



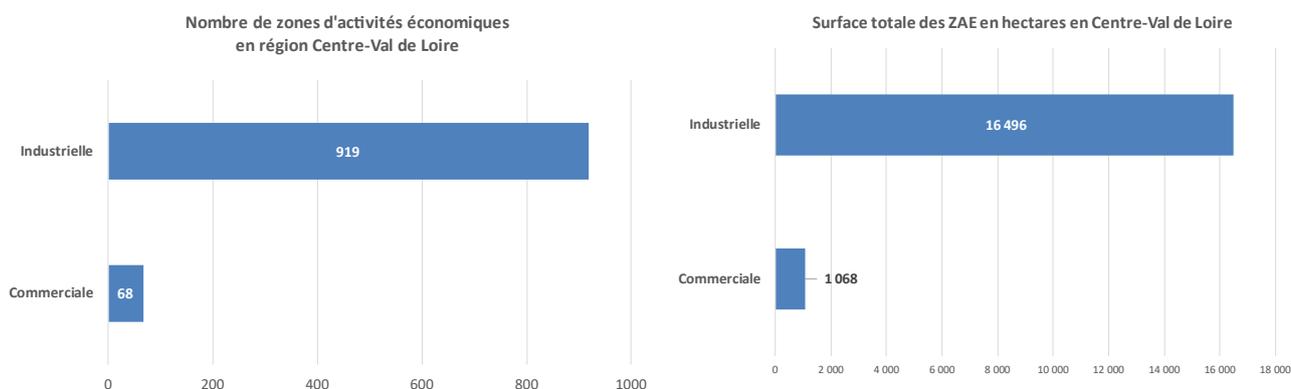
Février 2024

Les zones d'activités économiques en Centre-Val de Loire

Complémentaire à l'approche développée par l'INSEE sur les zones dédiées à l'activité économique (ZDAE), la DREAL Centre-Val de Loire a constitué une base de données régionale permettant d'enrichir la connaissance de ces espaces, afin d'encourager leur densification et afin de limiter l'impact sur l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers mais également afin de développer des démarches d'écologie industrielle et territoriales (EIT) sur le territoire régional, pour tendre vers une économie plus circulaire.

En l'absence de définition juridique de la notion de zone d'activité économique, la DREAL s'est appuyée sur les données de l'IGN (BD Topo®) pour les périmètres des zones d'activités économiques (ZAE) et sur les fichiers fonciers de la DGFIP retraités par le Cerema pour comptabiliser les surfaces bâties et artificialisées et qualifier les activités présentes et les dates de construction des bâtiments. Une douzaine de sources de données complémentaires a permis d'apporter des informations sur les services présents dans ces espaces économiques (équipements, transport et énergies renouvelables) dans la base de données régionale constituée par la DREAL et disponible en ligne à l'adresse <https://zae.doterr.fr/>.

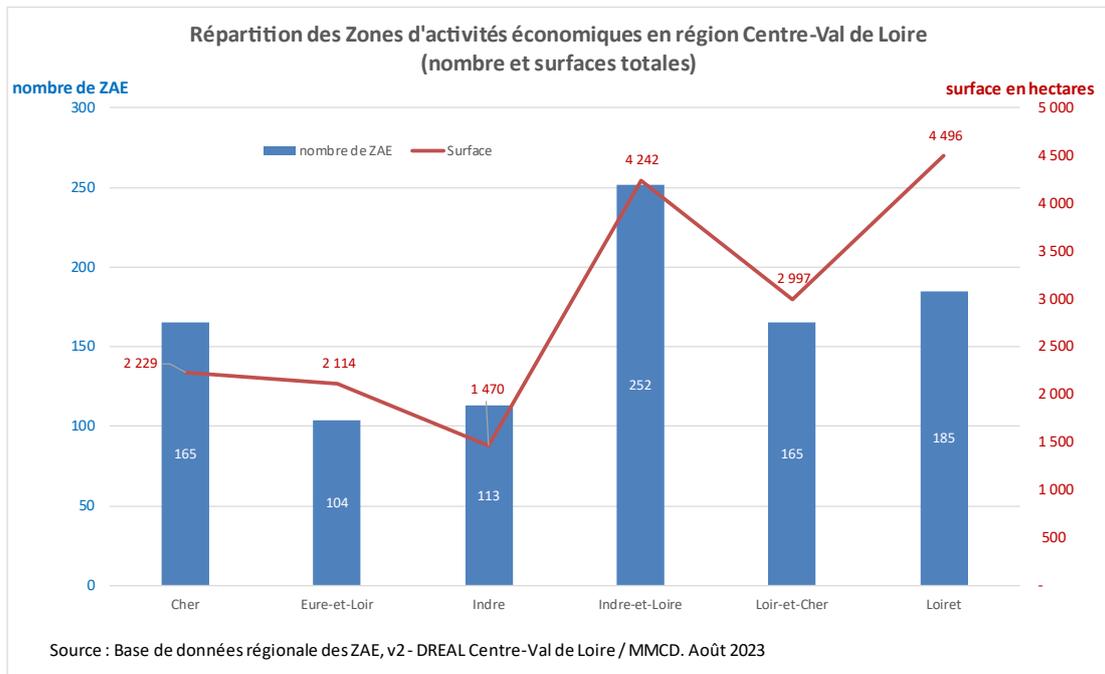
La BD Topo de l'IGN recense 987 zones d'activités économiques (ZAE), dont 919 à caractère industriel et 68 zones à caractère commercial en région Centre-Val de Loire. Ces dernières sont situées principalement en périphérie des zones urbaines. Dans l'approche retenue par la DREAL, toutes les zones sont considérées, y compris celles dites « de fait », c'est-à-dire que les sites industriels isolés sont par exemple pris en compte. En effet, il est important de recenser l'ensemble des ZAE afin d'optimiser le foncier disponible et ne pas créer de nouvelles zones inutilement, comme le prévoit la loi Climat et résilience.



Source : BDD régionale des ZAE v2, DREAL Centre-Val de Loire, mai 2023
Traitement : DREAL/MMCD, août 2023

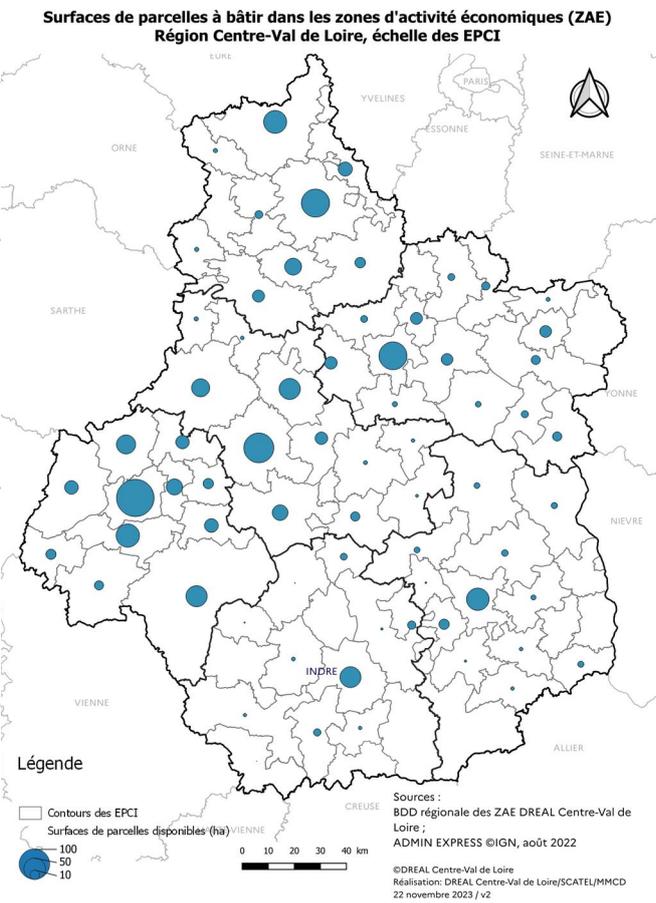
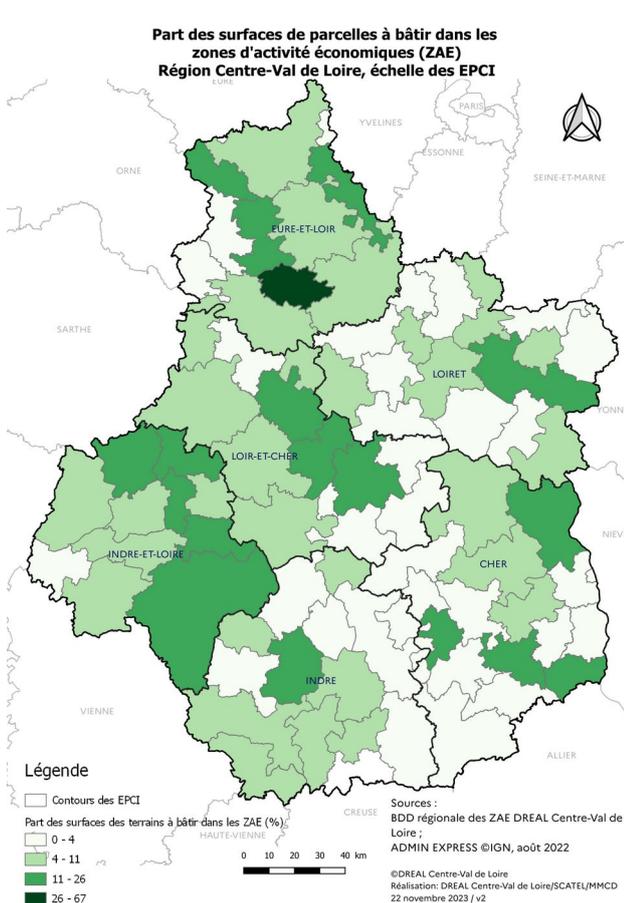
Source : BDD régionale des ZAE v2, DREAL Centre-Val de Loire, mai 2023
Traitement : DREAL/MMCD, août 2023

La surface moyenne d'une zone d'activité en région Centre-Val de Loire est de 18 hectares. L'activité dominante, qu'elle soit commerciale ou industrielle, a peu d'impact sur cette surface moyenne (respectivement 16 ha pour une ZAE commerciale et 18 ha pour une ZAE industrielle). Le département d'Indre-et-Loire regroupe un quart des ZAE de la région. Le département du Loiret détient les surfaces les plus importantes, avec un quart des surfaces totales de zones d'activités économiques de la région.



Une meilleure connaissance des zones d'activités économiques pour limiter le rythme d'artificialisation

D'une emprise totale d'environ 16 500 hectares, les zones d'activités à dominante industrielle occupent quinze fois plus de place dans la région que les zones commerciales (1068 hectares). Ces espaces économiques sont fortement artificialisés par le bâti, les parkings et les voiries. Dans les zones d'activités à dominante commerciale, la part d'artificialisation s'élève en moyenne à 65 % de la surface (696 ha) ; elle est légèrement inférieure à celle des zones à dominante industrielle (73 % soit 12 038 ha). La part des surfaces bâties (locaux commerciaux, locaux industriels et autres locaux et habitations présents dans les



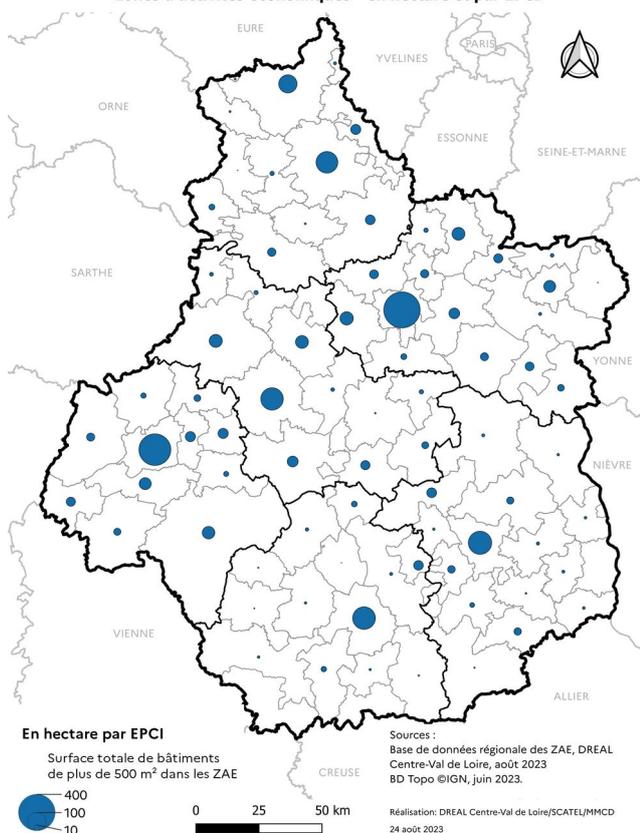
ZAE) s'élève en moyenne à 16 % des surfaces de ces zones. Elle est légèrement plus élevée en zone commerciale qu'en zone industrielle (respectivement 18 % et 16 %).

Les parcelles à bâtir dans les ZAE sont recensées grâce aux fichiers fonciers. Elles représentent une surface totale d'environ 1 300 ha dont 96 % situées en zones industrielles. Le reste des parcelles (4 %) sont situées dans les zones à vocation commerciale. Alors que des parcelles à bâtir d'un hectare et plus sont disponibles dans 265 ZAE, les plus grandes parcelles se font plus rares, puisque seules 21 ZAE contiennent des parcelles à bâtir de plus de 10 hectares. Cependant ce gisement n'est pas forcément directement mobilisable. En effet, certaines entreprises détiennent des parcelles à bâtir jouxtant leurs installations, afin de pouvoir étendre leurs activités ultérieurement. Dans le cas des installations classées pour la protection de l'environnement, certains exploitants doivent conserver la maîtrise foncière autour de leurs installations afin de maintenir les effets d'un éventuel accident dans les limites de propriété de l'entreprise et d'éviter des effets domino sur des installations riveraines. Aussi, ces parcelles sont maintenues non construites et ne seront pas vendues tant que ces installations à risque sont en activité.

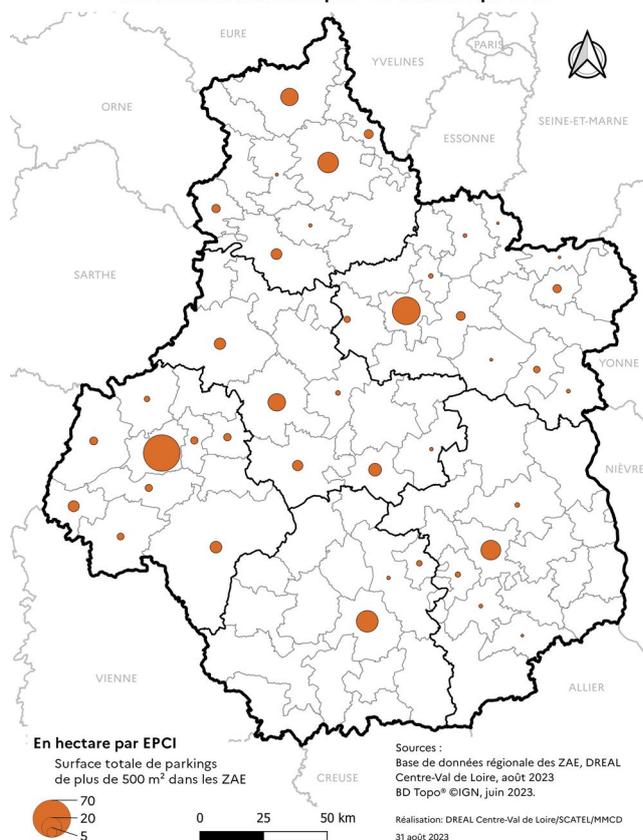
Des espaces propices au développement des énergies renouvelables

Quatre ZAE incluent dans leur périmètre des installations photovoltaïques au sol, toutes situées dans des zones industrielles (Sorigny dans l'Indre-et-Loire, Saint-Julien-sur-Cher et Selles-Saint-Denis dans le Loir-et-Cher et Bourges dans le Cher). Ces installations s'étendent sur des terrains de surface allant de 4 à 11 ha. Les bâtiments construits dans les ZAE représentent une surface totale de 2 900 ha soit 16 % de la surface des ZAE de la région. En ne considérant que les bâtiments d'une emprise au sol de plus de 500 m² (cf. article 43 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables), plus de 10 000 bâtiments sont situés dans les ZAE de la région Centre-Val de Loire, soit une surface totale de 2 400 ha.

Surface totale des bâtiments de plus de 500 m² situés dans les zones d'activités économiques - en hectare et par EPCI



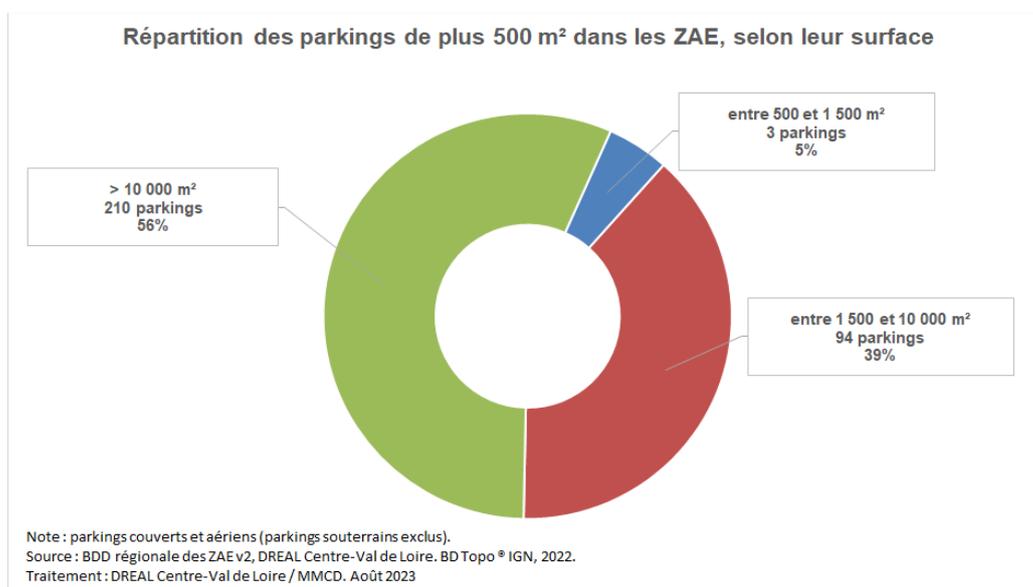
Surface totale des parkings de plus de 1500 m² situés dans les zones d'activités économiques - en hectare et par EPCI



Si l'on considère qu'un tiers de ces surfaces sont exploitables en raison des toitures avec doubles pentes ou des contraintes techniques comme la présence de cheminées, skydômes, groupes froids, la prise en compte de l'orientation des toitures et un potentiel moyen de 1 ha/MW de surface de toiture, la puissance potentielle d'installations photovoltaïques sur toiture pourrait s'élever à environ 800 MW.

Les agglomérations des six préfectures de départements regroupent plus de la moitié des surfaces de bâtiments de plus de 500 m² de surface. Dans ce seul périmètre de ces six agglomérations, 1300 hectares de surfaces disponibles réparties sur plus de 5000 bâtiments pourraient contribuer à une puissance potentielle d'environ 430 MW d'installations photovoltaïques sur toiture, dans les zones d'activités économiques.

Avec 304 parkings de plus de 1500 m² situés dans les ZAE, ce sont près de 235 ha qui au plus tard au 1^{er} juillet 2028 devront être couverts d'ombrières photovoltaïques en vertu de l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.



Ces surfaces imperméabilisées représentent un potentiel supplémentaire de 120 MW pour la région (en considérant un potentiel d'1 MW pour 1 ha de surface et une couverture moyenne de 50 % des surfaces de parkings). Plus d'un parking sur deux dans les ZAE s'étend sur plus de 10 000 m², soit des surfaces conséquentes pouvant être mobilisées pour la production d'énergie renouvelable sans dégrader des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les agglomérations des six préfectures de départements concentrent 60 % des surfaces de parkings de plus de 1 500 m² et situés dans les zones d'activités économiques.

Ainsi, l'utilisation des bâtiments et des parkings dans les ZAE représenterait un potentiel d'installations photovoltaïques de 920 MW, en évitant de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers. La mobilisation de ces surfaces déjà artificialisées permettrait de doubler les capacités actuelles installées dans la région qui s'élevaient à 900 MW au 30 juin 2023. Pour mémoire, le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) prévoit pour cette filière d'énergie renouvelable un objectif de 2211 MW en 2030 et 5615 MW en 2050 en puissance installée totale sur la région.

Pour en savoir plus :

[Base de données des ZAE en Centre-Val de Loire](#)

[Près de six emplois salariés du privé sur dix dans une zone dédiée à l'activité économique, Insee Analyses Centre-Val de Loire n° 111](#)

[Indicateurs du Profil environnemental de la DREAL](#)

[Loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables](#)

[Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)

[Portail cartographique des ENR de l'IGN](#)

[Ademe, Énergies renouvelables : Réussir la transition énergétique de mon territoire](#)

[Ademe, Prospective - Transition 2050 - Feuilleton Sols – Quels enjeux pour une gestion durable des sols à l'horizon 2050 ?](#)

Données et métadonnées

Fichiers fonciers, DGFIP - Cerema

BD Topo® 2023, IGN

[Potentiel solaire photovoltaïque des toitures en France métropolitaine](#), Cerema

Méthodologie

Une zone d'activités à dominante commerciale peut comprendre des activités industrielles et inversement, une zone à dominante industrielle peut comprendre des activités commerciales. La méthodologie d'élaboration de la base de données régionale des ZAE est disponible sur la page <https://zae.doterr.fr/apropos>. Pour estimer le potentiel d'installations photovoltaïques, seuls les bâtiments de plus de 500 m² ainsi que les parkings aériens et couverts (hors parkings souterrains) de plus de 1500 m² ont été pris en compte. Ils ont été identifiés grâce à la BD Topo® 2023 de l'IGN, de même que l'emprise des zones d'activités économiques.

Auteur

Céline MAGNIER

Traitements géomatiques et cartographies

Bertrand CHARLES, Frédéric LECLERC, Céline MAGNIER

Relecteurs

Florian LEWIS, Fabien GUERIN, Nuhédy CZUBOWSKI



Direction régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement du Centre-Val de Loire

Service Connaissance, Aménagement, Transition Énergétique, Logement

Mission Management de la Connaissance et Données

5 avenue Buffon

CS 96407

45064 Orléans cedex 2

Tel : 33 (0)2 36 17 41 41

Fax : 33 (0)2 36 17 41 01

<https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/>

