HAL
open science

De la planification des espaces économiques dédiés au renouvellement urbain des zones d'activités. Quelles perspectives pour la gestion du foncier économique ?

Oréade Marchadier

▶ **To cite this version:**

Oréade Marchadier. De la planification des espaces économiques dédiés au renouvellement urbain des zones d'activités. Quelles perspectives pour la gestion du foncier économique ?. Géographie. 2016. dumas-01552997

HAL Id: dumas-01552997

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01552997v1

Submitted on 3 Jul 2017

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.

Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

Rapport de fin d'étude de Master 2

IDT

Ingénierie du Développement Territorial

De la planification des espaces économiques dédiés au renouvellement urbain des zones d'activités

Quelles perspectives pour la gestion du foncier économique ?

Présenté par

Oréade MARCHADIER
o-marchadier@orange.fr

Le 16 juin 2016 à l'Institut de Géographie Alpine, Grenoble

Stage effectué à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise - AURG

21 rue Lesdiguières, 38 000 GRENOBLE

Sous la direction de Philippe COLLEU

Tuteur pédagogique : Sylvie DUVILLARD

NOTICE ANALYTIQUE Rapport de fin d'étude
M2 IDT –Ingénierie du Développement Territorial

PARCOURS : ❑ IDT-stratégie ❑ IDT-animation ■ IDT-géomatique

ANNEE UNIVERSITAIRE : 2015/2016

OBSERVATIONS DU JURY

A : Très bon rapport de fin d'étude
B : Bon rapport mais avec des faiblesses sur quelques aspects
C : Rapport acceptable présentant un intérêt particulier sur certains aspects

Précisions éventuelles sur les faiblesses et les forces du mémoire :

Signatures

AUTEUR	NOM		PRÉNOM	
	MARCHADIER		OREADE	
TITRE	De la planification des espaces économiques dédiés au renouvellement urbain des zones d'activités Quelles perspectives pour la gestion du foncier économique ?			
UNIVERSITÉ JOSEPH FOURIER & Institut de Géographie Alpine	Nom et prénom du Tuteur pédagogique	Nom de la structure dans laquelle le stage a eu lieu (et localisation)	Nom et prénom du responsable professionnel présent dans le jury	
	Duvillard Sylvie	AURG	Colleu Philippe	
COLLATION	Nb. de pages	Nb. de volumes	Nb. d'annexes	Nb. de réf. biblio.
	103	4	3	35
MOTS-CLÉS	AURG, foncier économique, ZAE, zonage, planification, urbanisme, PLUI, requalification, densification, mixité fonctionnelle			
TERRAIN D'ÉTUDE OU D'APPLICATION	ZA des Blanchisseries (Voiron) et Grenoble-Alpes Métropole			

Cinq années de formation et d'expériences personnelles ont abouti à la construction d'un projet professionnel gravitant autour de la gestion du foncier économique et du renouvellement urbain dans les zones d'activités économiques. Actuellement véritables enjeux de développement territorial, la requalification des ZAE via la mixité fonctionnelle suppose de remettre en cause la planification et de repenser l'élaboration des documents d'urbanisme; d'autant plus que la montée en puissance des intercommunalités et la création des métropoles nécessitent de raisonner à une nouvelle échelle territoriale. Amenée à travailler sur une étude de requalification de ZA et sur le PLUI de Grenoble-Alpes Métropole au cours de mon stage à l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise), je serai directement confrontée à ces enjeux, l'occasion de mettre en avant mon profil de géomaticienne, de mobiliser mes propres expériences à ce sujet et de valoriser mes savoir-être.

Studying economic land use and urban renewal in economic activity zones has been key to build my professional project. Requalifying eoncomic activity zones based on functional mix requires questioning urban planning also named zoning and reconsidering planning documents'elaboration ; especially since the growth of public administrative area groupings (EPCI) and the metropolis'creation which bring about a new reasoning with a new territorial scale. In the Urban Planning Agency of Grenoble, I am going to work on an activity zone requalification's study and the « PLUI » of Grenoble Metropolis ' elaboration, the opportunity to point out my geomatics ' skills, mobilize my own experiences and show my know-how-to-be.

Sommaire

Remerciements 5
Introduction 6
Mon cheminement vers le monde professionnel… 6
L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise 6
Mon stage à l'AURG : une opportunité de valoriser mon savoir et mes compétences en ingénierie du développement territorial 8

Partie I - La dégradation des ZAE et les limites du zonage : vers une nouvelle gestion foncière ? 9
1. Un constat : la dégradation des ZAE 9
1.1. Une faible intégration des ZAE dans l'environnement urbain 9
1.2. Une baisse d'attractivité 10
2. Des éléments d'explication : l'obsolescence du zonage comme conception de l'urbanisme 11
2.1. Les 30 Glorieuses : l'âge d'or du zonage 11
2.2. Depuis la fin des années 1970: vers la naissance d'une nouvelle conception aménagiste.... 12
3. Une réponse ? La mixité fonctionnelle au cœur des projets requalification des ZAE..... 13
3.1. Définition et principes 13
3.2. La traduction opérationnelle de la mixité fonctionnelle dans la requalification des ZAE..... 14
3.3. La pertinence de la mixité fonctionnelle dans la requalification des ZAE 17
Conclusion partielle 19

Partie II - Missions de stage : gestion du foncier économique, planification et requalification des ZAE 20
1. Etude sur la requalification de la Zone d'Activités des Blanchisseries (Voiron) 20
1.1. Contexte 20
1.2. Objectifs 20
1.3. Analyse critique de la démarche 22
2. Vers l'élaboration du volet « économie - commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole... 23
2.1. Contexte 23
2.2. Objectifs 24
2.3. Analyse critique de la démarche 29
Conclusion partielle 30

Partie III – Premières productions 31
1. La ZA des Blanchisseries (Voiron) 31
1.1. Repérage sur la zone et recueil d'informations sur les entreprises 31
1.2. Diagnostic urbain et fonctionnel de la ZA des Blanchisseries 31
1.3. Enquête auprès des entreprises de la zone d'activité 33
2. Vers l'élaboration du volet « économie - commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole 38
2.1. Axe 2 « Armature des pôles économiques et foncier économique dédié » 38
2.2. Contributions à l'Axe 3 « Friche économique et densification de ZAE » 42
Conclusion partielle 45

Partie IV – Apports réciproques et perspectives 46
1. Pourquoi ai-je ma place au sein de l'équipe professionnelle de l'Agence d'Urbanisme de Grenoble ? 47
1.1. La gestion du foncier économique et les stratégies de renouvellement urbain : un savoir fondamental 47
1.2. Des compétences gravitant autour des SIG et des méthodes d'enquête : des prérequis nécessaires à l'intelligence territoriale 48
1.3. Des savoir-être essentiels à la valorisation de mes compétences 48
2. Quel professionnel suis-je susceptible de devenir à la suite de mon stage à l'AURG ? 51
2.1. La planification et données foncières : des connaissances plus techniques et complémentaires 51
2.2. Des compétences renforcées en SIG et la découverte du travail de terrain 51
2.3. Le travail en équipe, l'organisation, la rigueur et la responsabilisation : fer de lance du professionnalisme 52
3. Quelles perspectives ? 55
3.1. Entre juillet et fin septembre : la mobilisation sur de nouveaux projets 55
3.2. L'après stage ? 55
Conclusion 57
Bibliographie 58
Annexes 61
Annexe 1 - L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise 61
Annexe 2 - La ZA des Blanchisseries à Voiron 62
Annexe 3 - Le volet « économie - commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole 92

Tables 99
Table des cartes 99
Table des figures, photos 99
Figures 99
Photos 100
Liste des sigles utilisés 101
Sommaire complet 102

Remerciements

Ce travail marque la consécration de cinq années d'études, cinq années marquées par des expériences constructives ainsi que des rencontres qui m'ont préparé à intégrer le monde professionnel et à construire une vie d'adulte. Je tiens donc sincèrement à remercier :

Madame Sylvie DUVILLARD, maître de conférences à l'Université de Grenoble Alpes et tutrice pédagogique, à qui je dédie ce rapport de fin d'étude. Un grand merci pour m'avoir accompagnée une nouvelle fois et pour m'avoir donné l'opportunité de collaborer scientifiquement sur le foncier économique. Je n'oublierai jamais sa bienveillance et sa beauté d'âme.

Monsieur Philippe COLLEU, chargé d'étude économie-commerce à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise et tuteur professionnel, pour m'avoir accordé sa confiance et encadré tout au long de mon stage à l'AURG.

Monsieur Benoit PARENT, directeur de l'Agence d'Urbanisme de Grenoble, qui m'a ouvert chaleureusement les portes de l'AURG et donné l'opportunité de participer aux projets et études en cours.

Julien pour m'avoir apporté des conseils pour la rédaction de ce travail ainsi que des clefs de compréhension sur les études en cours à l'AURG.

Anouck, Tiphaine, Sophie, Cédric, Olivier, Gabriel, Kader et tous mes collègues de l'Agence d'Urbanisme pour le temps qu'ils m'accordent au quotidien ainsi que pour les bons moments passés en leur compagnie.

L'équipe pédagogique du master Ingénierie du développement territorial (IDT) et tout particulièrement ses référents, Madame Magali TALANDIER et Monsieur Emmanuel ROUX, pour nous avoir dispensé une formation de qualité et pour leur dévouement tout au long de ces deux années de master.

Une pensée aussi pour Sylvie MONIN, responsable de la scolarité à l'IGA, pour sa gentillesse et son dévouement auprès des étudiants.

Enfin, tous mes remerciements vont aux personnes de mon entourage qui, de près ou de loin, ont contribué à ce travail…

Mon cheminement vers le monde professionnel…

L'économie est un domaine d'étude que j'affectionne tout particulièrement. J'avais eu l'opportunité de bénéficier d'une formation économique théorique poussée au cours de mes années d'hypokhâgne et de khâgne. En intégrant une formation en aménagement du territoire à l'Institut de Géographie Alpine, j'envisageais ainsi fortement de me spécialiser en économie territoriale. Mes premiers travaux en la matière m'ont vivement intéressée, notamment une étude du volet « économie » du Document d'Orientation et d'Objectif du Grand Amiénois sans oublier les deux stages consécutifs aux côtés de chargés d'études économiques à l'Agence d'Etude et de Promotion de l'Isère (AEPI) à Grenoble.

A l'aube de mon master IDT s'est joué un nouveau tournant de ma vie : le choix du mémoire de recherche. Au regard de mes expériences précédentes, je recherchais avant tout un sujet qui me ressemblait et susceptible de révéler une véritable vocation professionnelle. Mon choix s'est donc porté sur la gestion du foncier économique et sur l'étude d'une zone d'activités en particulier : Inovallée, l'un des tous premiers technopôles français faisant l'objet d'un projet de requalification. Jusqu'à alors, je n'avais jamais éprouvé une telle motivation ni ressenti un désir aussi ardent que celui de m'atteler à la rédaction de mon mémoire. Celle-ci est devenue un véritable plaisir, une force qui, associée au dévouement de ma directrice de mémoire, Sylvie DUVILLARD, m'a aidé à pousser toujours plus loin les investigations et à aller au bout de ce défi. Je pouvais voir se dessiner à chaque nouvelle page de mon mémoire un projet professionnel sérieux et réalisable. Le soir de la soutenance, j'avais ressenti un double sentiment contradictoire de soulagement heureux et de vide. Je n'aspirais alors qu'à une seule chose : revivre une expérience similaire en construisant un projet professionnel centré sur le foncier économique.

Ce mémoire sur la gestion du foncier économique et la requalification des ZAE m'a ouvert la porte à une collaboration scientifique avec Sylvie DUVILLARD (PACTE), Nicolas GILLIO (CEREMA et PACTE) et Bernard PECQUEUR (PACTE). Une proposition de communication intitulée « La dégradation des ZAE : l'obsolescence d'une conception aménagiste ? » a été envoyée et acceptée par le comité d'évaluation de l'ASDLF pour l'édition 2016 du colloque à Gatineau. Mon projet s'est ainsi précisé avec l'émergence de premières pistes de professionnalisation et la possibilité d'effectuer un stage à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise.

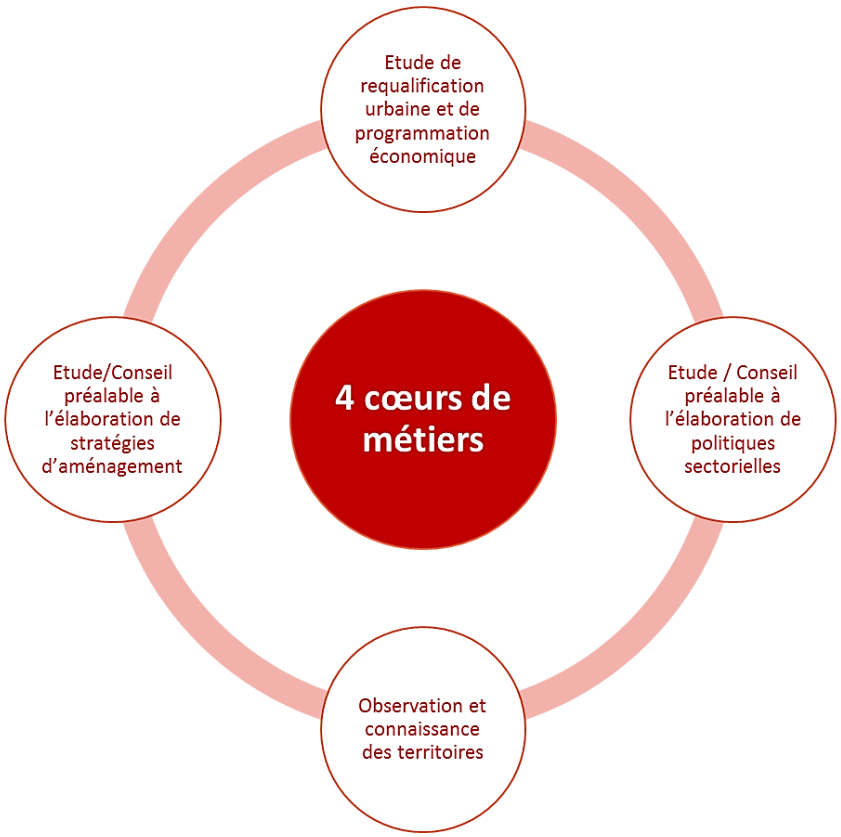
L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise (AUAG) a été créée en 1967 à l'occasion de la promulgation de la loi d'orientation foncière (LOF). L'AUAG a fait partie des premières agences françaises. Celles-ci ont pour vocation d'apporter une expertise technique en matière de planification, d'aménagement et d'urbanisme et de l'aide à la décision aux collectivités et acteurs locaux. En 1973, elle prit alors le nom d'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG). Dans un contexte marqué par l'essor de l'aménagement du territoire et de la planification, l'Agence a notamment élaboré, la même année, le schéma directeur de la région grenobloise pour 115 communes. Progressivement, l'AURG a ainsi pris une place stratégique parmi les instances de la région grenobloise.

Actuellement dirigée par Benoît PARENT depuis 2014, les collaborateurs qui travaillent à l'Agence (cf. Annexe 1 - Figure 25) ont développé les compétences détaillées ci-dessous :

Figure 1 : Les compétences de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

Figure 2 : Les cœurs de métier de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise



Mon stage à l'AURG : une opportunité de valoriser mon savoir et mes compétences en ingénierie du développement territorial

Ce stage à l'AURG marque la transition entre la fin de ma formation et le début de ma carrière professionnelle. Il est l'aboutissement de mon projet professionnel construit au cours de ces cinq dernières années mais aussi la naissance d'une nouvelle étape de ma vie.

Aux côtés des collaborateurs de l'Agence d'Urbanisme, je suis amenée à participer à une étude sur les perspectives de requalification urbaine et fonctionnelle de la zone d'activités des Blanchisseries à Voiron, l'occasion de valoriser mon savoir sur la gestion du foncier économique et de faire appel à mon expérience sur le technopôle Inovallée.

L'élaboration de trois PLUI (Grenoble-Alpes Métropole, Bièvre Est et Bièvre Isère) étant un grand chantier à l'AURG, j'ai la possibilité de m'impliquer dans le volet « économie - commerce » du PLUI de la Grenoble-Alpes Métropole et de me confronter aux grands enjeux actuels : les limites de la planification et la montée en puissance des intercommunalités. Deux enjeux qui nécessitent de penser à une nouvelle échelle, de définir de nouvelles méthodologies et de recourir à de nouveaux outils tels que les logiciels de cartographie. Etant spécialisée en géomatique, j'ai une grande opportunité qui s'ouvre à moi pour trouver ma place dans ce champ professionnel.

Ce rapport de fin d'étude se veut être le recueil de mon cheminement personnel vers le monde professionnel et des perspectives qui s'offrent à moi. Le point de départ de ce cheminement a été ma familiarisation avec la question de la dégradation des ZAE, des limites du zonage comme principe directeur de l'urbanisme et de l'avènement d'une nouvelle vision du renouvellement urbain : la mixité fonctionnelle. Cette problématique de développement territorial sera donc l'objet de la première partie de ce rapport. La confrontation directe avec cette problématique, au cours des missions sur lesquelles je serai mobilisée à l'AURG, suppose de mener une réflexion autour de ces démarches (objectifs et méthodologie) et d'en comprendre le contexte. Ceci sera développé dans la deuxième partie. Viendra ensuite un temps consacré à la présentation des premières productions et du processus qui a permis d'arriver à ces résultats concrets. Enfin, ces deux premiers mois de stage m'ont apporté le recul nécessaire pour faire un point non seulement sur le profil de professionnelle que j'ai construit et continué à développer mais aussi sur les perspectives post-stage qui se présentent. Ce rapport de fin d'étude se clôturera ainsi sur ce « bilan ».

Partie I - La dégradation des ZAE et les limites du zonage : vers une nouvelle gestion foncière ?

La Zone d'activités économiques (ZAE) fait l'objet de plusieurs définitions. Dans les documents d'urbanisme, les ZAE correspondent aux espaces économiques dédiés ce qui exclut les autres fonctions dans leur périmètre. Le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU) en propose une centrée sur la notion de projet. Selon celui-ci, « *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. Les appellations peuvent varier et reflètent ainsi les évolutions de la vocation des ZAE : parcs d'activités, éco-parc, éco-zone, pôles d'activités économiques et technologiques, etc.* ». Le CERTU estima en 2013 que leur nombre s'élèverait à environ 17 000, soit l'équivalent d'une zone pour deux communes en moyenne.

Une problématique récurrente de nos jours est celle de la requalification de ces zones dans le cadre du renouvellement urbain. Si la dégradation des ZAE se manifeste par le vieillissement de leurs infrastructures, un développement décalé par rapport aux communes et parfois une baisse de leur attractivité (cf. 1.1. & 1.2), la dimension équipementière n'est que la partie visible de l'iceberg. Derrière ce constat se cache en effet l'obsolescence d'une conception aménagiste qui a prévalu jusqu'aux années 1980 - 1990 : l'urbanisme monofonctionnel ou zonage (cf. 2.1. & 2.2.). La volonté d'apporter une réponse aux disfonctionnements du zonage se retrouve dans la définition d'un urbanisme fondé sur un nouveau concept : la mixité fonctionnelle (cf. 3.1.1 & 3.1.2.). Actuellement très plébiscitée, la mixité fonctionnelle ne fait que très (trop ?) peu l'objet de critiques : difficile d'évaluer la pertinence des projets de requalification axés sur un tel concept et de mesurer leur faisabilité dans l'ensemble des ZAE existantes (cf. 3.2.1, 3.2.2 & 3.2.3.).

1. Un constat : la dégradation des ZAE

1.1. Une faible intégration des ZAE dans l'environnement urbain

Les ZAE ont été pensées avant tout pour permettre aux industries d'avoir l'espace et les infrastructures nécessaires au développement de leur activité (cf. 2.1) Principalement dans les années 1960 et début des années 1970, les entreprises avaient alors besoin de grandes surfaces pour y aménager leurs entrepôts, ateliers de production et faciliter l'accès aux poids-lourds pour les livraisons grâce à des nappes de parkings immenses. Les bâtiments se voulaient fonctionnels et reprenaient une architecture standardisée : des formes rectangulaires ainsi que des matériaux de basse qualité et peu esthétiques comme la tôle. Les ZAE étaient des espaces presque totalement bétonnés dont la densité du bâti s'avérait très faible. Progressivement, ne faisant que très peu l'objet d'entretien par les entreprises et collectivités, les bâtiments et espaces publics se sont dégradés. Un nombre grandissant de ZAE donnent aujourd'hui une image délaissée et très vieillissante.

Par ailleurs, les industries étant considérées comme des activités incompatibles avec l'habitat ainsi que les commerces et infrastructures urbaines, elles ont été « parquées » dans des espaces économiques dédiés à l'extérieur du centre-ville. Les ZAE sont donc des espaces monofonctionnels réservés aux fonctions productives et excluant toute interaction avec la ville et ses différents quartiers.

Enfin, l'aménagement était pensé exclusivement pour l'accessibilité automobile [1]. Les voies piétonnières et cyclables étaient inexistantes : seuls les travailleurs rejoignant en voiture les entreprises en étaient les usagers. A l'évidence, les résidents étaient exclus de ces zones. Ces dernières sont une suite de *« bâtiments posés côte à côte [qui] fonctionnent comme des boîtes fermées qui ne communiquent pas entre elles sauf par l'intermédiaire des voies de circulation automobile. »*[2] La proximité de voies routières rapides était alors fortement recherchée car constituait un atout non négligeable pour les entreprises. En effet, l'acheminement des matières premières pouvait rapidement s'effectuer tandis que de potentiels clients avaient la possibilité d'accéder aisément à la zone. Actuellement, dans le cadre de la protection de l'environnement et des programmes éco-quartiers (cf. 2.2.), la voiture a beaucoup moins « la cote » bien que celle-ci soit encore majoritairement utilisée. On recherche la substitution de ce mode de déplacement par des transports plus doux comme les transports en commun, le vélo, etc. Malheureusement, les ZAE n'ont pas été conçues pour les transports alternatifs et la voiture reste toujours le moyen de locomotion le plus avantageux pour se rendre dans de telles zones : offre de stationnement élevée, cheminements piétonniers rares ou peu sécurisés, pistes cyclables partielles, mise en place de lignes de cars / bus à haute fréquence peu rentables relativement au nombre d'usagers, etc.

La structure et le fonctionnement pensés pour les ZAE les figent dans une civilisation fordiste en décalage avec les enjeux urbains et environnementaux actuels. Ces zones vieillissent et ne collent plus aux besoins et attentes des entreprises dont l'activité a évolué (cf. 2.2.).

1.2. Une baisse d'attractivité

La dégradation progressive des ZAE se traduit par une baisse d'attractivité pour certaines d'entre-elles, les ZAE plus récentes venant les concurrencer. De plus, l'offre de terrains et de locaux est parfois mal adaptée.

Les entreprises sont les premières à ressentir la baisse d'attractivité des ZAE : diminution de la fréquentation clientèle, équipements vétustes et coûts élevés de remise aux normes. On observe en effet un fort décalage entre les besoins des entreprises actuels : locaux de plus petite taille, matériaux plus haut de gamme, équipement numérique (fibre optique), des espaces verts, etc. L'image qu'elles peuvent donner est désormais tout aussi importante voire plus que la fonctionnalité des bâtiments. Les travaux de rénovation étant conséquents et la surface du bâti trop grande, les coûts deviennent plus élevés pour les entreprises. Celles-ci préfèrent alors quitter les ZAE et relocaliser leur activité sur des sites plus modernes ou moins dégradés. Cela se traduit notamment par un solde entrées / sorties négatif.

[1] ADEUS, octobre 2012, « Densité, mixité, qualité en zone d'activités : obstacles et outils », Les Notes de l'ADEUS, n° 82

[2] JOURDAN (.G), RIOU (.D), SANCHEZ (.M), « Les grandes zones d'activités économiques et commerciales : des espaces stratégiques pour un renouvellement urbain », Les Cahiers de la FNAU, n°22

2. Des éléments d'explication : l'obsolescence du zonage comme conception de l'urbanisme

2.1. Les 30 Glorieuses : l'âge d'or du zonage

Dans les années 1950, pendant la période de reconstruction, la France avait mis en place une planification de l'aménagement du territoire. C'était notamment le cas pour l'élaboration de politiques industrielles. Ces dernières s'étaient traduites, à partir du début des années 1960, par l'implantation de zones industrielles dans la plupart des villes françaises. Les activités s'étaient ainsi regroupées dans ces zones situées à proximité d'axes routiers majeurs. Ce processus de concentration spatiale s'était accompagné par une « *sélection spatiale des activités* » aboutissant ainsi à la spécialisation des espaces (TABOURIN .E, ANDAN .O, ROUTHIER .JL, 1995)[3]. Les activités à forte valeur ajoutée se trouvaient ainsi dans les centres d'agglomération tandis que les industries s'étaient implantées en dehors de la ville et l'habitat en périphérie. L'aménagement des ZI s'inscrivait alors dans un contexte de croissance économique fordiste qui, progressivement, façonna les villes des années 1950-1960.

Les zones industrielles étaient caractérisées par des tissus urbains architecturalement répétitifs et indépendants des secteurs d'habitation (NOVARINA .G, LINOSSIER .R, SEIGNEURET .N, TROTTA .G, juillet 2014, p.18)[4]. L'objectif de ces espaces n'était pas leur esthétisme ni l'intégration dans leur environnement : les bâtiments avaient comme but premier la fonctionnalité pour les entreprises qui souhaitaient s'y développer. La ville était par ailleurs « passive » (PECQUEUR .B, 2006)[5] : elle avait surtout vocation à affecter aux zones industrielles une surface donnée. La ZI ne faisait pas partie d'un ensemble urbain et ne se développait pas dans la même logique qu'un quartier traditionnel. C'était un outil économique favorisant le développement territorial via la création d'emplois et les revenus fiscaux (PIETRI .J, 1975)[6].

La planification supposait le recours au zonage et la recherche de l'urbanisme monofonctionnel, réglementant les différentes implantations, afin d'éviter que l'utilisation des sols n'ait été l'objet de concurrences et d'incompatibilités entre fonctions urbaines (MASSACENI .E, 1966, p.1-91)[7]. Le zonage avait été déjà plébiscité, comme principe fondamental de gestion du foncier économique dans la ville fonctionnelle, lors du Congrès International d'Architecture Moderne en 1933. Quatre fonctions urbaines clefs avaient alors été recensées : habiter, circuler, travailler et se divertir[8]. Ce principe s'appuyait sur des outils techniques de gestion du foncier afin d'aménager la ville de façon rationnalisée. La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), instituée en 1967 par la loi d'orientation foncière (LOF), en était l'illustration parfaite. L'objectif était d'allouer à un projet bien précis une

[3] TABOURIN .E, ANDAN .O, ROUTHIER .JL, 1995, *Les Formes de la croissance urbaine. Le modèle de René Bussière*, Laboratoire d'Economie des Transports (CNRS Université Lyon 2), Lyon, halshs.archives-ouvertes

[4] NOVARINA .G, LINOSSIER .R, SEIGNEURET .N, TROTTA .G, juillet 2014, *Mixité fonctionnelle et zoning : opposition ou complémentarité* ?, Institut d'Urbanisme de Grenoble (IUG), p.177 à p.186

[5] PECQUEUR .B, 2006, « De la ville qui consomme à la ville qui produit. La reterritorialisation des fonctions économiques de l'urbain », *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 101, Cachan : Editions Lavoisier, pp.7-14

[6] PIETRI .J, 1975, « Les pôles industriels. Urbanisation et industrialisation », Les Cahiers de l'IAURIF, Vol.40-41, pp.5-12

[7] MASSACENI .E, 1966, *Localisation et aménagement des terrains industriels*, Tome 1 - Expériences dans les pays de la Communauté Européenne du Charbon et de l'Acier, CECA - Haute Autorité – Luxembourg, Collection d'économie et politique régionale, « partie 1. La conversion industrielle en Europe », p.282p.1-91

[8] *Charte d'Athènes*, adoptée en 1933 lors du Congrès international d'architecture moderne (CIAM), organisé autour du thème de la « ville fonctionnelle » et, dont l'un des chefs de file était LE CORBUSIER

surface définie en amont de sa réalisation. La « ville fordiste », première concrétisation de la ville fonctionnelle, était donc planifiée, chaque fonction urbaine (économique, résidentielle, agricole, naturelle et paysagère) étant affectée à une zone bien spécifique.

2.2. Depuis la fin des années 1970: vers la naissance d'une nouvelle conception aménagiste

Les processus de désindustrialisation et de tertiarisation de l'économie ont bouleversé le paysage économique et social des années 1980. La transformation de l'activité des entreprises a provoqué de nouveaux besoins et attentes : la demande de locaux de grande taille, adaptés à l'activité productive et industrielle, a diminué au profit de locaux beaucoup plus petits (espaces de bureaux). De nouveaux critères de localisation ont aussi émergé (POIROT & GERARDIN, 2010)[9] : le traitement qualitatif de l'environnement immédiat est devenu central. Les entreprises ont souhaité donner une image flatteuse de leur activité en s'implantant dans un espace où les traitements paysager et architectural sont esthétiques et respectueux de l'environnement. Quant aux industries, ces dernières se sont exurbanisées (TERRAL & SHEARMUR, 2008)[10] pour s'implanter en périphérie des villes dans les zones industrielles, provoquant une hausse de terrains vacants. C'est ainsi que la notion de friche industrielle a émergé. Dans un contexte politique marqué par les premières lois de décentralisation et, notamment, le transfert aux communes des compétences d'intervention économique indirecte ainsi que des compétences en urbanisme, la friche industrielle est devenue progressivement un enjeu majeur d'aménagement du territoire[11].

Parallèlement, dans les années 1990, aux Etats-Unis, s'est développé un nouveau courant en urbanisme : le Nouvel Urbanisme[12]. Celui-ci s'est inscrit contre le fonctionnalisme et l'urbanisme monofonctionnel. Le Nouvel Urbanisme, dont la charte a été signée en 1996, propose le réaménagement de certains quartiers aux Etats-Unis en s'appuyant sur les principes de compacité, de circulation piétonne et de mixité des usages[13]. C'est ainsi qu'émergea le concept de « mixité fonctionnelle ». En France, la mixité fonctionnelle a été mentionnée dans la Loi d'Orientation pour la ville (1991), dans le cadre des projets ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) puis plus récemment dans le volet urbanisme de la loi ALUR (2014). La mixité fonctionnelle est également très présente dans la démarche « Ecoquartier » amorcée en 2011[14].

Le traitement des friches industrielles par les collectivités a pris de plus en plus en compte la mixité fonctionnelle[15]. Au début des années 1980 et de la désindustrialisation, les collectivités ont gardé un

---

[9] POIROT & GERARDIN, 2010, « L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel », Mondes en développement 2010/1 (n° 149), p. 27-41. DOI 10.3917/med.149.0027

[10] TERRAL & SHEARMUR, 2008, « Vers une nouvelle forme urbaine ? Desserrement et diffusion de l'emploi dans la région métropolitaine de Montréal », L'Espace géographique 2008/1 (Tome 37), p. 16-31.

[11] NOVARINA .G, LINOSSIER .R, SEIGNEURET .N, TROTTA .G, juin 2014, *Les espaces économiques de la ville. Spécialisation et intégration*, Juin 2014, PUCA, UPMF, PACTE, IUG, rapport de recherche

[12] GHORRA-GOBIN. C, juillet 2006, La Théorie du new Urbanism : perspectives et enjeux, CNRS

[13] PUCA, janvier-mars 2012, Mixité fonctionnelle : quelle place pour l'économie dans la ville du 21e siècle ?, Le Journal d'Information du PUCA (p.3). Les principes de compacité, circulation piétonne et de mixité des usages ont été définis dans l'article 11 de la Charte de 1996.

[14] BOUTAUD. B, « Quartier durable ou éco-quartier ? », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Débats, Quartier durable ou éco-quartier ?, mis en ligne le 24 septembre 2009

[15] BLANC J.-N, 1991, « Les Friches industrielles de l'économique à l'urbain », RGL, Vol.66, n°2, pp.103-107

POUZOULET, 2006, « Zonage et mixité urbaine : la question de la requalification des zones industrielles à travers les exemples new-yorkais du Far West Side à Manhattan et des Atlantic Yards à Brooklyn », Hérodote 2006/3 (no 122), p. 92-106. DOI 10.3917/her.122.0092

raisonnement strictement économique en tentant de maintenir l'emploi industriel ou en reconvertissant les espaces vacants. Progressivement, la problématique des FI a dépassé la logique économique pour s'inscrire dans la pensée urbaine : on parle alors de requalification urbaine des sites économiques[16]. De nouveaux produits immobiliers ont réinvesti les sites industriels. Ces produits immobiliers se veulent modulables et polyvalents s'appuyant sur des surfaces intérieures, partagées pour des activités productives mais aussi par des activités administratives, commerciales voire résidentielles. La mixité urbaine ou fonctionnelle est devenue la référence dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ainsi, au lieu de considérer la ZAE comme une opération indépendante de la politique urbaine de la commune, cette dernière intègre les opérations de requalification du foncier économique comme un projet de ville. On ne parle plus de zone mais de quartier à part entière.

3. Une réponse ? La mixité fonctionnelle au cœur des projets requalification des ZAE

3.1. Définition et principes

La mixité fonctionnelle ne fait pas l'objet d'une définition arrêtée ni universelle car est susceptible de s'appliquer à des territoires différents : zone, quartier, commune, etc. (IAU, 2009)[17] Dans le cadre du développement durable et de la démarche éco-quartier, cette notion fait référence à des villes ou quartiers denses, économes en énergie, mixtes et dans lesquels les déplacements sont réduits au maximum. Le pacte de relance pour la ville (1996) puis la loi du 1er août 2003 (loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine) ont mis en évidence la mixité fonctionnelle comme objectif pour la réduction des inégalités territoriales et l'amélioration de la vie des habitants. Favoriser l'implantation d'équipements, de services, d'activités économiques et de commerces dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et Zones Franches Urbaines (ZFU) est devenu une priorité pour lutter contre le caractère très monofonctionnel de ces espaces. Progressivement, l'objectif de mixité fonctionnelle s'est étendue aux ZAE, touchées par des déséquilibres territoriaux assez similaires bien que ne concernant pas l'habitat.

Plus globalement, la mixité fonctionnelle peut se définir comme la réintroduction d'autres fonctions urbaines dans des zones monofonctionnelles, dédiées à l'habitat comme évoquées précédemment mais aussi des zones industrielles. Il peut s'agir de programmes de logement, d'implantation de commerces, de développement de services, de construction de bâtiments mixtes ou d'aménagement d'espaces verts, etc. Autrement dit, le foncier économique est redistribué et partagé avec d'autres fonctions. La mixité fonctionnelle est alors considérée comme une vision « macro » de la ville comme le zonage ou l'urbanisme monofonctionnel pouvaient l'être. Elle est devenue omniprésente dans les nouveaux principes de développement urbain tels que « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural* ». La mixité fonctionnelle n'est pas le seul terme employé pour qualifier cette nouvelle conception de l'aménagement urbain. On parle parfois de mixité

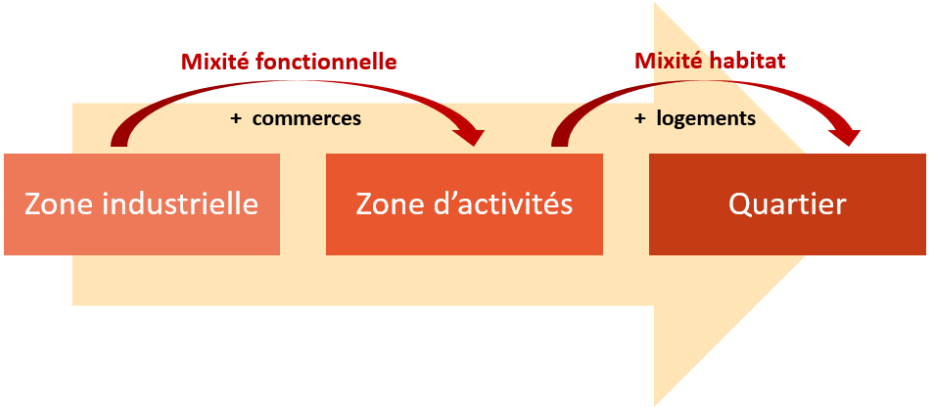
[16] JOURDAN (.G), RIOU (.D), SANCHEZ (.M), « Les grandes zones d'activités économiques et commerciales : des espaces stratégiques pour un renouvellement urbain », Les Cahiers de la FNAU, n°22

[17] IAU, octobre 2009, *La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine*, p.7, rapport de synthèse tome 1, 70p.

urbaine ou de mixité des usages (LEGRAND .M, MEUNIER-CHABERT .M, CETE Lyon, CERTU, *Rapport CERTU*, 2004)[18].

La mixité fonctionnelle peut revêtir un autre sens plus restrictif et correspond à l'introduction de commerces et d'activités tertiaires apportant des services aux entreprises présentes dans des zones normalement dédiées exclusivement à l'activité industrielle et productive. Elle se distingue ainsi de la mixité avec l'habitat. Cette conception très « micro » de la mixité fonctionnelle est intéressante dans la mesure où elle permet de comprendre le processus de transformation des zones économiques depuis les années 1970 jusqu'à aujourd'hui.

Figure 3 - La transformation des zones économiques : de la zone industrielle au quartier



La zone industrielle est l'espace le plus monofonctionnel qui soit : seules des activités productives (ateliers, lignes de production, entrepôts, etc.) y sont implantées. Dans les documents d'urbanisme comme le SCOT et le PLU, les parcelles sont identifiées comme étant des zones dédiées aux activités incompatibles avec l'habitat, les commerces et les services. Le développement de commerces/ services dans les ZI (mixité fonctionnelle) permet d'améliorer la diversité de la zone : on ne parle alors plus de zone industrielle mais bien de zone d'activités économiques.
Les requalifications menées par les communes et intercommunalités s'inscrivent dans des projets de renouvellement urbain et concernent majoritairement des zones type ZAE où l'offre de commerces et de services est a minima développée. Ces programmes de requalification visent désormais à y intégrer des logements (mixité habitat) afin que les ZAE ne se développent plus indépendamment de la ville dans laquelle celles-ci sont implantées. L'objectif est alors de transformer la ZAE en quartier où toutes les fonctions urbaines sont réunies.

3.2. La traduction opérationnelle de la mixité fonctionnelle dans la requalification des ZAE

L'aménagement des ZAE fin des années 1960 - début des années 1970 s'est couramment appuyé sur la définition d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)[19]. Cette dernière est une procédure adaptée pour engager des projets urbains de grande envergure ou restructurer les zones peu utilisées ou en friches. Néanmoins, l'utilisation de cette procédure, pendant l'âge d'or de l'urbanisme monofonctionnel a quelque peu "perverti" cet outil de l'action foncière en façonnant les ZAE comme des zones indépendantes des autres quartiers de la commune (cf. 1.1 & 2.1.). La mise en œuvre de la

[18] LEGRAND .M, MEUNIER-CHABERT .M, CETE Lyon, CERTU, 2004, « *Diversité de l'habitat, mixité urbaine et planification urbaine Enquête sur la mise en œuvre des principes de la Loi d'orientation pour la ville* », Rapport CERTU
[19] CERTU & CERTE, 2006, Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques

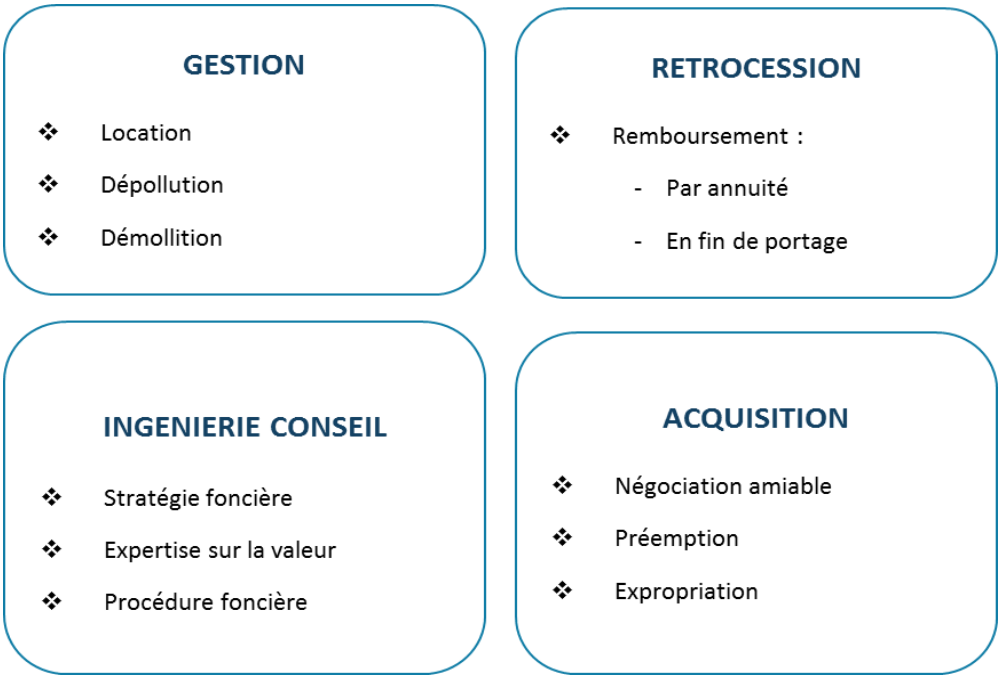
mixité fonctionnelle suppose le recours à de nouveaux outils et techniques de gestion foncière notamment l'adoption d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD). De nouveaux acteurs comme les EFPL et les SPL sont amenés à intervenir dans les projets de requalification des ZAE mais les coûts engendrés par l'acquisition et la gestion d'un patrimoine foncier encouragent les puissances publiques à négocier voire coopérer avec les propriétaires privés des terrains.

3.2.1. L'intervention d'acteurs supra-municipaux : l'EPFL et les SPLA

La traduction opérationnelle de la mixité fonctionnelle passe par l'intervention d'acteurs supra-municipaux tels que les Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) et les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA).

Premièrement, les établissements publics fonciers locaux (EPFL) sont des outils d'action foncière, créés à l'initiative des collectivités territoriales qui en ont la compétence. Ces outils ont fait leur apparition avec la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 et se sont développés avec la loi SRU en 2000. L'EPFL procède pour son compte ou celui de ses adhérents toute acquisition foncière (bâtie ou non bâtie) pour constituer un patrimoine foncier ou réaliser des opérations d'aménagement (article L.300-1 du Code de l'urbanisme).

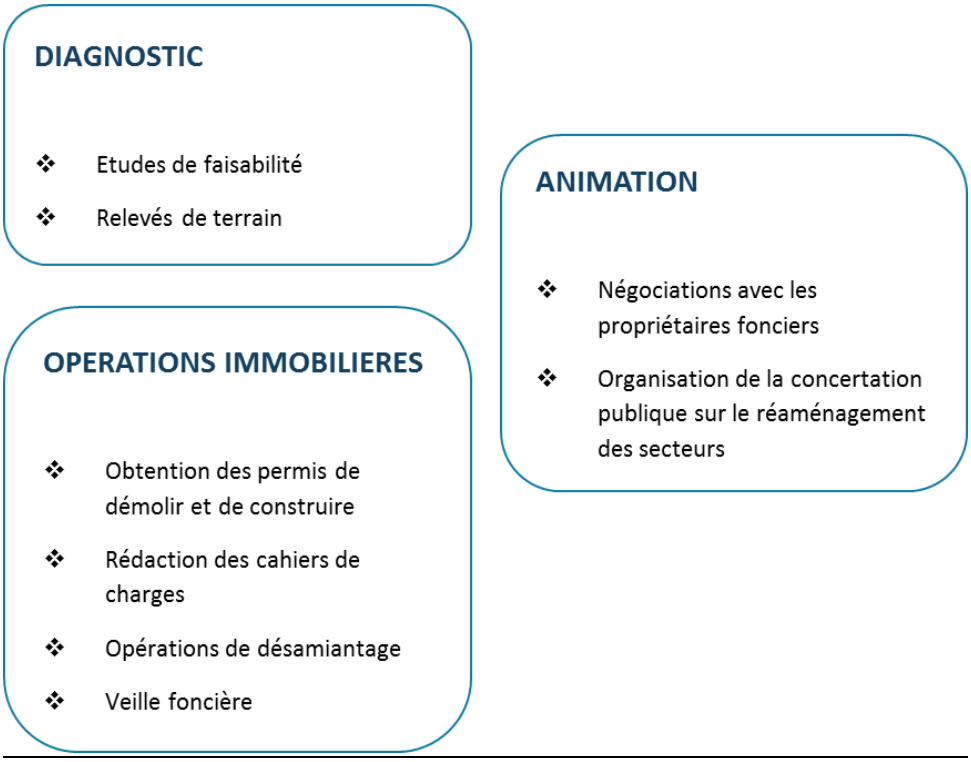
Figure 4 - Les compétences des EPFL[20]



Les Sociétés publiques locales d'aménagement ont été mises en place par la loi du 13 juillet 2006 relative à l'engagement national pour le logement et renvoyant à l'article L 327-1 du Code de l'Urbanisme. Les SPLA sont totalement financées par les collectivités territoriales et permettent à ces dernières de piloter des missions d'intérêt général tout en bénéficiant d'un appui juridique et un contrôle des opérations.

[20] CEREMA, décembre 2014, *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques. Connaître les acteurs du foncier. Les établissements publics fonciers locaux (EPFL)*, Direction technique Territoires et ville

Figure 5 – Les compétences des SPLA



3.2.2. Le recours à la ZAD

Une Zone d'Aménagement Différé ou ZAD[21] est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement. Cela permet d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix. Celle-ci donne à la commune les moyens d'anticiper les conséquences des décisions stratégiques qu'elle va prendre ainsi que les potentiels obstacles qui vont freiner le projet de renouvellement urbain[22]. Le raisonnement relatif à la gestion du foncier a changé : l'échelle privilégiée est la parcelle ou le terrain. On ne cherche plus à acquérir un grand foncier mais plutôt détenir un patrimoine communal constitué de petits groupes parcellaires. La ZAD permet de limiter la spéculation foncière notamment dans les zones de reconversion ou à urbaniser grâce au recours du droit de préemption qui s'applique au sein de la ZAD. Cette dernière permet aussi d'éviter les surcoûts financiers liés d'une part aux comportements des propriétaires des parcelles quant à leur décision de vendre ou de se rétracter. La ZAD favorise la viabilisation du terrain et à sa constructibilité (dépollution, aménagements de protection face aux risques naturels, etc.).

[21] CEREMA, juin 2013, *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques. Acquérir le foncier. La Zone d'Aménagement différé (ZAD)*, Direction technique Territoires et ville

[22] DUVILLARD. S, GUYETANT-FAUVEL. C, 2011, « La stratégie d'opportunité ou le rôle de l'anticipation dans le devenir territorial », in EspacesTemps.net

3.2.3. *La collaboration entre acteurs publics et privés*

Le raisonnement à l'échelle parcellaire implique de prendre en compte les intérêts et décisions des propriétaires privés des terrains (investisseurs promoteurs, propriétaires exploitants en SCI et des copropriétaires).

L'article 2 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen désignait la propriété comme droit naturel et imprescriptible de l'Homme. Le caractère éminent du droit de propriété a été rappelé en 1982 par le Conseil Constitutionnel. La propriété foncière privée est donc gravée dans le marbre de Constitution française. L'intervention publique dans le foncier a été toujours perçue avec méfiance (GILLIO .N). La seule modalité d'intervention publique reconnue et approuvée s'est avérée être la requalification des sites pollués ou des friches, le coût de dépollution ou de réhabilitation étant beaucoup trop élevé pour les propriétaires privés. Il n'existait pas en effet de marché pour les terrains pollués d'où l'intervention nécessaire des pouvoirs publics.

Le regard des acteurs privés et publics évolue sur la gestion foncière. Les collectivités se doivent de monter des projets en collaboration étroite avec les propriétaires privés. Par ailleurs, l'acquisition de terrains et leur entretien induisent des coûts très élevés pour la collectivité qui en a la charge[23] : une double gestion du foncier est donc plus que souhaitable.

3.3. La pertinence de la mixité fonctionnelle dans la requalification des ZAE

La mixité fonctionnelle suppose que l'on raisonne à l'échelle d'un quartier alors que le paradigme s'étend à une échelle plus grande. Une contradiction majeure entre le pragmatisme de l'action foncière (ZAD) et la mixité fonctionnelle, qui reste une conception idéaliste de la ville de demain, se pose. En effet, il apparaît que la mixité fonctionnelle peut s'avérer difficile à traduire opérationnellement sur les zones d'activités économiques du fait des contraintes de la planification, à savoir le zonage des risques et les prescriptions induites. De plus, la morphologie même des ZAE, conçues pour la circulation automobile, rend peu performante et adaptée la desserte en transports en commun (CHARRON, 2007)[24], remettant directement en cause la durabilité de nouveaux quartiers fondés sur la densification. Ces constats nous amènent ainsi à nous demander si la mixité fonctionnelle est l'avenir des zones d'activités économiques.

3.3.1. *Du « tout voiture » au recours des transports en commun : un pari réalisable ?*

La mixité fonctionnelle suppose de densifier l'ancienne zone d'activités pour en faire un quartier à part entière. Or, la densification est susceptible de produire à court terme des externalités négatives ou nuisances urbaines. A cause de l'augmentation du nombre d'habitants et de travailleurs dans un quartier, les mobilités augmentent et, si une offre alternative au véhicule individuel n'est pas proposée, la saturation du quartier est prévisible.

Actuellement, l'offre en transports en commun existe sur les ZAE mais se révèle dans la majorité des cas insuffisante et peu pertinente dans son schéma de desserte. Ainsi, bien que des arrêts soient

[23] CEREMA, décembre 2014, *Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification*, Direction technique Territoires et ville

[24] CHARRON (.M), « Prix Philippe AYDALOT, 2007, « Forme urbaine, possibilités et distance de navettage », Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2008/4 (novembre), p. 503-517. DOI 10.3917/reru.084.0503

implantés à proximité des ZAE, l'accessibilité n'en est pas pour autant meilleure : si rejoindre la zone en cars devient possible, encore faut-il pouvoir emprunter des cheminements piétonniers sécurisés pour rejoindre un point en particulier du site (JOURDAN. G). Or, ces cheminements sont souvent inexistants et discontinus. Ces derniers longent des voies d'accès automobiles rapides rendant fastidieux voire très dangereux la traversée de ces voies. Dans certains cas, il est impossible d'entrer dans la zone directement depuis un arrêt de car. Un contournement est souvent nécessaire. Les transports en commun sont donc rarement avantageux et n'encouragent pas les usagers et professionnels à laisser leur véhicule. Des professionnels constatent d'ailleurs que les cars tournent à vide et que les lignes ne sont pas rentables (cf. enquêtes sur Inovallée et la ZA des Blanchisseries). Ils mettent par ailleurs en évidence le fait que les horaires fixés ne correspondent pas vraiment au début et à la fin des journées de travail des employés. Ceci les décourageant à utiliser les bus plutôt que leur voiture. Les ZAE ont avant tout été conçues pour faciliter l'accessibilité aux automobiles et aux poids-lourds. Renforcer l'offre de desserte suppose nécessairement de revoir le schéma de circulation interne et de prévoir des aménagements sur la voierie coûteux et parfois difficiles à réaliser.

Les zones d'activités plus modernes (exemple de Bouchayer-Viallet sur Grenoble) essayent de se dégager des contraintes liées à l'urbain et de miser sur l'image que peuvent donner les pôles économiques engagés dans les démarches de protection de l'environnement et plus globalement des projets « éco-quartier ». Si la desserte en TC est pensée en amont de l'aménagement de la zone, beaucoup d'entreprises soulignent la difficulté qu'elles ont de proposer une offre de stationnement optimale et de bénéficier d'une bonne accessibilité. La difficulté réside dans l'équilibre à trouver entre accessibilité et intégration dans l'environnement urbain, d'autant plus que les habitudes de déplacement s'appuient essentiellement sur l'usage de l'automobile.

3.3.2. Les contraintes liées aux risques naturels : un frein majeur à la requalification des ZAE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est élaboré en intégrant les contraintes définies dans les plans de prévention des risques notamment les plans de prévention du risque inondation (PPRI). Leurs prescriptions peuvent remettre en cause des projets car est susceptible d'imposer l'aménagement d'infrastructures de protection et des ajournements partiels ou totaux d'opérations immobilières en attente de la révision du plan de prévention. Des coûts supplémentaires peuvent donc être engendrés.

Par ailleurs, les opérations de requalification étant limitées voire irréalisables sur les parcelles contraintes, une partie de la ZAE risque d'être figée et de ne pas pouvoir évoluer au même titre que les secteurs rénovés. La dégradation de l'espace économique contraint ne va plus attirer des entreprises innovantes mais des activités de services aux entreprises ou des indépendants (notaires, avocats, etc.) qui n'ont pas nécessairement besoin d'investir des sommes colossales dans la rénovation des locaux et sa mise aux normes (fibre optique, etc.). La ZAE risque de perdre sa vocation première. Parallèlement, les entreprises qui y étaient déjà implantées vont progressivement délocaliser leurs activités vers d'autres zones où les coûts d'implantation seront certes plus élevés mais où l'image donnée par le site sera meilleure et les coûts d'entretien moins onéreux à long terme.

Au final, dans les ZAE concernées par les risques naturels, le projet de requalification ne concernera qu'un nombre restreint de terrains, d'autant plus que les documents de planification imposent un raisonnement à l'échelle parcellaire. Le paradigme de la mixité fonctionnelle suppose, à l'inverse, d'adopter un point de vue « macro » en considérant les zones économiques comme des quartiers intégrés et en relation avec les autres quartiers d'une commune voire avec les autres pôles stratégiques d'une intercommunalité. Difficile de parler de mixité fonctionnelle lorsqu'on programme des opérations de renouvellement urbain sur quelques parcelles diffuses et parfois isolées.

3.3.3. *L'introduction de programmes de logements : vers la fin du foncier économique*

En 2010, la taxe professionnelle sur les équipements et biens mobiliers a été remplacée par la Contribution Foncière des Entreprises. Cette dernière est l'une des deux composantes la Contribution Economique Territoriale. La base de la CFE s'appuie sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'entreprise dispose de locaux et de terrains.

La CFE est moins rémunératrice que la TP pour les communes. Alors que celle-ci était assise sur le foncier et sur les immobilisations corporelles d'entreprises, la CFE dépend davantage de la valeur ajoutée à savoir les profits réalisés par les entreprises. La valeur ajoutée étant en moyenne plus élevée dans les activités de services, celles-ci sont plus soumises à la CFE que les activités productives donc plus susceptibles de dégager des ressources fiscales. C'est pourquoi les territoires tentent de se tourner vers des activités de services pour augmenter les revenus fiscaux des collectivités. Des compensations ont été distribuées par l'Etat aux territoires pour lesquels le manque à gagner s'est révélé important. Toutefois, elles ne compensent que modestement ce manque à gagner, l'Etat fixant un taux de croissance négocié à l'avance et qui évolue peu. Les communes ne peuvent plus attirer les entreprises en leur proposant des terrains à des prix inférieurs aux prix du marché. En effet, auparavant, c'était la fiscalité locale qui permettait de compenser cette différence et de rentabiliser l'implantation des entreprises. Aujourd'hui, la fiscalité met beaucoup plus de temps pour faire marcher ce mécanisme de compensation.

Les communes comptent davantage sur la taxe d'habitation, beaucoup plus rémunératrice et dynamique, en développant des programmes de logements. On observe de plus en plus une régression du foncier économique alors que les parcs résidentiels augmentent et se développent sur les anciennes zones dédiées à l'activité économique. Le foncier économique est progressivement grignoté ce qui peut poser quelques problèmes pour l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat. L'offre diminue incitant les entreprises en question à prospecter dans d'autres territoires.

Conclusion partielle

La redistribution du foncier économique et sa mutation sont au cœur des enjeux actuels de la planification. Le passage de l'aménagement d'espaces économiques dédiés à des espaces mixtes suppose de modifier en profondeur la logique d'élaboration des documents d'urbanisme, d'autant plus que la montée en puissance des intercommunalités et la création des Métropoles encouragent le raisonnement à une échelle supra-communale. Là est toute la difficulté : la planification et le règlement des documents d'urbanisme définissent en amont l'affectation du foncier, en référence au SCOT en vigueur, limitant ainsi le montage de projets d'ampleur.

Actuellement, aucun procédé alternatif n'a été élaboré pour rationnaliser la distribution du foncier dans les territoires. La contradiction entre la volonté de considérer un territoire comme un tout et non une succession d'unités foncières persiste donc. Pour les techniciens tels que l'Agence d'Urbanisme de Grenoble, cela implique de procéder à une réflexion poussée et concertée avec les élus en amont de la réalisation du règlement, notamment lors de la rédaction du PADD.

Au cours de mon stage, je serai directement confrontée à ce problème au cours de l'étude sur la requalification de la ZA des Blanchisseries et aurai la lourde tâche de participer à la définition d'une méthodologie novatrice dans le cadre de l'élaboration du volet « économie » du PLUi.

Partie II - Missions de stage : gestion du foncier économique, planification et requalification des ZAE

1. Etude sur la requalification de la Zone d'Activités des Blanchisseries (Voiron)

1.1. Contexte

La zone d'activités des Blanchisseries (Voiron) est considérée comme un pôle commercial majeur du Pays Voironnais et sa situation en fait l'entrée de ville de Voiron.

Outre le fait que la zone des blanchisseries soit un levier non négligeable de développement territorial, la zone bénéficie d'une attractivité économique importante : rayonnement commercial et demandes régulières de la part des entreprises pour leur implantation. Par ailleurs, le site est situé à proximité de l'hôpital de Voiron, du centre-ville mais aussi du site de la Brunerie, reconnue pour ses entreprises innovantes de la filière « sport / loisirs / santé » ainsi que pour des événements tels que *Inosport* ou le festival international du cirque.

Néanmoins, comme plusieurs zones d'activités économiques datant de la fin des années 1970 - 1980 (deux premières tranches de la ZA), les blanchisseries présentent des signes de vieillissement manifestes : rupture avec l'environnement immédiat, architecture standardisée et vieillissante, faible densité perçue et sous-occupation foncière. Son aménagement lui confère par ailleurs une lisibilité complexe, tant dans son fonctionnement interne (trafic, circulation, accès, stationnement, etc.) que vis-à-vis du manque de liaisons qu'il tisse avec ses secteurs limitrophes (notamment desserte commerciale du site de la Brunerie). Les perspectives d'extension foncière existent mais ces dernières sont fortement soumises aux contraintes de constructibilité (risques hydrauliques).

1.2. Objectifs de l'étude

Du fait de son rôle d'entrée de ville, la zone des blanchisseries est en quelque sorte la vitrine de la ville de Voiron. Malgré son attractivité, son vieillissement peut se révéler être un frein à moyen ou long terme. C'est pourquoi cette ZA se doit aujourd'hui d'assurer une montée de gamme significative, tant en terme d'aménagement (intégration urbaine et fonctionnalité) que du positionnement commercial. Concernant le positionnement commercial, plusieurs investisseurs ont proposé de porter un projet sur les blanchisseries. Actuellement, le Pays Voironnais, maître d'ouvrage de cette étude, est conscient du potentiel de cette ZA et des perspectives qui s'offrent à elle mais recherche une assistance technique de la part de l'AURG afin de se positionner sur un projet de requalification de la zone, prenant en compte les disponibilités foncières, les contraintes de constructibilité et d'aménagement ainsi que les rapports de force en présence.

En vue de répondre aux attentes du Pays Voironnais en termes d'aide à la décision, trois phases ont été identifiées avec des objectifs définis pour chacune d'elles.

Figure 6 - Les phases de l'étude sur la ZA des Blanchisseries

Phase 1 : diagnostic de la ZA des Blanchisseries et perspectives de densification

- Analyse du positionnement économique et commercial
- Analyse de la qualité, fonctionnalité et intégration urbaine
- Analyse de la mutabilité foncière et perspectives de densification

Phase 2 : définition d'un positionnement commercial et pré-programmation prévisionnelle

- Analyse des capacités de mutabilité commerciale et opportunités de relocalisation
- Qualification du niveau d'adéquation des projets de transferts potentiels vis-à-vis du projet d'extension

Phase 3 : proposition de scenarii pour l'évolution de la ZA

- Elaboration de 2 à 3 scenarii pour l'évolution urbaine, foncière et commerciale

1.2.1. Phase 1 : analyse de la qualité et fonctionnement de la zone des Blanchisseries

La première phase est consacrée à la réalisation d'un diagnostic de la zone des blanchisseries, comprenant plusieurs volets. Premièrement, un volet économique visant à recenser les entreprises implantées sur la zone, leur secteur d'activité et l'évolution de leur activité. Un deuxième volet peut être identifié, celui de la qualité urbaine et de la fonctionnalité de la zone à savoir tout ce qui concerne la lisibilité du site, son organisation interne, son accessibilité et la circulation ainsi que la qualité architecturale. Il est évident que les deux premiers volets ne doivent pas être traités séparément. Ainsi, il serait intéressant de mesurer l'impact que peut jouer la zone sur l'activité des entreprises. Si ces dernières rencontrent parfois des problèmes d'activité en lien avec le marché sur lequel celles-ci se positionnent, l'accessibilité, la visibilité et plus globalement l'attractivité du site peuvent jouer dans l'évolution de l'activité. Le dernier volet renvoie davantage au potentiel foncier du site, notamment les terrains disponibles, locaux vacants et parcelles ré-appropriables.

Deux types de matériaux mobilisés peuvent être distingués : les ressources internes et le travail de terrain. Concernant les premières, l'AURG et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) ont décidé de mutualiser leurs bases de données et rapports publiés antérieurement sur la zone des blanchisseries. Quant aux sessions de terrain, le diagnostic se nourrira d'une enquête menée auprès des entreprises localisées sur la ZA et d'un travail d'évaluation « qualitative » du site s'appuyant sur des grilles analytiques.

1.2.2. Phase 2 : définition d'un positionnement commercial

Cette deuxième partie correspond à l'analyse du diagnostic en reprenant les conclusions de l'enquête et en exploitant de façon pertinente les observations tirées des sessions de terrain. L'objectif recherché est d'identifier des pistes de requalification pour la zone des blanchisseries. Dans un premier temps, la valorisation du diagnostic concerne davantage le volet commercial avec la redéfinition du positionnement commercial de la zone.

Les réponses à l'enquête relatives aux projets des entreprises à court et moyen terme (cf. partie 1.3.1) constituent l'un des matériaux fondamentaux. Les retours des entretiens menés auprès des propriétaires fonciers sur les blanchisseries, des commerçants, des entreprises ou bien encore des élus seront décisifs dans la récolte d'informations sur les représentations quant à l'évolution de la ZA et les perspectives de mutation commerciale. Le deuxième temps est en fait la préparation de la phase 3. Celle-ci prévoit de mesurer la faisabilité de la requalification et du repositionnement commercial en confrontant les pistes d'évolution de la ZA mises en évidence précédemment avec les disponibilités foncières, les contraintes topographiques et les risques naturels qui contraignent fortement la constructibilité donc le projet de requalification dans sa globalité.

1.2.3. Phase 3 : proposition de scenarii pour l'évolution de la ZA

La phase 3 correspond à la valorisation des matériaux compilés dans les deux premières phases et à la production des livrables. Dans le cadre de l'aide à la décision, il a été décidé d'explorer le champ de la prospective en proposant 2 à 3 scenarii. Ces derniers prévoient des orientations pour la reconfiguration urbaine, foncière et commerciale pour la zone des blanchisseries :

- Organisation économique et commerciale,
- Potentiel d'exploitation des emprises foncières mutables (projet urbain, densification, etc.),
- Fonctionnement urbain (circulation, accès, stationnement, signalétique),
- Intégration urbaine dans l'environnement immédiat,
- Qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Il serait potentiellement envisageable de transformer les scenarii en un programme d'actions et en orientations d'aménagement et de programmation.

1.3. Analyse critique de la démarche

Au regard de mes connaissances scientifiques (cf. partie I) et de ma propre expérience sur Inovallée, le projet d'extension et d'agrandissement de la ZA des Blanchisseries est très ambitieux, comme la majorité des projets de requalification. On constate de grands besoins et attentes de la part des élus, propriétaires fonciers et entreprises / commerces implantés sur la zone. Néanmoins, il apparaît déjà que les perspectives d'extension sont quasi-nulles à cause des risques de ruissellement et de l'opposition des propriétaires des terres agricoles situées sur la frange est de la zone. Par ailleurs, le fonctionnement des blanchisseries est déjà bien ancré et donc difficile de modifier celui-ci sans remettre en cause l'ensemble du schéma d'aménagement du site. Ceci n'est pas réalisable à court terme et engendrerait de toute façon des coûts beaucoup trop élevés. Proposer des scenarii d'évolution semble donc très difficile dans ce contexte précis.

Plus largement, on peut s'attendre à ce qu'il y ait un fossé entre les attentes des personnes enquêtées et la marge de manœuvre qu'ont les collectivités à requalifier la zone. C'est un problème courant qui se pose : celui de la méconnaissance réciproque. Les élus ont une vision davantage technicienne s'appuyant sur les documents de planification. Ils raisonnent à l'échelle des unités foncières et du découpage parcellaire inscrit dans leur règlement. A l'inverse, les gérants et salariés des entreprises ont une conception beaucoup plus pragmatique et pratique de la ZA : la circulation, le stationnement, l'aspect visuel, la sécurité, la visibilité des enseignes … tout ce qui s'apparente au final à leur vie quotidienne sont des thématiques qui vont probablement davantage leur parler que la densification et les extensions des Blanchisseries. Il y a de fortes chances qu'évoquer de tels projets fasse sourire

ces derniers ou les laisser indifférents : c'est une remise en question approfondie de la ZA qu'ils attendent avec des actions concrètes.

Mener une enquête aurait donc une utilité pour confronter attentes des entreprises et projets des élus avec évidemment toutes les limites qu'elle comporte. Néanmoins, la majorité voire la totalité des demandes ou remontées des personnes interrogées ne sera pas satisfaite car n'entre pas dans les perspectives de projet ou ne sont pas réalisables à court terme. Voilà toute la difficulté de notre démarche : être capable de transposer les retours des questionnaires en éléments exploitables et intelligibles dans le cadre du projet formulé par les collectivités. Il faut veiller systématiquement à ne pas tomber dans le descriptif et être en mesure de relier les propos parfois très anecdotiques ou ciblés sur un élément spécifique avec nos objectifs de mission. Peut-être que le plus difficile sera de jouer un rôle de « messager » pour les commerçants qu'au fond de nous, nous savons pertinemment que les demandes ou suggestions aussi intéressantes soient-elles ont très peu de chance d'être concrétisables à court ou moyen terme. Il faudra notamment veiller à ne pas tomber dans une logique d'aménagement du territoire face aux enquêtés et d'employer un vocabulaire peu technique et concret. Le cas contraire, l'interrogé risque d'être rapidement agacé et ne verra pas l'intérêt de répondre au questionnaire.

L'intérêt de cette démarche Intérêt d'allier terrain et analyse qualitative : confronter notre regard de technicien à celui des principaux usagers de la ZA. Les problèmes et constats remontés par ces derniers sont en fait des problèmes d'aménagement et de distribution du foncier sur la zone. Au cours des prochains mois, les entretiens prévus avec élus et propriétaires fonciers nous permettront d'avoir de nouveaux éléments sans doute relatifs au marché de l'immobilier d'entreprises et aux projets politiques.

2. Vers l'élaboration du volet « économie - commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole

2.1. Contexte

L'élaboration du volet « économie - commerce » de PLUI de la Métropole a été répartie en 6 axes de travail et un dernier axe consacré à la rédaction du rapport de présentation. Chacun d'entre eux a pour vocation d'apporter des éléments de réponse aux principaux questionnements des élus et techniciens de la Métro sur le thème de l'économie.

Figure 7 - Axes du volet « économie - commerce » du PLUI Grenoble-Alpes Métropole

Il s'agit, dans ce cas précis, de réaliser un diagnostic fondé sur la mobilisation d'indicateurs. Ces derniers permettent de repérer les sites stratégiques pour la métropole mais aussi et surtout ceux qui peuvent faire l'objet d'une redistribution foncière. Ainsi, localiser la présence de friches urbaines, évaluer le potentiel de densification et de mixité fonctionnelle (CES, le foncier disponible à court, moyen ou long terme) mais aussi mesurer les degrés de contraintes, qui impactent les zones et limiteraient la portée des projets sur celles-ci (risques naturels, accessibilité et desserte des transports en commun, etc.), constituent un première mine d'informations sur le foncier économique et les ZAE à valoriser. Cette valorisation permettra d'élaborer une stratégie globale relative au volet « économie » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole et d'apporter un appui technique pour la Métro.

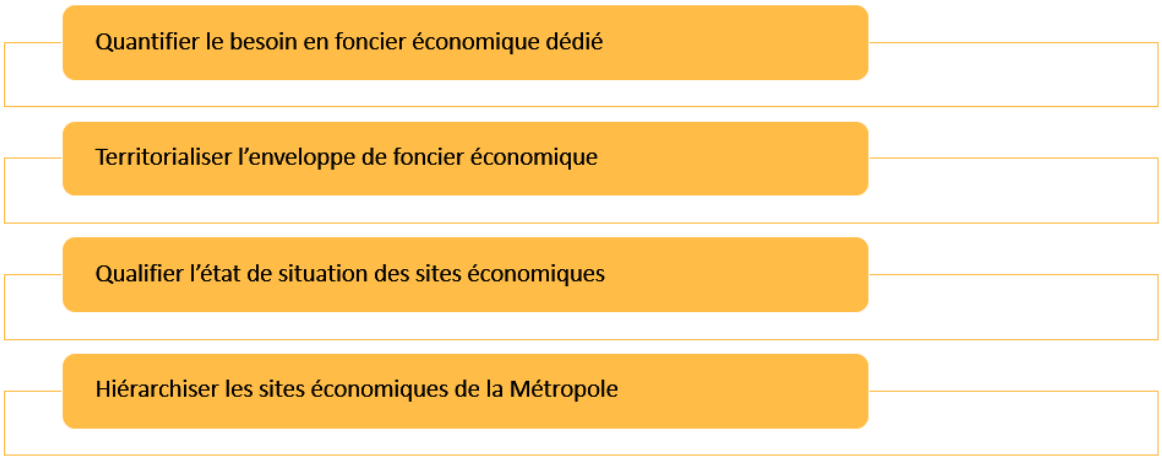
2.2. Objectifs de la mission

Dans le cadre de mon stage à l'AURG, je suis amenée à participer à l'élaboration des axes 2, 3 et 4 du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole. Chacun de ces trois axes font l'objet d'objectifs préalablement définis. A noter aussi que les axes 3 et 4 viennent nourrir l'axe 2.

2.2.1. Axe 2 : objectifs et méthodologie

L'axe 2 intitulé « Armature des pôles économiques et foncier économique dédié » se concentre sur les questions de statut d'occupation du foncier dédié à l'économie ainsi que sur la stratégie à développer pour permettre l'accueil de nouveaux emplois/entreprises et contribuer à l'attractivité du territoire. Cela permet d'obtenir une vision exhaustive de l'état d'occupation du foncier économique pour, à terme, définir la stratégie foncière dédiée. En amont de la réalisation PLUI a été engagée, en 2013 et actualisée depuis, la démarche « Atlas du foncier économique ». Celle-ci vise à recenser toutes les informations sur l'occupation à l'échelle parcellaire. Des données, telles que le foncier disponible à court terme, moyen et long terme, ont ainsi été recueillies et compilées. La démarche de l'atlas sur le foncier économique a été ensuite intégrée à l'Axe 2 du « volet économie - commerce » du PLUI. En voici d'ailleurs les objectifs établis :

Figure 8 - Objectifs de l'Axe 2 du volet « économie - commerce » - PLUI Grenoble-Alpes Métropole



Le diagnostic tiré de « L'Atlas du foncier économique » revêt toute son utilité pour apporter un appui technique à la Direction du développement économique de la Métropole et donner une portée

politique pour les élus. Cela est nécessaire pour construire une vision globale et écosystémique du territoire.

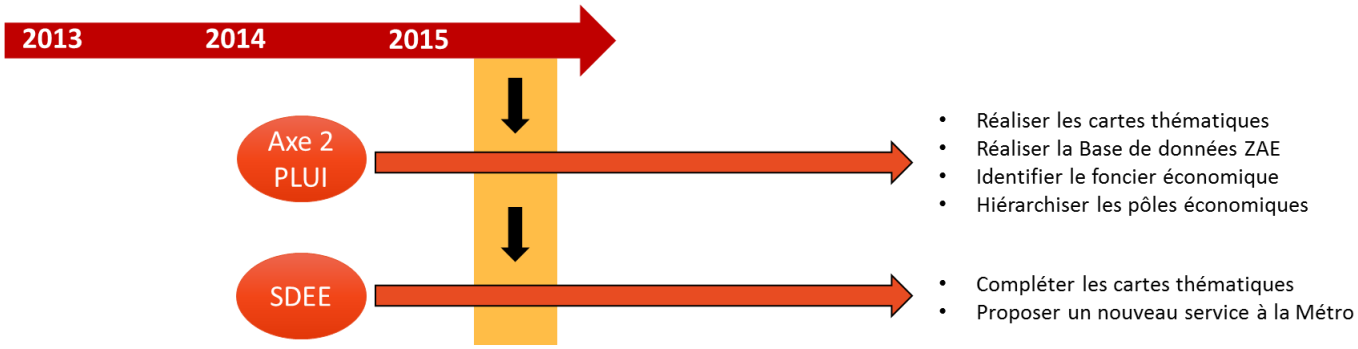
La concrétisation de ces objectifs passe aussi par la réalisation d'une base de données sur les ZAE incluant des indicateurs sur des thématiques variées comme l'emploi, le foncier disponible, l'accessibilité, les risques, les sites économiques dédiés et mixtes stratégiques, le potentiel de densification, etc. Ces indicateurs vont faire l'objet d'une cartographie spécifique pour donner aux élus une vision globale et problématisée de la gestion du foncier économique sur leur territoire.

Une troisième démarche, qui ne rentre pas directement dans le PLUI, a été amorcée parallèlement aux deux travaux précédents. Il s'agit du Schéma Directeur des Espaces Economiques (SDEE). Ce dernier ne constitue pas une valeur réglementaire et vise à définir de grandes orientations en matière d'économie pour fixer une stratégie globale de développement économique sur des champs plus larges que ceux du PLUI. Le SDEE s'inscrit donc là aussi en complémentarité. Voici représentée ci-dessous la méthodologie retenue pour l'élaborer.

Figure 9 - Méthodologie d'élaboration du SDEE

La réalisation du SDEE s'appuie sur un double travail de recensement de la donnée : compilation des données quantitatives sur les ZAE (extraction de la base de données ZAE et reprise des informations de l'atlas du foncier économique) et récupération des données qualitatives sur les ZAE grâce à des sessions de terrain menées par les référents communaux de l'AURG. L'assemblage de ces matériaux permettra de produire des livrets communaux.

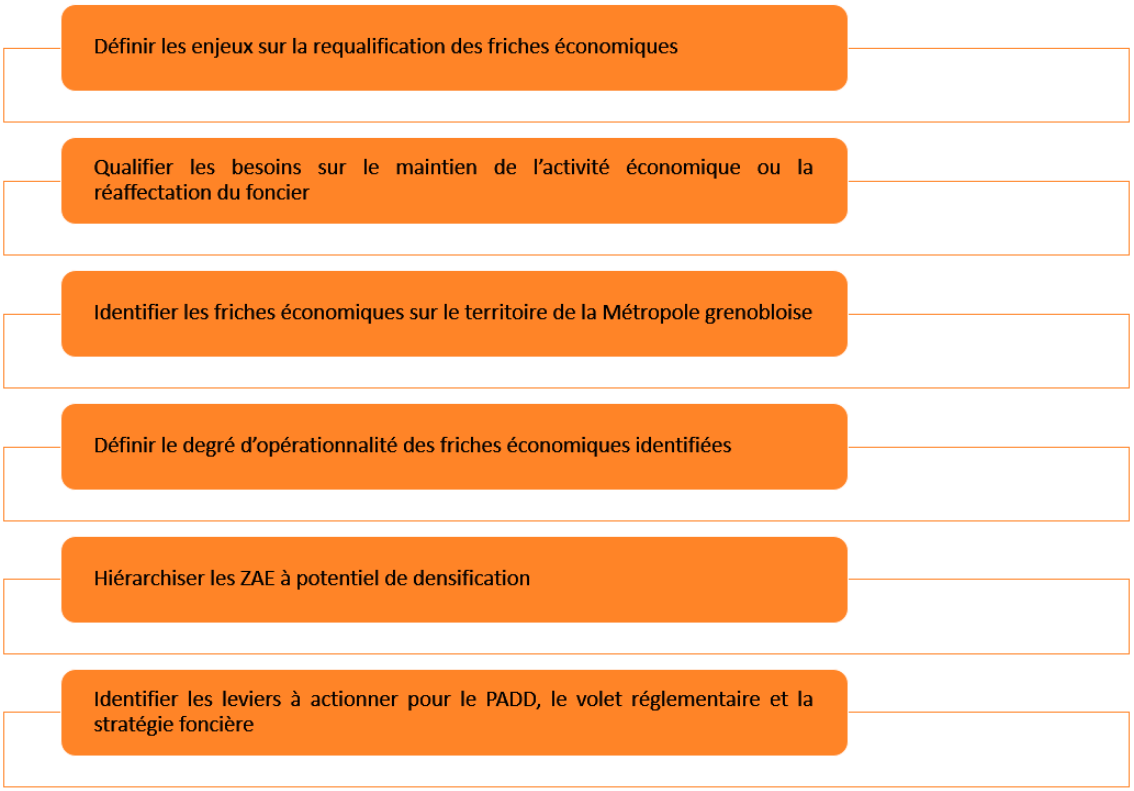
Figure 10 - Schéma de synthèse : élaboration de l'Axe 2 du volet « économie - commerce » PLUI de Grenoble-Alpes Métropole



2.2.2. Axe 3 : objectifs et méthodologie

L'Axe 3 est centré sur les friches économiques et la densification des espaces économiques en vue de leur requalification. A terme, le travail réalisé par l'AURG devrait fournir à la Métropole des informations fiables sur la localisation des friches économiques[25], leur identification et leur potentiel de requalification. Voici donc les sous-objectifs déterminés dans le cadre de l'Axe 3 :

Figure 11 - Objectifs de l'Axe 3 du volet « économie - commerce » - PLUI Grenoble-Alpes Métropole

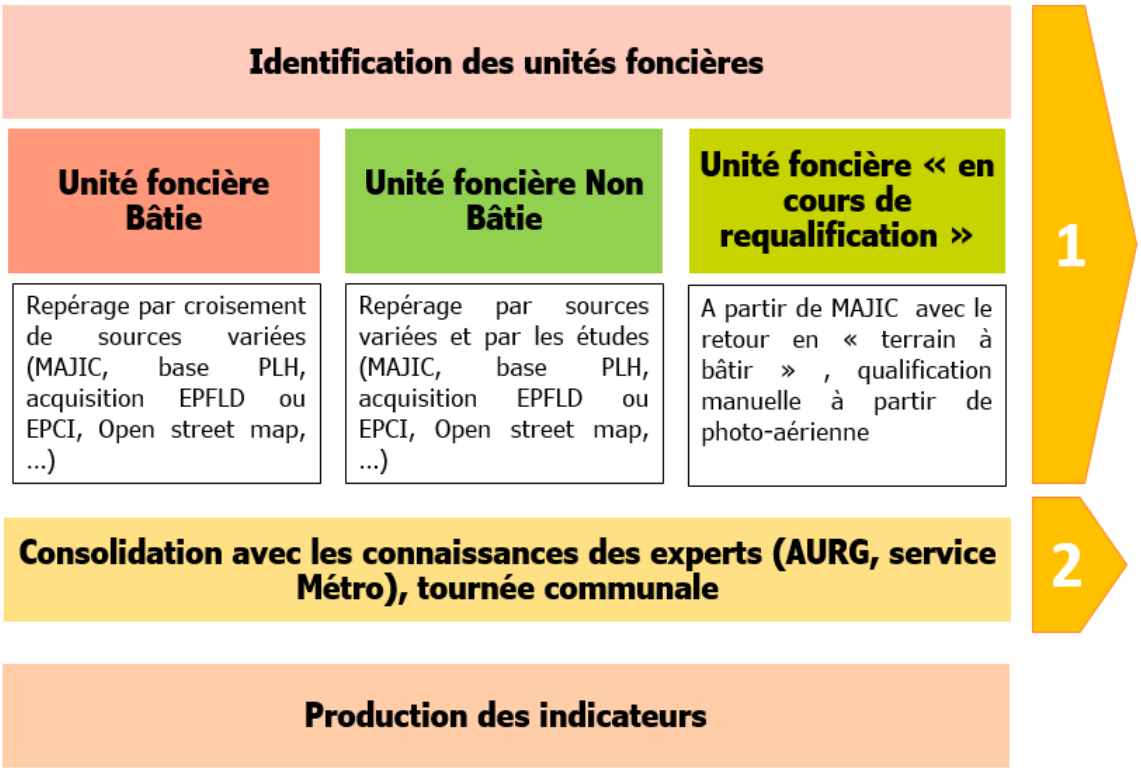


[25] Une friche économique est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales, ferroviaires ou militaires, désormais vacant depuis plus de deux ans voire largement sous-utilisé (AURG)

La méthodologie de travail s'appuie sur le croisement de données provenant de différentes sources, comme le fichier MAJIC de la DGI, les bases du PLH, les données actuelles et historiques de l'EPFLD, etc., pour créer des indicateurs. La production de ces indicateurs devrait permettre d'identifier les parcelles considérées comme « friches économiques » et susceptibles de dégager un degré plus ou moins élevé de densification dans les ZAE. Ce repérage constitue le pilier pour l'élaboration d'orientations dans le PLUI sur la requalification des sites économiques jugés comme prioritaires. A terme, ces orientations poseront les bases d'une nouvelle stratégie foncière et seront traduites dans le volet réglementaire.

Je n'ai participé qu'à la marge à l'élaboration de cet axe expliquant ainsi que mes connaissances et mon recul sur la démarche soient plus limités. L'objet de ma contribution ponctuelle est abordé dans la troisième partie de ce présent rapport (cf. partie III, 2.2, 2.2.1). Il s'agit d'un appui sur l'objectif consistant à identifier les sites majeurs en croisant les données des sources citées précédemment.
La méthodologie de travail relative à cette contribution est précisée dans la figure ci-dessous.

Figure 12 - Méthodologie de l'Axe 3 du volet « économie - commerce » PLUI Grenoble-Alpes Métropole



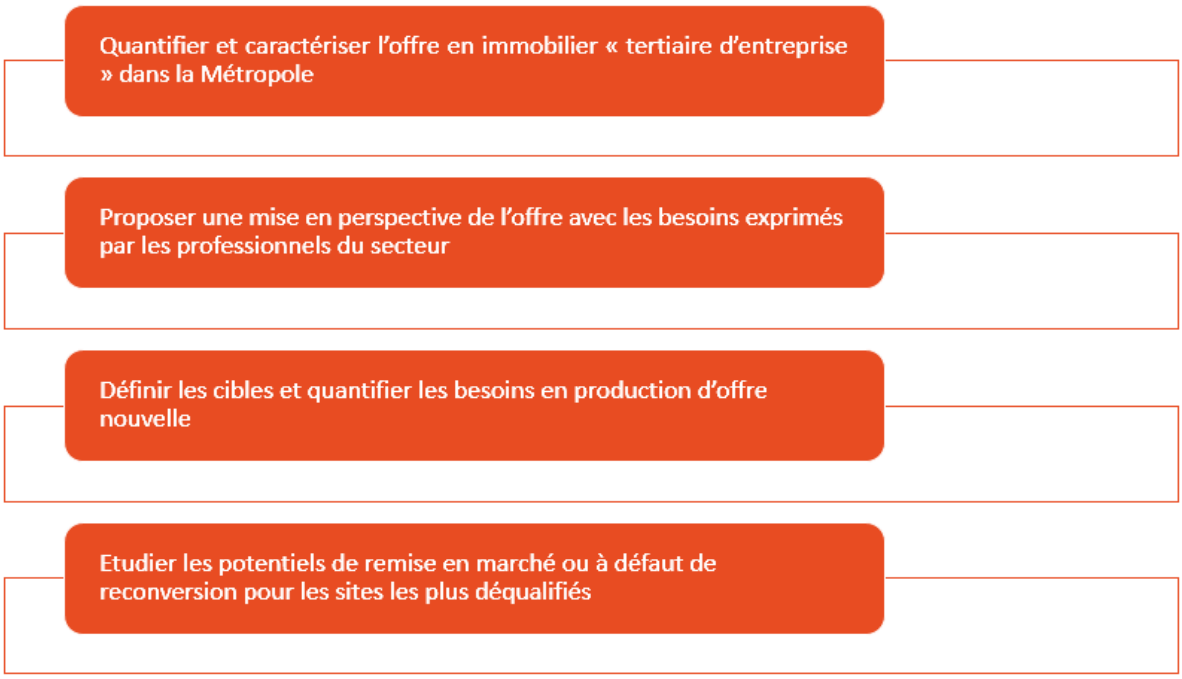
Source : AURG

2.2.3. Axe 4 : objectifs et méthodologie

L'Axe 4 vise à récupérer toutes les informations possibles sur les parcelles occupées par des bureaux ou bâtiments tournés vers le tertiaire. Comme les autres Axes du PLUI, les objectifs s'orientent vers la réalisation d'un diagnostic complet sur le foncier économique et les ZAE. C'est pourquoi il est important d'insister sur la complémentarité des axes et la mutualisation possible des données. A terme, ce travail facilitera la mise en adéquation de l'offre et la demande de bureaux et l'utilisation optimisée des sites déclassés pour développer cette offre et attirer des nouvelles entreprises. Les sites

déclassés correspondent aux espaces originellement dédiés à l'activité économique. La modification du règlement a ouvert la possibilité d'introduire de nouvelles fonctions sur ces sites et donc de diversifier l'offre de bâtiments existante. La transition entre le bâti économique, caractérisé par des grands entrepôts ou ateliers, et les bâtiments de bureaux en sera facilitée.

Figure 13 - Objectifs de l'Axe 4 du volet « économie - commerce » PLUI Grenoble-Alpes Métropole



Là encore, ma mobilisation sur l'axe 4 est minoritaire relativement à ma participation sur l'étude des Blanchisseries et l'Axe 2. Ma contribution porte sur la saisie des caractéristiques des parcelles économiques communales.

Figure 14 - Méthodologie de l'Axe 4 du volet « économie - commerce » PLUI Grenoble-Alpes Métropole

Contrairement aux Axes 2 et 3 du volet « économie - commerce » du PLUI, l'Axe 4 ne fera pas l'objet d'un développement dans la partie suivante. En effet, actuellement, je n'ai que très peu contribué à ce travail sur le tertiaire. Il m'est donc difficile de vous proposer une présentation des productions à ce sujet. De la même façon, je ne peux pas prendre le recul nécessaire sur les points forts et limites de la méthodologie adoptée ni d'en analyser les perspectives.

2.3. Analyse critique de la démarche

S'appuyer sur des indicateurs créés à partir de données alphanumériques et géographiques (requêtes spatiales) permet de les représenter rapidement et jouer sur l'aspect visuel. Cette méthode de représentation favorise la compréhension des personnes à qui les cartes sont destinées en les aidant à se repérer spatialement et en ayant une vue globalisante sur la thématique. Dans notre cas présent, il s'agit de raisonner à l'échelle de l'écosystème productif grenoblois et non à l'échelle d'une commune ou d'une ZAE en particulier. Cela permet notamment d'éviter que les élus se focalisent sur leur commune. A l'inverse, les raisonnements à l'échelle locale ont plus de pertinence après l'identification des sites stratégiques et bien évidemment, au moment de l'élaboration des premiers programmes opérationnels.

Néanmoins, ne traiter que ce type de données impose la plus grande prudence. Les erreurs de manipulation ou les problèmes quant à la méthodologie de création de l'indicateur peuvent être fréquents. Ainsi, Il faudra donc veiller en permanence à vérifier la pertinence et à la véracité de la donnée en s'appuyant sur les connaissances et expériences de l'ensemble des collaborateurs de l'AURG (référents communaux et thématiques : déplacements, économique, habitat, risques, environnement, etc.). En effet, pour les cartographes et gestionnaires de bases de données, le piège de tomber dans le « trop technique » ou traitement automatisé doit rester présent à l'esprit d'où la nécessité de combiner des outils emprunts des systèmes d'information géographique, pour automatiser le processus et le rendre plus efficace, et des connaissances plus qualitatives pour confronter la donnée, la corriger si nécessaire voire remettre en question toute la méthodologie définie en amont et repartir sur d'autres indicateurs.

La réflexion sur l'élaboration du PLUI de la Métro doit aussi prendre en compte l'importance de relier et de confronter le volet « économie » avec les autres volets pour permettre de créer des espaces pluri-fonctionnels et raisonner à l'échelle des systèmes productivo-résidentiels[26].

[26] TALANDIER (.M), DAVEZIES (.L), 2014, *L'émergence de systèmes productivo-résidentiels. Territoires productifs-territoires résidentiels : quelles interactions ?,* Coll. Travaux du CGET, La Documentation française

Conclusion partielle

L'élaboration du volet « économie - commerce » du PLUi de la Métro et l'étude sur la requalification de la ZA des Blanchisseries sont, au final, des études très proches et permettent de comprendre la réflexion actuelle sur la gestion du foncier économique dans le cadre du renouvellement urbain.

Le croisement de ces deux missions nous montre qu'il est nécessaire d'avoir à l'esprit deux raisonnements différents mais complémentaires :

- Un raisonnement par échelle
- Un raisonnement par étapes

Pour le premier, il apparaît clairement que l'élaboration du PLUi s'inscrit dans un raisonnement à l'échelle macro tandis que l'étude sur les blanchisseries implique un raisonnement à l'échelle micro. Ces deux regards sur les ZAE sont certes différents mais doivent être nécessairement complémentaires. Une zone d'activités économique est unique mais s'inscrit dans un tout que ça soit une commune ou un écosystème économique métropolitain. Le raisonnement à l'échelle macro avait moins d'importance avant la réforme de l'intercommunalité dans la mesure où c'était la commune qui détenait les compétences en la matière. Désormais, il est devenu central avec le transfert de la compétence en développement économique aux EPCI et la réforme territoriale qui prévoit la montée en puissance des intercommunalités.

Pour le deuxième, la comparaison entre les deux démarches laisse entrevoir un lien logique entre elles. La prise d'informations stratégiques (indicateurs sur les ZAE) constitue la première étape à l'élaboration de projets de requalification. Une fois les sites stratégiques identifiés, une deuxième collecte d'informations stratégiques est réalisée (enquêtes, analyse qualitative sur site, entretiens, etc.), cette fois-ci sur les ZAE retenues dans le cadre de programme de densification et de restructuration. S'ensuit des phases correspondant à l'élaboration de scenarii sur l'évolution de la zone. Les collectivités disposent ainsi d'outils fiables d'aide à la décision leur permettant de monter un programme opérationnel sur la ZAE en question.

Tandis que l'étude sur la ZA des Blanchisseries relève davantage du travail de terrain et des méthodes d'enquêtes (ici par questionnaires), celui concernant l'élaboration du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole demande davantage de compétences en cartographie, gestion de bases de données et créations d'indicateurs.

1. La ZA des Blanchisseries (Voiron)

1.1. Repérage sur la zone et recueil d'informations sur les entreprises

Afin d'être en mesure de proposer une gestion optimisée du foncier dans la ZA des Blanchisseries, un travail de terrain planifié en amont s'avérait nécessaire pour comprendre le fonctionnement global de la ZA. La première session sur place visait à repérer le plus d'entreprises possibles, d'avoir leurs coordonnées géographiques et connaître leur secteur d'activité pour constituer une base de données « entreprises » fiable. Voici plus précisément les informations qui ont été collectées (cf. Annexe 2 – Carte 2) :

Figure 15 - Session 1 de terrain : Informations collectées

1.2. Diagnostic urbain et fonctionnel de la ZA des Blanchisseries

Une deuxième session de terrain a permis de dresser une analyse fine de l'organisation urbaine et fonctionnelle de la ZA. Une grille analytique a ainsi été élaborée et comporte 12 critères (cf. Annexe 2 - Grille analytique sur la ZA des Blanchisseries).

Chacun des critères a fait l'objet d'une évaluation approfondie, complétée par l'attribution d'une note indicative (échelle de notation de 0 à 4) favorisant le dressage du bilan du site. Parallèlement, un découpage de la zone industrielle en secteurs a été opéré pour rendre cohérente l'analyse du site. En effet, la ZA a fait l'objet d'un aménagement par tranches à des périodes et contextes différents. Chaque secteur a potentiellement une logique différente. Ce découpage permet aussi de proposer une double évaluation plus pertinente et approfondie : globale et sectorielle.

4 secteurs ont ainsi été définis (cf. Annexe 2 - Carte 3) :

- Sud
- Carré des Blanchisseries
- Nord-Carrefour
- Est

1.2.1. Accessibilité, schéma de circulation interne et stationnement

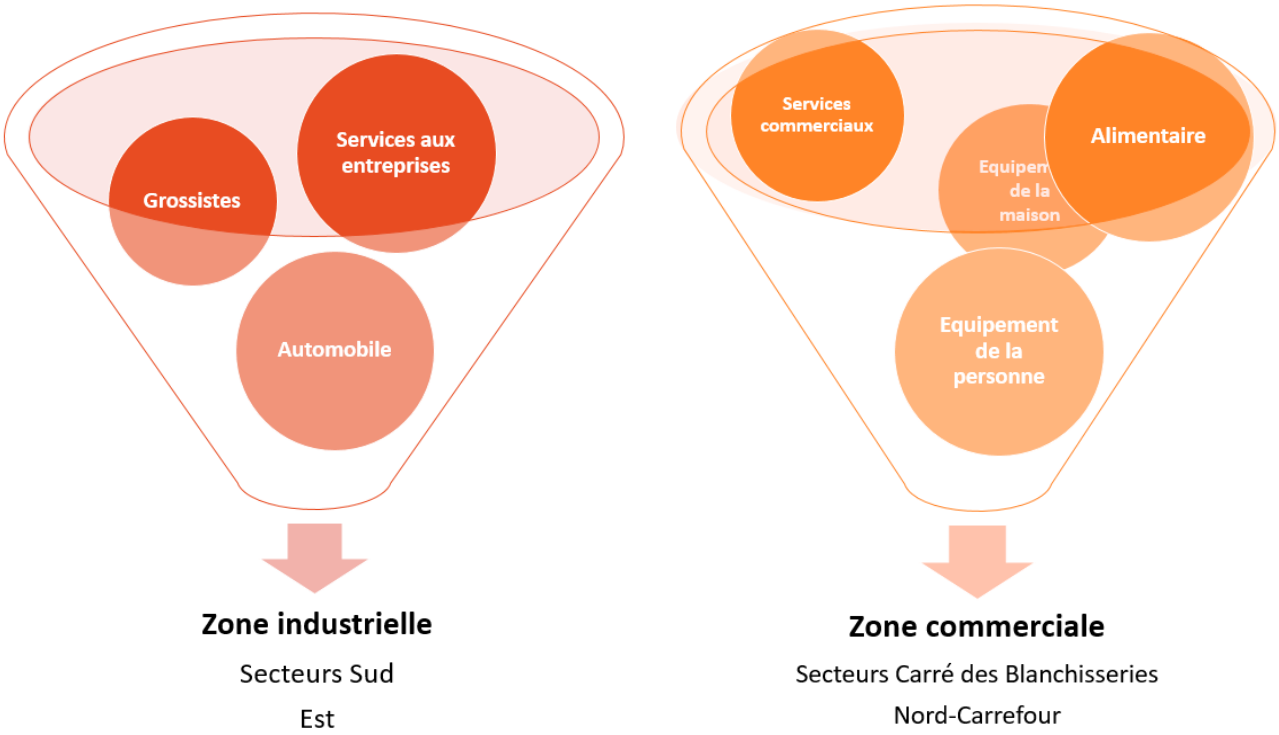
La zone des blanchisseries reprend le schéma d'accessibilité et de circulation typique des zones industrielles des années 1970-1980 avec un schéma de la structuration viaire en « arête de poisson ». Néanmoins, contrairement aux ZA situées à proximité des échangeurs, l'accessibilité générale s'avère relativement difficile principalement pour les poids-lourds à cause de la topographie de la zone : les voies sont étroites, en pente et les carrefours très serrés pour les manœuvres.

Quant à l'accessibilité automobile, celle-ci se révèle être un peu plus aisée avec toutefois un point critique : le carrefour routier de la D1075 et de la rue Louis Néel, très accidentogène et régulièrement saturé. De nombreuses entreprises ont pointé du doigt l'accessibilité et la circulation comme des points faibles de la zone des blanchisseries : la clientèle et les employés se plaignent régulièrement de la saturation du trafic et des problèmes d'accès à l'établissement.

1.2.2. Lisibilité générale de la zone

Le découpage de la zone des blanchisseries en quatre secteurs (cf. partie 1.2.) reflète assez bien le fonctionnement de celle-ci. Il y a effectivement trois à quatre logiques spécifiques avec des groupements d'entreprises spécialisées dans des secteurs différents (cf. partie 1.1.).

Figure 16 - Organisation et lisibilité de la zone



1.2.3. Desserte en transports en commun et cheminements

La desserte en transports en commun est jugée satisfaisante et se révèle plus performante que la majorité des ZA de son époque : quatre arrêts sont implantés à des points stratégiques et sur trois des quatre secteurs (« Sud », « Carré des Blanchisseries » et « Nord-Carrefour ») de la ZA.

Concernant les pistes cyclables et les cheminements piétons, ceux-ci sont quasiment inexistants excepté dans le Carré des Blanchisseries, secteur le plus récent de la zone. L'ensemble du site est davantage pensé pour le « tout voiture »

1.2.4. Qualité paysagère et architecturale

La zone des blanchisseries est implantée dans un environnement rural et verdoyant dont les premières habitations à proximité sont des corps de ferme ou des maisons individuelles. Cet environnement est en rupture avec le traitement paysager des blanchisseries très goudronnée (grandes nappes de parking) et rarement parsemée par des espaces verts. La qualité architecturale est globalement marquée par les vestiges de la politique du zonage très usitée jusqu'aux années 1980-1990 : bâtiments rectangulaires en tôle, standardisés avant tout fonctionnels et sans recherche esthétique. Quelques groupements d'entreprises dans le secteur « Sud » et surtout le « Carré des Blanchisseries » ont été construits plus récemment et profitent d'une architecture plus moderne (bâtiments en béton parfois vitrés).

1.2.5. Mixité fonctionnelle[27] et habitat

Les Blanchisseries ne sont pas monofonctionnelles dans le sens où plusieurs types d'activités économiques cohabitent : industrielles, grossistes, artisans, entreprises de l'équipement de la maison, concessionnaires, alimentaire et commerces. La dimension commerciale est bien présente, notamment depuis l'aménagement du « Carré des Blanchisseries » en 2009. Pour autant, même si l'offre commerciale est développée, les services et espaces publics sont peu nombreux et n'invitent pas les clients de passage à s'arrêter plus longuement sur la zone une fois leurs achats effectués. La ZA des Blanchisseries reste exclusivement un lieu de production et de consommation. De plus, le fait que la zone soit sectorisée et « coupée » en plusieurs blocs (zone commerciale versus zone industrielle) invite à la plus grande prudence quand on parle de mixité fonctionnelle. On pourrait parler plutôt d'une cohabitation ou mixité subie entre activités. Quant à l'habitat, il est inexistant dans le périmètre sauf potentiellement deux parcelles difficilement identifiables à l'extrémité sud-est. Une ferme est située à proximité immédiate mais les relations sont a priori très tendues avec les propriétaires de la ZA et les élus qui cherchent à préempter le terrain pour le rattacher aux Blanchisseries.

1.3. Enquête auprès des entreprises de la zone d'activité

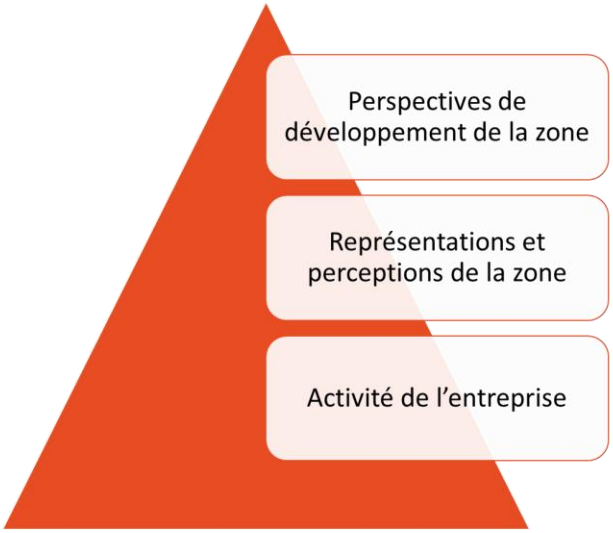
Afin de compléter les informations recueillies par l'analyse qualitative de la zone des blanchisseries, une enquête a été programmée auprès des entreprises implantées sur le site entre fin avril et juillet.

[27] La mixité fonctionnelle correspond ici à l'introduction de commerces ou d'activités tertiaires dans des zones normalement dédiées exclusivement à l'activité industrielle et productive. Elle se distingue ainsi de la mixité avec l'habitat. Dans la littérature scientifique, la mixité fonctionnelle revêt un sens plus large et se définit comme la combinaison de toutes les fonctions urbaines clefs (loisirs et commerces, travail, habitat et circulation) au sein d'un même espace (Charte d'Athènes, 1933).

1.3.1. Elaboration et administration du questionnaire

Le sujet d'étude ayant une dimension très qualitative, le questionnaire a été élaboré de façon à ce qu'il combine plusieurs types de questions : fermées, ouvertes, assistées ou au contraire spontanées. Cette méthodologie a comme objectif de faciliter le traitement des réponses en ayant la possibilité de les coder lors du traitement et dégager des tendances communes. Néanmoins, l'analyse de représentations et de perceptions suppose nécessairement de laisser aux enquêtés la possibilité de s'exprimer sans qu'ils se sentent obligés de choisir une réponse préétablie les enfermant dans une catégorie qui ne correspondrait pas forcément à leur opinion d'où les questions ouvertes ou les questions fermées dites spontanées : les réponses des personnes interrogées font l'objet d'une interprétation permettant de les faire rentrer dans des profils spécifiques. Les questions à réponse dite spontanée sont notamment utilisées pour connaître les raisons de l'implantation de l'entreprise sur la zone des blanchisseries, l'évolution du chiffre d'affaires et des effectifs de l'établissement, des activités et enseignes manquantes sur le site, etc. A noter aussi que le questionnaire comporte une partie finale réservée aux coordonnées des personnes interrogées pour anticiper de possibles entretiens à mener pendant les mois de juillet d'août. Le questionnaire administré aux entreprises est composé de trois parties comme illustré ci-dessous (cf. Annexe 2 - Questionnaire administré aux entreprises et commerçants de la ZA) :

Figure 17 - Composition du questionnaire « ZA des Blanchisseries »



a. Activité de l'entreprise

Cette partie est destinée à appréhender le dynamisme de la zone des blanchisseries. Premièrement, les informations telles que la date d'implantation de l'entreprise sur la zone, les raisons qui ont poussé l'entreprise à s'implanter sur ce site ou bien encore l'évolution du chiffre d'affaires et des effectifs permettent de disposer d'éléments quant à l'attractivité des blanchisseries. Deuxièmement, l'âge des gérants d'entreprises ainsi que les stratégies de poursuite de leur activité à court et moyen terme (maintien / changement / arrêt de l'activité, projets d'investissements, identification potentielle de repreneurs) constituent des indicateurs pertinents quant aux perspectives de développement économique de la zone et de sa « santé » actuelle.

b. Représentations et perceptions de la zone

Cette seconde partie vise davantage à compléter la grille analytique sur l'organisation urbaine et fonctionnelle des blanchisseries (cf. partie I, 1.2.) en ayant des éléments venant corroborer ou au contraire infirmer notre remplissage en amont de la grille. Les enquêtés sont ainsi invités à communiquer leur opinion et leur degré de satisfaction sur les critères développés dans la grille : diversité des entreprises présentes, aspect extérieur des bâtiments et qualité architecturale, qualité paysagère et mise en valeur des espaces, accessibilité et circulation, signalétique, desserte en transports publics, accès aux modes doux et services disponibles.

c. Perspectives et développement de la zone

Cette dernière partie a pour objectif de recueillir des informations susceptibles d'orienter notre travail sur l'élaboration de scenarii visant à imaginer la zone des blanchisseries de demain. Pour ce faire, plusieurs questions ont été formulées de façon à ce que les personnes interrogées nous fassent part de leurs attentes et de leurs besoins sur la ZA : activités et enseignes manquantes sur la zone des blanchisseries, action(s) à mettre en œuvre pour renforcer l'attractivité du site et améliorer son accessibilité, etc.

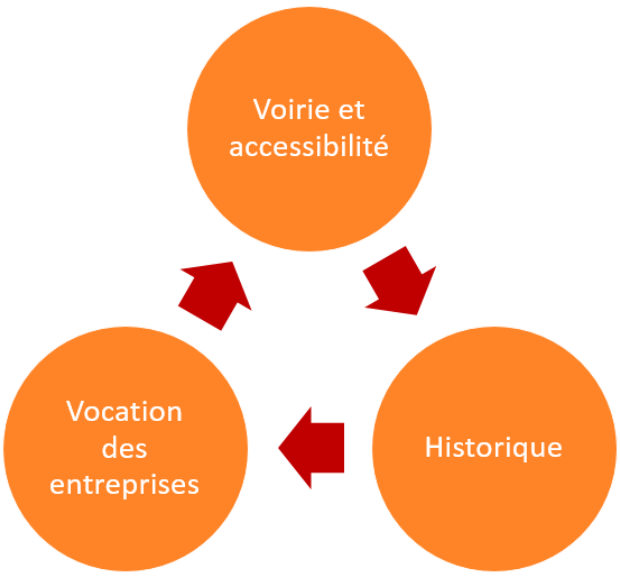
1.3.2. Les premiers résultats

A ce jour, environ une cinquantaine de questionnaires a été administrée auprès des chefs d'entreprises et des commerçants de la zone. Pour avoir participé à la quasi-totalité des enquêtes, je suis en mesure de dresser un premier bilan des retours que nous avons pu avoir.

a. Lisibilité et fonctionnement de la zone

Pour beaucoup des personnes interrogées, la ZA des Blanchisseries n'est pas un seul et même bloc (cf. carte La Zone d'Activités des Blanchisseries). Plusieurs découpages ont été dessinés et s'appuient sur différentes perceptions des « coupures » observées entre les différents secteurs.

Figure 18 - Les raisons expliquant la sectorisation de la ZA des Blanchisseries



Ces coupures peuvent être liées à la voirie et à l'accessibilité de la zone : dans ce cas précis, le découpage est le même que celui représenté dans la carte des secteurs présentée précédemment (cf. carte la ZI des Blanchisseries : découpage par secteurs). L'absence de cheminements piétons entre zones influence souvent cette représentation : il n'est pas possible d'accéder à des entreprises situées en contrebas sans prendre la voiture et rentrer dans un autre groupement d'entreprises.

La vocation des entreprises peut aussi expliquer ce phénomène de sectorisation : les activités industrielles, les grossistes et les artisans sont regroupés sur la ZA notamment dans les secteurs « Sud » et « Est » tandis que les commerces et services sont localisés dans le cœur de la zone à savoir Carrefour et le « Carré des Blanchisseries ». Ce cœur de zone constitue d'ailleurs « la vitrine » des blanchisseries.

Une troisième conception évoquée par les enquêtés revêt une dimension historique : ainsi, la première tranche de la zone (« Sud ») s'est développée dans les années 1980 et 1990 suivie par Carrefour puis le « Carré des Blanchisseries » dans les années 2000. Ceci explique, d'après les personnes interrogées, que la ZA soit segmentée. Par ailleurs, toujours d'après ces derniers, le Nord et l'Est de la ZA sont totalement à part et ne font pas partie de la zone car les entreprises s'y sont implantées avant l'aménagement de la zone alors qu'il n'y avait encore que des champs.

b. Accessibilité et stationnement

Les retours concernant l'accessibilité et le stationnement sont très difficiles à analyser car les réponses ont été hétéroclites. Trois raisons principales peuvent l'expliquer :

1- Les perceptions diffèrent selon le secteur où se situe l'entreprise.

2- Les entreprises sont plus ou moins touchées par le problème. Les activités tournées vers les professionnels nécessitent des livraisons et acheminements constants par des poids-lourds ainsi que les déplacements fréquents des commerciaux : l'accessibilité est un élément clef de leur activité. Les gérants de commerces, tournés vers les particuliers, ont davantage besoin que leurs clients puissent venir et s'arrêter sur la ZA : le stationnement est donc primordial pour eux.

3- Les réponses sont parfois évasives, les personnes interrogées étant continuellement sur la zone. Ils expriment parfois eux-mêmes leur difficulté à évaluer objectivement ces deux aspects ayant l'habitude d'entrer dans la ZA par les carrefours routiers et de stationner. Beaucoup ont rapporté les propos de leurs clients ou retours qu'ils avaient pu avoir.

Deux points ressortent néanmoins : celui de la dangerosité des carrefours routiers d'entrée dans la ZA des Blanchisseries (rond-point de la Brunerie et carrefour rue Louis Néel), d'une part ; l'absence d'entrée Nord décourageant les potentiels clients préférant aller sur Saint-Egrève et Moirans, d'autre part. L'accessibilité reste globalement le point noir de la zone : les entreprises tournées vers les professionnels vont jusqu'à citer l'accessibilité comme raison du manque d'attractivité de la ZA et de leur manque à gagner. A noter aussi que la desserte en transports en commun est jugée globalement satisfaisante mais les bus roulent souvent « à vide » posant la question de sa rentabilité d'après les entreprises.

c. Architecture et qualité paysagère

L'architecture et la qualité paysagère dépendent, comme précédemment, du type de clientèle des entreprises : professionnels / organismes publics et particuliers. Voici les deux profils mis en évidence d'après les réponses aux questionnaires.

Figure 19 - Les profils des entreprises implantées sur la zone

Profil 1	Profil 2
Entreprises et industries tournées vers les professionnels Clientèle ciblée Besoins fonctionnels Locaux aménagés en entrepôts et réserves	Entreprises et commerces tournés vers les particuliers Clientèle moins ciblée Effet « vitrine » : qualité visuelle recherchée Locaux pensés pour l'espace de vente

Profil 1 :

L'architecture est un sujet qui soulève relativement peu leur intérêt du moment que les bâtiments sont fonctionnels et répondent à leurs besoins d'entreposage. Les professionnels qui viennent chez eux sont des clients fidèles qui connaissent l'enseigne et qui se déplacent spécialement sur la ZA pour chercher du matériel. Quel que soit le bâtiment et son état, cela n'aura aucun impact sur l'acte d'achat : les chefs d'entreprises se sentent indirectement concernés. A noter aussi que beaucoup de ces entreprises vont livrer chez leurs clients par transporteur ou fourgonnette : un grand nombre d'entre eux ne se déplacent pas jusqu'à la ZA. Pour eux, un traitement architectural harmonieux et l'entretien de l'espace public sont attendus un plus car plus agréables à l'œil mais c'est juste du bonus.

Profil 2 :

L'architecture et le soin donné à la ZA peuvent avoir un impact direct sur l'activité des entreprises et des commerces : les particuliers vont souvent consommer dans une enseigne en particulier mais n'étant pas dans un cadre professionnel, ils profitent pour se balader sur le site et regarder les boutiques. C'est d'autant vrai pour les commerces du Carré des Blanchisseries et de la galerie commerciale de Carrefour. Si les gens de passage se sentent bien dans la zone et apprécient le cadre, ils seront plus enclins à consommer et passer devant l'ensemble des magasins. L'architecture et le traitement paysager sont clefs dans le dynamisme de leur activité. Si les entreprises et commerces du Carré des Blanchisseries sont relativement satisfaits, il n'en va pas de même des commerces implantés face à Carrefour et ceux aménagés dans la galerie commerciale de l'hypermarché qui souffrent d'une baisse générale de la fréquentation clientèle. Pour beaucoup, Carrefour n'assure pas son rôle de « locomotive » sur ce secteur de la ZA ce qui plombe l'activité des commerces installés à proximité.

d. Signalétique et visibilité des entreprises

La signalétique et la visibilité des entreprises sont perçues différemment selon les secteurs de la ZA et des voies qui desservent chacune d'entre-elles. Ainsi, n'existant plus d'entrée Nord sur les Blanchisseries, l'ensemble des véhicules est obligé de passer devant le Sud du site ce qui rend les entreprises situées à l'entrée de la zone et le long de la rue Louis Armand (cf. plan de la ZA des Blanchisseries en Annexes) beaucoup plus visibles que celles situées au Nord et à l'Est. Si le Carré des Blanchisseries a affiché lisiblement les enseignes sur les pans du bâti, la galerie commerciale de Carrefour n'a aucune visibilité : la réalisation d'un panneau signalétique à l'entrée du centre commercial a été refusée. C'est le cas aussi des commerces et entreprises situées le long de la rue Jean-Monnet dont l'activité est préoccupante : deux fermetures récentes et des entreprises dont le CA est en baisse voire forte baisse.

e. Perspectives de développement de la zone

Les personnes interrogées ont eu beaucoup de difficultés à se prononcer sur les perspectives de développement de la ZA. Premièrement, ce n'est pas quelque chose dont ils ont l'habitude de réfléchir. Certains semblaient pris au dépourvu et n'ont pas forcément réussi à formuler des pistes d'évolution précises. Deuxièmement, un sentiment général de lassitude a été constaté de la part des entreprises et surtout de la part des commerçants. Selon ces derniers, beaucoup souhaiteraient se relocaliser dans la zone, dont certains sur les extensions potentiellement envisagées par le CAPV, et devenir propriétaires, les loyers étant jugés trop chers. Ces projets sont, d'après les enquêtes, illusoires ou réalisables qu'à long terme et les possibilités d'extensions très réduites à cause des raisons suivantes :

- Une offre de terrains en acquisition quasi inexistante sur le périmètre actuel de la ZA,
- Un foncier disponible rare et contraint par des risques de ruissellement,
- Une opposition virulente des agriculteurs et fermiers possédant les terres potentiellement exploitables pour les extensions de la ZA,
- Le lobbying des trois grands propriétaires des terrains des Blanchisseries : les familles Gueydon, Gozzi et Provencia.

2. Vers l'élaboration du volet « économie - commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole

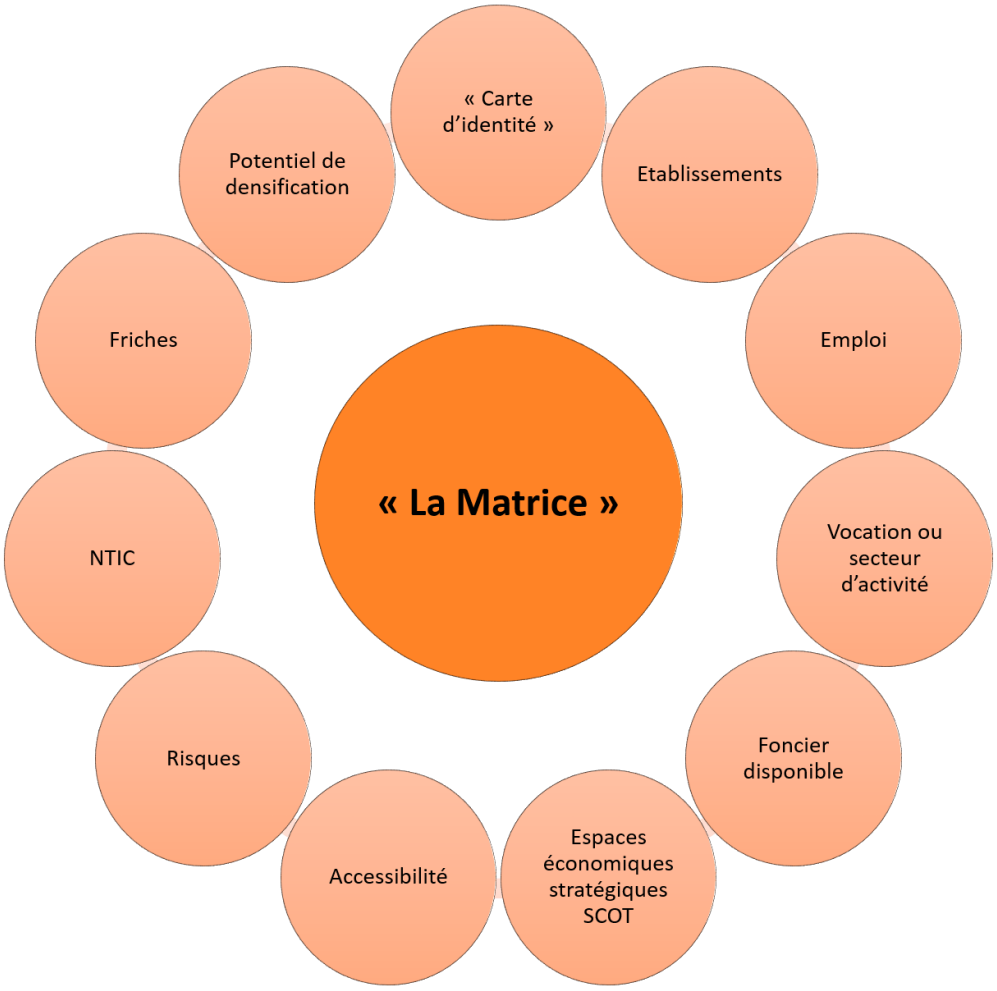
2.1. Axe 2 « Armature des pôles économiques et foncier économique dédié »

L'axe 2 est celui auquel je participe le plus actuellement. Ma contribution se porte sur l'élaboration de la base de données ZAE et la production de cartes thématiques. La réalisation du SDEE (cf. partie II, 2.2, 2.2.1) fera par ailleurs l'objet d'une prochaine mobilisation.

2.1.1. Compilation des données et création d'indicateurs sur les ZAE

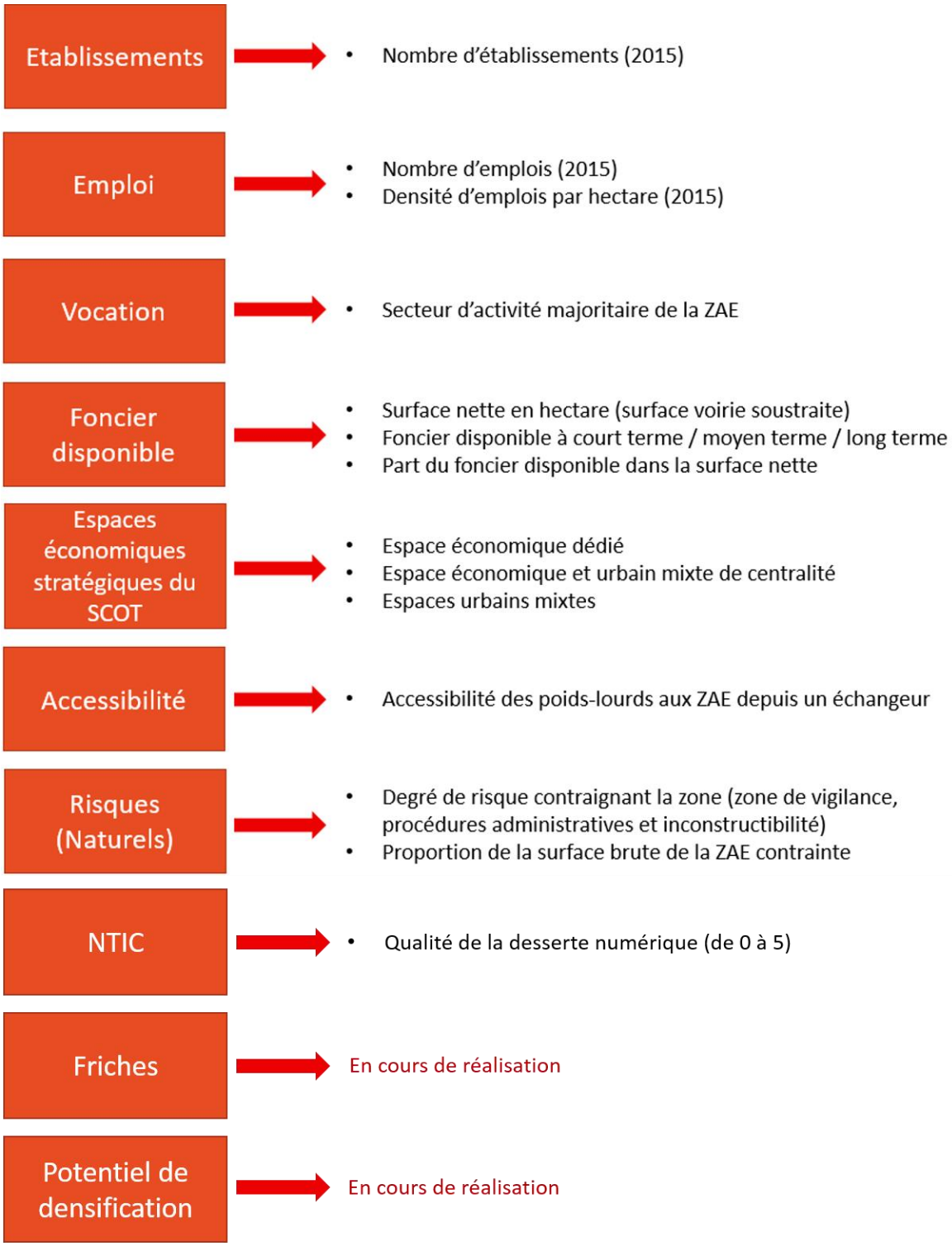
Un travail de recensement de la donnée s'est amorcé depuis avril et arrive bientôt à terme. Il s'agissait de reprendre les données de « L'Atlas du foncier économique » et de compléter celles-ci en faisant appel aux ressources des collaborateurs qui travaillent sur des questions économiques précises (risques, déplacements, etc.). Actuellement, la compilation de ces matériaux a permis de construire un modèle de base de données ZAE dans laquelle toutes les données ont été regroupées. Cette base de données a été baptisée « La Matrice » car constitue le cœur de la méthodologie pour répondre aux objectifs de l'axe 2 (cf. partie II, 2.2, 2.2.1, Figure 6).

Figure 20 - Les grandes familles d'indicateurs de la « Matrice »



Ces données ont ensuite été traitées afin de créer des indicateurs pertinents. La méthode utilisée s'est appuyée soit sur un traitement statistique simple lorsque les données s'y prêtaient soit sur des requêtes spatiales et attributaires sur le logiciel QGIS. Voici ci-dessous un panorama des indicateurs réalisés :

Figure 21 - Panorama des indicateurs réalisés



Les indicateurs relatifs au potentiel de densification et aux friches économiques sont en cours de création et dépendent étroitement de l'Axe 3.

a. Les méthodes de représentation cartographique

Ces indicateurs ont ensuite fait l'objet d'une représentation cartographique sur QGIS. Deux types de cartes sont susceptibles d'être produits :

- Des cartes de travail internes à l'AURG
- Des cartes intégrées dans le PLUI à destination des élus

La méthodologie de représentation diffère quelque peu selon le type de cartes. Ce choix d'opter pour deux représentations différentes est lié à la difficulté d'avoir un périmètre parfaitement défini des ZAE du fait de l'inexistence d'une définition universelle de ces dernières (cf. Partie I - introduction). Les périmètres retenus peuvent faire référence au zonage des documents d'urbanisme : les ZAE correspondent alors aux parcelles classées en foncier économique dédié. Les ZAE sont susceptibles de prendre le périmètre des espaces de projet (ZAC, ZAD, etc.). Parfois, on observe que les zones d'activités prennent en compte à la fois le foncier économique dédié et les espaces de projet.

Pour les cartes de travail internes à l'AURG, le périmètre retenu est celui du zonage : foncier économique dédié. Néanmoins, bien que fortement inspiré de ce dernier, les périmètres des ZAE ont été retravaillées avec la Métro dans le cadre de la démarche de « L'Atlas du foncier économique » (cf. Partie II, 2.2, 2.2.1). Il a été ainsi choisi de représenter les ZAE avec des carrés proportionnels à leur surface nette (cf. Annexe 3 - cartes 8, 9, 10, 11 et 13). Un carré est égal à une zone économique « pure ». Ce choix permet de visualiser plus rapidement les tendances qui se dégagent et d'opérer une première hiérarchisation des espaces économiques sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Pour autant, cette méthode de représentation présente des limites : les documents d'urbanisme décomposent parfois une seule ZAE en plusieurs zones réglementaires. Sur la carte, une zone peut correspondre à plusieurs carrés ce qui fausse la lecture : ainsi, une zone de 3 000 emplois divisée en trois carrés de 1 000 emplois peut laisser apparaître qu'il y a trois petites ZAE alors qu'il y en a qu'une seule qui abrite un nombre conséquent d'emplois. C'est pourquoi une deuxième série de cartes est prévue utilisant une autre méthode de représentation.

La deuxième représentation, à destination des élus et intégrée dans le PLUI, colle aussi aux zones dédiées à l'économie mais reflète plus fidèlement la « réalité économique vécue ». Les formes des ZAE n'ont en effet pas été modifiées. De plus, au lieu d'avoir plusieurs zones réglementaires constituant une ZAE, celles-ci sont fondues en une seule et même zone (cf. Annexe 3 - carte 14). On pourrait regretter une représentation qui ne se cantonnerait pas qu'aux zones dédiées exclusivement à l'économie et qui prendrait en compte les espaces de projet (notamment urbains mixtes). Cela aurait pu être pertinent dans le cadre de l'identification des projets de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle. Le souci, encore une fois, c'est d'adopter une définition des ZAE qui soit reconnue par un maximum de personnes, ici élus et techniciens. Le choix de ne garder que les espaces économiques dédiés est probablement le plus adapté à la démarche d'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLUI. Pour pallier à cela, la carte sur les espaces économiques stratégiques du SCOT de la RUG a notamment été prévue (cf. Annexe - Carte 11) et permet de mettre en évidence les zones économiques dédiées qui seront déclassées au cours des quinze prochaines années pour accueillir de nouvelles fonctions (commerces, habitat, services, etc.).

b. La production de données à partir d'objets géographiques : l'exemple de l'accessibilité des poids-lourds aux ZAE

Selon les familles d'indicateurs, nous ne disposions pas systématiquement de données alphanumériques. C'est notamment le cas pour le thème de l'accessibilité. Concernant le temps d'accès des poids-lourds aux ZAE depuis un échangeur routier, Il s'avérait nécessaire de récupérer de l'information sur un projet QGIS réalisé auparavant (cf. Annexe 3 - Carte 12). Ce dernier représentait des isochrones[28] à l'échelle de la Métropole grenobloise : secteurs accessibles en moins de cinq minutes de temps de trajet, ceux accessibles en moins de dix minutes et en moins de quinze minutes. Ce qui nous intéressait, c'était de connaître le temps d'accès depuis un échangeur routier pour chacune des ZAE. Une requête spatiale par intersection entre la couche ZAE et la couche des isochrones a ainsi été réalisée : lorsque les deux couches se superposent, cela signifie qu'elles ont en commun une entité. QGIS utilise donc cette entité commune pour créer des liens entre les deux tables (à chaque entité correspond une donnée) et donc compiler les données. Ainsi, pour chaque ZAE, nous étions en mesure de connaître la part de leur surface en hectares accessible en moins de 5 minutes, celle accessible en moins de 10 minutes et, enfin en moins de 15 minutes. Il suffisait alors de procéder à une requête attributaire pour ne garder que la plus grande surface et ainsi déterminer globalement le temps que peuvent mettre des poids-lourds pour accéder à la ZAE en question.

Prenons un exemple quelconque :

Nom ZAE	Surface en ha	surface_isochrone 5	surface_isochrone 10	surface_isochrone 15	isochrone majoritaire
Lambda	50	10	35	5	moins de 10 minutes

La ZAE « Lambda » fait une surface de 50 hectares. Après intersection avec la couche des isochrones, voici les données que nous avons à disposition. Nous savons que 20% de la ZAE (10 ha) est accessible en moins de cinq minutes depuis un échangeur routier, 70% (35 ha) accessible en moins de 10 minutes et 10% (5 ha) en moins de 15 minutes. La ZAE « Lambda » est ainsi majoritairement accessible en moins de 10 minutes par les poids-lourds. Cette colonne « isochrone majoritaire » va correspondre à un indicateur dans la base de données « Matrice » : temps d'accès poids-lourds aux ZAE.

Une carte a ainsi été produite à partir de cet indicateur (cf. Annexe 3 - Carte 13). Ce qui est important de retenir ici, c'est l'intérêt que présentent les outils de cartographie dans l'élaboration de documents d'urbanisme. Ainsi, sans savoir utiliser ces outils, il aurait été impossible de récupérer des données alphanumériques sur l'accessibilité poids-lourd. Bien entendu, si les logiciels de cartographie et de traitement de la donnée comme QGIS ont permis de mener à bien cette première phase de l'élaboration de l'axe 2, il faut avoir à l'esprit qu'ils ont leurs limites et nécessitent, pour celui qui les utilise, un recul sur les possibilités qu'offrent ces outils.

2.2. Contributions à l'Axe 3 « Friche économique et densification de ZAE »

Comme expliqué précédemment, je n'ai pas été directement mobilisée sur l'Axe 3 du volet « économie » du PLUI. Ma participation ressemble quelque peu à celle sur l'Axe 2 mais avait pour vocation d'apporter un appui technique ponctuel sur QGIS et non de suivre le processus dans sa

[28] Zone accessible pour un temps donné de parcours

globalité. Ma contribution s'est ainsi inscrite dans le cadre du troisième objectif défini pour l'Axe 3 à savoir l'identification des friches économiques sur le territoire de la Métropole grenobloise (cf. Partie II, 2.2, 2.2.2). Rappelons que celui-ci s'inscrit plus largement dans un objectif d'élaboration d'orientations stratégiques visant à repérer les espaces pouvant faire l'objet d'un projet de requalification et de renouvellement urbain.

La mission qui m'a été confiée consistait en la création d'une base de données compilant plusieurs indicateurs qui peuvent potentiellement révéler la présence ou non de friches économiques sur les unités foncières de la Métropole grenobloise. La démarche supposait que le croisement des données ainsi que leur le traitement aient été directement réalisés sur QGIS via des requêtes SQL et spatiales.

Figure 22 - Etapes de la démarche sur QGIS

2.2.1. L'outil QGIS, au cœur de l'identification des friches économiques

La création de la base d'indicateurs devait s'appuyer sur la compilation de données, déjà accessibles en interne, provenant de plusieurs sources comme le fichier « Majic », la base PLH, etc. (cf. Partie II, 2.2, 2.2.2). L'ensemble de ces données a été rentré sur QGIS via l'extension PostGre qui a permis d'ouvrir des bases susceptibles de fortement nous intéresser tout au long de ce travail. La première étape de cette démarche a été de préparer les données de façon à ce qu'il soit possible de les traiter pertinemment dans un deuxième temps. Cette étape nécessite à la fois une familiarisation avec les informations à disposition pour savoir quel appui celles-ci peuvent avoir pour l'identification des friches, comment les exploiter au mieux et, surtout, à quel moment il sera nécessaire de les retraiter ou de les compléter en les croisant avec d'autres informations…

Ce qui est important de bien comprendre ici, c'est que le traitement spatialisé et la gestion de données alphanumériques sur ce type de logiciel supposent d'avoir, au préalable, clairement défini le modèle de la base de données finale et d'avoir défini une logique rigoureuse de traitement. Ce temps de réflexion hors logiciel est souvent le plus long, les manipulations (requêtes géométriques, de

géotraitement, jointures attributaires, etc.) étant rapidement exécutées si les bases « sont propres » et que le logiciel est bien maîtrisé. Là réside toute la difficulté de l'exercice car manipuler sur QGIS peut relativement s'apprendre aisément avec des tutoriels et de la pratique. A l'inverse, le cheminement qui permet de passer d'une série de bases de données non harmonisées à une seule base d'indicateurs homogène ne s'acquiert pas sur internet mais grâce à de l'expérience. Cela nécessite aussi de développer un savoir approfondi sur le sujet et sur la méthodologie de production de la donnée selon les sources. Enfin, il est évident d'avoir une connaissance fine des atouts et limites outils des SIG.

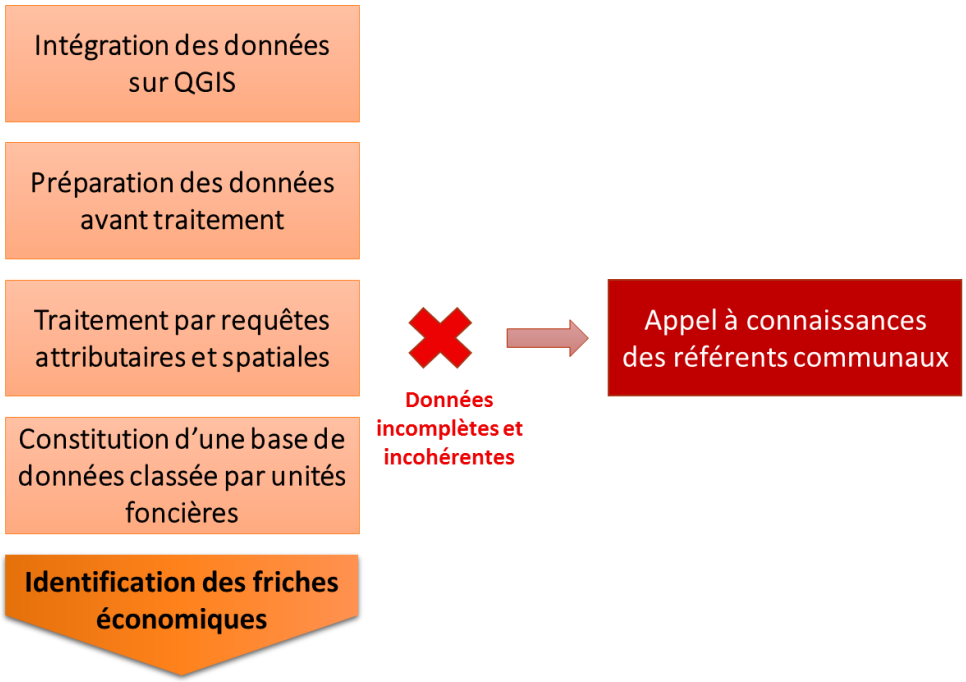
2.2.2. QGIS : un outil qui a rapidement montré ses limites dans le cadre de la mission

Malheureusement, la méthode privilégiée pour l'identification des friches n'a pas pu arriver à son terme via QGIS. Si les deux premières étapes (cf. Figure 22) se sont parfaitement bien déroulées, les requêtes attributaires ont été laborieuses et révélaient des problèmes de fiabilité de la donnée. Ce type de requête suppose de compiler deux tables en les joignant par un champ commun à savoir l'identifiant de la parcelle dans la majorité des cas. Cela permet d'injecter, dans une table, des attributs (ou colonnes) supplémentaires. Normalement, si la manipulation fonctionne, on doit retrouver la totalité des lignes de la première table dans la deuxième. Concernant notre travail, ce n'était pas le cas : par exemple, les données de la table de l'EPFLD (Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné) ne s'étaient pas jointes correctement. Toutes les parcelles concernées par une acquisition par l'EPFL dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain n'apparaissaient pas dans la base finale : la requête n'avait marché que partiellement. On s'est ainsi rendu compte que les identifiants des parcelles différaient d'une source à l'autre : ainsi, ces derniers ont été changés au fil du temps et certaines des données, du fait de leur ancienneté (base historique de l'EPFL), n'étaient plus à jour. Il a fallu se pencher rapidement sur une alternative qui allait permettre de récupérer systématiquement toutes les lignes des tables sans passer par des requêtes attributaires.

Il a donc été décidé d'opter pour des requêtes ou jointures spatiales et plus particulièrement les intersections entre couches (cf. Partie III, 2.1, 2.1.2) : celle contenant toutes les parcelles regroupées par unité foncière et constituant le socle de la base finale d'indicateurs et les couches issues des sources citées ci-dessus (EPFL, PLH, etc.). En fait, le principe est le même que celui des jointures attributaires à la différence qu'on ne raisonne pas en terme de champ commun mais d'objet géographique commun. Pour reprendre l'exemple de l'EPFL, la requête ne va conserver dans une nouvelle table que les unités foncières dont une partie ou la totalité des parcelles a été acquise et gérée par l'EPFLD en vue d'un projet de renouvellement urbain. Il suffit donc de renouveler l'opération pour chacune des couches dont les données nous intéressent.

Néanmoins, les manipulations spatiales sont souvent moins précises surtout quand les objets géographiques sont trop proches les uns des autres ce qui est le cas des unités foncières. Cette fois-ci, le nombre de lignes ajouté s'avérait supérieur au nombre de lignes que nous aurions dû avoir. Le traitement manuel a été envisagé pour supprimer les lignes mais il s'avérait trop chronophage et, dans certains cas, ne permettait pas de disposer de données fiables.

Figure 23 - Une première méthodologie fondée sur QGIS insatisfaisante



Ma contribution s'est donc arrêtée ici dans la mesure où l'utilisation exclusive de QGIS ne pouvait pas être retenue pour constituer la totalité de la base d'indicateurs. Bien que stoppée avant le terme de la mission, mon intervention aura permis de prévenir mes coéquipiers que la méthodologie retenue, pourtant a priori la plus adaptée, ne pouvait fonctionner. Le risque d'erreur était trop élevé et l'identification des parcelles n'aurait été que partielle voire fausse dans certains cas. J'ai ainsi proposé de revoir la méthodologie soit en veillant à ce que les identifiants de parcelle soient les mêmes pour toutes les sources de données (très fastidieux) avant d'amorcer les requêtes attributaires sur QGIS soit de compléter le travail de requêtes spatiales avec une approche plus qualitative. C'est cette dernière alternative qui a été retenue : les unités foncières potentiellement concernées par la présence de friches économiques ont été soumises aux référents communaux de l'AURG qui connaissent suffisamment bien leur secteur d'intervention pour apporter des informations fiables à ce sujet.

Conclusion partielle

Ces missions nécessitent un bon bagage en cartographie et gestion de bases de données. A ces deux savoir-faire clefs s'ajoutent les techniques d'enquêtes et la capacité à s'exprimer devant les personnes enquêtées.

Outre l'intérêt de savoir utiliser des outils cartographiques, il convient surtout de savoir ne pas les utiliser lorsque la situation ne s'y prête pas. Une réflexion en amont de la réalisation de la mission doit avoir lieu. Le recours à QGIS ou tout autre logiciel similaire n'arrive qu'à la fin de la démarche globale de création de l'indicateur. Le plus important est le processus de cheminement intellectuel allant de la familiarisation avec la donnée et sa compréhension au modèle de création de l'indicateur.

L'intervention sur ces deux projets me permet d'ores et déjà d'être familiarisée avec les méthodologies et techniques mobilisées par l'Agence d'urbanisme de Grenoble pour répondre aux objectifs fixés (cf. partie II). Il a été intéressant de constater que les outils que j'ai acquis dans mon parcours universitaire,

dans la spécialité géomatique du master ingénierie du développement territorial, sont très appropriés pour répondre efficacement à ce type de missions. Après deux mois de stage, j'ai ainsi pu prendre du recul sur ma formation, mes propres compétences et ma professionnalisation à l'AURG.

Partie IV – Apports réciproques et perspectives

Un professionnel présente un profil unique grâce à des savoirs, savoir-faire et savoir-être qui lui sont propres.

Dans un premier temps, il a acquis une maturité intellectuelle grâce à son savoir qu'il a accumulé au cours de sa formation et de ses expériences professionnelles. Son expertise lui permet d'être reconnu par ses collègues de travail et interlocuteurs comme intervenant légitime sur un dossier ou un projet. Son savoir nourrit ses savoir-faire en leur apportant une profondeur. Ces derniers favorisent le passage d'une stratégie globale de projet à un programme opérationnel dont la faisabilité, la pertinence et l'efficience sont démontrées. Néanmoins, un professionnel est une personne douée de sensibilité. Le monde professionnel est avant tout un système de relations entre êtres humains. Les qualités humaines et la personnalité du professionnel reflètent la qualité de son travail et le degré d'implication dans sa mission. Pour beaucoup, les savoir-être ne semblent pas un critère d'embauche retenu par les employeurs relativement au poids qu'occupent la formation et surtout les expériences professionnelles. Néanmoins, ils sont à la base de tout et sans convictions ni sensibilité, le savoir et les savoir-faire ne sont pas mobilisés à bon escient et ne sont pas mis en valeur. C'est pourquoi, il convient d'aborder les apports réciproques et dessiner les perspectives en ayant ces éléments à l'esprit.

Concernant mon profil de professionnelle, six expériences ont façonné mon savoir, mes savoir-faire et savoir-être :

- Deux années, hypokhâgne et khâgne (2011-2013), en CPGE Sciences-Sociales, Mathématiques, Lettres (B/L),
- Trois années de formation à l'Institut de Géographie Alpine (2013-2016) : une troisième année de licence en aménagement du territoire et un master ingénierie du développement territorial, parcours géomatique,
- Deux stages à l'Agence d'Etudes et de Promotion de l'Isère (AEPI), l'agence de développement économique iséroise (2014 et 2015),
- Un mémoire de recherche sur la gestion du foncier économique et le projet de requalification d'Inovallée (2014-2015), sous la direction de Sylvie DUVILLARD,
- La rédaction d'une communication sur le vieillissement des ZAE et la mixité fonctionnelle, avec Sylvie DUVILLARD, Nicolas GILLIO et Bernard PECQUEUR, dans le cadre de l'édition 2016 du colloque de l'ASRDLF,
- Deux expériences associatives : au Secours Catholique de Villeurbanne (2012-2014) et à la Junior-Entreprise « Junior des Territoires », anciennement Idées Territoires (2014-2016).

Cette nouvelle expérience à l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise marque mon entrée dans le monde professionnel et permettra l'acquisition ou le renforcement de nouvelles qualités et compétences.

1. Pourquoi ai-je ma place au sein de l'équipe professionnelle de l'Agence d'Urbanisme de Grenoble ?

1.1. La gestion du foncier économique et les stratégies de renouvellement urbain : un savoir fondamental

Au cours de ma formation et de mes expériences professionnelles comme personnelles, un domaine d'étude a particulièrement retenu mon attention : le développement économique territorial. A l'origine, je m'intéressais davantage à l'écosystème productif isérois et, plus particulièrement aux zones d'activités économiques, aux entreprises et filières clefs de la métropole grenobloise. J'avais alors une vision d'économiste, qui pouvait s'expliquer par ma formation poussée en sciences sociales acquise en classe préparatoire aux grandes écoles. Familiarisée depuis avec l'aménagement du territoire au cours de ces trois années passées à l'IGA, j'ai progressivement adopté un nouvel angle d'approche de la question économique : la gestion foncière dans les ZAE. Le mémoire de recherche[29], réalisé sous la direction de Madame Sylvie DUVILLARD en première année de master IDT, a permis d'affiner mes connaissances en matière de foncier économique et de planification, d'une part ; mais aussi de développer une culture solide autour du technopôle Inovallée et de la commune de Meylan, d'autre part.

Depuis septembre 2015, un nouveau projet s'est dessiné avec l'opportunité de collaborer scientifiquement avec des chercheurs reconnus pour leur expertise dans la gestion foncière économique. Ce nouveau projet s'inscrit directement dans la continuité de mon mémoire de recherche. Une proposition de communication, intitulée « La dégradation des ZAE : l'obsolescence d'une conception aménagiste ? »[30], a ainsi été soumise au comité d'évaluation pour l'édition 2016 du colloque de l'ASRDLF puis acceptée. Actuellement en cours de rédaction, cette communication m'apporte beaucoup d'éléments réflexifs autour de la mixité fonctionnelle et de la place des ZAE dans les programmes de renouvellement urbain : amélioration de l'offre commerciale, implantation de services destinés à la fois aux entreprises et aux habitants et surtout la construction de logements ou de bâtiments mixtes (cf. partie I. 3.1 et partie I. 3.2).

Ces enjeux de requalification des ZAE sont pleinement liés à la planification urbaine et la redistribution du foncier dans les communes. Outre l'aspect opérationnel et technique que demandent l'élaboration du PLUI (Grenoble Alpes-Métropole, Bièvre Est, Bièvre Isère, etc.) et les projets de densification de ZA, la connaissance des enjeux de renouvellement urbain évoqués ci-dessus est fondamentale. Ma culture scientifique est donc parfaitement adaptée dans le cadre de la contextualisation et de la compréhension des missions sur lesquelles je suis amenée à travailler à l'AURG.

[29] MARCHADIER. O, 2015, *Gestion du foncier économique et projets de requalification : l'exemple du technopôle Inovallée*, sous la direction de Sylvie DUVILLARD, IGA, Grenoble, 114p.

[30] MARCHADIER. O, DUVILLARD. S, GILLIO. N & PECQUEUR. B, 2016, « La dégradation des ZAE : l'obsolescence d'une conception aménagiste ? », ASRDLF, colloque 2016 Gatineau

1.2. Des compétences gravitant autour des SIG et des méthodes d'enquête : des prérequis nécessaires à l'intelligence territoriale

Ayant suivi une formation spécialisée en géomatique, je suis en mesure de mobiliser des compétences en gestion de base de données, traitement statistique, création d'indicateurs, cartographie, etc. Les deux stages que j'ai effectués en parallèle à l'Agence d'Etude et de Promotion de l'Isère ont renforcé mon savoir-faire dans ces domaines, notamment à l'occasion d'une étude statistique sur la filière des technologies médicales et des smart-grids[31] puis pour la création d'indicateurs sur la reconnaissance des start-ups parmi les entreprises nouvellement créées. La cartographie s'avère être une compétence qui me plaît particulièrement, les perspectives que les logiciels offrent étant très nombreuses et utiles pour l'aide à la décision sur une problématique d'urbanisme ou d'aménagement du territoire. Les systèmes d'information géographique participent à l'intelligence territoriale et, dans un contexte marqué par la révolution du numérique et l'open data, ces derniers sont au cœur des métiers de l'ingénierie du développement territorial. L'AURG a d'ailleurs fortement recours à la cartographie et aux logiciels de traitement de données, par exemple, dans le cadre de l'élaboration des PLUI de la Métro et de Bièvre (cf partie III, 2.) : mobilisation des bases de données, traitement de la donnée à partir de requêtes attributaires ou spatiales (QGIS et Postgre), création d'indicateurs, représentation cartographique, etc. Ayant une bonne maîtrise d'Excel et du logiciel QGIS, je peux leur apporter mon appui et contribuer assez efficacement aux projets auxquels je suis affectée. Par ailleurs, je suis en capacité de veiller à la cohérence des données après requêtes et traitement ayant été sensibilisée à ce sujet au cours de mes expériences professionnelles et, connaissant les limites du logiciel ainsi que certains pièges à éviter.

Ma formation aux méthodes d'enquêtes et d'entretiens, accompagnée de plusieurs expériences pratiques m'ont permis d'aborder ces exercices avec sérénité et organisation. C'est d'autant un point positif que l'un de mes exercices sur le terrain m'a conduit sur Inovallée pour y mener une enquête quantitative auprès des personnes travaillant sur le technopôle (novembre - décembre 2014). Disposer d'une grille analytique donc qualitative du fonctionnement urbain du site était l'objectif prioritaire de ce travail. Les personnes interrogées étaient invitées, en répondant à ce questionnaire, à communiquer leurs impressions et représentations du site sur des thématiques telles que les qualités visuelle et architecturale, l'accessibilité et le stationnement, les transports et la desserte par les transports en commun, les services proposés, etc. L'analyse des réponses a permis de dresser un premier état des lieux du technopôle et de dégager les premières pistes de réflexion sur le phénomène de vieillissement des ZAE et les limites de l'urbanisme monofonctionnel ou zonage. Il se trouve que la mission de l'AURG sur la ZA des blanchisseries (cf. partie III, 2.3) nécessite de mener une enquête auprès des entreprises sur des thématiques très proches voire similaires à mon propre travail sur Inovallée. J'ai donc un recul intéressant sur cette expérience et sur la méthodologie qui avait été alors adoptée (points positifs comme négatifs). Je suis donc très familiarisée avec cette phase de la mission et peux prendre en charge une partie de la logistique.

1.3. Des savoir-être essentiels à la valorisation de mes compétences

Mes expériences associatives ont fortement influencé ma personnalité. Lorsque j'étais au Secours Catholique de Villeurbanne, je prenais en charge des enfants en difficultés scolaires et les aidais à travailler sur leurs difficultés pour améliorer leurs relations souvent conflictuelles avec l'école. Ces enfants n'avaient pas confiance en leurs capacités et étaient persuadés que le milieu scolaire n'était pas fait pour eux. Cette expérience a développé mon sens de l'engagement et du dévouement : au

[31] AEPI, avril 2016, « Les filières des Technologies de la Santé et de l'Energie », Observatoire économique

moindre doute ou signe d'impatience de la part du bénévole, la relation de confiance pouvait se rompre à tout moment.

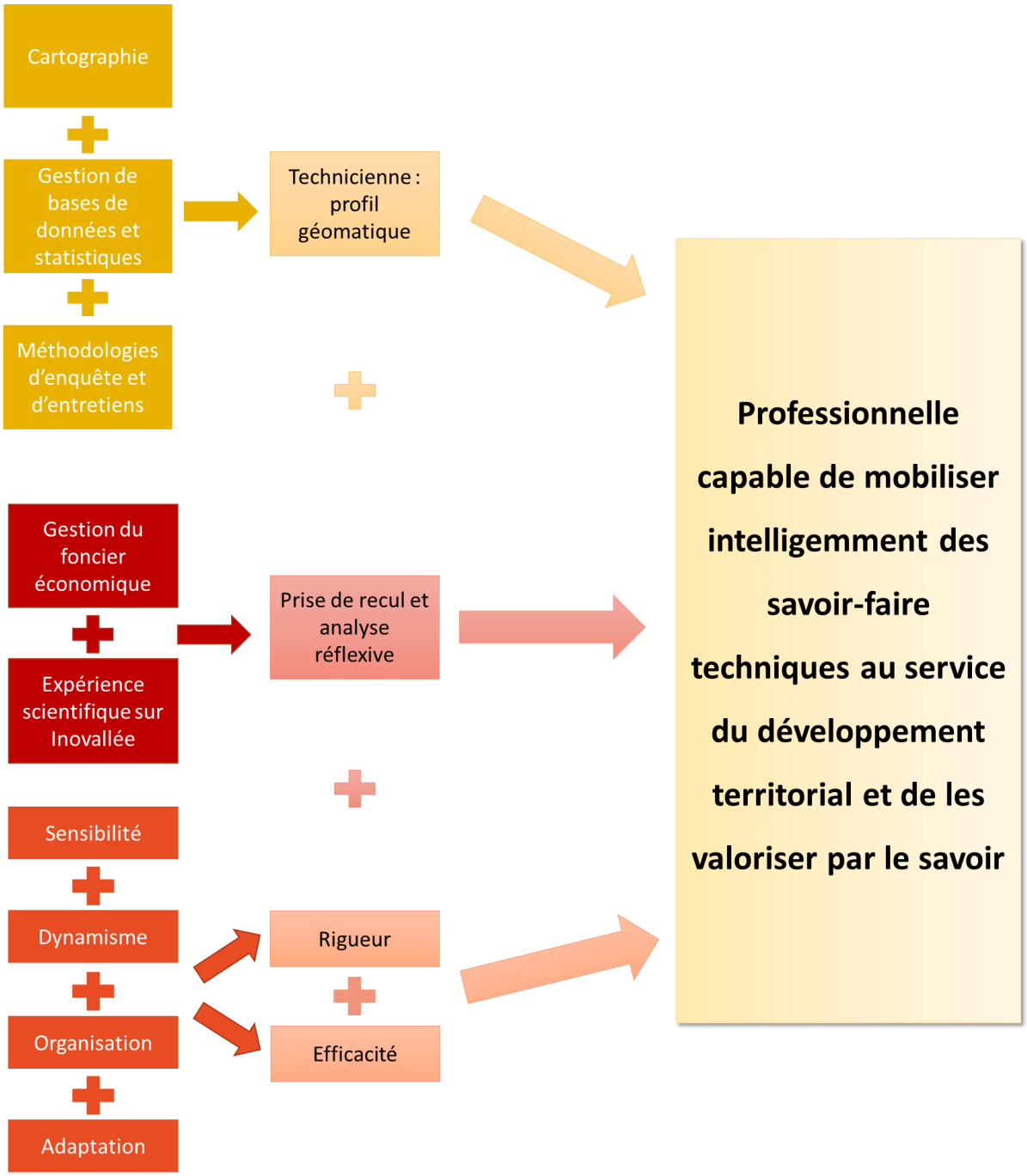
Par ailleurs, les deux mandats auxquels j'ai participé dans le cadre de la Junior-Entreprise en tant que Vice-Présidente (2014-2015) puis Présidente (2015-2016), m'ont aidé à acquérir la maturité nécessaire à assumer de vraies responsabilités et ont évidemment amélioré mon professionnalisme : relations avec les clients, prestataires de services et participation aux congrès ou assemblées générales, etc. La gestion d'association ne faisant pas l'objet d'une formation dispensée à l'IGA, j'ai dû apprendre à m'adapter. En tant que Présidente, j'étais en effet considérée par mes coéquipiers comme référente de la Junior-Entreprise, susceptible de pouvoir répondre à un maximum de questions. Il a fallu que j'arrive à trouver ces réponses que je ne connaissais pas forcément, à apporter des solutions aux problèmes ou tout du moins, à être en mesure de les aiguiller et de les adresser à des instances compétentes en la matière. Forcément, pour gérer convenablement l'association, l'organisation s'avérait nécessaire pour concilier études, projet de communication pour l'ASRDLF, la Junior-Entreprise et ma vie personnelle.

La sensibilité fait partie de mes traits de caractère. Je mets beaucoup d'affection et d'attention à ce que j'entreprends. Je suis en effet passionnée par ce que je fais et, pour moi, chaque étape de travail mérite une attention toute particulière. Par exemple, après des requêtes ou un traitement sur les données, je veille à ce que celles-ci restent cohérentes et suffisamment fiables pour être utilisées dans le cadre de l'aide à la décision. J'enclenche un processus de vérification de la donnée par de nouvelles requêtes ou tout simplement par une relecture approfondie des lignes de ma table. La moindre erreur peut remettre en cause toute la pertinence du travail accompli et s'avérer contre-productive. Sans attention ni intérêt à ce qui est fait, les manipulations sur tout logiciel de traitement de données ou de cartographie deviennent monotones et irréfléchies : il y a alors de fortes chances que de telles erreurs se produisent et cassent toute la valeur ajoutée de ces outils techniques.

Je suis aussi quelqu'un de dynamique qui aime beaucoup faire preuve de créativité et d'esprit d'initiative. J'apprécie toujours pouvoir améliorer une méthodologie mise en place ou rechercher de nouveaux outils susceptibles de nous permettre de gagner du temps de travail et surtout d'accéder à une qualité de traitement et de rendu supérieure. En cas de blocage sur une étape de travail, j'essaye systématiquement de trouver une solution par moi-même et de la faire partager à mes coéquipiers. Je pars du principe que la compréhension du fonctionnement d'un outil (exemple : logiciel) et du processus de travail nous permet très souvent de se débloquer par nous-mêmes et d'avancer. Bien entendu, si la recherche s'avère trop chronophage, il est plus pertinent de faire appel à un collègue qui soit en mesure de nous dépanner. Être dynamique c'est être capable d'identifier le problème et de réagir très rapidement en prenant la bonne décision.

Le dévouement, associé aux capacités d'adaptation et d'organisation et, teinté d'une note de dynamisme et de sensibilité apporte rigueur et efficacité, deux qualités probablement recherchées par l'Agence d'urbanisme de Grenoble qui mise beaucoup sur les systèmes d'information géographique et le traitement de la donnée. Ces qualités me poussent à effectuer des recherches documentaires pour avoir suffisamment de connaissances et d'éléments pour comprendre la démarche et visualiser les différentes étapes de travail afin de choisir les outils appropriés. Ces connaissances peuvent être mobilisées tout au long du processus pour s'assurer de la pertinence de la méthodologie adaptée et de l'utilité des indicateurs créés. Le travail n'en est que plus valorisé et correspond davantage aux besoins des collectivités.

Figure 24 - Autoportrait professionnel



2. Quel professionnel suis-je susceptible de devenir à la suite de mon stage à l'AURG ?

2.1. La planification et données foncières : des connaissances plus techniques et complémentaires

La formation que j'ai suivie m'a apporté des bases solides en aménagement du territoire mais difficile d'aborder des thématiques de façon approfondie et technique lorsqu'un cursus doit adapter à une vingtaine de profils d'étudiants différents qui vont se spécialiser dans diverses champs professionnels. Il est évident que mon mémoire et mon travail scientifique ont constitué un vrai socle de connaissances. Ce socle revêt toutefois une dimension très théorique. Or, pour répondre à des besoins précis émanant des collectivités en termes de gestion du foncier économique, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUI ou autres documents d'urbanisme, ce savoir est limité et insuffisamment technique pour apporter un appui technique et opérationnel solide. D'où la nécessité de rechercher une opportunité de professionnalisation susceptible de m'apporter un bagage technique sur le foncier.

Au cours de ces deux premiers mois de stage à l'AURG, j'ai entamé ce processus d'assimilation de connaissances. Je me familiarise actuellement avec les données foncières existantes, leur provenance et leur sens. Dans le cadre de ma mission sur l'élaboration du volet « économie » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole, j'ai d'ores et déjà eu l'opportunité de mobiliser la base MAJIC, générée par la Direction Générale des Impôts (DGI), qui recense notamment toutes les parcelles répertoriées par identifiant, leur occupation (nombre de logements / locaux occupés ou vacants), la date de construction du bâti sur la parcelle, le nom du propriétaire, le taux de vacance, etc. Travailler sur la vacance et les friches industrielles m'ont amené à parcourir voire traiter les bases de données issues du Plan Local d'Habitat (PLH) mais aussi de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD) dont les informations sur la classification des parcelles (friches économiques, etc.), la finalité de la parcelle acquise par l'EPFL pour les communes (existence ou non d'un projet, etc.), la date d'acquisition/cession de terrains aux communes m'ont été très utiles pour repérer les terrains non occupés et ne faisant pas l'objet d'un projet de requalification.

Les missions auxquelles je participe me permettent de mieux connaître le rôle des organismes qui produisent les données et qui participent à la gestion foncière sur le territoire. J'ai développé une vision plus précise de l'organisation institutionnelle qui entoure les enjeux de la planification et du renouvellement urbain. La donnée foncière est actuellement très difficile à obtenir. Il est donc indispensable de savoir où chercher l'information.

2.2. Des compétences renforcées en SIG et la découverte du travail de terrain

L'AURG m'a proposé de participer à des projets faisant appel à des savoir-faire qui me passionnent et avec lesquels je me sens à l'aise. J'ai conscience de l'opportunité qui s'offre à moi de pouvoir valoriser ces compétences. Lorsque j'utilise des logiciels de cartographie, formalise des indicateurs et traite des bases de données, je me fais plaisir. Avoir la possibilité d'en apprendre davantage est plus que la bienvenue.

Actuellement, c'est sur le logiciel de cartographie QGIS que je développe mes compétences. Avec l'élaboration d'un atlas sur le foncier économique à destination de Grenoble-Alpes Métropole, j'ai été amenée à utiliser des requêtes spatiales que je ne connaissais pas auparavant. J'ai pu exploiter

davantage les possibilités de modélisation de la donnée avec la calculatrice de champs. Par ailleurs, mon sens de l'observation s'est aiguisé dans le cadre de la vérification de la fiabilité de l'information et de son utilité au regard des attentes de la personne à qui le travail est destiné. Bien que formée à la création d'indicateurs à leur représentation par analyse thématique, je voyais davantage les logiciels de cartographie comme des outils de production de cartes « à la chaîne », une succession de manipulations et de requêtes. Je ne voyais en fait que le côté technique et les cartes que j'avais produites auparavant n'avaient qu'une dimension descriptive et démontraient que j'étais capable d'utiliser l'ensemble des fonctionnalités du logiciel en question. J'ai pris conscience qu'une carte est le résultat d'un processus de réflexion et de stratégies de représentation de la donnée. La création puis la sélection d'indicateurs ont pris par exemple tout son sens. Celles-ci sont les étapes indispensables à la réalisation d'une cartographie pertinente : elles donnent un sens à la production. Une carte n'est pas une seulement une illustration venant accompagner un texte comme une photographie ou une image pourraient le faire. Une carte doit être partie intégrante d'une démonstration et doit amener visuellement quelque chose que les mots ne sauraient aussi bien décrire. Elle doit être problématisée : montrer le ou les potentiels problèmes ou constats et aider ses destinataires à visualiser la ou les solutions ou perspectives.

J'ai eu l'opportunité d'être familiarisée avec les méthodes d'enquêtes et d'entretiens (cf partie IV, 1.2.) au cours de mes deux années de master ingénierie du développement territorial et d'aller sur le terrain pour m'exercer. Néanmoins, ces expériences étaient courtes et restaient des exercices pratiques (sauf l'enquête sur Inovallée). Jusqu'à présent, je n'étais pas forcément attirée par le terrain et préférais le travail en bureau devant des logiciels de base de données et de cartographie. Grâce à mon travail de terrain sur la ZA des blanchisseries (cf partie II, 1.2 et partie III, 1), j'ai pu vraiment découvrir ce que constituait le travail de terrain. A chaque nouvelle session, je peux constater le fonctionnement de la ZA et son évolution : habitudes des usagers, circulation dans la zone mais aussi les départs et entrées des entreprises. Je me sens ainsi parfaitement à l'aise sur les blanchisseries et suis efficace dans mon travail. Je peux suivre évidemment tout le processus de l'étude et comprendre à chaque nouvelle sortie de nouveaux éléments déterminants dans le cadre de notre mission. Concernant l'aspect technique à proprement parlé, j'ai évidemment constaté des progrès notamment dans la relation avec les enquêtés : je prends de plus en plus d'assurance. Même si mon expérience en Junior-Entreprise a joué pour beaucoup dans cette prise de confiance en public et face aux personnes qui me sont inconnues, j'acquiers de l'expérience et parviens à apprécier ces moments parfois de complicité avec mes interlocuteurs, sans pour autant rentrer dans une relation de connivence susceptible de mettre en péril mon objectivité et la fiabilité des réponses. J'ai eu aussi l'occasion de saisir sur Sphinx pour le traitement des enquêtes, ce qui apporte une valeur ajoutée à mes compétences. J'avais jusque-là utilisé ce logiciel pour l'élaboration des questionnaires mais pas pour le traitement que je faisais sur Excel.

2.3. Le travail en équipe, l'organisation, la rigueur et la responsabilisation : fer de lance du professionnalisme

Mon stage à l'Agence d'Urbanisme de la région grenobloise m'aura aussi beaucoup apporté sur le plan personnel. J'ai compris ce qui signifiait le travail en équipe et ai appris à accorder ma confiance aux personnes qui travaillent avec moi. Pour certains, cela peut paraître étrange et sembler n'avoir pas d'importance. Me concernant, c'est tout l'inverse et je suis persuadée de l'importance que joue le travail en équipe. Avant de commencer mon stage, je préférais travailler en totale autonomie et n'appréciais pas vraiment les travaux de groupe. Depuis toujours, je ne supportais pas de perdre le contrôle d'un travail ou d'un projet ou voir ce dernier remis fortement en cause par la négligence du groupe avec lequel je collaborais ; ceci sans doute à cause de mes expériences passées au lycée et plus

récemment en tant qu'étudiante. Je me créais de la pression parfois inutile et inconsciemment, je devais la communiquer aux personnes avec qui je collaborais. J'ai ainsi pu découvrir une nouvelle conception du travail beaucoup plus mature et professionnelle. Le respect de l'autre est beaucoup plus prégnant. Cela dépend bien entendu de la personne, de l'ambiance dans laquelle se déroule la mission et de la complémentarité entre les compétences respectives du groupe de travail. J'ai en effet conscience que l'ambiance générale à l'Agence est productive et agréable ce qui n'est pas le cas partout. Néanmoins, j'arrive à faire confiance à mes coéquipiers et à déléguer ou partager les tâches sur une mission. Le fait de ne pas ressentir le besoin de vérifier systématiquement le travail de son ou ses coéquipiers ou de tout prendre à sa charge permet évidemment de gérer plus efficacement son temps donc ses priorités et son énergie. Par ailleurs, une ambiance détendue, dans laquelle la reconnaissance - ou tout du moins la confiance réciproque - est présente, favorise le déroulement optimal d'un projet et l'épanouissement personnel du travailleur qui se sent plus impliqué et motivé par sa mission. Je me sens ainsi parfaitement à ma place et ai l'impression de faire partie d'une vraie équipe de projet.

Comme évoqué précédemment, la rigueur et l'organisation sont deux savoir-être auxquels j'ai été sensibilisés encore une fois dans le cadre de mes études, de la gestion de mes propres données alphanumériques et géographiques et surtout de mon mandat au pôle présidence d'une Junior-Entreprise (cf partie IV, 1.3.). Pour autant, je travaille actuellement dans une Agence comptant environ une soixantaine de collaborateurs qui mobilisent et produisent de la donnée. C'est donc tout un système de classification et d'organisation des dossiers de projet que j'ai dû assimiler. Cela demande beaucoup plus d'organisation et de rigueur relativement aux expériences citées ci-dessus. Un travail sur soi est donc indispensable car la moindre erreur de rangement, une mauvaise sauvegarde des données ou une fausse manipulation sur celles-ci peuvent remettre en cause le travail de plusieurs personnes et retarder considérablement l'avancée d'un projet commun. Ces éléments peuvent paraître anecdotiques mais une mutualisation telle des données suppose un réel pragmatisme de la part des collaborateurs et une sensibilisation accrue à des pratiques communes d'archivage.

La responsabilisation est enfin au cœur du métier qui sera le mien. Bien que la gestion et la représentation de la Junior-Entreprise m'aient imposé de donner une image flatteuse et professionnelle, cela restait, comme son nom l'indique, une entreprise « junior », gérée par des étudiants. L'imperfection et la maladresse étaient tolérées en interne comme de la part de nos clients qui avaient parfaitement conscience de notre statut d'étudiant encore en apprentissage. Quand je suis sur le terrain ou en relation avec des interlocuteurs, je parle au nom de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise. Derrière cet acronyme, il y a des professionnels reconnus pour leur expertise en termes d'urbanisme, de planification et de management de projet. Même en tant que stagiaire, je me dois de mesurer la responsabilité qui est la mienne lorsque je mène ma mission pour l'AURG car, si mes collègues et encadrants peuvent être bienveillants, les personnes de l'extérieur ne connaissent pas mon statut et, quand bien même ils le connaîtraient, je me dois d'adopter une attitude professionnelle en toutes circonstances.

Figure 25 – Les apports de mon stage à l'AURG

3. Quelles perspectives ?

3.1. Entre juillet et fin septembre : la mobilisation sur de nouveaux projets

Durant les prochains mois, je serai toujours amenée à participer aux projets que j'ai cités dans les auparavant : la requalification de la ZA des Blanchisseries et le volet « économie » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole.

Deux missions vont compléter ces projets : l'élaboration du volet « économie » des PLUI de Bièvre Est et Bièvre Isère. J'ai déjà participé à un atelier début avril en présence des élus des communes appartenant à l'EPCI pour Bièvre Est en vue de l'élaboration du PADD. L'objectif était d'aider les élus à se positionner sur les objectifs du PADD et veiller à ce que ceux-ci soient suffisamment précis voire chiffrables pour les traduire dans un second temps en OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). L'appui technique de l'AURG est primordial pour expliquer aux élus les démarches nécessaires à l'élaboration de tels documents d'urbanisme, les aiguiller relativement à leurs projets politiques et veiller au respect des orientations inscrites dans le SCOT de la RUG (Document d'Orientation et d'Objectifs ou DOO et le Document d'Aménagement Commercial ou DAC).

Ce premier atelier a permis de mettre en évidence la volonté des élus à ne pas s'orienter sur une spécialisation économique pour le territoire mais plutôt vers une diversification des activités économiques et aller vers davantage de mixité fonctionnelle. Actuellement, les activités productives et les services aux entreprises sont les deux secteurs économiques les plus dynamiques de Bièvre Est, notamment avec le parc d'activités de Bièvre Dauphine. Le développement souhaité de l'offre commerciale et de services a pour objectif principal de limiter les évasions, en opérant un rattrapage sur les segments de l'équipement de la maison et l'équipement de la personne. Néanmoins, les zones d'activités ne peuvent pas avoir pour vocation d'accueillir tous les commerces qui souhaiteraient s'implanter sur le territoire. Premièrement, cela risquerait de nuire à l'attractivité des centre-bourgs. Deuxièmement, le foncier dédié à l'économie est limité et doit être concédé en priorité aux activités qui ne pourraient pas s'implanter en centre-ville. Troisièmement, dans le cadre du respect de la mixité fonctionnelle, les ZAE se doivent d'accueillir d'autres fonctions que de l'activité économique.

D'autres ateliers sont prévus notamment en juillet pour aborder les différents axes qui composent le volet « économie - commerce » du PLUI et continuer ce travail de formalisation d'objectifs et de quantification.

3.2. L'après stage ?

Il y a encore six mois, j'étais confrontée à un dilemme quant à la voie professionnelle que je voulais prendre. Je pensais en effet être obligée de faire un choix entre ma passion pour le foncier économique et mon goût prononcé pour les métiers du champ de la géomatique (base de données, cartographie, etc.). Je croyais alors que l'urbanisme et le foncier relevaient plus du travail de terrain et de l'animation (ateliers en présence d'élus, séminaires, management de projet, etc.). J'étais davantage attirée par la géomatique mais, au fond de moi, je ne pouvais pas oublier la rédaction de mon mémoire ni la collaboration scientifique sur le vieillissement des ZAE et la mixité fonctionnelle, deux expériences marquantes et très positives de ma vie d'étudiante. A la rentrée universitaire en septembre, j'avais décidé de privilégier un sujet de stage en lien avec le foncier économique ayant déjà eu deux expériences successives en gestion de bases de données et cartographie à l'AEPI. A la fin de mon stage, je n'aurais alors eu plus qu'à formuler mon choix. C'était dans cette perspective que j'ai candidaté

spontanément à l'AURG sans conviction pensant que mon profil ne correspondrait pas vraiment à ce que pouvait rechercher l'Agence. Je reconnais avoir été étonnée quand j'ai été recontactée à la suite de l'examen de ma candidature : apparemment, mes compétences sur QGIS avaient retenu leur attention. Je me suis alors rendue compte que je tenais une opportunité de pouvoir utiliser fortement les outils des SIG et de les mobiliser sur un champ thématique que j'avais à cœur d'approfondir. Ce stage à l'Agence d'Urbanisme était devenu une évidence.

Concernant les perspectives de ce stage, j'envisage très sérieusement de poursuivre dans cette voie. Dans l'idéal, je souhaiterais poursuivre à partir d'octobre à l'AURG et continuer à travailler sur les projets que j'ai suivis au cours des six mois notamment l'étude sur les blanchisseries dont l'échéance est prévue en janvier et l'élaboration des PLUI qui retiennent toute mon attention dans le cadre de mon travail scientifique. Je pense ainsi que j'ai ma place à l'Agence relativement à ces considérations mais aussi au regard de mes compétences en cartographie et en traitement de la donnée. Comme développé plus haut, je me sens vraiment intégrée parmi les collaborateurs de l'AURG et suis épanouie. Je suis d'autant plus efficace et je sais que c'est dans ce type de structure et, avec cette ambiance propice au travail, que je m'épanouirais vraiment. Au cas où il n'y aurait pas de possibilités de poursuivre à l'Agence de Grenoble, j'aspire à rester dans le réseau des Agences et candidater dans d'autres villes toujours sur la problématique économique dans les documents de planification et de la requalification des ZAE.

Conclusion

Actuellement, le problème qui limite la portée de renouvellement urbain est la contradiction qui existe entre l'échelle parcellaire (ou micro) du règlement des documents d'urbanisme et le concept de mixité fonctionnelle (vision macro de la ville). En effet, la planification était parfaitement adaptée pour les villes fordistes dont les fonctions et les espaces étaient parfaitement définis. C'étaient des villes dessinées sur plan. Actuellement, les villes sont multipolaires et régies par les mobilités. La planification a ainsi beaucoup moins de sens et contraint fortement les projets de requalification et de renouvellement urbain en limitant les opérations sur un nombre restreint de parcelles. Concernant l'Isère, ce département est un territoire fortement contraint par les plans de prévention des risques naturels et technologiques ce qui limite d'autant plus la portée des projets.

A cela s'ajoute les conflits d'usage autour du foncier et des rapports de force qui peuvent s'exercer et limitent la marge de manœuvre des collectivités. Le foncier c'est par définition des « fonds de bien » supposant des relations de pouvoirs et d'influence monétaire pour garder la mainmise sur les terres (DUVILLARD .S).

Aujourd'hui, je suis en train de prendre suffisamment de recul sur les limites de la planification et le renouvellement urbain dans les ZAE pour prétendre pouvoir répondre aux nouveaux besoins des collectivités et leur apporter une expertise technique adéquate. Ma formation et mes expériences en systèmes d'information géographique, sans oublier mes connaissances scientifiques poussées sur cette question et mes qualités me permettent de proposer un profil adapté aux demandes des collectivités, agences parapubliques et autres organismes sur cette thématique.

Plus personnellement, bien que satisfaite par ma formation, je pense avoir réellement trouvé ma place au sein de l'AURG. Je me sens épanouie et intégrée parmi les collaborateurs de l'Agence. Collaborer avec une équipe ne me fait plus peur et j'ai l'impression que mon travail est reconnu. Je visualise ainsi fortement mon avenir professionnel à l'AURG ou dans le réseau des Agences en France. Quant au foncier économique, je souhaite poursuivre mes investigations au-delà de la publication de la communication au colloque de l'ASRDLF. C'est un sujet qui me passionne vraiment et il restera central, je l'espère, au cours de ma carrière professionnelle.

Cette conclusion marque la fin de mon cursus universitaire et de ma préparation à devenir une adulte. Pour autant, difficile de parler de conclusion lorsque l'on est à l'aube d'un nouveau chapitre de sa vie. Une nouvelle fois, je tiens à remercier toutes les personnes (référents de master, professeurs, scolarité, amis) de l'IGA, mes anciens collègues et parfois amis de l'AEPI ainsi que mon entourage pour m'avoir aidé à écrire les dernières pages de ce chapitre. Ma joie de vivre et mon dynamisme sont dédiés à mes coéquipiers de l'AURG avec qui je partage ces premiers mois heureux de ma vie professionnelle. Personne ne sait de quoi demain sera fait mais je n'oublierai jamais ces instants passés avec vous tous à mes côtés.

Bibliographie

Ouvrages

CHOAY (.F), MERLIN, (.P), 2005, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris : PUF, p.964

MASSACENI (.E), 1966, *Localisation et aménagement des terrains industriels*, Tome 1 - Expériences dans les pays de la Communauté Européenne du Charbon et de l'Acier, CECA - Haute Autorité – Luxembourg, Collection d'économie et politique régionale, « partie 1. La conversion industrielle en Europe », p.282

TALANDIER (.M), DAVEZIES (.L), 2014, *L'émergence de systèmes productivo-résidentiels. Territoires productifs-territoires résidentiels : quelles interactions ?,* Coll. Travaux du CGET, La Documentation française, p.133

Rapports, mémoires et thèses

BELLEY (.S), BOUNOURA (.A), DUSSAUGE (.P) & Co, mai 1982*, Etude de cas : la ZIRST de Meylan*, travail présenté à ROUSIER (.N), Institut d'Urbanisme de Grenoble (IUG)

CARPENTIER (.M), 2013-2014, *Les zones d'activités comme élément de la banalisation des paysages ordinaires ou le rôle du projet de paysage pour les réenchanter*, Ecole Supérieure d'Architecture des Jardins et des Paysages (ESAJ), Paris

CEREMA, juin 2013, *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques. Acquérir le foncier. La Zone d'Aménagement différé (ZAD),* Direction technique Territoires et ville, consultable et téléchargeable sur : [http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/C1-Guide-action-fonciere_ZAD_12-2013-1_cle51a913.pdf]

CEREMA, décembre 2014, *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques. Connaître les acteurs du foncier. Les établissements publics fonciers locaux (EPFL),* Direction technique Territoires et ville, consultable et téléchargeable sur : [http://www.adcf.org/files/co18005314-zae-etude-cerema.pdf]

CEREMA, mars 2015, *Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification,* Direction technique Territoires et ville, consultable et téléchargeable sur : [http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/B2-Guide-action-fonciere_EPFL-maj2015-web_cle64ce22.pdf]

CHARRON (.M), « Prix Philippe AYDALOT, 2007, « Forme urbaine, possibilités et distance de navettage », Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2008/4 (novembre), p. 503-517. DOI 10.3917/reru.084.0503

GRONDEAU (.A), LOINGER (.G), TABARIES (.M), 2006, Les Modes de Localisation des Activités Economiques de Haute Technologie dans les Espaces Métropolitaines : le Cas de l'Ile-de-France, Paris : GEISTEL Editions, p.181

IAU, octobre 2009, *La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine*, p.7, rapport de synthèse tome 1, 70p., consultable et téléchargeable sur : [http://www.iau idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_655/IAU_MixiteT1_IZ__27complet.pdf] (5.18 Mo)

LEGRAND (.M), MEUNIER-CHABERT (.M), CETE Lyon, CERTU, 2004, « *Diversité de l'habitat, mixité urbaine et planification urbaine Enquête sur la mise en œuvre des principes de la Loi d'orientation pour la ville* », Rapport CERTU

MARCHADIER (.O), 2015, *Gestion du foncier économique et projets de requalification : l'exemple du technopôle Inovallée*, sous la direction de Sylvie DUVILLARD, IGA, Grenoble, 114p.

NOVARINA (.G), LINOSSIER (.R), SEIGNEURET (.N), TROTTA (.G), juillet 2014, Mixité fonctionnelle et zoning : opposition ou complémentarité ?, *Partie C : (Re)découverte de la mixité fonctionnelle et planification territoriale dans l'agglomération de Grenoble et Rhône-Alpes, (p.177 et p.186),* Institut d'Urbanisme de Grenoble (IUG).

PECQUEUR (.B), 2006, « De la ville qui consomme à la ville qui produit. La reterritorialisation des fonctions économiques de l'urbain », *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 101, Cachan : Editions Lavoisier, pp.7-14

PIETRI (.J), 1975, « Les pôles industriels. Urbanisation et industrialisation », Les Cahiers de l'IAURIF, Vol.40-41, pp.5-12

TABOURIN (.E), ANDAN (.O) et ROUTHIER (.JL), 1995, *Les Formes de la croissance urbaine. Le modèle de Renè Bussière appliqué à l'agglomération lyonnaise*, Laboratoire d'Economie des Transports (CNRS Université Lyon 2), Lyon, halshs.archives-ouvertes, dernière consultation (16/03/2015), document pdf (2.2 Mo), téléchargeable sur : [https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00172121/document]

Articles de presse et articles scientifique

ADEUS, octobre 2012, « Densité, mixité, qualité en zone d'activités : obstacles et outils », Les Notes de l'ADEUS, n° 82, consultable et téléchargeable sur : [http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg82-economie-environnement-foncier/files/note-82_za-obstacles-outils-web.pdf]

BLANC (.J-N), 1991, « Les Friches industrielles de l'économique à l'urbain », RGL, Vol.66, n°2, pp.103-107

BONNEVILLE (.M), 1982, « La réutilisation des terrains industriels dans le centre de l'agglomération lyonnaise : les nouvelles orientations des politiques municipales », in Revue de Géographie de Lyon – L'usine dans la ville, pp.21-43

BONNEVILLE (.M), 1989, « Stratégies foncières et immobilières en milieu urbain », in Revue de Géographie de Lyon, Vol 64, n°3

BOUTAUD (.B), « Quartier durable ou éco-quartier ? », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Débats, Quartier durable ou éco-quartier ?, mis en ligne le 24 septembre 2009, consulté le 13 mai 2016. URL : http://cybergeo.revues.org/22583 ; DOI : 10.4000/cybergeo.22583

DUVILLARD (.S), GUYETANT-FAUVEL (.C), février 2011, « La stratégie d'opportunité ou le rôle de l'anticipation dans le devenir territorial », in *EspacesTemps.net*, Travaux, consultable sur : [http://www.espacestemps.net/articles/strategie-opportunite/]

JOURDAN (.G), RIOU (.D), SANCHEZ (.M), 2008, « Les grandes zones d'activités économiques et commerciales : des espaces stratégiques pour un renouvellement urbain », Les Cahiers de la FNAU, n°22

GILLIO (.N), 11/2014, « Vers le renouvellement des ZAE ? », in Techni.Cités, n°277, rubrique urbanisme (p36-38)

GHORRA-GOBIN (.C), juillet 2006, La Théorie du new Urbanism : perspectives et enjeux, CNRS

PECQUEUR (.B), 2006, Quel développement pour quel territoire ?, in Développement économique et quartiers urbains en difficulté, *Les cahiers de profession banlieue*, pp.11-20

PIETRI (.J), 1975, « Les pôles industriels. Urbanisation et industrialisation », Les Cahiers de l'IAURIF, Vol.40-41, pp.5-12

POIROT (.J) & GERARDIN (.H), 2010, « L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel », Mondes en développement 2010/1 (n° 149), p. 27-41. DOI 10.3917/med.149.0027

POUZOULET (.C), 2006, « Zonage et mixité urbaine : la question de la requalification des zones industrielles à travers les exemples new-yorkais du Far West Side à Manhattan et des Atlantic Yards à Brooklyn », Hérodote 2006/3 (no 122), p. 92-106. DOI 10.3917/her.122.0092

PUCA, janvier-mars 2012, Mixité fonctionnelle : quelle place pour l'économie dans la ville du 21e siècle ?, Le Journal d'Information du PUCA (p.3).

Séminaires, colloques et congrès

BECUE (.V) & TELLER (.J), 2005, « Comment concevoir un quartier « multifonction » pour promouvoir un développement urbain durable ? », Colloque Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance, Université de Liège, document pdf 8p (793 ko), dernière consultation (12/03/2015), téléchargeable sur [http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/28970/1/mixite.pdf]

COLLETIS (.G), PECQUEUR (.B), 2004, « Révélation des ressources spécifiques et coordination située », 4èmes journées de proximité, Marseille, 17 et 8 juin 2004

DAVEZIES (.L) & LEJOUX (P), septembre 2003, « Un train peut en cacher un autre : derrière l'économie productive, attention à l'économie résidentielle », Observatoire de l'Economie et des Institutions Locales (ŒIL), Université Paris XII, XXXIXème Colloque ASRDLF Concentration et ségrégation, dynamiques et inscriptions territoriales

MILLION (.F), 2003, « Concentration et ségrégation, dynamiques et inscriptions territoriales », XXXIXème Colloque de l'ASRDLF, Laboratoire d'Economie des Transports, Lyon

Ressources de l'AURG

AURG, 29 janvier 2016**,** *PLUI - Volet Economie & Commerce, Axe 2 Armature des pôles économiques et foncier dédié : présentation de l' « Atlas Foncier Economique » 2016***,** Chantier thématique Economie - Commerce

AURG, 1er février 2016, *Document de travail / interne AURG vers le PADD : proposition de cadrage pour la formulation des orientations*, Chantier thématique Economie - Commerce

AURG, 3 février 2016, *Elaboration du volet Economie & Commerce : cadre de travail / état d'avancement / document cadre*, Chantier thématique Economie - Commerce

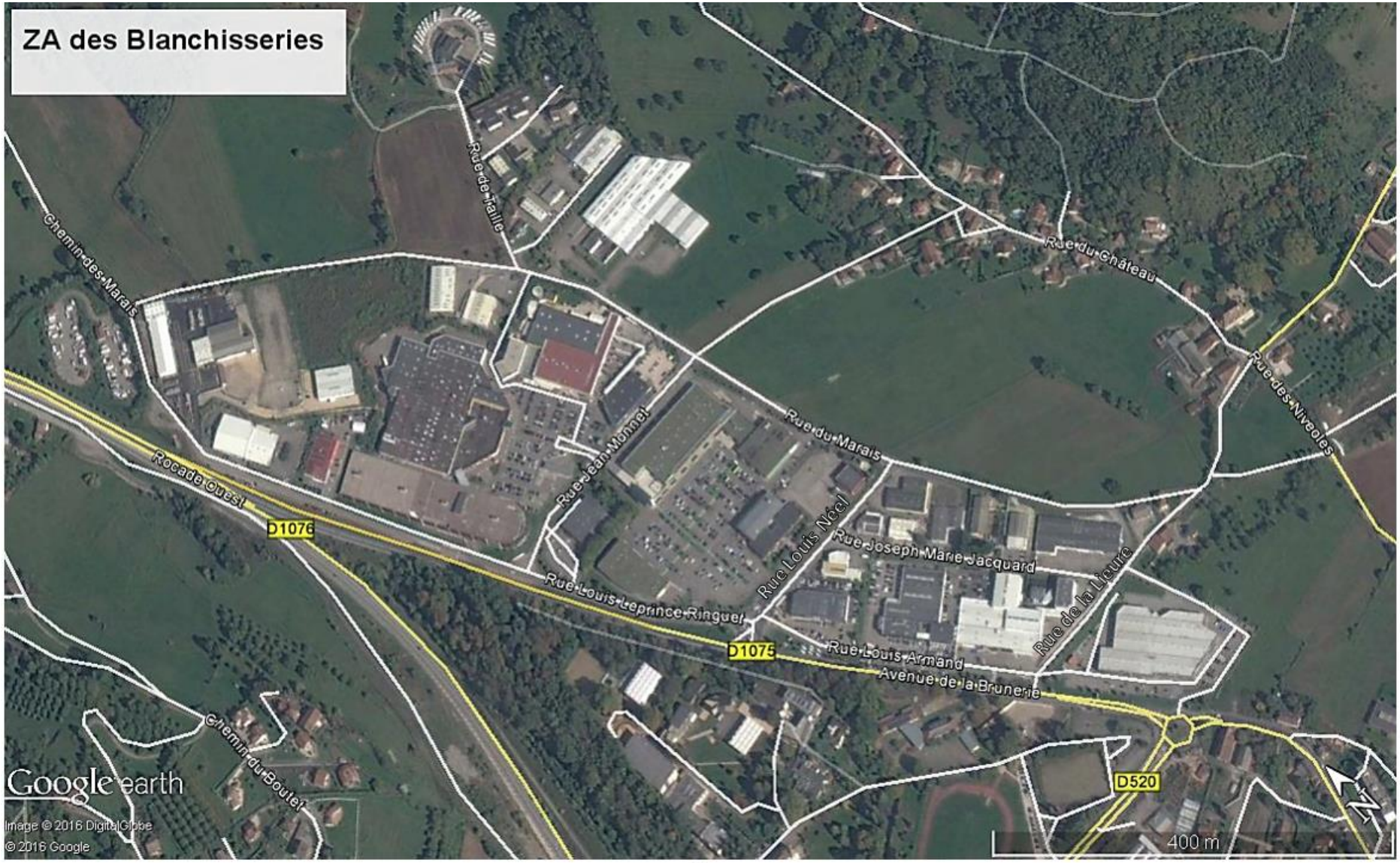
Annexe 1 - L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

Figure 26 - L'équipe de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

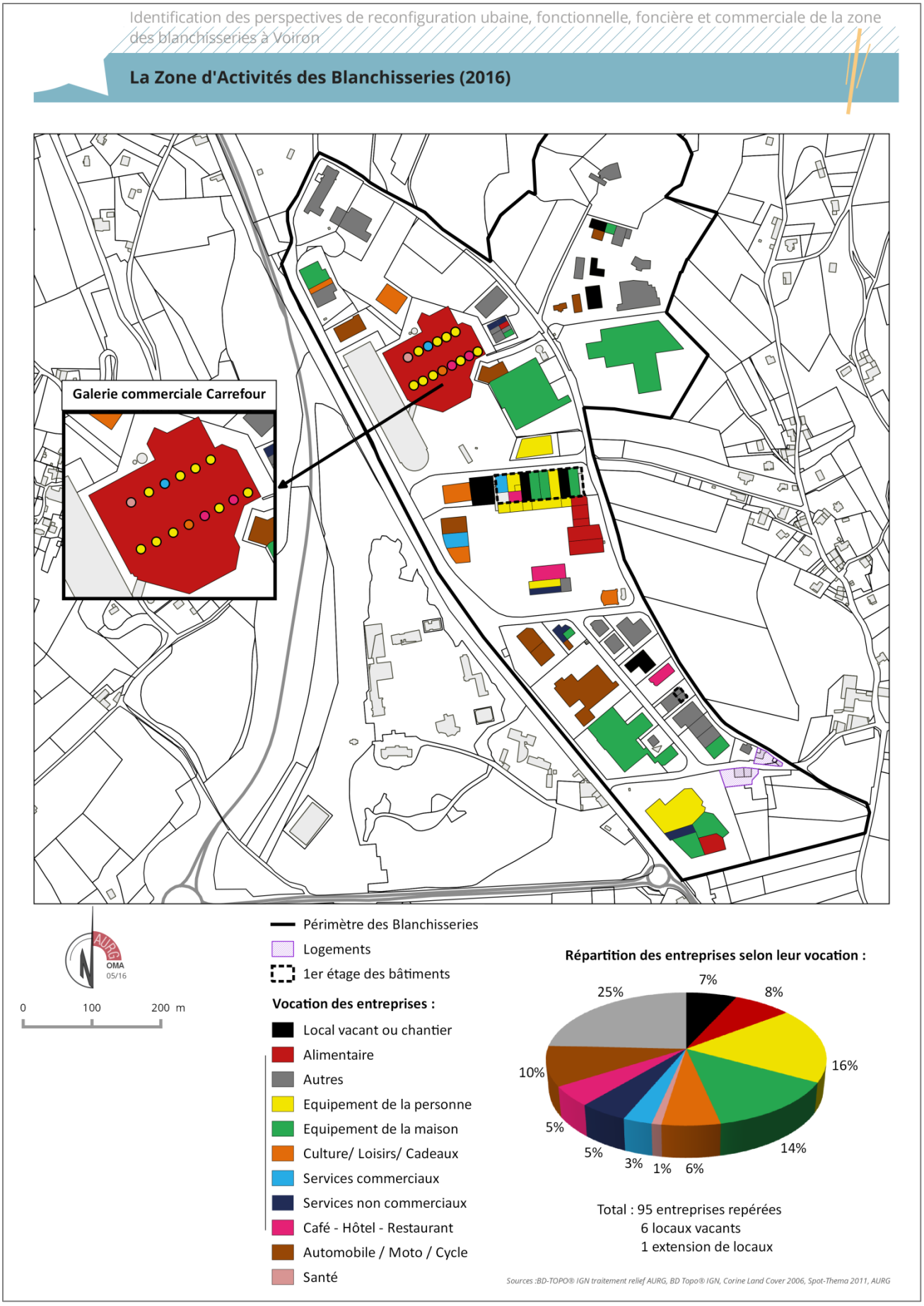
Figure 27 - Le projet d'Agence 2015 - 2020 : les valeurs de l'AURG

Annexe 2 - La ZA des Blanchisseries à Voiron

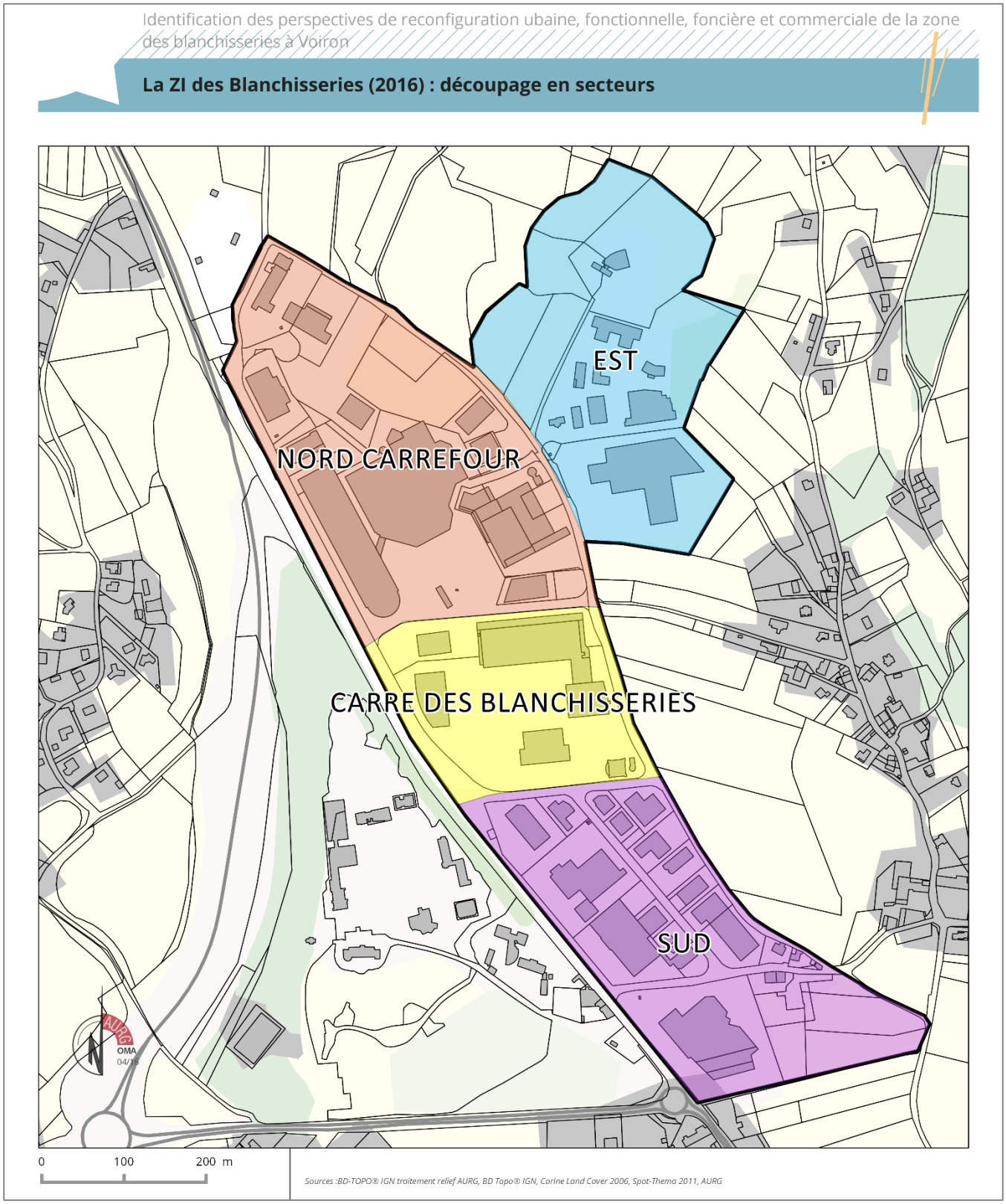
Carte 1 - Plan routier de la ZA des Blanchisseries



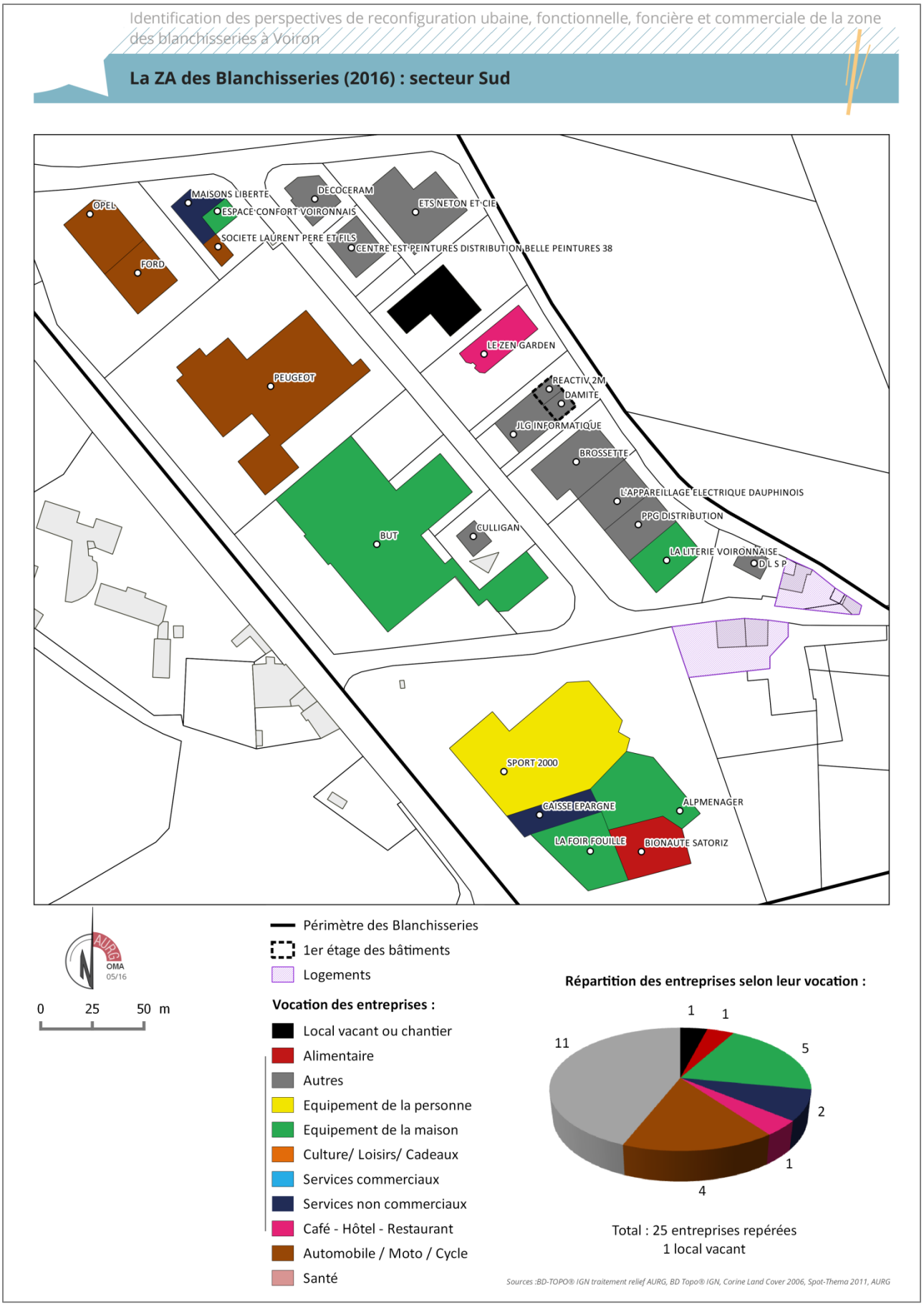
Carte 2 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016)



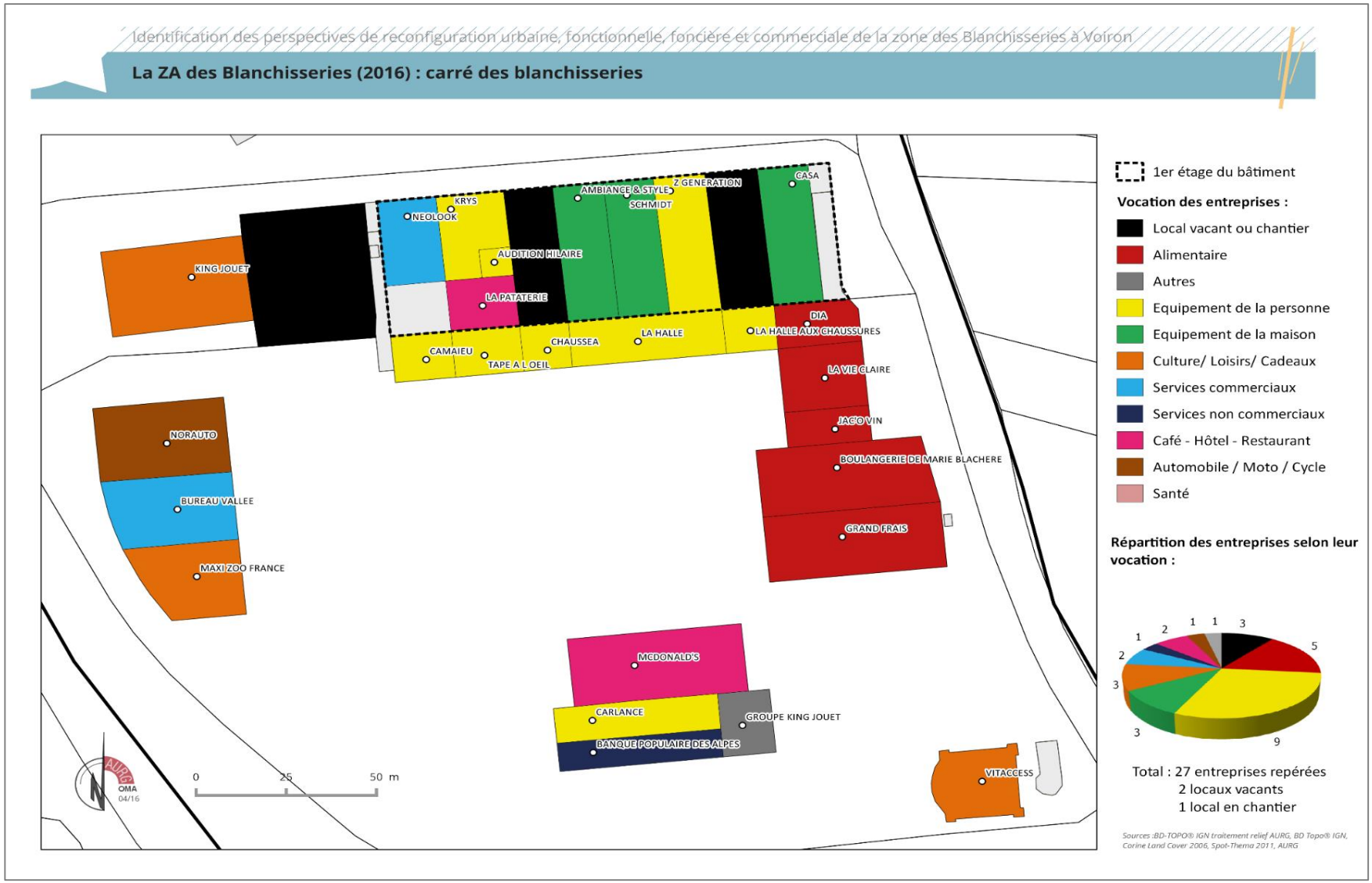
Carte 3 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : découpage en secteurs



Carte 4 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : Sud



Carte 5- La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : carré des blanchisseries



Carte 6 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : Nord-Carrefour

Identification des perspectives de reconfiguration ubaine, fonctionnelle, foncière et commerciale de la zone des blanchisseries à Voiron

La ZA des Blanchisseries (2016) : secteur Nord-Carrefour

AURG OMA 05/16

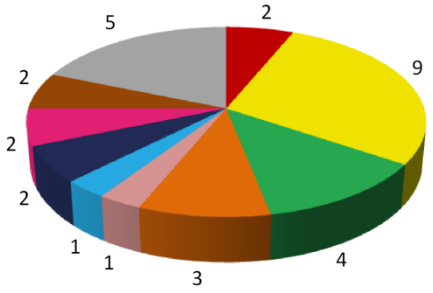
0 25 50 m

Périmètre des Blanchisseries

Vocation des entreprises :

- Local vacant ou chantier
- Alimentaire
- Autres
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture/ Loisirs/ Cadeaux
- Services commerciaux
- Services non commerciaux
- Café - Hôtel - Restaurant
- Automobile / Moto / Cycle
- Santé

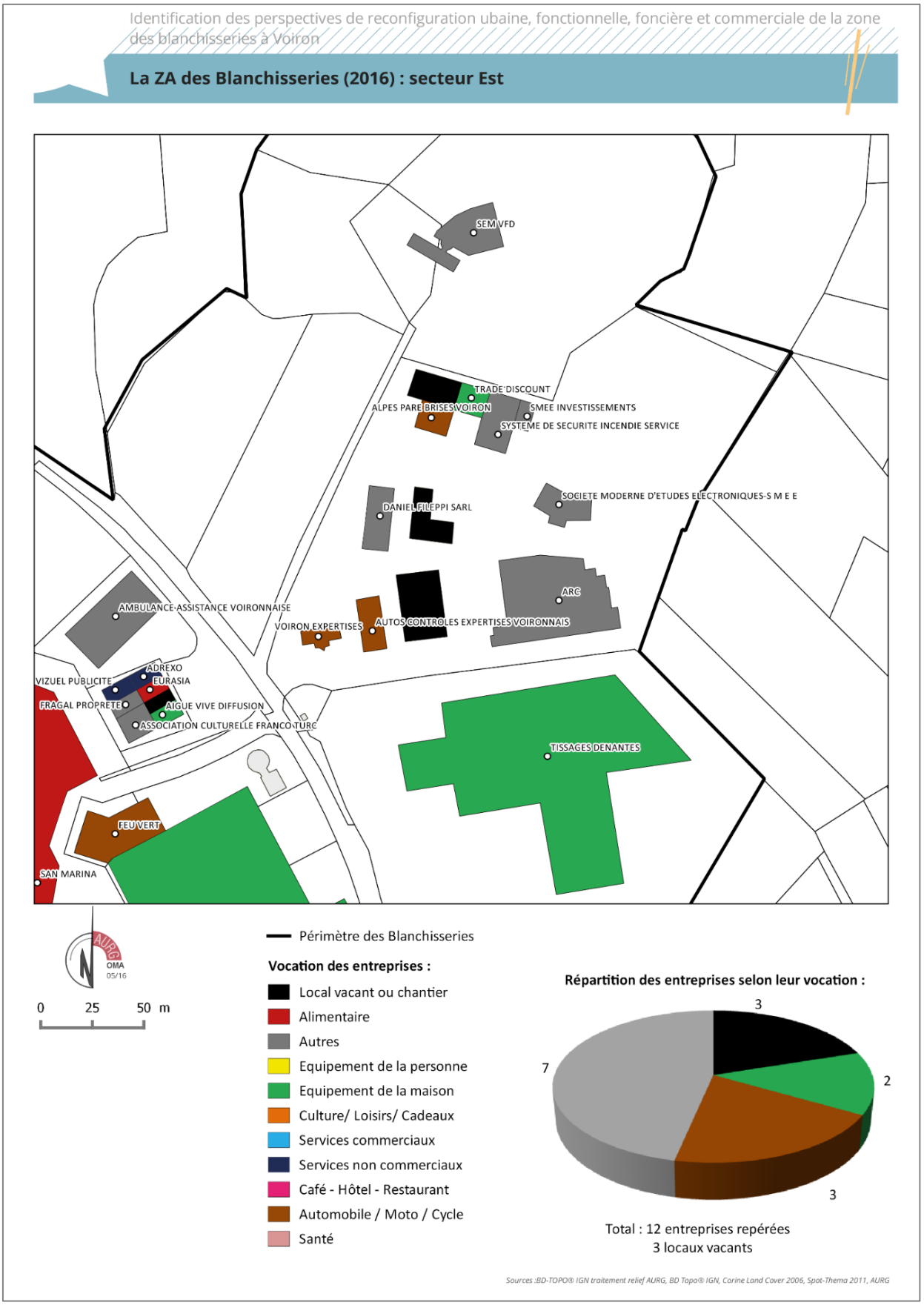
Répartition des entreprises selon leur vocation :



Total : 32 entreprises repérées

Sources :BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Corine Land Cover 2006, Spot-Thema 2011, AURG

Carte 7 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : Est



Grille analytique sur la ZA des Blanchisseries

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
ACCESSIBILITE AUTO / PL	1		Accessibilité PL rendue difficile par l'étroitesse et la pente de la voirie Carrefour routier très dangereux et souvent saturé Rue Louis Leprince Ringuet en mauvais état
LISIBILITE GENRALE DE LA ZONE	3	Beaucoup d'entreprises sont regroupées selon leur vocation donnant des repères à la clientèle,	Quelques groupements d'entreprises à vocation différente
SCHEMA DE CIRCULATION INTERNE	3	• 3 axes transversaux : rue de la Lieure, rue Louis Néel et rue Jean Monnet • 4 axes longitudinaux : rue Louis Le prince Ringuet, rue Louis Armand, rue Joseph Marie Jacquard et rue du Marais	Quelques voies sans issue
STATIONNEMENT	4	Nappes de parkings permettant d'accueillir un volume de clients élevé	
DESSERTE TC MODES ACTIFS	3	Une ligne de bus (1) dessert la zone avec 4 arrêts situés sur 3 des 4 secteurs.	Le secteur Est n'est pas desservi.
SIGNALETIQUE EXTERNE / INTERNE	2	L'extrémité sud de la zone (sport 2000) et le carré des Blanchisserie bénéficient d'une signalétique interne visible. Carrefour profite d'une signalétique interne et externe.	Globalement, très peu de signalétique. Un repérage en amont est nécessaire pour trouver une enseigne spécifique

2

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
QUALITE ESPACES PUBLICS, CHEMINEMENTS	2	Des cheminements piétons et pistes cyclables sur le Carré des Blanchisseries	Très peu de cheminements piétons, parfois dangereux et pistes cyclables inexistantes sur l'ensemble de la zone, Peu d'espaces publics.
QUALITÉ PAYSAGÈRE (et traitements paysagers)	2,5	Un environnement proche très agréable : espaces verts, corps de ferme et vue sur le massif de la Chartreuse	Très peu d'espaces verts au sein de la zone qui est en rupture avec son environnement, Peu de traitement paysager sauf dans le Carré des Blanchisseries
QUALITE ARCHITECTURALE PATRIMONIALE	2	Architecture plutôt moderne à l'entrée sud de la zone ainsi que sur le « carré »	Globalement, une architecture marquée par les vestiges de l'urbanisme monofonctionnel et vieillissante, en rupture avec le bâti à proximité (corps de ferme, maisons individuelles)
DENSITE PERCUE	2		Faible voire très faible selon les secteurs notamment à l'Est de la zone Les parkings sont visuellement dominants mais parfois nécessaires pour accueillir un volume important de clients.
MIXITE FONCTIONNELLE (Commerces, services...)	2,5	Des commerces, services non commerciaux, services à la personne et loisirs présents dans les secteurs Carrefour et Carré des Blanchisseries	Quasiment inexistants dans le reste de la zone d'activités
MIXITE HABITAT	1		Aucune mixité avec l'habitat

3

28/04/2016

ANALYSE SECTORIELLE : SUD

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Photo 1 - Secteur « Sud » : entrée sud (La Murette) - Sport 2000

Photo 2 - Secteur « Sud » : rue Louis Armand - But

Photo 3 - Secteur « Sud » : rue Louis Néel

Photo 4 - Secteur « Sud » : rue Joseph Marie Jacquard

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
ACCESSIBILITE AUTO / PL	2	Circulation auto assez fluide	Routes relativement étroites, pentues et carrefours serrés pour les PL
LISIBILITE GENRALE DU SECTEUR	3	Organisation en petits groupes d'entreprises selon leur vocation.	
SCHEMA DE CIRCULATION INTERNE	4	Pas de rue en sens unique et possibilité d'accéder au secteur sans passer par le carrefour Avenue de la Brunerie / Rue Louis Néel / Rue Louis Leprince Ringuet	
STATIONNEMENT	3	Nappes de parkings nombreuses facilitant le stationnement, avec une petite réserve pour la rue Louis Armand où les stationnements se remplissent rapidement	
DESSERTE TC MODES ACTIFS	3	2 arrêts de la ligne 1, l'un au Nord du secteur (rue Louis Néel) et l'autre au Sud (Avenue de la Brunerie) avec fréquence de passage plutôt satisfaisante (20 minutes d'attente)	
SIGNALETIQUE EXTERNE / INTERNE	2	Globalement bonne visibilité et signalétique pour le groupe d'entreprises au Sud de la zone (Sport 2000, etc.) et pour la rue Louis Armand.	Faible visibilité des entreprises sur la rue Joseph Marie Jacquard Globalement, pas de signalétique dans les rues pour repérer une enseigne spécifique

5

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
QUALITE ESPACES PUBLICS, CHEMINEMENTS	1		Cheminements piétons très étroits et souvent bloqués par des voitures en stationnement (rue Joseph Marie Jacquard), Pas de cheminements dans le reste du secteur
QUALITÉ PAYSAGÈRE (et traitements paysagers)	2	Un environnement proche verdoyant	Espaces verts au sein du secteur peu présents et peu d'intégration du secteur dans l'environnement immédiat
QUALITE ARCHITECTURALE PATRIMONIALE	2	Le bâti des entreprises au Sud du secteur (Sport 2000) et de celles implantées rue Louis Armand est assez moderne	Beaucoup d'entrepôts et d'entreprises à l'architecture standardisée, plutôt vieillissante, type industrielle, rue Joseph Marie Jacquard
DENSITE PERCUE	2	Densité moyenne voire faible mais entreprises nécessitant des entrepôts et parkings imposants pour accueillir la clientèle et les livraisons/approvisionnements	
MIXITE FONCTIONNELLE (Commerces, services...)	2		Peu de commerces et de services situés sur le Sud du secteur et un restaurant rue JM Jacquard
MIXITE HABITAT	1		Aucune mixité, deux habitations ont peut-être été repérées à l'extrémité sud-est du secteur : rue de la Lieure

6

28/04/2016

ANALYSE SECTORIELLE : CARRÉ DES BLANCHISSERIES

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Photo 5 - Secteur « Carré des Blanchisseries » : rue Jean Monnet

Photo 6 - Secteur « Carré des Blanchisseries : intérieur du « Carré » - Mc Donald's

Photo 7 - Secteur « Carré des Blanchisseries » : arrière du « Carré »

Photo 8 - Secteur « Carré des Blanchisseries » : entrée du « Carré »

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
ACCESSIBILITE AUTO / PL	2		Routes étroites pour les poids lourds, manœuvres difficiles, Entrée plutôt aisée en auto mais sortie rendue difficile par le carrefour routier rue Louis Néel, accidentogène et régulièrement saturé
LISIBILITE GENRALE DE LA ZONE	4	Le secteur comme son nom l'indique réunit l'ensemble des commerces sur un « carré », Les entreprises sont globalement groupées selon leur vocation	
SCHEMA DE CIRCULATION INTERNE	3	Schéma assez claire dans le « carré » Rues à double sens	Difficile parfois de trouver l'accès aux parking menant à des entreprises (ex : Vit'Access)
STATIONNEMENT	4	Nappes de parkings très présentes et permettant d'accueillir globalement avec confort la clientèle (à nuancer peut-être le samedi)	
DESSERTE TC MODES ACTIFS	3	2 arrêts de bus de la ligne 1 au Sud du secteur (rue Louis Néel) et l'autre au Nord du secteur (rue Jean Monnet) avec fréquence de passage plutôt satisfaisante (20 minutes d'attente)	
SIGNALETIQUE EXTERNE / INTERNE	3	Signalétique très lisible	Peu voire pas de signalétique sur les accès desservant le secteur

8

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
QUALITE ESPACES PUBLICS, CHEMINEMENTS	4	Des cheminements piétons présents et sécurisés pour circuler dans le « carré », Pistes cyclables et garage à vélo,	
QUALITÉ PAYSAGÈRE (et traitements paysagers)	3	Une vue d'ensemble du secteur assez agréable visuellement et harmonisée, Quelques espaces verts	Nappes de parkings dominantes dans le paysage
QUALITE ARCHITECTURALE PATRIMONIALE	3	Architecture assez moderne et homogène	Une forme de bâti qui reste encore standardisée et répondant à des besoins fonctionnels
DENSITE PERCUE	2	Grosses nappes de parkings au cœur du « carré » mais permettant encore une fois de répondre aux besoins de stationnement de la clientèle	
MIXITE FONCTIONNELLE (Commerces, services...)	4	Beaucoup de commerces, possibilité de se restaurer, d'avoir accès à des services à la personne voire pratiquer des loisirs	
MIXITE HABITAT	1		Aucun logement

9

28/04/2016

ANALYSE SECTORIELLE : NORD – CARREFOUR

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Photo 9 - Secteur « Nord-Carrefour » : entrée de Carrefour

Photo 10 - Secteur « Nord-Carrefour » : vue du parking de Carrefour

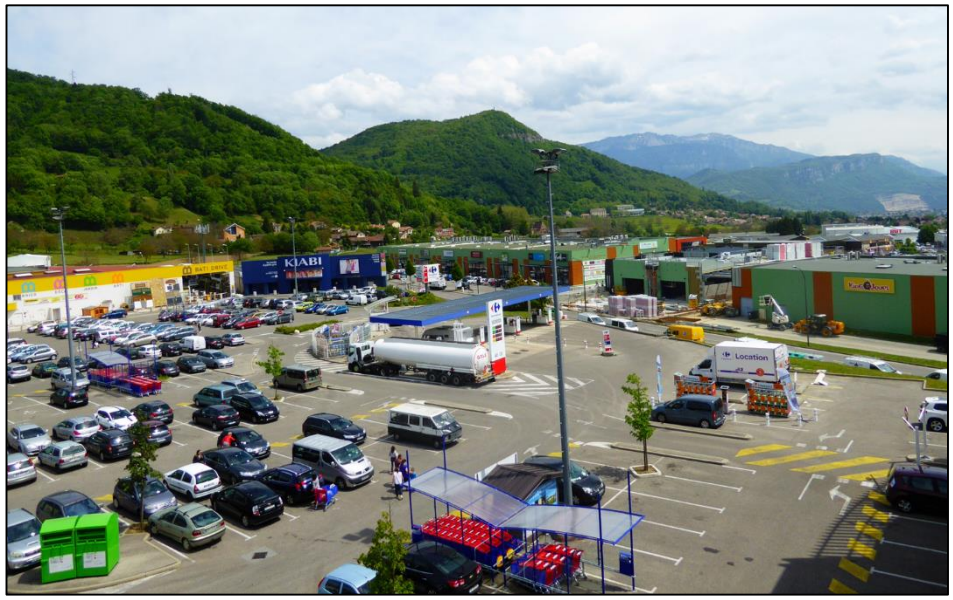


Photo 11 - Secteur « Nord-Carrefour » : rue Louis Leprince Ringuet

Photo 12 - Secteur « Nord-Carrefour » : parking de Bricorama et Feu Vert

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
ACCESSIBILITE AUTO / PL	1		Circulation difficile dans ce secteur notamment à proximité du centre commercial Carrefour Problème du carrefour routier desservant le secteur Circulation plus fluide sur l'axe qui longe l'ouest du secteur mais route en très mauvais état
LISIBILITE GENRALE DE LA ZONE	2		Globalement peu cohérent par rapport à l'implantation des entreprises surtout à l'est du secteur
SCHEMA DE CIRCULATION INTERNE	2		Difficile à appréhender Une voie sans issue rue Leprince Ringuet
STATIONNEMENT	2	Parking de Carrefour : accueil d'un grand nombre de véhicules	manque de stationnement vers les magasins Bricorama et Feu vert
DESSERTE TC MODES ACTIFS	3	2 arrêts de bus de la ligne 1 au Sud du secteur (rue Louis Néel) et l'autre au Nord-Ouest du secteur (rueLeprince R) avec fréquence de passage plutôt satisfaisante (20 minutes d'attente)	
SIGNALETIQUE EXTERNE / INTERNE	2,5	Bonne signalétique du centre commercial Carrefour fléché depuis l'avenue du 08 mai 1945, entrée sud de la ZI, enseigne et bâtiment facilement reconnaissables	Peu de signalétique voire aucune pour le Nord et l'Est du secteur

11

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
QUALITE ESPACES PUBLICS, CHEMINEMENTS	1		Circulation piétonne et vélos sur les parkings à proximité de Carrefour, Bricorama et Feu vert et sur les accès au secteur très dangereuse Pas de cheminement sur le Nord et l'Est du secteur Les espaces sont dédiés exclusivement à l'usage de la voiture
QUALITÉ PAYSAGÈRE (et traitements paysagers)	2		Très peu d'espaces verts au sein du secteur Pas de traitement paysager particulier
QUALITE ARCHITECTURALE PATRIMONIALE	2	Bâtiments de Carrefour assez modernes	L'architecture est vieillissante sur l'ensemble du secteur et standardisée
DENSITE PERCUE	2,5	Infrastructures de stationnement nécessaires au fonctionnement du secteur	Grosses nappes de parking
MIXITE FONCTIONNELLE (Commerces, services...)	2,5	Carrefour propose services et commerces Possibilité de loisirs	Concentration de services et commerces à Carrefour mais à part la plaine de jeux et la discothèque, aucun commerce ou service ne sont sur le secteur
MIXITE HABITAT	1		Aucun logement dans le secteur

12

28/04/2016

ANALYSE SECTORIELLE : EST

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Photo 13 - Secteur « Est » : groupement d'entreprises

Photo 14 - Secteur « Est » : rue de Taille

Photo 15 - Secteur « Est » : entrée du secteur - Tissage Denantes

Photo 16 - Secteur « Est » : groupement d'entreprises

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
ACCESSIBILITE AUTO / PL	3	La rue de Taille est peu fréquentée Accès possible sans passer par le carrefour routier principal	Une seule voie d'accès et route étroite
LISIBILITE GENRALE DE LA ZONE	2	Un groupement d'entreprises spécialisé dans l'automobile et autres (entreprise spécialisée, gros œuvre, etc,)	Des entreprises indépendantes sans lien entre elles
SCHEMA DE CIRCULATION INTERNE	2,5	Schéma simple : une route desservant chacune des entreprises	Une seule voie d'accès donc secteur isolé
STATIONNEMENT	4	Grands espaces de parkings relativement à la fréquentation quotidienne	
DESSERTE TC MODES ACTIFS	1		Aucune desserte sur le secteur
SIGNALETIQUE EXTERNE / INTERNE	2,5	Certaines entreprises sont fléchées sur la route de la Taille et la signalétique est visible	Entreprises très peu visibles dans l'ensemble avec des enseignes difficiles à discerner avant d'entrer sur les parkings

14

Fiche-terrain – Qualification des sites économiques

ORGANISATION URBAINE ET FONCTIONELLE

ECHELLE DE NOTATION : **0**/ NSP-Non applicable à la zone **1**/ Pas du tout satisfaisant **2**/ Peu satisfaisant **3**/ Assez satisfaisant **4**/ Très satisfaisant

	NOTE	Les « + » de cette zone	Les « - » de cette zone
QUALITE ESPACES PUBLICS, CHEMINEMENTS	1		Aucun cheminement piéton et pas de piste cyclable Le tout voiture Pas d'espaces publics
QUALITÉ PAYSAGÈRE (et traitements paysagers)	2	Des espaces verts dus à la proximité de l'environnement verdoyant et rural	Pas d'intégration du secteur dans l'environnement immédiat Beaucoup de parcelles en friches
QUALITE ARCHITECTURALE PATRIMONIALE	1		Beaucoup d'entrepôts ou de bâtiments vieillissants et non entretenus Architecture standardisée
DENSITE PERCUE	2		Faible, beaucoup d'espaces de stationnements relativement au volume de clients qui se déplacent. Beaucoup de livraisons effectuées. Des parcelles en friches
MIXITE FONCTIONNELLE (Commerces, services...)	1		Quelques services notamment à destination de l'automobile mais aucune mixité et pas de commerces
MIXITE HABITAT	1		Des logements proches du secteur mais pas intégrés

15

Questionnaire administré aux entreprises et commerçants de la ZA

Etude urbaine et commerciale / Zone des Blanchisseries à Voiron

Questionnaire ENTREPRISES

Mai 2016

DATE :
NUM. QUEST. :

>> Votre implantation

1. En quelle année avez-vous débuté votre activité ? .....

2. S'agissait-il d'une... ☐ Création d'entreprise ? ☐ Reprise d'entreprise ? ☐ Transfert d'activité ?

3. Pour quelles raisons avez-vous choisi de vous implanter sur la zone des Blanchisseries ?
En spontané

- ☐ Local disponible, surface adaptée à mon activité
- ☐ Faible coût d'implantation (loyer, acquisition du local...)
- ☐ Attractivité de la zone des Blanchisseries / Chalandise
- ☐ Localisation satisfaisante par rapport à mes clients ou fournisseurs
- ☐ Reprise de l'entreprise auprès d'un proche (conjoint, ancien employeur...)
- ☐ Accessibilité de la zone des Blanchisseries / Stationnement
- ☐ Proximité de votre domicile
- ☐ Autre : .....

4. Si votre implantation était à refaire, effectueriez-vous le même choix ? ☐ Oui ☐ Non

Si Q4 = Non / **5. Pour quelles raisons ?** .....

>> Votre local

6. Êtes-vous propriétaire de votre local ? ☐ Oui ☐ Non

Si Q6 = Non / **7.a Quel est le montant de votre loyer mensuel ?** .....

7.b Type de bail : ..... **7.c Quel est le nom du propriétaire des murs ?** .....

8. Quelle est la surface totale de votre local ? ..... m²

9. - Si activité commerciale - **Quelle est la surface de vente de votre activité ?** ..... m²

10. Ce local répond-t-il aux besoins de votre activité (actuels et futurs) ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Nsp

Si Q10 = Non / **11. Pour quelles raisons ?** .....

12. Des espaces extérieurs (parking, espaces verts) sont-ils associés à votre local ?
Réponses assistées (Oui / Non) - multi réponses

☐ Oui, espaces extérieurs privatifs ☐ Oui, espaces extérieurs partagés (avec d'autres activités) ☐ Non (pas d'espaces extérieurs)

Si Q12 = Oui / **13. Selon vous, ces espaces extérieurs (emprise foncière) pourraient-ils être optimisés pour ...**
Réponses assistées (Oui / Non) - multi réponses

- ☐ ...améliorer le fonctionnement de votre activité (ex : livraison, accès) ?
- ☐ ...améliorer le confort de la clientèle (ex : stationnement, accès voitures, cheminements) ?
- ☐ ...améliorer l'attractivité de votre entreprise (ex : effet vitrine) ?
- ☐ ...permettre l'extension de votre local et/ou l'accueil de nouvelles constructions ?
- ☐ Autres (à préciser).....

1

>> Votre activité et son évolution

14. Quelle a été l'évolution (+/-) de votre chiffre d'affaires depuis 3 ans ?

- □ Forte croissance (+20 %)
- □ Croissance (+10 %)
- □ Stabilité (0%)
- □ Forte baisse (-20 %)
- □ Baisse (-10%)
- □ Ne se prononce pas
- □ Installation récente

15. Comment expliquez-vous l'évolution (+/-) de votre chiffre d'affaires ? (*en spontané*)

- □ Evolution de l'effectif
- □ Prospection / développement
- □ Modernisation / Investissement
- □ Conjoncture nationale
- □ Evolution de la concurrence
- □ Baisse fréquentation clientèle
- □ Activité récente
- □ Autres :

16. A quel niveau de CA annuel hors taxes vous situez-vous ?

- □ Moins de 50 K€
- □ De 50 à 100 K€
- □ De 100 à 200 K€
- □ De 200 à 500 K€
- □ De 500 à 1000 K€
- □ De 1 à 5 M°€
- □ De 5 à 10 M°€
- □ De 10 à 20 M°€
- □ De 20 à 50 M°€
- □ Plus de 50 M°€
- □ Activité < 1an
- □ Non précisé

Si chiffre d'affaires exact, précisez :

>> Votre clientèle

17. Qui sont vos clients ?

- □ Des particuliers « B to C »
- □ Des entreprises privées ou organismes publics « B to B »
- □ Les deux « B to B » et « B to C »

18. D'où provient votre clientèle...
Rq : comment votre clientèle se répartie-t-elle en % ?
Sur 100 clients combien viennent....

Si Q17 = « B to B »		Si Q17 = « B to C »	
de la zone des Blanchisseries	..... %	de la zone des Blanchisseries	..... %
de Voiron	..... %	Nord Voironnais	..... %
du Voironnais	..... %	Sud Voironnais	..... %
de la région Auvergne Rhône Alpes	..... %	Bièvre	..... %
du reste de la France	..... %	Chartreuse	..... %
de l'international (export)	..... %	Nord Isère	..... %
Internet	..... %	Autres	..... %

19. - Si activité commerciale - **Vous sentez-vous plutôt en concurrence ou en complémentarité avec les commerçants du centre-ville ?**

- □ Plutôt concurrence
- □ Plutôt complémentarité

20. En moyenne par semaine combien de clients sont de passage dans votre local ? .....
Rq : information pas toujours compatible selon l'activité

Si Q20 <> Non concerné / **21. Votre clientèle se déplace...**
Rq : comment votre clientèle se répartie-t-elle en % ?
Sur 100 clients combien viennent....

la semaine	..... %
le weekend	..... %

>> Vos déplacements / Livraisons

22. A quelle fréquence vous faîtes-vous livrer ?

- □ Tous les jours
- □ Une fois par semaine
- □ Plusieurs fois par semaine
- □ Plusieurs fois par mois ou moins
- □ Ne se fait pas livrer (effectue ses propres approvisionnements)

Si Q22 <> « ne se fait pas livrer » / **23. Quel type de véhicule est utilisé pour vous livrer / approvisionner ?**
Rq : plusieurs réponses sont possibles

- □ 2 roues
- □ Camion (14m3 à 22m3)
- □ Voiture (3m3 - y compris type Kangoo)
- □ Semi-remorque (>22m3)
- □ Fourgonnette (8 à 14m3)

24. A quelle fréquence faîtes-vous des déplacements professionnels (chantiers, livraisons, commercial, réunions...) **?**

- □ Presque tous les jours
- □ Rarement (1 à 2 fois / mois)
- □ Occasionnellement (1 à 2 fois / semaine)
- □ Jamais

Si Q24 <> « jamais » / **25. Comment effectuez-vous vos déplacements professionnels ?**
Rq : plusieurs réponses sont possibles

- □ 2 roues
- □ Fourgonnette (8 à 14m3)
- □ Voiture d'entreprise
- □ Camion (14m3 à 22m3)
- □ Voiture personnelle
- □ Semi-remorque (>22m3)
- □ Transports en commun
- □ A pied

2

>> *Vos projets futurs*

26. Concernant la poursuite de votre activité pour les 3 prochaines années, vous souhaiteriez…

- ☐ …Maintenir votre activité ?
- ☐ …Développer votre activité ?
- ☐ …Changer d'activité ? → A préciser : _____
- ☐ …Cesser (sans transmission) ?
- ☐ … Transmettre votre activité ?

Si Q26 = Cesser / Transmettre (…) / **27. Avez-vous identifié un repreneur ?** ☐ Oui ☐ Non

Si Q26 <> Cesser / Transmettre (…)
28. Avez-vous des projets d'investissements d'ici les 3 prochaines années ?

- ☐ Rénovation et agencement du local
- ☐ Rénovation extérieure
- ☐ Acquisition, renouvellement matériel informatique, mobilier, outils de travail
- ☐ Extension du local + ……m²
- ☐ Déménagement de votre local
- ☐ Création d'un nouvel établissement → Localisation : _____
- ☐ Autre : _____
- ☐ Pas de projet

29.Seriez vous intéressé par une relocalisation de votre activité ? ☐ Oui (dans la zone) ☐ Oui (hors de la zone) ☐ Non

Si Q29 = Oui / **30. A quelles conditions seriez-vous prêt à vous relocaliser ? Quels seraient vos critères ?**

Produit recherché en priorité : ☐ foncier nu ☐ local + terrain ☐ local (sans terrain) ☐ bureau

Surfaces recherchées : Local : …….. m² Foncier : ……m²

Profil recherché : ☐ location ☐ acquisition

Niveau de prix recherché : Loyer (mensuel) : …….. € Prix d'acquisition : …….. €

Localisation recherchée en priorité : ☐ Les Blanchisseries ☐ Voiron centre-ville ☐ Zones d'activités CAPV ☐ Autres (à préciser)

Si « Les Blanchisseries » - **précisez la localisation souhaitée :**

_____

_____

>> *Votre opinion / perception de la zone*

31. Je vais vous citer un certain nombre de critères relatifs à la zone d'activité des Blanchisseries.

Pour chacun, vous me direz si vous êtes …

1.Très satisfait
2.Assez satisfait
3.Peu satisfait
4.Pas du tout satisfait
5.NSP

	1	2	3	4	5
• Le **dynamisme,** le rayonnement (chalandise) de la zone	☐	☐	☐	☐	☐
• La **diversité** des entreprises présentes, le choix	☐	☐	☐	☐	☐
• L'**aspect** extérieur des bâtiments, qualité architecturale	☐	☐	☐	☐	☐
• La **qualité paysagère**, mise en valeur des **espaces publics** (fleurs, éclairage…)	☐	☐	☐	☐	☐
• L'**accessibilité** générale du site (automobile)	☐	☐	☐	☐	☐
• Les **conditions de livraison** / accès poids lourds	☐	☐	☐	☐	☐
• La desserte en **transports publics**	☐	☐	☐	☐	☐
• La **circulation à l'intérieur** de la zone	☐	☐	☐	☐	☐
• L'organisation et mode de gestion du **stationnement**	☐	☐	☐	☐	☐
• L'espace **piéton** (trottoirs, sécurité…)	☐	☐	☐	☐	☐
• La **signalétique générale** de la zone	☐	☐	☐	☐	☐
• Les **services** disponibles (crèches, restaurants, poste…)	☐	☐	☐	☐	☐
Et plus globalement, concernant l'attractivité de la zone des Blanchisseries…	☐	☐	☐	☐	☐

3

>> *Les perspectives de développement de la zone*

32. Dans les prochaines années l'environnement des Blanchisseries va significativement évoluer (Centre hospitalier, Campus de la Brunerie, projet d'extension…), **selon vous ces évolutions représentent-elles un atout pour le rayonnement de la zone et le développement de votre activité ?** □ Oui □ Non □ NSP

33. Pour quelles raisons ? □ Notoriété □ Problèmes de trafic / circulation □ Fréquentation clientèle □ Valorisation foncière □ Autres : ……

34. D'après vous quelles activités et enseignes manquent actuellement sur la zone des Blanchisseries pour améliorer, conforter son attractivité ?

Réponses spontanées sur les rubriques identifiées
Relancer pour chaque rubrique

□ Grandes enseignes commerciales généralistes (alimentaire)

□ Grandes enseignes commerciales spécialisées

□ Commerces et services traditionnels

□ Restauration

□ Equipements / loisirs

□ Services aux entreprises

□ Autres activités

35. Quelle est selon vous la principale action à engager pour améliorer l'attractivité de la zone des Blanchisseries ?

36. Quelles actions complémentaires faudrait-il également engager en matière d'accessibilité ?

>> *Vos attentes / besoins*

37. Avez-vous des commentaires particuliers à apporter sur cette démarche ?

38. Suite à notre échange, souhaiteriez-vous être prochainement contacté par les services du Pays Voironnais ?
□ Oui □ Non

Si Q38 = Oui / **39. Dans ce cas, et pour mieux vous accompagner dans vos projets, acceptez-vous que l'ensemble des données collectées lors de cet entretien soit transmis, avec vos coordonnées, aux services du Pays Voironnais ?**
□ Oui □ Non

>> *Profil / Contact*

Nom du contact : …… **Fonction du contact :** ……

Sexe : □ Femme □ Homme **Age :** …… ans **Effectif (y compris vous-même) :** ……

Email : …… **Tel :** ……

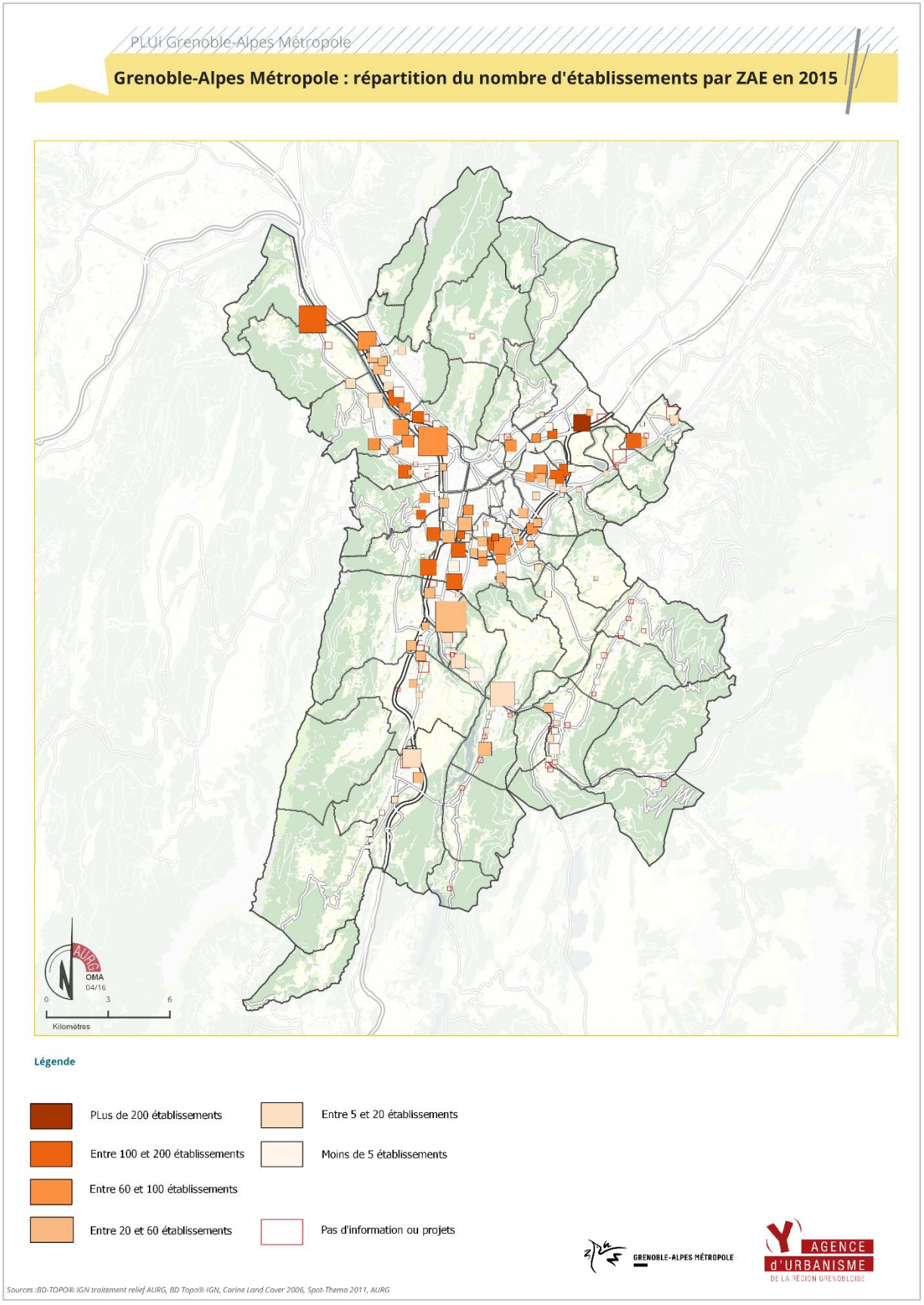
>> *Renseignements Généraux*

Raison Sociale :	**Adresse :**
Siret :	**Activité (code NAF) :**

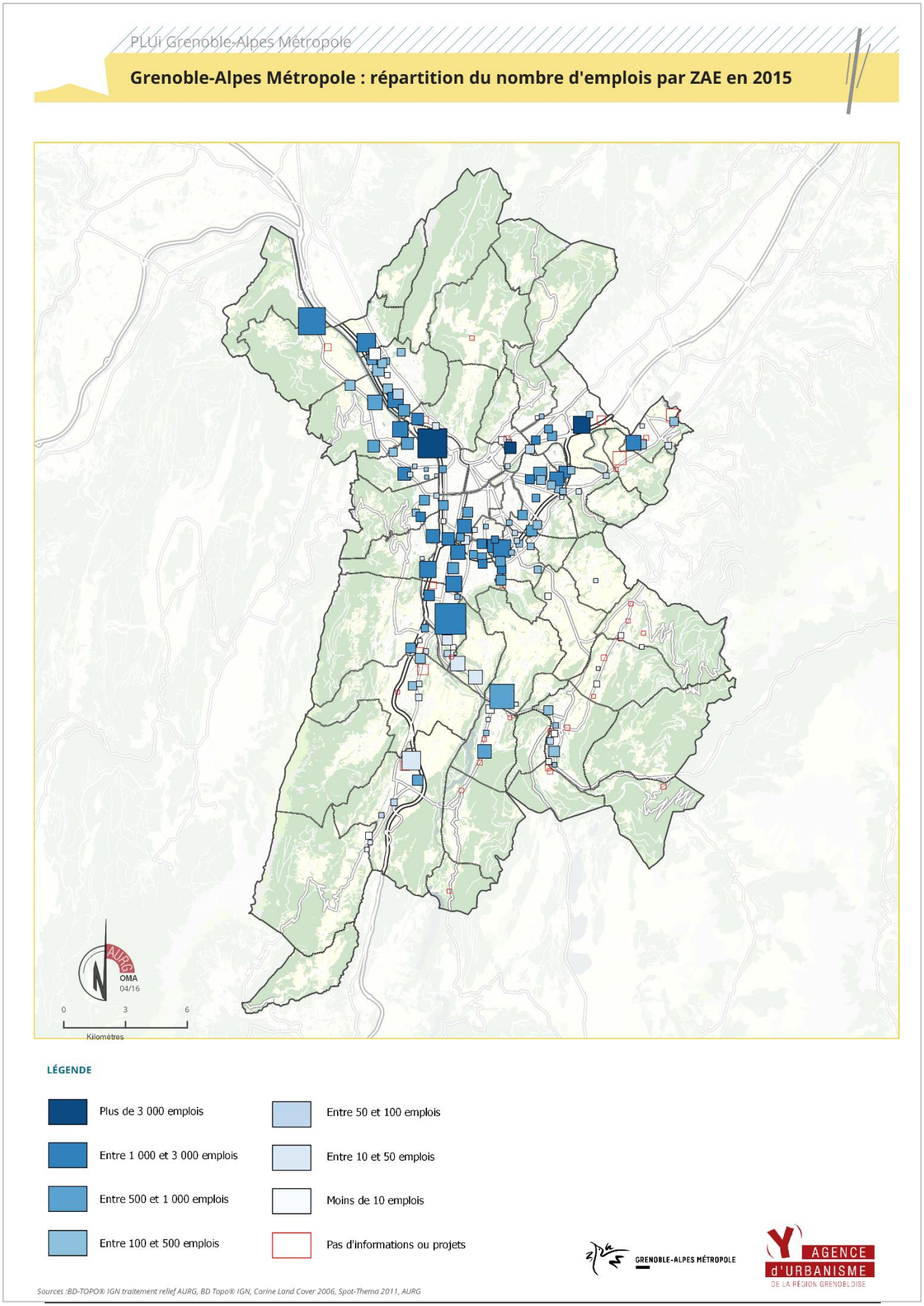
4

Annexe 3 - Le volet « économie - commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole

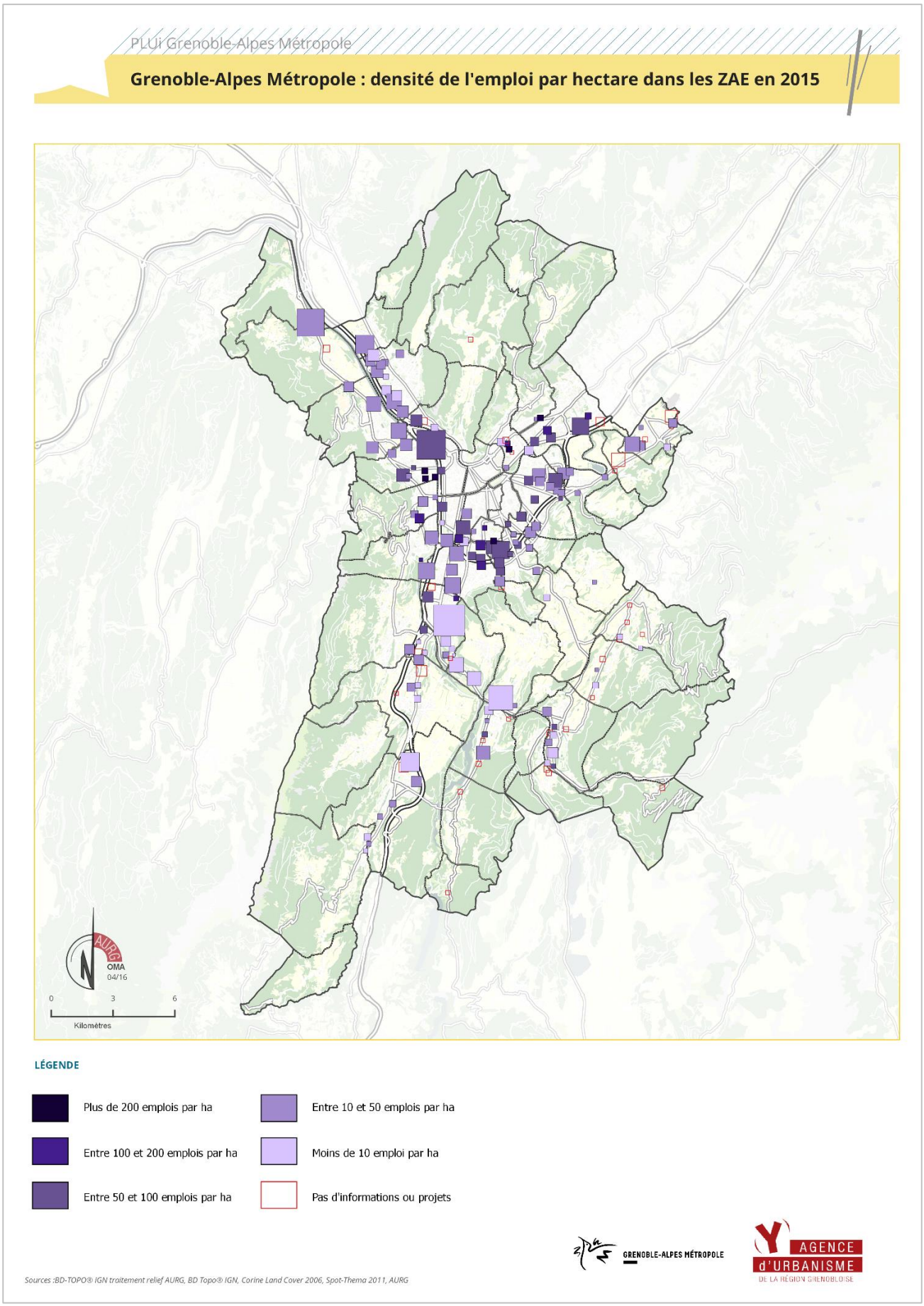
Carte 8 - Grenoble-Alpes Métropole : répartition du nombre d'établissements par ZAE en 2015



Carte 9 - Grenoble-Alpes Métropole : répartition du nombre d'emplois par ZAE en 2015



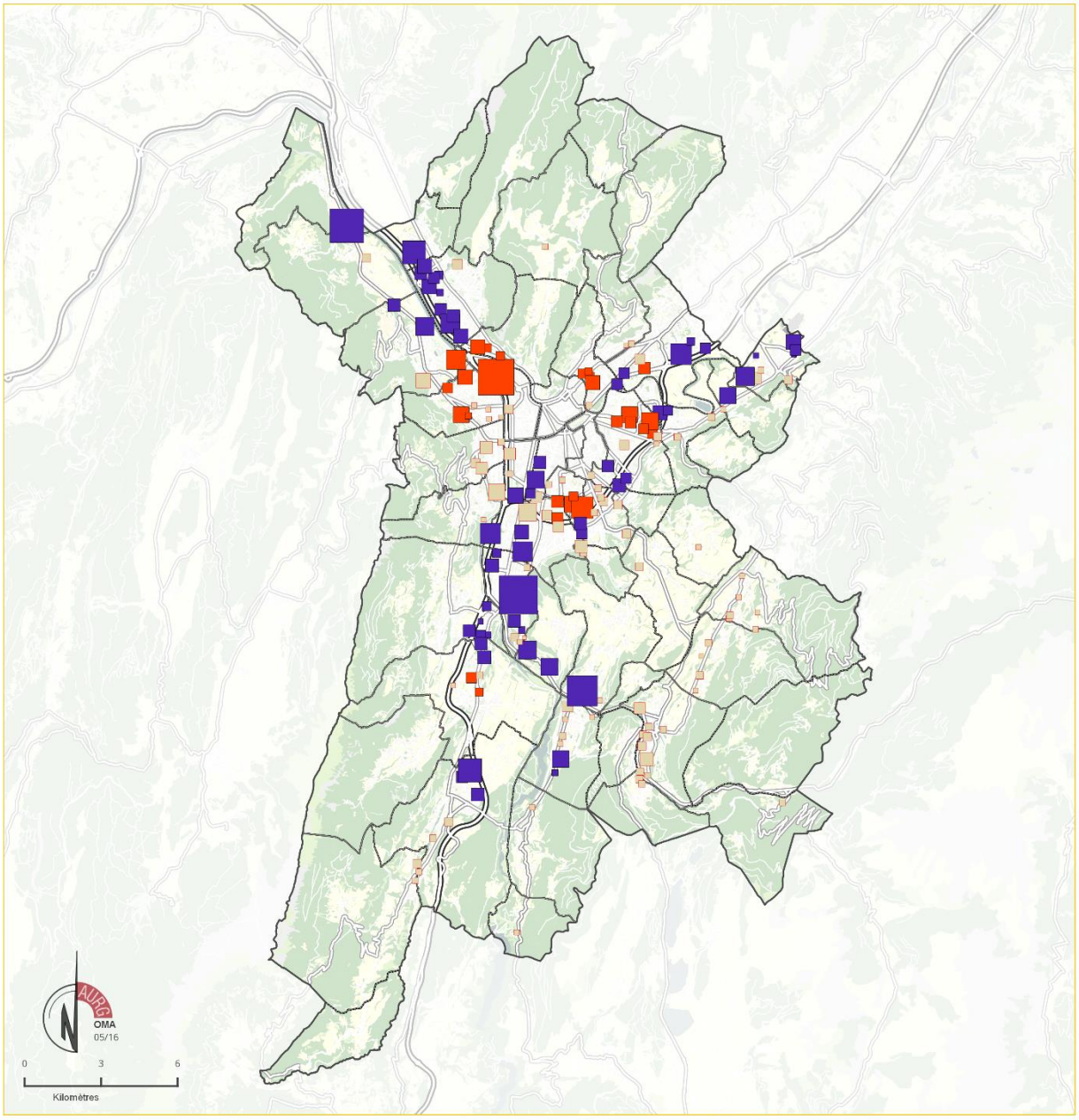
Carte 10 - Grenoble-Alpes Métropole : densité de l'emploi par hectare dans les ZAE en 2015



Carte 11 - Grenoble-Alpes Métropole : les espaces économiques stratégiques du SCOT de la RUG

PLUi Grenoble-Alpes Métropole

Grenoble-Alpes Métropole : les espaces économiques stratégiques du SCOT de la RUG



LÉGENDE

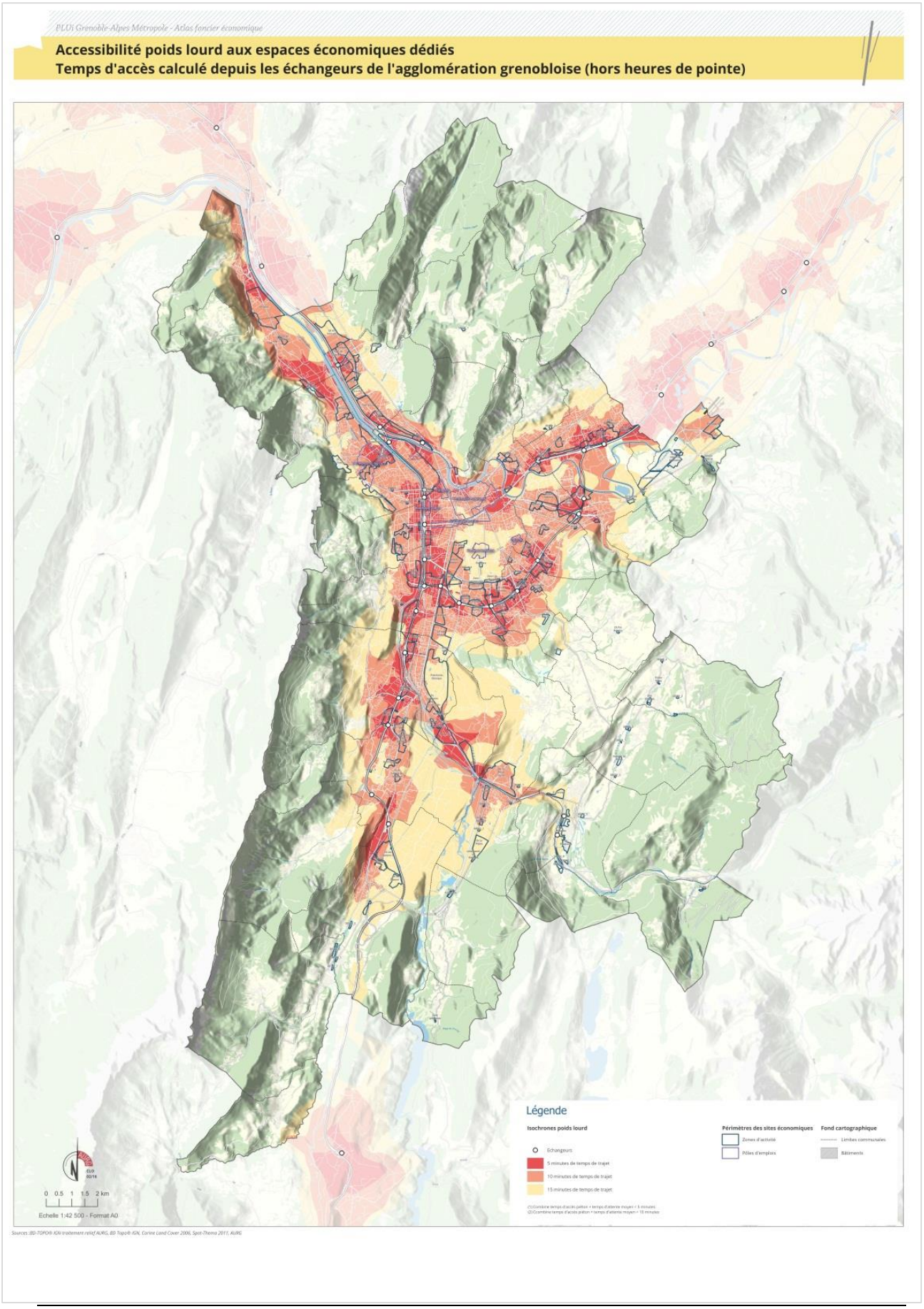
- Espace économique dédié (généralement à l'extérieur des espaces habités mais aussi quelquefois à l'intérieur)
- Espace économique et urbain mixte de centralité
- Espaces urbains mixtes

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

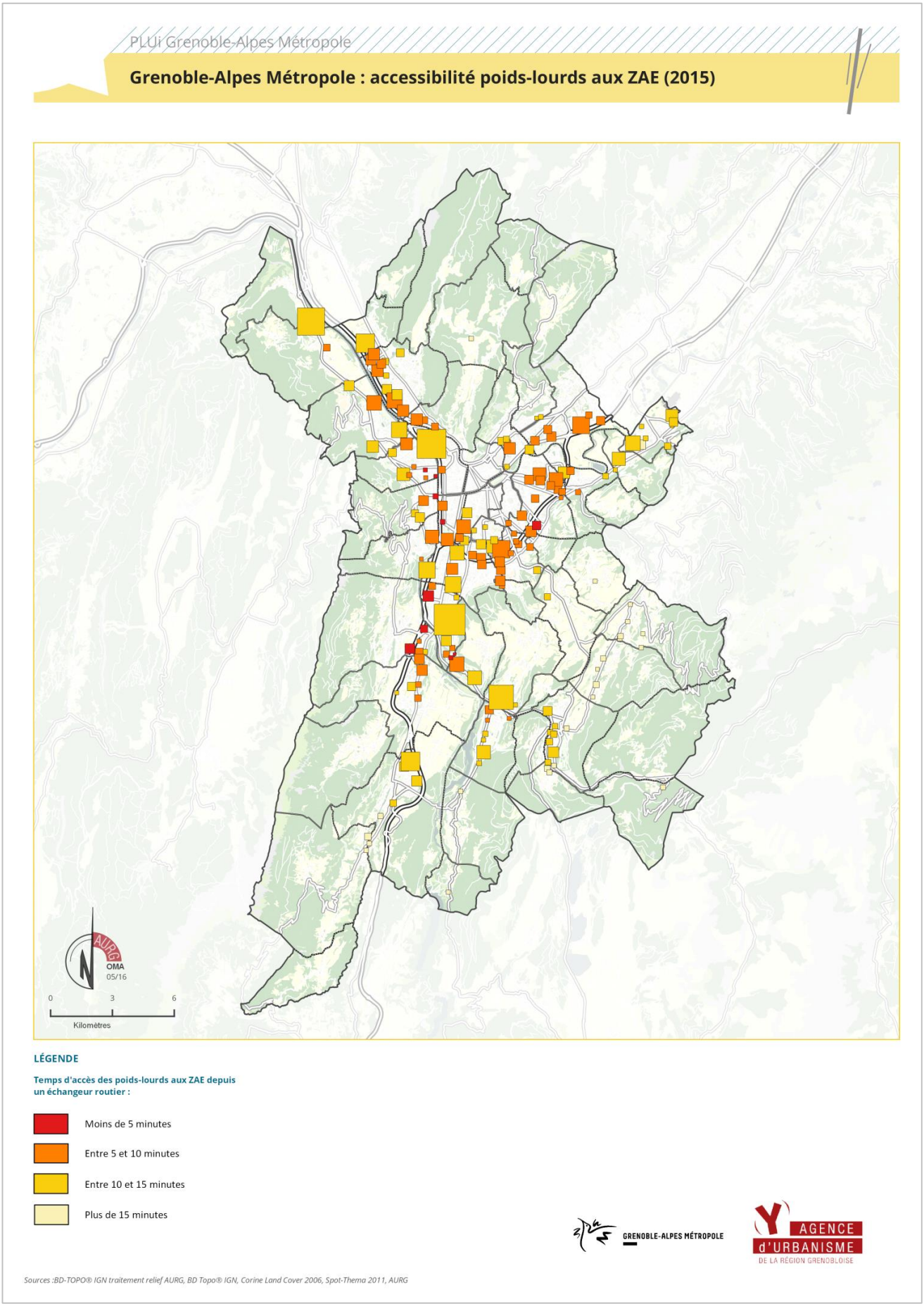
AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Sources :BD-TOPO® IGN traitement relief AURG, BD Topo® IGN, Corine Land Cover 2006, Spot-Thema 2011, AURG

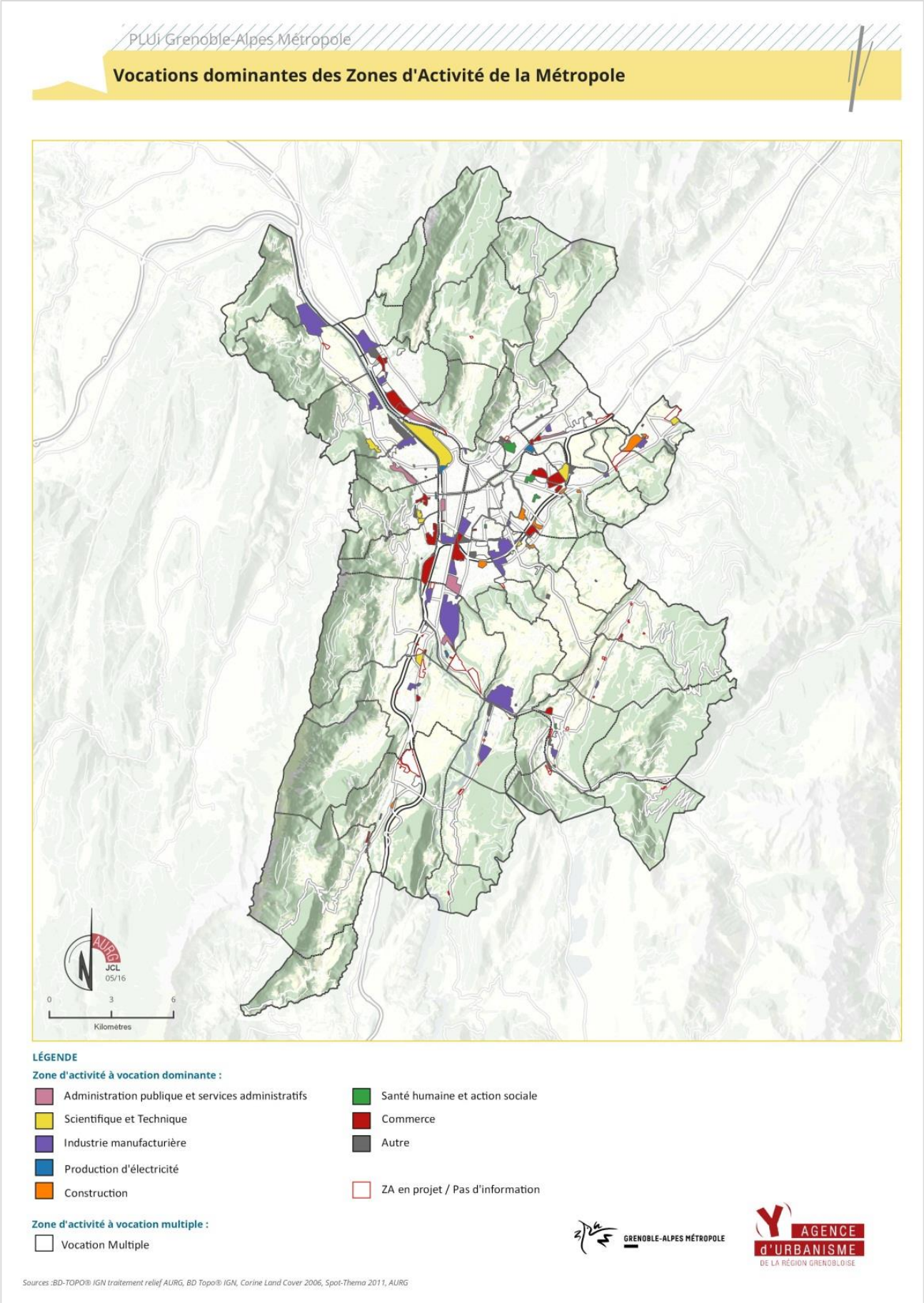
Carte 12 - Grenoble-Alpes Métropole : accessibilité poids-lourds aux espaces économiques dédiés



Carte 13 - Grenoble-Alpes Métropole : accessibilité Poids-Lourds aux ZAE (2015)



Carte 14 - Vocations dominantes des Zones d'Activité de la Métropole



Tables

Table des cartes

Carte 1 - Plan routier de la ZA des Blanchisseries 62
Carte 2 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) 63
Carte 3 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : découpage en secteurs 64
Carte 4 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : Sud 65
Carte 5 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : carré des blanchisseries 66
Carte 6 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : Nord-Carrefour 67
Carte 7 - La Zone d'Activités des Blanchisseries (2016) : Est 68
Carte 8 - Grenoble-Alpes Métropole : répartition du nombre d'établissements par ZAE en 2015 92
Carte 9 - Grenoble-Alpes Métropole : répartition du nombre d'emplois par ZAE en 2015 93
Carte 10 - Grenoble-Alpes Métropole : densité de l'emploi par hectare dans les ZAE en 2015 94
Carte 11 - Grenoble-Alpes Métropole : les espaces économiques stratégiques du SCOT de la RUG 95
Carte 12 - Grenoble-Alpes Métropole : accessibilité poids-lourds aux espaces économiques dédiés 95
Carte 13 - Grenoble-Alpes Métropole : accessibilité Poids-Lourds aux ZAE (2015) 97
Carte 14 - Vocations dominantes des Zones d'Activité de la Métropole 98

Table des figures, photos

Figures

Figure 1 - Les compétences de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise 7
Figure 2 - Les cœurs de métier de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise 7
Figure 3 - La transformation des zones économiques : de la zone industrielle au quartier 14
Figure 4 - Les compétences des EPFL 15
Figure 5 - Les compétences des SPLA 16
Figure 6 - Les phases de l'étude sur la ZA des Blanchisseries 21
Figure 7 - Axes du volet "économie – commerce" du PLUI Grenoble-Alpes Métropole 23
Figure 8 - Objectifs de l'Axe 2 du volet "économie - commerce" PLUI Grenoble-Alpes Métropole 24
Figure 9 - Méthodologie d'élaboration du SDEE 25
Figure 10 - Schéma de synthèse : élaboration de l'Axe 2 du volet "économie-commerce" PLUI Grenoble-Alpes Métropole 26
Figure 11 - Objectifs de l'Axe 3 du volet "économie - commerce" PLUI Grenoble-Alpes Métropole 26
Figure 12 - Méthodologie de l'Axe 3 du volet "économie - commerce" PLUI Grenoble-Alpes Métropole 27
Figure 13 - Objectifs de l'Axe 4 du volet "économie - commerce" PLUI Grenoble-Alpes Métropole 28

Figure 14 - Méthodologie de l'Axe 4 du volet "économie - commerce" PLUI Grenoble-Alpes Métropole 28
Figure 15 - Session 1 de terrain : Informations collectées 31
Figure 16 - Organisation et lisibilité de la zone 32
Figure 17 - Composition du questionnaire « ZA des Blanchisseries » 34
Figure 18 - Les raisons expliquant la sectorisation de la ZA des Blanchisseries 35
Figure 19 - Les profils des entreprises implantées sur la zone 37
Figure 20 - Les grandes familles d'indicateurs de la « Matrice » 39
Figure 21 - Panorama des indicateurs réalisés 40
Figure 22 - Etapes de la démarche sur QGIS 43
Figure 23 - Une première méthodologie fondée sur QGIS insatisfaisante 45
Figure 24 - Autoportrait professionnel 50
Figure 25 - Les apports de mon stage à l'AURG 54
Figure 26 - L'équipe de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise 61
Figure 27 - Le projet d'Agence 2015 - 2020 : les valeurs de l'AURG 61

Photos[32]

Photo 0 - Photo de couverture : La ZA des Blanchisseries (Voiron) 73
Photo 1 - Secteur « Sud » : entrée sud (La Murette) - Sport 2000 73
Photo 2 - Secteur « Sud » : rue Louis Armand - But 73
Photo 3 - Secteur « Sud » : rue Louis Néel 73
Photo 4 - Secteur « Sud » : rue Joseph Marie Jacquard 73
Photo 5 - Secteur « Carré des Blanchisseries » : rue Jean Monnet 77
Photo 6 - Secteur « Carré des Blanchisseries : intérieur du « Carré » - Mc Donald's 77
Photo 7 - Secteur « Carré des Blanchisseries » : arrière du « Carré » 77
Photo 8 - Secteur « Carré des Blanchisseries » : entrée du « Carré » 77
Photo 9 - Secteur « Nord-Carrefour » : entrée de Carrefour 81
Photo 10 - Secteur « Nord-Carrefour » : vue du parking de Carrefour 81
Photo 11 - Secteur « Nord-Carrefour » : rue Louis Leprince Ringuet 81
Photo 12 - Secteur « Nord-Carrefour » : parking de Bricorama et Feu Vert 81
Photo 13 - Secteur « Est » : groupement d'entreprises 85
Photo 14 - Secteur « Est » : rue de Taille 85
Photo 15 - Secteur « Est » : entrée du secteur - Tissage Denantes 85

[32] Les photos ont été prises sur la ZA des Blanchisseries entre avril et mai 2016 (source : AURG). Certaines d'entre elles ont été récupérées sur Google Earth Pro.

Photo 16 - Secteur « Est » : groupement d'entreprises ……..85

Liste des sigles utilisés

ANRU Agence Nationale pour la Renouvellement Urbain

AURG Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

CAPV Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

CEREMA Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CERTU Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques

CES Coefficient d'Emprise des Sols

CFE Contribution Foncière Economique

DAC Document d'Aménagement Commercial

DGI Direction Générale des Impôts

DOO Document d'Orientation et d'Objectifs

EPFL Etablissement Public Foncier Local

EPFLD Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné

FI Friche Industrielle

PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH Plan Local d'Habitat

PLU Plan Local d'Urbanisme

PLUI Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PPRI Plan de Prévention du Risque Inondation

PPRN Plan de Prévention des Risques Naturels

SCOT Schéma de Cohérence Territoriale

SDEE Schéma Directeur des Espaces Economiques

SIG Systèmes d'Information Géographique

TC Transports en commun

TP Taxe Professionnelle

ZA Zone d'Activités

ZAC Zone d'Aménagement Concerté

ZAD Zone d'Aménagement Différé

ZAE Zone d'Activités Economiques

ZFU Zone Franche Urbaine

ZI Zone Industrielle

ZUS Zone Urbaine Sensible

Sommaire complet

Remerciements 5
Introduction 5
Mon cheminement vers le monde professionnel… 6
L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise 6
Mon stage à l'AURG : une opportunité de valoriser mon savoir et mes compétences en ingénierie du développement territorial 8

Partie I - La dégradation des ZAE et les limites du zonage : vers une nouvelle gestion foncière ? 9
1. Un constat : la dégradation des ZAE 9
1.1. Une faible intégration des ZAE dans l'environnement urbain 9
1.2. Une baisse d'attractivité 10
2. Des éléments d'explication : l'obsolescence du zonage comme conception de l'urbanisme..... .11
2.1. Les 30 Glorieuses : l'âge d'or du zonage..... 11
2.2. Depuis la fin des années 1970: vers la naissance d'une nouvelle conception aménagiste.... 12
3. Une réponse ? La mixité fonctionnelle au cœur des projets requalification des ZAE..... 13
3.1. Définition et principes 13
3.2. La traduction opérationnelle de la mixité fonctionnelle dans la requalification des ZAE 14
3.3. La pertinence de la mixité fonctionnelle dans la requalification des ZAE 17
Conclusion partielle 19

Partie II - Missions de stage : gestion du foncier économique, planification et requalification des ZAE 20
1. Etude sur la requalification de la Zone d'Activités des Blanchisseries (Voiron) 20
1.1. Contexte..... 20
1.2. Objectifs..... 20
1.3. Analyse critique de la démarche 22
2. Vers l'élaboration du volet « économie-commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole 23
2.1. Contexte..... 23
2.2. Objectifs..... 24
2.3. Analyse critique de la démarche 29
Conclusion partielle 30

Partie III – Premières productions 31
1. La ZA des Blanchisseries (Voiron) 31
1.1. Repérage sur la zone et recueil d'informations sur les entreprises 31
1.2. Diagnostic urbain et fonctionnel de la ZA des Blanchisseries 31
1.3. Enquête auprès des entreprises de la zone d'activité 33
2. Vers l'élaboration du volet « économie - commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole 38
2.1. Axe 2 « Armature des pôles économiques et foncier économique dédié » 38
2.2. Contributions à l'Axe 3 « Friche économique et densification de ZAE » 42
Conclusion partielle 45

Partie IV – Apports réciproques et perspectives 46
1. Pourquoi ai-je ma place au sein de l'équipe professionnelle de l'Agence d'Urbanisme de Grenoble ? 47
1.1. La gestion du foncier économique et les stratégies de renouvellement urbain : un savoir fondamental 47
1.2. Des compétences gravitant autour des SIG et des méthodes d'enquête : des prérequis nécessaires à l'intelligence territoriale 48
1.3. Des savoir-être essentiels à la valorisation de mes compétences 48
2. Quel professionnel suis-je susceptible de devenir à la suite de mon stage à l'AURG ? 51
2.1. La planification et données foncières : des connaissances plus techniques et complémentaires 51
2.2. Des compétences renforcées en SIG et la découverte du travail de terrain 51
2.3. Le travail en équipe, l'organisation, la rigueur et la responsabilisation : fer de lance du professionnalisme 52
3. Quelles perspectives ? 55
3.1.Entre juillet et fin septembre : la mobilisation sur de nouveaux projets 55
3.2. L'après stage ? 55
Conclusion 57
Bibliographie 58
Annexes 61
Annexe 1 - L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise 61
Annexe 2 - La ZA des Blanchisseries à Voiron 62
Annexe 3 - Le volet « économie - commerce » du PLUI de Grenoble-Alpes Métropole 92

Tables 99
Table des cartes 99
Table des figures, photos 99
Figures 99
Photos 100
Liste des sigles utilisés 101