



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Zones d'activités économiques : densification, etc.

Commission Economie du Scot de la Région urbaine grenobloise

Grenoble – 22 septembre 2016

Qu'est-ce que la densité dans les zones d'activités économiques ?

Comment appréhender la densité pour les ZAE ?

- La densité du bâti / la parcelle : emprise au sol, surfaces créées
 - Occupation des sols en ZA : bâti, voiries et stationnements, espaces verts et autres
- La densité en emplois : emplois / hectares
- Les ZAE et le foncier économique : ZCE, quartiers d'affaires, ZAC économique

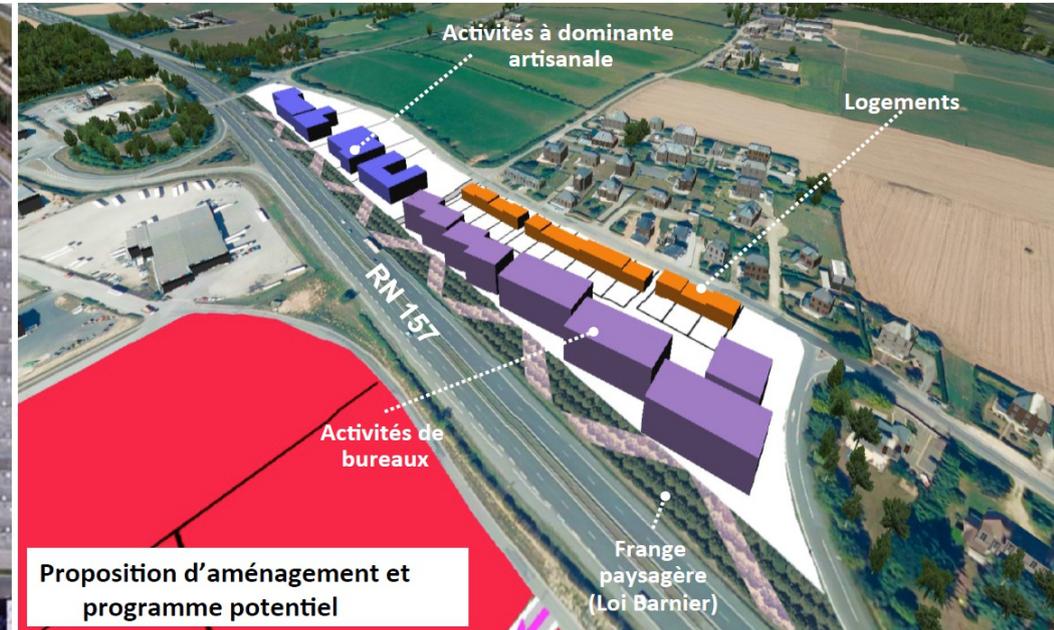
Qu'est-ce que la densité dans les zones d'activités économiques ?

Densifier des bâtiments existants par démolition - reconstruction



L'Isle d'Abeau (38), Vailog

Densifier une zone d'activité par renouvellement urbain et mixité fonctionnelle



Servon sur Vilaine (35), IAUR

Qu'est-ce que la densité dans les zones d'activités économiques ?



**5 ha de terrain
cessible en
extension**

**3 ha de terrain
cessible en
densification du
tissu urbain existant**

**2 ha de terrain
potentiellement
constructible
(densification
volontaire)**

Densifier une ZAE par renouvellement et extension urbaine (La Bourdonnais - Rennes)

Qu'est-ce que la densité dans les zones d'activités économiques ?

Comment évaluer la densité dans les ZAE selon les activités économiques ?

- La nature des activités : un critère essentiel pour l'évaluation
- Le nombre d'emplois / hectares : En moyenne, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) des zones d'activités est compris entre 0.10 et 0.40 (résultats assez semblables aux coefficients des zones pavillonnaires)
- Le potentiel de densification théorique et le potentiel *réel*

[7] Normes de densité d'emplois à l'hectare par typologie de sites d'activités

Typologie des zones d'activités	Nombre d'emplois à l'hectare
Commerciale	20 à 40
Industrielle	30 à 50
Logistique	10 à 20
Artisanale	10 à 20
Tertiaire	30 à 150

Source : Adrn

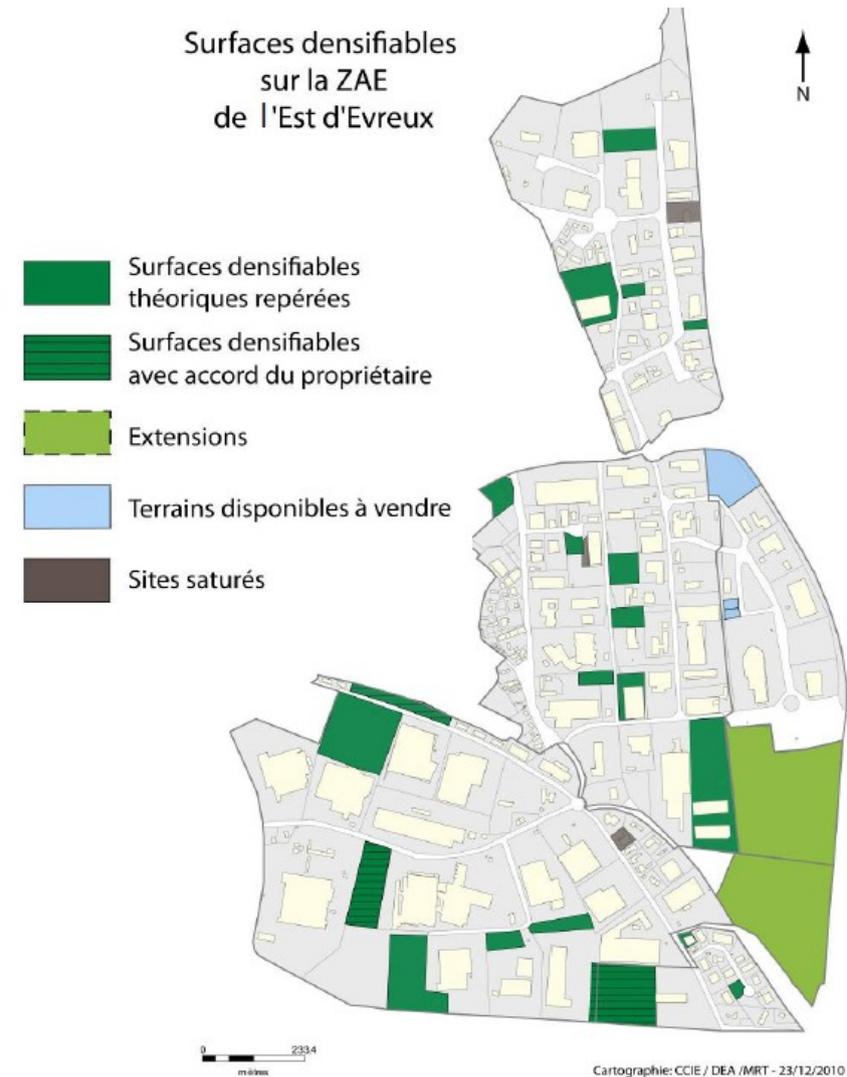
Retour sur trois expériences de requalification/densification de ZAE existantes en espace urbain

=> **Présentation des démarches : Quels enjeux pour la collectivité ? Quelle stratégie économique/foncière ? Quelle gouvernance ? Quels acteurs mobilisés ?...**

- **Maine-et-Loire** : Mise en œuvre d'un diagnostic pour réaliser une opération de densification
- **Saint Quentin en Yvelines** : La densification par les formes urbaines (indicateurs et leviers d'action)
- **Région de Saint Omer** : L'action foncière comme outil de redéveloppement économique et densification urbaine

Maine-et-Loire : Mise en œuvre d'un diagnostic pour réaliser une opération de densification

Identification de parcelles théoriquement densifiables, inspirée de la méthodologie de la CCI de l'Eure



Maine-et-Loire : Mise en œuvre d'un diagnostic pour réaliser une opération de densification

- **Deux sites d'études retenus**
 - ZAE d'Etriché à Segré : zone structurante à l'échelle du Pays, 88 ha
 - ZAE des Landes à Tiercé : zone à rayonnement intercommunal, 22 ha
- **Organisation de deux ateliers sur chaque site**
 - Diagnostic partagé du site
 - Échanges sur les scénarios de requalification
- **Élaboration de scénarios de requalification** sur chacune des parcelles identifiées comme mobilisables à l'issu des ateliers

Maine-et-Loire : Mise en œuvre d'un diagnostic pour réaliser une opération de densification

—> Parcelles théoriquement (gauche) et réellement (droite) densifiables sur la ZAE d'Etriché



Maine-et-Loire : Mise en œuvre d'un diagnostic pour réaliser une opération de densification

Des possibilités de densification nombreuses sur les deux zones d'activités :

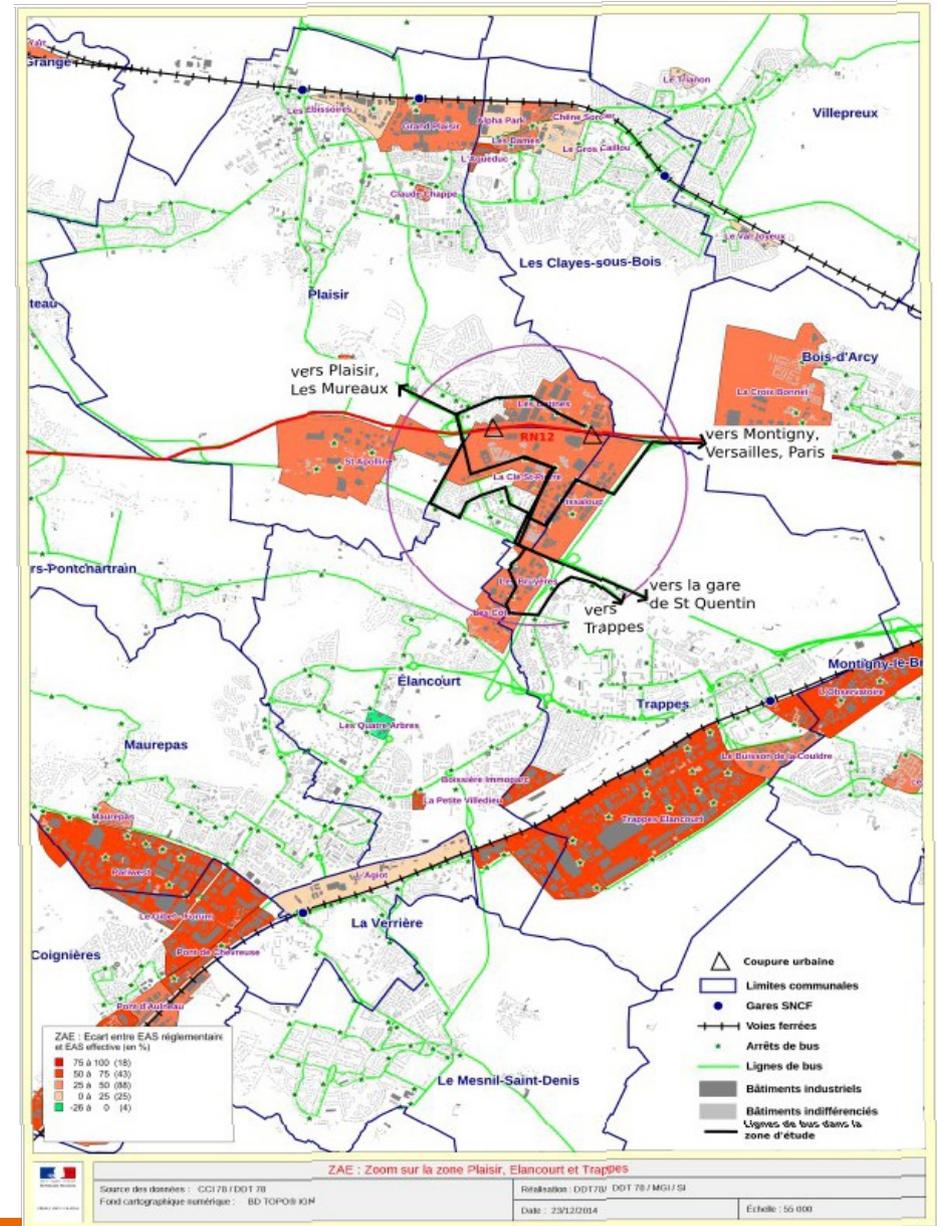
- Des points de blocage à la densification tant du côté de la collectivité (manque de stratégie d'accueil des entreprises, prix de cession du foncier minoré, freins réglementaires) que du côté des entreprises (sur-consommation foncière, absence de volonté de mutualisations)
- Sur la ZAE d'Etriché : Avec un taux d'occupation bâtie de 20%, possibilité de créer 22 nouveaux lots (47 avec un taux d'occupation bâtie de 40%)
- Sur la ZAE des Landes : Avec un taux d'occupation bâtie de 19%, possibilité de créer 8 nouveaux lots (20 avec un taux d'occupation bâtie de 40%)

Yvelines : La densification par les formes urbaines (indicateurs et leviers d'action)

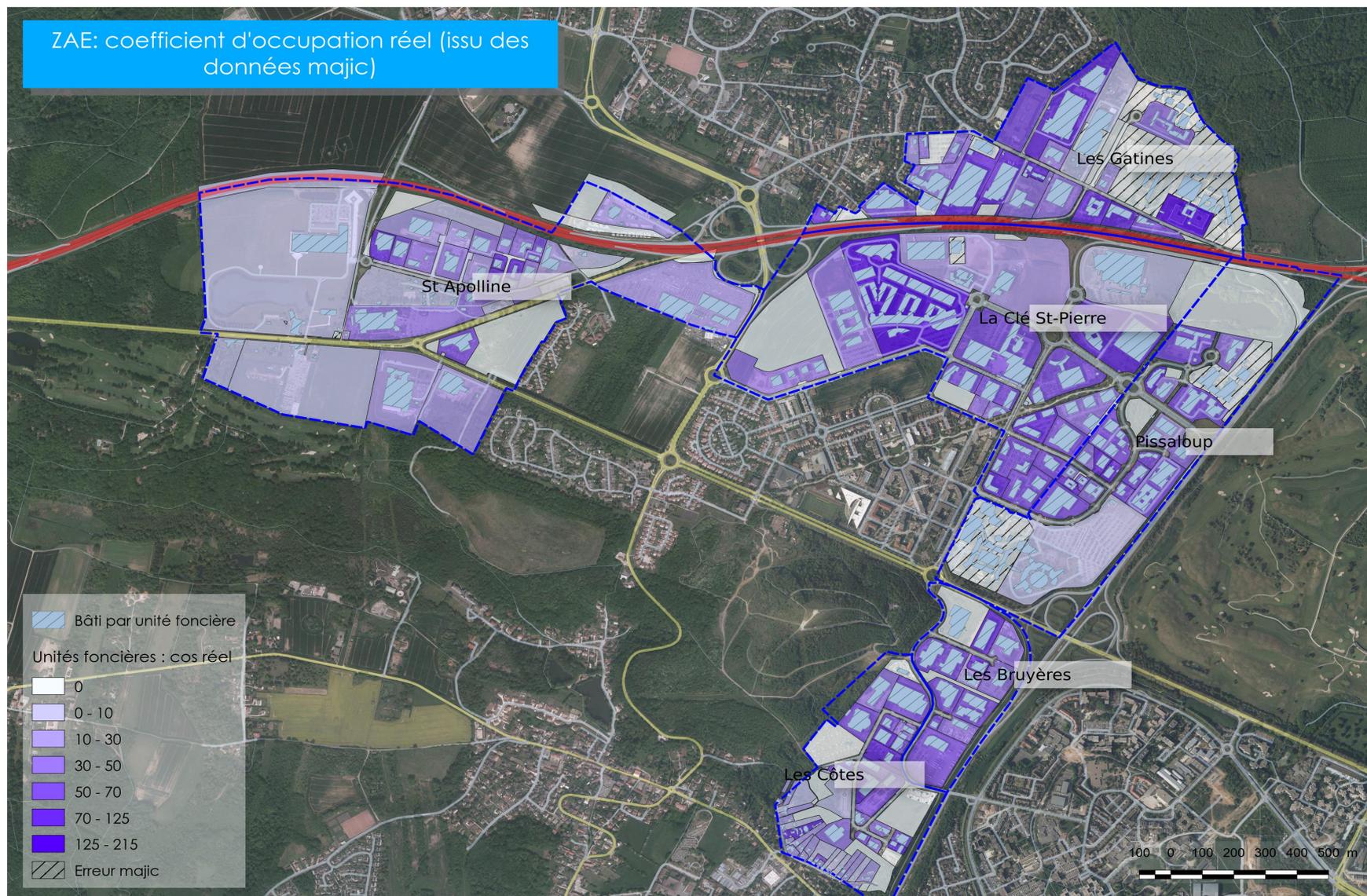
- **La densification par les formes urbaines en Yvelines :**
 - **Contexte : écart entre l'emprise au sol réglementée par les documents d'urbanisme et l'emprise au sol effective (surface bâtie) des ZAE. Quelles sont les raisons ? Quels potentiels de développement ?**
 - **Fiches pratiques à destination des collectivités : mobilité, cadre de vie, formes urbaines, gouvernance**
 - **Expérimentation sur une ZAE de Saint-Quentin en Yvelines en 2017**

Yvelines : La densification par les formes urbaines

- Densité perçue et densité réelle



Retour sur trois expériences de requalification/densification de ZAE existantes en espace urbain



Yvelines : La densification par les formes urbaines (indicateurs et leviers d'action)

- **Les « bons réflexes » (points de vigilance) :**
 - **Utiliser les fichiers Majic (maj des informations cadastrales) pour calculer la densité bâtie et repérer d'éventuels potentiels fonciers**
 - **Prévoir des unités foncières de surface différente, évolutives selon les besoins : éviter une offre foncière fondée uniquement sur des grandes parcelles**
 - **Inciter les entreprises à rationaliser les surfaces de parkings dédiées (Taxe sur les aires de stationnement, instaurée par la loi ALUR)**

Région de Saint Omer : L'action foncière comme outil de redéveloppement économique et densification urbaine

- **Région de Saint Omer : L'action foncière comme outil de redéveloppement économique et densification urbaine**



Région de Saint Omer : L'action foncière comme outil de redéveloppement économique et densification urbaine

- **Une opération de portage foncier sur un territoire industriel sur la CC de Saint-Omer (62) :**
 - l'EPF Nord-Pas de Calais sollicité pour la sauvegarde d'un patrimoine industriel et la redynamisation de l'industrie des arts de la table (Arc International)
 - 2 opérations foncières de portage : 7 ha à Arques (**Centre ville et siège historique**) ; 43 ha sur Blaringhem (site industriel cédé par le nouvel actionnaire principal, PHP)
 - Sur Blaringhem, l'EPF investit 26 M.€ sur un territoire où l'entreprise emploie 5 000 salariés
 - Convention de portage pour une durée de 5 ans (renouvelable)
 - 16 Ha cédés à Entyrecycle pour y créer une activité de recyclage de pneu (50 emplois prévus en 2016 puis 250)

Conclusions et perspectives

La densification des ZAE est un levier potentiel mais complexe à utiliser

- La réglementation est parfois défavorable à son usage
- L'occupation des sols limite la portée de la densification
- La densification est à aborder en parallèle des autres enjeux : requalification, mixité fonctionnelle, besoins des entreprises, etc.

Le renouvellement urbain et l'introduction de la mixité des ZAE constitue un enjeu souvent mis en avant dans les démarches de planification et de stratégies foncières locales...

Conclusions et perspectives

Déficit d'optimisation de l'occupation des sols dans les espaces d'activités

- Voirie surdimensionnée
- Marges de recul importante et hauteur des bâtiments souvent limitées
- Espaces délaissés, sans usage
- Emprises de stationnement dimensionnées par rapport au pic de fréquentation
- Pratique de faibles prix du foncier aménagé en espaces d'activités pour favoriser l'attractivité et accélérer la commercialisation.
- Un découpage des lots au coup par coup, sans projet d'ensemble et sans anticipation

Pour en savoir plus...

- *Zones d'activité économique en périphérie: les leviers pour la requalification* (décembre 2014). Cerema territoires et ville
- *ScoT et développement économique des territoires : état des lieux et perspectives* (mai 2012). Certu (coproduction avec Etd)
- *Densité et qualité des zones d'activités* (mai 2011). Adrn
- *Dynamiques économiques, urbaines et emploi : quel avenir pour les zones d'activités (le nord francilien)*. Document de contexte - Atelier francilien 2016, Les Ateliers de Maîtrise d'oeuvre urbaine de Cergy Pontoise



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Merci

Nicolas GILLIO

Direction Technique Territoires et Ville / Département Urbanisme - Habitat

+33 (0)4 72 74 57 74

nicolas.gillio@cerema.fr