



DENSIFICATION, OPTIMISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Densifier et optimiser les usages

Selon le type de zones d'activités : industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, les dynamiques économiques et foncières peuvent être différentes, pour autant la gestion économe du foncier concerne tous les espaces économiques.

CONSTATS

LA RÉPARTITION DE L'USAGE DES SOLS D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ EST EN MOYENNE DE :

15 à 25%

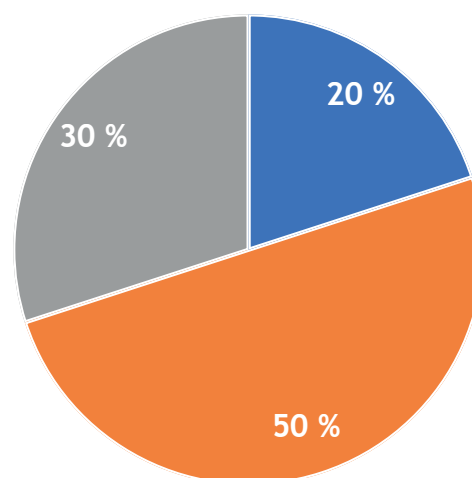
de la surface totale pour le bâti.

40 à 60%

pour la voirie et le stationnement.

25 à 35%

pour les espaces verts et les bassins de rétention.



● Bâti ● Stationnement ● Espaces verts/bassin de rétention

Il existe des solutions pour optimiser les surfaces pas ou peu utilisées. Dans la perspective du ZAN, ces solutions sont à rechercher avant tout dans les zones d'activités existantes ou programmées ; il s'agit de prioriser le renouvellement et la densification du foncier artificialisé.

La sobriété foncière, qui a pour finalité de préserver les ressources naturelles, se doit de répondre également aux objectifs de :

- Maintenir et renforcer la compétitivité des entreprises.
- Développer les synergies et les mutualisations inter-entreprises (pratiques d'écologie industrielle territoriale-EIT).
- Améliorer l'attractivité des ZAE.
- Apporter des recettes fiscales supplémentaires pour la collectivité.

L'optimisation des surfaces peut prendre des formes multiples. Ce document ne vise pas l'exhaustivité des mesures mais propose des leviers et outils expérimentés par des collectivités, des aménageurs et des entrepreneurs.



Recenser le potentiel foncier pour le mobiliser

L'action préliminaire est d'inventorier à l'échelle de la collectivité l'ensemble des emprises disponibles et mobilisables.

//// Dans le cadre du SCOT du Pôle métropolitain Loire Angers, en cours, l'agence d'urbanisme (AURA) a conduit une réflexion sur « les potentiels de densification de seconde main ».

Le territoire concerné compte 125 zones d'activités, soit 2360 ha. Au total, l'AURA a estimé à 58 ha le potentiel foncier mobilisable. Cette évaluation réalisée sur l'ensemble du pôle métropolitain est fondée sur un recensement des dents creuses, des réserves foncières (emprises initialement réservées par les entreprises

pour leur développement), des bâtiments vacants, des friches industrielles.

Sur la ZI de Beaucouzé, située à l'ouest d'Angers, 15 ha potentiellement mobilisables ont été recensés. Ces disponibilités foncières revisitées en prenant en compte les besoins des entreprises, les projets de la collectivité, les formes parcellaires, ont permis de définir plus précisément les emprises foncières réellement valorisables. Au total, 10 ha pourraient contribuer à la densification de la ZAE. Cette optimisation spatiale peut faire appel parfois à des projets plus modestes qui supposent une mixité de la zone (artisanat & industrie) et renvoie à une évolution des règles d'urbanisme.



Données de la zone

Surface de la zone au plan de zonage : 104,29 ha (100 %)

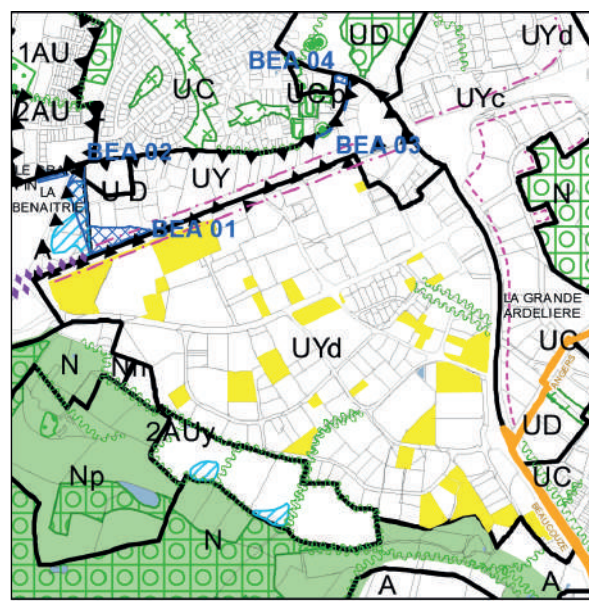
- Surface des parcelles cadastrées : 93,7 ha (89,85 %)
- Surfaces non cadastrées : 10,58 (10,15 %)

Voirie totale au sein de la zone (voirie cadastrée + surfaces non cadastrées) : 17,29 ha (16,58 %)

Surface des parcelles cadastrées moins la voirie : 87 ha (100 %)

- Surfaces bâties : 21,18 ha (24,35 %)
- Surfaces d'espaces libres : 65,82 ha (75,65 %)

Surfaces optimisables au sein de la surface des parcelles cadastrées : 15,22 ha (16,24 %)



Commentaires

- Zone vieillissante avec des potentiels de renouvellement urbain et de densification.
- Certains secteurs n'ont jamais été urbanisés.
- Une densification de la zone est envisageable pour un tissu de petites parcelles d'activité.
- La part du bâti au sein de la zone est faible, en particulier au sud de l'avenue de la Fontaine et à l'Ouest de la rue de l'Ebaupin. L'optimisation du foncier n'est pas bonne dans ces secteurs.

Exemple illustratif : ZI Angers/Beaucouzé (49) - recensement - AURA ALM

Etablir des règles d'urbanisme « souples »

AMÉNAGER AUTREMENT : CONCILIER ATTRACTIVITÉ, VERTICALITÉ, PAYSAGE

La densification est possible dès lors que les règles d'urbanisme la favorisent. Les règlements des zones d'activités U et AU fixent les dispositions applicables en termes :

- De distance par rapport à la voirie.
- D'implantation par rapport aux limites séparatives.
- De hauteur des constructions.
- ...



Entreprise MFC à Machecoul St Même (44) – CCI 44

//// ---- Le PLU de la commune de Machecoul (44) a été modifié pour permettre l'extension sur site de l'entreprise Manufacture Française du Cycle (MFC), leader dans la fabrication de vélo, et répondre ainsi à la forte croissance du marché. La hauteur maximale de la zone Ufa (industrie) a été portée dans le PLU de 12 à 17 m et les marges de recul par rapport aux voies publiques ont été réduites de 15 à 10 m. Le projet industriel, qui consistait à la construction de 18 000 m² de bâtiments de stockage, a été conçu en optimisant le site actuel et en intégrant les contraintes spatiales et environnementales. Objectif : maintenir un fleuron industriel sur une zone industrielle historique de Machecoul à proximité du centre-ville, répondre à un fort besoin de développement d'une entreprise en optimisant et densifiant son implantation sur le site.

//// ---- Le bâti représente une faible part de la consommation foncière, pour autant son implantation dans la parcelle peut geler des emprises qui deviennent sans réelle fonction, ni usage. Quand elle est possible, la mitoyenneté des constructions est à favoriser.

//// ---- La construction en étage est un des principaux leviers pour optimiser le foncier des zones d'activités. Les parkings aériens de capacité adaptable, implantés de manière accolée ou non aux bâtiments d'activité répondent pleinement à cet objectif.



Zone commerciale Saint Serge Angers (49) – Chambre d'Agriculture PDL

Valoriser le foncier par une gestion flexible

//// ---- Le phasage de l'aménagement d'une zone d'activités est essentiel pour maîtriser sa gestion et ses coûts. Le découpage des lots est à effectuer par la collectivité ou l'aménageur au fur et à mesure en fonction des besoins de chaque entreprise. Le compromis de vente peut être conditionné par un délai quant à la matérialisation de la construction.

Fréquemment, les entreprises souhaitent une réserve foncière afin d'anticiper leur possible extension. Cela peut conduire à la commercialisation de superficies qui excèdent les besoins à long terme.

Le principe de réméré a été mis en oeuvre par la Communauté de communes Loire Aubance. Afin de limiter le gel de terrains, les réserves foncières des entreprises qui ne sont pas urbanisées à l'issue de 3 années peuvent être reprises par la collectivité, conformément aux clauses du réméré, pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Ce principe s'applique sur le parc d'activités des Fontenelles situé à Brissac-Quincé (49).



Parc d'activités des Fontenelles - Brissac Quincé (49) - Chambre d'Agriculture PDL

Accompagner les mutations du monde économique

//// ---- Les stratégies d'optimisation foncière sont aussi l'occasion de repenser le fonctionnement et l'organisation des zones d'activités. Les entreprises sont de plus en plus petites et recherchent des offres plus adaptées à leurs besoins et flexibles face aux évolutions de leurs marchés.

Pour retenir et attirer ces entreprises, il faut donc favoriser le développement de zones d'activités qui permettent l'externalisation de certaines fonctions ou espaces « non stratégiques » que le chef d'entreprise ne veut plus ou ne peut plus internaliser.

Or, la sous-densification des zones d'activités est un véritable frein à l'émergence de ces services. Les distances entre les établissements et les lieux de services sont trop importants pour être parcourues à pied et le faible niveau de fréquentation ne permet pas d'atteindre les seuils de rentabilité.

Il en va de même pour la création de liens entre les chefs d'entreprises. Sur les zones peu denses, calquées sur les lotissements pavillonnaires, les chefs d'entreprise se connaissent peu, faute de lieux de rencontres ou d'événements. Or, la recherche de synergies et de coopération est l'une des caractéristiques des stratégies d'organisation des entreprises de la quatrième révolution industrielle.

Le succès des parcs d'activités engagés dans des démarches de performance durable est une belle illustration de cette évolution. Une zone d'activité qui ne favorise pas cette intégration et le déploiement de logiques collaboratives part avec un handicap dans la concurrence territoriale surtout si l'on considère que les employés plus qualifiés et souvent plus urbains sont à la recherche de lieux de services et d'une réelle qualité de vie, y compris dans leur vie professionnelle.

Source : Centre d'Echanges et de Ressources Foncières CERF 2019
« comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes »