



**HAL**  
open science

# Les Zones d'Activités Économiques et Commerciales : vecteur et frein du développement des villes moyennes

Nathanaël Amadon

► **To cite this version:**

Nathanaël Amadon. Les Zones d'Activités Économiques et Commerciales: vecteur et frein du développement des villes moyennes. Architecture, aménagement de l'espace. 2018. dumas-01880661

**HAL Id: dumas-01880661**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01880661>**

Submitted on 25 Sep 2018

**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.

# Les Zones d'Activités Économiques et Commerciales

Vecteur et frein  
du développement  
des villes moyennes



Projet de fin d'études - Juin 2018  
Master 2 Urbanisme et Projet Urbain

Nathanaël Amadon

Sous la direction de Monsieur Charles Ambrosino





# Déclaration sur l'honneur de non-plagiat

---

Je soussigné Nathanaël Amadon déclare sur l'honneur :

- être pleinement conscient(e) que le plagiat de documents ou d'une partie d'un document publiés sur toutes formes de support, y compris l'Internet, constitue une violation des droits d'auteur et un délit de contrefaçon, sanctionné, d'une part, par l'article L335-2 du Code de la Propriété intellectuelle et, d'autre part, par l'université ;
- que ce mémoire est inédit et de ma composition, hormis les éléments utilisés pour illustrer mon propos (courtes citations, photographies, illustrations, etc.) pour lesquels je m'engage à citer la source ;
- que mon texte ne viole aucun droit d'auteur, ni celui d'aucune personne et qu'il ne contient aucun propos diffamatoire ;
- que les analyses et les conclusions de ce mémoire n'engagent pas la responsabilité de mon université de soutenance ;

Fait à : Lyon

Le : 20 Juin 2018

Signature de l'auteur du mémoire :



# Notice bibliographique

---

## Projet de Fin d'Etudes Master Urbanisme et Projet Urbain

**Auteur :** Amadon Nathanaël

**Titre du Projet de Fin d'Etudes :**

Les Zones d'Activités Economiques et Commerciales:  
vecteur et frein du développement des villes moyennes.

**Date de soutenance :** 02/07/2018

**Organisme d'affiliation :** Institut d'Urbanisme de l'Université Grenoble Alpes

**Organisme dans lequel l'alternance a été effectuée :**

URBALAB  
54 rue Chevreul  
69007 Lyon

**Directeur du Projet de Fin d'Etudes :** Ambrosino Charles

**Collation :**

Nombre de pages : 89

Nombre d'annexes : 0

Nombre de références bibliographiques : 26

**Mots-clés analytiques :** Zones d'activités économiques et commerciales, villes moyennes, développement

**Mots-clés géographiques :** Montluçon

## Résumé:

Ce projet de fin d'études traite du rôle des zones d'activités économiques et commerciales dans le système territorial français. Il met en perspective les raisons de la remise en cause de ces unités urbaines et cherche à déterminer l'impact de ces zones sur le développement des villes moyennes, notamment celles qui souffrent d'une situation socioéconomique instable. Il s'appuie pour cela sur une étude du cas de Montluçon dans l'Allier. Pour finir, des pistes d'actions sont proposées pour une meilleure prise en considération des zones d'activités dans les projets de territoire et pour le renouveau de ces espaces, aujourd'hui monofonctionnels.

## Abstract:

This end-of-studies project deals with the role of economic and commercial activity zones in the French territorial system. It puts into perspective the reasons for the questioning of these urban units and seeks to determine the impact of these areas on the development of medium-sized towns, particularly those suffering from an unstable socio-economic situation. He relies for this on a study of the case of Montluçon in Allier. Finally, action plans are proposed for a better consideration of the activity zones in territorial projects and for the renewal of these spaces, now monofunctional.



# Remerciements

---

Je tiens, dans un premier temps, à remercier sincèrement mon tuteur pour ce projet de fin d'études, Monsieur Charles Ambrosino, maître de conférences à l'Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine de Grenoble, pour ses conseils, sa confiance et son aide précieuse qu'il m'a accordé tout au long de la rédaction de ce travail.

Je remercie également Madame Bulle Chauliac, paysagiste au sein d'Urbalab, qui a été ma maîtresse d'apprentissage et qui a pris le temps de m'encadrer et me transmettre ses savoirs tout au long de ce projet de fin d'étude et de ces 12 mois passés à Urbalab.

Par ailleurs, je témoigne ma reconnaissance à :

Monsieur Gilles Azzopardi, dirigeant et fondateur d'Urbalab, qui m'a donné l'opportunité de découvrir le métier de chargé d'études en urbanisme au sein de son entreprise;

Madame Magali Talendier, maître de conférences à l'Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine, qui me fait l'honneur d'être présente au sein du jury de la soutenance de ce travail;

Madame Aurore Petit, animatrice à la maison du projet «C-Montluçon», avec qui j'ai pu échanger sur les projets de la municipalité de Montluçon pour l'avenir de la ville;

Madame Eléonore Basset, amie urbaniste, qui m'a permis de mieux appréhender le contexte montluçonnais de décroissance à travers son article universitaire.

Enfin, je remercie chaleureusement ma famille et mes amis pour le regard extérieur qu'ils ont apporté sur mon travail.



# Sommaire

Introduction	11	Partie III / Pistes d'actions pour le renouveau des ZAEC	67
Partie I / De la modernité à la crise territoriale: les raisons de la remise en cause des ZAEC	15	A/ Orientations générales	68
A/ Le développement des ZAEC en France	16	a) <i>Fédérer les acteurs</i>	68
B/ Une défaillance dans la production de la ville	18	b) <i>Revaloriser les zones existantes</i>	68
a) <i>Le fonctionnalisme et le zonage en question</i>	18	c) <i>Reconquérir l'espace public</i>	69
b) <i>Une production d'espace dictée par l'économie</i>	19	d) <i>Penser les mobilités</i>	69
c) <i>Des espaces publics de substitution</i>	20	e) <i>Limiter les constructions</i>	70
C/ Une défaillance dans la production de l'espace	22	f) <i>Accompagner la décroissance</i>	70
a) <i>Des espaces enclavés</i>	22	B/ Les idées novatrices des Ateliers de Maîtrise d'œuvre urbaine	71
b) <i>L'omniprésence des aménagements routiers</i>	25	a) <i>Les ZAEC comme réponse à l'étalement urbain</i>	71
c) <i>Une imperméabilisation importante des sols</i>	28	b) <i>Révéler le patrimoine des zones d'activités</i>	72
d) <i>Un modèle très consommateur d'espaces</i>	29	c) <i>Des espaces de production d'énergies renouvelables et vecteur de lien social</i>	73
e) <i>Un paysage qui se dégrade</i>	31	d) <i>Un espace adaptable et réactif face aux changements</i>	73
f) <i>Un désastre écologique</i>	33	e) <i>Le sport comme levier d'action</i>	74
g) <i>Un système difficilement mutable</i>	33	f) <i>L'artisanat, acteur du renouveau des villes</i>	75
h) <i>Retour d'expérience : les contraintes d'un projet de conception-réalisation</i>	36	g) <i>Limiter l'impact des ZAEC en repensant la logistique urbaine</i>	75
D/ Une défaillance face aux attentes actuelles et futures des entreprises	38	h) <i>Valoriser les déchets des ZAEC pour limiter leur impact environnemental</i>	76
E/ Une multiplicité d'enjeux entoure les ZAEC	39	i) <i>Un espace de rencontres entre le monde agricole et urbain</i>	76
Partie II / Zones d'activités économiques et commerciales: un outil paradoxal pour les villes moyennes	41	C/ Se saisir des outils existants	77
A/ Montluçon, une ville en déclin	42	a) <i>L'intercommunalité comme échelle d'action privilégiée pour la planification</i>	77
B/ Une surproduction d'espaces commerciaux en périphérie, un centre-ville en péril	45	b) <i>L'urbanisme opérationnel</i>	78
a) <i>L'omniprésence des activités commerciales dans l'agglomération Montluçonnaise</i>	45	c) <i>L'aménagement des villes moyennes, une problématique émergente</i>	80
b) <i>L'agglomération montluçonnaise au rythme de trois zones commerciales</i>	46	Conclusion	83
C/ «C Montluçon»: les prémices d'un projet de territoire ?	60	Bibliographie	85



# Introduction

---

En août 2017, a commencé mon alternance au sein d'Urbalab un bureau d'études urbaines et de maîtrise d'œuvre. Dès mon arrivée, j'ai été missionné sur un projet de zone d'activités à la périphérie lyonnaise. C'est un projet que je vais suivre tout au long de ma première année en tant que professionnel de l'urbanisme. Ce projet m'a directement plongé dans la réalité du métier de concepteur urbain et m'a poussé à m'interroger sur les zones d'activités, ce qu'elles sont et comment les intégrer à leur environnement, à la ville. Le défi qui m'était donné: «dessiner» un espace de travail intégré au paysage, était pour moi nouveau. Je ne m'étais jamais interrogé sur la conception de tels espaces.

La première question que je me suis posé est la suivante: qu'est-ce qu'une zone d'activités? Cette notion renvoie à de nombreuses réalités. En tant qu'urbaniste nous sommes habitués au terme «zone» qui renvoie au fonctionnalisme. Depuis les années 50, la ville est découpée en plusieurs espaces qui sont dédiés à une activité spécifique: habitat, travail, loisirs, nature, agriculture etc. Ces espaces sont communément appelés des «zones» dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Mais alors, qu'est-ce qu'une zone d'activités? C'est un espace dédié à une activité spécifique. Cette activité peut être de diverses natures comme je viens de l'évoquer. Cela dit, le terme «zone d'activités» renvoie essentiellement à des activités économiques: des activités industrielles, d'artisanat, tertiaires etc. C'est sur cette notion d'activités économiques que nous nous concentrerons tout au long de ce travail. Aux «zones d'activités économiques» je rajouterai également le terme «commercial». En effet, les zones d'activités sont souvent rattachées, dans l'imaginaire collectif, à des activités industrielles et artisanales uniquement. Les zones commerciales sont quant à elles des zones à part entière. Omniprésentes dans mon travail et dans mes réflexions j'ai donc souhaité utiliser le terme «zone d'activités économiques et commerciales» (ZAEC) tout au long de ce document. Cette notion est, selon moi, d'autant plus pertinente que ces espaces sont confrontés (et confrontent les territoires) à des problématiques similaires.

Pour concevoir la zone d'activités en périphérie lyonnaise j'ai naturellement effectué des recherches sur d'autres zones d'activités. J'ai été surpris de voir le peu de réflexion qu'il existe sur la mise en œuvre de tels espaces, pourtant

omniprésents sur nos territoires. Généralement, ces zones se constituent de manière archaïque au grès d'opportunités et de volontés individuelles. Très souvent, elles se construisent au compte-goutte, entreprise après entreprise, sans réflexion urbaine globale à l'échelle de la zone. J'ai donc peu à peu compris les raisons de la remise en cause de ces espaces: elles posent de nombreux problèmes de conception et le principe du zonage auquel elles répondent est vivement critiqué. Face à ce constat, je me suis alors posé la question suivante: comment concevoir une zone d'activités qui s'intègre pleinement dans son environnement, dans l'espace urbain?

Par ailleurs, il me semble que les zones d'activités posent d'autres questions, au-delà de leur conception, à une échelle plus large. Ayant vécu à Montluçon, une ville-moyenne du centre de la France, j'ai constaté que les zones d'activités (notamment commerciales) fleurissent à un rythme effréné au sein de l'agglomération. Les collectivités locales incitent les entreprises à venir s'installer, car elles sont soit disant nécessaires pour le développement économique du territoire. Pourtant, la ville souffre de décroissance et les espaces aménagés pour accueillir ces entreprises ne trouvent pas toujours preneurs. De son côté, le centre-ville se dévitalise à grand pas. L'offre qu'autorisent les collectivités en terme de zone d'activités semble démesurée. De ce constat a émergé de nouvelles interrogations. Quel rôle jouent les ZAEC au sein d'un territoire? De quelles dynamiques sont-elles vectrices? Quel impact ont-elles sur le développement des territoires? Plus spécifiquement, à partir du regard que je porte sur Montluçon, il me semble que les ZAEC ont un rôle paradoxal au sein des villes moyennes. Elles paraissent être à la fois un vecteur de développement économique et une des raisons de la dévitalisation du centre-ville et plus généralement de la ville centre.

En effet, les villes que l'on nomme «moyennes» en France, c'est-à-dire les aires urbaines centrées autour de villes de 20 000 à 100 000 habitants (INSEE, 2018), sont nombreuses à souffrir d'une dévitalisation de leur centre et parfois même de décroissance. Le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires recense sur le territoire national 203 villes moyennes dont un peu plus de la moitié est dans une situation défavorable, de «fragilité». L'accueil d'activités sans réflexion à l'échelle du territoire est-il une des raisons du déséquilibre qui

---

frappe ces villes? Une meilleure prise en compte de l'objet «zone d'activités» à l'échelle intercommunale peut-elle permettre d'amorcer un renouveau des villes moyennes? Ces questions méritent d'être posées.

Le projet de zone d'activités sur lequel je travaille à Urbalab est le point de départ de mes interrogations. Il m'a poussé à développer une réflexion sur ces espaces et d'en faire le sujet de ce présent projet de fin d'études. Pour tenter de répondre à mes interrogations et mûrir mes réflexions, j'ai utilisé diverses sources et diverses méthodes. Je me suis, dans un premier temps, créé une base de travail à partir d'ouvrages et de documentation qui traitent des zones d'activités. Cette base de travail est naturellement complétée par les expériences et les connaissances que j'ai pu acquérir tout au long de mon parcours universitaire et professionnel mais aussi personnel. Par ailleurs, j'ai souhaité mener ma propre «enquête» que constitue l'étude du cas de Montluçon. Pour ce faire, j'ai arpenté le territoire pour constater par moi-même la réalité du terrain. Cela a été l'occasion de mener un reportage photographique qui permet d'illustrer un certain nombre de mes propos. De plus, je me suis nourri d'études, d'articles de presse et de documents d'urbanisme spécifiques à Montluçon. Ils permettent de mieux comprendre le contexte local et de vérifier mes hypothèses. Enfin, une visite à la maison du projet «C-Montluçon» et quelques échanges avec la personne en charge de l'animation du lieu m'ont autorisé à prendre connaissance de la vision politique pour l'avenir du territoire.

Dans un souci de clarté, j'ai souhaité diviser mon travail en trois parties distinctes. La première partie présente les raisons de la remise en cause des ZAEC tant à l'échelle de la zone qu'à l'échelle de la ville. Elle permet de comprendre le contexte dans lequel nous nous trouvons et les enjeux que posent les ZAEC pour nos territoires. La seconde partie est l'étude du cas de Montluçon. Elle tente de vérifier mon hypothèse selon laquelle les ZAEC sont une des raisons de la dévitalisation des centres des villes moyennes. Elle met en exergue l'impact des zones d'activités sur le développement d'un territoire «fragile». Enfin, la troisième et dernière partie présente des pistes pour le renouveau des zones d'activités. Elle permet de mettre en avant des idées origi-

nales et montre qu'il est d'ores et déjà possible d'agir.





## **De la modernité à la crise territoriale: les raisons de la remise en cause des ZAEC**

Les zones d'activités économiques et commerciales ont longtemps été le symbole de la modernité. Elles permettaient de faciliter les échanges entre les territoires et entre les Hommes. Grâce à elles, l'économie française a fait un bond en avant et les français ont pu profiter de nombreux produits de consommation jusqu'alors inexistantes ou financièrement inaccessibles. Elles sont la matérialisation des trente glorieuses, du passage de notre société à l'ère de la consommation de masse. Pourtant, 60 ans plus tard, ces zones d'activités sont remises en question. Elles sont aujourd'hui perçues comme l'antipode du développement durable, principe vers lequel notre société contemporaine souhaite tendre. Pourquoi les ZAEC sont-elles remises en cause aujourd'hui alors qu'elles étaient à leur origine un symbole de modernité ? Quelles problématiques posent-elles pour nos territoires ? C'est à ces questions que je vais tenter de répondre dans cette première partie.

## A/ Le développement des ZAEC en France

Il me semble dans un premier temps essentiel de revenir rapidement sur l'origine des ZAEC sur le territoire français.

L'ère préindustrielle a été marquée par « un rapport dual entre une campagne productive en périphérie de la ville et des unités urbaines » (Les Ateliers, 2016). A cette époque, ville et campagne vivaient en harmonie et étaient complémentaires. On trouvait en campagne les produits agricoles alors que la ville concentrait les activités artisanales. Ces activités faisaient partie prenante de la ville. Le tissu urbain était mixte. Cela dit, l'apparition des premières manufactures au XVIIIème siècle va venir perturber cette organisation territoriale. Les activités sont regroupées par corps de métier dans les manufactures : porcelaine, horlogerie, chaussure etc. (Ibid.). Ce sont les prémices de la séparation des fonctions dans la ville.

Au XIXème siècle, la France connaît la première révolution industrielle. Les manufactures sont de plus en plus grandes, les usines fleurissent partout sur le territoire. Ces activités ne peuvent pas prendre place au sein des villes. Elles ont besoin d'espace pour s'étendre. Elles nécessitent une main d'œuvre importante et s'installent donc en périphérie des villes. Le développement ex-

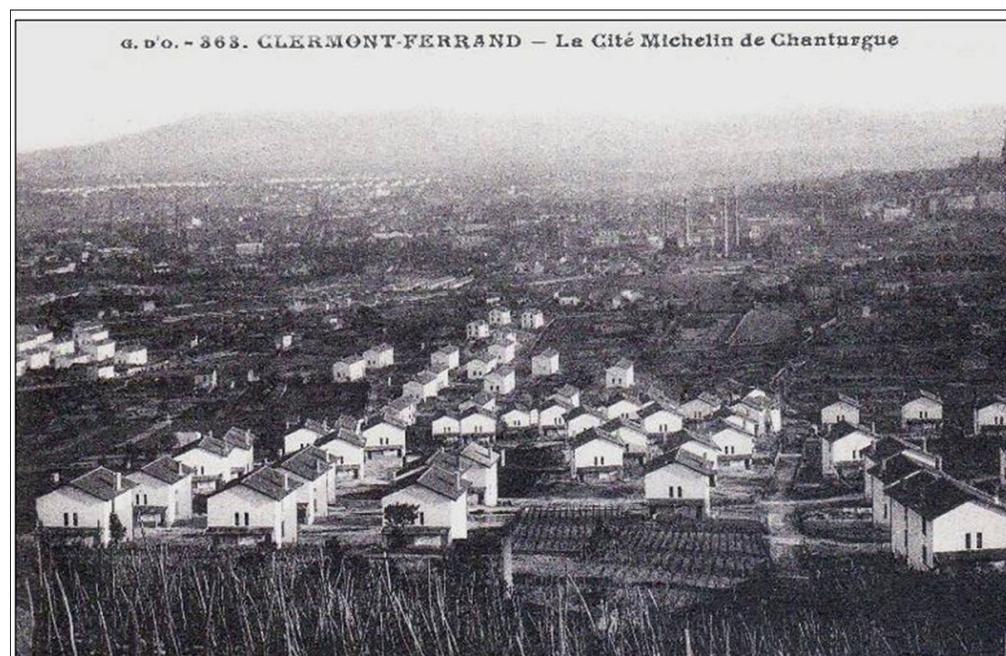


ponentiel des activités industrielles pousse à l'exode rural. Pour accueillir les ouvriers, les industriels vont dans un premier temps construire des « utopies urbaines paternalistes » (Ibid.) comme la cité Michelin à Clermont-Ferrand. Cependant, très rapidement, les industriels vont cesser de produire du logement. Les unités urbaines à proximité vont alors connaître un développement archaïque car les ouvriers ont besoin de se loger rapidement. La ville et l'espace productif se distancent durablement. On distingue dans le tissu urbain des espaces d'habitat et des espaces de production, d'emplois. Ces espaces sont interdépendants mais ne communiquent pas d'un point de vue urbanistique.

Après la Seconde Guerre mondiale, le visage de notre société va considérablement changer. La France entre dans ce que l'on appelle les trente glorieuses, le fordisme a ouvert la porte à la production et la consommation de masse. Dans le même temps, l'économie connaît une tertiarisation. « Aux zones monofonctionnelles d'abord industrielles et artisanales s'ajoutent des zones commerciales, des parcs technologiques, des plate-formes logistiques [...] mais aussi des zones résidentielles » (Ibid.). La démocratisation de la voiture et la consommation de masse ont été les vecteurs exponentiels de la périurbanisation. Le territoire ne cesse de se fragmenter en zones monofonctionnelles. Cette époque est également le témoin des premières problématiques que posent les zones d'activités. De grandes usines ferment, laissant derrière elles d'immenses friches dont personne ne sait quoi faire.

Parallèlement, l'État ne cesse de décentraliser ses compétences. Les collectivités locales se voient alors dotées d'outils leur permettant d'accompagner le développement économique de leur territoire. Ces outils permettent également de tirer parti (financièrement) de l'installation d'activités économiques. Les collectivités vont naturellement inciter les entreprises à venir s'installer, notamment en constituant des ZAEC en périphérie des villes.

La décentralisation et la multiplication des zones d'activités vont progressivement mettre en concurrence les territoires. Plus encore, les territoires vont se diviser en différentes typologies. On trouve alors des territoires actifs (productifs, bassin d'emplois), des territoires servants (les campagnes, les espaces agricoles) et des territoires passifs (zones commerciales, zones résidentielles)



Cité Michelin, Clermont-Ferrand

---

(Ibid.). Le visage du territoire français a considérablement évolué.

Le développement des zones d'activités a été exponentiel durant les décennies qui ont suivi. On recense aujourd'hui en France entre 24 000 et 32 000 ZAEC. Elles représentent, en terme de surface, 10% du territoire national et 30% des surfaces urbanisées (Cerema, 2014). Le système sur lequel se base les ZAEC correspond à une demande rendue nécessaire par les deux premières révolutions industrielles, par la production et la consommation de masse. Aujourd'hui, la troisième révolution industrielle est basée sur une société de services qui s'appuie sur l'information, la communication et le numérique. Les ZAEC ne sont pas toujours adaptées à cette nouvelle révolution. Par ailleurs, notre société tend à mettre en place un développement durable auquel les ZAEC ne répondent pas en l'état actuel. « A l'ère post COP21, quelles perspectives, évolutions et résilience de ces enclaves économiques que sont les ZAE ? » (Op. Cit.). C'est à cette interrogation que tente de répondre mon travail.

## **B/ Une défaillance dans la production de la ville**

Les ZAEC sont remises en question sur de nombreux points. Elles interrogent notamment sur la production de la ville. Comment ces espaces économiques sont pensés ? Comment sont-ils intégrés à la ville ? Bien souvent, les ZAEC ne sont ni pensées, ni intégrées à l'espace urbain. Du moins, d'un point de vue urbanistique.

### ***a) Le fonctionnalisme et le zonage en question***

Les ZAEC sont un des témoins du fonctionnalisme, omniprésent sur nos territoires depuis le début du XXème siècle. Cette manière de penser l'espace, la ville, est très largement répandue dans l'urbanisme. Pour s'en rendre compte, il suffit de regarder un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Une des composantes de ce document est le plan de zonage : il découpe le territoire par fonction. Poussée à son paroxysme par la Charte d'Athènes, le fonctionnalisme et le zonage sont aujourd'hui vivement critiqués.

Effectivement, un espace urbain ne fait ville que lorsqu'il y a du lien social c'est-à-dire des échanges, des rencontres etc. En d'autres termes, quand les Hommes et les fonctions dialoguent entre eux, sur un même espace. L'addition d'espaces urbains monofonctionnels ne constitue donc pas une ville.

Les projets urbains de ces dernières décennies démontrent de la part des acteurs de l'aménagement une volonté de renouer avec la mixité des fonctions. Il n'y a pour cela qu'à observer la ZAC de Bonne à Grenoble ou le quartier Confluence à Lyon qui proposent sur un même espace : habitat, commerces, services, bureaux etc. Cela dit, les ZAEC sont aujourd'hui encore construites sur le principe du fonctionnalisme. Ce sont des espaces qui répondent à une seule fonction, un seul usage et qui ne fonctionnent qu'à certains moments de la semaine.

On comprend toutefois ce choix. Ces zones présentent souvent des nuisances qui seraient problématiques en ville : trafic, pollution, bruit, odeurs etc. Il semble donc nécessaire de les éloigner des lieux de vie des habitants. D'autant plus qu'en s'éloignant des centres urbains, l'espace disponible est plus important et moins onéreux. Cela laisse plus de souplesse aux entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire. Malgré tout, pourquoi les ZAEC échapperaient-elles à cette volonté de tourner la page du fonctionnalisme ?

En effet, les ZAEC sont aujourd'hui de véritables enclaves au sein de nos territoires. Elles ne font pas véritablement partie de la ville, elles en sont spatialement et socialement détachées. Leur constant développement interroge alors même que beaucoup d'entre elles ont perdu les avantages qu'elles pouvaient offrir aux entreprises à l'origine : foncier à bas coût et liberté d'implantation. La situation devient inquiétante aux vues du nombre de ZAEC qui ne sont plus attractives et se vident. Elle est d'autant plus préoccupante que de nouvelles zones sont créées chaque jour, plus attractives, pour « remplacer » les zones moins attractives. Ainsi, les ZAEC se déplacent, de site en site, en laissant derrière elles des milliers de M<sup>2</sup> inutilisables.

De plus, ces espaces monofonctionnels peuvent hypothétiquement être déplacés d'un territoire à un autre sans que cela dérange les activités qui s'y trouvent. Elles marquent de ce fait une certaine standardisation et homogénéisation de nos territoires. Il serait pourtant pertinent de les penser autrement.

---

Elles doivent être vectrices de lien social, d'identité et faire partie intégrante de la ville et de son territoire.



**« Les ZAE sont un échec dans le sens où elles ont été planifiées en tant qu'entités séparées, physiquement éloignées des bassins de vie »**

**(Point Virgule, 2016)**

### ***b) Une production d'espace dictée par l'économie***

Les ZAEC, monofonctionnelles, ont pour vocation de répondre aux besoins des entreprises. De ce fait, elles s'implantent très souvent en périphérie des villes, à proximité d'axes routiers importants. L'accès de la zone y est facile et le prix du foncier faible. L'espace disponible permet également à l'entreprise de concevoir un bâtiment qui convient au mieux à ses besoins. Dans le cas d'un hypermarché, l'enseigne va choisir de construire un parking immense pour accueillir un maximum de clients et construire un bâtiment le plus simple et le plus économique possible. Les zones techniques et de livraisons seront quant à elles dissimulées à l'arrière du bâtiment. Tout est fait pour capter le client le plus facilement possible et dépenser un minimum d'argent dans les travaux. Au final, cette recherche de rentabilité à tout prix pousse les ZAEC à être construites selon une logique économique uniquement.

La production des ZAEC exclusivement par une logique économique pose toutefois question. On ne parlera pas ici d'urbanisme. En effet, l'urbanisme est une science sociale dans laquelle l'Homme est au centre des préoccupations. Dans les ZAEC, il n'y a pas de prise en considération de l'Homme. Pourtant, depuis une décennie, de nombreuses études sont venues démontrer l'importance du cadre de travail sur la productivité des salariés. De même, les récentes évolutions du tissu économique français et les évolutions sociétales ont poussé les entreprises à prendre en considération le bien-être de leurs salariés.

Cependant, les zones d'activités monofonctionnelles offrent un cadre de travail très peu qualitatif pour les salariés qui sont employés dans ces espaces. Le midi, lors de leurs pauses, ils doivent se contenter d'un bout de parking avec vue sur d'immenses grillages verts. L'absence totale de lieux de vie et de loisirs (boulangerie, restaurants, salles de sport, espaces verts etc.) montre à quel point leur cadre de travail est stérile. Il l'est d'autant plus car ces zones se trouvent généralement éloignées de tout et sont presque exclusivement accessibles en voiture. Se rendre chez soi, à sa salle de sport ou aller chercher ses enfants à l'école est particulièrement peu agréable et pratique. L'utilisation

de la voiture peut parfois être anxiogène mais c'est l'unique option qui leur est offerte.

Actuellement, les entreprises cherchent à fournir à leurs salariés un cadre de travail agréable et dynamique. C'est une solution pour augmenter le bien-être des salariés et donc, leur productivité. Cela permet également de créer du lien entre les entreprises. Les ZAEC, dans leur configuration actuelle, ne répondent pas à cette attente. Elles n'ont pas su évoluer pour satisfaire les nouvelles demandes des entreprises. Il ne s'agit plus seulement de fournir des espaces pratiques et peu coûteux mais bel et bien de proposer un lieu de travail dynamique et vecteur de lien social. On retrouve là encore les méfaits du fonctionnalisme et de l'enclavement des ZAEC. Il semble urgent d'agir pour une meilleure intégration de ces zones dans un tissu urbain mixte.

### *c) Des espaces publics de substitution*

Il peut paraître étrange de citer un rappeur français dans un tel travail, pourtant, certains textes sont le témoignage de représentations spatiales et sociales, d'usages et de pratiques de la ville. Orelsan, originaire de Caen (une ville moyenne), nous dit ainsi dans sa chanson Dans ma ville on traîne : « Tu t'éveilleras sur les bords de la ville, Là où les centres commerciaux sont énormes, Où on passait les samedis en famille, Où j'aimais tellement m'balader, Même quand on avait que dalle à acheter ». On comprend à travers ces paroles que les zones commerciales, bien identifiées comme étant « sur les bords de la ville » deviennent de véritables centralités, des points de rencontres, d'échanges, des « espaces publics » structurants pour les villes. On ne les fréquente pas seulement pour consommer, pour faire ses courses mais aussi pour s'y retrouver et flâner, comme nous pourrions le faire dans un parc métropolitain. Cela nous pousse à nous questionner sur la production de la ville, pourquoi ces lieux sont devenus des « espaces publics » ? N'y-a-t-il pas d'autres lieux pour aller se promener et flâner ?

Les quartiers d'habitations à proximité des zones d'activités, que ce soit des zones pavillonnaires ou des tours d'immeubles sont, elles aussi, monofonctionnelles. Elles proposent rarement des espaces d'échanges, de rencontres,



***Deux salariés font  
une pause devant  
un magasin***

---

de lien social. Les zones d'activités à proximité deviennent alors des centralités qui se substituent aux espaces publics que pourrait (devrait) proposer la ville. Dans les villes moyennes, il n'est pas rare que ces zones d'activités soient les uniques centralités de la ville car le centre-ville est de moins en moins attractif. Nous verrons dans la deuxième partie de ce mémoire que c'est le cas à Montluçon.

Le fait que les zones d'activités deviennent des substituts aux espaces publics est préoccupant. Rappelons que ces espaces sont en grande majorité privés et ne sont accessibles qu'à des horaires précis. Ils sont par ailleurs destinés à la consommation ou à la production et ne constituent pas des espaces publics, indispensables à la vie de la cité. En effet, les espaces publics sont « des rues et des places, des parvis et des boulevards, des jardins et des parcs, des plages et des sentiers forestiers, campagnards ou montagnaux, bref, le réseau viaire et ses à-côtés qui permettent le libre mouvement de chacun, dans le double respect de l'accessibilité et de la gratuité » (Paquot, 2009). Le phénomène que je vous décris ici montre une nouvelle fois une défaillance dans la production de la ville.

Les ZAEC sont monofonctionnelles, répondent à une logique économique uniquement et se substituent aux espaces publics. Nous voyons bien, à travers ces trois éléments, que ces zones représentent une défaillance dans la production de la ville. Il semble aujourd'hui indispensable de penser la production de la ville dans son ensemble, de remettre l'Homme, ses attentes, ses besoins au centre des préoccupations. L'économie, la production, les activités font partie intégrante des besoins de l'Homme. Il ne faut pas isoler ces fonctions aux portes de nos villes mais bel et bien les intégrer à l'espace urbain, au territoire.



*« Dans ma ville on traîne entre le béton, les plaines  
Dans les rues pavées du centre  
où tous les magasins ferment  
On passe les weekends dans les zones industrielles  
Près des zones pavillonnaires  
où les baraques sont les mêmes »*

*(Orelsan, 2017)*

---

## **C/ Une défaillance dans la production de l'espace**

Si les zones d'activités démontrent une défaillance dans la production de la ville, elles montrent aussi de nombreuses défaillances dans la production de l'espace. En effet, la conception de ces zones et leur mise en œuvre laissent à désirer.

### ***a) Des espaces enclavés***

Les zones d'activités sont des espaces enclavés au sein de nos territoires. Lorsqu'on s'intéresse à elles de manière plus précise, à une échelle plus réduite, on constate véritablement l'échec de leur conception à ce propos.

Les ZAEC ne communiquent que très peu avec l'environnement qui les entoure. Elles « tournent le dos » aux espaces agricoles, résidentiels et urbains à proximité. Rien n'est fait pour qu'une connexion existe entre ces lieux. Cela est particulièrement déconcertant dans certains cas. Les salariés et les clients de ces zones d'activités peuvent potentiellement habiter tout proche mais pourtant, aucun accès direct, à pied ou à vélo par exemple, ne leur est offert. Il en va de même dans le fonctionnement des zones. Elles pourraient potentiellement profiter d'échanges de ressources avec une zone proche mais pourtant, elles ne le font pas. Un magasin alimentaire, à titre d'exemple, pourrait vendre les produits cultivés tout près et tirer un bénéfice marketing de ces ventes.

Les zones d'activités sont spatialement et socialement détachées de l'environnement qui les entoure. Mais au sein de ces zones, les entreprises sont également détachées spatialement et socialement les unes des autres. Il existe dans la manière dont sont conçus ces espaces une logique de chacun chez soi. Chaque parcelle, chaque entreprise est minutieusement enfermée par de grands grillages, généralement verts. Chacun possède son parking et pour passer d'une parcelle à l'autre, il vous faudra très souvent reprendre votre voiture. Aucune connexion, aucun accès ne permet de passer d'une entreprise à une autre.

## Des zones qui ne communiquent pas avec leur environnement proche



### Zone d'activités de Châteaugay (03)

L'organisation parcellaire montre une rupture franche entre les espaces. L'orientation des façades commerciales prouve que la zone d'activités s'enferme sur elle-même en tournant le dos à son environnement proche.

-  Zone d'activités
-  Façades commerciales
-  Zone pavillonnaire
-  Espaces agricoles
-  2x2 voies
-  Accès/Sorties 2x2 voies

## Reportage photographique: des entreprises qui se ferment sur elles-mêmes



---

### *b) L'omniprésence des aménagements routiers*

La situation géographique des zones d'activités induit très souvent l'utilisation de la voiture. A l'origine construites en périphérie des villes, beaucoup d'entre-elles se retrouvent aujourd'hui au sein de l'espace urbain, de la ville. Malheureusement, elles ont été pensées exclusivement pour l'usage d'un véhicule.

Ces zones se composent généralement d'un vaste réseau routier qui permet de desservir individuellement chaque parcelle. Des parkings géants accueillent les usagers pour qu'ils puissent stationner facilement. Les cheminements piétons et cyclistes sont quant à eux anecdotiques voire inexistantes. La circulation en tant que cycliste ou piéton est très difficile au sein des zones d'activités. D'ailleurs, le réseau de déplacements doux de la ville ne permet que très rarement de rejoindre ces espaces périphériques.

En ce qui concerne les transports en commun, ceux-ci ne font pas beaucoup mieux. Ils sont peu développés et offrent des horaires qui ne sont pas adaptés à tous les usagers des ZAEC. Ils circulent principalement aux horaires d'ouverture des entreprises, des magasins. Pour les salariés qui y travaillent, il est parfois difficile de se rendre sur place en avance ou de partir après le travail en transport en commun.



*« No parking, no business »*

*(Trujillo, 2018)*

## Reportage photographique: l'omniprésence des aménagements routiers



## Reportage photographique: des aménagements pour modes doux anecdotiques

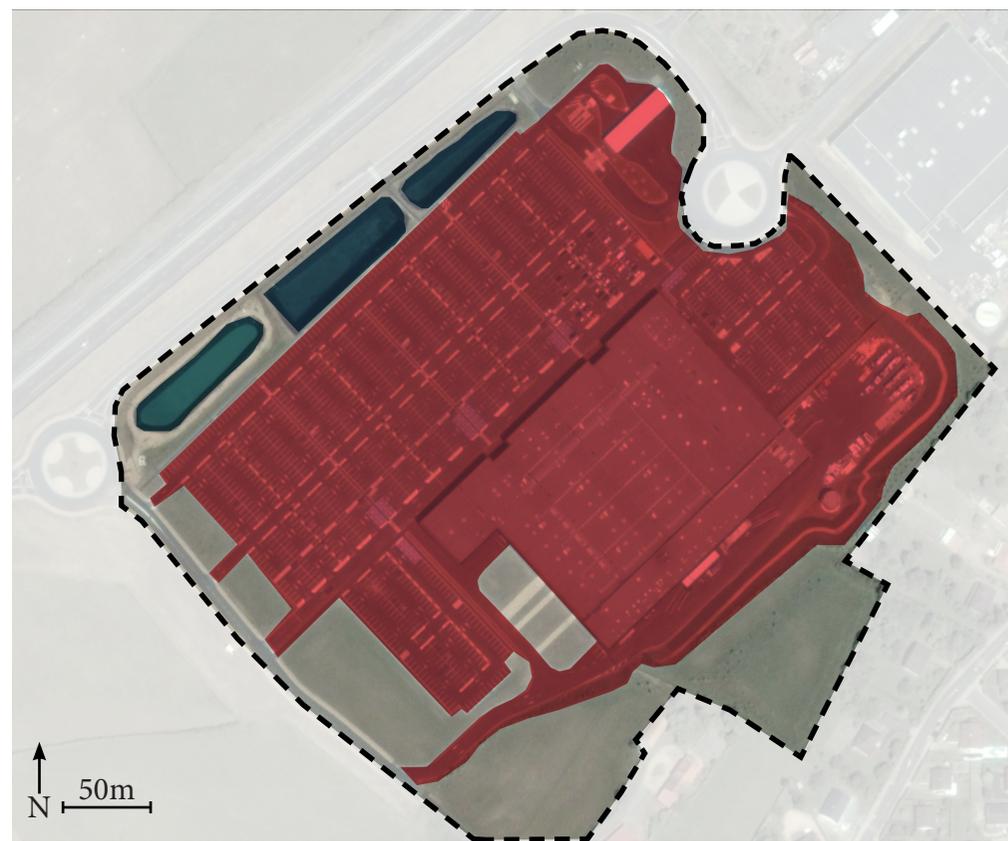


### *c) Une imperméabilisation importante des sols*

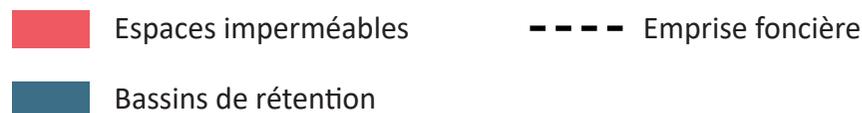
Les nombreux aménagements routiers, servant aussi bien pour les clients, les salariés et les livraisons sont autant d'espaces imperméabilisés. Il en est de même pour les immenses bâtiments qui abritent les activités.

Pour se rendre compte de la surface concernée par l'imperméabilisation des sols, j'ai étudié précisément trois zones commerciales. Il s'agit de l'étude de cas de Montluçon que je développe en partie II de ce travail. Sur ces zones, les parcelles se composent en moyenne de 30% d'espace bâti et de 50% d'espace imperméable (parking, zone technique etc.). Le reste de la surface correspond, quant à elle, à des espaces plantés, enherbés ou avec des revêtements perméables. Quoi qu'il en soit, cela signifie que 80% des parcelles sont imperméables. Elles affectent indéniablement l'environnement; autant plus, quand on sait la démesure de ces zones d'activités. A Domérat, le Leclerc de la zone de Châteaugay s'implante sur une parcelle de 110 000m<sup>2</sup> dont un peu plus de 80 000m<sup>2</sup> sont imperméabilisés.

L'imperméabilisation de ces surfaces est « compensée » par d'immenses bassins de rétention. Ils sont réalisés de la façon la plus économique possible et sont peu qualitatifs.



**Leclerc - Zone de Châteaugay - Domérat (03)**





#### *d) Un modèle très consommateur d'espaces*

Comme vous vous en doutez, les ZAEC consomment énormément d'espaces. C'est d'ailleurs cet espace, à bas coût, qui attire les entreprises. Elles peuvent ainsi installer leur activité à moindre frais et construire le bâtiment qui correspond le mieux à leurs besoins. Généralement, on construit les bâtiments de plein pied avec d'immenses parkings et zones techniques. Pour les zones commerciales, c'est même une des raisons de leur attractivité auprès des clients. La consommation dans ces lieux demande un effort minimum : il y a toujours de la place pour stationner, on trouve tout sous le même toit et la circulation dans les rayons est fluide, sur un seul niveau.

Cette surconsommation d'espace a un impact indéniable sur nos territoires. Chaque jour, ce sont des milliers de mètres carrés qui sont artificialisés aux bénéfices des zones d'activités. Pour rappel, les ZAEC représentent 30% des surfaces urbanisées en France (CERTU, 2013). Sur la zone d'activités de Châteaugay, à Domérat, la surface des bâtiments représente seulement 16% de la surface totale. On observe clairement une surconsommation de l'espace due aux innombrables voiries et parkings. Ces espaces sont directement gagnés sur les terres agricoles, naturelles et forestières à la lisière de nos villes. Alors que la population ne cesse de croître et que nos besoins de production agricole augmentent, les terres agricoles reculent. Il est d'ailleurs difficile d'inverser cette tendance. L'installation de zones d'activités augmente le prix du foncier et les propriétaires agricoles cèdent naturellement leurs terres aux aménageurs. La situation devient critique.

## Reportage photographique: un modèle très consommateur d'espaces

---



---

### ***e) Un paysage qui se dégrade***

Les ZAEC sont « le symbole de la mort du paysage, ou plutôt de la naissance d'un nouveau paysage, d'un paysage moderne, marqué par la saturation des signes, la rationalisation des formes architecturales, l'omniprésence de l'infrastructure et l'absence de l'humain » (Point Virgule, 2016). En effet ces zones, notamment pour les raisons que nous avons évoquées précédemment, marquent fortement le paysage de nos territoires.

Leur situation, en entrée de ville et à la lisière entre ville et campagne, font d'elles des espaces très visibles. Elles sont une rupture brute entre les espaces agricoles et naturels, non construits, et l'espace urbain. L'étendue des aménagements routiers, le gigantisme des bâtiments et les innombrables clôtures et portails en sont la raison. Les panneaux publicitaires et les enseignes, eux, ne font qu'accentuer cet effet de rupture. Le paysage proposé par les zones d'activités n'est pas qualitatif. Les espaces végétalisés sont anecdotiques et le patrimoine, qu'il soit naturel ou historique, est relégué au second plan. Ces paysages peu valorisants sont ceux que l'on croise généralement sur nos routes dès notre arrivée sur un territoire urbanisé. Ils sont peu attractifs et peu valorisants pour le territoire.

Par ailleurs, le gigantisme et la saturation de ces paysages rend l'espace incompréhensible, peu appréhendable. Il est très inconfortable ; notamment pour le piéton ou le cycliste qui risquerait de s'y aventurer. Ce paysage est un frein pour l'utilisateur et dessert les entreprises et le territoire. Tout le monde gagnerait à produire un paysage plus agréable et plus lisible. Généralement situés entre ville et campagne, ces espaces ont un rôle déterminant de lisière. Ils doivent permettre de faire le lien entre les espaces.

## Reportage photographique: un paysage dégradé



---

### *f) Un désastre écologique*

Les éléments que je vous ai exposés précédemment montrent à quel point les ZAEC sont une menace pour l'environnement et la biodiversité. Malheureusement, ce ne sont pas les seuls éléments qui contribuent à ce désastre écologique.

Les zones d'activités polluent considérablement les sols, l'air et l'eau. Certaines activités productives génèrent diverses pollutions : particules fines, produits chimiques, dépôts d'ordures etc. Par ailleurs, les immenses surfaces imperméabilisées que nous évoquions précédemment, sont le réceptacle de nombreux produits polluants. Lors des épisodes pluvieux, l'eau se charge de ces polluants, ensuite elle s'infiltrer dans le sol naturel. Ces eaux vont alors contaminer les nappes phréatiques. La pollution des sols est un véritable enjeu, notamment pour la mutabilité de ces espaces.

D'autre part, les ZAEC sont très gourmandes en énergies. Les bâtiments sont généralement de véritables passoires thermiques. Il faut une énergie considérable pour les chauffer l'hiver et pour les refroidir l'été. Dans les zones commerciales, réfrigérateurs, congélateurs et éclairages consomment continuellement de l'énergie. Il en est de même pour les enseignes qui sont bien souvent allumées toute la nuit. La consommation énergétique des ZAEC représente un véritable enjeu pour l'avenir de nos territoires.

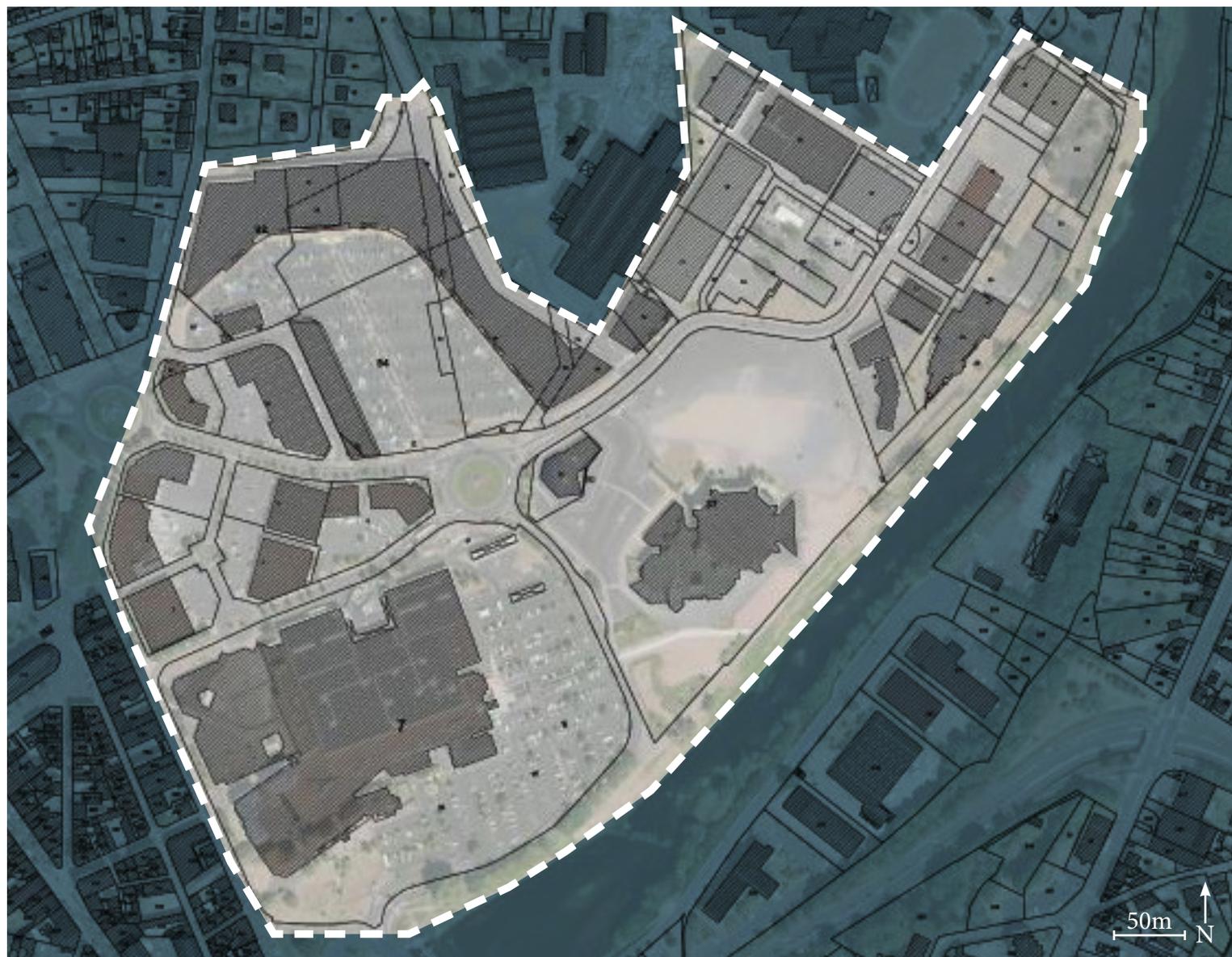
### *g) Un système difficilement mutable*

Outre l'ensemble des problématiques que nous avons évoquées jusque-là, les ZAEC posent question quant à leur mutabilité. Que faire de ces espaces lorsqu'ils ne sont plus utilisés ?

Il n'est pas impossible de trouver des réponses à cette question mais les solutions sont très difficiles à mettre en œuvre. Les zones d'activités se sont construites selon un système complexe d'acteurs et de propriétaires. Il faut distinguer le propriétaire du foncier, l'aménageur qui construit, l'opérateur qui gère les surfaces et l'entreprise qui utilise l'emplacement. A ce système complexe s'ajoutent les collectivités qui viabilisent parfois des terrains pour inciter l'installation des entreprises. A l'inverse, il arrive aussi régulièrement qu'un acteur privé aménage des terrains avant de rétrocéder la voirie aux collectivités. La simple lecture d'un cadastre montre à quel point les zones d'activités sont complexes. Il est difficile de savoir quel terrain appartient à qui et de comprendre quels acteurs sont concernés par un hypothétique projet. Faire muter ces espaces est donc très difficile d'autant plus que les collectivités ont très peu de pouvoir sur ces zones. Elles ne possèdent presque rien, les acteurs privés sont omniprésents. Selon les chiffres obtenus sur les zones d'activités de Montluçon seulement 20% de l'espace est aux mains des collectivités, parfois beaucoup moins.

La difficulté de la mutabilité des zones d'activités provient également des éléments évoqués plus haut dans mon travail. Les surfaces imperméables, la pollution des sols, les bâtiments adaptés à une activité spécifique etc. rendent difficile le changement de vocation de ces espaces. Les projets qui pourraient voir le jour seront confrontés à un coût très élevé. Sur d'anciens sites portuaires comme confluence à Lyon ou deux rives à Strasbourg cela n'est pas un problème. Les opérations menées seront rapidement rentabilisées car le foncier, au cœur de ces métropoles, est rare. Mais qu'en est-il des zones d'activités en périphérie de petites villes, au centre de la France? Très souvent les espaces délaissés ne retrouveront pas preneurs et se transformeront en friches.

## Un découpage parcellaire difficilement compréhensible



### Zone Saint Jacques Montluçon (03)

L'organisation parcellaire de la zone est difficilement compréhensible, d'autant plus que très souvent, plusieurs enseignes sont présentes sur une même parcelle. La lecture des propriétés n'est pas évidente.

## Reportage photographique: de nombreuses friches et espaces non loués



---

### ***h) Retour d'expérience : les contraintes d'un projet de conception-réalisation***

A mon arrivée chez Urbalab, j'ai été missionné pour concevoir une zone d'activités économiques sur une commune de 3 700 habitants en périphérie de Lyon. Ce projet, pas forcément attrayant à première vue, se veut pourtant très intéressant.

La zone d'activités s'implante sur une poche non urbanisée de la commune, aux portes du centre-ville et à proximité d'un grand parc périurbain. Des habitations et d'autres entreprises jouxtent le site du projet. Sa situation nécessite une attention particulière pour qu'elle soit intégrée au paysage local. C'est pour penser cet espace dans son intégralité que le conseil municipal a fait appel à un bureau d'études. La vente de lots sans réflexion globale aurait probablement abouti à un patchwork de parcelles et une rupture du tissu urbain.

La présence du siège mondial d'une firme pharmaceutique à proximité rendait la question de l'intégration paysagère essentielle au projet. Il me fallait penser une zone d'activités qui s'intègre à son environnement tout en donnant une plus-value à ce futur espace de travail.

Suite à de nombreuses réflexions et réunions, la municipalité s'est accordée sur un plan d'aménagement qui présente de nombreux avantages : intégration paysagère par la végétation, cahier des charges strict pour la forme urbaine, les bâtiments, cheminements piétons valorisés etc.

Malgré toute la bonne volonté du conseil municipal, on pouvait ressentir une certaine crainte de la part des élus de ne pas répondre aux attentes de leurs administrés, les entrepreneurs. Cette crainte a d'ailleurs été le fruit de certaines « marches arrières » sur le projet. Lors de la première présentation publique en présence des futurs entrepreneurs de la zone, le comportement de l'adjoint à l'urbanisme était particulièrement intéressant à observer. A la fin de la présentation, il attendait la réaction des entrepreneurs pour, à son tour, se positionner sur le projet. En clair, si les entrepreneurs critiquaient le projet on sentait qu'il était prêt à revenir sur le plan d'aménagement; alors même qu'il l'avait validé en amont.

Ce comportement, compréhensible, montre à quel point la conception

et la réalisation de projets urbains ne tient qu'à un fil. Beaucoup d'éléments rentrent en considération et les ambitions du départ peuvent rapidement être mises à la trappe. Coût économique, enjeux politiques, contraintes techniques, intérêts privés etc. influencent le processus décisionnel du projet. Dans le cas présent, l'élu voulait avant tout satisfaire les entrepreneurs qui souhaitaient s'implanter sur la zone. Les nobles ambitions d'origine auraient vite pu être oubliées.

Heureusement, les entrepreneurs ont bien accueilli le projet et ont compris sa plus-value pour leur activité. Toutefois, à l'heure où j'écris ces lignes, nous sommes toujours en attente d'une validation finale de la part du conseil municipal. Ils ont de nouveau rencontré les entrepreneurs et nous attendons leur retour. Vont-ils remettre en cause le projet?

Le projet que je vous présente ici ne sera pas une référence en la matière. C'est un projet de taille tout à fait modeste qui s'intéresse essentiellement à la question de l'intégration paysagère. La zone sera monofonctionnelle. Il reste néanmoins plaisant de voir des municipalités de taille modeste tenter de prendre les choses en main et d'anticiper l'arrivée d'activités sur leur territoire. Cette expérience, personnelle et professionnelle, nous rappelle aussi qu'il n'est pas toujours évident de mettre en œuvre un projet tel qu'on le souhaiterait. Cela explique, pour partie, l'échec dans la production des zones d'activités.

Les ZAEC sont le témoin d'une défaillance dans la production de la ville mais elles le sont aussi dans la production de l'espace. Dès lors, il semble de plus en plus urgent d'agir pour leur renouveau. Elles doivent prendre le sens d'un développement durable aussi bien économique, social, qu'écologique.

# Projet d'aménagement d'une zone d'activités en périphérie de Lyon - Urbalab



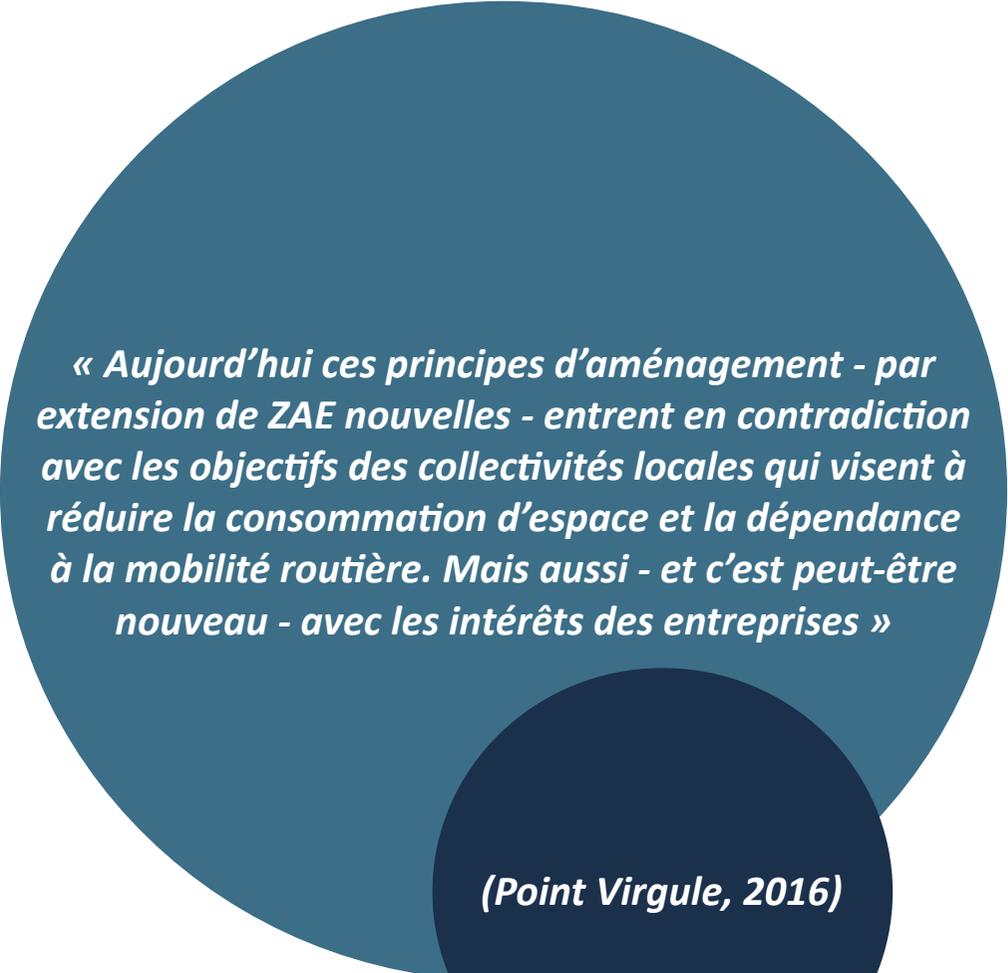
---

## D/ Une défaillance face aux attentes actuelles et futures des entreprises

Les défaillances dans la production de la ville et de l'espace ne sont pas les seules raisons de la remise en cause des zones d'activités. Elles montrent aujourd'hui une certaine défaillance face aux attentes des entreprises qui recherchent plus qu'un simple terrain à bâtir.

En effet, comme nous avons déjà pu l'évoquer, l'économie a énormément évolué depuis cinquante ans. Alors qu'elle était presque exclusivement basée sur l'industrie elle est, de nos jours, principalement tertiaire. Plus que la tertiairisation, l'économie est actuellement encline à une diversification. « On ne parle désormais plus d'économie mais des économies » (Point Virgule, 2016). « Les dynamiques en faveur d'un certain retour vers des économies locales » (Ibid.) et la numérisation ont fait évoluer le rapport des entreprises au territoire. Elles recherchent aujourd'hui plus qu'un simple bout de terre où se développer extensivement. Elles souhaitent un lieu d'implantation dynamique qui leur donne accès à des services, à des marchés, à un bassin d'emploi et à un réseau économique. Ce n'est pas ce qu'offrent les ZAEC. « L'heure semble propice à un redéveloppement, cette fois-ci, intensif » (Ibid.).

Les zones d'activités telles qu'elles sont conçues aujourd'hui ne répondent pas aux attentes des entreprises. Pour proposer une offre adaptée, il est indispensable d'avoir une connaissance précise des besoins spécifiques de chaque type d'activité, aussi variés soient-ils. La tâche est particulièrement complexe car il faut répondre à ces besoins spécifiques tout en produisant un tissu urbain et économique adaptable et intégré au territoire. Les ZAEC de demain devront être en capacité de satisfaire les besoins des économies à venir. A défaut de pouvoir satisfaire ces besoins, elles devront être facilement mutable, trouver une nouvelle vocation. Le défi est immense.



*« Aujourd'hui ces principes d'aménagement - par extension de ZAE nouvelles - entrent en contradiction avec les objectifs des collectivités locales qui visent à réduire la consommation d'espace et la dépendance à la mobilité routière. Mais aussi - et c'est peut-être nouveau - avec les intérêts des entreprises »*



*(Point Virgule, 2016)*

---

## **E/ Une multiplicité d'enjeux entoure les ZAEC**

L'ensemble des analyses de cette première partie nous font prendre conscience de l'importance des ZAEC dans le paysage français. Ces espaces, souvent oubliés des réflexions urbanistiques, ont un rôle essentiel à jouer dans l'aménagement et le développement de nos territoires. Tous les territoires sont concernés, les métropoles, les villes moyennes mais aussi le monde rural.

A l'échelle nationale et globale, les zones d'activités sont aujourd'hui le témoin de l'homogénéisation et de la standardisation de nos territoires dans un contexte de mise en concurrence. Elles doivent à l'avenir être le moyen de reconnecter les activités au territoire. Elles doivent permettre aux territoires d'affirmer leur identité, leurs richesses et leurs patrimoines.

A l'échelle du territoire elles doivent assurer un bon développement économique pour que celui-ci reste attractif. Les entreprises doivent pouvoir s'épanouir sur le territoire tout comme les habitants doivent avoir la possibilité d'accéder à un emploi. Peut-être même que le rôle des ZAEC dans le territoire ne doit pas se limiter à l'économie (Cf Partie III).

A l'échelle du quartier, les ZAEC doivent s'intégrer au tissu urbain et être vectrice de lien social. Cela est indispensable pour le bon fonctionnement du système urbain, économique et social. Sans cela, il n'existe pas de ville mais simplement des espaces monofonctionnels qui s'implantent sur un même territoire. L'ensemble des acteurs du quartier doivent pouvoir tirer un bénéfice des richesses qu'offre un tissu urbain mixte. Les habitants ont accès à des services, des biens, des emplois, des espaces publics. Les entreprises ont accès à un cadre de travail dynamique, des services, des salariés etc. Chaque acteur du territoire doit être gagnant.

A l'échelle de la zone d'activité, un développement durable des espaces doit être assuré. On ne peut plus concevoir des ZAEC comme celles que nous avons conçues jusqu'à maintenant. Elles ont un impact beaucoup trop important sur l'environnement. Les ZAEC de demain devront avoir une empreinte écologique réduite au minimum, tout en satisfaisant les besoins des entreprises. Elles doivent être conçues en pensant au court, moyen et long termes. Il faut pour cela penser des ZAEC adaptables dans le temps, aussi bien

à un changement d'activité qu'à un changement de destination. Ces espaces ne doivent pas être figés dans le temps et laissés à l'abandon en cas de retrait des activités.

Au final, les ZAEC nous interrogent sur notre manière de produire le territoire, la ville, l'espace et posent des problématiques contemporaines et d'avenir. Elles sont mises de côté dans les réflexions sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme mais devraient pourtant être le principal centre d'attention. Les zones d'activités peuvent devenir de véritables laboratoires permettant d'imaginer les territoires de demain.



## **Zones d'activités économiques et commerciales: un outil paradoxal pour les villes moyennes**

---

Nous avons exposé dans la première partie de ce travail les raisons de la remise en cause des ZAEC sur le territoire français. Les éléments présentés sont principalement de l'ordre de la conception et sont communs à une grande majorité des ZAEC. Dans cette seconde partie, j'ai souhaité investir un territoire, mener ma propre enquête en quelque sorte. Je vais ici tenter d'analyser le cas d'une ville moyenne et ainsi justifier ou invalider mon hypothèse selon laquelle les ZAEC sont une menace pour l'équilibre territorial de ces territoires. Cette seconde partie est l'occasion de prendre du recul sur les ZAEC en les analysant à une échelle plus vaste, celle du « grand » territoire. Sont-elles prises en compte dans ce que l'on nomme « projet de territoire » ? Quel rôle jouent-elles au sein des territoires des villes moyennes ? Ce sont ces questionnements que je vais essayer d'éclaircir.

*Approche : L'étude de cas de Montluçon a été réalisée avec une multiplicité de méthodes et d'analyses. Je me suis dans un premier temps intéressé au contexte de l'agglomération. Pour cela, j'ai consulté un ensemble de textes et de documents existants : article universitaire, article de presse, données statistiques etc. Une fois le contexte défini, je me suis intéressé plus précisément à la problématique des ZAEC. Là encore, la consultation d'articles de presse m'a été très utile. J'ai par ailleurs consulté les documents d'urbanisme du territoire pour voir comment était appréhendée la question du dynamisme économique des ZAEC. C'était aussi l'occasion de comprendre le positionnement politique des collectivités sur la question. A ce propos, la visite de la maison du projet et les quelques échanges avec la personne en charge de l'animation du lieu ont été pour moi l'opportunité de prendre connaissance du projet : « C-Montluçon » initié récemment.*

*Mon approche pour cette étude de cas ne s'est toutefois pas limitée à une simple analyse de données existantes. En effet, pour compléter mon étude, j'ai souhaité arpenter le territoire et plus particulièrement les 3 zones commerciales les plus influentes de l'agglomération. Ces visites de terrain ont été l'occasion de prendre conscience de la réalité de ces espaces. Elles m'ont permis de vérifier et d'illustrer les propos que je tiens en partie I de ce travail mais aussi de comprendre le fonctionnement de ces zones dans l'espace intercommunal. Enfin,*

*j'ai été amené à produire un ensemble de données, cartographiques et statistiques, me permettant de justifier et d'illustrer un certain nombre de propos.*

## **A/ Montluçon, une ville en déclin**

Le cas de Montluçon dans l'Allier me semble être un cas d'étude très intéressant pour vérifier l'hypothèse que j'expose dans ce travail. Bien entendu, ce choix n'est pas entièrement dû au hasard et aux caractéristiques de ce territoire : j'ai vécu quelques années à Montluçon et mes parents y résident encore. Je connais bien ce territoire et suis ses évolutions en tant qu'habitant depuis maintenant 10 ans. A ce regard de simple citoyen s'additionne aujourd'hui un regard de jeune urbaniste.

Montluçon est une ville moyenne comme on en trouve beaucoup d'autres. A première vue, elle ne présente pas de réelle aménité. Ville du centre de la France, dans la fameuse « diagonale du vide », elle est éloignée des grandes dynamiques métropolitaines d'Europe. En perte de population depuis plusieurs années, la ville a du mal à trouver un second souffle. Son patrimoine historique n'est pas exceptionnel, son patrimoine naturel non plus. Les atouts pour redynamiser la ville sont difficiles à trouver, surtout en étant éloignée des grandes métropoles. Clermont-Ferrand et Bourges se situent à une grosse heure de route seulement, mais cela ne profite pas véritablement à la ville. L'annonce récente de la fermeture de la ligne de train direct Montluçon-Paris n'arrange pas véritablement la situation. Il y a quelques années, la ville a déjà vu fermer la ligne Bordeaux-Montluçon-Lyon. Alors que les métropoles ne cessent de se rapprocher, Montluçon semble s'éloigner, comme aspirée dans un trou noir. « En ville » la situation se dégrade, la population chute, l'emploi se fait rare, la situation sociale devient préoccupante. Le Monde diplomatique de mai 2018 titre ainsi en première page : « Amertume et résistance à Montluçon : la France abandonne ses villes moyennes ». Montluçon devient malgré elle un cas d'école, le reflet de la situation préoccupante des villes moyennes en décroissance.

---

Le passé de la ville a été marqué par une très forte industrialisation au XXème siècle. Le développement est alors impressionnant, rapide. En 1841, la ville compte seulement 5 740 habitants, 100 ans plus tard en 1946, elle en compte 46 826. Sa population a été multipliée par 8 (Montluçon, 2018). En 1968, Montluçon connaît un pic de population à 57 871 habitants (Ibid.). Cependant, le territoire commence dès le début des années 70 à être frappé par « le triptyque désindustrialisation-automatisation-délocalisation » (Dumay 2018). Depuis cette époque, le territoire perd en attractivité et donc logiquement en population. Aujourd'hui la population est redescendue à 36 900 habitants (Op. Cit.). La ville a donc perdu 36% de sa population depuis 1968, en seulement 50 ans. Cela en fait une des villes françaises avec le plus fort taux de décroissance.

Si la situation démographique est préoccupante, la situation sociale n'est pas en reste. « En 2014, à Montluçon, le revenu médian des ménages [...] était de 12% inférieur à la moyenne nationale, de 20% à celui de Lyon, de 32% à celui de Paris. Le taux de chômage (11.8%) était plus haut que dans l'ensemble de la France (9.6%) et bien plus que dans l'ensemble de la région (8.6%). Le taux de pauvreté relative, dont le seuil était alors fixé à 1008 euros mensuels pour une personne seule, était plus élevé de 52% que le chiffre national... Un Montluçonnais sur cinq est concerné » (Dumay, 2018). Ce rapide tour d'horizon de la situation nous montre encore une fois combien il est urgent d'agir pour ces territoires en détresse.

Montluçon vit aujourd'hui au rythme d'un ou deux grands groupes qui ont décidé de développer leurs activités sur la commune. Cette situation est délicate et le risque de fermeture d'une nouvelle usine reste important. Alors que la ville centre se perd un peu plus chaque année, les communes périphériques tirent leur épingle du jeu. Ainsi, pendant que Montluçon perdait 36% de sa population de 1975 à 2015, Prémilhat a vu sa population augmenter de 108%, Lavault-Sainte-Anne de 102%, Saint-Victor de 88% et Domérat de 56%. Parmi ces villes de la première couronne autour de Montluçon, seule Désertines a pris le chemin de la décroissance avec une diminution de 7% de ses habitants.

Cette situation n'est pas singulière aux villes moyennes mais elle est, sur ces territoires, bien plus présente qu'ailleurs. Comparativement aux métropoles, les villes-centres des villes moyennes (ou agglomérations moyennes) ont beaucoup de mal à concentrer les populations, les activités et les richesses. Il en résulte un déséquilibre du rapport de force entre périphérie et ville centre. Une ville comme Montluçon n'a pas le même poids au sein de son intercommunalité que Lyon au sein de la sienne. La périurbanisation est un phénomène particulièrement violent pour les villes moyennes qui n'ont pas su y faire face. Elles en n'ont ni les moyens, ni le pouvoir.

C'est exactement pour cela que j'ai choisi de m'intéresser aux territoires des villes moyennes. Dans ce contexte si spécial, quelle place ont les ZAEC ? Quel est leur rôle dans la dynamique et l'organisation des territoires ? Car il ne faut pas être naïf, ces zones représentent une rare opportunité de développement économique pour les agglomérations comme celle de Montluçon. Elles représentent des emplois mais aussi une plus-value financière pour les collectivités. A l'inverse, les ZAEC ne sont-elles pas une des raisons de la dévitalisation des centres anciens, comme c'est le cas à Montluçon ? Ces questions méritent d'être posées. En seulement 10 ans, j'ai vu Montluçon évoluer rapidement. Une politique de réaménagement du centre-ville est menée, mais, dans le même temps, d'immenses projets commerciaux ont vu le jour en périphérie du centre et de la ville. Ces deux positionnements semblent s'opposer. On ne peut pas penser la redynamisation du centre par le simple réaménagement des espaces publics. Une réflexion sur l'offre commerciale à l'échelle de l'agglomération mérite d'être mise en place.

---

*« Les imposantes usines Saint-Jacques ont été rasées, cédant la place à un espace commercial géant où s'entassent enseignes franchisées et parking bondés. L'hypermarché Carrefour et, plus loin, deux Leclerc, un Auchan, deux Intermarché...sont les nouveaux poumons urbains, qui assèchent le petit commerce. Ces trois dernières années, l'agglomération a perdu un quart de ses boulangers »*

*(Dumay, 2018)*

---

## **B/ Une surproduction d'espaces commerciaux en périphérie, un centre-ville en péril**

Je vous ai présenté rapidement le contexte géographique et socio-démographique de Montluçon et son agglomération. Il me semble maintenant pertinent de s'attaquer au cœur du sujet de ce travail : les ZAEC et leur impact sur le territoire montluçonnais.

Étant contraint par le temps et les moyens pour réaliser ce projet, j'ai décidé de porter mon attention sur les activités commerciales qui sont, selon moi, les zones qui impactent le plus l'équilibre territoriale montluçonnais. Pour ce faire, j'ai étudié l'organisation territoriale de l'agglomération et plus spécifiquement les 3 zones commerciales les plus influentes.

### ***a) L'omniprésence des activités commerciales dans l'agglomération Montluçonnaise***

Les activités commerciales sont omniprésentes au sein de l'agglomération Montluçonnaise. A Montluçon et Domérat, les communes les plus peuplées du territoire, un tiers des activités économiques sont commerciales (SCOT, 2013). L'agglomération n'a pas de réelle concurrence dans un rayon de 100km et profite donc d'une zone de chalandise importante, de 130 000 habitants (Ibid.). Les autorités locales abusent de cette situation pour justifier la multiplication des projets commerciaux.

L'Allier fait partie des départements français ayant la plus forte densité d'hypermarché et supermarchés en France (ici surface commerciale de plus de 300m<sup>2</sup>). Il est d'ailleurs le département avec la plus forte densité de la région Auvergne. On trouve 962m<sup>2</sup> de surface commerciale pour 1000 habitants (CCI Allier, 2004). C'est 24% de plus que le reste de la région. Les chiffres de l'agglomération montluçonnaise sont d'autant plus impressionnants puisque la densité est de 1678m<sup>2</sup>/1000 habitants (Ibid.). De 1993 à 2003, l'agglomération a connu une augmentation de 29% de ses surfaces commerciales de plus de 300m<sup>2</sup> (Ibid.).

Ces chiffres montrent à quel point la production de surface commerciale est

considérable dans l'agglomération Montluçonnaise. En 2003, elle comptait 112 593m<sup>2</sup> de surfaces commerciales de plus de 300m<sup>2</sup> (Ibid.). Si l'on observe les projets commerciaux validés par la Commission Départementale d'Aménagements Commerciaux (CDAC) depuis cette année-là, ce sont 81 000m<sup>2</sup> de surfaces commerciales supplémentaires qui ont été mises en projet (Ibid.). Une grande majorité de ces projets ont été réalisés. La production de surfaces commerciales depuis les années 90 ne désemplit pas, bien au contraire. Rappelons qu'à cette période, Montluçon connaît une forte baisse de population même si, à l'échelle de l'agglomération, la population reste stable.

Les trois agglomérations du département de l'Allier, à savoir Montluçon, Moulins et Vichy, accueillent en 2003 un peu plus de la moitié des habitants du département. Dans le même temps, ces territoires représentaient 79% des surfaces de vente supérieur à 300m<sup>2</sup> dans le département (Ibid.). Cette concentration des surfaces commerciales au sein des agglomérations est une des raisons de la dévitalisation des centre-bourgs en milieu rural. C'est aussi une des raisons de la dévitalisation des villes-centres des agglomérations qui accueillent ces surfaces commerciales démesurées. La preuve en est, de 1993 à 2003, le département de l'Allier a vu le nombre de surfaces commerciales de moins de 300m<sup>2</sup> diminuer de 24% (Ibid.). Dans l'agglomération montluçonnaise, on déplore la perte d'un quart des boulangeries en seulement trois ans (La Montagne, 2018).

L'analyse que je viens de vous présenter nous montre la corrélation qu'il existe entre le développement des zones commerciales et la dévitalisation du centre-ville montluçonnais. La fuite des populations dans le périurbain ne fait qu'augmenter; rassurée par des projets commerciaux périphériques toujours plus importants. Le cas montluçonnais s'applique très probablement à de nombreuses villes moyennes en France, à commencer par ses voisines, Moulins et Vichy.

Il résulte de cette situation une mise en tension des espaces et des communes au sein d'une même agglomération. Pourtant, aux vues de la situation économique et sociale, la mise en place d'un projet de territoire intercommunal est

---

indispensable pour l'avenir de celui-ci. Les commerces ont un rôle important à jouer dans ce projet. Ils mettent en relation les Hommes et permettent de faire vivre le territoire, au sens propre comme au sens figuré.

***b) L'agglomération montluçonnaise au rythme de trois zones commerciales***

Comme nous avons pu le voir, l'agglomération montluçonnaise accueille les bras ouverts tout projet commercial qui souhaiterait s'installer sur son territoire. Au fil du temps, trois zones commerciales majeures se sont dessinées sur le territoire. Ces zones sont aujourd'hui devenues les poumons de l'agglomération. Elles sont devenues des lieux de vie beaucoup plus attractifs que le centre-ville et son « boulevard » peu animé. Cette situation pose deux problématiques importantes pour le territoire. La première, nous l'avons vu précédemment, est celle de l'équilibre territorial et des rapports de force au sein de l'agglomération. Montluçon, la ville centre, se doit de renforcer son attractivité et d'être le moteur du renouveau de l'agglomération. La deuxième problématique est intimement liée à la situation et au caractère de ces zones commerciales devenues centres urbains. Ces zones hermétiques ne sont pas accessibles à tous et restent des lieux de consommation, appartenant principalement à des propriétaires privés. Leur devenir n'est pas certain dans un contexte d'évolution des modes de consommation et la maîtrise des autorités publiques est minime sur ces espaces. Les collectivités se doivent de proposer à leurs citoyens des lieux de vie qui leur sont propres, qui leur appartiennent. Des lieux d'échanges et de partage, qui sont l'essence même de la ville. Enfin, ces espaces représentent l'antipode de ce qu'est le développement durable, qu'il soit écologique ou social. Nous l'avons déjà évoqué et les problèmes sont nombreux : consommation d'espace, consommation énergétique, accessibilités des sites etc.

Pour comprendre un peu mieux les problématiques et les enjeux qui se jouent autour des zones commerciales de l'agglomération montluçonnaise, je vous propose d'effectuer un zoom sur trois d'entre elles, les plus influentes.

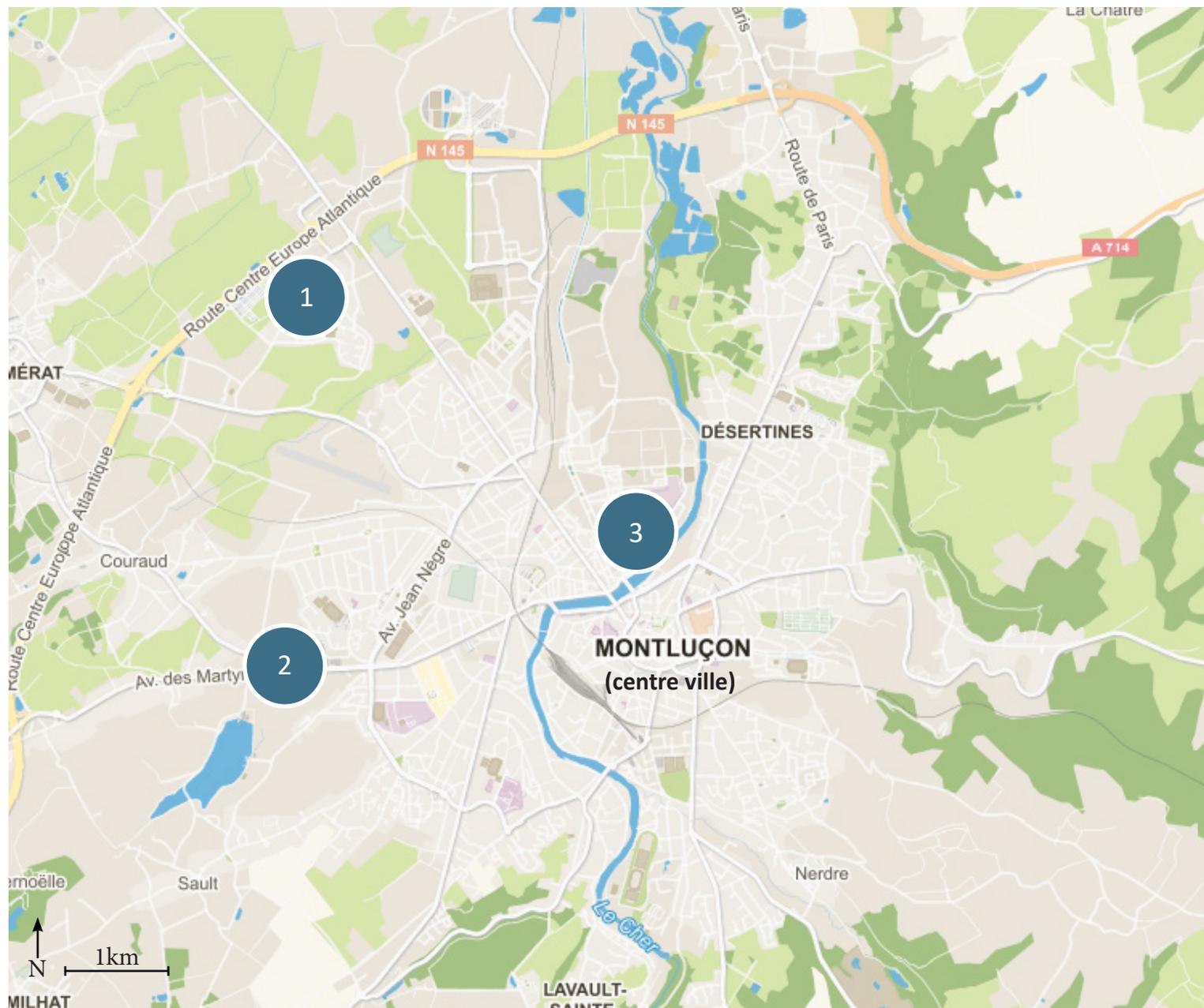
Ces zooms mettent en avant les dysfonctionnements et les paradoxes de ces espaces et permettent une meilleure compréhension de l'organisation territoriale locale.



***« Depuis quelques décennies, le poumon économique de Montluçon n'est plus en son centre mais en périphérie où se sont construits des centres commerciaux »***

***(La semaine de l'Allier, 2018)***

## Les trois principales zones commerciales de l'agglomération montluçonnaise



- 1 Zone de Châteaugay
- 2 Zone de Terre Neuve
- 3 Zone Saint Jacques

---

La première zone que je souhaite vous présenter est celle de Châteaugay sur la commune de Domérat, à proximité immédiate de deux échangeurs de la 2x2 voies de la Route Centre Europe Atlantique (RCEA). La zone a connu un fort développement ces dernières années.

En effet, elle est idéalement placée, entre les espaces résidentiels de Domérat et Montluçon et qui plus est, depuis 2010, au bord de l'axe routier principal du territoire : la RCEA. Elle prend place entre une zone pavillonnaire et des espaces agricoles. On se situe ici à la limite entre la ville et la campagne. Les enseignes se sont implantées d'elles-mêmes, de façon archaïque et autonome. Elles ont toutefois profité de l'incitation de la commune de Domérat et de l'agglomération, heureuses de pouvoir profiter de cette récente attractivité de leur territoire. L'installation de ces espaces commerciaux s'est fait au détriment des espaces agricoles et en tournant le dos aux espaces habités à proximité. C'est un exemple classique de zone d'activités commerciales périphériques, comme on en trouve beaucoup d'autres.

Au départ, des enseignes de bricolage ont commencé à s'implanter, puis des enseignes d'équipements de la maison et enfin, plus récemment, un immense Leclerc accompagné d'une galerie commerciale. Cette dernière implantation a donnée une nouvelle dimension à la zone. Une extension de la zone sous la forme d'un lotissement a été créée ainsi qu'un retail park. La consommation d'espace agricole sur cette zone est impressionnante et alarmante. Aux vues de certains secteurs, je me demande même comment de tels projets ont pu voir le jour. Il est évident que certaines autorisations d'urbanisme n'auraient pas dû être validées. Par ailleurs, la forte dynamique de la zone est toute relative. Aux vues des espaces non occupés, on comprend que la situation de la zone n'est pas pérenne. Est-ce là la représentation spatiale de la surproduction de surfaces commerciales dans l'agglomération ? Je n'en doute pas. Plus inquiétant encore, le plan de zonage du PLU de Domérat provisionne des « zones non équipées à vocation d'activités économiques ». Ces espaces, s'ils étaient construits, doubleraient la superficie de la zone commerciale, exclusivement sur des espaces agricoles.

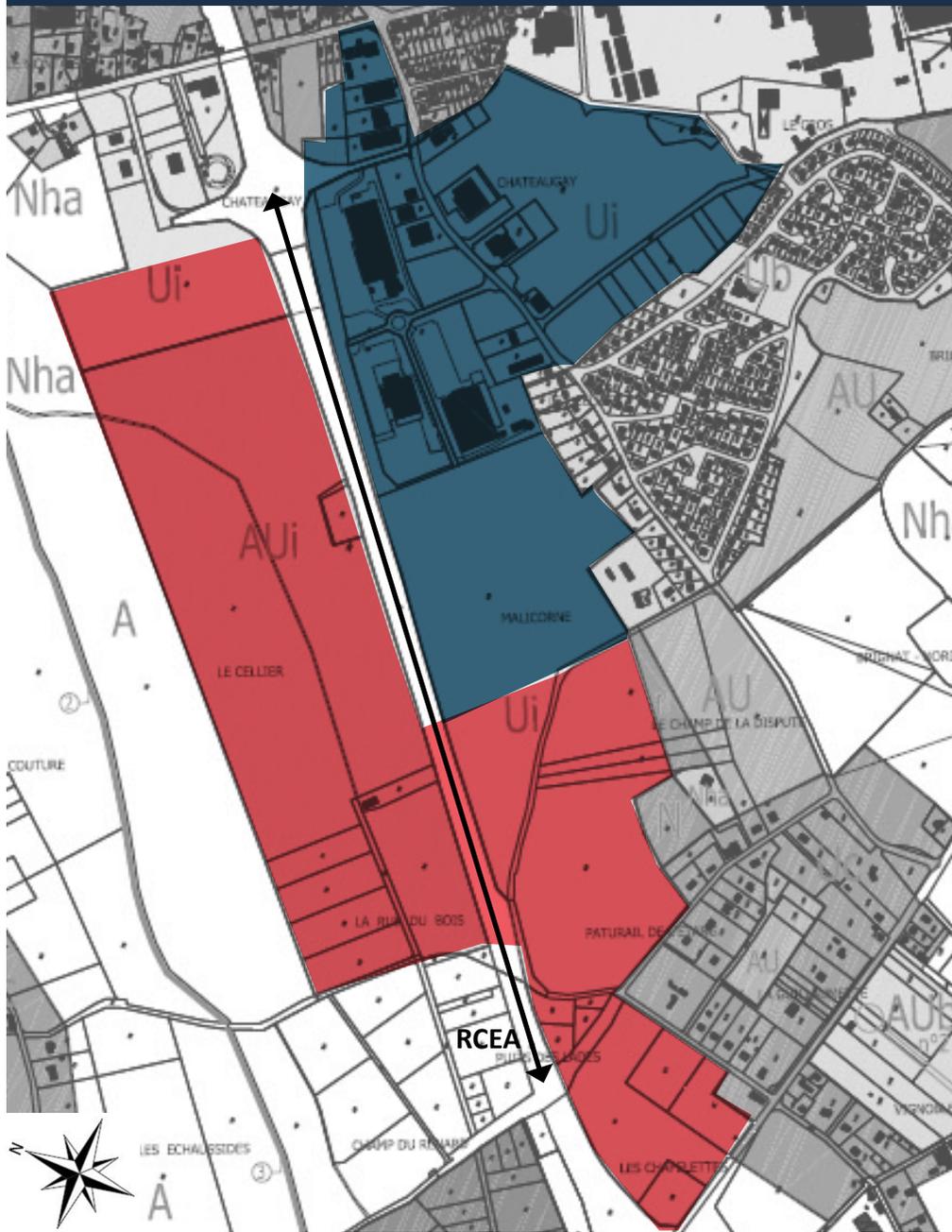
Au final, la zone de Châteaugay est, dans son caractère, assez classique. Elle est, d'un point de vue économique, idéalement située pour capter un

maximum de flux et permet une grande liberté d'implantation pour les entreprises. L'installation de nombreux magasins de bricolage et jardinage qui ont besoin de beaucoup d'espaces, semble logique. Il est difficile de leur trouver une meilleure situation au sein de l'agglomération (pas assez d'espace en ville, nuisances sonores et visuelles). On regrettera tout de même le manque de réflexion sur l'aménagement, comme souvent sur les ZAEC. C'est une zone monofonctionnelle, hermétique, qui tourne le dos à son territoire et qui le met même en péril. L'automobile règne sur cet espace. Malheureusement, aux vues des gigantesques unités foncières présentes et de l'incohérence de l'implantation des activités les unes par rapport aux autres, il semble très complexe d'inverser la tendance. Cela est d'autant plus inquiétant car la zone est encline à un dynamisme relatif. Les grandes enseignes fonctionnent très bien alors que des friches apparaissent et que certaines surfaces ne trouvent pas preneur.

## Zone d'activités de Châteaugay



## Zone d'activités de Châteaugay



### Extrait du plan de zonage - PLU de Domérat

 Zone d'activités de Châteaugay

 Espace provisionné au PLU pour de nouvelles activités économiques (Zone UI et AUI)



---

Alors que la zone commerciale de Châteaugay est une enclave sur le territoire de l'agglomération, celle de Terre Neuve matérialise l'entrée ouest de la ville.

En effet, la zone commerciale s'implante stratégiquement le long de la D745 qui permet de rejoindre directement le centre-ville de Montluçon depuis la RCEA. Cette situation est d'autant plus bénéfique qu'elle est à la croisée de trois communes: Domérat, Prémilhat et Montluçon. Une grande partie des espaces résidentiels de l'agglomération sont à proximité. Principalement composée de magasins alimentaires et d'équipements à la personne, cette zone est un peu mieux desservie par les transports en communs que celle de Châteaugay. Cela s'explique en grande partie par la proximité des espaces résidentiels mais aussi par la présence du grand lycée technique de l'agglomération à quelques centaines de mètres. Cela dit, la zone n'est pas spécialement mieux aménagée qu'une autre. On y retrouve les mêmes problématiques. Les magasins ne communiquent pas entre eux et encore moins avec les quartiers avoisinants. Cela est regrettable car un quartier prioritaire des politiques de la ville jouxte la zone. Une mise en relation de ces deux espaces aurait pu être bénéfique autant pour les habitants que pour les commerces.

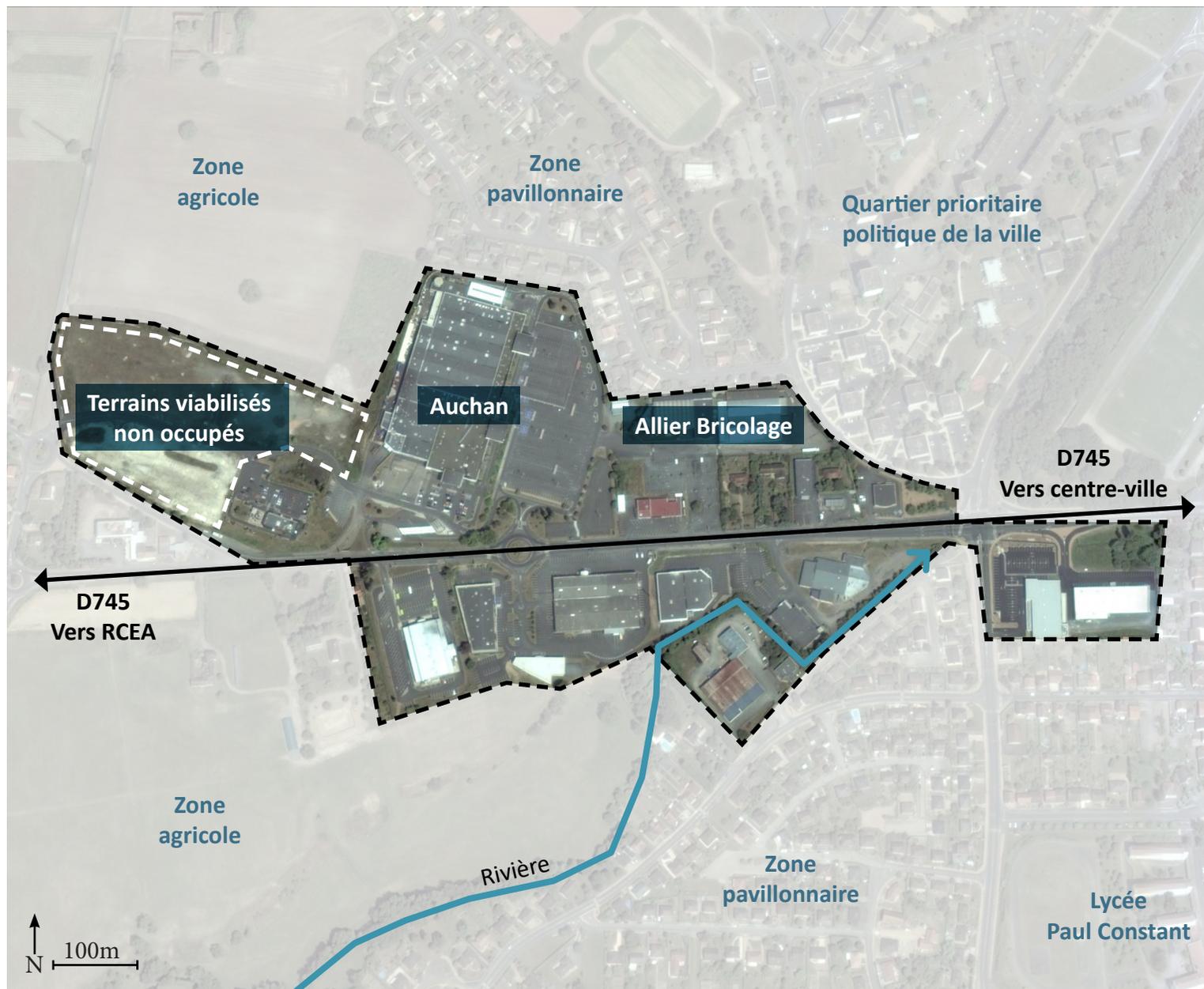
De plus, la zone de Terre Neuve représente une rupture dans le territoire de l'agglomération. Elle sépare l'étang de Sault, une grande centralité de loisirs, du reste de la ville. Espérons que les récents investissements des collectivités pour ce lieu de loisirs permettront de nouer de véritables connexions (notamment par les modes doux) entre l'étang, les espaces résidentiels et la zone commerciale.

Par ailleurs, la zone commerciale dégrade considérablement le paysage. Lorsqu'on arrive de l'ouest, la D745 offre une vue plongeante sur le bassin montluçonais. Malheureusement, le regard est capté par les enseignes, les publicités et les bâtiments géants des magasins. C'est pourtant une des plus belles vues offertes par les entrées de l'agglomération. D'autre part, cette zone s'est construite sur la limite entre la ville et la campagne, au détriment des espaces agricoles et naturels. Alors que les collectivités prennent soin de l'étang de Sault, la rivière qui en découle a, elle, été complètement oubliée. En contrebas de l'étang, l'eau de la rivière se retrouve bloquée entre les dalles de béton

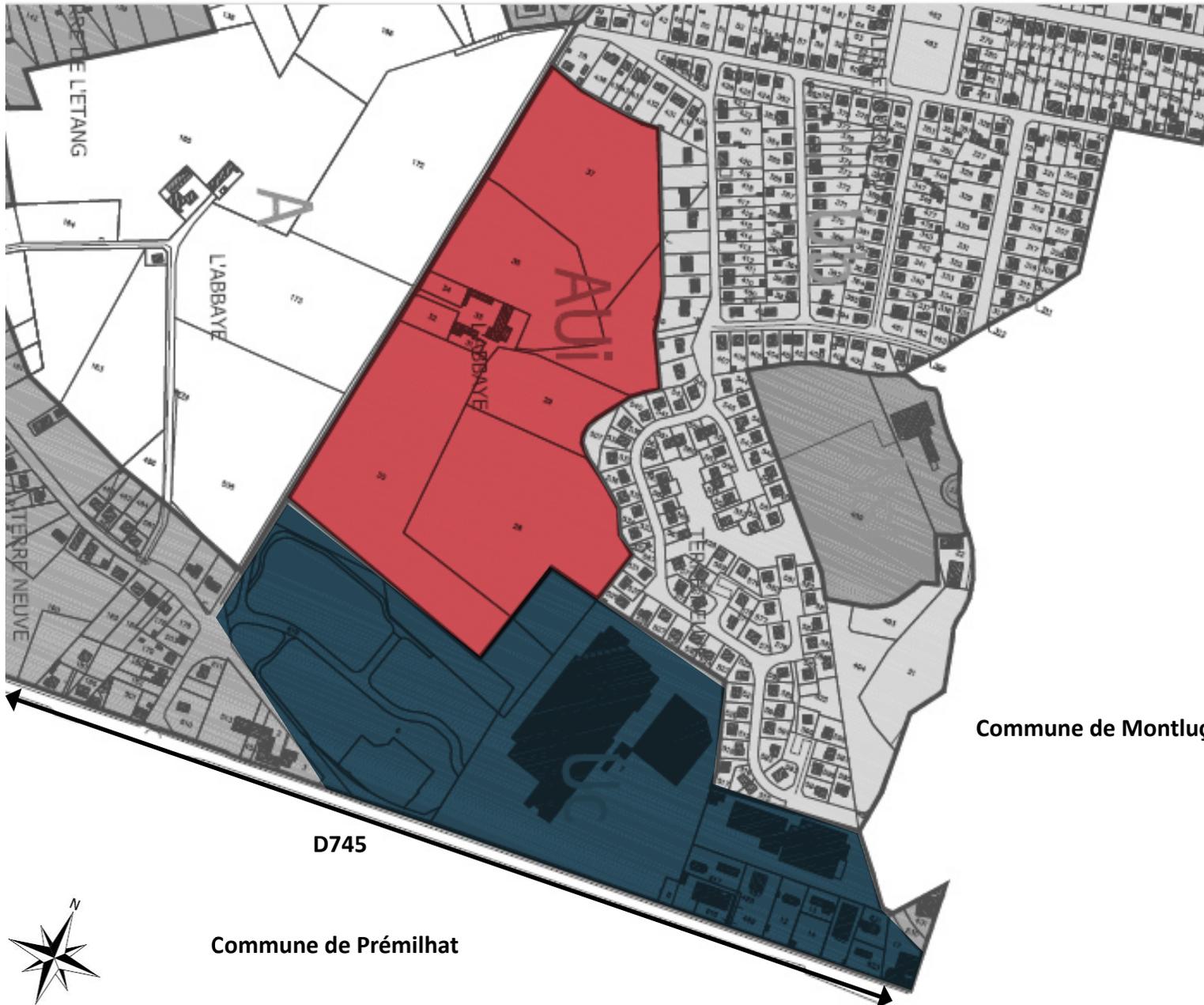
de la zone commerciale. Elle est même enfouie un peu plus loin. Cette richesse naturelle est aujourd'hui invisible et inconnue alors qu'elle aurait pu être le trait d'union entre le centre de l'agglomération et l'étang de Sault, en passant par la zone commerciale. Une fois de plus on ne peut que constater le manque de réflexion concernant l'aménagement des ZAEC. On constate par la même occasion le laxisme des autorités locales qui ont autorisé ces constructions.

L'emplacement de la zone commerciale de Terre Neuve, tout comme celle de Châteaugay n'est pas absurde. On comprend facilement l'intérêt pour les enseignes de s'implanter sur ce lieu. Mais l'on regrette toujours le manque de réflexion quant à leur aménagement et leur intégration sur le territoire. Cette intégration doit se faire vis-à-vis de l'environnement proche mais aussi à l'échelle du grand territoire. Sur cette zone encore, on retrouve de nombreux espaces vacants. Le magasin Allier Bricolage a été laissé à l'abandon il y a quelques mois et un immense espace viabilisé il y a quelques années, n'a jamais trouvé preneurs. Résultat, 34 000m<sup>2</sup> de terrains ont été terrassés et sont actuellement à l'abandon. C'est autant d'espaces gagnés sur les terres agricoles, sans raison. Plus alarmant encore, le plan de zonage du PLU de Domérat provisionne pour l'avenir de vastes espaces à aménager en surfaces commerciales. Cette situation est surprenante et m'interroge.

## Zone d'activités de Terre Neuve



# Zone d'activités de Terre Neuve



Extrait du plan de zonage  
PLU de Domérat

-  Zone d'activités de Terre Neuve (Partie Nord uniquement)
-  Espace provisionné au PLU pour de nouvelles activités économiques (Zone AUI)

Commune de Montluçon

D745

Commune de Prémilhat

## Zone d'activités de Terre Neuve - Un paysage dégradé



## Zone d'activités de Terre Neuve - Des espaces en friches et non occupés



---

La zone commerciale de Saint-Jacques se différencie quelque peu des deux zones que je viens de vous présenter.

En effet, son emplacement n'est pas spécialement rattaché à un axe de communication structurant même si elle est très accessible. Cet espace se situe à proximité immédiate du centre-ville de Montluçon, en face, sur la rive opposée du Cher. C'est cette situation centrale qui lui vaut son attractivité et son dynamisme économique. Elle est en quelque sorte un bon exemple de renouveau des zones d'activités puisqu'elle a pris place sur d'anciens sites industriels. Mais ce renouveau a fait table rase du passé et n'a de nouveau que le caractère des activités qui s'y trouvent. Les problématiques restent les mêmes que pour l'ensemble des ZAEC. Une fois de plus, l'aménagement de la zone n'a pas particulièrement été mis en réflexion. On notera toutefois un effort en ce qui concerne le Carrefour. Le bâtiment au sein duquel il s'implante accueille des logements, une galerie commerciale et quelques services. Un effort a été fait concernant la mixité fonctionnelle ainsi que la mutualisation des stationnements. Ce lieu reste néanmoins très consommateur d'espace. On sent d'ailleurs que l'espace est plus restreint sur cette zone commerciale. Sur l'ensemble de la zone, les aménageurs ont tenté de rationaliser l'espace disponible au maximum. On trouve beaucoup moins d'espaces «vierges» (souvent des espaces enherbés sans valeur ni utilité) que sur les deux précédentes zones (7% des parcelles ici contre 27% sur la zone de Châteaugay). Cela s'explique sûrement par la situation, au cœur de la ville et par le prix du foncier.

Saint-Jacques connaît un nouveau dynamisme grâce à l'installation d'un retail park géant il y a maintenant 3 ans. Ce nouveau venu a véritablement modifié la zone, et poussé les voisins, notamment Carrefour, à se renouveler et entamer des restaurations. Ce retail park a aussi été le vecteur de déménagements d'enseignes au sein même de la zone, laissant derrière elles des locaux vides, en friche. En effet, ce nouvel espace qu'est le retail park attire toutes les attentions et les quelques lotissements d'enseignes de la zone, plus anciens, se vident petit à petit. Là encore, l'effet est paradoxal. Le retail park est à la fois la raison du second souffle de la zone et la raison de l'essoufflement de certains espaces, dans cette même zone. Ce modèle «moderne» présente quoi qu'il en soit les mêmes problématiques que les zones d'activités où les enseignes s'ins-

tallent les unes à côté des autres de manière autonome. Il est très consommateur d'espaces, pensé pour la voiture et tourne le dos à son environnement proche.

La zone commerciale est aujourd'hui une véritable enclave, au cœur de la ville de Montluçon. Elle est par ailleurs devenue le nouveau centre-ville et accueille même des activités «culturelles» : bars, boîte de nuit, salle de spectacle. Cela n'est pas forcément un problème en soit mais la zone est presque exclusivement pensée pour la voiture alors qu'elle est au cœur de la ville. Elle mériterait d'être traitée comme une unité urbaine appartenant au centre et non pas comme une zone d'activité classique, démesurée et déconnectée de la ville. D'autant plus qu'elle renie le passé de la ville et les richesses locales (elle tourne le dos au Cher). Cette importante offre commerciale à quelques pas du centre historique, met également à mal les petits commerces du centre. L'attractivité du centre historique ne cesse de diminuer face à cette zone commerciale imposante. Le centre meurt car il ne présente plus d'intérêt pour les habitants. Ce grand remplacement du centre historique par le quartier Saint-Jacques est accompagné par la municipalité. Le conservatoire de musique à rayonnement départemental s'est implanté à proximité, la médiathèque intercommunale sera bientôt déplacée ici et un multiplexe cinématographique est en projet. Ce multiplexe mettra très certainement un terme à l'unique cinéma de l'agglomération, aujourd'hui situé sur le «boulevard». Ce cinéma est pourtant un lieu de vie essentiel à la vie du centre-ville montluçonnais.

Toutefois, le positionnement de la municipalité de Montluçon est compréhensible. La zone de Saint-Jacques est un des rares sites sur lesquels elle peut attirer de grandes enseignes. Cette zone permet à la commune de faire concurrence aux autres zones commerciales qui ne sont pas forcément situées sur son territoire communal. C'est donc une opportunité de développement économique pour elle. Un moyen de «redynamiser» la ville-centre de l'agglomération.

On regrettera encore et toujours le manque de réflexion à l'échelle du territoire. Les collectivités de l'agglomération auraient tout intérêt à élaborer une stratégie commune, évitant ainsi la surproduction d'espaces commerciaux, qui ne trouvent pas toujours preneurs. L'aménagement et la conception de

---

la zone de Saint-Jacques sont particulièrement déconcertants. Plutôt que de faire concurrence au centre historique, la zone aurait pu être pensée comme un prolongement de celui-ci. Une continuité pouvait facilement être mise en place en s'appuyant sur les éléments structurants du territoire actuel et d'antan : le boulevard de Courtais, le Cher et le tracé historique du canal du Berry.

*« Quand quelqu'un arrive en ville, le premier endroit qu'il visite, c'est son centre-ville. S'il le trouve terne et sans âme, il n'y restera pas longtemps »*

*(La semaine de l'Allier, 2018)*

## Zone d'activités Saint-Jacques



## Zone d'activités Saint-Jacques



---

L'étude de l'organisation territoriale de l'agglomération montluçonnaise et de ces 3 zones commerciales, nous apprend beaucoup de choses sur le territoire. Les zones d'activités commerciales sont un des enjeux majeurs auquel les villes moyennes en décroissance doivent faire face. L'équilibre du territoire est fragile, la situation économique et sociale instable. Le moindre aménagement du territoire a une influence notable sur l'ensemble de l'agglomération. C'est particulièrement le cas en ce qui concerne les zones commerciales. Ces zones ont un impact immense. Elles sont de rares opportunités de développement économique, permettent de dynamiser le territoire et constituent bien souvent les seuls lieux de vie. Chaque commune veut sa part du gâteau. Malheureusement, ces zones sont aussi un risque, un problème, pour le territoire. Elles mettent en question son devenir. Pour continuer d'exister face aux grandes métropoles, les villes moyennes doivent mettre en place des stratégies à l'échelle du «grand» territoire. Une logique d'ensemble permettrait de renforcer la pérennité des activités et l'attractivité du territoire. Les villes moyennes doivent s'appuyer sur ce qu'elles sont, sur leurs spécificités, leur patrimoine, leur histoire et affirmer leur identité. Certes, l'accueil de nouvelles surfaces commerciales permet le développement économique mais cela met aussi les atouts du territoire en péril: les centres historiques, le patrimoine naturel, agricole, bâti etc. La dynamique du «chacun pour soi» en place dans l'agglomération montluçonnaise ne fait que mettre les communes d'un même territoire en tension tout en les uniformisant. Au final, la surproduction de surfaces commerciales dessert le territoire dans son ensemble. Nous ne pouvons qu'espérer qu'à l'avenir, l'agglomération de Montluçon décide de travailler conjointement pour produire des espaces commerciaux qualitatifs intégrés à une logique de territoire. L'agglomération doit arrêter de subir sa situation socio-économique et reprendre le contrôle des événements.

## **C/ «C Montluçon»: les prémices d'un projet de territoire ?**

Le magazine local La Semaine de l'Allier du 12 avril 2018 titrait un article concernant Montluçon de la manière suivante: «Une ville sans centre attractif, c'est une ville malade». Effectivement, comme nous avons pu le voir précédemment, la ville de Montluçon, et plus généralement l'agglomération, sont malades. Ce constat s'explique en partie par la surproduction d'espaces commerciaux.

En effet, depuis une décennie les «grands» projets qui ont rythmé la vie de l'agglomération concernent principalement des zones commerciales, accompagnant et renforçant ainsi la périurbanisation. Le centre, lui, perd jour après jour en attractivité.

L'agglomération s'est ainsi récemment réjoui de l'accueil d'un Leclerc géant accompagné d'une galerie commerciale sur la zone commerciale de Châteaugay. Puis, c'était au tour du retail park géant de Saint-Jacques de voir le jour. Ces deux projets sont d'envergure à l'échelle de l'agglomération montluçonnaise. La collectivité les a accompagnés et soutenus. Elle propose, encore aujourd'hui, un accueil à toute activité qui voudrait se développer sur le territoire. Cela se traduit par de nombreux aménagements, notamment la mise en place de zones d'activités sous forme de lotissements. Les documents d'urbanisme font la part belle aux zones d'activités. Dans un même temps, les collectivités ont mis en place un certain nombre de projets publics renforçant encore un peu plus l'abandon du centre-ville au profit de zones périphériques. Un centre aqua-ludique, un stade et un boulodrome pas le boulodrome ! ont été construits à proximité de la RCEA. Le conservatoire a été déplacé à proximité de la zone commerciale Saint-Jacques et ce sera bientôt au tour de la médiathèque de faire de même. Cet élan semble continuer puisqu'un projet privé de multiplexe cinématographique va bientôt voir le jour sur cette même zone. En bref, l'agglomération est rythmée par des projets (démessurés) clairsemés à la périphérie de la ville centre.

Cependant, ce constat alarmiste est rattrapé par une nouvelle dyna-

---

mique qui semble émerger de la municipalité du centre de Montluçon. Depuis quelques années, de beaux projets ont vu le jour dans le centre-ville de l'agglomération. C'est notamment le cas du musée des musiques populaires (Mupop) qui a permis de revitaliser un peu le centre historique de la ville. Une vague de réaménagement de l'espace public a également été engagée. Le parking de la place de l'Hôtel de Ville a été aménagé en véritable place, mettant en valeur les bâtiments et permettant aux bars et restaurants de proposer des terrasses. Le parvis de la sous-préfecture, à l'arrière de l'Hôtel de Ville, a lui aussi été réaménagé. Ces aménagements ont permis une continuité de l'espace public tout au long du Boulevard de Courtais et dans le cœur historique.

Plus récemment, «des urbanistes mondialement connus» (La Montagne, 2016) ont été sélectionnés à la suite d'un marché public pour penser le futur de Montluçon. Le projet qu'ils développent est un plan guide pour la ville, pour l'aider à se sortir de sa situation socio-économique instable et gagner en attractivité. Pour présenter ce projet, la ville a mis en place la «maison du projet». Cet espace, ouvert à tous, permet de découvrir les études réalisées et l'avancement du plan guide. Je me suis naturellement rendu sur place pour découvrir le projet appelé «C Montluçon». Lors de ma visite, j'ai pu échanger rapidement avec la personne en charge de l'animation du lieu. Le projet est présenté comme un projet commun au grand territoire; à l'agglomération mais également au Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher. Il revendique le renouveau de la ville avec la mise en cohérence des projets menés depuis 15 ans. Le plan guide entend s'appuyer sur le patrimoine de l'eau et industriel pour redorer l'image de la ville. Plus qu'un simple plan guide, le projet propose de continuer les travaux de requalification de l'espace public déjà engagés en centre-ville. Le projet urbain phare de «C Montluçon» est le réaménagement des rives du Cher entre le centre-ville et la Ville-Gozet, tout proche de la zone commerciale Saint-Jacques. Ce renouveau de l'espace public créera un lieu de vie et de loisirs central pour Montluçon et son agglomération. Il permettra aux habitants de renouer avec le Cher et de lier les différents quartiers de la ville. Il pourrait d'ailleurs devenir déterminant dans la relation entre le centre historique et la zone Saint-Jacques que je vous ai présentée précédemment. Le projet «C Montluçon» semble donc prendre la direction d'un projet de territoire

pertinent pour le devenir de l'agglomération.

## Projet de réaménagement des rives du Cher - Montluçon

Source: <https://www.cmontlucon.fr/>



---

Malgré la bonne volonté affichée par les collectivités et l'espoir que représente le projet «C Montluçon» pour le devenir du territoire, je reste perplexe à son sujet. Même si le projet est pour partie cohérent et encourageant, il semble assouvir, à coup de communication bien ficelée, des intérêts politiques avant tout.

Effectivement, lors de ma visite à la maison du projet, j'ai été accueilli par un discours encourageant sur le processus mis en place par les collectivités locales. Le projet prend en compte le grand territoire et tout le monde y participe (ville, agglomération, département, région, État, Europe etc.). Cependant, dans les faits, et dans l'exposition présentée, il n'est question que de la ville de Montluçon. C'est surtout le cas en ce qui concerne le périmètre du plan guide affiché. Je ne nie pas la nécessité d'un plan guide pour la commune de Montluçon, mais je regrette qu'un territoire plus large ne soit pas pris en compte. Cela semble indispensable tant le fonctionnement de nos territoires s'est élargi ces dernières décennies. D'autant plus que les villes moyennes ne pourront tirer leur épingle du jeu qu'avec la coopération de leur périphérie. Ce paradoxe d'échelle entre le discours et la réalité du projet est le premier point qui a attiré mon attention, mais ce n'est pas le seul.

Comme expliqué tout au long de ce travail et de cette partie, les zones d'activités ont pour moi un rôle déterminant dans l'organisation et la vie de nos territoires. Surtout dans les villes moyennes comme Montluçon. J'ai été surpris de voir que cette thématique était que très peu abordée et, lorsqu'elle l'était, c'était exclusivement de manière positive. L'exposition de la maison du projet et le site internet de projet vantent fièrement la création de nombreuses zones d'activités et notamment de la zone commerciale de Saint-Jacques qui «attire les enseignes nationales» (C Montluçon, 2018). L'exposition met aussi en avant la problématique des friches industrielles dues à la désindustrialisation que la ville a connue. Elle présente l'installation de zones commerciales comme une réponse apportée par la collectivité au renouveau des zones industrielles. On peut ainsi lire: «Après la désindustrialisation rapide, les friches d'activité se multiplient. Les espaces publics sont souvent trop vastes ou mal adaptés aux évolutions urbaines et sociales. Il est temps de les changer!» (Maison du projet, 2018). Cette phrase est pour moi la preuve de l'ignorance (volontaire ou

non) des problématiques posées par les zones d'activités commerciales dans l'agglomération montluçonnaise. L'exposition présente les anciennes zones industrielles comme une problématique sur le territoire et les zones commerciales comme une solution sans se rendre compte que ces dernières posent les mêmes problèmes. Ignorent-ils tous les espaces aménagés non vendus et les friches commerciales que je vous ai précédemment présentées ? Les zones d'activités commerciales ont été, à une époque donnée, une solution appropriée au renouveau des friches industrielles sur le bassin montluçonnais. Mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. De nos jours, ce sont les zones commerciales qui doivent être remises en question. Le projet «C Montluçon» semble sur ce point n'apporter aucune réponse.

Enfin, le plan guide affiché à la fin de l'exposition, en plus de ne prendre que la ville de Montluçon pour périmètre, n'intègre pas les ZAEC dans son schéma. On y retrouve des zones à requalifier, à aménager, à renaturaliser mais les zones commerciales ne sont que très peu concernées.

La seconde partie de ce rapport nous amène à questionner les ZAEC à une échelle plus large. On s'éloigne ici des problématiques liées à la conception de ces zones pour s'intéresser à l'impact des ZAEC sur les territoires; plus spécifiquement des villes moyennes. Pour ces villes, ces espaces sont profondément paradoxaux. Ils représentent à la fois un développement économique indispensable et un déséquilibre du territoire. La ville centre et son centre-ville se retrouvent délaissés pour des espaces périphériques devenus les nouvelles centralités de la ville. Malheureusement, dans un contexte de métropolisation, cette organisation territoriale n'est pas pérenne. Les villes moyennes et leurs périphéries se doivent d'agir ensemble pour continuer d'exister. Les ZAEC se trouvent au cœur de la problématique. Elles sont pourtant très souvent les grandes oubliées des réflexions urbanistiques. Lorsqu'elles le sont, elles ne sont que rarement remises en cause. On comprend facilement que pour un élu de ville moyenne, il est difficile de concevoir que les zones d'activités, rare opportunité de développement économique, sont également un problème pour le devenir de leur territoire.

---

J'ai conscience que mon travail est dans cette partie très critique envers les villes moyennes et plus particulièrement Montluçon. J'observe la problématique en recherchant un idéal pour ces territoires. Je n'en oublie pas moins les difficultés de mise en œuvre d'une réflexion à grande échelle sur les ZAEC. L'idée n'est pas de lutter à tout prix contre les ZAEC car elles sont indispensables à la vie de nos territoires. Mais il est évident qu'il faut mieux les penser et les intégrer au territoire. Elles ne doivent plus être des enclaves au sein du territoire mais faire partie prenante de ce territoire et de la ville. Il faut pour cela penser leur développement et considérer leur décroissance, un éventuel retour à l'état de nature.





## Pistes d'actions pour le renouveau des ZAEC

---

La première partie de ce travail nous a permis d'exposer les raisons de la remise en cause des ZAEC et les enjeux qu'elles représentent pour le territoire français. La seconde partie nous a, quant à elle, interrogés sur l'impact de ces zones sur les villes moyennes en déclin. Pour conclure ce travail, cette troisième partie détermine des pistes de réflexion pour le renouveau des zones d'activités. Elle constitue une base de réflexion à destination de toute personne qui est amenée à penser un projet de ZAEC.

## **A/ Orientations générales**

Parmi les pistes d'action pour le renouveau des ZAEC que je vais vous présenter tout au long de cette partie, il existe une série de principes, d'orientations, vers lesquels il serait intéressant de tendre. Ces orientations permettraient de mieux intégrer les zones d'activités au territoire et à l'espace urbain.

### ***a) Fédérer les acteurs***

Le premier levier d'action qui semble indispensable à mettre en place pour renouveler les zones d'activités est la fédération des acteurs autour des projets.

Comme nous avons pu le voir, le système des ZAEC est particulièrement figé. La multiplication des acteurs (propriétaires, aménageurs, opérateurs, entreprises, collectivités) rend compliqué la mise en place de projets et le renouveau des zones. La collectivité possède peu de terrains et a des difficultés à maîtriser ce qui se produit sur ces espaces. Par ailleurs, la logique de mise en place des ZAEC est régie par l'économie, les entreprises cherchent avant tout la rentabilité. Une fois que leur activité s'arrête cela n'est pas forcément un souci d'abandonner le bâtiment et le foncier car les dépenses auront largement été rentabilisées. Il faut donc trouver une solution pour que ces abandons ne se produisent plus. François Leclercq dans le livre *Du Far West à la ville* émet l'idée de rendre obligatoire la remise à plat des terrains par les investisseurs s'ils ne trouvent pas repreneurs. C'est un moyen de responsabiliser les acteurs pour qu'ils ne laissent pas de friches invendables derrière eux. Derrière cette idée se

cache en réalité une réflexion sur le lien entre la production d'une zone d'activité et le territoire qui l'accueille. Il doit exister un équilibre «gagnant-gagnant». Ainsi, toute activité qui s'installe et engendre des profits doit être profitable au territoire sur lequel elle est implantée. Elle doit permettre de valoriser ce territoire. Ce principe implique de créer un système économique qui serait bénéfique à tous et permettrait de faire émerger des projets pour développer et renouveler la zone d'activités. Il donnerait les moyens financiers à ces projets.

Cela dit, la fédération des acteurs ne doit pas s'arrêter à la levée de fonds financiers. Une des problématiques est bien la multiplicité des acteurs impliqués au sein des ZAEC. Il est de ce fait essentiel de mettre en place un organisme de gouvernance les regroupant tous autour de la table. Il permettrait de rassembler les acteurs autour de projets, de les faire dialoguer et donc de trouver des solutions concrètes pour la mise en œuvre d'actions. Il serait également un premier pas vers la mutualisation des espaces et des moyens dans une même ZAEC. Certains auteurs vont même jusqu'à imaginer une mutualisation des moyens humains d'une même ZAEC à travers un tel organisme. L'organisation et le statut de cet organisme reste pour l'heure à inventer.

D'autre part, même s'il est important de fédérer les acteurs, ils ne doivent pas nécessairement tous avoir le même rôle et le même pouvoir. Actuellement, les zones d'activités sont principalement mises en œuvre et gérées par des acteurs privés. Il semble indispensable que les autorités publiques reprennent la main et aient un rôle capital dans la production et la gestion de ces zones. La production de la ville doit rester à la maîtrise des collectivités locales et répondre à l'intérêt général. L'espace urbain ne doit en aucun cas permettre d'assouvir exclusivement des intérêts privés. Là encore, des outils restent à inventer.

### ***b) Revaloriser les zones existantes***

Transformer les sites existants pour apporter de la mixité et les intégrer au système urbain n'est pas évident. Si le site fonctionne bien (économiquement), il sera très difficile voire impossible de récupérer du foncier. A première vue, les acteurs ne trouveront pas d'intérêts à se lancer dans un projet. De

---

même, les aménagements en place (parking, bâtiments etc.) sont difficilement mutables. Les ZAEC ont été construites pour accueillir une activité spécifique. L'arrivée d'autres fonctions dans ces espaces pose la question des conflits d'usage.

Malgré ces contraintes, il est indispensable de revaloriser les zones d'activités. Il faut leur redonner un caractère plus urbain, mieux les intégrer à la ville. Elles ont aujourd'hui un raisonnement négatif dans l'imaginaire collectif, il est nécessaire de le changer. Les zones d'activités doivent devenir des lieux de vie, des centralités, vécues et perçues par la population. Demain, elles deviendront plus qu'un simple lieu où l'économie s'épanouit. Pour ce faire, certains auteurs parlent de la mise en place de «parcs à haut niveau de services» (Garcez, Mangin, 2014). Ces parcs consistent à redonner de la matière aux espaces, à les densifier, à les mettre en réseau avec les acteurs de leur territoire et à les mettre en relation avec le paysage environnant. Les zones d'activités peuvent permettre des continuités écologiques, être des lieux d'événements, des réserves foncières pour l'avenir etc. D'avantage que d'une densification, on parlera ici d'intensification des ZAEC.

D'autre part, les zones d'activités représentent des lieux stratégiques pour nos territoires. Très souvent à la lisière de nos villes, elles peuvent être vues comme des espaces transitoires entre l'espace urbain et périurbain, qu'il soit résidentiel, agricole ou naturel. Pensées comme tel, elles seront une force pour le territoire. Ces espaces transitoires que sont les ZAEC peuvent permettre de réguler certains flux en limitant les flux entrant dans l'espace urbain dense. Elles peuvent être le moyen de rabattre les circulations automobiles sur les transports en commun à travers des parkings relais. Elles pourraient également matérialisées la frontière entre la ville et la campagne et devenir une limite à l'urbanisation.

Être un espace transitoire implique de faire le lien entre les espaces, assurer une certaine relation entre eux. On pourrait alors imaginer que les ZAEC deviennent un lieu d'échanges, de rencontres, de sensibilisation entre le monde urbain et le monde rural. De nouveaux usages pourraient voir le jour en lieu et place des zones d'activités: vente directe de produits locaux, fermes pédagogiques, expositions etc. Renforcer les usages des ZAEC permettrait de les

revaloriser aux yeux de tous.

### *c) Reconquérir l'espace public*

L'espace public est généralement réduit à son strict minimum dans les zones d'activités. Comme nous avons pu le voir à diverses reprises lors de ce travail, l'espace est principalement privé et sert aux usages du privé. Chaque entreprise se renferme sur elle-même et possède un accès personnel à sa parcelle, un parking. L'espace public est quant à lui anecdotique. Il est principalement composé d'un axe routier qui dessert les parcelles. Il y a, comme nous l'avons déjà évoqué, peu de cheminements doux et encore moins d'espaces verts, de places, de parcs etc.

L'espace public peut être un excellent moyen de redonner aux zones d'activités leurs notes de noblesses et leur urbanité. Pour ce faire, les autorités locales doivent s'investir pleinement dans un projet de revalorisation de ces espaces routiers. Le réaménagement de l'espace public peut permettre de redonner leur place aux mobilités douces, créer des lieux de vie, de détente, de loisirs etc. L'image et la manière de percevoir et de vivre les ZAEC seront considérablement changées. De nouveaux usages seront proposés sur ces espaces. Il faut ici s'imaginer transformer une départementale desservant des activités en un véritable boulevard urbain.

Cette impulsion de renouveau des zones d'activités à l'initiative des acteurs publics peut motiver les acteurs privés à faire de même. Ils chercheront naturellement à adopter des formes plus urbaines, qui se rapprocheront du caractère de l'espace public qui les entoure. Redonner de la valeur à l'espace public permettrait de valoriser les espaces privés aux yeux des investisseurs privés. Cette méthode pourrait potentiellement rendre la zone plus attractive et permettre l'installation de nouvelles fonctions. A moyen terme, revaloriser l'espace public peut permettre de donner de la mixité aux zones d'activités.

### *d) Penser les mobilités*

Nous l'avons régulièrement évoqué dans ce travail, les ZAEC sont très

---

largement accessibles en voiture et très peu par les modes doux de déplacement ou les transports en commun. A l'image de la reconquête des zones d'activités par l'espace public, il est possible de les reconquérir par les mobilités. Ces deux orientations vont de pair.

En effet, alors que les années 70 ont été marquées par le règne automobile, notre société actuelle est beaucoup plus diverse dans ses modes de déplacement. Cela s'explique par l'augmentation du prix des carburants mais aussi et surtout par la lutte contre les pollutions atmosphériques. Les ZAEC persistent et restent construites sur un modèle du passé où l'automobile est reine. Inverser la tendance peut permettre de revaloriser les zones d'activités et les rendre plus contemporaines. Mettre en place des cheminements piétons et cyclistes permettant de se rendre dans ces espaces depuis le centre de la ville mais aussi depuis les quartiers avoisinants peut être une véritable plus-value. C'est d'autant plus vrai en ce qui concerne les transports en commun. Le travail effectué sur les mobilités à destination des zones d'activités mais aussi en leur sein permettrait de valoriser la zone. Elle serait notamment mieux intégrée au système urbain et s'ouvrirait à de nouveaux clients et salariés qui n'ont pas forcément accès à l'automobile. L'arrivée d'un mode de transport «lourd» comme le tramway peut véritablement modifier la physionomie de la zone. A l'image de ce qui s'est produit dans de nombreuses villes de France, la mise en place d'un moyen de transport performant peut véritablement impulser une dynamique de revalorisation de l'espace. Les espaces publics sont remis au goût du jour, la zone se densifie et de nouvelles fonctions y prennent place. Cette solution est d'autant plus intéressante car, comme nous l'avons vu précédemment, les zones d'activités peuvent servir de plate-formes multimodales aux portes de nos villes. La mise en place d'un moyen de transport comme le tramway serait alors doublement justifié. Au final, les mobilités, comme l'espace public, peuvent véritablement permettre la revalorisation des zones d'activités.

#### ***e) Limiter les constructions***

Les orientations que nous avons présentées jusqu'à maintenant semblent intéressantes et probables. Cependant, si les constructions de nou-

velles zones d'activités ne sont pas limitées dans le même temps, ces orientations ne feront que repousser le problème des ZAEC plus en périphérie.

En effet, les pistes proposées ont pour effet de réajuster les zones d'activités, de leur donner une plus grande valeur aux yeux des investisseurs et donc de valoriser le foncier. Sous cette pression, de nombreuses activités feront le choix de s'implanter ailleurs, sur une zone moins coûteuse et offrant plus de souplesse (au niveau de l'implantation, de l'architecture, des mètres carré disponibles etc.). Sans limitation des nouvelles constructions, les orientations présentées n'engendreront qu'un cercle vicieux où les activités ne cessent de fuir vers la périphérie au fur et à mesure qu'elles sont rattrapées par la ville. C'est d'ailleurs ce qui se passe actuellement.

Que des projets de revalorisation des zones d'activités soient menés ou non, il est nécessaire de limiter la production de nouvelles zones. Ces espaces représentent un des principaux facteurs de l'étalement urbain qui grignote chaque jour des milliers de mètres carré de terres agricoles et naturelles. La surproduction et la surconsommation d'espace doit stopper. Cette limitation des constructions au strict minimum aurait divers impacts positifs pour nos territoires. Elle permettrait de répondre à des objectifs de développement durable mais aussi de pousser les investisseurs et acteurs du territoire à reconstruire la ville sur la ville. En ce qui nous intéresse, reconstruire la ville sur les zones d'activités. Cela inciterait ces espaces à se renouveler naturellement, eux-mêmes. Plus encore, le principe de zéro construction permettrait de valoriser le territoire et d'éviter une suroffre d'espaces pour les activités économiques et commerciales. Cela limite l'émergence de friches et la dévaluation du foncier sur le territoire comme c'est le cas à Montluçon.

#### ***f) Accompagner la décroissance***

Revaloriser les zones d'activités en y intégrant plus de mixité, reconquérir les espaces publics, penser les mobilités, limiter les constructions, toutes ces orientations ont un point commun: elles pensent le territoire en développement. Mais qu'en est-il pour les territoires qui ne connaissent pas de développement, pas de croissance? Qu'en est-il pour les territoires comme celui

---

de Montluçon qui sont en proie à une décroissance? Ces questions méritent d'être posées.

Effectivement, tous les territoires ne sont pas destinés à se développer indéfiniment. Beaucoup de nos territoires souffrent même d'une décroissance. Alors pourquoi penser l'urbanisme et l'aménagement de ces territoires comme on pense des territoires en développement? En ce qui concerne les zones d'activités la question se pose d'autant plus. Les friches sont de plus en plus présentes sur certains territoires, comme nous l'avons vu à Montluçon. Pourtant la ville, comme tant d'autres, continue de construire des espaces qui ne trouvent pas preneurs. Les orientations que je vous ai présentées jusque-là ne semblent pas totalement convenir à de tels territoires. Il n'est peut-être pas judicieux d'investir massivement dans ces espaces si le territoire ne se développe pas. Limiter voir stopper les constructions nouvelles apparaît toutefois comme un prérequis pour les territoires en décroissance. Pourquoi continuer de construire si l'on subit une dynamique économique négative?

L'action pour le renouveau des zones d'activités ne doit cependant pas se limiter à ce principe. Il faut imaginer de nouvelles perspectives pour ces territoires et accompagner leur décroissance. Il semble en effet envisageable de remettre à plat les espaces en friches ou qui ne trouvent pas preneur au bout d'un certain temps. Cette remise à plat serait un retour à l'état initial du terrain, le retour à un état de nature ou à une activité agricole. Le territoire éviterait ainsi de se retrouver «dans un manteau trop grand» (C Montluçon, 2018) qui a pour conséquence une perte d'attractivité et une dévalorisation du foncier. Bien entendu, ce retour à l'état de nature de certains terrains a un coût très élevé. C'est pour cela qu'une fédération des acteurs est indispensable, comme évoqué au début de cette sous-partie.

## **B/ Les idées novatrices des Ateliers de Maîtrise d'œuvre urbaine**

Les Ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine est une association de la région francilienne qui s'intéresse aux sujets territoriaux, à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Régulièrement, elle organise des ateliers qui regroupent professionnels et étudiants pour réfléchir à des problématiques urbaines. Ils permettent de réfléchir librement sur ces sujets et de faire émerger un regard neuf, des idées novatrices. Ces ateliers proposent aux acteurs du territoire des pistes de réflexion sur les sujets traités. Ils constituent une base de travail.

En 2016, l'association a mené un atelier intitulé «Dynamiques Économiques, Urbaines et Emploi : Quel avenir pour les Zones d'Activités ?». Il a nourri de nombreuses réflexions sur ces espaces et proposé des pistes novatrices à leur sujet. A la suite de l'atelier un groupe de participants a souhaité approfondir ces réflexions et a constitué le collectif Point Virgule. A travers leur document «Un nouveau regard sur les Zones d'Activités Économiques», le collectif restitue de manière synthétique le travail effectué lors de l'atelier de 2016. Ce document a été une source importante de mon travail. J'ai souhaité, dans cette sous partie, vous exposer leurs solutions novatrices pour le renouveau des ZAEC.

### ***a) Les ZAEC comme réponse à l'étalement urbain***

Comme nous l'avons évoqué précédemment, les ZAEC sont souvent repoussées à la périphérie des villes par la densification et la pression foncière. L'idée qui a émergé de l'atelier est de casser ce cercle vicieux et de faire des zones d'activités un lieu privilégié de la densification urbaine. Ainsi, on ne repoussera plus ces zones en périphérie mais elles seront le support de la reconstruction de la ville sur la ville. Pour ce faire, les participants de l'atelier proposent de mettre en tension, en lien, les différentes fonctions de la ville. Les zones d'activités doivent se nourrir des richesses locales pour évoluer et s'intégrer pleinement à la ville. Il doit exister une certaine porosité entre les ZAEC et les espaces environnants. Elles doivent devenir des espaces de mixité fonctionnelle même s'il est difficile de faire cohabiter certaines fonctions du fait de

---

leurs nuisances. A titre d'exemple, cette solution suppose que la zone d'activité embauche les habitants d'un quartier prioritaire politique de la ville voisine ou qu'elle devienne une réelle centralité pour une zone résidentielle voisine. En fin de compte, cette solution suppose une réflexion localisée qui s'adapte à chaque cas de zone d'activités. Il n'existe effectivement pas de solution miracle applicable à l'ensemble des ZAEC.

Cette proposition de l'atelier se rapproche de certains principes et orientations que nous avons vus précédemment. Cela dit, plutôt que de poser la question de la revalorisation des zones d'activités, elle pose la question de la lutte contre l'étalement urbain. Les zones d'activités ne sont alors pas de simples espaces à valoriser mais des espaces clés du devenir de nos territoires, de son développement durable.

*Avis : Cette solution me semble très intéressante car elle tente de répondre à des problématiques majeures de notre monde urbain. La question de l'étalement urbain principalement mais aussi l'intégration de zones monofonctionnelles aujourd'hui détachées physiquement et socialement de la ville. Cela englobe les ZAEC bien sûr mais aussi les «banlieues», les zones pavillonnaires etc. La solution et la richesse que l'on crée ne provient pas d'une main tendue de la ville vers ces espaces comme si le centre était une sorte d'être supérieure, mais la périphérie se reconstruit avec la périphérie, sur elle-même. Ainsi, elle devient elle-même ville.*

### ***b) Révéler le patrimoine des zones d'activités***

Les zones d'activités regorgent de connaissances, de cultures, de savoir-faire, de patrimoines bâtis etc. Cependant, elles sont dans l'imaginaire collectif des zones sans vie et sont peu attractives. Elles sont limitées à leur seule fonction: commerce, production, bureaux etc. L'idée des équipes de l'atelier serait de revaloriser les zones d'activités grâce au patrimoine culturel et bâti qu'elles hébergent. Pour se faire, ils proposent de mettre en avant ce patrimoine à travers des expositions, des visites, des événements, la mise en valeur du bâti etc. Il faut que ces zones mettent en scène leurs spécificités et soient un

outil de sensibilisation, de médiation culturelle. Au final, ce travail permettrait de créer du lien entre les habitants, les zones d'activités et le territoire. Cette revalorisation par le patrimoine est un premier pas vers de nouveaux usages et pratiques des ZAEC.

*Avis : Cette solution de story telling est intéressante mais n'est pas adaptée à toutes les zones d'activités. En effet, toutes n'ont pas des richesses suffisantes pour être valorisées. Je pense notamment au patrimoine bâti qui est dans beaucoup de sites relativement pauvres d'intérêt. Par ailleurs, cette solution du mental, de l'imaginaire collectif, doit s'accompagner d'aménagements, de modifications concrètes de l'urbain pour que la zone soit réellement renouvelée et valorisée.*

*Cette piste de réflexion me fait penser au projet d'Euratechnologie à Lille où un ancien bâtiment industriel exceptionnel a été transformé en un lieu dédié aux start-up. Le quartier a été repensé autour de cette centralité économique et accueil aujourd'hui de nombreux espaces publics, logements et commerces. Le site fait désormais partie intégrante de la ville. C'est un bon exemple de revalorisation du patrimoine économique. Néanmoins, l'héritage bâti de notre passé industriel semble bien plus intéressant que les «boîtes à chaussures» présentes dans une majorité de ZAEC aujourd'hui. Dans le cas de ces zones, il faut se donner les moyens de valoriser le patrimoine immatériel, culturel. Les ZAEC peuvent être les témoins de l'identité des territoires, de leurs spécialisations. Elles peuvent avoir un rôle de médiation entre les habitants et le patrimoine identitaire du territoire.*

## Euratechnologie, Lille



### **c) Des espaces de production d'énergies renouvelables et vecteur de lien social**

Une des propositions qui a émergé des ateliers vise à faire des ZAEC des lieux de production énergétique et de lien social. Pour ce faire, les toits des bâtiments devraient accueillir des panneaux solaires pour produire de l'énergie renouvelable. En effet, Point Virgule nous indique que la surface totale des toits des zones d'activités de l'île de France représente 90km<sup>2</sup> et est actuellement inutilisée. Si tous ces toits étaient dotés de panneaux solaires, ils pourraient fournir assez d'énergie pour l'ensemble des grandes industries et des PMI-PME de la région. Le revenu engendré serait de 2 milliards d'euros (Point Virgule, 2016).

L'équipe qui a travaillé sur le sujet propose un système économique simple et efficace pour réaliser ces aménagements. Les propriétaires des bâtiments mettraient à disposition les toitures à une société qui investirait pour les équiper de

panneaux solaires. Le propriétaire et la société seraient liés par un contrat qui permettrait au propriétaire de toucher un «loyer» pour l'exploitation de son toit. Ils imaginent même l'intégration des citoyens dans cette boucle. Ceux-ci pourraient ainsi tirer parti des recettes de la production d'énergie pour mettre en œuvre des projets de revalorisation des zones d'activités. Le système en place serait bénéfique pour tous.

*Avis: Cette idée me semble très intéressante car elle permet de répondre en partie au défi du monde moderne: la transition écologique. Le système économique proposé est pertinent car il est bénéfique pour tout le monde. Il semble possible à mettre en œuvre. Cependant, l'intégration des citoyens me paraît être un élément plus compliqué à développer. Quel serait l'intérêt pour les citoyens, le propriétaire des bâtiments et les exploitants des toitures? Enfin, cette piste pour le renouveau des zones d'activités ne représente qu'un axe d'action qu'il faut combiner avec d'autres actions. Elle ne répond qu'à une problématique spécifique des ZAEC.*

### **d) Un espace adaptable et réactif face aux changements**

Comme nous l'avons évoqué précédemment, un des enjeux majeurs des ZAEC est la propriété. En effet, les ZAEC ont un système complexe fait d'une multitude de propriétaires, exploitants etc. qui rend tout projet très compliqué à mettre en œuvre. La solution proposée ici est tout simplement la création d'un organisme unique de gestion et d'exploitation de la ZAEC. Cet organisme serait le propriétaire du foncier, gérerait les bâtiments, les aménagements etc. Il pourrait même mettre à disposition des entreprises des moyens techniques et humains mutualisés avec l'ensemble des entreprises présentes. Cet organisme permettrait de réduire les coûts pour les entreprises qui n'auraient plus qu'à se soucier de payer un loyer. Une telle structure serait aussi beaucoup plus apte à réagir aux évolutions dans le temps et adapterait son offre de bâtiments et services en fonction des besoins des entreprises. De même, les ZAEC pourraient être le support d'activités diverses permettant de faire de ces espaces des lieux de vie pour l'ensemble des habitants. Le gestionnaire chercherait à

---

tirer parti des ressources qu'il possède et pourrait proposer à des associations, des événements etc. de s'installer temporairement ou durablement sur les lieux. L'équipe qui a travaillé sur ce sujet imagine par exemple l'utilisation des murs des bâtiments pour des expositions de street art, des parcours d'escalades ou des projections de films en plein air. De nouveaux usages et pratiques verraient le jour sur ces espaces aujourd'hui monofonctionnels.

Par ailleurs, on pourrait imaginer que la structure soit un partenariat entre le public et le privé permettant aux collectivités de garder un certain contrôle sur la zone.

Au final, cette proposition des Ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine nous renvoie au principe de fédération des acteurs que je vous ai présenté précédemment dans ce travail. Elle constitue une solution concrète et développée de cette orientation.

*Avis : Cette proposition est particulièrement intéressante lorsque l'on sait que la multiplicité des acteurs est un des principaux points de blocage pour le renouveau des ZAEC. La mise en place d'un organisme unique permettrait une réactivité rapide face aux mutations et une ouverture à d'autres usages et pratiques. Cela serait une véritable plus-value pour le territoire et ses habitants.*

*Malgré tout, cette solution semble particulièrement difficile à mettre en œuvre. Sur les sites existants, les acteurs refuseront probablement de vendre leurs biens, leurs droits et de devenir de simples locataires. Il faudrait par ailleurs un investissement financier conséquent pour racheter tous les terrains et bâtiments ou pour construire une nouvelle zone. D'autre part, l'organisme et son statut juridique reste à inventer pour qu'il puisse avoir les effets escomptés. Il est également indispensable que les pouvoirs publics fassent partie de ces organismes pour que les ZAEC restent des biens communs qui servent l'intérêt général avant tout.*

#### ***e) Le sport comme levier d'action***

Une autre piste pour le renouveau des zones d'activités proposée lors

de l'Atelier de 2016 est celle du sport. En effet, il peut représenter une nouvelle pratique, un nouvel usage au sein des ZAEC.

Le sport est de nos jours une activité de plus en plus courante qui est au cœur des politiques publiques de santé qui incitent à une pratique régulière. Les zones d'activités peuvent devenir un lieu privilégié du sport en milieu urbain. Tout d'abord, la mise en place de cheminements pour mode doux peut inciter les usagers à se déplacer de manière « sportive ». L'utilisation de la marche ou du vélo pour les trajets domicile – travail est bonne pour la santé et limite l'émission de gaz à effet de serre. La pratique d'une telle activité est aussi bonne pour le bien-être ce qui est un plus non négligeable pour les salariés et les employeurs. Cela dit, le sport en zone d'activités ne doit pas se limiter aux déplacements. Il est possible d'implanter au sein des ZAEC un ensemble d'équipements sportifs complémentaires qui permettent de renforcer la pratique d'une activité par les salariés de la zone, quel que soit leur niveau. Outre la santé et le bien-être, cette proposition présente plusieurs avantages. Le sport est une nouvelle fonction, un nouvel usage qui est apporté au sein des ZAEC. Il peut permettre de redorer l'image de ces espaces auprès des habitants et salariés du territoire. De plus, ces activités autorisent la zone à « vivre » sur des temporalités différentes de celle du travail: le matin ou le soir avant ou après le travail, lors de la pause déjeuner, les week-ends etc. Ces équipements peuvent accueillir des événements permettant d'animer la zone. Pour finir, ils sont un excellent moyen d'inciter à la pratique d'un sport.

*Avis: Cette proposition est très intéressante car elle est plutôt simple à mettre en œuvre. Il suffit pour cela de concevoir des zones permettant les circulations douces et l'implantation d'équipements sportifs. Certaines friches pourraient par exemple être reconverties en équipement sportif. Cette idée permet d'animer ces espaces qui ne vivent actuellement qu'au rythme des activités économiques. Elle permet aussi d'améliorer le cadre de vie des salariés qui y travaillent, ce qui est un véritable enjeu de société de nos jours. Enfin, cette solution apporte une réponse à l'accessibilité de ces territoires. Les modes doux, le vélo notamment, peuvent être une réponse au "dernier kilomètre". Ces moyens de déplacements peuvent permettre d'accéder à des transports en*

---

*commun comme le train qui se situent à quelques kilomètres de la ZAEC. Encore faut-il créer une véritable continuité dans les cheminements entre ces espaces.*

### ***f) L'artisanat, acteur du renouveau des villes***

Cette proposition prend une direction différente et porte un nouveau regard sur les ZAEC. Elle propose de soutenir l'activité d'artisanat pour pérenniser les activités économiques d'une zone et surtout, pour conserver des activités en milieu urbain dense. L'artisanat représente en effet une grande partie des activités économiques présentes sur notre territoire. Ces entreprises sont généralement de taille modeste, des TPE et PME dont les finances sont restreintes. Si l'on pense aux artisans du bâtiment, leur lieu de travail est la ville, pourtant la pression foncière les pousse à installer leur entreprise de plus en plus loin du centre. Dans le contexte de transition écologique et énergétique que nous connaissons nous avons, aujourd'hui, plus que jamais besoin d'artisans pour réhabiliter et rénover nos villes. La proposition est que la collectivité se porte garant des artisans en leur réservant du foncier en milieu urbain dense ou dans des ZAEC proches du cœur urbain qui sont actuellement mises à mal par la pression foncière. Plus encore, l'idée est de créer une structure permettant de gérer le foncier, de construire et de mutualiser tout un ensemble de moyens, supports de l'artisanat. Conserver les activités artisanales en ville permet d'assurer une mixité fonctionnelle à la ville et de proposer des services au plus près des clients. Cela permet aussi de dynamiser l'activité économique et de créer de nouveaux emplois. Cette solution s'accompagnerait d'une sensibilisation et de formations aux métiers de l'artisanat.

*Avis: Derrière cette intéressante focale sur l'artisanat se cache en réalité un nouveau regard sur les ZAEC et la ville. Les solutions que nous avons vues jusqu'à présent proposaient de revaloriser des ZAEC en y apportant de nouvelles activités. Cette proposition prend le chemin inverse en proposant d'amener les activités en ville. Cela permet notamment d'enrichir certains territoires urbains défavorisés. L'apport d'activités au sein de territoires fortement touchés par le chômage permet de déclencher une nouvelle dynamique. Si cela est bénéfique*

*pour les espaces urbains denses, il l'est aussi pour la périphérie. En effet, supporter l'implantation d'activités en ville permet de limiter l'étalement urbain et la création de nouvelles ZAEC en périphérie. Si l'on va au bout de cette idée nous pourrions même imaginer inverser la tendance et déconstruire les ZAEC en périphérie de nos villes pour ramener l'ensemble des activités au centre des tissus urbains denses. Cela permettrait alors de libérer de grands espaces pour la nature, les loisirs et l'agriculture périurbaine.*

### ***g) Limiter l'impact des ZAEC en repensant la logistique urbaine***

La proposition qui suit s'appuie sur les évolutions récentes de nos modes de consommation. Dans un contexte de mondialisation, nos achats se font de plus en plus par internet et nous échangeons des marchandises à travers le monde entier. Ces échanges internationaux impliquent de nombreux flux mais également des espaces de stockage et des plate-formes de distribution. Ces éléments font aujourd'hui partie prenante des zones d'activités et renforcent l'étalement urbain de ces zones. Par ailleurs, les flux que génèrent ces échanges sont très polluants. Pour répondre à cette problématique, les ateliers de maîtrise d'œuvre proposent de mutualiser les flux et les espaces de stockage, notamment pour les TPE et PME qui sont très demandeuses. Cette solution permettrait dès lors des économies d'échelles pour les entreprises tout en limitant l'impact des ZAEC sur nos territoires. Comme d'autres propositions analysées précédemment, cette idée implique la mise en place de structures, d'organismes, permettant la mutualisation des espaces et des circulations.

*Avis: Cette proposition n'est pas une réponse à l'ensemble des problématiques que posent les ZAEC. Elle ne permet par exemple par la mixité fonctionnelle ou le développement de l'accès par les modes doux de déplacement. Cependant, elle propose de réduire l'impact des ZAEC sur l'environnement, sur nos territoires. Elle peut permettre de limiter l'étalement urbain et les flux polluants. C'est une solution qui est complémentaire à d'autres pistes d'actions et qui vient enrichir la quête d'un renouveau des ZAEC. Cette proposition me fait d'ailleurs penser à un système que la Métropole Gre-*

---

*nobloise développe sur son territoire: les centres de distribution urbaine (CDU). Ce sont des entrepôts aux portes de la ville qui centralisent les marchandises avant de les redistribuer au sein du centre-ville, avec des véhicules écologiques et adaptés à la circulation en ville. Ce système permet de limiter les flux polluants et nuisibles en ville. Il est un bon exemple de mise en œuvre de la proposition qui vient d'être présentée.*

#### ***h) Valoriser les déchets des ZAEC pour limiter leur impact environnemental***

La proposition présentée ici repose sur un constat simple: 70% des déchets proviennent des activités économiques. Cela fait donc des ZAEC des espaces très polluants qui produisent énormément de déchets. Cependant, ce que nous voyons aujourd'hui comme des déchets pourrait en fait représenter des ressources pour certaines entreprises et activités. La valorisation de ces déchets pourrait alors permettre aux entreprises qui les produisent et à celles qui les consomment de rationaliser leur activité. Les unes pouvant vendre leurs "déchets", les autres pouvant acheter à bas coût et localement des ressources indispensables à leur activité. Cela permettrait de créer un système économique circulaire bien plus écologique que le système linéaire actuellement en place. Les ZAEC pourraient même devenir les espaces au cœur d'une économie circulaire du territoire permettant de produire et transformer des ressources qui pourraient s'avérer utiles pour l'ensemble du territoire. Pour qu'un tel système puisse être constitué, il faudrait là encore une gouvernance, une gestion, unique permettant de mettre en relation l'ensemble des acteurs. Les intercommunalités sont une opportunité pour penser cette économie circulaire à l'échelle du grand territoire. On remarque cependant que les entreprises ne s'intéressent que trop peu à cette possibilité car elles ne communiquent pas entre elles et ne se rendent pas compte de la plus-value que cela représente pour leur activité. La proposition est basée sur un exemple très intéressant de la CCI Ile-de-France qui a mis en place une "bourse des déchets industriels" permettant de mettre en relation les entreprises qui produisent des déchets et celles qui en auraient éventuellement besoin. Les pouvoirs publics ont inévita-

blement un rôle majeur à jouer pour déclencher cette dynamique.

*Avis: Là encore, cette proposition n'est pas une réponse à l'ensemble des enjeux des ZAEC. Cependant, c'est une piste d'action intéressante pour réduire l'impact environnemental de ces zones. C'est aussi un excellent moyen pour intégrer ces espaces dans un projet de territoire. Cela peut permettre de changer considérablement l'image de ces espaces dans l'imaginaire collectif. Par ailleurs, cette proposition va dans le sens d'un développement local de nos territoires où chacun cherche à exploiter au mieux ses richesses, ses différences. Ce système peut permettre de faire émerger de nouvelles entreprises et donc de redynamiser un territoire.*

*Il existe d'ores et déjà des initiatives qui vont dans le sens d'une écologie industrielle comme présentée ici. En 2017, à Paris, une piscine a installé des serveurs informatiques dans son sous-sol. L'eau permet de refroidir les serveurs et la chaleur des serveurs est utilisée pour chauffer l'eau. C'est ce type d'action concrète qui est recherché.*

*Cependant l'écologie industrielle reste un système complexe à mettre en œuvre. Il faudra du temps pour mobiliser les acteurs sur ce sujet et faire bouger les lignes.*

#### ***i) Un espace de rencontres entre le monde agricole et urbain***

Les espaces maraîchers et agricoles sont grignotés jour après jour par l'installation de ZAEC très gourmandes en espace. Cette situation a conduit à une rupture entre le monde agricole et le monde urbain qui se tournent aujourd'hui le dos. Pour répondre à cette problématique, les équipes de l'atelier proposent de faire des ZAEC un véritable espace de production agricole. Leur proposition pourrait permettre de renouer le lien entre ville et campagne. Actuellement, environ 70% de la surface des ZAEC n'est pas utilisée (pelouses, toitures etc.). C'est autant de surfaces qui peuvent être le support d'une agriculture maraîchère, locale et biologique. Les producteurs agricoles auraient ainsi la possibilité d'exploiter des terres à moindre coût et de vendre directement leurs produits en limitant les intermédiaires, par le biais des entreprises

---

et magasins présents sur place. Ils bénéficieraient de nombreux consommateurs à proximité: les salariés, les clients des entreprises, les habitants du coin etc. Ils peuvent également profiter de certaines ressources que les entreprises ont à offrir: l'eau des toits par exemple. De leur côté, les entreprises profiteraient d'un entretien des surfaces qu'elles n'exploitent pas et du regain d'attractivité de la zone. Au final, un système économique cohérent et bénéfique pour tous peut être mis en place.

La proposition présentée ici permet de nourrir localement les populations et de revaloriser les ZAEC. Elles deviendraient de véritables espaces de transition, d'échanges et de sensibilisation entre le monde urbain et rural. Cependant il existe quelques freins à l'exploitation agricole des sols. La mise à disposition des terres et toitures nécessite l'acceptation du projet par de nombreux acteurs (propriétaires, exploitants etc.) et les sols sont nombreux à être pollués au sein des zones d'activités.

*Avis: Notre société, dans un souci d'humanisme et d'écologie, cherche à renouer avec le local et l'éthique. Les ZAEC, espace tampon entre ville et campagne sont des territoires où l'enjeu est immense et où se trouve peut-être la clé d'un lien retrouvé. Il me semble que cette proposition est très pertinente, à toutes les échelles. Elle permet de revaloriser les ZAEC et d'en faire des lieux d'échanges et de dialogue entre l'urbain et le rural. Elle est aussi intéressante à l'échelle du territoire car elle permet de développer des circuits courts de consommation et de rééquilibrer les espaces. De plus, cette proposition reprend quelque peu l'idée de l'écologie industrielle; l'agriculture et les autres activités deviennent complémentaires et se servent de leurs ressources mutuelles.*

L'atelier de 2016 portant sur le renouveau des zones d'activités a été particulièrement innovant. Il a permis de prendre à bras de corps la question du devenir de ces espaces et de faire émerger des idées qui sortent de l'ordinaire. J'ai conscience que ces pistes ne répondent pas à l'ensemble des enjeux qui touchent les ZAEC. Elles sont d'ailleurs pour la plupart difficiles à mettre en œuvre dans le contexte actuel. Cela dit, elles permettent d'ouvrir le champ

des possibles pour le renouveau des zones d'activités. Ces propositions sont à prendre «à la carte» et à adapter à chaque projet, à chaque territoire. Elles constituent une base de réflexion solide pour ces espaces en devenir.

### **C/ Se saisir des outils existants**

Les éléments que nous avons pu évoquer jusqu'à maintenant étaient des orientations et des pistes pour le renouveau des zones d'activités. Ce que je vous propose, dans cette troisième et dernière sous partie, est de nous intéresser aux outils dorés et déjà à disposition des collectivités pour penser les ZAEC. Il existe, en effet, divers outils d'urbanisme, divers documents permettant d'agir concrètement pour le renouvellement de ces espaces.

#### ***a) L'intercommunalité comme échelle d'action privilégiée pour la planification***

La question de la bonne échelle pour agir est prédominante dans l'aménagement du territoire et les zones d'activités n'échappent pas à la règle. Nous nous accorderons tous pour dire que penser une ZAEC à la seule échelle du projet n'est pas suffisant. Il faut aussi penser l'intégration de ces espaces dans leur environnement proche. Cela est essentiel pour la mise en place d'un tissu urbain riche et cohérent. Par ailleurs, les zones d'activités répondent à des dynamiques économiques et sociales qui dépassent cette échelle de la «proximité». Ces dynamiques peuvent être intercommunales, départementales, régionales, nationales voire internationales. Après un tel constat, quelle échelle d'action privilégier pour penser les ZAEC ?

L'intercommunalité semble être une échelle d'action à primer. Elle est aujourd'hui de plus en plus prédominante dans les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elle semble être un bon compromis entre une échelle trop «globale» (celle du département par exemple) et une échelle trop locale (celle de la commune). Elle permet d'assurer le développement et l'aménagement d'un territoire, d'un ensemble d'espaces qui communiquent

---

et partagent des dynamiques communes. D'autre part, l'intercommunalité est une échelle d'action de plus en plus importante ces dernières années, leurs compétences et leur rôle ne cessent de prendre de l'importance. Il apparaît pertinent de penser les zones d'activités à cette échelle, ce qui n'empêche pas pour autant des réflexions à des échelles plus vastes. Le système français exige d'ailleurs une « mise en compatibilité » des documents produits à des échelles plus « globales ». L'intercommunalité a cette force d'être à la fois une échelle de projet de territoire, de planification et d'urbanisme opérationnel.

Même s'il n'est pas toujours un document rédigé à l'échelle intercommunale mais peut rassembler plusieurs collectivités, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document clé pour penser l'aménagement des zones d'activités. Il permet de réaliser un état des lieux à une large échelle et d'identifier les zones stratégiques et les zones en « perdition », où la dynamique économique est fragile. Il peut ainsi permettre de définir les capacités d'accueil d'activités économiques du territoire et les lieux privilégiés pour leurs implantations tout en s'assurant du bon équilibre territorial. C'est un document essentiel pour s'assurer que l'on produit la bonne quantité d'espaces à vocation d'activités économiques pour garantir un développement durable du territoire. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit ainsi les grandes orientations à suivre pour les activités économiques. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) quant à lui, complète le document en fixant des orientations quantitatives et territorialisées pour ces espaces. Plus encore, en ce qui concerne les activités commerciales, le Document d'Aménagement Commercial (DAC ; c'est une partie spécifique du DOO) porte particulièrement sur l'aménagement commercial et précise le projet de territoire en la matière.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), jusqu'à présent compétence des communes est progressivement délégué aux intercommunalités ce qui renforce leur pouvoir d'action et leur rôle dans la planification des territoires. Un tel document, élaboré à cette échelle, offre la possibilité de penser un territoire dans son ensemble et de rendre plus cohérent les différents espaces au sein du territoire. Il permet en partie de concrétiser le projet de territoire élaboré

au sein du SCOT, d'être plus restrictif à son égard. Penser les zones d'activités à travers le PLU intercommunal (PLUI) est un enjeu majeur pour leur devenir. Le choix du zonage et de la réglementation qui lui est associée sont déterminants. Le PLUI prévoit-il des espaces pour la construction de zones nouvelles ou non? Quelles sont les constructions et activités autorisées au sein des zones d'activités? Quelles sont les règles relatives à la conception de ces espaces? Le PLUI définit de manière précise la vision que l'on a pour le devenir des ZAEC. Par exemple, si l'on veut qu'elles se reconstruisent sur elles-mêmes et qu'une mixité fonctionnelle se crée, il faudra autoriser cette mixité de fonctions et ne pas réserver d'espaces pour de nouvelles constructions hors des zones existantes. De plus, le PLUI offre la possibilité de mise en place d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) qui peuvent porter spécifiquement sur des ZAEC existantes. Elles peuvent permettre à l'intercommunalité d'impulser le renouvellement de ces espaces.

L'intercommunalité est également le lieu où se jouent de plus en plus les projets urbains, les opérations d'urbanisme. La collectivité intercommunale peut être force de propositions et de mises en œuvre de projets portant sur le renouveau des ZAEC. Elles peuvent décider de s'attaquer aux problématiques que posent ces espaces en définissant des projets qui prônent leur renouvellement. Elles ont le pouvoir d'imposer un certain nombre de règles à respecter aux acteurs privés qui produisent les zones d'activités. A titre d'exemple, en Suisse, un contrat est signé entre le développeur de la zone d'activité et la collectivité qui délivre le permis de construire. Il porte sur les conditions à respecter dans la production de l'espace et permet de réaliser des zones plus qualitatives et mieux intégrées à l'espace urbain.

### ***b) L'urbanisme opérationnel***

Si l'échelle intercommunale semble être la bonne échelle de réflexion et offre des outils de planification intéressants, l'échelle du projet est, elle, une étape décisive. C'est à cette échelle que l'on concrétise une volonté, que l'on conçoit et réalise l'espace.

---

Les collectivités locales jouissent d'un certain nombre d'outils d'urbanisme opérationnels leur permettant d'être acteurs de la production de l'espace sur leur territoire. Ces outils sont largement répandus dans la production de logements et de quartiers mixtes en zone urbaine. Cependant, leur utilisation pour le renouveau des zones d'activités est limitée.

Face à la mainmise des acteurs privés sur la production des ZAEC, il semble indispensable que les collectivités se saisissent des outils d'urbanisme opérationnels qui leur sont «offerts». Ils peuvent s'avérer d'excellents moyens pour maîtriser l'aménagement de ces espaces.

Le premier outil que je souhaite vous présenter est très utilisé par les collectivités. Il s'agit des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Cet outil permet à une collectivité de définir un périmètre de projet dans lequel elle aménage ou fait aménager de nouveaux espaces. Il lui permet d'être pleinement actrice de la production de la zone. Elle peut ainsi définir des vocations pour chaque tènement et établir des cahiers des charges stricts que devront respecter les constructeurs privés. Les ZAC permettent de penser l'aménagement d'un quartier dans son ensemble sur le moyen et long terme. Elles permettent également un droit de préemption accru qui autorise la réorganisation spatiale de la zone.

Largement répandues dans la production de quartiers mixtes en zone urbaine dense, les ZAC sont rarement utilisées pour le renouveau des zones d'activités. Elles sont pourtant un dispositif pertinent qui permet de réaménager un espace déjà construit. Grâce au droit de préemption, la collectivité pourrait par exemple se saisir de parcelles et les redécouper, les repenser. La ZAC est l'opportunité d'établir un plan d'aménagement sur une zone d'activité construite de manière archaïque. Elles sont aussi une opportunité pour valoriser ces espaces en apportant de la mixité fonctionnelle. Cette impulsion peut conduire les acteurs privés à réaménager à leur tour leurs propriétés. Il ne faut toutefois pas faire fuir les activités présentes sur place mais bel et bien les intégrer au projet.

Malheureusement, la ZAC est une procédure lourde administrativement et financièrement. Elle nécessite un fort investissement des collectivités

sur le long terme. C'est pour cette raison qu'elles sont généralement réservées à des projets urbains phares de grandes collectivités comme à Lyon avec le quartier Confluence. Néanmoins, la ZAC est un outil pertinent d'action sur un espace bâti dont les terrains n'appartiennent pas forcément à la collectivité. Elle semble en ce point très intéressante pour le renouvellement de ZAEC existantes.

Le second outil que je vais vous présenter est souvent rattaché dans l'imaginaire collectif à la production de zones pavillonnaires en périphérie des villes. Il constitue pourtant un outil d'urbanisme opérationnel largement répandu, notamment dans la production de zones d'activités. Il s'agit du lotissement.

Le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet à un propriétaire de terrains de découper ses parcelles en plusieurs lots qui seront viabilisées. En d'autres termes, cela permet de créer des «espaces publics», des voies d'accès, des réseaux et de vendre des «lots» à bâtir. Par ailleurs, le contrôle des constructions sur les lots peut être restrictif puisque le lotissement comprend un cahier des charges et un règlement qui établissent un ensemble de règles d'urbanisme et de conception que doivent respecter l'acquéreur.

Cette procédure est largement utilisée par les collectivités qui mettent à disposition des terrains pour attirer des activités économiques sur leur territoire. C'est d'ailleurs cette procédure qui a été choisie pour le projet en région lyonnaise sur lequel je travaille et que je vous ai présenté précédemment. Cet outil d'urbanisme est très intéressant pour la production de nouvelles zones d'activités. Elle est simple à mettre en place et permet une bonne maîtrise du projet: un plan d'aménagement est défini, on construit les espaces publics et on maîtrise, par le biais du règlement et du cahier des charges, les constructions. Par ailleurs, le coût de l'opération est limité. La vente des lots à bâtir permet d'amortir en partie les frais engagés pour leur viabilisation. Le lotissement semble de ce fait accessible à une grande majorité de collectivités. Cette procédure est une opportunité pour construire des ZAEC intégrées pleinement à leur territoire.

Cependant, les collectivités abusent très souvent de cet outil. Elles sur-

---

produisent des lotissements et choisissent généralement des espaces en périphérie de la ville, où l'investissement pour l'achat du foncier est moindre. Les espaces produits se contentent également du minimum: une voie d'accès conçue pour la voiture et le passage de poids lourds si l'on caricature un peu.

La ZAC et le lotissement sont les deux outils majeurs de l'urbanisme opérationnel. La ZAC peut être une solution de renouvellement des zones d'activités, là où le lotissement peut permettre la création de nouvelles zones, mieux pensées. Cependant, ces outils ont tous les deux de grandes limites. La volonté politique, comme toujours, mais aussi et surtout leur in-adaptabilité vis-à-vis des problématiques des ZAEC. La ZAC semble être une procédure trop lourde et le lotissement semble être une procédure incomplète qui se limite à la production de nouveaux espaces. Il apparaît dès lors indispensable de créer de nouveaux outils mieux adaptés aux problématiques des zones d'activités. Surtout, il est essentiel de mettre en place des outils permettant d'agir sur les zones existantes, largement aux mains d'acteurs privés. Ces outils doivent permettre aux collectivités locales d'agir au sein des zones d'activités existantes.

En attendant la mise en place de nouveaux dispositifs, les collectivités locales doivent tout de même se saisir des problématiques des ZAEC. Il leur appartient de trouver des réponses par le biais des outils qui sont actuellement à leur disposition.

### ***c) L'aménagement des villes moyennes, une problématique émergente***

Comme nous l'avons vu à travers l'exemple de Montluçon, les villes moyennes sont les grandes oubliées des politiques d'aménagement et d'organisation territoriale mises en place depuis les années 80. Elles semblent aujourd'hui laissées pour compte et ont pour principale source de développement économique les zones d'activités. Ce sont les grandes perdantes de la mise en concurrence des territoires.

Fort heureusement, les villes moyennes sont peu à peu mises en avant dans les politiques nationales de l'aménagement du territoire. L'opinion pu-

blique et le gouvernement semblent prendre conscience des problématiques auxquelles sont confrontés ces territoires. Des solutions tentent d'être apportées.

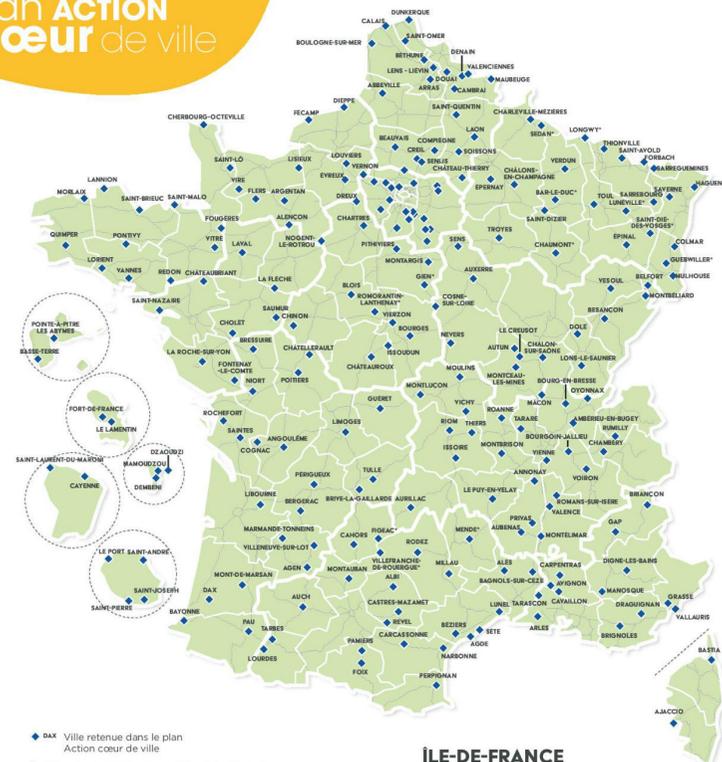
Au printemps 2018, le gouvernement d'Edouard Philippe a démontré une fois de plus l'émergence des villes moyennes dans la politique nationale. Le plan «cœur de ville» a été annoncé et va permettre à 222 villes moyennes identifiées sur le territoire français de profiter d'une aide financière. Elle s'élève à 5 milliard d'euros, sur cinq ans. L'objectif de cette aide est d'apporter des financements pour ces communes dont le cœur se meurt à petit feu. Cet argent va permettre la mise en place de nombreux réaménagements dans les centres-villes.

Bien entendu, l'apport d'une aide financière n'est pas la seule attente et le seul besoin des villes moyennes. Elles nécessitent un support technique et intellectuel pour pouvoir développer des projets de territoire pertinents. Toutefois, des aides comme celles-ci sont un premier pas vers l'avenir de ces territoires. Elles peuvent permettre de déclencher un processus de reconquête du centre-ville et une politique d'aménagement plus cohérente à l'échelle du territoire. L'émergence de la prise en compte des problématiques spécifiques aux villes moyennes porte l'espoir d'un avenir meilleur. Espérons, dans ce contexte, que les politiques mises en place ne se concentreront pas uniquement sur le réaménagement d'espaces publics en centre-ville mais porteront aussi sur l'implantation et la gestion des activités économiques. Toutes les composantes de la ville et du territoire doivent être mises en question pour qu'un projet de territoire cohérent puisse voir le jour.

Cette troisième et dernière partie de mon travail nous amène à nous questionner sur la place qu'auront les ZAEC à l'avenir. Elle nous montre que des choses simples peuvent être mises en place et qu'il existe d'ores et déjà des moyens d'agir pour le renouveau de ces espaces. Les zones d'activités sont des lieux à fort enjeux et peuvent devenir de véritables laboratoires du développement local et durable de nos territoires. Pour cela, il est indispensable de trouver des solutions permettant une plus grande souplesse pour la mise en

œuvre de projets au sein des ZAEC. Par ailleurs, les collectivités locales doivent impérativement reprendre la main et être les actrices principales du renouveau de ces espaces. Il faut qu'elles en aient la volonté. Pour ce faire, un travail d'accompagnement et de sensibilisation aux problématiques des zones d'activités semble irrémédiable.

**222** villes  
bénéficiaires  
du plan ACTION  
Cœur de ville



◆ Ville retenue dans le plan Action cœur de ville  
\* Ville retenue dans le plan au titre de la démarche « Expérimentation ville patrimoniale »

Source: <http://www.cgnet.gouv.fr/>





# Conclusion

---

Le travail que je viens de vous proposer constitue une base de réflexions au sujet des zones d'activités économiques et commerciales. Il permet de mieux comprendre les raisons de leur remise en cause et leur impact au sein d'un territoire. Après 6 ans d'études dans le domaine de l'urbanisme je ne m'étais jamais intéressé à cette problématique et elle n'a jamais été abordée lors des enseignements qui m'ont été donnés. Pourtant, comme j'ai pu vous le démontrer tout au long de mon rapport, les ZAEC sont un des enjeux majeurs de nos territoires. Ces espaces impactent considérablement les territoires et il est donc nécessaire de leur apporter une attention toute particulière. Cette attention doit porter aussi bien sur la conception de ces espaces que sur leur intégration au sein d'un projet de territoire. Cela est d'autant plus vrai pour les villes moyennes dont la situation est instable et pour lesquelles les ZAEC représentent une vraie menace quant à leur devenir.

L'étude des zones d'activités et de leur impact sur le territoire est un travail minutieux et de longue haleine. Il nécessite une grande connaissance du terrain d'étude et son observation sur un temps long. Il doit également joindre des regards croisés de diverses disciplines comme l'économie. Le simple regard d'un urbaniste n'est pas suffisant pour comprendre tout ce qui se joue autour de ces espaces. Un véritable travail de terrain doit être mené et l'ensemble des acteurs du territoire méritent d'être interrogés. C'est ici la limite de mon travail. C'est en cela qu'il constitue simplement une base de réflexion sur ces espaces. Je n'ai bien entendu pas la prétention d'exposer des vérités tout au long de cet écrit. J'expose simplement mes réflexions et mes interrogations et attire le regard sur ces espaces bien trop souvent oubliés. Mon document mériterait d'être critiqué, débattu et approfondi. Cela nécessite des moyens et du temps qui ne sont pas ceux que l'on trouve dans le cadre d'un projet de fin d'études d'un étudiant de master 2. Ce travail reste toutefois un «appel à la réflexion» qui me semble urgent d'avoir pour l'avenir de nos territoires.

Comme je le disais en introduction de ce travail, une zone d'activités est un espace, dans un territoire, dédié à une activité spécifique. Mon document se concentre sur les zones d'activités à caractère économique et commercial mais le regard que je porte pourrait s'étendre à d'autres types d'activités. Les

réflexions et critiques que je développe sont également celles des autres zones d'activités, même si l'on les nomme pas ainsi. Je pense ici aux campus, aux zones pavillonnaires, aux zones administratives, aux «banlieues» etc. Au final, les problématiques que posent les ZAEC sont bien souvent communes aux espaces que je viens de citer. Il apparaît essentiel de penser la ville comme un tout et de se détacher définitivement du fonctionnalisme. Il faut pour cela penser les fonctions comme des éléments complémentaires et interdépendants. Il ne s'agit plus seulement de faire cohabiter ces fonctions sur un même territoire mais de les faire vivre ensemble. Pour développer durablement (au sens pérenne) nos territoires, il me semble essentiel de remettre l'Humain au centre des réflexions et des préoccupations des acteurs de l'aménagement. Il me semble que le social est la clé du vivre ensemble car ce sont les Hommes qui occupent l'espace et font la ville.



# Bibliographie

---

## Ouvrages

GARCEZ, Cristina ; MANGIN, David. Du Far West à la ville : l'urbanisme commercial en questions. Marseille : parenthèses, 2014. 238p. Territoires en projets. ISBN 978-2-86364-236-8.

MANGIN, David. La ville franchisée : Formes et structures de la ville contemporaine. Paris : éditions de la Villette, 2004. 480p. SC. ISBN 978-2903539757.

## Articles universitaires

Christophe Demazière, « Le traitement des petites et moyennes villes par les études urbaines », Espaces et sociétés 2017/1 (n°168-169), p. 17-32.

Eléonore Basset, « Chronique d'un vide spatial et politique dans les territoires français en décroissance, l'étude du cas de Montluçon », Article de fin d'études – Science Po Paris 2017/1.

Hervé Vieillard-Baron, « Le zonage en question », Revue Projet 2009/5 (n°312), p. 56-63.

Paquot Thierry, « Introduction », dans L'espace public. Paris, La Découverte, « Repères », 2009, p. 3-9. URL : <https://www.cairn.info/l-espace-public--9782707154897-page-3.htm>

## Documents

CAUE 44. (Ré)inventer la zone d'activités, 2011, (document consulté le 14 avril 2018) < <https://www.caue44.com/?portfolio=reinventer-zone-dactivites> >

CCI 03. Schéma de développement commercial Allier, 2004, (document consulté le 15 avril 2018) < [http://www.allier.gouv.fr/IMG/pdf/Document\\_diagnostic\\_cle09c7cd.pdf](http://www.allier.gouv.fr/IMG/pdf/Document_diagnostic_cle09c7cd.pdf) >

Cerema. Zones d'activités économiques en périphérie : les leviers de la requalification, 2014, (document consulté le 24 avril 2018) < <https://www.adcf.org/files/co18005314-zae-etude-cerema.pdf> >

CGET. Villes moyennes en France : vulnérabilités, potentiels et configurations territoriales, 2017, (document consulté le 25 avril 2018) < <http://www.cget.gouv.fr/ressources/publications/en-bref-45-villes-moyennes-en-france-vulnérabilités-potentiels-et-configurations-territoriales> >

Les ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine. Dynamiques économiques, urbaines et emploi : quel avenir pour les zones d'activités ?, 2016, (document consulté le 8 mai 2018) < [https://www.ateliers.org/media/workshop/documents/2016\\_atelier\\_francilien\\_document\\_de\\_contexte\\_fr.compressed.pdf](https://www.ateliers.org/media/workshop/documents/2016_atelier_francilien_document_de_contexte_fr.compressed.pdf) >

Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher. SCOT – Document d'Orientations et d'Objectifs, 2013, (document consulté le 25 mai 2018) < <https://vallee2.fr/le-pays-en-actions/amenagement-services-a-la-population/scot/> >

Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher. SCOT – Projet d'aménagement et de développement durable, 2013, (document consulté le 25 mai 2018) < <https://vallee2.fr/le-pays-en-actions/amenagement-services-a-la-population/scot/> >

Point Vigule. Un nouveau regard sur les Zones d'Activités Economiques, 2016, (document consulté le 7 mai 2018) < [https://issuu.com/collectifpointvirgule/docs/post\\_atelier\\_v10.compressed](https://issuu.com/collectifpointvirgule/docs/post_atelier_v10.compressed) >

Ville de Domérat. Plan Local d'Urbanisme, 2010, (document consulté le 16 avril 2018) < <http://www.domerat.fr/Cadre-de-vie/Urbanisme-PLU/PLU/Le-PLU-a-Domerat> >

---

## Presse

Jean-Michel Dumay. Amertume et résistance à Montluçon, la France abandonne ses villes moyennes. Le Monde Diplomatique, mai 2018.

La Montagne. Des urbanistes mondialement connus vont redessiner Montluçon, 2016, (document consulté le 2 mai 2018) < [https://www.lamontagne.fr/montlucon/travaux-urbanisme/2016/10/06/des-urbanistes-mondialement-connus-vont-redessiner-montlucon\\_12102782.html#refresh](https://www.lamontagne.fr/montlucon/travaux-urbanisme/2016/10/06/des-urbanistes-mondialement-connus-vont-redessiner-montlucon_12102782.html#refresh) >

La Montagne. L'agglomération de Montluçon a perdu un quart de ses boulangeries en trois ans, 2018, (document consulté le 3 mai 2018) < [https://www.lamontagne.fr/montlucon/economie/commerce-artisanat/2018/03/17/l-agglomeration-de-montlucon-a-perdu-un-quart-de-ses-boulangeries-en-trois-ans\\_12775816.html](https://www.lamontagne.fr/montlucon/economie/commerce-artisanat/2018/03/17/l-agglomeration-de-montlucon-a-perdu-un-quart-de-ses-boulangeries-en-trois-ans_12775816.html) >

La Montagne. Montluçon perd des habitants, les communes des alentours en captent une partie, 2015, (document consulté le 3 avril 2018) < [https://www.lamontagne.fr/montlucon/economie/2015/02/19/montlucon-perd-des-habitants-les-communes-des-alentours-en-captent-une-partie\\_11335341.html](https://www.lamontagne.fr/montlucon/economie/2015/02/19/montlucon-perd-des-habitants-les-communes-des-alentours-en-captent-une-partie_11335341.html) >

La semaine de l'Allier. Une ville dans un centre attractif, c'est une ville malade, 12 avril 2018, (document consulté le 5 mai 2018).

La semaine de l'Allier. Le centre-ville, nouvelle priorité pour Montluçon, 12 avril 2018, (document consulté le 5 mai 2018).

## Site internet

Bernardo Trujillo. Les 10 règles de la distribution selon Bernard Trujillo, 2014, (site internet consulté le 10 mai 2018) < <http://www.smartgrains.com/regles-distribution-bernardo-trujillo/> >

C-Montluçon. C-Montluçon, 2018, (site internet consulté le 16 mai 2018) < <https://www.cmontlucon.fr/> >

La Métro. Logistique urbaine, 2018, (site internet consulté le 12 mai 2018) < <https://www.lametro.fr/444-logistique-urbaine.htm> >

Wikipédia. Montluçon, 2018, (site internet consulté le 4 avril 2018) < <https://fr.wikipedia.org/wiki/Montlu%C3%A7on> >

## Document sonore

Orelsan. Dans ma ville on traîne. Orelsan, Phazz, Skread, La fête est finie, 2017 [CD]

## Exposition

Ville de Montluçon. Maison du projet C-Montluçon, 2018, (exposition visitée le 28 avril 2018).



