

1001 FAÇONS de construire dans les ZAE



Ateliers Régionaux des Acteurs
de l'Aménagement



Allier sobriété foncière
et développement économique :
référentiel de bonnes pratiques

Référentiel élaboré par la Région Hauts-de-France - Agence Hauts-France 2020-2040 - Service aménagement régional

Suivi éditorial : Dominica Wecxsteen

Rédaction : Clément Carlier

Contribution : Rosa Gravina, Marine Delassus

Conception graphique et réalisation : Aurore Hède

Crédits photographiques de la page de couverture :

1	2	3
4	5	6
6	7	8

1 - Objectif Aéro ; 2 - Smart médias ; 3 - SIZIAF ; 4 - GrandSoissons Agglomération ; 5 - GrandSoissons Agglomération ;
6 - Territoires Soixante-Deux ; 7 - Communauté de communes du Pays des sources ; 8 - Julien Lanoo



La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe une trajectoire ambitieuse : à l'échelle nationale, réduire de 50 % la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, avec pour objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050. Cette même loi prévoit que les gestionnaires des zones d'activités économiques (ZAE), en premier lieu les établissements publics de coopération intercommunale, doivent réaliser un inventaire précis de leurs ZAE, afin de mieux connaître, gérer et valoriser le foncier économique existant. Cette démarche vise à identifier les potentiels de densification, de requalification ou de reconversion, et à élaborer des stratégies d'aménagement économique plus sobres en foncier.

Face à la raréfaction du foncier disponible et aux impératifs de sobriété, les ZAE doivent désormais faire la démonstration de leur capacité à évoluer, à se réinventer et à intensifier leurs usages. Pour les nouvelles zones, il s'agit de rompre avec les logiques d'étalement et de viser une plus grande efficacité foncière, tout en anticipant leur évolution future dans cette même logique.

Élaboré par l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 dans le cadre des **Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement (ARAA)**, ce référentiel propose une lecture opérationnelle de ces enjeux. Outre les personnes ayant témoigné pour ces exemples, ont été associés tout au long de la conception de ce référentiel des partenaires dont l'expertise s'est avérée très précieuse : Boulogne-sur-Mer développement Côte d'Opale, l'Établissement public Foncier de Hauts-de-France et l'EPF local des territoires Oise et Aisne, la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de l'Oise, le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise, la DDT (Direction Départementale des Territoires) de l'Oise et la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) Hauts-de-France.

À travers des cas concrets, ce référentiel explore plusieurs leviers d'action : observation du foncier, remobilisation de l'existant, densification, reconversion, renaturation, mutualisation des équipements, amélioration de l'accessibilité, planification ou encore maîtrise foncière.

Ce référentiel s'adresse aux techniciens engagés dans la planification et l'aménagement économique des territoires, et vise à nourrir les pratiques locales par des exemples inspirants et transposables.

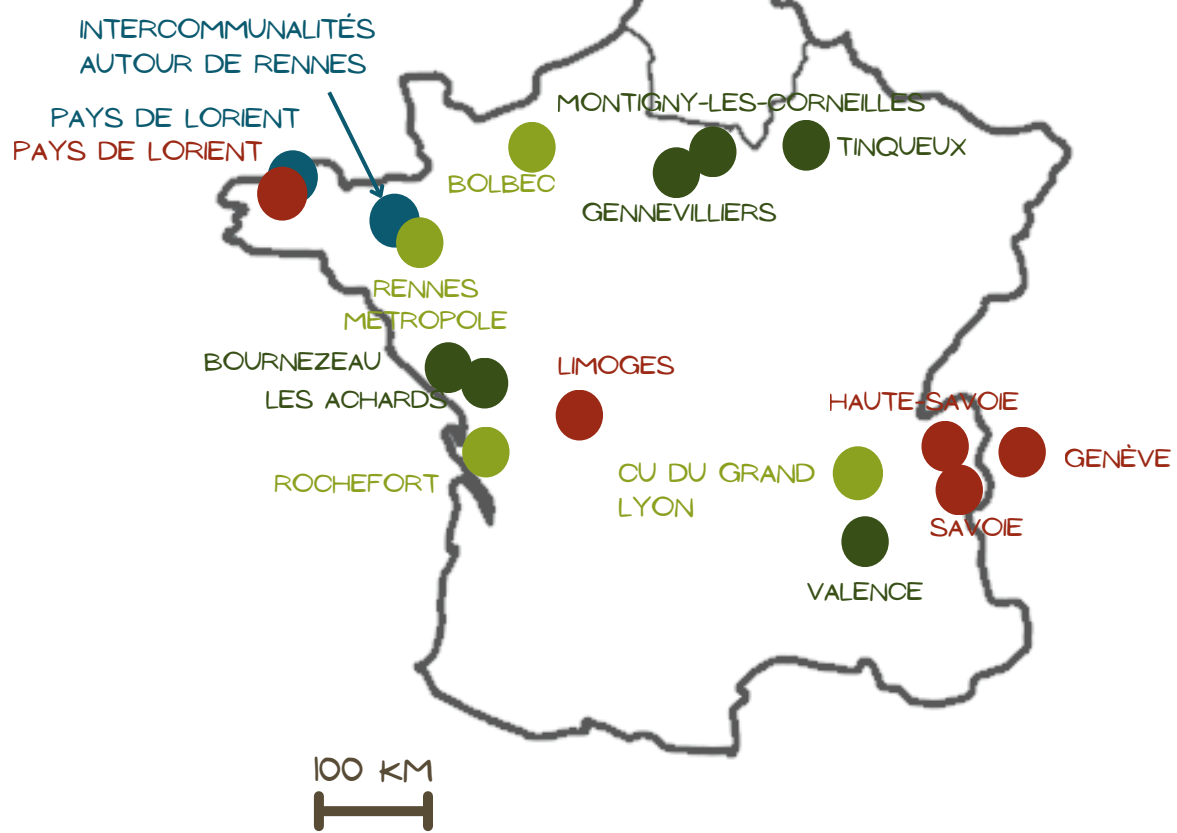
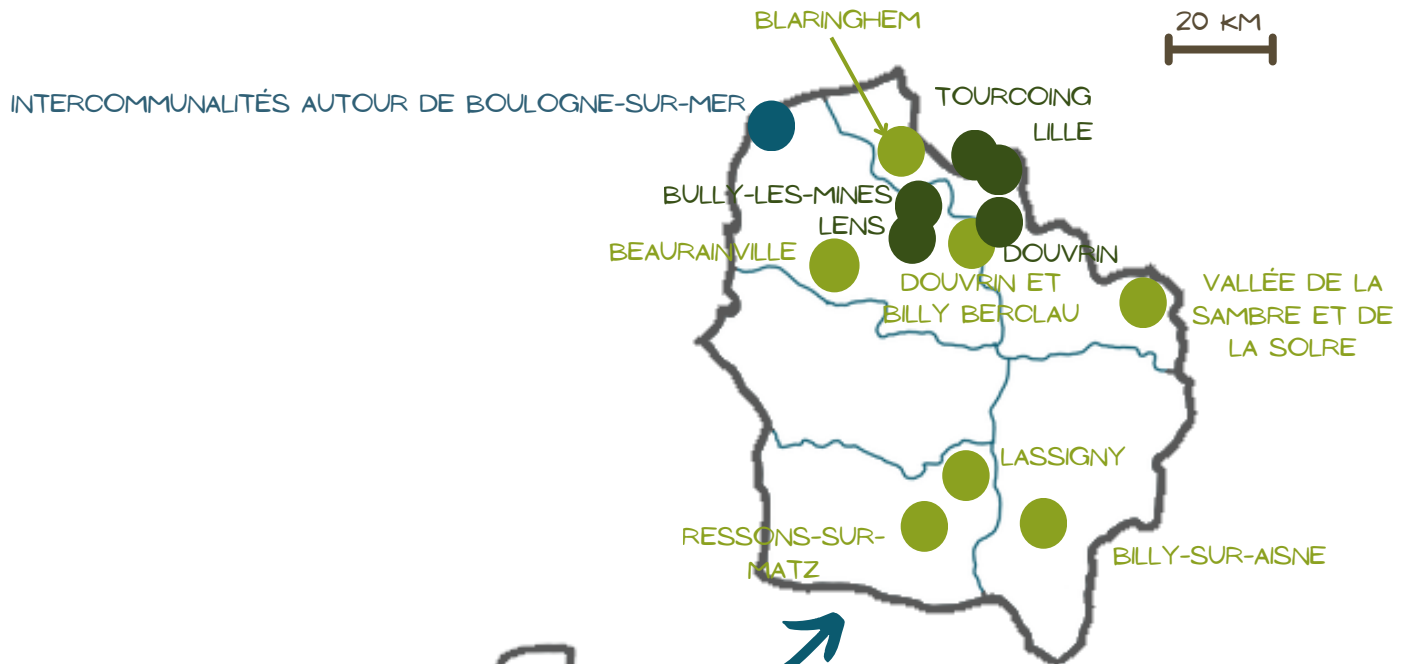
Parce qu'il n'existe pas une seule manière de faire, mais une pluralité de solutions adaptées aux contextes, ce référentiel propose tout simplement : 1001 façons de construire dans les ZAE.



LA LOCALISATION DES PROJETS	7
OBSERVER POUR DYNAMISER ET OPTIMISER SON FONCIER ÉCONOMIQUE	9
1 - CONNAÎTRE SON TERRITOIRE POUR CONSTRUIRE DES STRATÉGIES ET GÉRER SES ZONES D'ACTIVITÉS	12
L'observatoire pour la prospection et le management des parcs d'activités économiques	12
L'observatoire des sites d'activités et la mise en place d'une cellule de revitalisation du foncier économique	14
2 - DÉVELOPPER DES OUTILS D'ANALYSE POUR IDENTIFIER DES POTENTIELS À OPTIMISER	15
L'observation du potentiel d'optimisation dans les zones d'activités de Rennes Métropole	15
TRAVAILLER SUR LES ZAE EXISTANTES : RETROUVER DU POTENTIEL FONCIER AU SEIN DE L'EXISTANT	17
1 - ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL	20
La création d'un bâtiment industriel locatif sur le principe d'une pépinière	20
La pépinière d'entreprise « 7 Vallées Entreprises »	21
Les développeurs économiques au service du parcours résidentiel des entreprises	22
2 - REMOBILISER DES POTENTIELS EXISTANTS, INTENSIFIER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LES ZONES EXISTANTES	23
Le compactage de la Française de mécanique et le développement d'ACC à Douvrin	23
La recomposition de la ZAE de l'Arsenal et la stratégie globale d'intensification des zones existantes	25
3 - RECYCLER DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN PRÉSERVANT SA VOCATION PREMIÈRE	27
La reconversion de la friche BSL (ancienne chaudronnerie)	27
La reconversion de la cristallerie d'Arques	29
4 - RENATURER DU FONCIER ÉCONOMIQUE	30
La renaturation d'une friche industrielle en parc de biodiversité	30
La création d'une zone d'expansion des crues sur un ancien site industriel	31
La renaturation de friches au service de la trame verte et bleue et de la gestion des risques	32
METTRE EN ŒUVRE DE NOUVELLES MANIÈRES D'AMÉNAGER VECTRICES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE	33
1 - CONSTRUIRE PLUS DENSE EN UTILISANT LA VERTICALITÉ	36
La plateforme logistique de distribution urbaine « SEGRO Park Gennevilliers Paris Air ² »	36
La cimenterie verticale de Hoffmann Green Cement	37
Les parkings en silos sur le site de la ZAC d'Euratechnologies	38

2 - MUTUALISER LES ÉQUIPEMENTS	39
La mutualisation d'équipements et de salles de réunion dans le Parc des industries Artois-Flandres	39
Le restaurant interentreprises de la zone d'activités des Achards	40
La mutualisation d'équipements spécifiques à l'activité de production d'images et de salles de réunion à la Plaine Images	41
3 - LA MIXITÉ FONCTIONNELLE, UN IMPÉRATIF POUR CERTAINES ZONES À RECONVERTIR	42
La requalification d'une entrée de ville commerciale et monofonctionnelle (RD14) en quartier mixte	42
La requalification de la ZAE « Les Boucicaut » en entrée de ville avec diversification fonctionnelle	43
4 - PENSER L'ACCESSIBILITÉ DES ZAE VIA LES MODES DOUX	44
La mise en place d'une navette chronopro entre la gare et les entreprises du Parc des Industries Artois-Flandres	44
L'aménagement de voies cyclables et piétonnes au sein du Parc d'Activité de l'Alouette	45
Un exemple d'offre de mobilité très complète (train, bus, vélo, autopartage, covoiturage)	46
MAÎTRISER L'AVENIR DES ZAE	47
1 - S'APPUYER SUR LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	50
Mise en place d'un PAPAG puis d'une OAP pour la restructuration de l'entrée sud de Limoges	50
S'appuyer sur le SCoT pour remobiliser du foncier économique dans le tissu existant	51
2 - S'ASSURER UNE MAÎTRISE FONCIÈRE SUR LE LONG TERME	52
La fondation pour les terrains industriels de Genève	52
La foncière de Haute-Savoie	53
L'utilisation des baux emphytéotiques pour garder la maîtrise foncière	54
CONCLUSION	55
GLOSSAIRE	57
REMERCIEMENTS	58
PRÉSENTATION DE L'AGENCE HAUTS-DE-FRANCE 2020-2040 ET DES ATELIERS RÉGIONAUX DES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT	59

LA LOCALISATION DES PROJETS



OBSERVER
POUR DYNAMISER
ET OPTIMISER
SON FONCIER ÉCONOMIQUE

Avoir une bonne connaissance du foncier économique existant est un préalable essentiel pour agir et construire des stratégies en faveur de la sobriété foncière.

Cette connaissance est souvent dispersée entre plusieurs acteurs. Il est donc important de travailler en transversalité. C'est pourquoi des observatoires associant des compétences en aménagement, urbanisme et développement économique émergent souvent dans des structures telles que les agences d'urbanisme et de développement, comme l'illustrent les exemples suivants.

Ainsi, l'obligation depuis août 2023 d'établir un inventaire des zones d'activités économiques (IZAE), doit être perçue par les acteurs, notamment les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), non pas comme une contrainte réglementaire supplémentaire, mais comme une véritable opportunité de réunir les données nécessaires à une gestion optimisée du foncier économique dans un contexte de sobriété foncière.

Le premier exemple est celui de **l'observatoire mis en place par l'Agence d'attractivité, d'urbanisme et de développement économique du Boulonnais – BDCO Boulogne Développement Côte d'Opale**. Initialement conçu comme un outil de gestion des zones d'activité du territoire afin de mieux répondre à la demande, cet observatoire évolue aujourd'hui pour intégrer les enjeux de sobriété foncière. Il devient ainsi une base de réflexion essentielle à l'élaboration d'une véritable stratégie d'optimisation du foncier économique.

Le deuxième exemple est celui de **l'observatoire de l'Agence d'urbanisme, de développement économique et technopole du Pays de Lorient (AUDELOR)**. Il illustre concrètement comment, à partir de l'observation qui permet d'identifier des marges de manœuvre supplémentaires en matière de foncier économique, il est possible de mettre en place des outils permettant de remobiliser concrètement ce potentiel.

Le troisième et dernier exemple est celui d'un **outil de scoring développé par l'Agence d'Urbanisme de Rennes (AUDIAR)**, permettant de cibler les espaces dans lesquels une optimisation foncière est possible via des aménagements.



Les principaux leviers

- **L'observation pour construire des stratégies** : la connaissance fine du foncier économique est indispensable pour construire des stratégies foncières de long terme.
- **L'observation pour manager ses ZAE** : une connaissance précise des disponibilités foncières et immobilières est essentielle pour répondre aux besoins des entreprises et manager ses zones d'activités.
- **La transversalité** : la collaboration entre différents acteurs (aménagement, urbanisme, développement économique) est nécessaire pour une observation efficace.
- **Les traductions opérationnelles** : l'observation n'est pas une fin en soi et doit trouver des traductions opérationnelles.

1 CONNAÎTRE SON TERRITOIRE POUR CONSTRUIRE DES STRATÉGIES ET GÉRER SES ZONES D'ACTIVITÉS

L'OBSERVATOIRE POUR LA PROSPECTION ET LE MANAGEMENT DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

 **Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale (BDCO)**

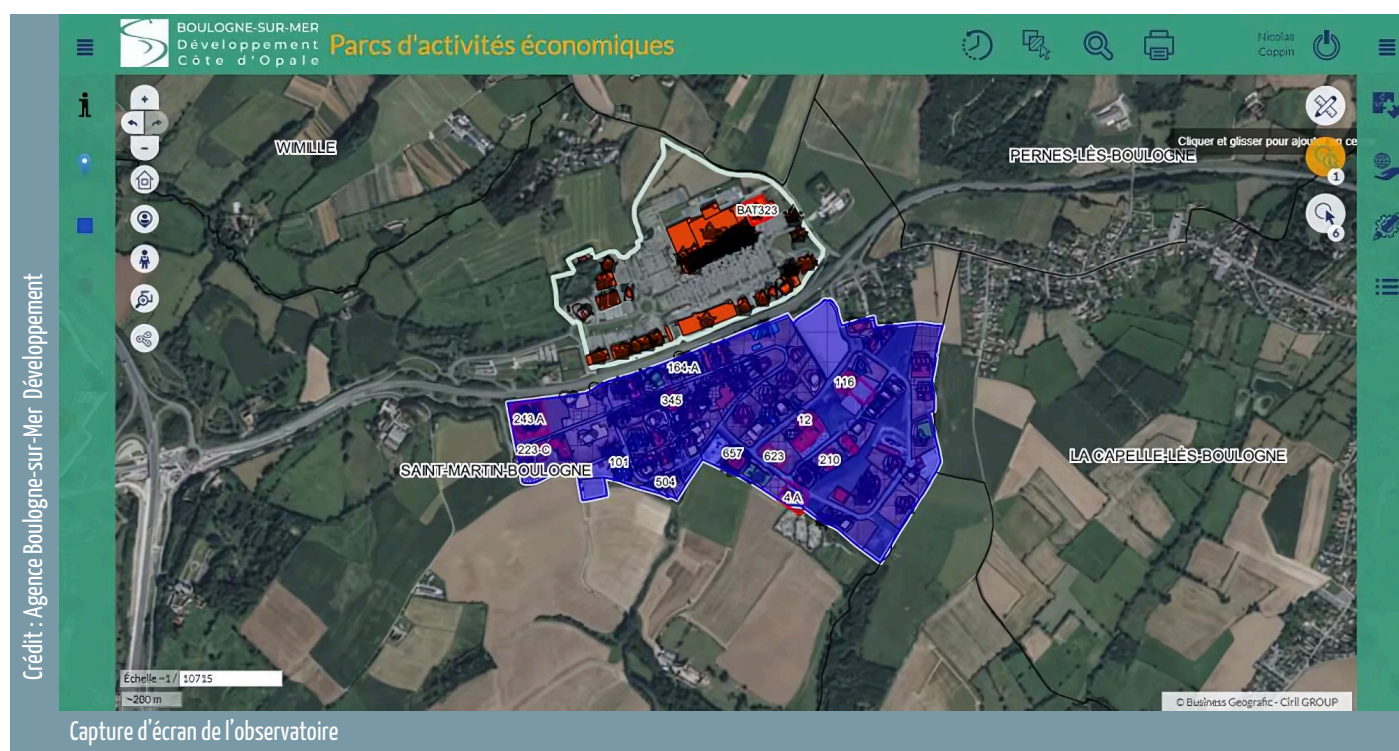
 **3 intercommunalités autour de Boulogne-sur-Mer - Pas-de-Calais (62)**

Agence d'Attractivité, d'Urbanisme et de Développement Économique, Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale accompagne l'aménagement du territoire boulonnais via un programme partenarial qui s'articule en 4 grands domaines :

- l'observation et la connaissance via la production de documents d'analyse du territoire et la cartographie,
- l'appui à l'aménagement en menant des réflexions prospectives, en suivi et conseil aux opérations d'urbanisme et en élaboration des documents de planification,
- l'attractivité économique par la promotion, prospection et accueil des porteurs de projets et entreprises,
- l'animation de réseaux et dispositifs pour le développement et l'attractivité du territoire.

Pour répondre à l'enjeu d'attractivité et de développement, la bonne connaissance continue du territoire et la transversalité des thématiques sont essentielles. À ce titre, BDCO administre et développe depuis sa création un Système d'Information Géographique qui permet de recenser et croiser les données. Le développement d'un observatoire du foncier économique répond ainsi aux missions de l'agence : connaître la disponibilité et les possibilités d'accueil, renseigner et valoriser l'offre existante, anticiper et discuter des besoins futurs.

L'observatoire des ZAE est développé depuis 2020. Il existait un fort intérêt à pouvoir immédiatement et simplement identifier sur le territoire la vacance et la disponibilité des biens à vocation économique, et à partager cette information avec les élus et techniciens des intercommunalités.



L'agence administre et met à disposition des 3 EPCI une interface WEBSIG qui doit faciliter le travail partenarial et les échanges. Le but est de renforcer la connaissance commune en s'appuyant sur les données mutualisées par les services compétents des 3 intercommunalités. L'outil traite des zones d'activité économique intercommunales. Des développements en cours permettront de faire apparaître les disponibilités dans le tissu économique diffus, avec des seuils surfaciques minimum, complétant ainsi la connaissance et le suivi de l'offre immobilière et foncière à destination des porteurs de projets.

L'observatoire économique est un outil "flexible" qui pourra s'enrichir d'informations complémentaires en fonction des besoins des utilisateurs. Son intérêt porte sur le suivi de la donnée en temps réel et la mutualisation des informations entre acteurs du territoire. Il appuie la stratégie de gestion et management du foncier et de l'immobilier économique en croisant notamment avec les enjeux de sobriété foncière (disponibilité, vacance, potentiel de réemploi et densification, mouvement des entreprises...)

Pour plus de renseignements : bdco@boulogne-developpement.com

L'OBSERVATOIRE DES SITES D'ACTIVITÉS ET LA MISE EN PLACE D'UNE CELLULE DE REVITALISATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE

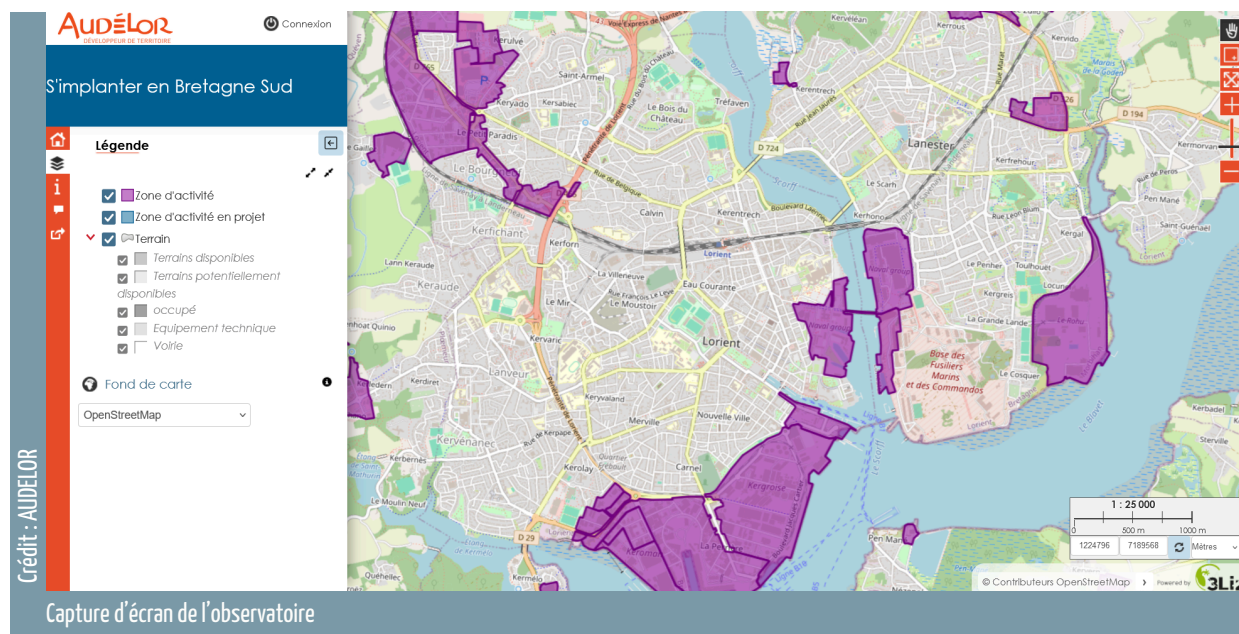
 Agence d'urbanisme, de développement économique et technopole du Pays de Lorient (AudéLor)

 Pays de Lorient - Morbihan (56)

AudéLor est à la fois agence d'urbanisme, de développement économique et une Technopole. L'Agence dispose ainsi d'un panel de compétences lui ayant permis très tôt de se doter d'outils qui articulent l'observation du foncier et sa mobilisation jusqu'à la commercialisation, dans un territoire où la disponibilité foncière est actuellement relativement faible. Son outil d'observation est basé sur le développement d'un SIG qui permet une connaissance fine du foncier dans les sites d'activités économiques. Celui-ci remonte en effet aux années 2000, avec un premier atlas constitué en 2003. Cette base contient trois types de données : les périmètres des sites, les caractéristiques des terrains et les informations sur les entreprises occupantes. 2300 terrains (soit 1400 ha) sont recensés selon trois catégories : disponibles, potentiellement disponibles (dents creuses, ou freins à lever type voirie, réaménagement...) et occupées (travail de terrain, prise de contact).

L'enjeu de mobilisation du foncier vacant était particulièrement prégnant dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays de Lorient, approuvé en 2018 et modifié en 2021. Un accent particulier a été mis sur l'optimisation nécessaire des sites existants pour limiter la consommation des ENAF en remobilisant du foncier dans le tissu existant. L'outil d'observation développé par l'Agence d'urbanisme a été dès lors particulièrement utile afin d'identifier les gisements les plus intéressants. 2300 terrains (soit 1400 ha) sont recensés selon les trois catégories. Via ce travail, ce sont 44 hectares qui ont été identifiés dans le SCoT comme potentiellement optimisables au sein même des sites d'activités existants.

Ce travail trouve une traduction opérationnelle : à partir de cette identification, la communauté d'agglomération de Lorient (Lorient Agglomération) a mis en place une cellule technique pour suivre et contacter les propriétaires afin de remettre sur le marché les espaces sous-utilisés, visant ainsi à contrer la rétention foncière injustifiée. Si le propriétaire est d'accord pour remettre son foncier inutilisé sur le marché, celui-ci peut être accompagné par la collectivité s'il le souhaite. La prise de contact est réalisée par les élus du territoire (Maire, Vice-Président en charge du développement économique).



Pour plus de renseignements :

- Contact SCoT : Arnaud LE MONTAGNER, chef de projet SCoT - a.lemontagner@audelor.com
- Contact CREFE : Armelle LIVORY-MOSER, chargée d'études foncier économique - a.livorymoser@audelor.com

2 DÉVELOPPER DES OUTILS D'ANALYSE POUR IDENTIFIER DES POTENTIELS À OPTIMISER

L'OBSERVATION DU POTENTIEL D'OPTIMISATION DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS DE RENNES MÉTROPOLE



Agence d'Urbanisme de Rennes (AUDIAR) - 35



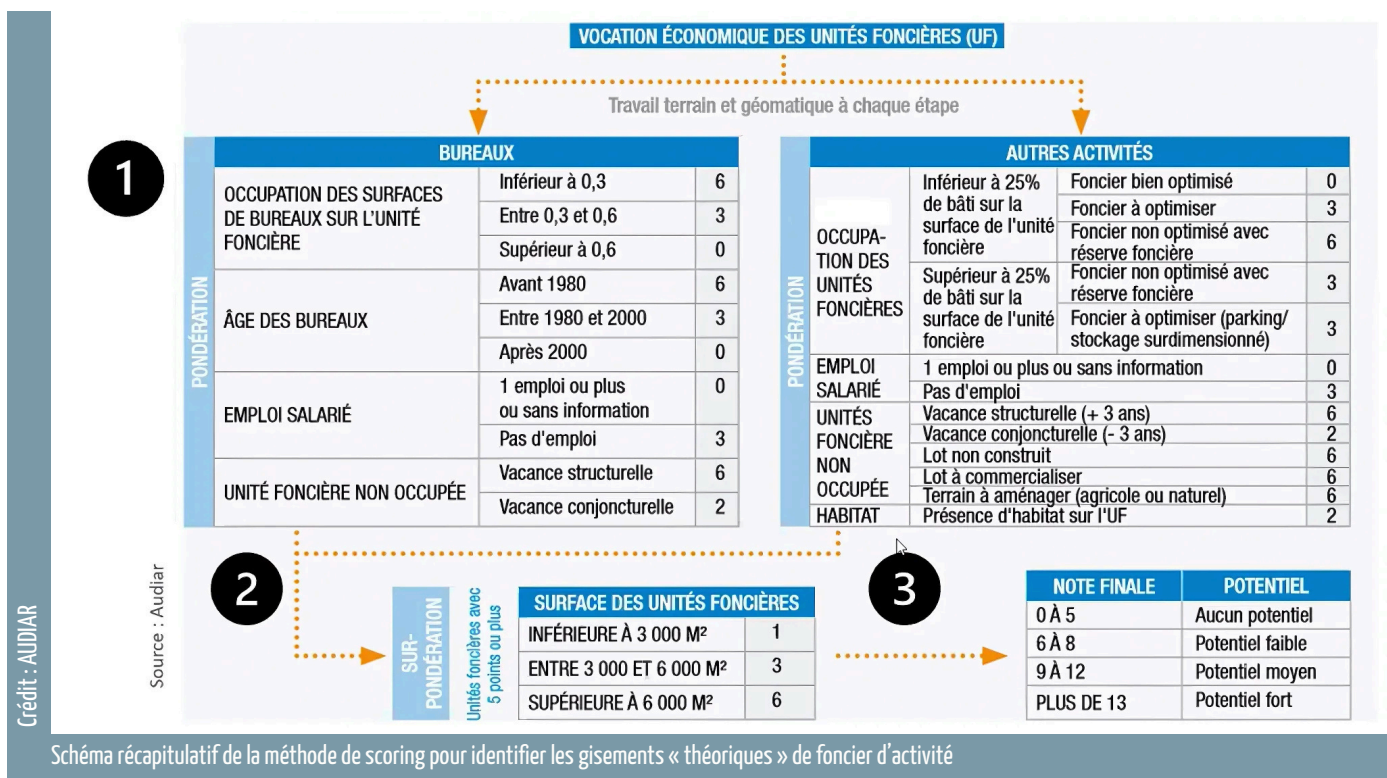
8 intercommunalités autour de Rennes - Ile-et-Vilaine (35)

Cet outil a été développé dans le cadre de l'élaboration du schéma d'aménagement économique de Rennes Métropole, Acte III. Si les deux précédents actes reposaient sur une logique de développement en extension, le contexte a changé et l'optimisation foncière est devenue le fil rouge de ce troisième acte en imposant 2/3 de renouvellement urbain pour 1/3 d'urbanisation en extension. Pour viser une division par deux de la consommation d'ENAF d'ici 2031, il s'agit de trouver 5 hectares par an en renouvellement.

C'est dans ce contexte que l'AUDIAR s'est vue confier la mission de développer un outil permettant d'identifier des potentiels théoriques d'optimisation foncière. Cet outil a été utilisé sur 1000 ha, 20 grandes zones d'activités, soit un quart des espaces économiques de la métropole tels qu'identifiés au PLUi. Le travail est à la fois géomatique et de terrain (repérage uniquement).

L'AUDIAR a développé une première méthode de scoring pour objectiver ce potentiel d'optimisation foncière. La première étape de celle-ci sépare les bureaux des autres activités, avec attribution de points en fonction de différents critères (cf. schéma ci-dessous). Vient ensuite une étape de surpondération, considérant que plus la parcelle est grande, plus son potentiel d'optimisation est élevé. Après addition des deux pondérations, il est obtenu une note finale qui détermine le potentiel d'optimisation de toutes les unités foncières : faible, moyen ou fort.

En agrégeant les résultats, l'AUDIAR a pu identifier parmi les 20 grandes zones d'activités investiguées celles qui étaient prioritaires pour des études pré-opérationnelles, c'est-à-dire celles dont le potentiel de densification est le plus fort.



Néanmoins, cette première méthode a dû subir une révision critique dans le cadre spécifique de l'élaboration des SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Rennes et du Pays de Saint-Malo, pour laquelle un recensement exhaustif a été réalisé. Une méthode plus légère et moins chronophage, inspirée de la précédente, a été adoptée. Celle-ci repose sur un travail géomatique de base, complété par une analyse sur le terrain classant les potentiels en faible, moyen ou fort. Les parcelles de moins de 5000 m² sont d'emblée écartées comme potentiel faible. Des seuils ont été définis pour qualifier ces potentiels, bien que leur calibrage soit encore en cours. Une fois cette étape achevée, une estimation du potentiel théorique en hectares est réalisée, avec la collaboration des techniciens et des élus des collectivités. Cette méthode, efficace dans les petites intercommunalités, soulève toutefois des défis pour des territoires plus vastes, tels que Rennes Métropole.

Au-delà des chiffres bruts du SCoT, l'objectif est de fournir aux collectivités les outils nécessaires pour analyser les enjeux parcelle par parcelle, afin d'élaborer une politique publique adaptée. Le défi réside également dans la construction d'une expertise collective pour identifier les zones à fort potentiel. Cette évolution dans les méthodes d'optimisation foncière a été observée dans le Pays de Rennes, où différentes intercommunalités adoptent des approches variées, allant de l'examen photographique instantané à des analyses approfondies menées par des bureaux d'études externes.

Pour plus de renseignements : Jerome.malle@audiar.org.

TRAVAILLER SUR LES ZAE EXISTANTES

L'optimisation des espaces déjà urbanisés constitue une part importante d'une stratégie globale visant la sobriété foncière. Plutôt que d'étendre les zones d'activités, il s'agit d'exploiter le potentiel foncier au sein de l'existant. Les exemples ci-après illustrent trois leviers permettant de dégager des marges de manœuvre foncières dans le tissu existant, ainsi qu'une démarche à considérer pour le foncier économique définitivement rendu inutilisable.

Le premier levier est la facilitation du parcours résidentiel des entreprises. En fluidifiant leur implantation et leur évolution, il est possible de réduire la vacance, d'éviter la formation de réserves foncières et d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande. Cela est illustré par les exemples du **bâtiment industriel locatif de la Communauté de communes du Pays des Sources dans l'Oise, de la pépinière d'entreprises de la Communauté de communes des 7 Vallées dans le Pas-de-Calais, et des développeurs économiques de la Communauté urbaine du Grand Lyon.**

Le second levier est l'intensification des activités économiques sur des zones existantes via des recompositions. Une grande partie des zones d'activités économiques ont été aménagées avant que la lutte contre l'étalement urbain ne devienne une priorité. Ces espaces, souvent sous-exploités, offrent aujourd'hui des opportunités. Cela est illustré par les exemples du **compactage de la Française de Mécanique et le développement d'ACC à Douvrin dans le Pas-de-Calais, ainsi que par la recomposition de la ZAE de l'Arsenal et la stratégie globale d'intensification des zones existantes à Rochefort en Charente-Maritime.**

Parfois, il s'agit d'aller au-delà de la recomposition et d'envisager une reconversion de friches d'activités. C'est le troisième levier, illustré par les exemples de la reconversion de **la friche BSL à Billy-sur-Aisne dans l'Aisne et de la Cristallerie d'Arques à Blaringhem dans le Pas-de-Calais.**

Enfin, dans la logique de la séquence Éviter/Réduire/Compenser, la renaturation ne doit être envisagée qu'en dernier recours. Elle reste cependant une option pour reconvertir du foncier économique qui n'est absolument plus adapté à l'accueil d'activités économiques. Cela est illustré par les exemples de **Ressons-sur-Matz dans l'Oise, de Bolbec en Seine-Maritime et de la Communauté d'agglomération de Maubeuge Val de Sambre.**

De manière générale, ces exemples illustrent la complexité des démarches visant à retrouver des capacités foncières dans le tissu existant. Ces démarches nécessitent une approche concertée, mobilisant collectivités, acteurs économiques et établissements publics fonciers afin d'assurer une mise en œuvre efficace et adaptée aux réalités locales.



Les principaux leviers

- **L'accompagnement des entreprises** : faciliter le parcours résidentiel des entreprises permet de réduire la vacance et d'éviter la formation de réserves foncières.
- **L'intensification des activités économiques** : le compactage et la recomposition des zones existantes permettent d'optimiser l'utilisation du foncier.
- **La reconversion des friches d'activités** : la reconversion de friches offre de nouvelles opportunités économiques tout en préservant les espaces naturels. Ces sites ayant déjà été le support d'activités économiques présentent de nombreux avantages (réseaux, acceptabilité) pour perpétuer cet usage.
- **Renaturation** : la renaturation est une solution de dernier recours mais envisageable, lorsque les sites à reconvertir ne peuvent plus accueillir de nouvelles activités.

1 ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL

LA CRÉATION D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL LOCATIF SUR LE PRINCIPE D'UNE PÉPINIÈRE

 **Communauté de communes du Pays des Sources**

 **Lassigny - Oise (60)**

La Communauté de communes du Pays des Sources a souhaité répondre aux besoins des PME (Petites et moyennes entreprises) industrielles et artisanales en proposant des locaux de taille relativement modeste et à un coût locatif réduit. Le projet de création d'un bâtiment industriel locatif (BIL) à Lassigny sur le principe d'un hôtel d'entreprises a été approuvé en 2010, réalisé en 2013 et ouvert à la location en janvier 2014. Il se compose de quatre cellules de 230 m², dont deux modulables, et de bureaux. Dans les cellules modulables, les compteurs ont été doublés et le cloisonnement de ces espaces est techniquement possible.

Les cellules sont louées aux entrepreneurs souhaitant démarrer une activité par le biais d'un bail de deux ans, renouvelable un an supplémentaire, qui peut évoluer à neuf ans avec la possibilité pour l'entreprise de quitter le local tous les trois ans. Cette évolution correspond aux besoins actuels des entreprises.

Crédit : Communauté de Communes du Pays des sources



Vue du bâtiment industriel locatif

Le BIL accueille des entreprises du bâtiment, de l'industrie, de l'automobile, etc. Elles quittent la pépinière pour s'installer sur le territoire de la communauté de communes, dans la zone industrielle de Lassigny ou à Ressons-sur-Matz. D'autres s'installent sur les territoires voisins. Ainsi, près de 20 emplois locaux ont été créés.

Pour plus de renseignements : contact@cc-pays-sources.org

Crédit : Communauté de Communes du Pays des sources



Intérieur du bâtiment industriel locatif

LA PÉPINIÈRE D'ENTREPRISE « 7 VALLÉES ENTREPRISES »



Communauté de communes des 7 Vallées



Beaurainville - Pas-de-Calais (62)

La pépinière « 7 Vallées Entreprises », située à Beaurainville, a été réalisée par la Communauté de communes des 7 Vallées et inaugurée en avril 2015. Elle a pour vocation d'accueillir, d'héberger, d'accompagner et de soutenir les porteurs de projets et créateurs d'entreprises. Elle fournit également des services complémentaires pour favoriser les synergies entre entrepreneurs, acteurs économiques et institutions. Le site héberge de manière permanente une antenne de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (qui anime la pépinière en partenariat avec l'EPCI), Initiative Ternois 7 Vallées (offrant des prêts d'honneur aux entreprises), ainsi qu'une antenne de la Chambre d'Agriculture. Des permanences y sont aussi assurées par la Chambre de Commerce et d'Industrie Littoral Hauts-de-France, la BGE Hauts-de-France (association d'aide à la création d'entreprise) et l'URSSAF (Union de recouvrement des cotisations de sécurité sociale et d'allocations familiales).

De conception HQE (haute qualité environnementale) et d'une surface de 1 657 m², la pépinière offre aux entrepreneurs deux salles de réunion, une salle de séminaire modulable (d'une capacité de 150 personnes), ainsi que quatre ateliers de 144 à 155 m², chacun doté d'un bureau de 15 m². Un parking clos et sécurisé est à disposition, ainsi que des services partagés (accueil, secrétariat commun, espace détente et documentation thématique...) pour faciliter le quotidien des jeunes entreprises. Des aménagements complémentaires des ateliers, adaptés à la nature des activités sont possibles.

La structure propose des contrats de location annuels avec un tarif progressif : la première année à 3 €/m²/mois, la deuxième année à 3,50 €/m²/mois, et la troisième année à 4,50 €/m²/mois. La durée maximale d'occupation est de trois ans, après quoi les entrepreneurs sont invités à rechercher un terrain ou un bâtiment pour développer leur activité. Les secteurs d'activité les plus représentés incluent le BTP, les métiers de bouche (comme la micro-brasserie et la boulangerie-pâtisserie), les activités commerciales et l'économie circulaire.

En termes de perspectives, la Communauté de communes des 7 Vallées souhaite offrir des solutions de sortie de pépinière pour les artisans, en particulier avec des locaux de 200 à 300 m² adaptés à leurs besoins sur le territoire.



Pour plus de renseignements : contact@7vallees.fr

LES DÉVELOPPEURS ÉCONOMIQUES AU SERVICE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRISES



Communauté urbaine du Grand Lyon



Communauté urbaine du Grand Lyon - Rhône (69)

La Métropole de Lyon a mis en place une équipe de 13 développeurs économiques répartis sur ses territoires (découpage administratif et politique en lien avec les conférences territoriales des maires, intégration des échelles de bassins de vie, d'emploi et économiques). Trois de ces développeurs bénéficient de cofinancements par des villes dont certains secteurs incluent des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Leurs missions s'inscrivent dans une logique de proximité avec les territoires et les entreprises. En effet, les développeurs économiques sont à la fois la porte d'entrée des entreprises (guichet unique), mais aussi un relais et un lien entre les directions thématiques de la Métropole et l'écosystème territorial. De plus, étant donné la diversité du tissu économique au sein de la Métropole, les développeurs doivent répondre aux spécificités locales et adapter leurs réponses aux besoins particuliers des territoires :

- Mise en réseau (clubs d'entreprises, pôles de compétitivité, clusters, associations) et animation locale ;
- Développement des entreprises (accompagnement tout au long du cycle de vie de l'entreprise en mobilisant les outils disponibles) ;
- Point d'entrée vers les services publics de proximité (voirie, sécurité, collecte des déchets, eau, assainissement) ;
- Diagnostic et aide à la transformation durable (proposition d'outils de mesure via un réseau d'experts) ;
- Mobilités professionnelles (accompagnement des structures dans l'adaptation des modes de déplacement) ;
- Emploi local et insertion.

Outre leurs fonctions d'accompagnement, qui contribuent à la vitalité des entreprises et au dynamisme des zones d'activités, les développeurs économiques interviennent également sur des aspects immobiliers : informations sur les projets urbains et les réglementations en vigueur, facilitation des projets d'extension ou de relocalisation, ou encore accompagnement dans les initiatives de réhabilitation immobilière. Cette mission est menée en collaboration avec la direction du développement économique de la Métropole de Lyon.

À l'instar des managers de centre-ville, les développeurs économiques participent activement à la fluidité du parcours résidentiel des entreprises, en optimisant autant que possible les ressources foncières et immobilières disponibles. Ce suivi et cet accompagnement permettent également une connaissance approfondie de la vie économique des zones d'activités et des besoins des entreprises. Ils permettent la mise en œuvre d'une stratégie globale, d'anticiper et de prévenir des situations telles que la déprise de certaines zones (ce qui peut par ailleurs générer de la consommation foncière en extension urbaine), ou la constitution inadaptée de réserves foncières.

Face à la raréfaction du foncier, un projet de création d'une foncière économique est en cours.

2 REMOBILISER DES POTENTIELS EXISTANTS, INTENSIFIER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LES ZONES EXISTANTES

LE COMPACTAGE DE LA FRANÇAISE DE MÉCANIQUE ET LE DÉVELOPPEMENT D'ACC À DOUVRIN

 **Syndicat Mixte du Parc des industries Artois-Flandres - SIZIAF**

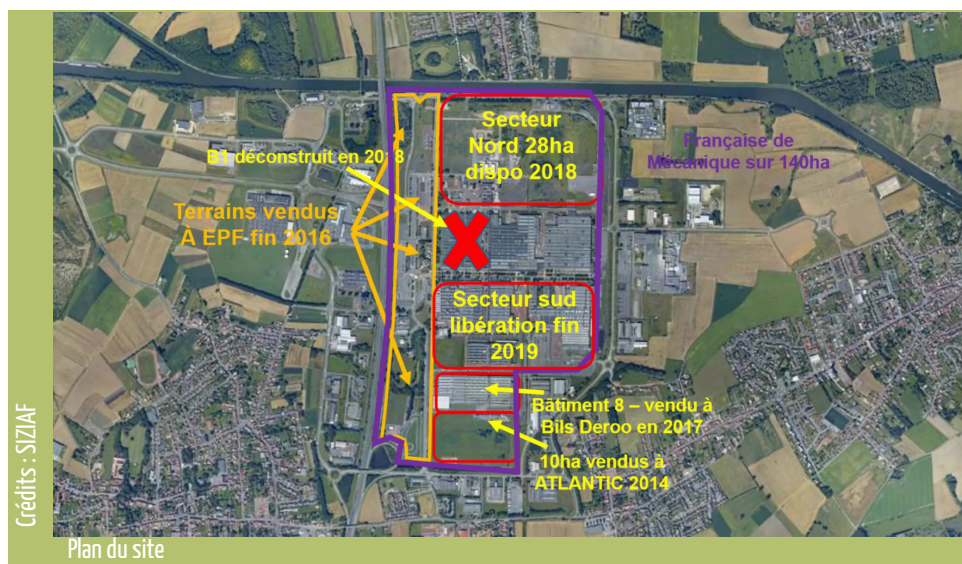
 **Douvrin et Billy-Berclau - Pas-de-Calais (62)**

La Française de Mécanique à Douvrin et Billy-Berclau a émergé dans les années 70, sous l'impulsion de Peugeot et Renault. Le site s'est développé sur 140 ha : à chaque nouveau moteur à produire, un nouveau bâtiment émergeait. Ces hectares n'étaient pas exclusivement dédiés à l'activité industrielle : le site était doté de très nombreux équipements (un étang de pêche, un terrain de football) et formait ainsi une véritable ville dans la ville.

En 2014, le site est devenu propriété exclusive de PSA Peugeot Citroën, le SIZIAF étant aménageur. Le groupe annonce en 2015 un plan de compactage avec une réduction de superficie de 140 ha à 40 ha, une division par deux du nombre de moteurs produits et une forte réduction du nombre d'emplois, de 3400 à 1500.

Rapidement, dès 2015, le SIZIAF, gestionnaire du parc, sollicite et conventionne avec l'EPF Nord-Pas-de-Calais (aujourd'hui EPF de Hauts-de-France). L'intervention de l'EPF débute par une étude de définition des orientations d'aménagement pour le futur projet. Celle-ci a conclu que ces terrains devraient conserver une vocation industrielle, car ils possèdent de nombreux atouts allant en ce sens (infrastructures, acceptabilité et taille des parcelles). L'un des atouts majeurs, et extrêmement rare, est l'importance de la desserte énergétique du site. En effet, les besoins de la Française de Mécanique en énergie électrique étant extrêmement importants, de fortes capacités ont ainsi été libérées.

Un premier bloc de 24 hectares, le long de la RN47, a été racheté par l'EPF. Sur ce foncier ont été déconstruits la tour administrative de la Française de Mécanique, le bâtiment du comité d'entreprise, un garage et les anciens parkings. Le foncier a ensuite été revendu au SIZIAF en 2022. L'EPF a pris en charge une bonne partie du coût financier de l'opération de recyclage foncier en finançant 2,1 millions d'euros (travaux et mécanisme de décote foncière). Cette opération illustre ainsi le rôle essentiel que peuvent jouer les opérateurs fonciers, et en particulier les EPF, sur ce type d'opération complexe (calendrier travaux contraint suite à l'annonce de l'arrivée d'ACC, traitement d'un site ICPE, problématiques de gestion / occupation du terrain, préservation des espèces protégées sur les fonciers non bâtis, démarches de réemploi des enrobés du parking pour d'autres chantiers). Sur cet espace sera développé un pôle de vie avec de nombreux équipements mutualisés qui constitueront une « vitrine » le long de la RN47.



L'opération de compactage concerne également d'autres espaces : sur les terrains libérés au sud, 10 ha ont été cédés par la Française de Mécanique à la société Atlantic et 10 ha supplémentaires à Bils-Deroo pour assurer la logistique de la première (500 emplois projetés). Sur les terrains libérés tout au Nord, des lots sont commercialisés pour accueillir de nouvelles entreprises.

Enfin, en 2019, est annoncée l'implantation de la première gigafactory française sur 35 ha au cœur du site de la Française de Mécanique. 2 milliards d'€ seront investis d'ici 2030 par l'entreprise ACC, coentreprise fondée en 2020 par Stellantis, Mercedes, Saft et Total Energies, avec 121 millions d'euros de subventions régionale et locale. Aujourd'hui, deux blocs ont été construits et 1000 emplois créés. D'ici 2030, l'objectif est d'y créer 1500 à 2000 emplois.

A ce jour, les activités sur l'ancien site de la Française de Mécanique représentent 700 emplois. A terme, 4000 emplois sont projetés, sans aucune consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Cet exemple illustre l'intérêt d'envisager des terrains industriels comme étant susceptibles d'accueillir de nouvelles activités avec des effets positifs. Dans le cas de la Française de Mécanique, bien que pollué, les atouts du site étaient nombreux : l'accessibilité du site, son importante desserte énergétique, la disponibilité foncière pour les sous-traitants et la forte acceptabilité du projet par la population riveraine ont conduit à cette réussite.



Pour plus de renseignements : contact@siziaf.com

LA RECOMPOSITION DE LA ZAE DE L'ARSENAL ET LA STRATÉGIE GLOBALE D'INTENSIFICATION DES ZONES EXISTANTES



Communauté d'agglomération Rochefort Océan (CARO)



Rochefort - Charente-Maritime (17)

L'arsenal militaire de Rochefort a été créé au XVIII^{ème} siècle par Colbert pour l'entretien et la réparation des navires de guerre et a été fermé dans les années 1920. Cette zone a ensuite été dédiée à de l'activité économique. Au début des années 2010, la ZAE de l'Arsenal était en partie une zone vieillissante, qui accueillait des activités disparates générant très peu d'emploi (stockage, ou entreprises saisonnières tel qu'un producteur de sapins de Noël).

Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été créée afin de développer des activités liées à l'aéronautique, notamment en lien avec la présence d'Airbus sur une partie du site. Quelques acquisitions amiables ont été réalisées. Néanmoins, l'intervention de l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la constitution d'une déclaration d'utilité publique ont été nécessaires pour engager des expropriations. L'EPFNA a achevé les rétrocessions à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan (CARO) en décembre 2022 qui a engagé d'importants travaux de voirie et d'aménagement avec une attention particulière apportée aux modes doux et aux transports en commun. La CARO a depuis cédé à Airbus deux hectares et 8000 m² de bâtiments.

Cette opération de recomposition d'une zone d'activité est particulièrement évocatrice de l'intensification dans des ZAE existantes. La CARO est parvenue, en ayant une ambition forte nécessaire pour assumer les expropriations, à réintensifier l'activité économique sur la zone de l'arsenal en y créant de nouveaux emplois à forte valeur ajoutée. Le coût de l'opération est de 9.4 millions d'euros dont 1.3 million d'euros de subventions du fonds friche devenu depuis fonds vert et la minoration de l'EPFNA. La vente du foncier permettra à terme de récupérer 1.2 million d'euros.



Cette opération s'est déroulée sur un temps long : la CARO a anticipé les futurs besoins en engageant les premières démarches dès 2013. Cet exemple illustre aussi la nécessité de s'inscrire dans des stratégies foncières de long terme pour parvenir à ces résultats. A cet égard, la CARO poursuit ses réflexions et la mise en œuvre d'une stratégie globale d'intensification et de densification sur la ZAE du Canal de Sœurs, sur laquelle, accompagnée par un bureau d'études spécialisé en la matière, elle souhaite notamment travailler sur la densification et la mutualisation d'équipements.



Crédits : Ville de Rochefort

La ZAE de l'Arsenal avant requalification

3 RECYCLER DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN PRÉSERVANT SA VOCATION PREMIÈRE

LA RECONVERSION DE LA FRICHE BSL (ANCIENNE CHAUDRONNERIE)



GrandSoissons Agglomération et EPFLO



Billy-sur-Aisne - Aisne (02)

Dans les années 2000, l'entreprise BSL se voit contrainte de compacter son activité pour la réduire. Elle laisse ainsi une vaste friche industrielle située à cheval sur les communes de Soissons et Billy-sur-Aisne, partiellement reprise par GrandSoissons Agglomération en 2010. Cet espace, séparé du centre-ville par une voie de chemin de fer, longe une pénétrante urbaine.

Étant donné la position stratégique de cet axe, qui constitue l'entrée et la sortie de la ville, la GrandSoissons Agglomération a imaginé le maintien d'une activité économique sur ce site avec, d'une part, la création d'un village automobile le long de la route de Reims, et d'autre part, le développement d'un pôle d'activité de type PME et artisanat dans une partie des bâtiments existants. Ce projet de réaménagement de cet ancien site industriel a bénéficié du soutien de l'Établissement Public Foncier des territoires Oise et Aisne (EPFLO), qui a notamment réalisé la démolition et la dépollution des bâtiments les plus dégradés (terrain infirmerie et pavillons route de Reims) pour permettre la construction de nouvelles cellules artisanales, la déconstruction partielle et le désamiantage d'autres bâtiments (concession automobile), ainsi que le désamiantage et la réfection du clos et couvert d'un bâtiment à usage industriel (bâtiments P4, P4 bis).

Pour ce qui concerne le pôle automobile, l'ensemble des travaux est achevé et a d'ores et déjà permis la cession des emprises foncières et l'installation d'une première concession, d'autres étant en cours d'installation. Dans cette optique de développement, un parking mutualisé avait initialement été aménagé pour les différentes concessions. Cependant, les concessionnaires ne se sont pas saisis de cette opportunité, préférant disposer de leur propre stationnement. Des réflexions sont en cours pour reconvertir cet espace. Cette première étape a nécessité dix ans. Ce long délai s'explique par la dépression économique du secteur et les nombreux obstacles rencontrés.



Credits : GrandSoissons Agglomération

Le village PME livré en 2019

En parallèle, GrandSoissons Agglomération a pris le parti de développer une zone d'activité sur l'arrière du site en préservant le plus possible les structures existantes.

La première phase d'opération a concerné les halls P1, P2, et P3 pour lesquels la Seda, SEM d'aménagement départemental, a procédé à la dépollution et au réaménagement pour livrer un « village PME », constitué de 34 cellules modulables. Ces bâtiments ont été livrés en 2019, et sont désormais commercialisés à hauteur de 90 %, avec 14 cellules vendues, 17 sous compromis, et 3 encore en vente. Parmi les autres bâtiments présents sur site, plusieurs options différentes ont pu être retenues : le bâtiment P5 a été remis directement en location par GrandSoissons Agglomération. Les bâtiments P4 et P4 bis se sont vus désamiantés par l'EPFLO qui a également procédé à la réfection du clos et du couvert avant de procéder à leur division en vue d'une rétrocession en trois lots (actuellement sous promesse de vente). Pour cette tranche d'opération, l'EPFLO a sollicité et obtenu un financement du fonds friche à hauteur de 700 000 € ainsi que 174 264 € du fonds de mutualisation de l'Aisne. En complément, une minoration foncière d'environ 1,2 million d'euros est mobilisée par l'EPFLO pour permettre d'atteindre l'équilibre économique de l'opération.

Le vaste projet de réhabilitation s'apparente à une série de poupées russes, promettant de transformer l'entrée de ville en profondeur. Il intensifie l'utilisation de ces anciens sites délaissés en y recréant de l'activité économique, sans empiéter sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers. GrandSoissons Agglomération a réussi à gérer les contraintes et les délais inhérents à ce type d'opération en impliquant des investisseurs privés, grâce à un amorçage initial par l'investissement public et le soutien de l'EPFLO, en particulier par l'intervention de la Seda, SEM d'aménagement du territoire de l'Aisne, sur les premiers bâtiments réhabilités et commercialisés sur site. Par la suite, l'intervention de l'EPFLO a permis d'accélérer la requalification de l'ensemble du site.

D'autres bâtiments, les halls P4 et P5, sont également concernés par ce projet de réhabilitation. Le P5 a été remis directement en location, tandis que le P4 a été réhabilité avec le soutien de l'EPFLO et remis sur le marché fin 2024.

Le constat est fait que l'implication de nombreux partenaires entraîne des délais supplémentaires, et rend plus difficile la commercialisation. Ainsi, la requalification étant lancée, le choix a été fait pour le foncier restant de solliciter des investisseurs privés, l'EPFLO achetant, démolissant et revendant les terrains à ces investisseurs. Pour ce foncier, l'objectif est de rechercher la rentabilité économique en densifiant l'occupation des terrains, ce qui pourrait aussi inclure l'évaluation du potentiel du parking mutualisé originellement prévu pour les concessionnaires automobiles.

En prolongement de cette zone, se trouve la friche CERIC, située sur une troisième commune. Une entreprise y est encore installée et déménagera au 1er semestre 2025 dans le bâtiment P4 réhabilité. Cette friche sera réhabilitée pour accueillir des entreprises de transport urbain et des équipements publics, libérant ainsi des espaces à travers la ville et déclenchant une série d'autres projets.



Pour plus de renseignements : ashervieux@agglo-soissonnais.com

LA RECONVERSION DE LA CRISTALLERIE D'ARQUES



Communauté d'agglomération Cœur de Flandre et EPF de Hauts-de-France



Blaringhem - Nord (59)

Depuis 2015, le vaste site de 43 hectares autrefois occupé par Arc International est en pleine transformation. Ce projet de redéploiement industriel, initié par une convention entre la Communauté de Communes de Flandre Intérieure (CCFI) _ ancienne dénomination de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre_ la Région Hauts-de-France et l'EPF de Hauts-de-France, couvre la période de 2015 à 2025. Les collectivités locales se sont chargées de l'aménagement et de la commercialisation des terrains, tandis que la Région a assuré le suivi et garanti le portage foncier en s'engageant à racheter les terrains non vendus.

Des investissements majeurs en infrastructures ont été réalisés pour soutenir ce redéploiement. En collaboration avec ENEDIS, un nouveau poste électrique capable de fournir une puissance de 26 MW a été créé en 2022 pour 6 millions d'euros. La CCFI et le Département ont investi 900 000 euros HT pour renforcer les routes environnantes, des travaux achevés en 2023.

Dans le cadre d'une convention opérationnelle, l'EPF de Hauts-de-France a acquis, supervisé et financé la déconstruction partielle du site (montant estimé à 3.4 M€ TTC), en traitant la pollution existante pour permettre l'installation des activités industrielles des entreprises Triniture et du Groupe Baudalet. En effet, l'usage industriel ne nécessite pas le même niveau de traitement de la pollution que d'autres usages, tel que l'habitat. Cela plaide pour la réutilisation des friches industrielles sans en changer l'usage. Si depuis, il est envisagé de consacrer une faible partie du site à un usage de loisir, l'exemple de Blaringhem illustre cet état de fait. L'EPF de Hauts-de-France a également activement accompagné la commercialisation du site via un appel à manifestation d'intérêt.

Il faut souligner que face à l'ampleur de ce site, des investissements conséquents et une implication forte de différents acteurs (CCFI, Département du Pas-de-Calais, Région Hauts-de-France et EPF) ont été nécessaires pour absorber les coûts et les risques financiers de cette opération.

Cette expérience a amené la Région Hauts-de-France à proposer, en partenariat avec l'EPF de Hauts-de-France et l'EPFLO, un dispositif pour des fonciers stratégiques d'ampleur. Sous réserve d'une nécessité avérée, celui-ci permet de mettre en œuvre le même mécanisme de garantie, le risque d'une non-revente pouvant être un frein à l'initiative des EPCI et des communes pour s'engager dans ces opérations d'ampleur.



Pour plus de renseignements : eric.vanpeperstraete@ca-coeurdeflandre.fr, isabelle.ghiskier@ca-coeurdeflandre.fr

4 RENATURER DU FONCIER ÉCONOMIQUE

LA RENATURATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN PARC DE BIODIVERSITÉ



Commune de Ressons-sur-Matz et Yoplait



Ressons-sur-Matz - Oise (60)

Ayant accueilli jusqu'à 350 salariés et occupant un site de 8 ha en cœur de bourg, l'usine Yoplait était un site emblématique de la commune de Ressons-sur-Matz.

Après sa fermeture en 2006, différents scénarios ont été envisagés pour le devenir du site. Si les emprises de la station d'épuration de l'usine et du parking des employés ont été investies pour y construire des logements et une crèche, la municipalité a fait le choix de renaturer les 6 ha qui accueillait les bâtiments d'usine. Cette zone avait été une zone de marais, faisant office de zone naturelle d'expansion de crues de la rivière Matz. Pour les besoins de la laiterie, elle avait été asséchée et le cours d'eau détourné et partiellement enterré.

Le projet de renaturation a donc consisté à désartificialiser le cours d'eau et à restaurer une zone de nature à dominante humide en lieu et place des bâtiments. La rivière a donc été réouverte et ses berges réhabilitées. Les bâtiments ont été déconstruits, les revêtements supprimés, les sols tamisés puis recouverts de terres végétales provenant des alentours. Le site est aujourd'hui un « parc de biodiversité » : vaste espace de verdure et d'eau, où des allées piétonnes et quelques bancs ont été prévus pour une appropriation des lieux par les habitants.

Crédits : Mairie de Ressons-sur-Matz



Vue avant renaturation



Crédits : Service Aménagement Régional, Région Hauts-de-France



Même vue après renaturation

Pour plus de renseignements : Alain de Paermentier, Maire de Ressons-sur-Matz

LA CRÉATION D'UNE ZONE D'EXPANSION DES CRUES SUR UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL



Caux Seine Agglo



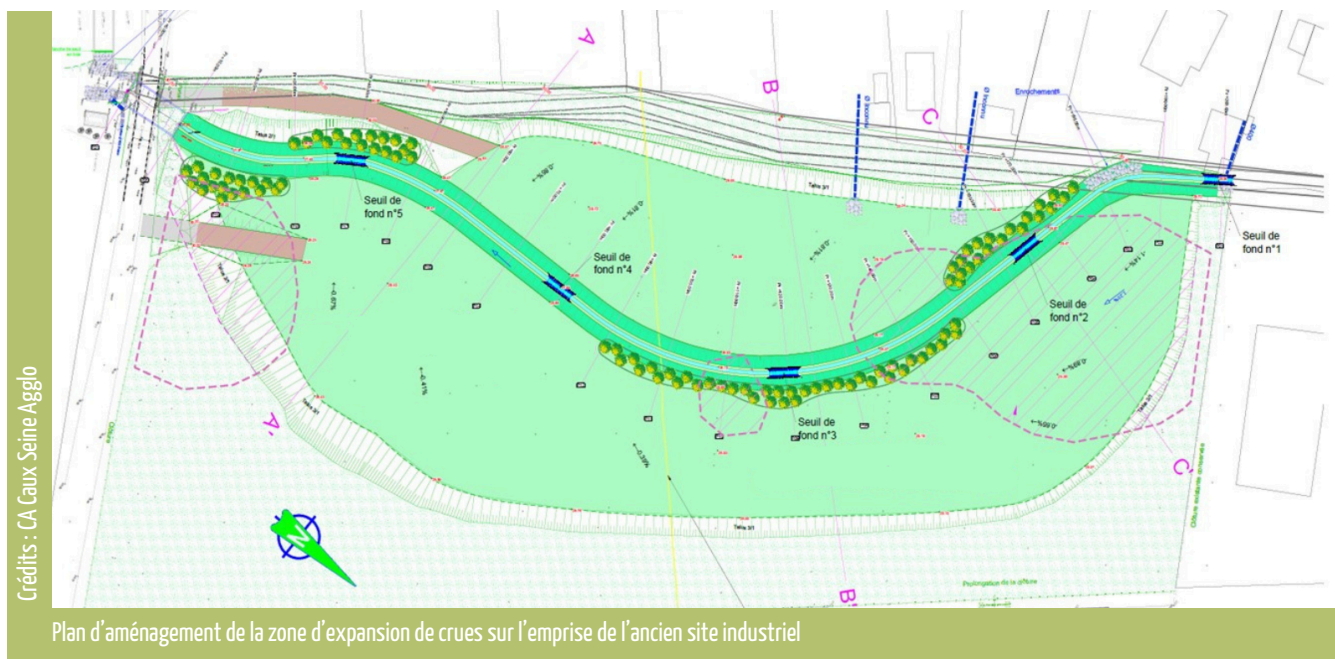
Bolbec - Seine-Maritime (76)

La commune de Bolbec est particulièrement exposée aux inondations lors d'épisodes orageux intenses, provoquées par la montée en charge des réseaux d'eaux pluviales et du lit souterrain de la rivière de Bolbec.

En vue de réduire le risque d'inondations dans la commune, la communauté d'agglomération Caux Seine Agglo a établi un plan d'actions variées parmi lesquelles figure la renaturation de la « friche Hexion ».

Ce site de 13 000 m², bordé par la rivière de Bolbec, abritait autrefois une laiterie, puis, de 2004 à 2015, une industrie de séchage de latex (Hexion speciality chemical). En raison de sa situation le long d'un axe structurant, le site est d'abord resté fléché pour accueillir une nouvelle activité économique, jusqu'à son rachat par Caux Seine Agglo en 2019 dans l'optique de le transformer en zone d'expansion des crues. L'ambition était en effet d'en faire un lieu où la rivière pourrait déborder de manière privilégiée sans générer de risques pour les habitants et les biens.

Différents travaux ont ainsi été menés au cours du second semestre 2022 : désimperméabilisation des surfaces et du sous-sol (suppression des éléments bétonnés ou bitumés) pour limiter le ruissellement ; décaissement du terrain pour créer la zone d'expansion des crues ; reméandrage du cours d'eau et comblement de l'ancien lit rectiligne ; redimensionnement du pont en sortie de site pour faciliter l'écoulement des eaux.



Enfin, le choix a été fait de laisser place à une végétalisation spontanée des lieux, pour voir comment le site se comporte.

Sur cet espace, la rivière de Bolbec a ainsi retrouvé une forme plus naturelle, plus efficace en cas de crues, mais aussi plus favorable à la biodiversité.

Pour plus de renseignements : Arnaud DACAR, Responsable du service Grand cycle de l'eau, Caux Seine agglo

LA RENATURATION DE FRICHES AU SERVICE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DE LA GESTION DES RISQUES



Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre



Vallée de la Sambre et de la Solre - Nord (59)

Historiquement fleuron de l'industrie française, le Val de Sambre a dû faire face à la déprise des activités depuis les années 1970, générant un grand nombre de friches sur le territoire.

Afin d'orchestrer le traitement de ces sites, la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre a engagé dès 2015, dans le cadre d'une convention de partenariat avec l'EPF de Hauts-de-France, un travail de définition de « géographies prioritaires », permettant de suggérer pour chacun d'entre eux sa vocation future : développement économique, habitat ou renaturation. Il s'appuie sur une coopération multiservices au sein de la collectivité pour la définition des enjeux : aménagement, développement économique, ressources environnementales, système d'information géographique.

L'identification des sites proposés en renaturation a été issue du croisement de 3 enjeux : « cours d'eau et crues », « trame verte et bleue » et « vulnérabilité de nappe ». Chacun des sites identifiés a ensuite fait l'objet d'une fiche délimitant les terrains concernés et les risques associés, ainsi que d'un classement en zone N dans le PLUi, bien que la renaturation ne soit pas incompatible avec d'autres zonages.

Depuis, certaines friches ont été traitées par l'EPF de Hauts-de-France, qui a financé tout ou partie des études pré-opérationnelles, des inventaires naturalistes et des travaux de démolition, de traitement des sources concentrées de pollution et de désimpermeabilisation.

Ici, l'exemple de la Friche Miroux, à Ferrière-la-Grande : site d'une ancienne fonderie devenu zone d'éco-pâturage en cœur de village.

Crédits : Service Aménagement Régional, Région Hauts-de-France



Friche Miroux après renaturation

METTRE EN ŒUVRE DE
NOUVELLES MANIÈRES
D'AMÉNAGER VECTRICES
DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Dans un contexte de raréfaction du foncier et d'objectifs ambitieux en matière de sobriété, l'aménagement des zones d'activités économiques doit évoluer vers des formes plus denses et plus performantes. Cette transition s'appuie sur plusieurs leviers : la verticalité, la mutualisation des équipements une réflexion approfondie sur la mixité fonctionnelle et sur l'accessibilité modes doux.

La verticalité constitue souvent la première réponse pour optimiser l'espace. Elle est bien adaptée à certaines fonctions, notamment logistiques – comme le montre **la plateforme SEGRO Park Gennevilliers Paris Air² – ou au stationnement, avec les parkings en silos de la ZAC d'Euratechnologies**. Son application aux activités productives est plus délicate, mais des exemples comme **la cimenterie verticale de Hoffmann Green Ciment** démontrent qu'une conception adaptée peut en faire un avantage, notamment en exploitant la gravité dans les processus industriels. Toutefois, elle soulève des enjeux paysagers et implique des surcoûts à anticiper dès la conception.

La mutualisation des équipements et des services représente un autre levier majeur. Le partage d'infrastructures – parkings, restaurants, équipements techniques – permet de limiter l'emprise foncière par entreprise et d'améliorer l'attractivité des zones. Cela suppose une gouvernance concertée et un soutien public, notamment pour couvrir les déficits initiaux. Plusieurs exemples illustrent cette approche : **le Parc des Industries Artois--Flandres (salles de réunion partagées), la zone des Achards (restaurant interentreprises), ou la Plaine Images (équipements spécialisés mutualisés)**.

La mixité fonctionnelle reste un sujet de débat. La spécialisation des fonctions permet de préserver des espaces pour l'industrie, mais peut aggraver les problèmes de mobilité, en renforçant la dépendance à la voiture. Néanmoins, la mixité est un levier essentiel pour requalifier des zones obsolètes. La transformation de zones commerciales ou monofonctionnelles en espaces mêlant économie, logements et services, comme à **Montigny-lès-Cormeilles ou à Tinquieux**, permet de maintenir une activité économique sans céder à une reconversion exclusivement résidentielle, qui risquerait d'encourager une nouvelle consommation d'espace en périphérie.

Enfin, il est indispensable de repenser la place de la voiture individuelle au profit de solutions alternatives. Des exemples concrets illustrent cette évolution : **navette Chronopro entre gare et entreprises à Douvrin, développement de mobilités douces dans le Parc de l'Alouette, ou encore offre d'accessibilité multimodale complète au sein du Parc Rovaltain**.



Les principaux leviers

- **La verticalité** : la construction plus dense en utilisant la verticalité est une solution pour limiter la consommation foncière, notamment dans la logistique et le stationnement.
- **La mutualisation des équipements** : partager des infrastructures comme les parkings, les salles de réunion et les équipements spécifiques réduit les besoins fonciers de chaque entreprise.
- **La mixité fonctionnelle** : la mixité fonctionnelle est importante pour la requalification des zones d'activités monofonctionnelles devenues obsolètes, permettant de maintenir une activité économique et éviter des phénomènes de reports en périphérie.
- **L'accessibilité via des modes alternatifs à l'automobile** : le développement d'alternatives à la voiture individuelle peut aboutir in fine à des économies de foncier.

1 CONSTRUIRE PLUS DENSE EN UTILISANT LA VERTICALITÉ

LA PLATEFORME LOGISTIQUE DE DISTRIBUTION URBAINE « SEGRO PARK GENNEVILLIERS PARIS AIR² »



Port Autonome de Gennevilliers - Hauts-de-Seine (92)

La plateforme logistique de distribution urbaine « SEGRO Park Gennevilliers Paris Air² », livrée en 2018, constitue un exemple déjà relativement ancien d'utilisation de la verticalité. Cette approche s'avère particulièrement efficace pour limiter la consommation excessive dans un secteur, la logistique, qui nécessite intrinsèquement de grandes emprises foncières.

Cette plateforme a été construite sur une friche industrielle de 13 ha, située au cœur du Port Autonome de Gennevilliers, à 5 kilomètres de Paris (Porte de Clichy).

En effet, le site bénéficie d'accès multimodaux importants : accès aux infrastructures fluviales et ferroviaires du port permettant de rejoindre le Port du Havre en 25 heures ; à environ 20 minutes de l'aéroport du Bourget et à 25 minutes de Roissy-CDG ; liaison directe par échangeur routier à l'A15 et l'A86 pour rejoindre les autoroutes A1, A14 et A13.

Ce hub de distribution urbaine innovant comprend 63 000 m² d'espace de stockage réparti sur deux niveaux et trois blocs de bureaux indépendants de 1 000 m² chacun sur 4 étages et rez-de-chaussée. L'espace de stockage bénéficie d'une cour camion au rez-de-chaussée (48 quais en double-face traversants) et d'un seconde au 1er étage (23 quais en simple face), accessible par une rampe d'accès de 120 m permettant une circulation des poids lourds en double sens et en toute sécurité.

Bien que l'aménagement d'un bâtiment logistique sur plusieurs niveaux emporte des surcoûts, la raréfaction du foncier et son renchérissement, notamment en région parisienne, rend cette option de plus en plus opportune. Les impacts paysagers doivent également être intégrés à la réflexion.



Pour plus de renseignements : france@segro.com

LA CIMENTERIE VERTICALE DE HOFFMANN GREEN CIMENT



Hoffman Green Ciment



Bournezeau - Vendée (85)

Hoffmann Green Ciment a réalisé une cimenterie verticale haute de 70 mètres à Bournezeau en Vendée. Sa capacité de production de ciment s'élevait à 1000 tonnes de ciment par jour (en 2X8) au terme de 24 mois de travaux, soit 250 000 tonnes de ciments par an. Cette usine à la verticale a divisé par deux l'emprise foncière pour produire 5 fois plus de ciment que la première usine construite par l'entreprise.

Cet exemple est particulièrement intéressant puisque la réflexion sur la verticalité, répondant à des impératifs de sobriété foncière, a également permis d'améliorer le process industriel en le rendant moins énergivore.

En effet, la verticalité permet d'utiliser la gravitation pour optimiser la production. Il est simple et moins énergivore de transporter des matériaux en poudre par gravitation qu'à travers des convoyeurs ou sur des tapis. Le projet s'est inspiré des tours de mélange de l'industrie des minéraux. Ainsi, seulement douze trackers solaires assurent 50% de la consommation énergétique nécessaire au fonctionnement de l'usine.



Pour plus de renseignements : d.barbeau@thenewone.fr

LES PARKINGS EN SILOS SUR LE SITE DE LA ZAC D'EURATECHNOLOGIES



Métropole européenne de Lille / SORELI



Lille - Nord (59)

La mobilité est l'une des fonctions les plus consommatrices d'espace, en particulier le stationnement automobile. Pour répondre à cette problématique, la verticalité est une solution fréquemment adoptée, bien qu'elle engendre des surcoûts.

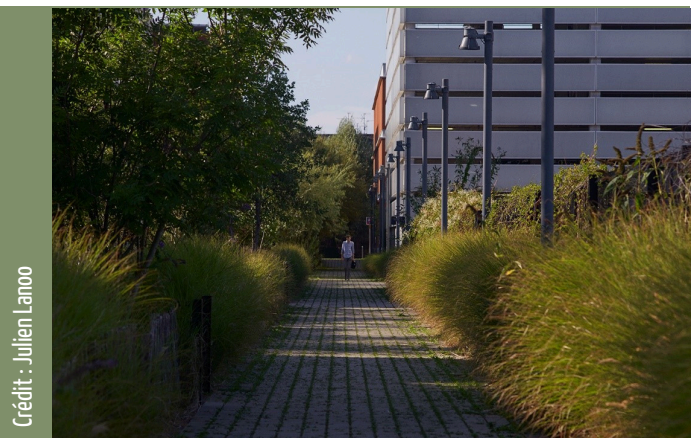
Un exemple notable est celui de la ZAC d'Euratechnologies, créée en 2003 à Lille-Lomme (quartiers de Canteleu et Bois Blanc). Entre 2003 et 2017, cette zone a fait l'objet d'une convention publique d'aménagement entre la SORELI et la Métropole Européenne de Lille. La SORELI dispose d'une concession d'aménagement depuis 2017 et jusqu'en 2029.

Conçue en milieu très urbain et longeant le canal de la Deûle, la ZAC d'Euratechnologies a été aménagée avec pour objectif de minimiser l'emprise au sol dédiée à l'automobile, en particulier sur l'espace public qui bénéficie avant tout aux modes doux et permet une gestion en surface des eaux pluviales. Le stationnement y est géré de manière parcellaire : stationnements semi-enterrés ou intégrés en rez-de-chaussée des bâtiments, avec un traitement spécifique des façades. Lorsque ces solutions s'avéraient insuffisantes, des parkings en silo ont été construits pour absorber les besoins en stationnement, notamment lors de la réhabilitation d'îlots :

- Un parking de 464 places sur l'îlot 25, Avenue Marie-Louise Delwaulle, avec une façade blanche ;
- Un parking de 580 places sur l'îlot 23, Rue des Templiers – Allée Marie-Louise Vanhoutte, en acier Corten, livré en avril 2019 après environ 18 mois de travaux.

Pour assurer une bonne intégration de ces parkings dans l'environnement urbain, un cahier des charges strict a été imposé, favorisant l'utilisation de matériaux évoquant le patrimoine industriel (brique, bois, métal).

Les modes de gestion des places de stationnement sont variés : places réservées pour la vente (logements et bureaux), places ouvertes au public et places disponibles sur abonnement.



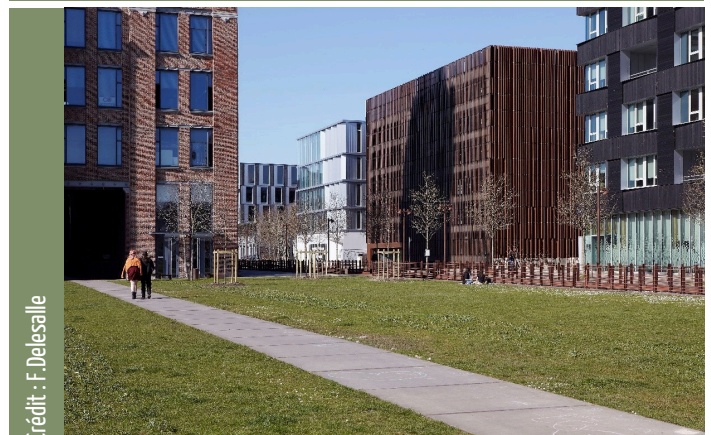
Crédit : Julien Lanoo

Le parking de 464 places sur l'îlot 25



Crédit : Julien Lanoo

Le parking de 580 places Parking silo en acier Corten de l'îlot 23



Crédit : F. Delesalle

Le parking de 580 places en acier Corten de l'îlot 23

Pour plus de renseignements : rhd@soreli.fr

2 MUTUALISER LES ÉQUIPEMENTS

LA MUTUALISATION D'ÉQUIPEMENTS ET DE SALLES DE RÉUNION DANS LE PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES



Syndicat Mixte du Parc des industries Artois-Flandres - SIZIAF



Douvrin - Pas-de-Calais (62)

Le compactage de la Française de Mécanique (cf. 2.2.1) a permis au Syndicat mixte du Parc des industries (appelé également SIZIAF) de se porter acquéreur d'une bande de 24 hectares où se trouvent les anciens équipements collectifs de l'ancienne entreprise en bordure de la RN47 via l'intervention de l'EPF.

Le SIZIAF est propriétaire d'un bâtiment de 700 m² pour ses propres usages, mais y a développé des bureaux en location et des salles de réunion mutualisées. Ces salles sont fortement utilisées, et les entreprises de la zone y organisent des formations, des séances de recrutement, etc. Aujourd'hui, le service est gratuit. Face à ce succès, le SIZIAF entreprend la création d'un nouveau bâtiment plus grand (1000 m²) permettant d'accueillir plus de services pour les entreprises avec la mise en place d'une contribution financière des utilisateurs pour amortir une partie des investissements.

En effet, le SIZIAF projette de créer un nouveau pôle de vie sur 8 ha entre l'étang et le parking sur cette bande le long de la RN47, laquelle est envisagée comme la vitrine de la zone industrielle. L'ensemble des services déjà existant dans le bâtiment actuel serait transféré dans un bâtiment plus grand (1000 m²), et y serait adjoint un espace de restauration rapide ainsi d'un espace sportif et de loisir autour de l'étang.



Crédit : SIZIAF

La bande de 24 ha en bordure de la RN47, avec au premier plan le pôle vie envisagé.

Pour plus de renseignements : contact@siziaf.com

LE RESTAURANT INTERENTREPRISES DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DES ACHARDS



Communauté de communes du Pays des Achards



Les Achards - Vendée (85)

Située à proximité d'une autoroute à deux voies et d'un échangeur autoroutier, la zone d'activité des Achards abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) compte une centaine d'entreprises industrielles, dont les principales sont PRB (Produits du Bâtiment) et La Fournée Dorée, générant environ 3000 emplois.

Le RIE a été inauguré en mars 1998 sous la maîtrise d'ouvrage intercommunale. Bien que le bâtiment et la cuisine appartiennent à l'intercommunalité, ils sont loués à l'association des entreprises du Pays des Achards, Achard Entreprise, qui a confié la gestion de la restauration à Restoria, une petite entreprise vendéenne.

Chaque jour, environ 250 à 200 couverts sont servis au RIE, la plupart des clients s'y rendant à pied. Le parking, autrefois animé, est désormais presque vide. L'objectif initial de l'intercommunalité était d'attirer les entreprises et non la sobriété foncière. Cela se reflète dans la faible optimisation foncière du bâtiment. La communauté de communes envisage désormais des stratégies de densification de la zone d'activité.



LA MUTUALISATION D'ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES À L'ACTIVITÉ DE PRODUCTION D'IMAGES ET DE SALLES DE RÉUNION À LA PLAINE IMAGES



Métropole européenne de Lille



Tourcoing - Nord (59)

Inaugurée en 2012, la Plaine Images est une zone d'activité dédiée à la production d'images. Ce projet s'inscrit dans la dynamique de tertiarisation de la métropole lilloise amorcée dans les années 1990 (Euratech, Euralille, Eurasanté) et dans une volonté de spécialisation autour des filières créatives et audiovisuelles. L'idée maîtresse était de regrouper les acteurs de la production d'images au sein d'une chaîne de valeur cohérente. Située sur une ancienne friche textile à Roubaix et Tourcoing, la Plaine Images rassemble aujourd'hui 150 entreprises, un incubateur, trois écoles et plusieurs centres de recherche, soit près de 2 000 professionnels.

Les pouvoirs publics ont investi massivement pour créer un écosystème propice à l'innovation, misant sur la mutualisation des services et des équipements. La friche industrielle de 4,5 hectares a été partagée entre des investisseurs privés et la métropole, cette dernière assurant la réhabilitation d'une partie des bâtiments pour un coût total de 40 millions d'euros. Bien que la démolition complète aurait été plus économique, la restauration soignée des bâtiments a permis de préserver un patrimoine architectural remarquable tout en répondant aux besoins des entreprises et porteurs de projets.

Le bâtiment totem de la Plaine Images, l'Imaginarium, porté par la SEM Ville Renouvelée, incarne cette approche mutualisée. Conçu pour stimuler l'innovation et la collaboration, il propose divers espaces et services partagés. Au rez-de-chaussée bas, un incubateur de 700 à 800 m² accueille des entrepreneurs et des projets en phase de développement. Le rez-de-chaussée haut, quant à lui, offre un espace polyvalent, utilisé pour le coworking, les événements ou encore la restauration, permettant ainsi une flexibilité d'usage selon les moments de la journée.

En complément, des services privés renforcent cette mutualisation au bénéfice de l'écosystème local. Parmi eux, un studio de tournage privé propose des tarifs préférentiels aux membres de la Plaine Images, tandis qu'un data center connecté à l'ensemble des bâtiments du site garantit des conditions optimales pour les besoins spécifiques de la production audiovisuelle.

Pour plus de renseignements : plaine-images.fr

3 LA MIXITÉ FONCTIONNELLE, UN IMPÉRATIF POUR CERTAINES ZONES À RECONVERTIR

LA REQUALIFICATION D'UNE ENTRÉE DE VILLE COMMERCIALE ET MONOFONCTIONNELLE (RD14) EN QUARTIER MIXTE



SAS Repenser la Ville



Montigny-lès-Cormeilles - Val-d'Oise (95)

La RD14, communément appelée Boulevard Victor Bordier, traverse Montigny-lès-Cormeilles, une ville dynamique de 20 000 habitants, reconnue comme un pôle économique stratégique dans le Val d'Oise. Ce boulevard, marqué par une concentration de grandes enseignes telles qu'IKEA, Leroy Merlin et Carrefour, se heurte à plusieurs défis, notamment un taux de vacance élevé et une diminution de la qualité des commerces. Ce constat a suscité une réflexion approfondie sur la transformation de cette zone historiquement monofonctionnelle.



Depuis 2010, la municipalité a lancé un projet ambitieux visant à créer un centre-ville, tout en revitalisant un secteur commercial en déclin. Ce projet intègre la création de logements, de commerces de proximité, de nouveaux services et de locaux associatifs. Il aborde également des enjeux tels que la réduction de la circulation, le développement des mobilités douces et la gestion du stationnement. Les premières étapes de ce projet ont consisté en une analyse des mutations nécessaires suivie de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2011, qui a permis de formaliser l'aménagement urbain du boulevard au regard des enjeux ci-avant évoqués. En 2017, Montigny-lès-Cormeilles a été lauréate de l'appel à projets « Repenser la périphérie commerciale », ce qui lui a permis de bénéficier d'un soutien technique et financier de l'État. Ce soutien a facilité l'élaboration d'un plan guide pour accélérer le renouvellement urbain et commercial. En 2018, la commune a engagé une démarche de maîtrise foncière, en collaboration avec l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Île-de-France, afin de sécuriser les terrains nécessaires au projet. Le groupe FREY, en partenariat avec NEXITY, a été désigné co-promoteur pour deux îlots du centre-ville, prévoyant l'accueil de 180 logements ainsi que plus de 6 000 m² d'espaces commerciaux et de services.

Au fil des années, plusieurs projets immobiliers ont vu le jour, incluant des établissements scolaires et des structures d'accueil périscolaire, transformant cet espace monofonctionnel en un véritable quartier. À l'horizon 2030, la transformation du Boulevard Victor Bordier devrait offrir 20 000 m² de surfaces de services et d'activités commerciales, 30 000 m² d'espaces verts accessibles au public, 900 logements et 6 500 m² d'espaces publics aménagés. Ce programme ambitieux, bien qu'exigeant des investissements significatifs, répond aux impératifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E), notamment en matière de production de logements sociaux sans aide.

LA REQUALIFICATION DE LA ZAE « LES BOUCICAUT » EN ENTRÉE DE VILLE AVEC DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE



Commune de Tinquieux



Tinquieux - Marne (51)

La commune de Tinquieux, cinquième ville la plus peuplée de la Marne avec un peu plus de 10 000 habitants, est située à l'entrée de l'agglomération rémoise. Le secteur Boucicaud, à l'entrée de la ville et en continuité avec le centre commercial Carrefour, a souffert d'un déclin commercial. Face à cette situation, la commune a engagé une requalification ambitieuse en misant sur la mixité fonctionnelle pour redynamiser cette zone.

L'objectif principal du projet est de diversifier les usages du secteur en associant logements, activités commerciales et services de proximité. La transformation a débuté avec la démolition de l'ancienne centrale à béton, suivie par l'ouverture d'un centre commercial en 2019, porté par le Groupe Frey. Cette phase a été rendue possible par la révision du PLU en 2010 qui autorisait la mixité de fonction.

Depuis 2021, une deuxième phase est en cours sur un périmètre de 3,5 ha. Ce programme immobilier, mené par Plurial Novilia, prévoit 150 logements répartis sur quatre bâtiments, avec des rez-de-chaussée dédiés à des activités commerciales et économiques, ainsi qu'une résidence seniors de 129 logements et 1 000 m² d'espaces communs.

Enfin, un jardin central baptisé l'Étoile structure l'aménagement et renforce l'attractivité de cette entrée de ville stratégique.

Pour plus de renseignements : urbanisme@ville-tinquieux.fr

4 PENSER L'ACCESSIBILITÉ DES ZAE VIA LES MODES DOUX

LA MISE EN PLACE D'UNE NAVETTE CHRONOPRO ENTRE LA GARE ET LES ENTREPRISES DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES



Artois Mobilités



Lens - Pas-de-Calais (62)

Chronopro est un service de navettes destiné aux personnes travaillant sur le territoire de compétence d'Artois Mobilité, Autorité Organisatrice des Mobilités dans le bassin minier dans le Pas-de-Calais. Des véhicules thermiques 9 places desservent six zones d'activités majeures (Delta 3 à Dourges, le parc d'activité du Château à Carvin, la zone industrielle des Portes du Nord à Libercourt, le Parc d'activité Bois Rigault à Vendin-le-Vieil, le Parc des Industries Artois-Flandres à Douvrin, la zone industrielle Washington à Béthune), facilitant les déplacements des travailleurs dès leur arrivée en gare.

Le matin, aucune réservation n'est nécessaire et le soir une réservation est requise via une application dédiée, par téléphone ou par internet, au moins une demi-heure avant le départ. À Douvrin, le service est véritablement à la demande, avec 15 arrêts sur la zone. Si seulement deux personnes réservent pour deux arrêts différents, le service fonctionnera en point-à-point. Le véhicule ne dessert que les arrêts demandés par les passagers pour optimiser les temps de trajets.

Le prix d'un ticket unitaire a été fixé avec pour ambition de rester abordable, et le service est gratuit pour les abonnés du réseau. Une intégration tarifaire avec le train sur le territoire est également en place. En attendant la gratuité prévu sur le réseau TADAO le 1er janvier 2026, Chronopro est compris dans tous les abonnements ou accessible via le ticket unitaire au coût de 1,20 €

Ce projet est une initiative d'Artois mobilité et s'inscrit dans le cadre d'une Délégation de Service Public (DSP). Le financement provient du versement mobilité et de contributions supplémentaires. Il fonctionne de manière similaire à un circuit scolaire, mais adapté à l'échelle du réseau de zones d'activités.

Pour plus de renseignements : contact@am62.fr

L'AMÉNAGEMENT DE VOIES CYCLABLES ET PIÉTONNES AU SEIN DU PARC D'ACTIVITÉ DE L'ALOUETTE



Territoires Soixante-Deux



Bully-les-Mines - Liévin - Aix-Noulette - Pas-de-Calais (62)

Le Parc d'Activités de l'Alouette est une zone d'activités située à cheval sur Liévin, Bully-les-Mines et Aix-Noulette, dans le département du Pas-de-Calais. Créée dans les années 70-80, elle a été l'une des premières zones industrielles développées par lotissement, notamment autour des Cheminées Philippe à Liévin. En 2003, la gestion de cette zone a été confiée à Territoires 62, une Société d'Économie Mixte (SEM), sous une concession d'aménagement ayant pour missions principales le réaménagement et la requalification des voiries de la zone existante ainsi que l'extension de celle-ci. La concession d'aménagement s'est achevée en 2023.

En termes d'infrastructures, l'ancienne zone a été réaménagée en 2004-2005 avec la création de trottoirs et de pistes cyclables. Pour la nouvelle zone, l'intégration d'infrastructures dédiées aux mobilités douces (vélo et marche à pied) a été au cœur des préoccupations de la SEM. Ainsi, ces infrastructures sont en site propre, séparées de la voirie par des espaces paysagers. La zone comprend également un chemin réservé aux chevaux et un pont piéton permettant de franchir l'autoroute A21 pour accéder aux zones résidentielles environnantes.

Le Parc d'Activités de l'Alouette illustre comment traiter la question des mobilités douces dans les zones d'activités anciennes rattrapées par l'urbanisation et dans les nouvelles zones d'activités via cette extension récente. Il montre également comment articuler ces infrastructures de mobilité douce avec des axes de transport lourds.



Crédit : Territoires Soixante-Deux

Partage de la voirie sur le Parc d'Activités de l'Alouette

Pour plus de renseignements : contact@territoires62.fr

UN EXEMPLE D'OFFRE DE MOBILITÉ COMPLÈTE (TRAIN, BUS, VÉLO, AUTOPARTAGE, COVOITURAGE)



Rovaltain

Valence - Drôme (26)

Le parc d'activité de Rovaltain, développé autour de la gare TGV de Valence à la fin des années 1990, est un exemple d'aménagement conçu pour promouvoir la mobilité alternative et la sobriété foncière. Rovaltain est administré par Valence Romans Agglo, une intercommunalité qui regroupe 54 communes et gère 56 parcs d'activités.

La mobilité constitue l'un des piliers majeurs du projet de Rovaltain. La proximité de la gare TGV, qui assure également une desserte TER, offre un accès facilité pour les trajets longue distance comme pour les déplacements régionaux. En plus de cette connexion ferroviaire, Valence Romans Mobilités (autorité organisatrice de la mobilité) a développé une offre de transports en commun pour desservir le parc, comprenant deux arrêts de bus reliant les villes de Valence et Romans. Il s'agit d'un premier pas vers un projet Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui est à l'étude afin d'améliorer l'accessibilité et réduire l'usage de la voiture. L'objectif fixé est ambitieux : d'ici 2030, 50 % des trajets effectués sur le parc devraient être réalisés via des modes de transport alternatifs.

Pour atteindre ce but, Valence Romans Mobilités a mis en place des initiatives innovantes, notamment une plateforme de covoiturage qui incite financièrement les usagers à partager leurs trajets, permettant de réduire la congestion et les émissions de CO₂. L'autopartage est également encouragé, avec des véhicules disponibles via la plateforme Citiz. Deux stations sont déjà en activité et une troisième est prévue, avec des statistiques prometteuses qui témoignent d'un intérêt croissant des utilisateurs. En complément, des stations de vélos en libre-service facilitent les déplacements internes, contribuant à diminuer les trajets en voiture sur de courtes distances. Depuis février 2025, un service de mobilité à la demande par navette, nommé Citéa Pro, est opérationnel sur le Parc.



Crédit : Delmarty

Le parc d'activités rovaltain, avec la gare TGV en arrière plan



Crédit : Delmarty

Le parc d'activités rovaltain, quartier du 45e parallèle.

Malgré ces initiatives, des défis persistent, notamment l'attachement des salariés, en particulier les cadres supérieurs, à leur véhicule personnel, ainsi que des infrastructures de transport collectif qui nécessitent encore des améliorations. La question de l'accessibilité à vélo reste également une priorité, avec des efforts en cours pour développer un réseau cyclable intercommunal et sécuriser les déplacements à l'intérieur du parc. Ainsi, la gestion sobre en foncier du stationnement est également une préoccupation de Rovaltain. La proximité immédiate d'une gare TGV permet de réduire le besoin de stationnement tout en favorisant un usage dense et multifonctionnel des sols. Le développement des parkings en silo mutualisés pour minimiser l'impact au sol est envisagé comme un objectif à poursuivre pour les développements futurs.

Pour plus de renseignements :
www.valenceromansagglo.fr/pros/entreprises/implanter-agglo/rovaltain/

MAÎTRISER L'AVENIR DES ZAE

Le rythme du développement économique et celui de l'aménagement du territoire ne sont pas équivalents. Il est souvent nécessaire de répondre rapidement aux demandes pressantes du monde économique, tandis que l'aménagement du territoire requiert des stratégies à plus long terme.

Comment alors concilier ces deux temporalités ? Les documents d'urbanisme constituent des outils essentiels pour permettre un aménagement raisonné des espaces économiques. Dans les Plans Locaux d'Urbanisme, les choix en matière de zonage (pour organiser la mixité fonctionnelle tout en évitant les phénomènes d'éviction de certaines activités), le règlement (règles de prospect, densité, coefficient d'emprise au sol, stationnement, etc.) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont autant de leviers permettant d'organiser une stratégie de sobriété foncière à horizon de 20 ans.

Le présent référentiel se concentre sur un outil moins couramment utilisé : **le PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global). Ce dispositif a permis à la ville de Limoges de prendre le temps nécessaire pour élaborer une OAP adéquate pour la reconversion d'une entrée de ville à vocation économique.**

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont les outils de référence pour concevoir et mettre en œuvre une stratégie globale de sobriété foncière. **L'exemple du SCoT de Lorient, déjà abordé dans la première partie de ce référentiel, illustre comment utiliser le SCoT comme un cadre global favorisant la reconquête du potentiel foncier dans les zones d'activités existantes.**

Outre les documents de planification, la maîtrise foncière est probablement le meilleur moyen de s'assurer un droit de regard sur le devenir et l'évolution du foncier économique de son territoire. Des outils existent pour dissocier l'usage du sol de la propriété, cette dernière demeurant à la sphère publique directement ou via un tiers (foncière d'activité). Les trois derniers exemples de ce référentiel, tous localisés dans la même région, en Haute-Savoie, Savoie et dans le bassin genevois, illustrent cette approche. Ce n'est pas un hasard, car ce secteur offre sans doute l'un des contextes les plus favorables pour généraliser cette approche de dissociation entre la propriété du sol et son usage. Entre lacs et montagnes, le foncier y est naturellement rare. S'y ajoute la proximité avec la Suisse, notamment Genève, qui renforce l'attractivité et implique des coûts fonciers élevés.

Il n'est donc pas surprenant que ces territoires figurent parmi les précurseurs en la matière : **Chambéry Grand Lac Économie mise sur les baux de longue durée pour son foncier économique, tandis que l'Établissement Public Foncier (EPF) de Haute-Savoie a récemment créé une foncière pour la gestion de terrains à vocation économique. De l'autre côté de la frontière, cette pratique est d'ailleurs bien ancrée, la Fondation pour les terrains industriels de Genève l'appliquant depuis sa création en 1960.**



Les principaux leviers

- **Documents de planification** : les documents d'urbanisme, tels que les PLU et les SCoT, sont essentiels pour organiser une stratégie de sobriété foncière à long terme.
- **Maîtrise foncière** : la maîtrise foncière à long terme, via des outils comme les baux emphytéotiques ou les foncières d'activité, permet de conserver un droit de regard sur le devenir du foncier économique.

1 S'APPUYER SUR LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

LA MISE EN PLACE D'UN PAPAG PUIS D'UNE OAP POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ENTRÉE SUD DE LIMOGES



Limoges Métropole



Limoges - Haute-Vienne (87)

Le territoire de Limoges Métropole a connu ces dernières décennies une déprise industrielle qui a engendré l'émergence de friches économiques. Une des zones périphériques, autour de l'axe en direction de Toulouse (RN20), a notamment été affectée par ce phénomène. En 2018, l'EPCI a candidaté à l'appel à projets « Repenser la périphérie commerciale » lancé par l'État. Simultanément, la ville de Limoges, compétente en matière d'urbanisme, avait engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Afin de se donner le temps nécessaire à la réflexion, la ville a donc décidé d'utiliser un outil offert par les plans locaux d'urbanisme, le PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global). L'article L151-41 du Code de l'urbanisme précise que le PAPAG consiste à instituer, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. » En contrepartie, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement leur permettant de mettre en demeure l'autorité compétente d'acquérir leur terrain.

À Limoges, même si la zone concernée était en forte déprise, le PAPAG n'a pas empêché d'accompagner les activités installées (par un règlement adapté). À l'inverse, il n'a pas non plus conduit la commune ou l'EPCI à devoir acquérir des terrains, par le principe de délaissement : les propriétaires ont semble-t-il plutôt vu l'opportunité de « spéculer » foncièrement, en prévision d'un projet de requalification du secteur. Ce phénomène pose la question de la pertinence de cet outil si l'objectif est d'acquérir du foncier.

Ainsi, l'étude de requalification, accompagnée par l'État, a pu être menée jusqu'à la fin de l'année 2021. Elle contient de grands principes, un schéma d'aménagement, une stratégie foncière avec des acquisitions prévues, notamment le long de l'axe routier, dont l'emprise sera réduite. Cette étude sera traduite dans le document d'urbanisme avec une OAP.

Le PAPAG présente certains avantages. Tout d'abord, il a mis en lumière la volonté d'intervention publique sur le secteur, ce qui a contribué à stimuler positivement les velléités d'investissement des porteurs de projet. En même temps, il a permis aux élus d'assumer clairement leur volonté de réaliser un projet global et de se doter des moyens réglementaires et politiques pour refuser des opérations anarchiques dans le secteur.

Néanmoins, une des conditions essentielles qui justifient l'utilité de l'outil est l'existence d'une démarche claire pour la requalification du secteur concerné, et d'un portage opérationnel affirmé. À l'instar des emplacements réservés, le PAPAG n'est d'aucune utilité si aucun projet concret n'est réellement envisagé sur le secteur. Il pourrait même entraver des dynamiques qui, bien encadrées, pourraient contribuer à la requalification de ce type de secteur.

Pour plus de renseignements : urbanisme-plu@limoges-metropole.fr

S'APPUYER SUR LE SCOT POUR REMOBILISER DU FONCIER ECONOMIQUE DANS LE TISSU EXISTANT



Agence d'urbanisme, de développement économique et technopole du Pays de Lorient (AudeLor)



Pays de Lorient - Morbihan (56)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient, approuvé en 2018, visait à retrouver des capacités foncières pour accueillir des activités économiques tout en limitant la consommation des sols par la création de nouvelles zones. L'objectif était de répondre à une demande d'environ 11 hectares par an jusqu'en 2037, soit 220 hectares sur la période, pour sortir d'une situation de pénurie. À l'approbation du SCoT, il était estimé qu'il faudrait 5 à 6 ans de disponibilité d'avance pour couvrir les besoins futurs, contre 2 à 3 ans auparavant. Le SCoT a réussi à limiter le besoin en nouvelles zones à entre 181 et 213 hectares cessibles, soit un rythme de consommation entre 9 et 10,7 hectares par an, contre 15 hectares par an précédemment.

Pour y parvenir, le SCoT a exclu les activités commerciales des Zones d'Activités Économiques (ZAE). Le diagnostic a révélé que, sur les 15 hectares consommés chaque année, environ un tiers l'était par le secteur commercial, avec une sur-offre commerciale constatée. Le SCoT a donc décidé de limiter la consommation foncière par le commerce en le concentrant dans des centralités commerciales existantes, définies par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), ainsi que dans six zones d'activité commerciale déjà existantes. Aucune nouvelle zone commerciale ne peut être créée, et aucune activité commerciale ne peut s'installer dans les ZAE. Le DAAC a néanmoins identifié certains types de commerces qui peuvent en être exemptés, permettant de maintenir une offre de services dans les zones d'activité pour les salariés et pour certaines activités spécifiques comme le secteur automobile et bateau. Cette mesure a permis d'économiser environ 5 hectares de foncier par an.

Le SCoT a également optimisé les sites économiques existants via l'observation du potentiel des sites d'activités économiques et la mise en place par Lorient Agglomération d'une cellule de revitalisation du foncier économique (CREFE), identifiant 44 hectares potentiellement optimisables dans les zones d'activité existantes, avec une hypothèse minimale à 22 hectares. D'autres leviers ont également été mis en place, notamment via une territorialisation claire de ces objectifs par zone d'activité.

De manière générale, la stratégie de gestion économe du foncier sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Lorient, accompagnée par l'AudeLor, ne s'arrête pas aux documents de planification. Le SCoT fournit un cadre global et fixe les objectifs, tandis que tous les leviers mobilisables sur le territoire le sont pour y parvenir : observation, mise en place de la CREFE, négociation au moment de la commercialisation des lots, encouragement des PLU à s'inscrire dans cette démarche.

Cependant, les deux lois ayant instauré l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et le SRADDET Bretagne ont fixé des objectifs plus ambitieux par rapport à ceux fixés en 2018 par le SCoT de Lorient, bien que ce dernier n'en soit pas très éloigné. La réflexion va être poursuivie pour retrouver et améliorer davantage encore l'ambition de sobriété foncière dans une prochaine révision.

Pour plus de renseignements :

- *Contact SCoT : Arnaud LE MONTAGNER, chef de projet SCoT - a.lemontagner@audelor.com*
- *Contact CREFE : Armelle LIVORY-MOSER, chargée d'études foncier économique - a.livorymoser@audelor.com*

2 S'ASSURER UNE MAÎTRISE FONCIÈRE SUR LE LONG TERME

LA FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENÈVE



Etat Suisse



Genève

Une des particularités du territoire du canton de Genève en Suisse réside dans les importantes contraintes qui limitent très fortement les disponibilités foncières : la ville est entourée de la frontière française, du lac Léman et des montagnes. Cela a conduit dès le 19^e siècle les autorités genevoises à prêter une attention très particulière à la manière dont était utilisé le foncier, l'objectif étant aussi de préserver la rare campagne du territoire.

La Fondation Industrielle des terrains industriels Praille et Acacias (FIPA) est une des réponses à cette exigence. Elle a été créée le 1^{er} janvier 1960, dans une période de très forte croissance industrielle, sur décision du Grand Conseil genevois. La FIPA avait pour objectif initial de créer une zone industrielle sur des terrains autrefois marécageux qui avaient été majoritairement acquis par les acteurs publics quelques années auparavant, tout en conservant la maîtrise foncière.

La fondation a alors utilisé l'équivalent suisse du bail emphytéotique, le droit de superficie, qu'elle accorde aux entreprises industrielles. Ces droits sont conçus pour une durée allant de 30 à 90 ans, afin de garantir stabilité et sécurité aux entreprises bénéficiaires. Étant donné les dynamiques naturelles des entreprises, telles que la création, le développement, la concentration, la cession d'activité, la faillite ou le déménagement, une grande partie de l'activité de la FIPA est dédiée à la redistribution des droits de superficie sur les parcelles concernées.

Les revenus de la FIPA proviennent principalement des loyers versés par les bénéficiaires des droits de superficie, des taxes d'aménagement et d'exploitation des espaces mis à disposition, ainsi que de la "parité" ferroviaire pour les entreprises raccordées au rail. Ces revenus sont calculés en fonction de la surface occupée en mètres carrés.

Au vu de son succès, la FIPA a élargi son champ d'action et son nom est devenu Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) dans les années 90. Elle a commencé à jouer un rôle de planificateur territorial en plus de son rôle de foncière, en étant chargée de promouvoir les zones industrielles sur le canton. La FTI a également investi dans les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des zones industrielles, comme la construction de routes, qu'elle finance via la perception d'une taxe d'équipement.

Aujourd'hui, la FTI tente d'adapter sa politique économique aux besoins du territoire, en essayant de densifier l'industrie et de promouvoir l'investissement, malgré les coûts associés à ces initiatives. Aujourd'hui encore, les revenus de la FTI proviennent principalement des droits de superficie, des baux à loyer et d'autres projets immobiliers. Une partie de ces bénéfices est réinvestie dans la fondation ou reversée à d'autres entités (l'Etat de Genève).

Le contexte très particulier du territoire genevois, ainsi que la hausse considérable des prix du foncier dans ce secteur, ont fortement contribué à la réussite de la FTI. Ce contexte n'est aujourd'hui pas véritablement observable en région Hauts-de-France. Néanmoins, si l'on considère que le Zéro Artificialisation Nette contribuera à faire du foncier une denrée rare et coûteuse dans les années à venir, l'exemple suisse est particulièrement éclairant en ce qu'il est très ancien et devrait encourager les acteurs de l'aménagement à considérer l'usage du bail emphytéotique pour l'octroi de foncier à vocation économique.



facilitateur d'implantation

Pour plus de renseignements : www.ftige.ch

LA FONCIÈRE DE HAUTE-SAVOIE



EPF 74



Haute-Savoie (74)

De l'autre côté de la frontière, en Haute-Savoie, le foncier est également soumis à une intense spéculation ces dernières années.

Il y a une dizaine d'années, l'Établissement Public Foncier local de Haute-Savoie (74) a reçu des demandes de portages effectuées par les collectivités locales membres pour acheter du foncier économique qui leur avait déjà appartenu. Ces terrains avaient été cédés il y a 30 ou 40 ans, parfois pour la somme symbolique d'un euro, stimulée par les incitations fiscales de l'époque, notamment en matière de taxe professionnelle. Le coût de rachat de ces terrains par l'EPF s'avère substantiel, auquel se sont ajoutés les frais de réhabilitation des friches. Si les collectivités avaient maintenu la maîtrise foncière de ces terrains, elles n'auraient pas eu à les racheter, mais auraient également bénéficié considérablement de leur valorisation au fil du temps. Cependant, le mandat des EPF n'inclut pas la conservation à long terme de la propriété foncière. Les EPF ont vocation à acheter du terrain, à le réhabiliter pour le rendre prêt à accueillir un nouvel usage, et à le revendre en vue de son aménagement. Le portage n'a ainsi pas vocation à perdurer.

C'est pourquoi l'EPF 74 a initié la création d'une foncière publique, administrée et gouvernée par les collectivités locales, tout en impliquant activement les utilisateurs finaux. Cette démarche a pris la forme d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) qui a vu le jour en avril 2019 qui compte notamment comme adhérents la Fédération des Promoteurs Immobiliers et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), 17 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sur les 21 du territoire, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie, Action Logement et la Caisse d'Épargne Rhône Alpes.

Parallèlement, de nombreuses intercommunalités du département ont également décidé de ne plus vendre les terrains économiques publics, optant plutôt pour leur concession via des baux à construction, comme illustré ci-après avec l'exemple de Chambéry Grand Lac Économie.

La foncière intervient dans ce contexte, mais se distingue par son choix de ne pas indexer la valeur du bail sur le coût du foncier, mais plutôt sur sa valeur d'usage, correspondant à la rentabilité de l'entreprise qui l'occupe, et pratique ainsi la péréquation entre plusieurs parcelles, ce qui permet le maintien d'activités qui autrement disparaîtraient. Les baux proposés sont généralement de courte durée, pouvant aller jusqu'à 50 ans. Une autre manière d'apporter son soutien aux entreprises consiste en l'étalement des paiements de loyer sur une période étendue.

En plus de son engagement dans le secteur du foncier économique, la foncière encourage également la diversification des usages au sein des activités économiques, promouvant ainsi la sobriété : un exemple concret serait l'aménagement d'un bâtiment logistique avec des espaces de bureau situés à l'étage pouvant bénéficier à plusieurs entreprises de manière mutualisée.



Pour plus de renseignements : lafonciere74@lafonciere74.fr

L'UTILISATION DES BAUX EMPHYTÉOTIQUES POUR GARDER LA MAÎTRISE FONCIÈRE



Chambéry-Grand Lac économie



Savoie (73)

A quelques dizaines de kilomètres de Genève, en Savoie, Chambéry Grand Lac Économie, un syndicat mixte rassemblant les intercommunalités de Grand Chambéry et Grand Lac, s'est distingué en devenant l'un des précurseurs en France de l'utilisation du bail emphytéotique pour l'octroi de foncier économique. Cette démarche découle d'une vision politique ambitieuse depuis une décennie visant à maintenir un contrôle étroit sur les terrains destinés à accueillir des activités liées aux énergies nouvelles, telles que l'hydrogène et l'hydroélectricité, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Savoie Technolac. Cette expérience a abouti à la signature de plusieurs baux emphytéotiques au cours de la dernière décennie.

Depuis décembre 2022, Chambéry Grand Lac Economie a généralisé l'approche. Désormais, le bail à construction (bail emphytéotique qui oblige le locataire à construire et à entretenir les bâtiments sur le terrain) est mis en place sur l'ensemble des terrains économiques que le syndicat a en gestion. Les caractéristiques de ces baux ont été soigneusement repensées par rapport à la génération précédente pour mieux répondre aux besoins de toutes les parties prenantes :

- La durée des baux emphytéotiques a été portée entre 60 et 80 ans, soit trois fois la durée d'amortissement classique d'un bâtiment. Cette extension offre une solide garantie aux investisseurs quant à la pérennité de leurs projets. Des clauses complémentaires, permettant de prolonger la durée du bail en cas de projet d'investissement, permettent également de rassurer l'entreprise quant à sa capacité à prolonger le bail si nécessaire.
- La totalité des redevances est acquittée dès la signature du bail. Cette approche permet de réaliser un retour sur investissement immédiat, sans engager la trésorerie à long terme. Pour les entreprises, bien que cela implique une charge initiale substantielle, cela les préserve de la hausse des redevances selon des indices évolutifs.
- Des clauses ont été intégrées dans les baux, prévoyant des révisions à 10 ans, 5 ans et 1 an avant l'échéance du bail. Ces dispositions visent à définir les projets futurs des preneurs, garantissant ainsi une transition en cas de renouvellement ou de résiliation du bail.
- Les baux sont flexibles et autorisent les preneurs à renégocier avec Chambéry Grand Lac Économie, que ce soit pour prolonger la durée du bail ou en cas de cession à un tiers. Cette flexibilité est un atout considérable pour les investisseurs.

La transition de la cession traditionnelle au bail à construction n'a pas entraîné une réduction des prix du foncier. En effet, les investisseurs doivent déboursier des montants équivalents à ceux d'une cession standard. Un levier essentiel à cette réussite est à considérer : l'inter-territorialité pour limiter la concurrence territoriale. En Savoie et Haute-Savoie, pas moins de huit EPCI dont Grand Chambéry, ont pris la décision, dans un pas de temps de quelques années, de n'accorder de terrains à usage économique que par le biais de baux emphytéotiques.

Pour plus de renseignements : regis.dormoy@chambery-grandlac.fr

CONCLUSION



Ce référentiel rassemble une diversité d'outils et d'expériences pour aider les territoires à allier développement économique et sobriété foncière.

Le premier enseignement porte sur **le rôle central de l'observation. Élaborer une stratégie économique durable suppose une connaissance fine, actualisée et partagée du foncier économique** : disponibilités et réserves foncières, potentiel foncier, dynamiques d'occupation, vacance, mobilités des entreprises... Cette observation, lorsqu'elle est intégrée dans des outils de pilotage opérationnels, permet aux collectivités d'agir avec précision et anticiper sur les opportunités à venir.

Vient ensuite **l'enjeu de la remobilisation du foncier existant**. Accompagner le parcours résidentiel des entreprises, recomposer des zones obsolètes, reconverter des friches tout en préservant leur vocation économique, densifier ou encore renaturer les terrains devenus inexploitable : **ces actions permettent de réinscrire les ZAE dans une logique d'optimisation, en cohérence avec les objectifs du ZAN.**

À cela s'ajoutent **des formes d'aménagement plus sobres et plus performantes**. La verticalité, la mutualisation d'équipements, la mixité fonctionnelle dans des situations spécifiques, ou encore le développement des mobilités douces offrent **des réponses concrètes à la raréfaction du foncier, tout en renforçant l'attractivité des zones et leur fonctionnement au quotidien.**

Enfin, le référentiel souligne **l'importance de la maîtrise du temps long. La planification et les outils fonciers sont essentiels pour garantir la cohérence, la soutenabilité et la pérennité des interventions.** Il s'agit de se doter de marges de manœuvre et de sécuriser les trajectoires de transformation.

Mais cette transformation appelle un changement de regard plus profond : considérer la zone d'activité non plus comme une parenthèse périphérique, mais comme un « morceau » de ville à part entière, à organiser, animer, entretenir et faire évoluer dans le temps. Cela **implique la mise en place d'un véritable management de long terme des ZAE**, porté par un "chef d'orchestre", un manager ou une gouvernance capable de structurer la mémoire des lieux, de suivre dans le temps les parcours résidentiels des entreprises, d'anticiper les mutations et d'accompagner les transitions. Ce rôle ne peut se limiter à la commercialisation ou à la gestion courante à court terme : **il exige une vision stratégique et transversale intégrant les dimensions relatives à l'énergie, l'accessibilité, les services, les besoins des filières économiques et les synergies adaptées... et bien sûr, les dimensions foncières et immobilières.**

Ce pilotage dans la durée est la clé pour sortir du "coup par coup", prévenir l'obsolescence des zones et maintenir une dynamique économique vertueuse. C'est aussi ce qui permettra de considérer enfin les ZAE non comme des espaces de relégation, mais comme des territoires productifs, intégrés et vivants.



ARAA - Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement
AUDELOR - Agence d'urbanisme, de développement économique et technopole du Pays de Lorient
AUDIAR - Agence d'Urbanisme de Rennes
BDKO - Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale
BGE - Boutique de Gestion pour Entreprendre
BHNS - Bus à Haut Niveau de Service
BIL - Bâtiment Industriel Locatif
CARO - Communauté d'Agglomération Rochefort Océan
CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie
CREFE - Cellule de Revitalisation du Foncier Économique
DAAC - Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
DSP - Délégation de Service Public
ENAF - Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
EPCI - Établissements Publics de Coopération Intercommunale
EPF - Établissement Public Foncier
EPFLO - Établissement Public Foncier Local de l'Oise et de l'Aisne
EPFNA - Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine
FTI - Fondation pour les Terrains Industriels de Genève
GIP - Groupement d'Intérêt Public
HQE - Haute Qualité Environnementale
IZAE - Inventaire des Zones d'Activités Économiques
OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAPAG - Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PLU - Plan Local d'Urbanisme
PLUi - Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PME - Petites et Moyennes Entreprises
QPV - Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
RIE - Restaurant Inter-Entreprises
SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale
SDRIF-E - Schéma Directeur de la Région Île-de-France
SEM - Société d'Économie Mixte
SIG - Système d'Information Géographique
SIZIAF - Syndicat Mixte du Parc des industries Artois-Flandres
SRADDET - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
TADAO - Transports de l'Agglomération de Douaisis
ZAE - Zone d'Activité Économique
ZAN - Zéro Artificialisation Nette
ZAC - Zone d'Aménagement Concertée

REMERCIEMENTS



Pour leur accueil, leur témoignage, leurs contributions au contenu de l'ouvrage, leur relecture :

Alain DE PARMENTIER (Maire de Ressons-sur-Matz)
Alice GRACEFFA (DREAL)
Armelle LIVORY-MOSER et Arnaud LE MONTAGNER (AUDELOR)
Arnaud DACAR (Caux-Seine Agglo)
Benjamin SAUTJEAU (EPF des territoires Oise et Aisne)
Benoît DESCAMPS (Artois Mobilités)
Céline MARTINOT (Tingueux)
Christophe MATHIEU (Limoges Métropole)
Clémentine LETERRIER (Communauté Urbaine du Grand Lyon)
Corinne PREAULT (Communauté de Communes du Pays de Chantonnay)
David MAILLARD, Gwendoline BRASSEUR et Cyprien DOOSE (Communauté de Communes 7 Vallées)
Delphine BARBEAU et Stéphane PIERRONNET (Hoffmann Green Ciment)
Emmanuel DELAMARRE (Plaine Images)
Eric VANPEPERSTRAETE et Isabelle GHISKIER (Communauté de Communes Coeur de Flandre)
Florent THEVENIN et Anne-Sophie HERVIEUX (GrandSoissons agglomération)
Franck BOUSSEAU (Communauté de Communes du Pays des Achards)
Franck THEVENY (Montigny-Lès-Cormeilles)
Gaëlle KANIA (Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val-de-Sambre)
Guillaume OLIVIER (Territoire Soixante-Deux)
Jean-Michel MARCHAND et Jérôme MALLE (AUDIAR)
Johanne VITSE (Syndicat Mixte du Parc des industries Artois-Frandres - SIZIAF).
Loïc ALCARAS, (Foncière 74)
Marion DOKOVIC (SEGRO Vailog)
Noémie CONDOMINES et Patricia DUBOIS (EPF Hauts-de-France)
Olivier DELBECQ et Nicolas COPPIN (Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale)
Raphaëlle BEAUD (SORELI)
Régis DORMOY (Chambéry-Grand Lac économie)
Richard KACZYNSKI (CAUE Oise)
Rui FERREIRA et Jean-Manuel MOURELLE (FTI)
Shad SAURAT (Valence Roman Agglo)
Sophie GUIDEZ, Stéphanie DEPREZ et Christophe MEULEMANS (Région Hauts-de-France)
Sophie LAVAL (Rocheport Océan)
Vincent HAUDIQUET (Communauté de Communes du Pays des Sources)
Vincent SAMAIN (CCI de l'Oise)

L'AGENCE HAUTS-DE-FRANCE 2020-2040

Hauts-de-France



La Région Hauts-de-France a créé l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 pour imaginer et construire une région attractive à l'horizon 2040, et pour que les enfants qui naissent aujourd'hui aient envie de s'y installer dans 20 ans.

L'Agence Hauts-de-France 2020-2040 est une direction de la Région. Son rôle est de coordonner l'action de la Région en matière d'aménagement du territoire et préparer l'avenir des Hauts-de-France aux côtés des territoires, en les accompagnant sur les mutations et les adaptations nécessaires.

Pour cela, elle s'est dotée d'outils, parmi lesquels les Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement (ARAA).

LES ATELIERS RÉGIONAUX DES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT



Les ARAA ont pour ambition d'impulser de nouvelles pratiques en matière d'aménagement des territoires et d'accompagner les ingénieries en charge des documents locaux de planification (SCoT) dans la mise en œuvre du SRADDET.

- Lieu d'échanges, ils offrent des espaces de rencontre entre les SCoT et la Région et favorisent la mise en réseau des acteurs de l'aménagement ;
- Lieu de production, ils animent la réalisation d'outils méthodologiques et pédagogiques ;
- Lieu de valorisation, ils facilitent le partage d'expériences et des savoir-faire.

Les ARAA sont co-portés avec les territoires afin de prendre en compte leurs problématiques et trouver ensemble les nouvelles manières d'aménager.

Les territoires sont ainsi impliqués dans les réflexions menées et la réalisation des publications. Pour ce faire, les ARAA mobilisent les acteurs régionaux pour mettre en synergie leurs compétences en matière d'aménagement, d'urbanisme et de planification : les services de l'Etat, les partenaires techniques, les agences d'urbanisme, des acteurs du privé...

Pour en savoir plus sur les ARAA, prendre connaissance des travaux réalisés et partager vos expériences : <https://2040.hautsdefrance.fr/ARAA>.



Agence Hauts-de-France 2020-2040

Retrouvez toute l'actualité des

Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement

<https://2040.hautsdefrance.fr/ARAA>

Contacts :

DOMINICA WECXSTEEN
dominica.wecxsteen@hautsdefrance.fr

AURORE HÈDE
aurore.hede@hautsdefrance.fr

CLÉMENT CARLIER
clement.carlier@hautsdefrance.fr

Région Hauts-de-France
151, avenue du Président Hoover
59555 Lille cedex
Accès métro / Lille Grand Palais
Tél. : +33 (0)3 74 27 00 00
Fax : +33 (0)3 74 27 00 05

Retrouvons-nous sur



**Région
Hauts-de-France**