

Les zones d'activités économiques, enjeux et stratégies de requalification: le cas de la ZAE de Cournon d'Auvergne

Elyes Khattech

▶ To cite this version:

Elyes Khattech. Les zones d'activités économiques, enjeux et stratégies de requalification: le cas de la ZAE de Cournon d'Auvergne. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01419478

HAL Id: dumas-01419478 https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01419478

Submitted on 19 Dec 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers. L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



MASTER II URBANISME ET PROJET URBAIN PROJET DE FIN D'ÉTUDES

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ENJEUX ET STRATÉGIES DE REQUALIFICATION

LE CAS DE LA ZAE DE COURNON D'AUVERGNE

Élaboré par **Elyes KHATTECH** Directeur du projet de fin d'études **Pr. Gilles NOVARINA** Maître d'apprentissage **Julien MITHIEUX**

NOTICE ANALYTIQUE

Nom et prénom de l'auteur : Elyes KHATTECH

Titre du projet de fin d'études : Les zones d'activités économiques, enjeux et stratégies de

requalification - le cas de la ZAE de Cournon d'Auvergne.

Date de soutenance : 6 juillet 2016

Organisme d'affiliation : Institut d'Urbanisme de Grenoble - Université Pierre Mendès

France.

Organisme d'apprentissage : INterland

Directeur du projet de fin d'études : Pr. Gilles NOVARINA

Collation

Nombre de pages : 98 Nombre d'annexes : 3

Nombre de références bibliographiques : 18

Mots-clés analytiques: Zone d'activités économiques, requalification, zoning, enjeux,

préconisations, orientations stratégiques.

Mots-clés géographiques : Cournon d'Auvergne, Le Cendre, Clermont-Ferrand,

agglomération clermontoise, Puy-de-Dôme.

Résumé en français

La place des activités économiques sur le territoire, semble à partir des années soixante être explicitement établie. Celles-ci doivent être localisées sur des sites particuliers, c'est les zones d'activités économiques. Ces dernières sont aujourd'hui de plus en plus concernées par les questions d'obsolescence et de requalification. Le cas de la zone d'activités de Cournon d'Auvergne permet de comprendre le mécanisme de requalification d'un tel territoire ainsi que ses différents enjeux économiques, urbains et environnementaux. Ce travail a pour objectif de retracer la stratégie de requalification d'une zone d'activités et de définir les leviers et les conditions nécessaires pour sa réussite.

Résumé en anglais

Since the sixties, the economic activities situation on the field appears to be explicitly established. These should be located on particular sites: the business parks. These economic areas are nowadays increasingly concerned with obsolescence and requalification issues. The study case of the activity area of Cournon d'Auvergne allows us to understand the process and the mechanism of the requalification of such a territory and its various economic, urban and environmental issues. This work aims to trace the strategy of reclassification of a business area and to set the levers and the conditions needed for its success.

Remerciements

Au terme de ce travail, je tiens à exprimer mes vifs remerciements à toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation de ce travail.

Je tiens particulièrement à remercier monsieur *Gilles Novarina*, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble pour son assistance, ses directives et ses conseils précieux durant la phase d'élaboration de ce travail.

Je remercie également monsieur *Julien Mithieux*, Directeur de l'agence INterland-Lyon, pour m'avoir donné l'opportunité de passer mon apprentissage au sein de l'agence et pour m'avoir encadré et orienté durant cette année.

Enfin, je remercie sincèrement madame *Gabriella Trotta-Brambilla*, qui nous a fait l'honneur de participer au jury et de juger ce travail.

Sommaire

I-	Introduct	ion		7	
	1-	Activit	tés économiques et territoire	7	
	2-	Ville e	Ville et activités économiques		
II-	Probléma	atique		9	
III-	Objectifs	Objectifs et méthodologie			
napitre	1 : Les zones	s d'activi	tés économiques de l'émergence au disfonctionnement	13	
	l- Le ra	pport en	tre ville et industrie	13	
	1-		ndustrie dispersée et éloignée de la ville		
	2-				
		a-	La diffusion de l'industrie au sein du tissu urbain		
		b-	Une mixité "de fait"		
	3-	La rup	oture entre la ville et l'usine	16	
		a-	Des industries polluantes et le début de l'isolement		
		b-	L'industrie et le début du zoning		
		C-	Le zoning raisonné, une spécificité française		
		d-	"L'industrie du zoning"		
	4-	La zoi	ne industrielle face à la mixité	21	
		a-	La zone industrielle des années soixante		
		b-	Vers des zones industrielles mixtes		
	II- La zo	ne d'acti	ivités économiques aujourd'hui, définitions et typologies	24	
	1-	Une	diversité de vocation	25	
		a-	Les zones portuaires et aéroportuaires		
		b-	Les zones industrielles		
		C-	Les zones logistiques		
		d-	Les zones artisanales		
		e-	Les zones commerciales		
		f-	Les zones d'activités technologiques		
		g-	Les technopoles		
		h-	Les zones mixtes		
	2-	Les	typologies des ZAE	27	
		a-	Les zones d'activités 'de fait"		
		b-	Les zones d'activités "de planification"		
		C-	Les zones d'activités "du projet économique"		
	III- Vers	de nouve	eaux ''objets urbanistiques'' des ZAE	30	
	1-	Les	parcs d'activités	30	
	2-	Hom	nogénéisation de la forme urbaine	32	

IV- Les d	ysfonctionnements des ZAE	33
1-	Les ZAE face à l'étalement urbain	33
2-	L'obsolescence et l'insuffisance de l'entretien	34
3-	La problématique des friches industrielles	34
Chapitre 2 : Les opéra	itions de requalification des ZAE	37
I- Définitio	n et principaux domaines	37
1-	Les opérations de reconversion des friches	
2-	L'intervention publique et privée	
	a- L'intervention publique	
	b- L'intervention des privés	
II- Les c	onditions opportunes de la requalification	42
1-	Le renforcement de l'attractivité territoriale	42
2-	La loi SRU	43
3-	La nouvelle gouvernance au niveau des territoires	43
III- Les pri	ncipaux objectifs gouvernementaux en termes d'aménagement	44
1-	L'objectif de la mixité fonctionnele	44
2-	L'objectif de lutte contre l'étalement urbain	
3-	L'objectif de la gestion environnementale	
4-	L'objectif des économies d'énergie	45
IV- Les ei	njeux de la requalification	46
1-	Les enjeux urbains	46
2-	Les enjeux environnementaux	47
3-	Les enjeux économiques	47
4-	Les enjeux sociaux	48
V- Impa	cts territoriaux de la requalification	48
1- De	es ZAE plus attractives	48
	a- La gestion globale des ZAE	
	b- Requalification – extension, la perte d'attractivité	
2-	Habitat et impact économique de la requalification	50
	a- De la "zone" au "quartier"	
	b- L'habitat et l'équilibre financier	
3-	L'image de l'entrée de ville	53
VI- Les le	eviers d'une opération de requalification	54
1-	La mixité comme levier de requalification	54
2-	Le réaménagement des espaces publics	55
3-	La rénovation des locaux	55

	s d'étude			
1-	Une ZAE historique			
2-	Le portrait économique de la ZAE de Cournon			
II- Les c	ysfonctionnements constatés			
1-	Les dysfonctionnements urbains et paysagers			
	a- Un maillon paysagé peu qualitatif			
	b- Un faible ancrage dans le tissu urbain constitué			
	c- Un site qui manque de lisibilité			
2-	Les dysfonctionnements environnementaux			
	a- Une biodiversité pauvre			
	b- Une mauvaise accessibilité modes doux			
	c- Une ZAE énergivore			
3-	Les dysfonctionnements économiques			
	a- Une répartition diffuse des activités économiques			
	b- Une offre de commerces et de services limitée peu qualitative			
	c- Une image marketing absente et un réseau d'entreprise limité			
II- Les	enjeux de requalification identifiés			
1-	Les enjeux urbains et paysagers			
2-	Les enjeux environnementaux			
3-	Les enjeux économiques	••••		
IV- Le	s orientations stratégiques du projet de requalification			
1-	Un changement de regard envers la ZAE			
2-	Les préconisations stratégiques et les conditions de réussite de l'opération de			
	requalification			
V- Déc	linaison des préconisations stratégiques			
V- Déc	linaison des préconisations stratégiques Le positionnement économique			
	Le positionnement économique			
1- 2-	Le positionnement économiqueLe positionnement environnemental			
1-	Le positionnement économique. Le positionnement environnemental. Le positionnement paysager.			
1- 2- 3-	Le positionnement économiqueLe positionnement environnemental			
1- 2- 3-	Le positionnement économique Le positionnement environnemental Le positionnement paysager Le positionnement urbain a- Les fonctions commerciales			
1- 2- 3-	Le positionnement économique. Le positionnement environnemental. Le positionnement paysager. Le positionnement urbain. a- Les fonctions commerciales			
1- 2- 3-	Le positionnement économique. Le positionnement environnemental. Le positionnement paysager. Le positionnement urbain. a- Les fonctions commerciales b- Les fonctions économiques c- Les fonctions résidentielles			
1- 2- 3- 4-	Le positionnement économique. Le positionnement environnemental. Le positionnement paysager. Le positionnement urbain. a- Les fonctions commerciales b- Les fonctions économiques			
1- 2- 3- 4-	Le positionnement économique. Le positionnement environnemental. Le positionnement paysager. Le positionnement urbain. a- Les fonctions commerciales b- Les fonctions économiques c- Les fonctions résidentielles			



I- Introduction

1- Activités économiques et territoire

Pendant toute la période dite des Trente Glorieuses, le territoire français s'est adapté à toute une série de changements qui ont rythmé sa croissance et orienté son développement. Le territoire s'est progressivement structuré d'une façon méthodique pour faire face aux changements. Les activités se sont redéployées afin de répondre aux nouvelles attentes des régions et départements. Ainsi plusieurs opérations se sont succédées: la plupart des grandes entreprises se sont relocalisées et de nouvelles activités se sont implantées générant ainsi: le développement des infrastructures en tout genre, routières, ferroviaires, portuaires et aéroportuaires ainsi que la création de plusieurs structures de recherche et d'enseignement qui accompagneront ce changement. Un changement qui a su selon Yves Morvan (2004) pallier les défaillances d'activités en déclin et a pu venir au secours des territoires en perdition en amenant des dynamiques nouvelles. Ainsi, progressivement, le territoire s'est métamorphosé en s'adaptant à des contraintes toujours renouvelées, néanmoins la préoccupation de solidarité et d'égalité entre les territoires reste inchangée.

La question que nous nous sommes posée avant d'entreprendre ce travail est de savoir s'il y a vraiment un intérêt aujourd'hui de poursuivre cette réflexion sur les rapports entre économie et territoire? En effet, cette réflexion est ancienne et a donné lieu à des déclinaisons théoriques variées dans le champ de l'histoire de l'analyse économique : théories de la polarisation, puis du développement, de la compétitivité des territoires, et enfin de la spécialisation territoriale... Toujours selon Yves Morvan (2004) "Cette question se décline en une série de sous-questions particulières et néanmoins très classiques, telles que « comment vont évoluer les processus de répartition des activités ? » , « qui se localise où ? » et pourquoi, qu'est ce qui rend un territoire plus attractif ?"

2- Ville et activités économiques

A l'échelle des villes, les lieux d'activités ou de travail d'une façon générale ont occupé une place majeure. Situés d'abord à l'intérieur des villes, au centre des bourgs ou à leur proximité immédiate, leur expansion et leurs besoins croissant de foncier, d'énergie, d'infrastructure performante, mais aussi les nuisances qu'ils peuvent générer, ont conduit les autorités publiques locales puis nationales à favoriser une mise à distance de la ville des activités productives. L'expansion industrielle des Trente Glorieuses a engendré la création

de nombreuses zones d'activités économiques (ZAE), dont beaucoup sont liées à la reconversion des industries minières.

Souvent créées proches les unes des autres, les ZAE ont tendance à miter le paysage naturel, car elles sont, le plus souvent, implantées sur les terres agricoles les plus proches du tissu urbain participant ainsi à sa fragmentation. Les ZAE sont donc souvent considérées comme de véritables obstacles, alors qu'elles représentent des enjeux importants au développement et à l'attractivité du territoire. Conçues dans une période où seul le prix du foncier était la préoccupation des entreprises, elles sont aujourd'hui à la recherche de qualité du territoire pour répondre aux demandes d'entreprises de plus en plus attentives et exigeantes. Désormais, la qualité des espaces, des équipements et l'offre en services sont des éléments déterminants, s'ajoute à cela l'environnement, le développement durable ainsi que la maîtrise de la circulation des personnes et des biens et la préservation de la santé humaine.

Chacune de ces zones d'activités a ses propres caractères : rapport de proximité avec la ville, adaptation à l'usage, liaisons avec les voies de transports... Ou d'autres caractères relatifs à son rapport à l'environnement immédiat : le contexte paysager, la qualité architecturale de ses composants, l'impact environnemental de son fonctionnement, son rapport aux espaces naturels, s'ajoute à cela les caractères relatifs au bien-être de l'usager : salariés, employeurs, visiteurs, ... ¹

Le présent mémoire part de ce constat évident tout en soulevant un certain nombre de problèmes que rencontrent actuellement les zones d'activités, des problèmes qui se posent aux décideurs et aux usagers certainement mais aussi à l'aménageur. Dans ce qui suit une énonciation des questions qui nous ont guidés à formuler la problématique et les questions de recherche du mémoire.

[.]

¹CAUE Pas-de-Calais (2005), « De la zone au parc d'activités, requalification », Editions CAUE Pas-de-Calais, 24p.

II- Problématique

Etant du côté de la maîtrise d'œuvre, il dépend sans doutes de nous, d'aménager des espaces qui réconcilient l'homme, son environnement et son activité professionnelle. Se rendre au travail et y retrouver des espaces accueillants bien aménagés, ne serait-il pas un facteur d'équilibre pour le salarié et un facteur d'attractivité pour l'entreprise et pour toute la zone d'activités ?

Nous pouvons aussi se demander si de tels espaces dédiés au travail ne devrait pas être partagés avec d'autres utilisations et usages afin de contribuer à un équilibre environnemental : les parcs d'activités par exemple, par leur proximité ou intégration avec les villes, par la taille de leurs emprises, par la qualité des espaces qu'ils peuvent générer, sont susceptibles de nous offrir des lieux de loisirs, de détente, et de constituer des lieux d'équilibre biologique au sein de zones d'activités.² C'est une idée qui semble être innovante, des expériences concluantes ont été menées avec succès.

Au cours des années 1980, de nombreuses mutations importantes ont touché bien les quartiers récents des centres que les périphéries des grandes villes. De nouveaux produits immobiliers ainsi que de nouvelles formes urbaines apparaissent « elles représentent les signes les plus lisibles des dynamiques de recomposition des économies et des sociétés urbaines.»³

Au cours de cette période de nouvelles tendances d'implantation des acteurs économiques, qu'ils soient des entreprises, des promoteurs, des aménageurs ou des collectivités locales apparaissent engendrant ainsi l'arrivée de nouveaux produits immobiliers. C'est la zone d'activités qui a connu en premier ces nouvelles mutations. Ces mutations se manifestent par la différenciation qui se fait au sein de la production de surfaces d'accueil pour les activités économiques. Dans ce sens on peut distinguer deux échelles : l'échelle des opérations foncières mises en œuvre autrefois sous la forme de zones et l'échelle de bâtiments qui renvoie aux opérations de promotion immobilières.⁴

⁴Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. (2014) « Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration », Institut d'Urbanisme de Grenoble, PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture.

9

²CAUE Pas-de-Calais (2005), « De la zone au parc d'activités, requalification », Editions CAUE Pas-de-Calais, 24p.

³Bonneville M., 1989, « *Stratégies foncières et immobilières en milieu urbain »,* RGL, Vol.64, n°3, p.134.

Les mêmes auteurs nous expliquent que ces deux échelles sont étroitement liées l'une avec l'autre. Puisqu'une grande partie des opérations de promotion immobilières destinées à accueillir des programmes économiques sont conçus dans le cadre de zones aménagées principalement des zones d'aménagement concerté (ZAC) une procédure très répondue dans le monde de l'aménagement, alors que le phénomène des ZAE reste du moins peu connu, ce qui explique en partie les difficultés rencontrées par les collectivités pour suivre l'évolution du foncier dans ces zones et les différents coûts d'aménagements qui peuvent y être liés. « Il s'agit pourtant d'un accélérateur de l'étalement urbain puisqu'un tiers de l'artificialisation des sols est dû aux activités économiques sur les surfaces totales artificialisées en France (80 000 ha/an). »⁵

Comme nous l'avons pu expliquer au début de ce travail, les ZAE se situent généralement en périphérie ou en territoires périurbains en raison des choix opérés par les collectivités et de la demande des entreprises d'être plus accessibles à proximité des infrastructures routières ou historiquement ferroviaire. Ce choix de localisation nous permet d'aborder les enjeux liés à l'extension du foncier des ZAE. Cette localisation nous interroge sur l'opposition avec l'agriculture et le besoin de plus en plus croissant en logements dans la plupart des collectivités. C'est au sein des projets de requalification des ZAE que cette problématique est la plus prégnante et plus facile à cerner. Il sera donc intéressant de creuser les différentes solutions ou alternatives qu'offre la requalification des ZAE, leur renouvellement ou encore densification face à la problématique de l'extension et à l'opposition avec les espaces naturels.

Le processus de la requalification des ZAE que nous nous proposons d'étudier au cours de ce travail n'est pas nouveau, ce qui démontre que les enjeux sont récurrents. Ce phénomène, a sans doutes pris de l'ampleur récemment lorsque les collectivités ont eu conscience de l'étendu des territoires concernés d'une part, et des limites des actions publiques et privées menées jusqu'à présent, d'autre part. Dans ce sens surgit d'autres enjeux, nous nous intéressons dans ce travail plus particulièrement aux enjeux urbains telle que la mixité et des nouvelles offres dans les ZAE requalifiées. En effet, au-delà des typologies habituelles présentes dans les zones d'activités : les parcs tertiaires, parcs industriels, etc. ... il est courant de trouver des territoires requalifiés récemment où se côtoient au sein d'une même zone des activités tertiaires, industrielles ou artisanales voire même du logement.⁶

_

⁵CERTU (2013), « Les projets et les opérations de requalification : quel modèle économique et quels enseignements pour les territoires ? », Séminaire technique et partenarial : La requalification des zones d'activités économiques en périphérie, Paris, Assemblée des Communautés de France.

⁶CERMA (2014), Direction technique territoires et ville, « *Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification »*, Collection connaissances.

III- Objectifs et méthodologie

Dans cette perspective, quatre objectifs principaux ont guidé nos choix pour aborder la requalification des ZAE :

- Le premier objectif est de dresser le cadre théorique et historique dans lequel s'inscrit l'émergence et l'évolution des ZAE dans un premier temps et ensuite le phénomène de leur requalification.
- ➤ Le second objectif est de décrire les pratiques ou les tendances de la requalification des ZAE tout en abordant le rôle des pouvoirs public et aussi des opérateurs privés dans ce genre d'opération.
- Le troisième objectif est de cerner les enjeux et les objectifs du phénomène de la requalification à travers l'observation d'une méthodologie d'intervention concrète.
- Le quatrième objectif est d'essayer d'esquisser les stratégies et les conditions de réussite d'une opération de requalification.

Pour pouvoir répondre à la problématique et aux objectifs posés, nous avons essayé de traiter le sujet de la requalification des ZAE en faisant trois détours :

- Un détour historique, qui nous permettra de comprendre à travers la première partie du mémoire l'évolution de la relation entre ville et industrie et l'émergence des différentes formes d'espaces d'accueil des activités économiques.
- ➤ Un détour théorique, développé dans la deuxième partie de ce travail nous permettra de faire un état des lieux du phénomène de requalification, de comprendre ses différentes formes ainsi que ses impacts territoriaux.
- Un détour pratique, qui à travers le projet de modernisation et de mutation de la ZAE de Couron, un projet de requalification traité actuellement dans le bureau d'études INterland -la structure d'apprentissage nous permettra de réponde au troisième et quatrième objectif de ce travail à savoir les enjeux et les stratégies de requalification d'une ZAE.

Chapitre 1
Les zones d'activités économiques de l'émergence au dysfonctionnement

Chapitre 1 : Les zones d'activités économiques de l'émergence au disfonctionnement

I- Le rapport entre ville et industrie

1- Une industrie dispersée et éloignée de la ville

Historiquement et depuis le début de l'industrialisation, les usines se sont implantées d'une façon dispersée et indépendamment des réseaux de desserte ou la présence de la main d'œuvre, seule la proximité avec les matières premières et les sources d'énergie étaient recherchées. La localisation répondait donc à une logique d'exploitation. Le développement des industries polluantes (les usines sidérurgiques, métallurgiques, ...) qui sont généralement des usines de taille importantes donc consommatrices d'espace, peut expliquer leur l'isolement et leur éloignement de la ville.

2- L'industrie à l'intérieur de la ville

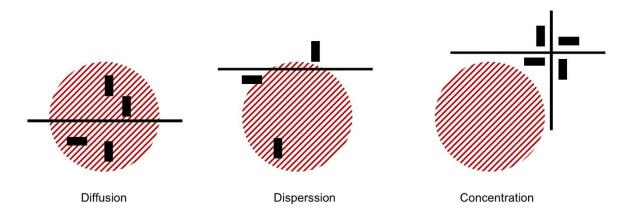
a- La diffusion de l'industrie au sein du tissu urbain

L'industrie nécessite des tènements de terrain importants pour la construction des différents bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations industrielles (bâtiments de production, de stockage, quai de chargement, locaux administratifs, ...). Les réserves foncières à proximité des unités de productions pour préparer des éventuelles extensions augmentent encore la superficie nécessaire pour l'implantation de certaines industries.

D'autres facteurs pas moins importants ont conditionné l'implantation des industries à l'intérieur de la ville, nous pouvons citer la recherche de proximité avec l'unité originelle de production appelé couramment "l'usine mère" ou la recherche de proximité avec d'autres entreprises qui approvisionnent l'usine et qui sont elles-mêmes implantées en ville. Cela explique la diffusion des activités au sein des tissus urbains. Ces industries nées à l'intérieur de la ville se développent généralement au gré des opportunités foncières et sont donc réparties de façon plus ou moins aléatoire au sein du tissu urbain. Elles offrent néanmoins une proximité domicile-travail et une réelle mixité fonctionnelle qui peut être intéressante au sein de la ville si on omet les éventuelles nuisances de tout genre.

D'un point de vue morphologique, et avant de voir les différentes typologies possibles des espaces d'activités économiques plus bas dans ce travail, nous avons retenu les trois grandes catégories de l'inscription spatiale des activités économiques par rapport à la ville

telles qu'elles ont été relevées par (Linossier, Seigneuret, 2014) à savoir la diffusion, avec les activités reparties dans l'espace urbain, la dispersion, avec les établissements isolés et la concentration, avec les différentes zones aménagées dédiées à l'accueil des activités économiques.



(Source N. Seigneuret, 2014 - Schéma repris par Elyes Khattech, 2016)

b- Une mixité "de fait"

Mis à part les différents facteurs que nous avons expliqué précédemment, les implantations industrielles, à proximité plus ou moins immédiate des villes, se sont d'abord faites de façon spontanée et relativement incontrôlée, avant d'être progressivement gagnées par l'urbanisation. Il est donc normal qu'une mixité fonctionnelle entre les activités industrielles et le reste du tissu urbain soit constatée. Cette mixité est donc une mixité de fait qui n'était pas du tout contestée.

A l'échelle du territoire, le paysage industrie a toujours offert des panoramas extrêmement variés, qui ne peuvent pas se ramener à quelques figures canoniques telle "la cité industrielle implantée à la campagne" appelée couramment zone industrielle et parfaitement contrôlée par l'entreprise ou encore la figure monumentale tel un "château de l'industrie" dans la ville. Cette diversité correspond naturellement à la spécificité et aux particularités de ce que Jean Bouvier appelle un "modèle français de croissance". C'est donc incontestablement en terme de diversité qu'on peut cerner la place de l'industrie dans le territoire français aux début du 20^e siècle.

A l'échelle de la ville, les manufactures et les ateliers étaient jusqu'à cette époque

^{7,9} André Vaxelaire (1986) « De l'usine urbaine à la cité scientifiquement aménagée » Article paru dans « L'usine et la ville, 1836-1986 : 150 ans d'Urbanisme», numéro hors série publié à l'occasion de l'exposition L'usine dans la ville à l'Institut Français d' Urbanisme et conçue par le département Echanges et Formation.

l'authentique constituant de la ville. Les modes d'implantation des activités économiques qui peuvent être des activités productives ou pas au sein du tissu constitué de la ville sont caractérisés par une mixité formelle certes mais aussi fonctionnelle d'ensemble. Cette mixité fonctionnelle est visible tant dans l'organisation générale des quartiers qu'à l'échelle de l'îlots voire dans certain cas à l'échelle des bâtiments (Linossier, Seigneuret, 2014). Néanmoins, un certain regroupement spatial peut être repéré, ce rassemblement est souvent perceptible à l'échelle de la rue et s'opère soit par métier ou bien par produits, le nom de certaines rues reflète jusqu'aujourd'hui ce regroupement.

Cette mixité a été vite contestée, en effet vers 1914 un consensus s'est fait sur le principe d'une nécessaire mise à distance des activités industrielles de la ville⁸. C'est à ce moment en effet que se formalise l'idée - que nous détaillerons plus loin dans ce mémoire - que la ville doit être aménagée en autant de zones que de fonctions. Loin d'être soutenue par les seuls urbanistes et les architectes modernes, cette nouvelle vision du territoire est largement partagée par plusieurs théoriciens et historiens mais aussi d'institutions, l'Ecole Française d'Urbanisme en fait partie "que l'on dit souvent respectueuse des valeurs urbaines traditionnelles; et au-delà, chez ceux penchés sur le berceau de la discipline naissante que veut constituer l'urbanisme, vision qui constitue un pas décisif vers la dislocation contemporaine de la ville et plus généralement du territoire." André Vaxelaire (1986). Cette période a été marquée, en France, par un développement important de nouvelles formes d'organisation et de concentration industrielles que nous avons essayé de comprendre les principales causes dans ce qui suit.

_

3- La rupture entre la ville et l'usine

a- Des industries polluantes et le début de l'isolement

L'isolement des industries dangereuses a été un sujet préoccupant depuis les débuts de l'ère industrielle. En effet, on avait considéré au départ le risque lié à l'incendie, le risque lié à la pollution ou aux risques technologiques se font considérés bien après. L'isolement fut ressenti comme une nécessité. Cette nécessité d'isoler l'industrie s'est précisée au fur et à mesure du développement des connaissances en matière d'hygiène ainsi que la conscience des menaces que peut avoir certaines industries sur l'environnement.

La loi du 19 Décembre 1917 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, reste jusqu'à nos jours la base de la législation française mais aussi la nomenclature sur laquelle les établissements sont classées comme dangereux, incommodes ou insalubres. Cette loi a, sans doutes fortement, appuyé l'isolement des entreprises qui fut longtemps préféré au changement des procédés techniques de production. Cela peut s'expliquer par le souci que peut avoir les pouvoirs publics de gêner le succès de certaines activités productives sur leurs territoires. Du côté des industriels, ils n'imaginaient pas qu'il put en être autrement. L'environnement de l'usine était toujours sale et pendant longtemps le pouvoir public ne s'opposait pas. "Un beau panache de fumée était un signe de prospérité".

La loi donc n'a pas évolué depuis et rares sont les territoires qui se sont engagés dans des innovations; l'isolement était en quelques sortes une solution de facilité qui a métamorphosé une grande partie du territoire alors que des alternatives existent. Dans ce sens nous avons choisi d'illustrer nos propos par l'exemple de la région de Ruhr en Allemagne qui représente le premier bassin industriel européen et une des régions à plus forte densité industrielle du monde. En effet, cette région a su parfaitement faire face à la pollution et notamment la pollution de l'eau, sans forcement éloigner les industries les plus polluantes de son territoire. Depuis soixante ans, la région de Ruhr a mis en place un système de taxe assis sur les déchets et les eaux usées rejetées par les entreprises riveraines ce qui a poussé plusieurs industries à repenser leurs modes de production et celui des gestions des déchets.

⁹Ministère de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme (1971), Colloques d'information sur les problèmes généreux de l'urbanisme et de l'aménagement, « La place de l'industrie dans la ville, la réhabilitation du paysage industriel »

L'implantation d'une grande usine isolée et sans interaction avec la ville crée forcement dans le tissu urbain un quartier mort, désert le soir et le trafic engendré le jour par les poids lourds ou la coupure urbaine des raccordements ferroviaires qui s'accommodent très mal avec la ville d'un centre urbain. Il faut donc distinguer et ne pas considérer l'éloignement comme une panacée¹⁰. Cette affirmation sera démontrée à travers les limites de la séparation des fonctions sur un territoire que nous expliquerons plus loin et d'une façon plus détaillée dans le deuxième chapitre de ce travail.

b- L'industrie et le début du zoning

Après avoir vu dans ce qui précède comment les nuisances provoquées par les activités industrielles les plus polluantes ont contribué historiquement à l'éloignement de certaines industries de la ville, nous essayons ici de voir un phénomène qui a renforcé et inscrit cet éloignement et séparations des activités sur le territoire qui est le zoning.

C'est bien avant la Charte d'Athènes, vers la fin du 19°siècle, qu'en Allemagne le zoning apparaît en tant que pensée visant à révolutionner les pratiques du planning urbain. En effet, Reinhard Baumeister à travers sa publication en 1876 des "huit thèses sur l'extension urbaine" dans la revue Deutsche Bauzeitung, dévoile une nouvelle organisation possible des extensions des villes : son idée repose sur la séparation des fonctions dans des zones dévouées à l'habitat, au commerce et à l'industrie. Son approche a été reprise et affirmée par Joseph Stübben qui apporte en 1890 l'idée du plan régulateur sur la division du territoire en quartiers spécialisés, accueillant spécifiquement les industries, les commerces de gros et la classe ouvrière. Cette approche est justifiée plutôt par le souci de décongestionner la ville et d'isoler les activités les plus nuisantes dans le but d'améliorer les conditions de vie des différentes classes sociales.

Nous pouvons donc constater que jusqu'à la fin du 19^e siècle, le zoning ne s'appuie pas encore sur une approche purement fonctionnaliste de la ville, il est plutôt relié à des soucis d'amélioration de cadre de vie en proposant des habitats dédiés à la classe ouvrière. Ces habitats par leur localisation à proximité des lieux de travail donc de production peuvent tempérer l'idée de séparer l'habitat et l'industrie.

_

¹⁰Ministère de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme (1971), Colloques d'information sur les problèmes généreux de l'urbanisme et de l'aménagement.

En 1933, est adoptée la Charte d'Athènes dans laquelle, Le Corbusier propose un fondement théorique rationnel à la pratique du zoning en identifiant les quatre fonctions de la ville : se loger, travailler, se récréer et circuler ; à ces fonctions il associe des formes architecturales et urbaines spécifiques et argumentées. Pour le cas de l'industrie et particulièrement la grande industrie productive, Le Corbusier propose de l'éloigner des habitations pour des raisons essentiellement d'hygiène. Le commerce, les équipements publics, l'artisanat ainsi que quelques activités productives peuvent par ailleurs selon sa thèse se côtoyer avec l'habitat. Dans ce sens le zoning, tel qu'il a été porté par Le Corbusie,r contient une certaine subtilité notamment à travers la mixité que peut inclure (Linossier, Seigneuret, 2014).

Il faut attendre le début des années 1950 pour voir l'émergence de la zone industrielle comme nous l'apercevons actuellement. En effet, les Congrès Internationaux d'Architecture Moderne ont progressivement proposé un nouvel outil d'aménagement opérationnel qui a pu convaincre l'administration centrale de l'urbanisme. Désormais, la zone industrielle s'impose progressivement comme un outil d'aménagement avantageux et rationnel apprécié des grandes agglomérations. La zone industrielle s'installe donc sur des terrains réservés qui nécessitent une intervention publique au préalable. La notion de zone industrielle acquiert donc à partir de cette époque la dimension d'un espace spécialisé (accueillant une seule fonction : l'industrie), performant (avec des aménagements et des infrastructures adéquats) et favorisant la croissance des activités économiques.

Sur le plan opérationnel, l'aménagement des zones industrielles consiste le plus souvent à la réalisation de l'infrastructure routière et au découpage des lots. Les collectivités peuvent néanmoins - dans des cas particuliers où il y a un enjeu de développent de zone en marge ou pour un rééquilibrage économique – intervenir pour la construction des locaux.¹¹

Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. (2014) « Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration », Institut d'Urbanisme de Grenoble, PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture.

c- Le zoning raisonné, une spécificité française

Avec la publication des pensées de Reinhard Baumeister et Joseph Stübben vers la fin du 19^e siècle en Allemagne comme nous l'avons expliqué plus haut, la pratique de l'urbanisme dans ce pays s'est considérablement réformée, l'idée du zoning est assez affirmée. Les théoriciens et les urbanistes français tels que Marcel Poëte (fondateur de l'Institut d'Urbanisme de Paris) parlent même d'un "zoning dogmatique" pour caractériser l'urbanisme allemand de l'époque. A cela s'oppose un "zoning naturel" qui selon ce même théoricien est fondé sur des règles des règles spécifiques selon la morphologie des quartiers composant la ville. ¹³

Ce bref historique nous permet de constater une certaine réticence à l'égard du zoning, du moins de la part des urbanistes français qui restent prudents et recommandent une application non rigide de ses principes. La crainte essentielle formulée par les urbanistes français est que cette pratique conduit à un accroissement des divisions sociales.

L'exemple le plus pertinent qui peut illustrer la pensée et la posture française de l'époque à l'égard du zoning, est la cité industrielle de Tony Garnier. Même si elle a permis le basculement vers un zoning plus affirmé, la cité industrielle reflète le souci de son concepteur au rapport de l'homme au cadre urbain de l'époque. "Dans un but rationnel, l'usine est localisée dans la plaine, à proximité d'un barrage hydro-électrique et d'une voie ferrée. Les quartiers d'habitation, où se trouvent les écoles primaires, sont groupés sur un plateau orienté au sud, à l'abri des vents du nord et des émanations de l'usine ; ils sont entrecoupés de vastes espaces verts non clôturés, qui permettent la libre circulation des piétons. Les maisons standardisées, de formes cubiques, sont largement ouvertes à la lumière les cours intérieures sont supprimées et les bâtiments assez espacés, selon le principe aujourd'hui appelé "prospect", de façon à éviter qu'ils ne se portent ombre mutuellement. Le centre de la ville est réservé aux services administratifs et aux équipements publics." 14

-

^{14, 13} Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. (2014) « Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration », Institut d'Urbanisme de Grenoble, PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture.

¹⁴Histoire des utopies et des avant-gardes en architecture et urbanisme de 1970 à 1970 : réalités et impostures, Disponible sur : http://utopies.skynetblogs.be

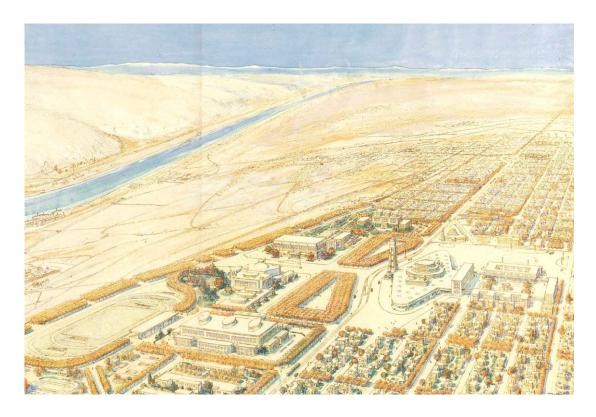


Illustration de la cité industrielle de Tony Garnier 1901-1904 (Source http://archiwebture.citechaillot.fr)

d- "L'industrie du zoning"

Le grand basculement dans la pensée urbanistique française se situe après la seconde guerre mondiale. En effet, l'Etat affirme explicitement sa volonté de conduire une politique industrielle. Cette volonté se concrétise par la concentration spatiale des activités industrielle qui est considérée comme un facteur favorable à la croissance économique et se voit décliner à différentes échelles selon le même principe général de séparation des fonctions urbaines et économiques sur le territoire. Cette orientation se traduit concrètement par les projets de décentralisation industrielle parallèlement au financement de la part des collectivités locales pour l'aménagement de zones industrielles. Vers la fin des années 1950 "l'industrie de zoning" se met en place, plusieurs zones industrielles, sont aménagées sur l'ensemble du territoire, ces zones avaient la même forme (organisées en lots autour d'un axe principal de distribution), étaient monofonctionnelles et n'avaient aucun rapport avec les secteurs d'habitation étant donnée leur localisation en périphérie.

"La ségrégation industrielle" ¹⁵s'est fait particulièrement sentir pendant cette période ses motifs ne sont pas qu'aménagistes mais également économiques. Les limites de cette pratique se font sentir bien après notamment avec l'apparition des grands ensembles, des zones d'activités économiques et même les campus qui sont présentés comme les effets du zoning industriel puisqu'on essaye de reproduire cette logique de spécialisation et de séparation sur toutes les fonctions qui font la ville avec des motifs différents. Dans ce qui suit nous partirons de cette constatation pour voir comment le refus de cette mono-fonctionnalité et la recherche d'une certaine mixité à l'intérieur de la zone industrielle l'a fait évoluer.

4- La zone industrielle face à la mixité

a- La zone industrielle des années soixante

La place de l'industrie et des usines particulièrement sur le territoire, semble à partir des années soixante être explicitement établie. Celles-ci doivent être localisées sur des sites particuliers d'un point de vue des infrastructures ou de certains équipements spécialisés. Loin de concerner la seule fonction productive, la spécialisation fonctionnelle du territoire est une des caractéristiques majeures de la pratique de l'urbanisme moderne qui a produit aujourd'hui de façon dominante des zones industrielles, artisanales, d'habitation, de pôles universitaires, technologiques, hospitaliers, touristiques, de loisirs, tertiaires, commerciaux..., Ces entités urbaines ont été le plus souvent envisagées de façon autonome, dans une logique sectorielle qui les a enclavées et coupées du reste de la ville. ¹⁶

Les zones industrielles qui sont apparues vers les débuts des années soixante -c'est-à-dire juste après l'affirmation de la pratique du zoning- répondaient simultanément aux besoins de modernisation de l'activité industrielle et à l'apparition de nouvelles préoccupations d'urbanisme et d'aménagement du territoire comme la réalisation d'actifs immobiliers et l'essor de l'habitat pavillonnaire. Ces nouvelles zones industrielles se sont vite développées, en effet les industries encore en ville l'ont souvent quittée pour s'installer sur ces nouveaux sites en périphérie ce qui leur permettait une nouvelle organisation de la production et des commodités logistiques et donc un certain renouvellement. Ces

21

¹⁵Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. (2014) « Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration », Institut d'Urbanisme de Grenoble, PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture.

¹⁶ André Vaxelaire (1986) « De l'usine urbaine à la cité scientifiquement aménagée » Article paru dans « L'usine et la ville, 1836-1986 : 150 ans d'Urbanisme», numéro hors série publié à l'occasion de l'exposition L'usine dans la ville à l'Institut Français d' Urbanisme et conçue par le département Echanges et Formation.

délocalisations permettaient aussi une certaine abstraction des contraintes urbaines lourdes et de bénéficier d'une certaine liberté notamment vis-à-vis des problématiques hygiénistes.¹⁷

Du côté des collectivités locales, les zones industrielles étaient une opportunité de favoriser le développement des entreprises locales, mais aussi l'opportunité d'attirer des entreprises -en provenance d'autres régions notamment de l'Ile-de-France- générant des ressources fiscales assez conséquentes. 18

D'un point de vue urbain, les zones industrielles classiques des années soixante avaient une moyenne d'occupation de sol de l'ordre de 50 hectares, certaines zones peuvent occuper plusieurs centaines d'hectares. Comme expliqué auparavant, elles étaient situées en périphérie de l'espace constitué de la ville et leur implantation est essentiellement liée à des voies de transport routier, autoroutier et ferroviaire et destinées à recevoir exclusivement des usines, entrepôts et parfois des laboratoires.

b- Vers des zones industrielles mixtes

Comme évoqué précédemment, le zoning comme la mixité ne répond pas finalement à une théorie ou une doctrine donnée, mais s'ancre dans des pratiques de terrain qui découlent pour partie au moins du contexte économique et financier des territoires. Néanmoins, dans les propos des décideurs politiques et des professionnels de l'urbanisme, la mixité a été toujours présentée comme plus adéquate que le zoning qui a acquis au fur et à mesure une connotation péjorative (Linossier, Seigneuret, 2014). Ces logiques de concentration spatiale des industries perdurent, elles sont cependant plus remarquables dans les territoires périphériques que dans le tissu urbain ou périurbain où les surfaces d'accueil des entreprises ont été rattrapé par l'extension urbaine et tendent donc naturellement à se diffuser dans le tissu urbain au gré des opérations de renouvellement urbain ou simplement sur les friches industrielles.

Nous pouvons dire que l'industrie a redécouvert et réinvesti la ville après en avoir été exclue. Les avantages procurés par la présence d'autres fonctions urbaines que la seule fonction économique à proximité des entreprises, retrouvent une place dans les logiques de conception des formes dédiées à l'accueil des activités économiques. La mixité fonctionnelle

_

^{17, 18} Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

à l'intérieur des zones industrielles a pris place. Cette plurifonctionnalité, qui n'est pas d'ailleurs qu'économique mais aussi urbaine, ramène avec elle la notion de zone d'activités économiques – notion qui remplace progressivement le terme de zone industrielle- dans le sens où les nouveaux produits immobiliers qui y sont développés répondent aux besoins globaux voire même assez génériques des entreprises. Dans ce sens, de nouveau produits immobiliers comme les locaux d'activités polyvalents réservés à la fois à la production et à la gestion voire même la commercialisation des produits ont vu le jour au sein de ces zones d'activités jadis monofonctionnelles.

Enfin, à partir des années 1980, le contexte national de décentralisation, la concurrence territoriale et l'affirmation des pouvoirs politiques locaux, poussent les décideurs publics et aussi les promoteurs privés à adopter une approche globale et intégrée du développement urbain. En ce qui concerne l'implantation des activités économiques, elle doit être, dans ce nouveau contexte, consubstantielle d'une conception renouvelée de la ville, au sein de laquelle la mixité fonctionnelle et urbaine occupe une place fondamentale.

II- La zone d'activités économiques aujourd'hui, définitions et typologies

L'essor des ZAE provient essentiellement de celui des collectivités territoriales et notamment des prises de compétences successives liées au processus de décentralisation et de l'intercommunalité dans les vingt dernières années. Des études récentes (Études foncières, 2010) démontrent que le développement croissant des ZAE correspond avec la croissance de l'artificialisation des sols pour l'accueil des activités économiques et commerciales. Selon l'étude AdCF (2010) les ZAE constituent également un outil fondamental dans les politiques locales de développement économique qui se concrétise par une opération d'aménagement. Ce dernier constitue l'une des principales actions des collectivités au titre de la compétence développement économique ¹⁹.

Même s'il n'existe pas une seule définition précise et normative des ZAE, nous trouvons la définition proposée par le CEREMA (2014) assez pertinente même si elle exclut les ZAE "de fait" qui se sont constituées sans aménageur/opérateur sur la base du droit des sols : "la zone d'activités économiques désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises" ²⁰. Cependant, il n'y a pas de définition juridique précise des ZAE, une zone d'activités peut correspondre à une emprise prévue dans un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, elle peut s'agir d'une ZAC ou d'un lotissement, ou bien d'une zone de fait qui correspond à une rassemblement d'entreprises en milieu urbain en général ²¹.

Parmi les spécificités de ces zones d'activité, qui d'ailleurs ne différent pas de ceux des anciennes zones industrielles, c'est que ces territoires vivent souvent au seul rythme des entreprises présentes sur le site. Elles concentrent, pendant la journée, une forte activité, en terme de déplacements (ponctuels des salariés et continus des engins industriels) et deviennent désertiques la nuit. Il s'agit, par ailleurs, de portions de territoire sur lesquelles la

24

^{19,20} CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

²¹Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

vie sociale est quasi inexistante 22.

1- Une diversité de vocation

Avant d'évoquer la diversité sous l'angle des vocations, nous trouvons opportun de rappeler les différents rapports que les ZAE peuvent avoir avec le tissu constitué de la ville (voir schémas ci-dessous). Ce rapport peut être en soit un premier classement de ces zones d'une part, et aura un impact en termes de vocation et de typologie des zones d'autre part.

- Les zones enclavées dans les villes ;
- Les zones à la périphérie des villes ;
- Les zones intégrées à des villes nouvelles ;
- Les zones isolées à l'extérieur des villes.

En termes de vocation, nous avons essayé de récapituler les vocations les plus fréquentes sur le territoire. Dans ce sens, nous rappelons que les activités économiques se regroupent généralement par vocations ce qui fait que ces zones sont le plus souvent monofonctionnels²³.

a- Les zones portuaires et aéroportuaires

Ces zones sont les lieux des importations et des exportations sur le territoire. Elles sont comme leurs noms l'indiques à proximité ou même intégrée dans une base portuaire ou aéroportuaires et sont les plus importantes en termes de superficie et généralement isolée de la ville.

b- Les zones industrielles

Réservées à l'industrie et à tous ces composants : usines, dépôts, ... Elles sont apparues comme nous l'avons évoqué précédemment vers le début des années soixante. Ces zones peuvent se réaliser de manière spontanée ou être à l'initiative d'un maitre d'ouvrage.

25

²²Eve Meunier, sous la direction de N. Seigneuret (2009), « Projet de requalification de la zone d'activités de Crolles (38), UPMF-IUG, 88p.

²³Marie Baldeck, sous la direction d'Yves Chalas (2009) « Les zones d'activités, caractéristiques et pistes de requalification. Le cas d'Inovallée à Meylan », UPMF – IUG, 93p

c- Les zones logistiques

Situées généralement à proximité des nœuds routiers et des échangeurs, ces zones doivent être facilement accessibles aux poids lourds pour le stockage et la distribution des produits. Ces zones sont très consommatrices d'espace.

d- Les zones artisanales

Réservées aux activités artisanales et aux entreprises de production qui sont généralement petites. Ces zones permettent la cohabitation de plusieurs entreprises d'activités assez diverses.

e- Les zones commerciales

Les surfaces commerciales occupent une part importante de ces zones d'activités, cela amène aujourd'hui à parler d'urbanisme commercial qui peut avoir un impact conséquent sur l'organisation des territoires. Ces zones sont généralement constituées autour d'une première implantation commerciale qui attire par la suite d'autres structures commerciales.

f- Les zones d'activités technologiques

Le plus souvent orientées vers l'informatique ou la nanotechnologie, ces zones d'activités sont assez récentes. Les entreprises qui s'y implantent se regroupent pour être complémentaires.

g- Les technopoles

Formées essentiellement par des groupements de structures de recherche qui s'attachent au développement scientifique, ces organisations ont la spécificité de chercher un processus englobant la recherche et la production (type laboratoires). Ces zones regroupent majoritairement des entreprises de taille moyenne dans un environnement de qualité.

h- Les zones mixtes

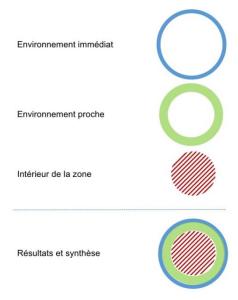
Ces zones peuvent regrouper de l'industrie, de la logistique, des technologies, des commerces, ... Généralement implantées aux entrées d'agglomérations ce qui peut être expliqué par la disponibilité des terrains à des prix abordables par rapport au centre ville.

2- Les typologies des ZAE

A fin de comprendre les différentes typologies que peuvent avoir les ZAE aujourd'hui, nous nous sommes basés sur la démarche du CETE de Lyon (Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Lyon). Cette démarche est basée sur la morphogenèse et l'historique des zones et fait abstraction des vocations que nous venons d'expliquer. L'approche du CETE, que nous trouvons pertinente, nous permettra de comprendre la manière avec laquelle se sont transformées les ZAE tout en se basant sur trois échelles spatiales.

D'après cette méthodologie, ce qui fait la morphologie d'une zone d'activités c'est son environnement immédiat, son environnement proche et son intérieur. Le tableau et le schéma ci-dessous expliquent ces éléments et explicitent la méthodologie suivie.

Les échelles spatiales	Les éléments d'analyse		
L'environnement immédiat	Les éléments naturels, les éléments d'infrastructures,		
	les points de repère de la zone, les limites		
	communales.		
L'environnement proche	C'est ce qui fait la structure urbaine de la zone : les		
	rues, les quartiers.		
L'intérieur de la zone	L'occupation des sols (bâti, parking, espaces verts), la		
	qualité des espaces publics.		



Les trois échelles spatiales qui permettent d'analyser une zones d'activités.

(Source: CETE, 2006 - Repris par Elyes Khattech, 2016)

a- Les zones d'activités "de fait"

On appelle "zones d'activités "de fait" celles qui sont marquées par une construction au coup par coup, activités par activités à partir d'une voirie existante qui devient interne ou peut rester suivant l'importance de la voie" (Baldeck, 2009). La première construction est généralement un seul bâtiment. La voirie est un élément important puisqu'elle représente la colonne vertébrale de cette typologie. Autres caractéristiques de cette typologie c'est l'acescence d'un projet de définition, il n'y a pas donc une décision ou de limite de la zone d'activités. Les infrastructures sont généralement absentes dans un premier temps et l'évolution de ces zones est marquée par son inscription dans un document de planification (POS, PLU selon les communes). Cette typologie de zone d'activités est majoritairement monofonctionnelle, l'implantation des bâtiments qui sont venus après la première entreprise, répondent à la logique de complémentarité. Cette typologie peut être localisée soit dans un tissu urbain constitué ou à sa limite.

L'inscription des zones d'activités "de fait" dans un document de planification peut entrainer le changement de leur typologie dans le cas où une extension est possible. Après leur reconnaissance dans un document de planification ces zones peuvent devenir des zones communale ou intercommunale.

b- Les zones d'activités "de planification"

Comme nous l'avons évoqué, l'évolution des zones d'activités "de fait" conduit généralement à des zones d'activités définies par un document de planification. C'est le caractère fondamental des zones d'activités "de planification". La délimitation de ces zones se base essentiellement sur les limites communales ou les voiries. L'intercommunalité ou à commune en charge de la zone porte également l'offre de terrain. Ceci a un impact sur la morphologie et la qualité spatiale de la zone, qui, faute de moyens des collectivités, reste assez sommaire (espace public, ...). En termes de superficie, ces zones peuvent être assez importantes et sont généralement en continuité du tissu constitué de la ville ou le cas échéant sur un axe routier structurant ²⁴.

c- Les zones d'activités "du projet économique"

C'est un projet économique d'ensemble qui est à la base de ce type de zone. Ce projet peut être découpé sur plusieurs sites et la plupart du temps phasé dans le temps. En termes d'investissement public, qui est assez important dans ce cas, est souvent compensé par la

28

²⁴Marie Baldeck, sous la direction d'Yves Chalas (2009) « Les zones d'activités, caractéristiques et pistes de requalification. Le cas d'Inovallée à Meylan », UPMF – IUG, 93p

vente de terrains, ce qui permet l'aménagement qualitatif et cohérent des espaces publics. Par rapport à la taille de ces zones, il dépend généralement du projet économique, dans certains cas cette typologie peut être l'évolution des deux premières²⁵. Dans le cas où cette zone est créée, elle s'implante souvent en dehors du tissu urbain de la ville et à proximité des infrastructures (autoroutes, gares,...).

.

²⁵Marie Baldeck, sous la direction d'Yves Chalas (2009) « Les zones d'activités, caractéristiques et pistes de requalification. Le cas d'Inovallée à Meylan », UPMF – IUG, 93p

III- Vers de nouveaux 'objets urbanistiques'' des ZAE

Avec l'arrivée des nouvelles technologies vers la fin des années quatre-vingt-dix les ZAE se diversifient. Cette diversification correspond généralement à la variété des activités désormais présentes sur ces espaces mais aussi à une certaine spécialisation des zones. Les différentes vocations que nous avons expliquées plus haut illustrent bien ce phénomène de spécialisation. Ceci s'est accompagné par l'émergence de nouvelles préoccupations : paysagères et environnementales dans la conception des sites d'activités ce qui va se traduire par l'appellation assez récentes de parc d'activités. L'évolution du concept n'est pas encore terminée, de nouvelles mutations sont en cours sous la pression des exigences de compétitivité des entreprises et de la recherche d'amélioration de la qualité de vie des salariés et des populations. Le terme de parcs d'activités, par exemple, de plus en plus utilisé pour les espaces d'activités les plus récents, souligne un phénomène important dans l'histoire de l'économie : c'est la tertiarisation et le développement de services aux entreprises et aux salariés dans ces espaces.²⁷

1- Les parcs d'activités

Il est difficile de trouver dans la plupart des documents d'urbanisme ou même dans la théorie ou les documents à portée professionnelle une distinction entre la notion de ZAE et celle de parc d'activités. Pourtant, une double distinction existe dans le portage et la conception de ces objets urbanistiques (Linossier, Seigneuret, 2014).

Dans ce sens, le portage des ZAE serait plutôt public, ces espaces économiques sont inscrits par leurs concepteurs (et promoteurs aussi) en continuité directe avec les zones industrielles planifiés aux débuts des années soixante. Du côté de la forme et de la fonction, une référence explicite aux principes du zonage est repérée ne serait-ce que dans la dénomination "zone" d'activités économiques. ²⁸.

Concernant les parcs d'activités, d'origine américaine 29, ils ont une plus faible densité

^{26,27} Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. (2014) « Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration », Institut d'Urbanisme de Grenoble, PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture.

^{28, 29} Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

d'occupation au sol, leur portage serait plutôt d'initiative privée. Une différence au niveau de la superficie, plus modeste que celle des ZAE, mais aussi au niveau des formes architecturales modernes est repérée. Les parcs d'activités présentent généralement un traitement paysager des espaces publics ou même des espaces non bâtis (parking, cour de service, ...) qui peut se développer à l'image d'un parc habité³⁰.

D'autres objets urbanistiques, qui sont souvent considérés comme des parcs d'activités à vocation spécialisée, ont émergé l'exemple le plus connu mais aussi le plus ancien est celui des Zones pour l'Innovation et les Recherches Scientifiques et Techniques (ZIRST). Ces parcs d'activités spécialisés sont historiquement situés à proximité d'un pôle universitaire de recherches scientifiques et techniques³¹.

Généralement, ces objets urbanistiques apportent de nouveaux éléments de définition, la dimension architecturale et les considérations esthétiques sont assez présentes dans leurs critères de conception. Un retour à la notion du bâtiment est repéré, les surfaces dédiées à l'activité ne sont plus présentées en hectares de fonciers mais en mètres carrés de locaux, qui sont généralement assez polyvalents³².

Pour dresser un panorama global de l'essor des ZAE, le tableau suivant fournit quelques repères en matière de typologie de zones par période :

Période	Vocation	Montage juridique et type d'aménagement	Exemples d'acteurs investisseurs de ZAE
Années 70	La Zone artisanale	opérations communales	Artisans à l'origine des premières ZA (Bâtiments d'activités à Grenoble)
Années 80	La Zone industrielle	ZAD communale et aménagement en ZAC par des SEM	Europarc (filiale Société générale) Greenpark (BNP), Silic (Paris et lle de France)
Années 95	Le Technoparc	ZAC et aménagement par des SEM ou des opérateurs privés	Silic, Valade et Sirius Foncières et investisseurs locaux
Années 2010	L 'Ecoparc	ZAC ou lotissement : aménagement de plus en plus par des acteurs privés à l'initiative et à la réalisation	Proudreed et Silic (Ile-de-France) Foncières et investisseurs locaux (Vectura,
2015-2030	Et demain ???	(3 révolution industrielle de Rifkin, verticalité ?) la ZAE sera-t-elle mixte ou monofonctionnelle et avec quel montage (public, privé) ?	?

(Source: CEREMA, 2014, d'après CMN Partners)

^{30, 31}Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

³²Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. (2014) « Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration », Institut d'Urbanisme de Grenoble, PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture.

2- Homogénéisation de la forme urbaine

L'apparition des nouveaux objets urbanistiques que nous avons cernés précédemment coïncide avec l'émergence des marchés de l'immobilier d'entreprises. Ces marchés sont caractérisés par le développement de la promotion immobilière qui tend à généraliser la location des bâtiments au lieu de la vente de terrains aménagés aux entreprises. Dans ce sens on assiste à une certaine homogénéisation des formes urbaines dédiées à l'accueil des activités économiques. Ces formes convergent vers les mêmes critères d'implantation et tendent à voir les mêmes principes d'aménagement. "Tous ces objets urbanistiques semblent pouvoir constituer le cadre bâti de prédilection pour l'exercice des activités économiques innovantes et postindustrielles, en rassemblant en un même lieu ces nouvelles formes du développement." (Linossier, Seigneuret, 2014). D'après les mêmes auteurs, ces objets urbanistiques de noms différents, partagent plusieurs points communs à savoir :

- Mixité fonctionnelle relative en termes de contenu
- Intérêt paysager et préoccupation esthétique émergentes
- Pluralité des possibilités de localisation dans l'espace urbain (du centre à la périphérie), avec quand même une prédilection pour la proximité des grandes infrastructures de transports
- Avènement et confirmation de l'outil procédural ZAC
- Emergence et affirmation des acteurs privés dans les réalisations d'aménagement
- Développement de produits immobiliers dédiés et plus ou moins standardisés en leur sein.

IV- Les dysfonctionnements des ZAE

Après avoir présenté les différentes typologies et vocations des ZAE dans la partie précédente, il s'agit dans ce qui suit de comprendre ou du moins cerner les dysfonctionnements actuels de ces espaces économiques.

1- Les ZAE face à l'étalement urbain

D'après la revue du CGDD (Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure, mars 2012) : "l'extension du tissu urbain et des zones industrielles ou commerciales consomme les plus grandes surfaces. La France est le sixième pays pour l'importance des zones industrielles ou commerciales au sein des surfaces nouvellement artificialisées (25 %), après le Luxembourg (43 %), l'Italie (41 %), la Belgique (40 %), la Lettonie (33 %) et la Slovaquie (30 %). Comme le montre le graphique ci-dessous, les surfaces métropolitaines en tissu urbain progressent de plus de 33 000 ha (+ 1,6 %). En France métropolitaine, entre 2000 et 2006, le rythme d'extension des zones industrielles et commerciales (plus de 23 000 ha, soit + 6,8 %) est très supérieur au rythme de croissance du tissu urbain (plus de 33 000 ha, soit + 1,6 %), mais demeure inférieur à celui des infrastructures linéaires de transport de large emprise »³³.

Rappelons dans ce sens que la problématique de la lutte contre l'étalement urbain reste assez détachée des préoccupations d'implantation relative aux activités économiques et commerciales. Cette problématique reste néanmoins assez présente dans le débat autour de la question de l'étalement urbain du tissu pavillonnaire ou dans les politiques territoriales du logement d'une manière générale. Toutefois, beaucoup de territoires se sont confrontés récemment, avec l'émergence des préoccupations de qualité environnementale et paysagère, à l'ampleur de l'impact de la création et de l'extension des ZAE en termes d'artificialisation des sols. Dans ce sens il faut rappeler que la consommation foncière occasionnée par la création ou l'extension des ZAE ne doit pas être négligée. La crainte évidente que nous pouvons relever d'après ce constat et les chiffres du CGDD est le risque d'obsolescence voire même l'abandon des ZAE existantes si les politiques territoriales autorisent de tels développements³⁴.

_

^{33, 34} CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

2- L'obsolescence et l'insuffisance de l'entretien

L'obsolescence des ZAE a été de plus en plus ressentie avec les évolutions qu'a connue la conception même de ces espaces économiques que ce soit en matière d'urbanisme ou dans la prise en compte des problématiques environnementales et paysagères³⁵.

Au niveau des ZAE existantes, un manque de travaux d'entretien et d'amélioration (au niveau de la voirie et des espaces publics) est souvent remarqué, s'ajoute à cela la signalétique qui n'obéit généralement à aucune cohérence d'ensemble. Ces dysfonctionnements sont loin d'être exhaustifs mais du moins les plus récurrents.

Mise à part la carence de gestion, l'absence des aménageurs d'origine voire même leur disparition sans qu'une prise en main au niveau local ait été mise en place pour administrer la zone d'activités, explique bien ce phénomène d'obsolescence. Cette prise en main est nécessaire pour maitriser le développement de ces espaces économiques, pour les faire évoluer et les adapter aux nouvelles exigences environnementales : " L'impératif de bonne gestion d'une zone d'activités a semble-t-il été oublié ; il n'y a pas eu désignation d'un ou de responsable de la gestion des zones ; il n'ya pas eu d'inscription au budget de la commune d'une ligne pour la maintenance de la zone ; la commercialisation a été plus ou moins cohérente." (Jallas, 2003).

3- La problématique des friches industrielles

Nous avons trouvé opportun d'évoquer la question de la friche industrielle puisqu'elle représente à notre sens une préoccupation importante de l'urbanisme et de l'aménagement d'aujourd'hui et qui fait partie aussi des dysfonctionnements des espaces économiques. La friche industrielle peut être aussi un bon indicateur sur l'état des ZAE mais aussi sur leur potentiel de mutation et de requalification, ce point sera développé dans la dernière partie de ce mémoire.

Il est évident donc que la friche industrielle n'est pas une forme urbaine ou encore concept urbain, qui aurait été conçu en réponse au besoin d'accueil des activités économiques sur le territoire, elle est selon (Linossier, Seigneuret, 2014) : "un symptôme, au

.

³⁵Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

sens de manifestation ou de conséquence, à la fois de l'évolution de l'économie – développement du secteur tertiaire et entrée des pays dits « développés » dans un processus de désindustrialisation au début des années 1970."

Ce phénomène est plus particulièrement présent dans les régions françaises qui ont connu un passé industriel (agglomération lyonnaise, stéphanoise, ...) et qui peut être expliqué d'un point de vue économique par l'évolution de la tertiarisation de l'économie comme expliqué plus haut par les auteurs, et d'un point de vue urbain par la difficulté qu'a connu l'industrie à cohabiter avec d'autres entités urbaines (commerces, tertiaire, ...) à l'intérieur comme à l'extérieur de la ville.

En définitive, la plupart des ZAE seront certainement confrontées au risque de leur obsolescence. Ces espaces d'activités économiques sont aujourd'hui de plus en plus concernées par les questions d'obsolescence et de requalification. Les ZAE même les plus récentes seront face à ce même phénomène si l'étalement urbain par la consommation de terres agricoles continue d'alimenter la production de nouveaux espaces économiques³⁶. Avant qu'elles ne deviennent des friches difficilement mutables, l'enjeu majeur aujourd'hui est de requalifier ces zones. Limiter leur extension s'avère aussi essentiel tant que des friches sont encore présentes sur ces sites.

_

³⁶CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

Chapitre 2 Les opérations de requalification des ZAE

Chapitre 2 : Les opérations de requalification des ZAE

I- Définition et principaux domaines

La plupart des opérations de requalification, appelées aussi les opérations de modernisation, consistent le plus souvent à mettre les ZAE en adéquation avec les exigences actuelles –que nous développerons plus loin- et dans une situation de réactivité, Michel Jallas (2003)³⁷. Selon le même auteur, dés lors que l'opération de modernisation revêt une certaine ampleur dans un temps donné, on parle de requalification. La requalification est donc un terme plus technique, qui désigne les opérations visant à redonner aux ZAE leur dynamique à travers de nouveaux aménagements qui correspondent à leurs fonctions principales en des meilleures conditions en termes d'accueil et d'exercice d'activités économiques. Dans ce sens, ces opérations visent à atteindre des objectifs qui sont de plus en plus partagés entre les ZAE, à savoir : éliminer des éléments de vétusté, à remédier à des déficiences, à améliorer les services offerts ou à créer de nouveaux services interentreprises dans la zone. Ces objectifs seront précisés et complétés dans la troisième partie du mémoire lorsque nous aborderons le cas de la ZAE de Cournon.

L'ampleur des opérations de requalification peut varier, la requalification peut être ponctuelle avec la réhabilitation de bâtiments ou le réaménagement des espaces publics. La requalification peut être aussi globale quand la zone est repensée dans sa totalité avec la création de nouveaux aménagements, dans ce cas des modifications assez conséquentes sont souvent nécessaires pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises qui exigent une attractivité différente de celles qui y sont déjà présentes sur la ZAE.

D'après Michel Jallas (2003), les principaux domaines concernés en matière d'aménagement et d'urbanisme par la requalification des ZAE sont :

Cette liste n'étant pas exhaustive puisqu'elle fait abstraction du domaine économique,

- l'accessibilité,
- le jalonnement et la signalétique,
- l'état des bâtiments,
- les espaces privatifs,

_

Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

- l'état des réseaux,
- les espaces publics,
- la sécurité,
- le paysage.
- les services et l'immatériel,
- la veille technique et environnementale.

D'une façon globale, la requalification des ZAE est à considérer aujourd'hui dans une approche qui s'articule autour de deux points essentiels.38

>Premièrement l'opération vise à inscrire la vie des ZAE dans des projets de développement de territoires qui doivent tenir compte des bassins d'activités, d'emplois et de vie.

>Deuxièmement l'opération de requalification doit permettre aux ZAE non pas de répondre aux besoins des entreprises seulement mais aussi aux attentes des collectivités durablement en favorisant la croissance économique, préservant le patrimoine et en établissant un bien être social.

Inciter les entreprises à requalifier leur patrimoine est loin d'être évident, ceci dépend de plusieurs paramètres et reste différent selon le contexte et l'échelle de requalification. Les effets d'entraînement de la requalification du domaine public sur le domaine privé sont aussi différents d'un territoire à un autre. La mixité avec des fonctions résidentielles a été souvent considérée comme une solution, elle doit néanmoins être envisagée dans une vision globale et doit tenir compte des autres activités présentes dans la ZAE qui sont souvent incompatibles avec le logement³⁹.

Tous ces facteurs de requalification que nous venons de citer renvoient à la nécessité d'une réflexion globale qui s'alignent d'une part avec les orientations du SCoT et des PLU(i) et d'autres part avec des politiques sectorielles et des acteurs variés que nous verrons plus loin dans cette partie du travail.

³⁸ Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

³⁹ CERTU (2013), « Les projets et les opérations de requalification : quel modèle économique et quels enseignements pour les territoires ? », Séminaire technique et partenarial : La requalification des zones d'activités économiques en périphérie, 7 Novembre 2013 (Paris, Assemblée des Communautés de France)

1- Les opérations de reconversion des friches

Quand on parle des opérations de requalification, il faut les distinguer des opérations de reconversion de friches industrielles qui "sont des terrains ayant eu une vocation industrielle mais devenus vacants depuis plus d'un an, et qui nécessitent le plus souvent des opérations lourdes d'urbanisme – telles démolition, fouilles, drainage, désamiantage, dépollution, assainissement – avant toute nouvelle construction de locaux d'activités." La question de reconversion des friches industrielles est assez prégnante ces dernières années. En France, l'accroissement récent de ce phénomène est dû à la libération d'espaces important par la défense nationale ou par de grandes entreprises publiques telle que EDF.

Plusieurs opérations à l'échelle nationale sont en cours, la plupart en phase d'étude qui durent depuis longtemps vue la complexité de la démarche de reconversion. Ces opérations de reconversion de friches industrielles sont le plus souvent localisées dans les régions sidérurgiques ou minières.



Partie rive gauche de la friche industrielle Rhodia, Canal de la Deûle Saint-André-lez-Lille, Lille (59) (Source : Photo prise par Rémi Jouan, consultée sur commons.wikimedia.org)

La friche industrielle Rhodia est anciennement "Rhône Poulenc Chimie", située le long du Canal de la Deûle en aval de Lille, sur les communes de La Madeleine, Saint-André-lez-Lille et de Marquette-lez-Lille. Ce site conserve encore de lourdes séquelles de pollution. "L'usine chimique Rhodia, a été démantelée en mai 2007. Une partie du site a été transformée en zone économique (15 ha) et une autre, en friche (10 ha), est en cours de reconversion. C'est là, dans la future zone d'aménagement concertée du Grand Rhodia (600 logements et un supermarché), que la ville a le projet d'intégrer le site des Portes de l'abbaye." 41

-

⁴⁰ Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

⁴¹ Source : http://www.lavoixdunord.fr

2- L'intervention publique et privée

Comme toutes les opérations d'aménagement, les acteurs des opérations de requalification des ZAE sont assez nombreux. Ces opérations rencontrent aussi des difficultés de mise en œuvre avec notamment les baisses de recettes induites pour les entreprises concernées. Néanmoins, la plupart des opérations réussies démontrent la nécessité de mobiliser la totalité des acteurs, de mettre en place une gouvernance autour des propriétaires fonciers et des entreprises exploitantes d'une part et de la puissance publique d'autre part⁴².

Dans ce sens nous pouvons distinguer deux logiques selon le type des acteurs : une logique foncière propre aux investisseurs privés qui les poussent à assurer le foncier nécessaire aux développements de leurs activités. Cela conduit les investisseurs privés à encadrer la dynamique de diversification fonctionnelle dans le but d'avoir une certaine souplesse foncière pour leur développement futur⁴³. Concernant les acteurs publics, leur intervention dans le projet de requalification suit une logique d'aménités urbaines dans le but d'assurer une certaine mixité des fonctions urbaines à savoir habitat, commerces et services. Cette logique met en évidence la nécessité de construire un partenariat entre les différents acteurs afin de permettre la cohabitation de telles fonctions urbaines.

a- L'intervention publique

Dans le cas des requalifications globales des ZAE, la collectivité doit passer par l'acquisition des terrains concernés par les nouveaux aménagements en incluant les espaces publics et les espaces privés. Les ZAE sont souvent localisés à proximité de terres agricoles pour plusieurs raisons que nous avons expliquées précédemment; dans ces espaces, le classement des terres agricoles en zone AU (à urbaniser) aura donc un impact sur le niveau des valeurs foncières de référence donc sur le coût d'acquisition des terrains à requalifier et d'une façon indirecte sur le coût global de l'opération de requalification⁴⁴. Ce phénomène concerne généralement les ZAE de taille modeste. Ce cas de figure, nous permet de s'interroger sur le contexte et les difficultés économiques dans lesquelles les collectivités interviennent pour requalifier.

_

⁴² CERTU (2013), « Les projets et les opérations de requalification : quel modèle économique et quels enseignements pour les territoires ? », Séminaire technique et partenarial : La requalification des zones d'activités économiques en périphérie, 7 Novembre 2013 (Paris, Assemblée des Communautés de France).

Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. (2014) « Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration », Institut d'Urbanisme de Grenoble, PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture.

⁴⁴ CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

Selon le CEREMA⁴⁵, en matière d'action publique, lors d'une démarche de requalification, la première étape que les pouvoirs publics doivent entreprendre consiste à promouvoir les ZAE qualitatives présentent sur le territoire et à inciter les collectivités à un questionnement sur l'ensemble de leurs zones d'activités. Cette action est souvent assurée à l'aide d'un référentiel qualitatif dans l'objectif de proposer des principes sur lesquelles les collectivités pourront s'appuyer. Cette étape permet d'instaurer un dialogue autour de thématiques communes ce qui facilite la mobilisation des leviers financiers disponibles.

Après cette étape, les outils financiers de la collectivité peuvent être actionnés, ces outils peuvent être de plusieurs types : les subventions accordées pour les projets de requalification de ZAE ou les subventions sur les projets d'immobilier d'entreprises. Un autre outil peut aussi être utilisé, il rentre dans le cadre des politiques de prospection des nouvelles entreprises par la collectivité. La démarche consiste au rachat des locaux vacants par la collectivité dans le but de les revendre à de nouvelles entreprises qui comptent s'implanter sur la ZAE. D'autres outils sont aussi possibles, le plus pratiqué reste l'outil de maîtrise foncière qui permet à la collectivité la prise en charge temporaire des terrains qui sont dans le secteur de requalification.

b- L'intervention des privés

Comme nous l'avons évoquer, avant toute opération de requalification, la collectivité doit s'interroger sur l'opportunité que représentent l'achat des terrains et leur conservation comme un patrimoine foncier de la collectivité. Cette opération appelée patrimonialisation est souvent très onéreuse. Une réduction des coûts est alors nécessaire pour la faisabilité de l'opération de requalification, une autre répartition plus équilibrée des coûts est alors envisageable. Dans ce sens les acteurs privés jouent un rôle important. L'engagement de ces acteurs n'est possible que s'ils sont impliqués dans le projet de requalification et si le mode de gestion des ZAE l'envisage aussi.

Dans ce cadre, les associations foncières urbaines (AFU) peuvent jouer un rôle dans la modération des prix. En effet, les AFU "est une collectivité de propriétaires réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère. Elle peut avoir l'un des objets suivants :

⁴⁵ CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

- le remembrement de parcelles et les travaux et aménagements nécessaires ; - le regroupement de parcelles en vue de la mise à disposition ou la vente à un tiers ;- la construction et l'entretien d'équipements d'usage collectif (voirie, chauffage, espaces verts...);- la conservation, la restauration et la mise en valeur d'immeubles en secteur sauvegardé ou périmètre dérestauration immobilière." ⁴⁶.

II- Les conditions opportunes de la requalification

Aujourd'hui, la nécessité de renforcer l'attractivité territoriale est certes partagée, la question d'intégrer l'intercommunalité telle qu'elle se pose aux communes actuellement représente une opportunité pour faire préciser le devenir des territoires et de permettre une évaluation des espaces d'accueil des activités économiques. Dans ce contexte de nouveaux outils territoriaux ont vu le jour permettant la planification des espaces économiques et leur inscription dans une vision prospective globale, s'ajoute à cela la nouvelle gouvernance des régions qui instaure de nouvelles compétences des services décentralisés de l'Etat, pour l'aménagement et la gestion des espaces d'accueil des activités économiques. Cela nous indique les conditions opportunes pour la requalification des ZAE que nous détaillerons cidessous.

1- Le renforcement de l'attractivité territoriale

L'attractivité territoriale est la capacité d'un territoire à attirer et à retenir les populations, les entreprises et les activités économiques d'une manière générale⁴⁷. Tous les territoires sont engagés dans cette compétition dans le but de renforcer leur attractivité. Les acteurs territoriaux expriment cette attractivité à travers une offre territoriale d'accueil présentée aux entreprises. L'offre présentée aux investisseurs est constituée des ressources socioéconomiques qui impacteront l'implantation, le maintien et le développement d'activités économiques. Dans ce sens, les ZAE sont l'une de ces ressources essentielles. Ces espaces économiques implantés sur le territoire déterminent au final le choix de localisation des entreprises si leur implantation est en adéquation avec des critères de la région. Ce facteur est très maitrisé par les acteurs locaux, leur pouvoir d'action est conséquent sur ce

⁴⁶CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

⁴⁷Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

point. Améliorer la qualification et renforcer l'identité foncière et immobilière des ZAE s'avère donc être indispensable.

2- La loi SRU

Avec la loi SRU (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000), le POS a été remplacé par le PLU. Au niveau des communes, le PLU indique le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. La spécificité des PLU c'est qu'ils sont des documents réglementaires plus souples que le POS, notamment en ce qui concerne la destination des sols et la nature des constructions futures. Le SCOT, apporté par la loi SRU, est le document de planification territoriale qui remplace le schéma directeur en articulant la stratégie globale d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie, d'habitat et d'emploi. Le SCOT représente un cadre de référence en assurant la cohérence des documents sectoriels pour les différentes politiques sectorielles, ces politiques sont notamment centrées sur les questions des activités économiques.

3- La nouvelle gouvernance au niveau des territoires

Les déficiences nombreuses de gouvernance qu'ont connu les ZAE, au cours des dernières décennies ont permis l'émergence de plusieurs évolutions récentes qui soulignent toutes l'importance de la notion de gouvernance dans l'aménagement du territoire⁴⁸. Dans le contexte de la requalification des ZAE, le développement économique local fait partie de ces évolutions. Il implique en effet une diversité d'acteurs publics essentiellement les collectivités locales et d'autres acteurs parapublics comme les Chambres de Commerce et d'Industrie et d'acteurs privés et associatifs⁴⁹. Dans ce sens, la participation des citoyens aux opérations d'urbanisme prend une place de plus en plus centrale dans la démarche de n'importe quel projet se concrétise à travers la consultation et la concertation.

Lors du lancement de projets de développement économique local, l'attention sur cette nouvelle version des rapports entre les pouvoirs locaux et les acteurs de la société civile locale, est primordiale. Dans le cas d'un projet de requalification de ZAE, le nombre d'acteurs ou concernés est conséquent et ce type de projet peut requérir souvent la participation de plus d'une vingtaine d'acteurs locaux et régionaux. Il est donc important dans

^{48, 49} Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

toute démarche de projet, de clarifier les rôles et les responsabilités de chaque acteur et le degré de son implication.

III- Les principaux objectifs gouvernementaux en termes d'aménagement

Avant d'arborer les principaux enjeux de la requalification des sites économiques, nous nous attarderons dans cette partie du mémoire sur les différents objectifs gouvernementaux en termes d'aménagement et d'urbanisme. Ces objectifs ne sont pas exhaustifs, ils nous permettront d'inscrire la requalification des ZAE dans un référentiel législatif plus large. Cependant nous nous sommes uniquement intéressés aux objectifs urbains et environnementaux qui ont été inscrits dans les lois à savoir la loi SRU (2000), la loi Grenelle 1 (2008) et la loi Grenelle 2 (2010).

1- L'objectif de la mixité fonctionnelle

Le principe de la mixité urbaine comme il a été envisagé dans la loi SRU vient mettre un terme à l'urbanisme fonctionnaliste qui a prédominé la conception des villes durant les dernières décennies. Plusieurs problèmes sociaux, urbains, environnementaux que connaissent nos villes aujourd'hui découlent de cette conception, l'émergence des espaces économiques isolés à l'extérieure des villes en est un. Cette fonctionnalisation des villes a des répercussions particulières non seulement sur les espaces monofonctionnels comme les espaces économiques mais aussi sur la ville constituée aussi, les engorgements dans les entrées de ville et la circulation automobile par exemple⁵⁰.

Ce principe de mixité fonctionnelle ne doit pas aboutir à la simple introduction de nouvelles fonctions dans un espace donné mais plutôt à articuler les différentes composantes urbaines et à apporter une nouvelle qualité d'usage. Cette mixité fonctionnelle est assez encouragée au niveau des PLU qui rendent optionnel les règles de l'occupation et de l'utilisation des sols⁵¹. Dans ce sens la loi Grenelle 2 insiste sur la nécessité de prévoir lors des opérations de renouvellement de nouvelles capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins en logements, équipements, activités économiques, ...

^{50, 51} Marie Baldeck, sous la direction d'Yves Chalas (2009) « Les zones d'activités, caractéristiques et pistes de requalification. Le cas d'Inovallée à Meylan », UPMF – IUG, 93p.

2- L'objectif de lutte contre l'étalement urbain

La loi Grenelle 1 impose au droit d'urbanisme de prendre en compte la lutte contre l'étalement urbain ; dans ce sens les collectivités doivent fixer les taux de densité à satisfaire pour les nouvelles constructions, ces taux ne sont pas encore exigés mais donnés à titre indicatif.

3- L'objectif de la gestion environnementale

L'objectif de la gestion environnementale est assez général, nous pouvons le définir par les préconisations plus spécifiques qui en découlent à savoir la récupération et la gestion des eaux pluviales, la préservation de la biodiversité, le tri sélectif, la lutte contre l'imperméabilisation des sols, ...L'intégration paysagère des opérations d'aménagement en fait partie. L'ensemble de ces préconisations sont assez présentes dans la plupart des projets de requalification des sites économiques. En effet, d'après l'article 46 de la loi Grenelle 1 : " L'Etat aidera les employeurs implantés dans une zone d'activités qui se regrouperont afin d'avoir une gestion environnementale de cette zone en association avec les collectivités volontaires et de façon contractuelle." Des aides financières peuvent être données aux entreprises pourvoyant des efforts de gestion environnementale⁵².

4- L'objectif des économies d'énergie

Avec l'instauration de la loi Grenelle 1, les collectivités doivent imposer des performances énergétiques assez rigides et parfois supérieures à la réglementation pour garantir une réelle prise en compte de l'économie d'énergie dans toute construction ou aménagement⁵³. La loi Grenelle 2 impose aux bâtiments tertiaires existants des travaux d'amélioration de la performance énergétique avant 2020, cette mesure particulière concerne donc directement une partie des ZAE accueillant du tertiaire.

52,53 Marie Baldeck, sous la direction d'Yves Chalas (2009) « Les zones d'activités, caractéristiques et pistes de requalification. Le cas d'Inovallée à Meylan », UPMF – IUG, 93p.

IV- Les enjeux de la requalification

Comme précisé précédemment, le projet de requalification des ZAE ouvre la voie à la construction d'un dialogue entre plusieurs acteurs ; les collectivités et les opérateurs privés (entreprises) sont néanmoins les plus concernés mais pas les seuls. Ce dialogue – qui fait partie des conditions de requalification - permettra entre autres la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage territoriale qui sera encore plus renforcée par les PLUi ce qui facilitera la conduite des projets de requalification assez complexes et, notamment en matière de gouvernance⁵⁴.

Après avoir passé en revue les principales conditions de requalifications des espaces économiques, nous nous attarderons ci-dessous sur les enjeux et les objectifs de ce type d'opération; ces enjeux seront complétés dans la dernière partie du mémoire lors de l'étude de cas de la ZAE de Cournon.

1- Les enjeux urbains

Il est vrai que le paysage de nombreuses communes du milieu périurbain s'est considérablement métamorphosé voire même dégradé avec l'essor des ZAE depuis plusieurs décennies. Un alignement progressif d'entreprises plus ou moins disparates avec une architecture particulière dite *"architecture de boite"*. Particulièrement sur les communes du périurbain, conjointement à ce problème évident de paysage, s'ajoutent des problèmes de maitrise de développement économique qui parfois ne fait pas l'objet d'aucun document de référence. Dans ce contexte, les relations entre les collectivités et les entreprises sont souvent conflictuelles, parmi les conflits assez récurrents, nous trouvons la problématique des travaux d'entretien des ZAE. En effet, en l'absence d'un cahier des charges précis, lors de cession de terrain pour l'implantation des entreprises. Ces dernières considèrent qu'il appartient à la collectivité locale et à elle seule de porter ces travaux notamment avec le produit de la taxe professionnelle⁵⁶.

_

⁵⁴CERTU (2013), « Les projets et les opérations de requalification : quel modèle économique et quels enseignements pour les territoires ? », Séminaire technique et partenarial : La requalification des zones d'activités économiques en périphérie, 7 Novembre 2013 (Paris, Assemblée des Communautés de France).

⁵⁵Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

Michel Jallas (2003), « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

La concentration de plusieurs propriétaires privés au sein d'un même espace d'activités économiques, n'est certainement pas favorable à une gestion globale de la ZAE. Seule la constitution d'une association d'entreprises qui doit jouer un rôle fédérateur et être un interlocuteur actif auprès des collectivités locales. Ces dernières doivent donc réfléchir plus globalement sur les espaces d'accueil d'activités économiques et d'intégrer d'autres exigences notamment celles d'optimisation et de préservation de l'espace ce qui amène à la requalification des ZAE anciennes tout en les intégrant dans un projet de territoire.

2- Les enjeux environnementaux

Juste après l'essor des ZAE, vers la fin des années 1980, plusieurs initiatives publiques et privées signalent la nécessité de prendre en compte les préoccupations environnementales dans l'aménagement et les programmes d'amélioration des ZAE dans le cadre d'opérations de requalification paysagère. Dans ce sens, plusieurs actions de sensibilisation ont vu le jour, citons celles conduites par l'ADEME qui ont eu des résultats intéressants même si la portée de ces actions reste assez limitée, Michel Jallas (2003). Cette insuffisance est principalement due au manque de groupement des entreprises qui soient impliquées dans l'aménagement environnemental.

Dans ce domaine, la coopération entre les entreprises et la collectivité locale est encore limitée. En effet, comme pour les travaux d'entretien, les entreprises implantées dans la ZAE comptent sur les collectivités locales pour prendre des initiatives dans la requalification paysagère.

3- Les enjeux économiques

Le développement économique d'un territoire prend son appui sur des ressources endogènes, comme les entreprises qui ont des besoins très diversifiés en ce qui concerne leur implantation. Ces besoins sont parfois aussi diversifiés que peut l'être le tissu économique. Ceci souligne la nécessité d'organiser et de diversifier l'offre d'espace d'activités d'un territoire d'où l'importance que peut avoir le suivi des évolutions et des mutations du tissu économique local afin de définir une stratégie territoriale. Ces évolutions du tissu économique sont souvent exprimées sous forme de développement, d'extensions ou de délocalisation des entreprises.

D'après Michel Jallas (2003), deux évolutions récentes sont à relever qui nous indiquent la nature de la relation des entreprises avec leurs territoires d'implantation et devront être pris au sérieux dans tout projet de requalification de ZAE :

- La première évolution est l'accentuation de la mobilité des entreprises. En effet, les entreprises doivent d'être de plus en plus réactives aux évolutions du marché, des technologies utilisées ainsi qu'aux relations avec les partenaires locaux sans oublier aussi le facteur de la fiscalité locale qui peut aussi être déterminant dans le choix d'implantation. Néanmoins, d'après le même auteur, les décisions d'implantation ou de délocalisation sont le plus souvent externes à l'offre que propose le territoire, comme l'intégration des petites entreprises dans des groupes industriels qui s'est considérablement accentué depuis les années 1990.
- La deuxième évolution est l'abaissement de la valeur patrimoniale. Les entreprises ne s'attachent plus à la valeur immobilière ou au capital foncier. C'est des valeurs comme celle des services et des usages de l'espace d'implantation qui sont plus considérés. Cela explique l'émergence de nouvelles pratiques au sein des ZAE comme la location par exemple qui offre une certaine liberté de mobilité si les conditions économiques ou sociales l'imposent.

4- Les enjeux sociaux

L'enjeu social fondamental derrière tout projet de requalification ou de création d'espaces d'accueil d'activités économiques est le maintien des emplois locaux voire même la création de nouveaux emplois. D'autres enjeux sociaux sont aujourd'hui à prendre en compte comme l'amélioration du cadre de travail ou encore la prise en compte des nouveaux modes de vie que ce soit dans les déplacements, l'habitat, voire même l'organisation du temps.

V- Impacts territoriaux de la requalification

1- Des ZAE plus attractives

a- La gestion globale des ZAE

Afin de rendre les ZAE plus attractives, la réflexion sur les services aux entreprises et aux salariés, sur la mutualisation de certaines fonctions, sur l'amélioration de l'image et du fonctionnement des ZAE est indispensable. Pour progresser qualitativement et mettre en place une gestion durable de la ZAE la mise en place d'une structure dédiée est essentielle.

Plusieurs organisations sont possibles comme les syndicats mixtes gestionnaires à l'échelle d'un parc d'activités, associations d'entreprises ou des clubs thématiques co-animés avec les chambres de commerces et d'industrie locales⁵⁷.

Ce type de gestion particulièrement efficace est mis en place dans plusieurs parcs d'activités, le cas du Savoie-Technolac, côte d'Opale en est un exemple. L'implication du syndicat mixte et de la CCI a contribué à requalifier de manière permanente et globale la ZAE. En effet, les espaces publics bénéficient d'une approche qualitative au même titre que les entreprises et les salariés. Ces derniers profitent de services de proximité qui peuvent favoriser les échanges professionnels au sein de la ZAE mais aussi d'un cadre de vie agréable avec la mise en place d'un club thématique sur les ressources humaines et d'un centre sportif ce qui rend le parc plus attractif.



Photo de la ZAE Savoie Technolac (Source : http://www.savoie-technolac.com)

b- Requalification – extension, la perte d'attractivité

Malgré les coûts de requalification souvent trop élevés, les résultats obtenus montrent que le coût global de l'opération peut être compensé à moyen terme par une attractivité plus forte de la zone; l'exemple que nous venons de présenter l'illustre bien. En effet, les entreprises maintenues sur place grâce aux aménagements qualitatifs sur la ZAE seront à l'origine de ressources fiscales et d'emplois pour la collectivité à moyen terme. Dans ce sens, et d'après le rapport du CERMA (2014)⁵⁸: une relation assez forte entre la qualité des

49

⁵⁷CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

⁵⁸CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

aménagements et la qualité du développement économique dans le sens où plus la ZAE est attractive plus les entreprises sont prêtes à payer un prix élevé pour s'y implanter et y rester.

Assez souvent, les collectivités éprouvent une volonté d'extension parallèlement aux projets de requalification, ceci peut se justifier par le souci d'économiser les coûts des aménagements (réseau de desserte, aménagement paysager, ...) portés par la collectivité et pour plus de cohérence entre les études (urbaines, économiques, environnementales, ...). En effet, comme nous venons de le voir, la requalification permet de maintenir les entreprises sur place mais à condition de limiter la création de nouvelles opportunités foncières à proximité de la ZAE en question.

La bonne démarche consiste à lancer les opérations de requalification de l'existant avant toute extension. Cette démarche évite que les entreprises délaissent les anciens locaux situés sur les parcs vieillissants pour s'implanter sur les nouveaux espaces aménagés. Ces parcs sont de meilleure qualité sur plusieurs plans (énergie, infrastructure, numérique, ...), donc plus attractifs si on les compare aux existants qui risquent de perdre leur attractivité et plonger dans l'obsolescence.

2- Habitat et impact économique de la requalification

a- De la "zone" au "quartier"

Historiquement, les études sur l'habitat à l'intérieur des espaces économiques qu'ils soient ouvriers, villages paternalistes ou, projets utopiques ont le plus souvent fait référence aux idéologies qui guidaient les promoteurs fascinés par une ville où l'habitat peut trouver sa place jusqu'aux espaces économiques⁵⁹. De nos jours, cette volonté d'intégrer l'habitat aux ZAE fascine souvent les équipes municipales qui souhaitent voir dans leurs ZAE la création de logements. En intégrant la fonction habitat à ces espaces, les collectivités doivent articuler et organiser un espace désormais multifonctionnel. Au sein de ces ZAE que nous pouvons appelés multifonctionnelles plusieurs usages doivent s'articuler : les usages liés à la fonction d'habitat ainsi qu'à la vie de quartier comme le stationnement, la déambulation, la fréquentation des parcs de jeux pour enfants, la fréquentation des commerces de proximité,

André Vaxelaire (1986) « De l'usine urbaine à la cité scientifiquement aménagée » Article paru dans « L'usine et la ville, 1836-1986 : 150 ans d'Urbanisme», numéro hors série publié à l'occasion de l'exposition L'usine dans la ville à l'Institut Français d' Urbanisme et conçue par le département Echanges et Formation.

La fonction commerciale est donc souvent associée à l'habitat et participe dans ce sens à rendre les usages des ZAE plus diversifiés. L'espace économiques va ainsi devoir répondre aux attentes et aux besoins de ces nouveaux usages et les organiser dans un même secteur appelé désormais quartier et non pas zone. Il est donc essentiel de comprendre ce qu'est un quartier et cerner les attentes de ses usagers et leur mode de vie. Selon Michel Dussault, géographe, le quartier est une « fraction homogène clairement délimitable d'un espace urbain » (Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés Lévy Lussault). Dans ce sens, un quartier est une portion de l'espace urbain inscrit plus largement dans un territoire et faisant preuve d'une homogénéité pas forcément urbaine qui entretient des liens avec les autres portions de ce territoire, cette homogénéité peut être paysagère. Les ZAE intégrant la fonction habitat font donc partie d'un tout qui propose une image particulière qui lui sont propres⁶⁰.

b- L'habitat et l'équilibre financier

Dans le cadre des projets de requalification des ZAE, les opérations de construction de logement remplient dans la plupart des cas une fonction d'équilibre financier des opérations. Cet équilibre peut aussi être démontré en termes de besoins résidentiel à une échelle plus grande que la ZAE. Ce développement résidentiel est le plus souvent une solution de facilité⁶¹, vu le prix du foncier abordable par rapport au prix du foncier dans le tissu urbain déjà habité. Néanmoins, cette solution s'appuie également sur une demande effective de logement sur la commune concernée.

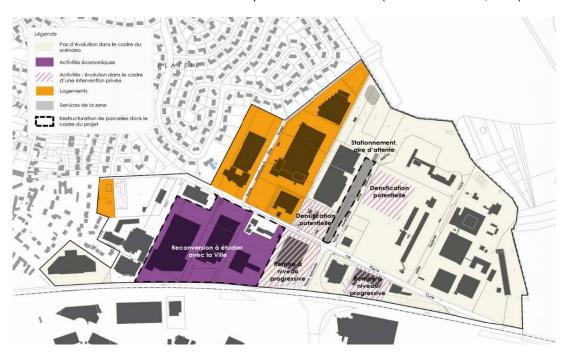
La construction de logements à proximité voir même dans les espaces économiques peu être dans certains cas un argument pour augmenter l'attractivité des zones d'activités. La ZAE des Gâtines dans le département des Yvelines, souffre d'un manque de fonctions indispensables pour attirer les salariés et les nouvelles entreprises. En effet, dans la ZAE en question les services et les logements sont presque absents, aucune desserte ferroviaire ne dessert la zone. La solution envisagée était de réserver les secteurs sous exploités et peu optimisés de la zone à la construction de logements et de services. Les logements construits permettront non seulement d'apporter une mixité et une attractivité à ce territoire mais aussi de minimiser l'apport financier de la collectivité dans la requalification grâce à la charge foncière des nouveaux logements.

⁶⁰Eve Meunier, sous la direction de N. Seigneuret (2009), « Projet de requalification de la zone d'activités de Crolles (38), UPMF-IUG, 88p.

⁶¹CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.



Photo de la ZAE des Gâtines dans le département des Yvelines (Source : CEREMA, 2014)



Plan du scénario de requalification de la ZAE des Gâtines (Source : Cerema, 2014)

Sur la ZAE des Gâtines, le manque de projets de requalification pour favoriser l'activité économique a été compensé par des projets d'habitat. Le conseil général finance une partie des études et des travaux sur ce type d'opération. La stratégie de mixité doit s'adapter à la situation locale. Des entreprises implantées à proximité immédiate de la ZAE rencontrent des problèmes de recrutement. Dans le cadre du scenario de requalification, la société foncière privée Proudreed (propriétaire de locaux sur la zone) a demandé à un cabinet d'ingénierie de réfléchir à la mutation de cette zone d'activité. Ce scénario propose de développer une mixité fonctionnelle avec des logements pour les salariés qui travaillent à proximité. Ce scénario suppose l'intervention de promoteurs qui ont la capacité à créer du logement social et du logement intermédiaire 62.

⁶²CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances

Mise à part cette logique d'équilibre financier et de demande effective en logement, le rapport entre logement et les espaces d'activités économiques est plus "spontané". En effet, l'extension urbaine s'est faite historiquement en investissant les franges des villes lieu où s'implantent les activités. Ce phénomène appelé "grignotage des ZAE" se traduit par la mutation des espaces d'activités périphériques en espaces d'habitat.

Ce phénomène est souvent constaté dans les régions soumises à de fortes pressions urbaines comme le besoin en logement ou encore les pressions économiques qui poussent les entreprises à s'éloigner des centres urbains vu le prix du foncier.

L'exemple du département de l'Eure démontre bien les limites de cette pratique. En effet, ce "grignotage" a provoqué progressivement le départ des entreprises présentes dans les ZAE qui se sont trouvées confrontés à des conflits d'usage avec les espace d'habitat. Indirectement cela provoque un besoin de foncier pour les entreprises qui doivent quitter ces espaces ce qui alimente l'artificialisation des terres agricoles.

3- L'image de l'entrée de ville

Nous ne pouvons pas parler d'entrée de villes sans parler des fondements économiques qui ont régis ces espaces. En effet, toute entreprise est contrainte par des modèles et des logiques économiques. Pour pouvoir se développer, ces entreprises doivent être rentables et être localisées stratégiques et accrocheurs. Pour pouvoir satisfaire ces critères, les paramètres de localisation des entreprises sont les suivants : le flux, l'accessibilité, la visibilité, la coprésence avec d'autres entreprises, ... Il est donc évident que les centres villes ne peuvent plus garantir tous ces paramètres hormis les grandes voies de circulation en périphérie des villes qui rejoignent généralement un espace d'activités économiques avec un foncier peu cher et de grande superficie. Cela explique la délocalisation de certaines activités notamment commerciales pour investir les routes nationales ainsi que les abords des voies périphériques qui bordent les entrées villes.

Ces espaces d'activités, situés donc en entrée de ville, sont la première image qu'on peut avoir sur la commune ou l'agglomération. Cette image est souvent peu qualitative et ne reflète pas réellement les prouesses technologiques ou encore les soucis environnementaux que certaines entreprises défendent. Ce décalage entre la dimension innovante des

-

 $^{^{63}}$ CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

entreprises et l'image archaïque des ZAE et des entrées de ville est principalement due aux bâtiments peu qualitatifs et sans qualité architecturale particulière. L'architecture de ces espaces n'est pas révélatrice de la qualité des activités qui y siègent⁶⁴. Cette question de la qualité des entrées de villes se pose de manière générale sur la totalité du territoire français, requalifier les espaces d'activités économiques revient donc à renouveler l'image des entrées de ville. Ceci se passe par une requalification globale des ZAE, tous les espaces extérieurs (espaces verts, de stationnements, ...) doivent être repensés selon d'autres principes que ceux avec lesquels ces espaces été construits, le bâti doit être renouveler avec un souci de mixité du moins formelle et une qualité visuelle satisfaisante.

VI- Les leviers d'une opération de requalification

Les leviers assurant l'équilibre économique d'une opération de requalification d'une ZAE sont multiples. Nous essayons de voir dans ce qui suit les principaux leviers qui assurent l'équilibre économique ainsi que ceux qui créent un effet d'entraînement pour une requalification globale de ces espaces économiques.

1- La mixité comme levier de requalification

La mixité fonctionnelle apportée au sein des ZAE requalifiées par la construction de nouveaux logements et de services que ce soient aux entreprises ou aux salariés, contribue à la création de nouveaux droits à bâtir au sein des espaces à requalifier. En effet, comme nous l'avons expliqué précédemment, les revenus financiers issus de la vente de ces droits (la charge foncière) contribuent à l'équilibre économique de l'opération. Lors d'un projet de requalification d'une ZAE, des parcelles de terrains, qui peuvent être non bâties ou en friche, sont souvent cédées à des promoteurs pour la réalisation de programmes de logement et de service⁶⁵. Dans cette même logique, des parcelles pourront être cédées pour la construction d'équipements publics. Les mètres carrés prévus dans l'opération de promotion immobilière représentent les droits à bâtir sur lesquels sera calculé le bilan financier de l'opération. Ce dernier peut influencer le bilan de l'opération de requalification afin de garder un certain équilibre entre les droits à bâtir vendus par la collectivité et les investissements prévus sur le site économique. Cette logique très répondue ne doit en aucun cas être systématique, il faut

-

⁶⁴Eve Meunier, sous la direction de N. Seigneuret (2009), « Projet de requalification de la zone d'activités de Crolles (38), UPMF-IUG, 88p.

⁶⁵CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

vérifier l'adéquation des nouveaux programmes (logements, commerces, services, ...) avec le besoin réel du territoire.

2- Le réaménagement des espaces publics

La requalification des espaces publics et privé, qu'elle soit portée par l'initiative des collectivités ou des propriétaires des entreprises, a sans doutes un effet considérable sur l'attractivité des sites économiques. Le réaménagement de ces espaces contribue également à maintenir des ressources fiscales collectées par l'EPCI⁶⁶ qui pourront être réinvestis dans des programmes de requalification. Les aménagements qualitatifs réalisés ont un rôle important dans l'ancrage local des entreprises : un site économique entretenu avec une certaine lisibilité et une image singulière permet non seulement d'attirer et d'accrocher les entreprises mais aussi d'avoir des acteurs économiques de qualité souciant de l'image de leur entreprise et de l'ensemble de la ZAE en général.

3- La rénovation des locaux

Plusieurs expériences de requalification de site économiques, comme celle présentée précédemment du Savoie-Technolac, la côte d'Opale⁶⁷, montrent que contrairement à ce que nous pouvons penser, plusieurs entreprises sont sensibles et assez réactives à des démarches d'animation collective au sein des ZAE. De même pour les initiatives de requalification urbaine auxquelles les entreprises cherchent souvent à s'associer.

Dans le cas où ces entreprises sont sérieusement impliquées dans la gestion de la ZAE, que ce soit à travers les associations foncières urbaines (AFU) ou les associations d'entreprises, la gestion urbaine et particulièrement la rénovation des locaux de la part des entreprises implantées sont souvent plus rapides⁶⁸. En effet, le rythme et le degré de rénovation des locaux sont porteurs d'effets d'entraînement sur l'ensemble de la ZAE voire même sur les autres sites économiques de l'agglomération.

⁶⁷ Cf. page n°49

^{68,66} CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

Chapitre 3

Le cas du programme de requalification de la ZAE de Cournon d'Auvergne

I- Le cas d'étude

1- Une ZAE historique

Comme le montre les différentes photos aériennes, le territoire de la ZAE de Cournon est historiquement un territoire agricole. Il a vu son développement s'enclencher à partir des années 1960 avec le branchement ferroviaire du secteur. Dans les années 1980, la création de l'autoroute et des échangeurs de Cournon a prolongé cette dynamique jusqu'à l'implantation du Zénith en 2003.



Evolution de l'urbanisation de la ZAE de Cournon d'Auvergne (Source Géoportail.gouv.fr)

2- Le portrait économique de la ZAE de Cournon

Aujourd'hui, la ZAE de Cournon compte 469 entreprises et plus de 6700 salariés ce qui représente 70% de l'emploi total des deux communes. Une part importante de l'emploi est assurée par des PME environ 73% de l'emploi avec 4 entreprises de plus de 2000

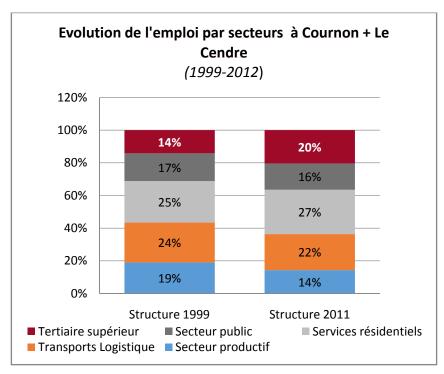
salariés qui concentrent 24% des effectifs. La ZAE se caractérise par la présence d'entreprises "matures", en effet 72% des entreprises existent depuis plus de 10 ans.

Autres caractéristiques de cette zone d'activités est la forte représentation des activités de commerces avec 30% des effectifs et 33% des établissements ; des services administratifs et de soutien avec 22 % des effectifs et 7% des établissements et de transport et entreposage avec 11 % des effectifs et 6% des établissements. De même pour les secteurs secondaires qui sont assez importants dans le tissu économique de la zone : l'Industrie manufacturière (9% des effectifs et 12% des établissements), les activités scientifiques et techniques (7% des effectifs et 8% des établissements), la construction (7% des effectifs et 11% des établissements).

En terme d'évolution d'emploi, la commune de Cournon d'Auvergne et celle du Cendre ont connu une croissance importante de l'ordre 2400 emplois entre 1999 -2012 dont une part importante concentrée au sein de la ZAE. Le graphique ci-dessous montre que malgré une réduction de l'emploi de la part du secteur productif (14%) et des transports/logistique (22%) dans l'emploi global, le secteur productif a connu une certaine stabilité face à une forte baisse à l'échelle de Clermont Communauté (-17%). Les transports /logistique, secteur spécifique de la zone, ont continué à se développer (+21%) plus fortement que dans les autres communes de Clermont Communauté. Les fonctions résidentielles prennent une place de plus en plus importante (notamment Distribution) avec 2675 emplois soit 27% de l'emploi total. La ZAE de Cournon enregistre un rattrapage de l'activité tertiaire supérieure, avec une croissance importante ces 10 dernières années comparée à Clermont Communauté (+91% d'emploi et 20% en 2012 de l'emploi total). Cette croissance est liée aux développements de la zone de services de Sarliève à proximité immédiate de la ZAE de Cournon.⁷⁶

_

D'après CMN Partners dans le cadre de l'étude de définition d'un programme de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon pour Clermont-Communauté par le groupement INterland, CMN Prtners, Inddigo, Sitétudes, Juillet 2016.



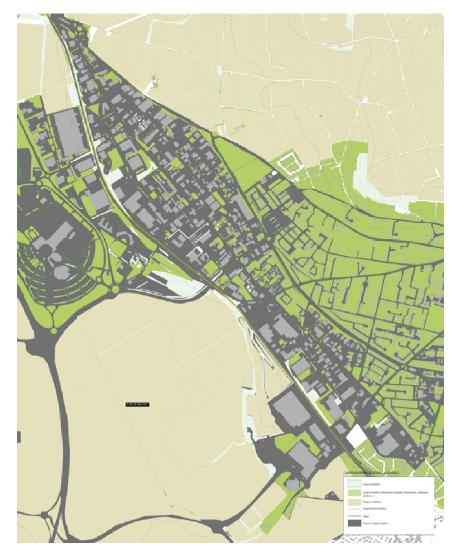
Graphique de l'évolution de l'emploi sur les communes de Cournon et du Cendre (Source CMN Partners, 2015)

II- Les dysfonctionnements constatés

1- Les dysfonctionnements urbains et paysagers

a- Un maillon paysagé peu qualitatif

La ZAE de Cournon dispose de peu d'espaces paysagés. La carte ci-dessous montre l'emprise des quelques arbres isolés et haies libres qui contribuent au "paysagement" du site. Ce "tiers paysage" est présent majoritairement sur les espaces privés et également sur les friches ou les espaces sous exploités. Autre caractéristique du paysage de la ZAE est son taux d'imperméabilisation, en effet environ 80% de sa surface est imperméable, ceci est lié à la présence de nombreuses infrastructures, de parking, d'espaces de stockage et de grandes toitures.



Carte des emprises imperméables de la ZAE (Source TGF paysage, 2016)

b- Un faible ancrage dans le tissu urbain constitué

A l'échelle de la commune, la ZAE de Cournon est une pièce importante de l'armature urbaine. Elle représente environ 10% du territoire communal et 25% de l'enveloppe urbaine communale. Les limites de la ZAE entre les espaces d'activités et les tissus résidentiels sont assez franches et constituées par les infrastructures viaires qui offrent peu de continuités urbaines et d'usages comme les modes doux qui sont quasi absents. La ZAE a aussi la spécificité d'être un espace de passage du quotidien puisqu'elle rassemble les trois principales entrées de la ville. Les infrastructures périphériques qui assurent le rôle d'entrée de ville et d'agglomération ont un caractère routier et sont difficilement franchissables, à l'image de la D212 illustrée ci-dessous qui compartimentent les tissus urbains avec une logique de "tube" avec peu d'accroches avec les espaces d'activités économiques ou commerciales présents sur la zone.



Photo du boulevard Charles de Gaulle (D212) illustrant la logique de "tube" (Source Google Street View)

Par rapport à la desserte des entreprises présentes sur la zone d'activités, elle est faite par le réseau viaire interne dans une logique de lotissement. Ce réseau viaire est assez complexe sans une hiérarchie apparente où seul l'axe principal est lisible du fait de sa linéarité et de son accroche sur les différentes entrées de la ZAE. Les voies secondaires ne répondent pas à leurs fonctions et à leur niveau hiérarchique. Les voiries sont en effet surdimensionnées vu la grande mixité des fonctions présentes et à l'absence d'une logique de gamme de sites.

c- Un site qui manque de lisibilité

La grande diversité des activités et de fonctions –au delà des enjeux économiques- rend complexe les orientations dans la zone. Cette diversité économique n'est pas visible dans le paysage urbain de la zone qui est assez homogène avec une faible qualité architecturale liée à la présence de bâtiments génériques de types hangars. Cette architecture que nous pouvons qualifier de "banale" participe au manque de lisibilité de la zone et à l'absence d'identité, s'ajoute à cela la banalisation du "paysage économique" de la zone qui est liée à la présence sur l'espace public d'une multitude de signes : enseignes, mobilier urbain et les édicules techniques.



Photo de l'avenue d'Aubière illustrant la banalisation du paysage économique (Source Google Street View reprise par INterland, 2016)

2- Les dysfonctionnements environnementaux

a- Une biodiversité pauvre

La forte surface minérale ainsi que le manque de perméabilité de l'espace dû à la présence de clôtures sur tous les lots de la ZAE, rendent le site assez pauvre en matière de biodiversité, aussi bien en termes d'espaces que d'espèces plantées. En effet, l'implantation historique des entreprises ne facilite pas a posteriori la prise en compte de la biodiversité. L'état qualitatif actuel de la ZAE nécessite une importante remise à plat des conditions favorables à la biodiversité comme la perméabilité et la végétalisation. Le PLU qui est actuellement en définition, va pouvoir prendre en compte ces objectifs.

b- Une mauvaise accessibilité modes doux

Malgré l'implantation géographique de la zone, qui offre une bonne accessibilité en voitures sans de réelles contraintes de relief, la ZAE reste un milieu hostile aux piétons. En effet, peu de cheminement confortables sont présents et la majorité des trottoirs ne sont pas accessibles (non revêtus, non entretenus, trop étroits, ...). Une discontinuité des aménagements existants a été aussi constatée ; les aménagements ont été réalisés par opportunité sans une logique d'ensemble. S'ajoute à cela la gare qui est relativement isolée et déconnectée de la ZAE et du centre de la commune. Néanmoins, des initiatives locales existent en termes de service à la mobilité qui sont donc à valoriser et à étendre sur toute la

ZAE. La présence de deux lignes de transport collectif et la gare SNCF représentent un levier important dans le projet de requalification et d'amélioration de l'accessibilité de la ZAE.

c- Une ZAE énergivore

En termes d'énergie, il y a une faible connaissance de l'état énergétique de la zone. La ZAE de Cournon couvre seulement 1 à 2 % de ses besoins en énergie renouvelable, cela donne une idée sur la forte dépendance aux énergies fossiles et nucléaires. Néanmoins, plusieurs opportunités existent, comme le potentiel solaire photovoltaïque et thermiques et le fort potentiel pour le bois comme énergie avec la présence d'une ressource considérable en Auvergne. Une autre opportunité est la présence de l'incinérateur Vernea, situé à 1 km de la zone ; le pôle d'incinération produit actuellement 120 GWh d'électricité, mais ne réalise pas de valorisation énergétique de chaleur. D'après le bureau d'études Inddigo⁷⁷, le pôle pourrait produire jusqu'à 240 GWh en chaleur, ce qui couvre largement les besoins en chaleur de la ZAE estimés à 60 GWh.

3- Les dysfonctionnements économiques

a- Une répartition diffuse des activités économiques

Comme nous l'avons évoqué précédemment, La ZAE de Cournon s'est développée en lien avec les infrastructures de déplacements dans un territoire délimité par la voie ferrée, la route départementale et l'autoroute ce qui a impliqué la forte concentration des activités productive et logistique. Aujourd'hui, la ZAE est un paysage économique en mosaïque avec une grande diversité d'activités et de fonctions. Une répartition diffuse des activités notamment de commerce de gros et transport – entreposage sur la zone rend difficilement lisible le secteur et occasionne des conflits d'usages. En termes de densité, le tissu économique de la ZAE de Cournon est dense avec un volume d'emplois stable mais qui adresse peu la population locale. Il faut signaler aussi la tertiarisation et la déqualification progressive au détriment des activités productives.

_

Etude de définition d'un programme de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon pour Clermont-Communauté par le groupement INterland, CMN Prtners, Inddigo, Sitétudes, Juillet 2016.



Carte des fonctions présentes sur la ZAE de Cournon

(Source comité d'expansion économique de Clermont Ferrand, carte reprise par INterland, 2016)

b- Une offre de commerces et de services limitée peu qualitative

Outre un seul pôle de service structuré autour du Zénith (salle de spectacle, équipement important à l'échelle de l'agglomération) l'offre est assez éclatée sur l'ensemble de la zone ce qui implique des déplacements motorisés des salariés. En quelques chiffres, la ZAE de Cournon comporte :

- 1 hôtel-restaurant,
- 21 restaurants et snacks,
- 5 instituts de beauté dont un coiffeur,
- 4 clubs de sport et de remise en forme.

Cette offre est relativement faible et méconnue, elle reste néanmoins dans la moyenne des sites comparables et jugée globalement satisfaisante pour les entreprises malgré des attentes fortes en ce qui concerne la gestion des déchets et la sécurité.

c- Une image marketing absente et un réseau d'entreprise limité

Le rayonnement actuel de la ZAE de Cournon est essentiellement de proximité. En effet, il n'y a aucun positionnement économique affiché par la communauté d'agglomération clermontoise. Ce rayonnement de proximité est dû à son accessibilité automobile et sa proximité résidentielle. Faute de stratégie de prospection spécifique, l'image marketing de tout le site reste à créer au regard de l'évolution de la ZAE de Cournon et de son positionnement stratégique à l'échelle de l'agglomération.

La taille importante et la diversité des activités que connaît la ZAE rend difficile la mise en place de réseaux et d'actions d'animation globales et coordonnées. Une seule association d'entreprise est présente sur le site : ADEZAC (Association Des Entreprises de la Zone d'Activités de Cornon) montée dans le but de créer une certaine cohésion entre les entreprises de la zone et être l'interlocuteur privilégié avec Clermont Communauté qui gère la ZAE.⁷⁸ Il faut toutefois préciser que 55% des entreprises de la ZAE ne connaissent pas cette association.⁷⁹

III- Les enjeux de requalification identifiés

1- Les enjeux urbains et paysagers

L'enjeu urbain principal qui ressort de l'étude de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon⁸⁰ est d'organiser la mixité économique et fonctionnelle de la ZAE tout en définissant une gamme de sites et en déterminant des localisations préférentielles pour le logement. Il faut rappeler dans ce sens que parmi les objectifs de la ville de Cournon est la création d'environ 800 logements au sein du périmètre de la ZAE à moyen et long terme.

Le manque de lisibilité et de cohérence des activités présente au sein de la ZAE impose la requalification des espaces publics ainsi que la hiérarchisation de la trame viaire et

⁷⁸ http://www.cournon.com/adezac

⁷⁹ D'après CMN Partners dans le cadre de l'étude de définition d'un programme de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon pour Clermont-Communauté par le groupement INterland, CMN Prtners, Inddigo, Sitétudes, Juillet 2016.

⁸⁰ Etude de définition d'un programme de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon pour Clermont-Communauté par le groupement INterland, CMN Prtners, Inddigo, Sitétudes, Juillet 2016.

la mise en place d'une signalétique permettant de retrouver un confort d'usage.

L'intégration urbaine des infrastructures est aussi un enjeu urbain de taille puisqu'elle constitue actuellement un obstacle pour l'intégration urbaine de la ZAE avec le tissu urbain du reste de la ville. Cette intégration permettra de tisser des liens entre la zone d'activités, le tissu pavillonnaire et tissu historique de la ville de Cournon. La création d'espaces de transition et le développement d'itinéraires modes doux permettent de reconnecter les différents équipements présents au sein de l'espace économique à savoir la gare, la salle de spectacle le Zénith et les différents pôles de services.

D'un point de vu paysager, la réinscription de la zone d'activités dans son environnement paysager dans le but de lui donner une valeur d'appartenance et ce, à travers la valorisation des vues et des ouvertures sur le grand paysage, le traitement des interfaces avec les espaces agricoles et naturels et la création d'itinéraires et de continuités écologiques entre les milieux (réduire l'imperméabilisation des sols, végétaliser les espaces ouverts...). En termes d'architecture, la qualité architecturale des projets résidentiels développés sur la commune de Cournon est assez qualitative, qualifier l'architecture de la zone d'activités s'avère donc évident afin de prolonger et décliner la qualité architecturale tenue sur les projets résidentiels.

2- Les enjeux environnementaux

Les différents enjeux écologiques de requalification que nous avons pu relever vont dans le sens de l'amélioration des fonctionnalités écologiques au sein de la ZAE et la création des perméabilités tout en s'appuyant sur de trame verte et bleue. Ces enjeux s'articulent autour de quatre points à savoir l'accessibilité tous modes de la zone, la collecte des déchets, la réduction de la consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables. Ces points sont détaillés ci-après :

> Assurer la bonne accessibilité tous modes de la zone à travers la revalorisation de l'espace gare en tant que centralité et porte d'entrée de la ZAE et en créant un véritable maillage modes actifs dans le but de redessiner un réseau viaire correspondant aux usages. Un travail avec les entreprises autour de l'animation et l'accompagnement au changement modal est indispensable.

- > Valoriser la collecte des déchets à travers la collecte des biodéchets et la communication sur les services existants de collecte. Une réflexion à long terme sur le système "les déchets des uns, ressources pour les autres" peut aussi être mené.
- > Réduire les consommations énergétiques en favorisant la rénovation BBC et en rénovant et optimisant l'éclairage public voir même les process industriels de production.
- > Développer les énergies renouvelables en développant un réseau de chaleur lors des extensions de la ZAE (via le pôle d'incinération Vernéa instalé à moins d'un kilomètre de la ZAE ou chaufferies biomasse), pour les bâtiments en favorisant (incitation, sensibilisation) la géothermiques sur sonde, la chaufferie bois, le solaire thermique. Pour l'électricité, il faut inciter au recours au photovoltaïque, à la construction des bâtiments performants en se tournant vers les labels existants.

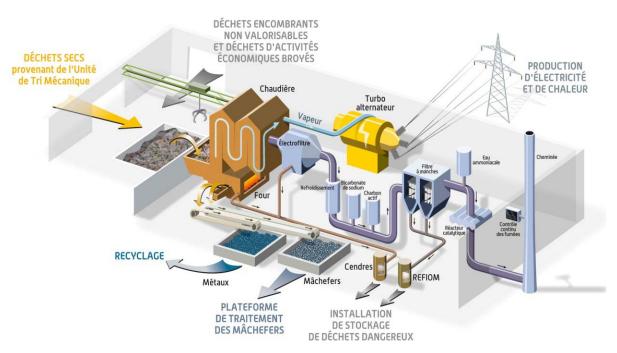


Schéma du principe de fonctionnement du pôle d'incinération Vernéa (Source http://wwww.vernea.fr)

3- Les enjeux économiques

La ZAE de Counon bénéficie d'un potentiel foncier unique à l'échelle de l'agglomération dont la valeur est renforcée par l'accessibilité routière de la porte sud de l'agglomération clermontoise. Une vocation et un positionnement économique restent à définir pour l'ensemble de cet espace économique y compris les réserves foncières dédiées à l'activité encore disponibles sur la commune.

Comme nous l'avons précisé précédemment l'image de la ZAE est à construire, dans ce sens, des cibles d'entreprises et une priorisation des vocations de la zone sont à définir au regard des besoins de l'agglomération. La requalification de la ZAE doit permettre de retrouver de la lisibilité aux différentes activités présentes sur le site et stopper ainsi les conflits d'usages existants notamment par rapport à la signalétique, les aménagements et les modes de transport.

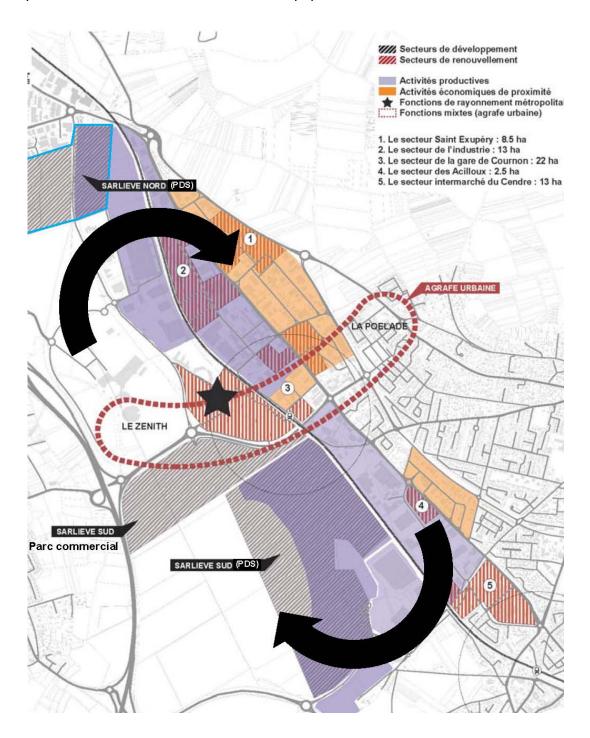
Des synergies sont à créer entre les entreprises de la zone, comme nous l'avons précisé précédemment, 55% des entreprises ne connaissent pas l'ADEZAC, l'unique association présente sur la ZAE. Ces synergies doivent permettre une montée en gamme du site et la mise en œuvre de principes de mutualisation.

IV- Les orientations stratégiques du projet de requalification

1- Un changement de regard envers la ZAE

Au vu des différents enjeux précisés précédemment, et avant toute réflexion de projet il est nécessaire de changer le regard envers la ZAE et de partager cette vision avec tous les acteurs impliqués dans le processus de requalification. Dans ce sens, la ZAE de Counon doit être mise en perspective comme étant un écosystème global associant la zone existante à requalifier et les secteurs de développement, dans la perspective de mettre en œuvre une organisation cohérente des activités et éviter les risques de cannibalisation entre les espaces d'extension et la requalification de la zone existante. La ZAE doit être considérée comme étant un morceau de la ville intégré dans l'armature urbaine et paysagère de la commune, participant au fonctionnement et aux usages du quotidien, à la valorisation de l'accès aux gares et à la qualification des entrées de ville et des parcours modes doux.

Dans cette perspective la ZAE de Cournon est désormais un nouveau quartier économique proposant une mixité fonctionnelle organisée, une offre foncière et immobilière variée (situation, vocations et phasage des développements) et des services aux entreprises, aux salariés et à l'ensemble de la population locale.



Carte de la ZAE de Cournon illustrant le principe "d'écosystème global" entre la zone existante et les secteurs de développement, (Source INterland, 2016)

2- Les préconisations stratégiques et les conditions de réussite de l'opération de requalification

La stratégie d'évolution de la ZAE de Couron comme elle a été déterminée lors de l'étude du programme de requalification⁸¹ s'articule autour de quatre préconisations. Ces préconisations déclinées ensuite en positionnements : urbain, environnemental et économique sont en effet les conditions nécessaires à prendre en compte pour la réussite des futures opérations de requalification sur la zone d'activités.

Premièrement, le développement de nouvelles offres d'accueil des activités doit être envisagé globalement c'est-à-dire sur la zone existante et les secteurs d'extension en proposant une gamme de sites complémentaire, visant à répondre aux différents types de besoins locaux et ceux d'agglomération et permettant de préciser la vocation de chaque secteur de projet. Un phasage des secteurs de renouvellement et de développement doit être précisé dans le but de favoriser les opérations tiroirs et assurer la libération progressive d'emprises sur la zone existante, dans l'optique de requalifications.

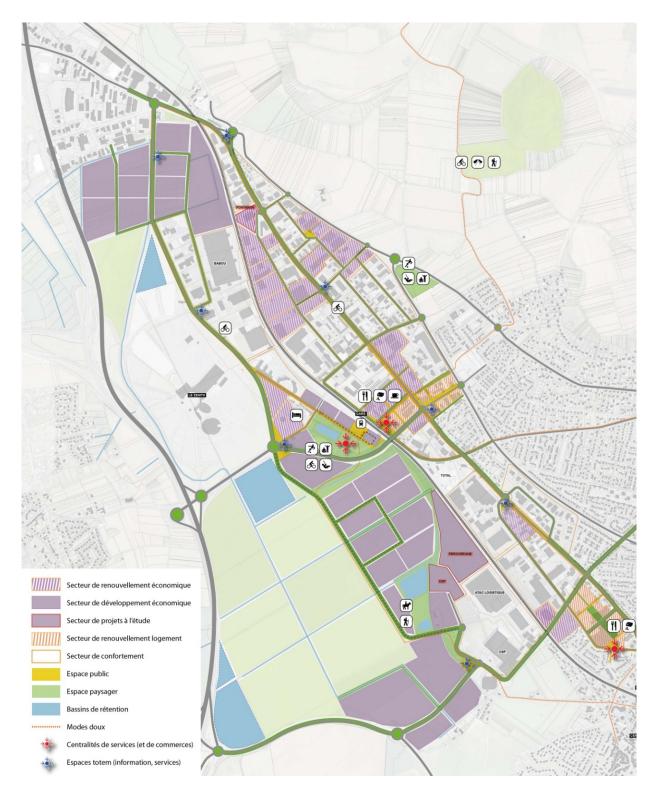
Deuxièmement, la qualité des usages et la cohérence d'ensemble du pôle économique ne peuvent être atteintes qu'avec un réaménagement complet et progressif de la zone. Ce réaménagement peut se concrétiser à travers l'engagement d'un programme de travaux sur la zone existante permettant de requalifier les espaces publics et notamment les voiries en clarifiant les circulations, en sécurisant et en renforçant les déplacements modes doux, en mettant en place une signalétique et en participant à la qualification paysagère du site. Dans le cas de la ZAE de Cournon, qui bénéficie encore de réserves d'extension possible, les travaux des espaces publics sur ces secteurs doivent être impérativement contrôlés par la collectivité afin de garantir une cohérence d'ensemble (avec la zone existante) et une pérennité des investissements.

Troisièmement, une stratégie commerciale est à envisager globalement à l'échelle de la ZAE, en proposant le rassemblement de l'offre commerciale sur un espace clairement identifié, qui permettra le repositionnement des enseignes éparpillées dans la zone et la structuration d'un lieu attractif pour l'agglomération. En terme de programmation, une mixité est à apporter au pôle économique existant à travers un programme intégré, c'est-à-dire un espace qui puisse être le support de fonctions connexes nécessaires au développement économique : services aux salariés, business parc, offre d'hébergement...

-

⁸¹ Etude de définition d'un programme de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon pour Clermont-Communauté par le groupement INterland, CMN Prtners, Inddigo, Sitétudes, Juillet 2016.

Quatrièmement, le développement résidentiel doit être respectueux et compatible avec l'environnement économique. Le quartier de la gare de Cournon peut être le support de cette nouvelle offre résidentielle et doit être envisagé comme un nouvel espace de la ville et support d'une mixité fonctionnelle et de services pour la commune. L'intervention sur le quartier de la gare doit amorcer l'intermodalité vers l'ensemble de la ZAE et développer une offre de services intéressant les salariés, les habitants et l'ensemble du monde économique.



Carte des orientations stratégiques illustrant la gamme de site proposée (Source INterland, 2016)

V- Déclinaison des préconisations stratégiques

1- Le positionnement économique

A travers le projet de requalification de la ZAE de Cournon, trois grandes cibles sont à privilégier d'un point de vue du positionnement économique : la première cible, sont les activités productives : entreprises industrielles et logistiques, dans une logique de confortement du tissu existant et d'appui au développement de l'agglomération. La seconde cible, sont les fonctions de rayonnement métropolitain comme le tertiaire supérieur, tourisme d'affaires, commerce de destination qui peuvent être programmés en lien avec les équipements présents sur la commune notamment la salle de spectacle du Zénith d'Auvergne. La troisième cible est le tissu économique de proximité comme les activités artisanales, commerce et restauration à destination des usagers de la zone et des habitants.

Conjointement à ces différentes cibles, des principes de développement économiques sont à affirmer comme la mise en place d'une offre foncière et immobilière diversifiée, de qualité et adaptée aux besoins des différentes cibles. Une organisation spatiale optimisée des activités économiques est essentielle pour éviter les conflits d'usage, parallèlement au déploiement d'une offre de services et de restauration pour répondre aux besoins des salariés.

2- Le positionnement environnemental

Le positionnement environnemental de la ZAE est à envisager selon quatre stratégies à savoir une stratégie de mobilité, une stratégie énergétique, une stratégie de biodiversité et une stratégie de gestion des déchets. Nous précisions dans ce qui suit les différentes actions à mettre en place relative à la stratégie de mobilité, qui nous semble être déterminante :

- La création de continuités cyclables reliant les principaux pôles générateurs de la ZAE,
- L'amélioration de l'accessibilité de la ZAE en transport en commun,
- Privilégier l'utilisation partagée de la voiture, en complément de l'offre existante,
- La création de stationnement mutable et évolutif pour les nouvelles constructions,
- Travailler avec les entreprises : communiquer, informer sur l'existant (itinéraires cyclables, lignes/horaires TC, avantages...), accompagner au changement modal avec la mise en place de PDE/PDIE (plan de déplacement interentreprises).

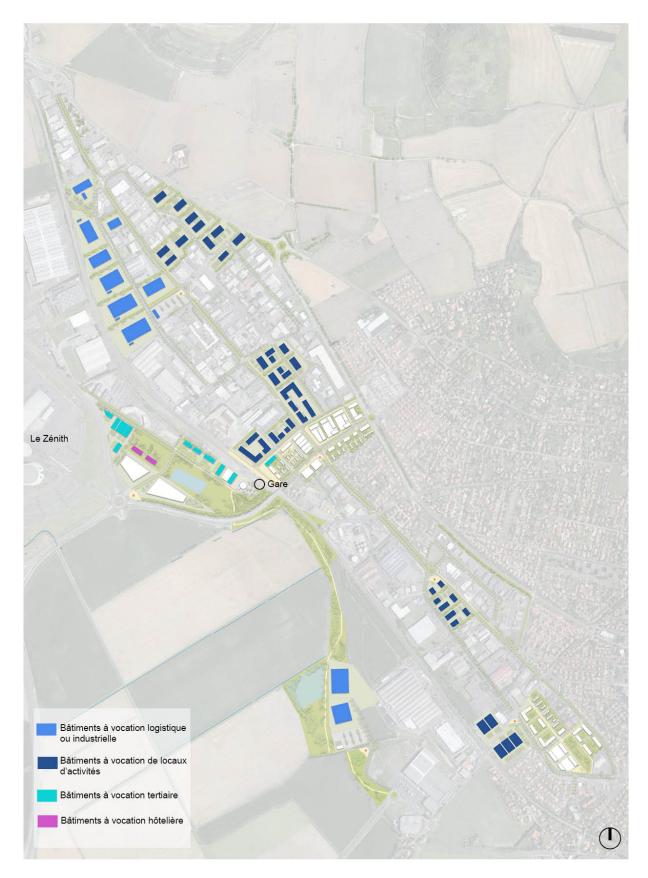
3- Le positionnement paysager

D'un point de vue paysager, le principe de renouvellement est basé sur la requalification des espaces publics et paysagers en recherchant des continuités paysagères et écologiques entre les espaces de la plaine et des coteaux qui représentent les deux franges paysagères qui délimitent la ZAE. Un principe de gestion hydraulique doit être intégré dans les aménagements des espaces publics requalifiés afin d'inscrire les enjeux de la trame verte et bleue dans la dynamique de projet que connaitra la ZAE dans le projet de requalification. En termes de voirie, la trame viaire requalifiée doit être paysagée pour valoriser l'image et la qualité d'usages du pôle économique.

4- Le positionnement urbain

a- Les fonctions économiques

Comme évoqué précédemment, le principe de développement économique de la ZAE doit être basé sur une gamme de sites illustrée dans la carte ci-après. Ces différents secteurs de projet ont été déterminé suite à une phase d'analyse de l'état du foncier : le foncier vacant, peu optimisé ou géré par l'agglomération a été considéré comme un foncier potentiellement mutable sur lequel le processus de requalification peut s'amorcer à court ou mayen terme. Le principe de gamme de site impose des fonctions économiques différentes et complémentaires pour chaque secteur. Dans ce sens, le maintien et le développement de l'activité de logistique urbaine sera assurer par le secteur historiquement industriel vu la possibilité de branchement ferré et la grande superficie des parcelles existantes. Le maintien et le regroupement des activités de petite production et d'artisanat sera concentré sur la zone historique et principalement sur l'axe principal de la ZAE pour une meilleure lisibilité. Un nouveau pôle de service viendra conforter le pôle tertiaire existant autour de la gare affirmant ainsi l'image d'un quartier gare. Concernant les secteurs d'extension, ils assureront exclusivement l'accueil des activités logistiques et industrielles garantissant ainsi à la ZAE d'être attractive pour les entreprises en quête d'un foncier de grande superficie.



Plan de répartition des fonctions économiques et des différentes typologies proposées (Source INterland, 2016)

b- Les fonctions commerciales

L'offre commerciale à développer sur la ZAE de Couron doit à la fois être une offre de proximité en relation avec la fonction résidentielle développée et celle présente sur la commune et une offre commerciale de destination en relation avec l'accessibilité routière de la ZAE. Ainsi, la fonction commerciale sera répartie sur un espace regroupant le commerce et les services de proximité sur le quartier gare et un deuxième espace dédié au commerce de destination et de loisirs sur l'arrière gare à proximité de la salle de spectacle du Zénith. Cette offre de destination doit être une offre groupée sur un site unique pour ne pas engendrer le départ progressif des enseignes déjà présentes.

Un nouvel espace aménagé autour d'un parc paysager pourra accompagner et qualifier cette nouvelle offre commerciale. Ce nouvel espace paysager est un lieu de vie pour la ZAE, la commune et l'agglomération; il participe à la valorisation de la gare et ouvre des perspectives de mutualisation de l'offre de stationnement.



Plan de répartition des fonctions commerciales et des différentes typologies proposées (Source INterland, 2016)

c- Les fonctions résidentielles

L'enjeu derrière le développement de l'offre résidentielle sur la ZAE est de trouver une masse critique pour assurer l'attractivité et la qualité de vie. La détermination du secteur de développement et de la typologie et le nombre de logement à développer sont les éléments qui vont garantir la réussite d'une telle opération. Pour le cas de la ZAE de Couron, l'un des secteurs préférentiels de développement de la fonction résidentiel serait les espaces d'accroches entre la gare et le tissu économique pour participer à la diversification du pôle économique et à sa réintégration dans la ville.

L'offre résidentielle existante est à qualifier pour accompagner le nouveau développement afin d'assurer une qualité de vie sur l'ensemble du parc résidentiel. En première, approche le projet propose, un potentiel de développement : 400 logements au sein de la ZAE de Cournon et 500 logements sur la commune avoisinante (la commune du Cendre), voir carte ci-après.



Plan de répartition des fonctions résidentielles et des différentes typologies proposées (Source INterland, 2016)

5- Conclusion

Les différents positionnements précisés ci-dessus affirment encore une fois que la stratégie de requalification de la ZAE de Cournon doit associer le renouvellement de la zone existante et le développement de nouvelles fonctions pour remonter en gamme le pôle économique existant et inscrire la zone d'extension dans la stratégie de développement de l'agglomération. Nous trouvons opportun de rappeler au terme de ce travail les leviers essentiels que l'étude sur le projet de requalification a fait ressortir à savoir : la mise en place d'une gamme de sites avec un encadrement des fonciers stratégiques identifiés sur des secteurs précis de la ZAE ; la requalification des espaces publics et notamment les voies identifiées comme structurantes et l'engagement d'une opération de renouvellement urbain sur l'espace gare : l'espace d'accroche entre le tissu économique et la ville de Cournon.



Vue aérienne de l'ensemble du projet de requalification de la ZAE de Counon d'Auvergne (Source INterland, 2016)

Conclusion générale

Comme le renouvellement urbain résidentiel, la requalification des zones d'activités économiques est loin d'être de simples opérations de réhabilitation du bâti ou de réaménagement de voiries. Derrière la requalification, c'est bien le besoin de développer une nouvelle gestion urbaine de ces espaces économiques qui doit se généraliser progressivement sur un site pour y intégrer de nouvelles fonctions urbaines comme les commerces ou encore le logement afin de réintégrer les ZAE dans la ville. Cette intégration à la ville passe aussi par le développement des transports collectifs et des modes doux par exemple, ou encore des réflexions autour des énergies renouvelables. Le cas de la ZAE de Cournon étudié dans ce travail nous a bien démontré cela.

Ces opérations de requalification des ZAE n'échappent pas à la logique de mobilisation de fonds publics dans la mesure où les mécanismes de marché ne permettent pas d'assurer spontanément l'équilibre financier de l'opération. L'intervention publique et privée est donc nécessaire pour faire évoluer ces espaces d'activité, d'autant plus en période où les risques financiers sont élevés pour les entreprises et où elles sont prudentes pour engager des dépenses et initier des projets. Les collectivités sont devant le défit d'imaginer des solutions de financement innovantes basées notamment sur la capacité à créer de la densité urbaine et de la mixité fonctionnelle là où elles n'ont jamais existé.

Le rôle des collectivités est aussi d'impliquer les entreprises suffisamment en amont dans le processus de requalification. La méthodologie employée par le groupement du bureau d'étude INterland pour Clermont Caumunauté dans le cadre de l'étude de modernisation de la ZAE de Cournon, a bien intégré ce paramètre à travers l'organisation de comités techniques assez réguliers ainsi que des ateliers de projet rassemblant les représentants des entreprises présentes sur la ZAE. Etant donné que le projet de requalification ne pourra aboutir sans l'adhésion des entreprises à la démarche du projet et sans leur participation effective aux travaux.

Cette étude et particulièrement les ateliers avec les entreprises ont permis de faire émerger le besoin de développer une multifonctionnalité au sein de la ZAE qui se veut désormais un lieu de vie qualitatif avec des qualités d'usage intégrant commerces, services et logements; afin de rompre, avec les logiques de zonage dont souffre ces territoires. Néanmoins, la programmation et de degré de mixité reste un exercice délicat sur ce type de

_

⁸² CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

territoire, il faut savoir intégrer les bons programmes et développer une véritable gestion urbaine durable de ces zones.

Dans ce contexte, il n'y a pas de "recette" prédéfinie, les effets d'entraînement attendus sur les entreprises pour rénover leurs locaux et leurs parcelles ou encore intégrer une réflexion autour d'une étude de requalification ne sont en aucun cas assurés. De même pour les enjeux et les objectifs d'aménagement, l'enjeu de mixité par exemple, qui est assez récurrent sur ces espaces est en effet un concept de production urbaine qui ne peut pas être transposable sur toutes les ZAE. La mixité apportée par le logement participe certes à l'équilibre financier dans la plupart des opérations de requalification et peut être considérée comme un levier de mutation économique et social important et un accélérateur du développement durable au sein de ces espaces économiques. Néanmoins, ce type de développement ne doit pas être une solution de facilité et doit s'appuyer sur une demande réelle de logement sur la commune concernée.

Annexe 1

Synthèse de l'analyse de la trajectoire économique de la ZAE de Cournon d'Auvergne

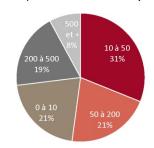
CMN Partners, dans le cadre de l'étude de définition d'un programme de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon, Décembre 2015.



- 469 entreprises, plus de 6 700 salariés
- Environ 70 % de l'emploi total des deux communes
- 9 entreprises affichent plus de 100 salariés:
 - C.S.P. 545 emplois
 - ACTICALL 530 emplois
 - OTI FRANCE SERVICES 426 emplois
 - ATAC LOGISTIQUE (SIMPLY MARKET) 350 emplois
 - CARLSON WAGON LIT (agence de voyages) 150 emplois
 - ADREXO (Publicité)- 140 emplois
 - INTERMARCHE 135 emplois
 - ATOS INTEGRATION 130 emplois
 - ABER PROPRETE AZUR SAS 100 emplois
- Une part importante de PME (73% de l'emploi) et 4 entreprises de plus de 200 salariés qui concentrent 27% des effectifs.
- La présences d'entreprises « matures » : 72% qui existent depuis plus de 10 ans.

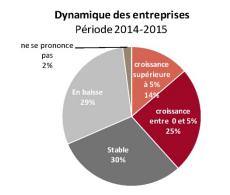
Repartition des entreprises de la ZAE Cournon-Le Cendre

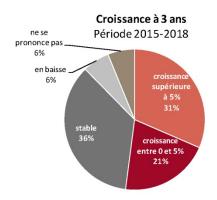
(Par nombre de salariés)



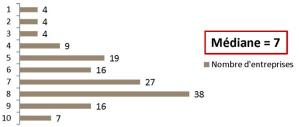
Depuis quand existe votre entreprise ? (échantillon de 146 entreprises)







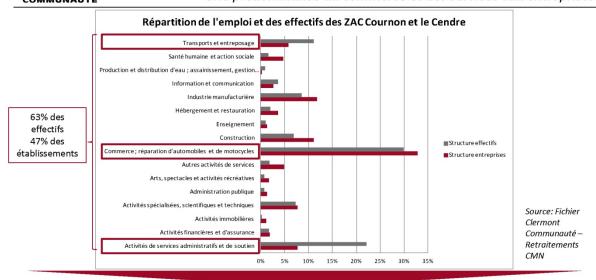
Sur une échelle de 1 à 10, quelle évaluation de votre implantation actuelle?



Source: Enquête conduite auprès des entreprises de la zone (146 retours)

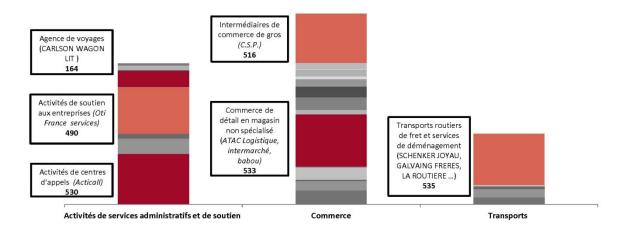


1. Système économique et d'innovation Une prédominance du commerce et des services aux entreprises



- Une forte représentation des activités :
 - · de commerce (30 % des effectifs et 33% des établissements),
 - de services administratifs/soutien (22% des effectifs et 7% des établissements)
 - et de transport/ entreposage (11% des effectifs et 6% des établissements)
- Des secteurs secondaires importants dans le tissu économique de la zone : l'Industrie manufacturière (9% des effectifs et 12% des établissements), les activités scientifiques et techniques (7% des effectifs et 8% des établissements), la construction (7% des effectifs et 11% des établissements).

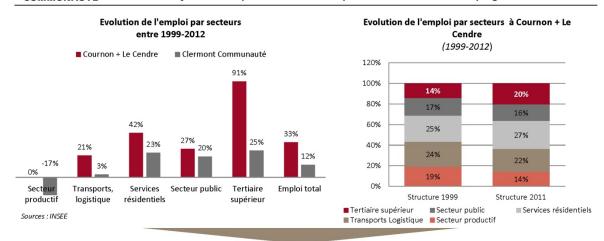
Typologie des 3 secteurs les plus présents sur la zone de Cournon-Le Cendre (NAF 272)



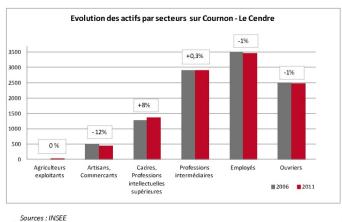
Source: Fichier Clermont Communauté –Retraitements CMN

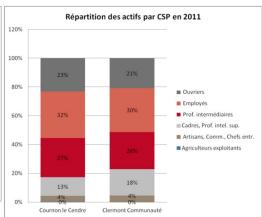
1. Système économique et d'innovation

Des fonctions productives très présentes et un rattrapage sur le tertiaire



- Le territoire Cournon Le Cendre compte environ 9 800 emplois en 2012 (8 800 à Cournon, 1 000 à Le Cendre) avec une croissance importante de l'emploi (+ 2400 emplois entre 1999 -2012).
- Malgré une réduction de la part du secteur productif (14%) et des transports/logistique (22%) dans l'emploi global, le secteur productif a connu une certaine stabilité face à une forte baisse à l'échelle de Clermont Communauté (-17%). Les transports /logistique, secteur spécifique de la zone, ont continué à se développer (+21%) plus fortement que dans les autres communes de Clermont Communauté.
- Les fonctions résidentielles prennent une place de plus en plus importante (notamment Distribution) avec 2 675 emplois et 27% de l'emploi total.
- La ZAE Cournon-Le Cendre enregistre un rattrapage de l'activité tertiaire supérieure, avec une croissance importante ces 10 dernières années comparée à Clermont Communauté (+91% d'emploi et 20% en 2012 de l'emploi total). > liés aux développements de la zone de Sarliève.
- Une population active cumulée de 10 830 habitants en 2011 sur Cournon (8 690) et Le Cendre (2 140) stable par rapport à 2006 (+90 emplois). Deux communes qui n'ont pas le même poids en termes de population et d'emplois.
- Un indice de concentration d'emploi élevé pour Cournon (1.1) contre 0.4 pour Le Cendre, qui est néanmoins inférieur à celui de Clermont Communauté (1.35). On note en effet une part moins importante de cadres supérieurs sur la ZAE.
- Le territoire dispose donc d'une attractivité économique relative, qui sera déterminé par les projets d'habitat (tend vers un territoire résidentiel?) et l'usage réservé aux réserves foncières.
- Une certaine stabilité des CSP présents, avec un rattrapage en cours de la part de **cadres** en lien avec la progression du tertiaire et une réduction du nombre d'artisans-commerçants.
- On note une spécificité du territoire en nombre d'employés (32%) et d'ouvriers (23%), ce qui correspond en théorie aux activités présentes sur la ZAE Cournon-Le Cendre (commerce de gros, transports-logistiques, services de soutien aux entreprises...). Pour autant, les entreprises interrogées dans le cadre de l'enquête ne comptent que 20% de salariés issus des deux communes.





86

CLERMONT COMMUNAUTÉ

ZAE Cournon - Le Cendre, une vocation et un positionnement non défini

Biopôle Clermont-Limagne

Disponibilités: 39,6 ha dont 5.5 ha aménagés (30 ha phase 1 SCOT) 25 euros HT /m² Vocation agroalimentaire

Parc Les Montels

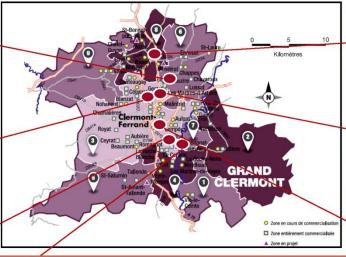
Disponibilités: 18,2 ha dont 10,7 ha aménagés (13 ha phase 1 SCOT) 48 euros HT / m² Vocation mixte

Sarliève Nord

Disponibilités: 71 ha (35 ha en pôle Commercial) et 36 en Parc d'activités stratégiques

Sarliève Sud

Disponibilités: 94 ha SCOT



Sarliève, seul parc de développement stratégique qui n'a pas de vocation et de positionnement définis.

Quel élément différenciant pour Sarliève ?

Accueil ou relocalisation d'activités ? Quel secteur/ filière prioritaire ? Logistique, commerce de gros ? Quelle complémentarité possible avec les parcs du Nord de Clermont?

Quels enjeux pour la ZAE « historique » de Cournon-Le Cendre ?

Parc embranchable de Riom

Disponibilités SCOT : 200 ha (50 ha phase 1) Activités de logistique / mais remis en cause par PPRI?

Parc logistique

Disponibilités : 43,5 ha 7,1 ha aménagés (30 ha phase 1 SCOT) 25 euros HT / m² Vocation logistique

Zone aéronautique

Plus de potentiel de développement ? Développement finalisé?

FCS

Situation actuelle

Perspectives

Soutien politique et acceptation locale

- Un site historique, reconnu comme stratégique par l'ensemble des acteurs institutionnels
- Des objectifs de requalification à prioriser
- Une vocation et un positionnement à définir pour l'ensemble, la ZAE Cournon – Le Cendre et les réserves de Sarliève

Gouvernance et modes opératoires

- Une zone d'intérêt intercommunal
- Des orientations en matière d'aménagement des réserves foncières du SCOT Grand Clermont
- Une étude en cours de réalisation sur les risques d'inondations
- Intégration des conclusions du PPRI

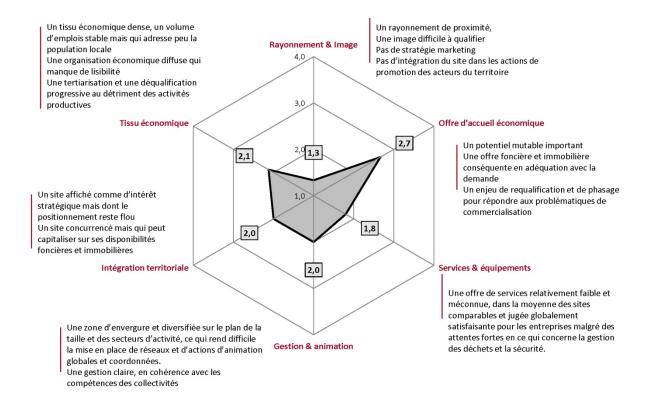
Complémentarités avec d'autres pôles économiques

- Dans le prolongement du Pole commercial Pardieu / Cap Sud d'Aubière
- Concurrence/complémentarité possible avec le Parc logistique et le parc embranchable de Riom
- Principalement des projets à vocation commerciale à Sarliève
- Quels éléments différenciants ou complémentaires à mettre en avant ?



- Des polarités commerciales limitées à terme dans leur développement (site Gravanches excentré, site Fontanille, un nouveau positionnement à déterminer) et le devenir du pôle pardieu / Cap Sud en questionnement (PPRI, projet de relocalisation) qui pourrait bénéficier à la ZAE Cournon Le Cendre et Sarliève
- Une cohérence à créer en matière d'urbanisme (regroupement d'activités par secteur, sous-zones)
- Concernant la zone de développement stratégique de Sarliève Nord, seul parc sans positionnement affiché dans le cadre du SCOT; une vocation à déterminer et à partager avec les acteurs économiques de la zone

Synthèse du positionnement économique actuel de la ZAE de Cournon



Annexe a	2
----------	---

Synthèse du positionnement économique de la ZAE de Cournon d'Auvergne CMN Partners, dans le cadre de l'étude de définition d'un programme de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon, Mai 2016.



La ZAE de Cournon-Le Cendre, porte économique sud de l'agglomération

Des atouts sur lesquels capitaliser

- Une localisation et une accessibilité optimales en sortie d'autoroute et en entrée de ville
- ☐ Un potentiel foncier inégalé à l'échelle de l'agglomération
- ☐ Un site stratégique à l'échelle de Clermont Communauté : plus de 400 entreprises et plus de 6 700 emplois
- ☐ Un tissu économique diversifié en taille (97% de PME + grands comptes) et en termes d'activités

Trois grandes cibles à privilégier

- ☐ Les activités productives: entreprises industrielles et logistiques, dans une logique de confortement du tissu existant et d'appui au développement de l'agglomération.
- □ Les fonctions de rayonnement métropolitain : tertiaire supérieur, tourisme d'affaires, commerce de destination, ... en lien avec la présence du Zénith et les aménagements qualitatifs de Sarliève Nord
- ☐ Le tissu économique de proximité: activités artisanales, commerce et restauration à destination des usagers de la zone et des habitants.

Trois grands principes de développement économique

- Une offre foncière et immobilière diversifiée, de qualité et adaptée aux besoins des différentes cibles.
- ☐ Un site aux usages apaisés: une organisation spatiale des activités optimisée pour éviter les conflits d'usage, le développement des transports en commun, le déploiement d'une offre de services et de restauration pour répondre aux besoins des salariés
- ☐ Un site exemplaire sur le plan du développement durable (stratégie économie circulaire?)

Forte de son potentiel d'extension sur Sarliève, la ZAE de Cournon Le Cendre doit affirmer son positionnement de porte économique sud de l'agglomération.

Besoins identifiés sur le pôle économique hors commerces :

- □ 75 000 m² de locaux d'activités
- ☐ 30 000 m² de locaux tertiaires
- ☐ 130 ha de foncier industriel et logistique

	Besoins à 15 ans	~en ha	Phase 1: 2017-2021	Phase 2: 2022-2026	Phase 3: 2027-2031
Tertiaire	30 000	6 ha	15 000	10 000	5 000
Business Parc	10 000		5 000	5 000	
Locaux techno	10 000			5 000	5 000
Immo dédié	3 000		3 000		
Pôle de services	5 000		5 000		
Formation	2 000		2 000		
Locaux d'activités	75 000	15 ha	6 ha	6 ha	3 ha
Locauxartisanaux	25 000	5 ha	2 ha	2 ha	1 ha
Loca ux PME-PMI	25 000	5 ha	2 ha	2 ha	1 ha
Stockage	25 000	5 ha	2 ha	2 ha	1 ha
Industrie et logistique	/	130 ha	45 ha	45 ha	40 ha
Locauxindustriels	/	70 ha	25 ha	25 ha	20 ha
PF logistique	1	45 ha	15 ha	15 ha	15 ha
Logistique urbaine	1	15 ha	5 ha	5 ha	5 ha



Produits à dominante industrielle et logistique

- ☐ Vocation : proposer une offre dédiée aux plateformes logistiques de périphérie et de proximité
- ☐ Cibles : activités logistiques (logistique urbaine et grande logistique)
- ☐ Offre d'accueil : entrepôts > 5 000 m²
- ☐ Fonctionnalités : desserte multimodale, services PL, gestion de zone
- ☐ Env. urbain : zones dédiées de périphérie ou de logistique urbaine
- ☐ Valeurs foncières cibles : 25 €/m² (logistique classique) 30€/m² (logistique urbaine)
- ☐ Besoins à 15 ans : ~ 60 ha

Marché de la grande logistique

☐ Plateformes (classes A et B) R+0 > 5 000 m² - + 7,5 m de haut

Marché de la logistique urbaine

☐ Bâtiments R0/R+1 divisé en lots entre 500 et 3 000 m²

- □ Vocation: répondre aux besoins des systèmes industriels métropolitains en accueillant une concentration cohérente d'activités tournées vers la fabrication en série ou de grande dimension
- ☐ Cibles : activités industrielles, ETI
- ☐ Offre d'accueil : tènements destinés à des bâtiments industriels
- 🗖 Fonctionnalités : desserte PL, pôle de services, qualité urbaine, desserte TC, animation de zone, dispositifs d'innovation...
- ☐ Env. urbain : zones dédiées
- ☐ Valeurs foncières cibles : 40€/m²
- ☐ Besoins à 15 ans : ~70 ha

Marché des bâtiments industriels

☐ Bâtiments ou ensemble de bâtiments R0/R+1 intégrant principalement des surfaces techniques dédiées à l'industrie



Produits à dominante artisanale/petite production

- □ Vocation : proposer une offre moyenne gamme de proximité ou proche périphérie pour des activités productives diversifiées (PME/PMI, construction, activités support, ...)
- ☐ Cibles : activités industrielles (PME-PMI), activités de support, BTP, ...
- ☐ Offre d'accueil : locaux d'activités, entrepôts<5000 m², villages d'entreprises
- ☐ Fonctionnalités : desserte PL, gestion & animation de zone...
- ☐ Env. urbain : zones dédiées en proximité voire intégrées aux centres urbains
- □ Valeurs foncières cibles : 65-75€/m²
- □ COS: ~0,5
- lue Besoins à 15 ans : 75 000 m² soit environ \sim 15 ha

Marché des locaux PME/PMI



- ☐ Bâtiments de R+0 à R+1 < 5 000 m² avec plus de 50% de surfaces techniques
- □ Surface entre 500 et 5 000 m²

Marché des locaux d'entreprises



- ☐ Bâtiments de R+0 à R+1 < 5 000 m² avec des lots <500 m²
- ☐ Surface entre 200 et 1 000 m²

Marché des entrepôts < 5000 m²



- \Box Bâtiments de R+0 < 5 000 m² 4m de haut
- $oldsymbol{\square}$ Surface entre 1 000 et 5 000 m²









Produits à dominante tertiaire

Bureaux type « business parc »



Marché des locaux technologiques



Marché immobilier dédié start up



Typologie de produits

- □ R+2 à R+4 avec plateaux de 500 m² à 1500 m².
- □ Bâtiments R+1/2, avec bureaux et surfaces techniques (labos, salles blanches, show-room ou petit atelier...)
- □ Bâtiment de R+2 à R+4 avec des bureaux flexibles de 50 à 300 m² et un espace technique mutualisé

Cibles préférentielles

- □ Activités de services aux entreprises de rayonnement « métropolitain »
- □ Activités tertiaires de grands comptes industriels
- Activités scientifiques et techniques, entreprises ayant une composante innovation
- ☐ Jeunes entreprises (de moins de 3 ans) ayant une composante industrielle, s'inscrivant dans une logique de croissance.
- □ Fonctionnalités : écosystème d'innovation, aménités urbaines (type pôle de services), ambiance /image, desserte TC... + 1 Pk / 30 à 50 m² − Parking aérien mutualisable au niveau de l'îlot
- ☐ Env. urbain : zones dédiées ou mixtes intégrées aux centres urbains ou proche périphérie, plan masse aéré
- □ 0,5 < COS <0,7
- ☐ Valeurs foncières cibles : 120€/m²
- ☐ Besoins à 15 ans : ~ 30 000 m² soit 5 à 7 ha

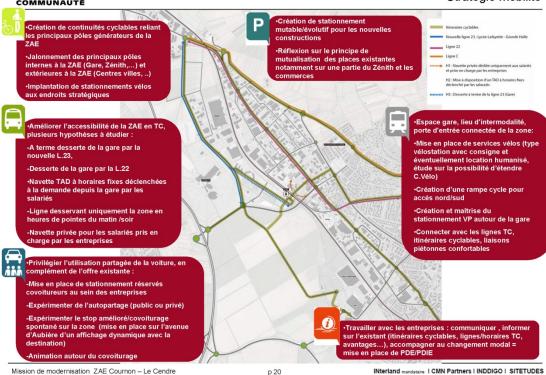
Α	n	n	6	Χ	е	3
, ,			\sim	/\	\sim	\sim

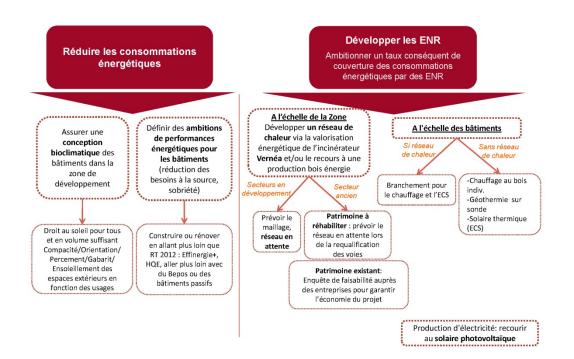
Synthèse du positionnement environnemental de la ZAE de Cournon d'Auvergne Inddigo, dans le cadre de l'étude de définition d'un programme de modernisation et de mutation de la ZAE de Cournon, Mai 2016.



POSITIONNEMENT ENVIRONNEMENTAL

Stratégie mobilité

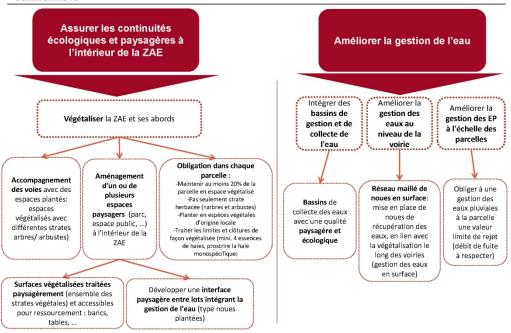






POSITIONNEMENT ENVIRONNEMENTAL

Stratégie biodiversité





Bibliographie

Baldeck M. (2009), sous la direction d'Yves Chalas «Les zones d'activités, caractéristiques et pistes de requalification. Le cas d'Inovallée à Meylan », UPMF – IUG, 93p.

Béhar D., Estèbe P., Rio N., Davezies L. (2013) « La mixité économique comme volonté et comme représentation. Des villes nouvelles aux clusters en Ile-de-France (1963-2013) », Rapport de recherche – Acadie – novembre 2013.

Bertrand M. (2002), sous la direction de Pelon F. « Parc d'activités en milieu rural : quelle stratégie de développement pour une communauté de communes? », Université Jean Monnet, St Etienne, 69p.

Bonneville M. (1989) «Stratégies foncières et immobilières en milieu urbain », RGL, Vol.64, n°3, p.134.

CAUE du Rhône, direction de l'équipement du Rhône avec la collaboration de l'Agence d'urbanisme de Lyon (1995) « *De la zone au paysage* », Editions Pli, 39p.

CAUE Pas-de-Calais (2005) « De la zone au parc d'activités, requalification », Editions CAUE Pas-de-Calais, 24p.

CERTU (2013) « Les projets et les opérations de requalification : quel modèle économique et quels enseignements pour les territoires ? », Séminaire technique et partenarial : La requalification des zones d'activités économiques en périphérie, 7 Novembre 2013 (Paris, Assemblée des Communautés de France).

CEREMA (2014), Direction technique Territoires et ville, « Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification », Collection connaissances.

Meunier E., sous la direction de. Seigneuret N. (2009) « *Projet de requalification de la zone d'activités de Crolles (38)* », UPMF-IUG, 88p.

Jallas M. (2003) « Moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale », Editions Entreprise Territoires et Développement, 155p.

Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. (2014) « Les espaces

économiques de la ville, spécialisation et intégration », Institut d'Urbanisme de Grenoble,

PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture.

Ministère de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme

(1971), Colloques d'information sur les problèmes généreux de l'urbanisme et de

l'aménagement, « La place de l'industrie dans la ville, la réhabilitation du paysage

industriel »

Morvan Y. (2004) « Activités économiques et territoires » changement de décor, Editions

l'Aube, 183p.

Vaxelaire A. (1986) « De l'usine urbaine à la cité scientifiquement aménagée » Article paru

dans « L'usine et la ville, 1836-1986 : 150 ans d'Urbanisme», numéro hors série publié à

l'occasion de l'exposition L'usine dans la ville à l'Institut Français d' Urbanisme et conçue par

le département Echanges et Formation.

Sitographie

http://archiwebture.citechaillot.fr

http://www.cournon.com/adezac

http://www.savoie-technolac.com

http://www.vernea.fr

98