

INTEGRER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LE TISSU EXISTANT

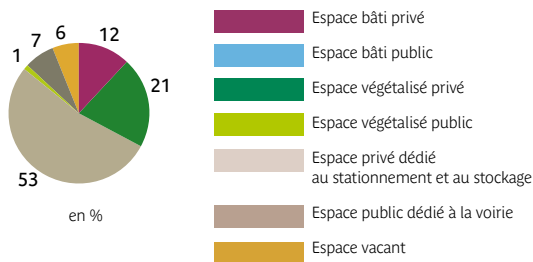
Favoriser un développement économique équilibré nécessite une bonne connaissance du tissu économique local et des acteurs en place. Préalablement à toute création ou extension de zones d'activités, la collectivité peut ainsi élaborer une stratégie de gestion optimale du tissu économique. Un travail de prospection peut être mené afin d'étudier les potentialités de densification du tissu existant.

Etape 1 : Mettre en place un observatoire du foncier économique

La création d'un observatoire permet de dresser la cartographie des propriétaires fonciers majeurs et des activités en place. Afin d'identifier les secteurs à enjeux, il faut chercher à connaître :

- les intentions de projets,
- les possibilités réelles de mobilisation du foncier,
- la fonctionnalité socio-économique du tissu d'entreprises.

A partir de photographies aériennes, il est possible d'obtenir des données sur la nature de la consommation foncière et en déduire le potentiel de densification. Pour ce faire, un profil de l'occupation du sol peut être dressé sur la base de la typologie suivante :



L'actualisation régulière des données doit permettre d'avoir un suivi de l'évolution des activités et d'anticiper les mutations possibles.

Etape 2 : Identifier le foncier « théoriquement densifiable »

Le potentiel de mutation du foncier dépend du type d'activités pratiqué. Deux indicateurs peuvent être croisés pour évaluer leur degré de mutabilité :

- la densité bâtie,
- la densité d'emplois.

Densité d'emploi : Le nombre d'emplois à l'échelle de chaque établissement peut être identifié à partir des fichiers Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) de l'INSEE. Ces données peuvent être comparées avec des seuils pré-identifiés par type d'activités.

Si, par rapport à son taux d'occupation au sol, un établissement propose moins d'emplois que le seuil établi pour ce type d'activités, le foncier peut être considéré comme sous-exploité et une relocalisation pourrait être envisagée sur des parcelles et un bâti plus adapté. De même, il peut être intéressant d'inciter l'entreprise à redécouper les espaces internes du bâtiment pour les mettre en location à de nouveaux occupants.

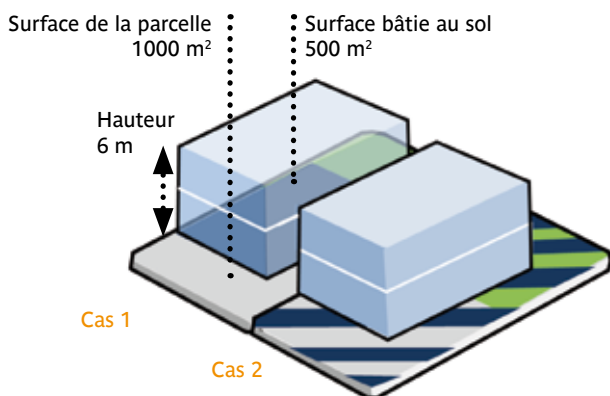
Exemple de seuils identifiés en Essonne

Des seuils de densité d'emplois et d'occupation du sol ont été mesurés par l'Agence d'Urbanisme d'Essonne Seine Orge (AUDES0) :

	Artisanat	Commerce	Industrie	Logistique	Tertiaire
Densité d'emplois/ha	36	23	27	18	57
Densité bâtie/ha	1,92	2,18	2,88	4,09	1,40

*Seuil moyen défini sur 68 zones d'activités situées en Essonne nord – Etude AUDES0

Cas d'établissements industriels



Densité bâtie

3 (> 2,88)

Cas 1

Nombre d'emplois

40 (> 27)

Cas 2

Nombre d'emplois

15 (< 27)

$$\text{Densité bâtie} = \frac{\text{Emprise au sol du bâti} + \text{Hauteur moyenne}}{\text{Surface de l'îlot}}$$

$$\text{Densité d'emplois} = \frac{\text{Nombre d'emplois}}{\text{Surface de la zone de référence}}$$

Etape 3 : Enquêter auprès des propriétaires pour identifier le foncier réellement mutable

Suite à ce travail cartographique, une enquête menée directement auprès des propriétaires et utilisateurs référencés permettra de préciser le diagnostic pour :

- connaître les intentions d'exploitation sur les parcelles identifiées comme mutables (vente, extension) ;
- recenser les besoins des entreprises et d'éventuels investisseurs.

Cette enquête peut être réalisée en collaboration avec les chambres de commerce et d'industrie, des métiers et de l'artisanat.

Une fois cet état des lieux dressé, des leviers réglementaires, fiscaux ou contractuels peuvent être mobilisés pour encourager la densification (cf. Fiches 5 et 6: favoriser la densification par les leviers réglementaires et fiscaux et par la maîtrise foncière).

RÉFÉRENCES

- CERTU, Requalification des espaces commerciaux, retours d'expériences et premiers enseignements, collection dossier n°273, 2013.
- Agence d'Urbanisme et de Développement Essonne-Seine-Orge AUDES0, Densité et qualité dans les sites d'activités du CESO : premières investigations, 2010.
- Idéa 35, La gestion économe du foncier dans les parcs d'activités, Ile et Vilaine, 2013.
- Agence pour le Développement Durable de la Région Nazarienne, La densité et la qualité des zones d'activités, Carene et Cap Atlantique, 2009.

PENSER, EN AMONT, LA LOCALISATION DE LA ZONE D'ACTIVITES

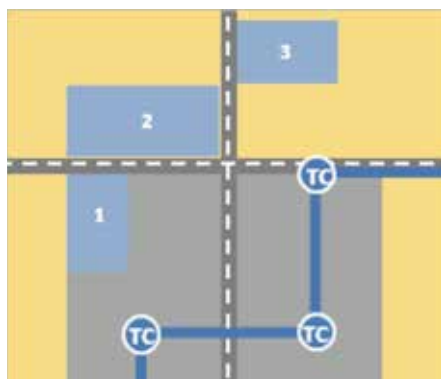
Une zone d'activités équilibrée est une zone bien localisée par rapport aux centralités urbaines. La proximité de services d'équipements et de commerces existants doit être recherchée pour assurer une animation pérenne de la zone et une économie de foncier agricole.

Pour réduire l'empreinte foncière et augmenter leur fonctionnalité, les zones d'activités doivent être réservées aux activités produisant des nuisances sonores, olfactives ou présentant des risques (type installations classées pour la protection de l'environnement).

Dans le Schéma de Cohérence Territoriale, la réglementation pourra encourager une intégration des autres activités dans le tissu urbain existant, en préconisant leur localisation :

- à proximité des équipements de transports collectifs ;
- à proximité des services existants (commerces, restauration, crèches, etc.).

Localisation fréquente d'une zone d'activités



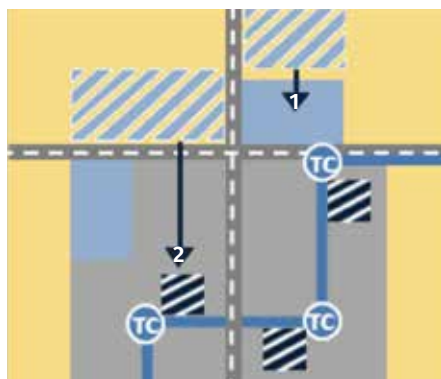
1-Localisation en tissu urbain

2-Localisation périphérique le long d'un axe de transport

3-Localisation déconnectée du tissu urbain ancrée sur un axe de transport majeur



Localisation privilégiée des activités



1-Rapprocher la zone des équipements, services existants et transports collectifs dans le tissu urbain

2-Privilégier une implantation des activités non nuisantes dans le tissu urbain et réserver les zones pour les activités nuisantes.



 Tissu urbain	 Espace agricole	 Empreinte foncière préservée	 Axe de transport majeur
 Zones d'activités économiques		 Opération de densification/réhabilitation	 Axe de transport collectif

L'implantation des zones d'activités sur les espaces agricoles est facilitée par le faible coût du foncier agricole par rapport à celui d'un foncier urbain. Une évaluation des dommages causés à long terme par la perte de terres agricoles montre cependant que ce coût est plus élevé qu'il n'y paraît : indemnisation des agriculteurs, disparition de productions, dégradation de l'environnement, du cadre de vie...

DENSIFIER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES

Typologie et exemples de zones denses et équilibrées

Une zone dense est une zone durable et attractive. Elle permet d'économiser du foncier agricole et favorise ainsi un développement économique équilibré du territoire. Les exemples sont encore rares et se situent davantage en milieu contraint (grande agglomération, zone littorale ou de montagne). Ils offrent pourtant de nouvelles perspectives et mériteraient d'être multipliés.

Chaque activité possédant des problématiques propres, il s'agit d'identifier leurs spécificités et de tirer profit de leurs potentialités pour favoriser un aménagement durable.

Zone commerciale

Parc commercial des Moulins – Soissons (02)



Espace à enjeux : Les espaces de stationnement privé.



Surface : 11 ha / Surface utile : 9 900 m²
Nombre d'établissements: 12



Schéma de principe d'aménagement

Zone tertiaire

Parc tertiaire de Camalcé – Gignac (34)



Espace à enjeux : Les espaces verts.



Surface : 11 ha / Surface utile : 9 900 m²
Nombre d'établissements: 12



Schéma de principe d'aménagement

Zone artisanale

Cité artisanale – Valbonne (06)



Espace à enjeux : Les gabarits bâtis dans la parcelle.



Surface : 2ha / Surface utile : 4500 m²
Nombre d'établissements : 20










Schéma de principe d'aménagement

Zone industrielle

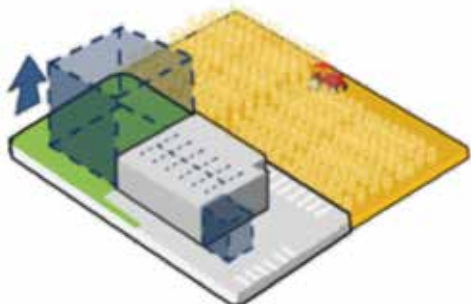


Espace à enjeux : Les espaces de stationnement privé et de stockage.

	Activités commerciales		Pôle de services et d'équipements communs
	Activités tertiaires		Espace vert et allée plantée
	Voirie principale		Stationnement
	Activités artisanales		

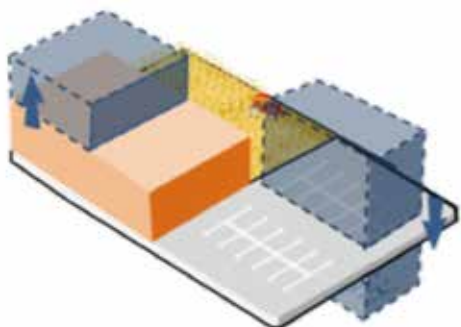
Pour un aménagement économe de la zone, des orientations communes peuvent être engagées : voirie économe, mutualisation des parkings et des services. Chaque type de zone possède des espaces à enjeux spécifiques qu'il s'agit d'exploiter.

Zone industrielle



Il convient de mener un travail de reconversion des sites en friches vers l'accueil d'activités tertiaires et commerciales, et d'avoir une maîtrise foncière des réserves patrimoniales.

Zone commerciale



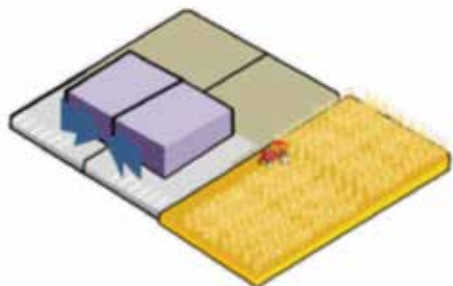
Les parkings et le stockage particulièrement extensif constituent un levier d'action prioritaire. Il s'agit de tirer profit de la réduction de ces emprises pour augmenter les densités commerciales, leur surface de vente, ou le niveau d'équipement.

Zone tertiaire



Il est recommandé de favoriser la construction de bureaux en hauteur, rationaliser les espaces verts, et mener un travail sur les locaux vacants, en favorisant la diversité des activités.

Zone artisanale



Il convient de privilégier la mixité et la cohabitation avec des activités commerciales pour les activités les moins nuisantes.

Activités industrielles
Activités commerciales
Activités tertiaires

Activités artisanales
Logements
Espace agricole

Espace vert et/ou réserve foncière
Espace de stockage
Stationnement et voirie interne

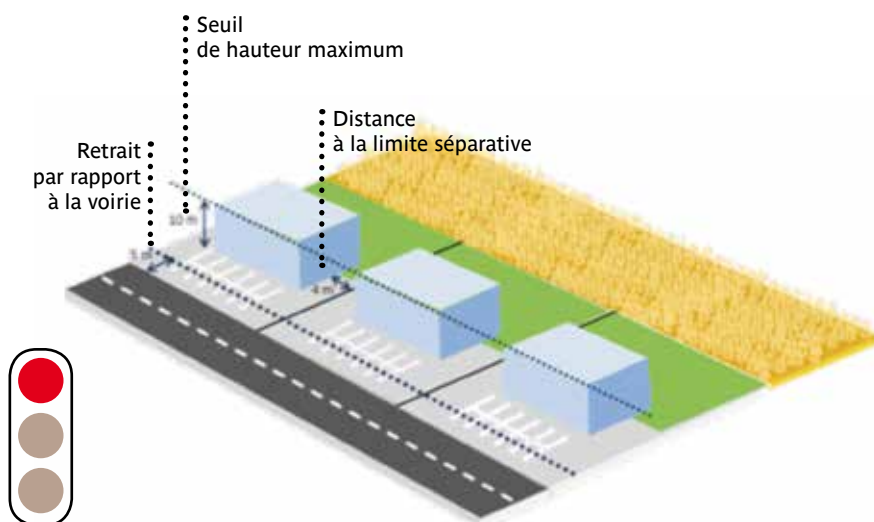
FAVORISER LA DENSIFICATION PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME

Par une modification des réglementations d'aménagement de zone, une densification peut permettre à la fois d'optimiser l'éventuelle extension de l'activité économique et d'en améliorer l'empreinte foncière.

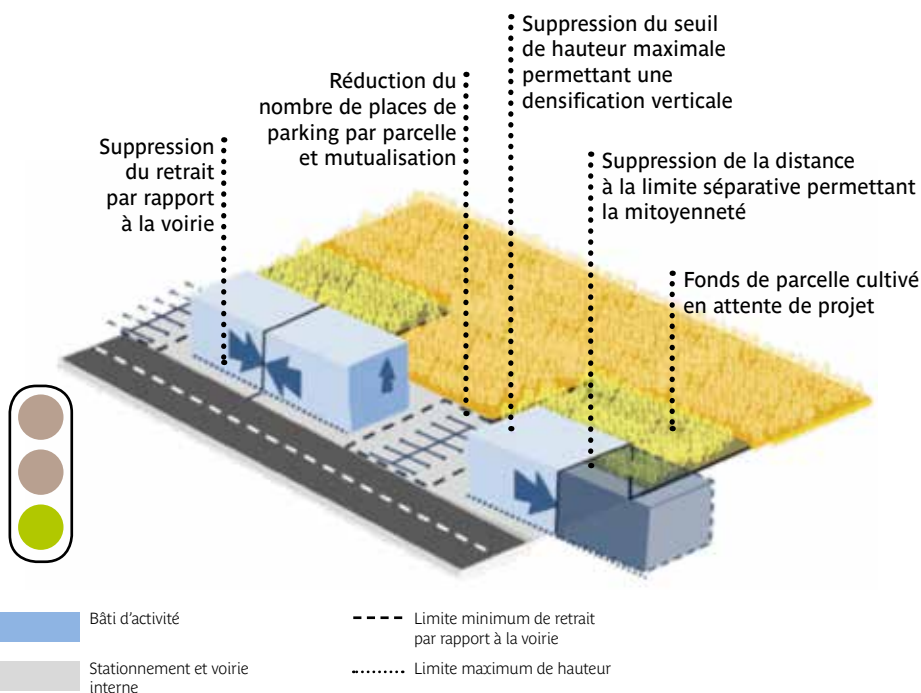
Il est ainsi recommandé d'intégrer les préconisations suivantes :

- Augmenter la hauteur maximale du bâti ;
- Supprimer la marge de recul et la distance aux limites séparatives ;
- Diminuer le nombre de places de parking par lots ;
- Augmenter le Coefficient d'Occupation au Sol (COS) minimum ;
- Lever l'interdiction de construire des habitations ;
- Phaser les projets pour cultiver les parcelles le plus longtemps possible ;
- Remettre des zones à urbaniser sur le long terme en zone agricole.

Une réglementation inadaptée



Une réglementation propice à la densification



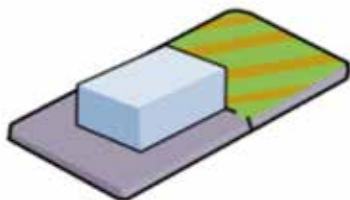
FAVORISER LA DENSIFICATION PAR DES LEVIERS REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

Afin de rationaliser les ressources foncières, la collectivité dispose de leviers d'actions réglementaires et fiscaux pour jouer sur le prix, l'accès et l'usage des terrains.

Conditionner la vente des terrains publics

Instaurer une caution à la vente qui conditionnera l'acquisition du terrain au respect des préconisations imposées par la collectivité avec un délai de construction du foncier au-delà duquel l'entreprise le remet sur le marché.

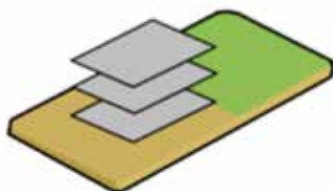
Etablir un délai de construction du foncier



Maintenir la propriété publique du terrain

Privilégier la location des terrains à travers des baux à construction ou des baux emphytéotiques. Vendre de la « surface de plancher » plutôt que du mètre carré de terrain : en ne cédant que les surfaces à construire, la collectivité conserve la maîtrise du reste du terrain pour des opérations de densification éventuelles.

Vendre de la surface plancher



Taxer la sous-densité

Instaurer un seuil minimum de densité (SMD) : mobiliser le dispositif de Versement pour Sous-Densité introduit par la loi de finances rectificative de 2010. Cet outil permet à la collectivité de fixer un seuil minimum de densité dans les zones urbanisées et à urbaniser du PLU. Le non-respect du seuil donne lieu à une taxation plafonnée à 25% du montant du terrain.

Utiliser le seuil minimum de densité

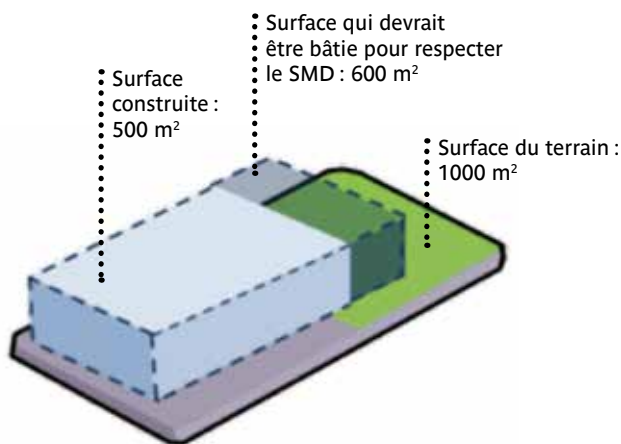
Seuil Minimal de Densité (SMD) : 0,6 m²

Prix du terrain : 200 000 €

Montant de la taxe : 16 000 €

Plafond de la taxe : 50 000 €

- Propriété publique
- Propriété privée
- Surface de plancher
- Bâti d'activité



Cas pratique :

$$\frac{\text{Valeur du terrain}}{2} \times \frac{(SMD \times \text{surface terrain}) - \text{surface construite}}{(SMD \times \text{surface terrain})}$$

Remarque : pour être efficace, ce seuil qui relève de la compétence communale mérite d'être défini à l'échelle d'un bassin de vie, d'une intercommunalité.

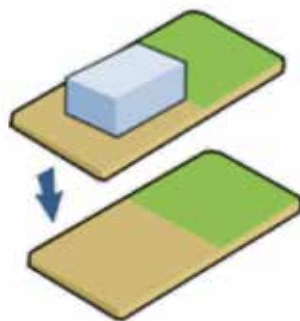
FAVORISER LA DENSIFICATION PAR LA MAITRISE DE L'USAGE DU FONCIER

Connaitre les leviers d'actions pour inciter les acteurs d'une zone à optimiser le foncier est essentiel pour assurer sa durabilité. Selon les situations, plusieurs orientations peuvent être définies parmi les suivantes :

Si le foncier est public :

Dans la mesure du possible, la collectivité doit maintenir la maîtrise foncière de son bien et privilégier les formes de location (cf. Fiche 5 Favoriser les leviers réglementaires et fiscaux). La collectivité peut soumettre les entreprises à la signature d'un contrat d'amodiation au moyen duquel elle met le terrain à disposition sur le long terme (18 à 50 ans) et leur impose une obligation de remise en état au moment du départ, permettant le renouvellement régulier de l'offre et le traitement des friches.

Contrat d'amodiation : obligation de remise en état



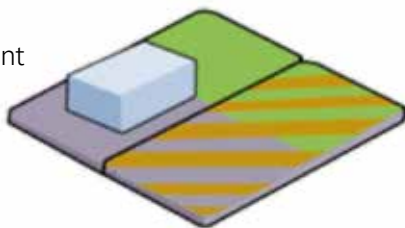
Si le foncier est privé :

Lorsqu'il y a un propriétaire-gestionnaire unique sur la zone, la collectivité doit être en dialogue étroit avec ce dernier pour orienter la stratégie de développement vers une gestion optimale du foncier. La collectivité comme le gestionnaire partagent un intérêt à la rationalisation et la densification du foncier.

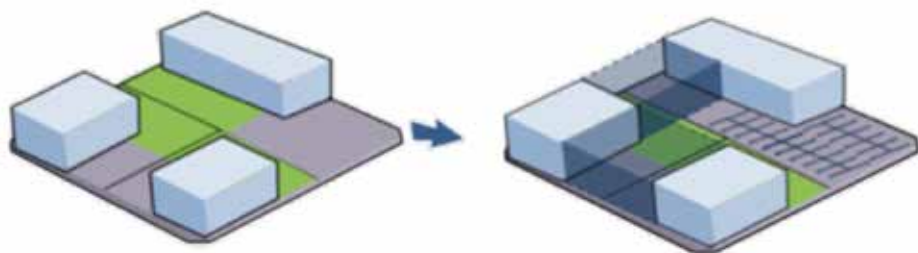
Lorsqu'il existe une multiplicité de propriétaires, la collectivité dispose de trois leviers pour rationaliser l'usage du foncier :

- Mobiliser son droit de préemption pour les parcelles nues et non bâties avec l'aide des Établissements Publics Foncier (EPF)
- Sensibiliser à la mise en place d'Associations Foncières Urbaines, où des propriétaires privés s'unissent pour réaliser des travaux de remembrement parcellaire et de restructuration d'îlots.
- Stimuler les projets immobiliers privés moyennant le versement d'une participation au financements des espaces et équipements publics.

Le droit de préemption pour les parcelles nues et non bâties



Association Foncière Urbaine : un groupe de propriétaires privés pour le remembrement d'un îlot



■ Bâti d'activité

■ Stationnement mutualisé

■ Propriété publique

■ Propriété privée

■ Espace vert et/ou réserve foncière

■ Stationnement et voirie interne

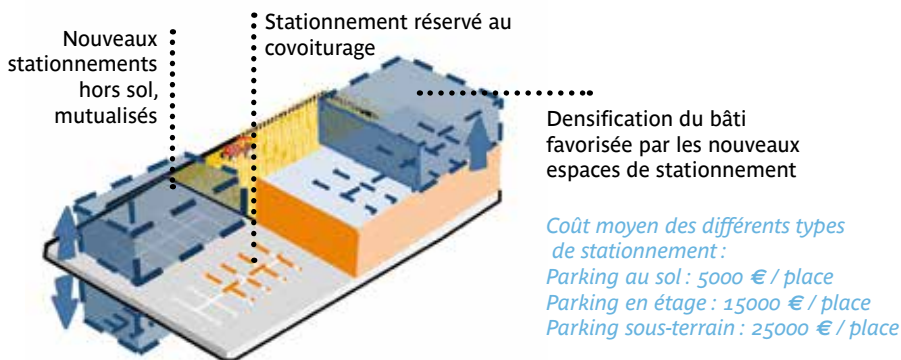
REDUIRE LES ESPACES LIES A LA VOITURE INDIVIDUELLE

Une zone attractive pour garantir une multiplicité de modes de déplacement doit être accessible au plus grand nombre d'usagers et d'employés. Une zone durable privilégiera les modes alternatifs à l'automobile (transports collectifs, modes actifs) et limitera les espaces dédiés à la voiture individuelle (parkings, voiries surdimensionnées).

Réduire les espaces de stationnement

Les parkings automobiles occupent une place importante dans les zones d'activités économiques. Cela concourt à une surconsommation foncière. Réduire leur emprise ne nuit pourtant pas au bon fonctionnement du site; de nombreuses solutions peuvent être envisagées :

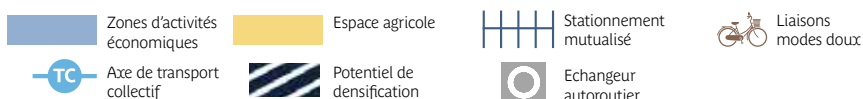
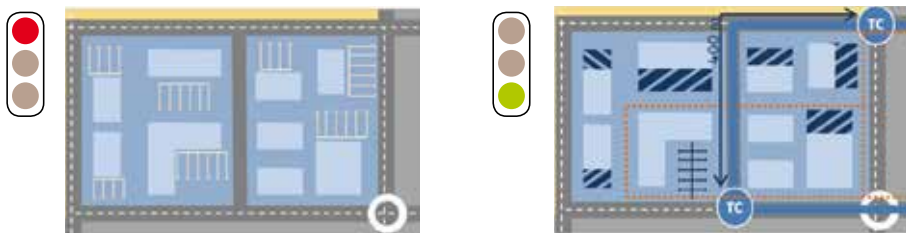
- Mutualiser les parkings entre les différents lots ;
- Construire des parkings « hors sol » (souterrain ou aérien) ;
- Favoriser le covoiturage en réservant des places de stationnement spécifique à cet usage et en créant une communauté d'utilisateurs ;
- Elaborer des Plans de Déplacement d'Entreprise ou Inter-entreprises (PDE ou PDIE) permettant d'optimiser la mobilité des salariés.



Accessibilité en transports en commun et modes doux

Plusieurs solutions permettent de favoriser l'accès à différents modes de transport :

- Assurer la desserte en transports en commun : réfléchir en amont à la localisation appropriée de la zone (voir Fiche 2) ou identifier un secteur stratégique dans la zone pour créer un accès ;
- Favoriser l'accessibilité et les déplacements à vélo et à pied : créer et indiquer des itinéraires piétons / cyclistes, équiper les parkings de stationnement vélos sécurisés à proximité des bâtiments, réduire la distance entre chaque bâtiment.



FAVORISER LA CIRCULATION DES ENJINS AGRICOLES

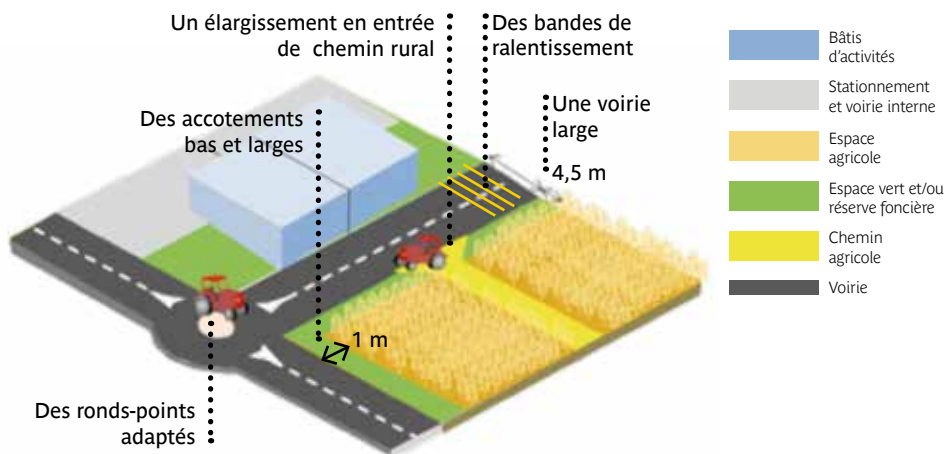
Dès lors qu'une activité agricole est située à proximité d'une zone d'activités, les déplacements nécessaires des engins agricoles doivent être intégrés. Déjà calibrées pour la circulation des poids lourds, les voiries des zones d'activités peuvent aisément faciliter les déplacements des convois agricoles via des aménagements adaptés.

Intégration des déplacements agricoles

Les recommandations sont les suivantes :

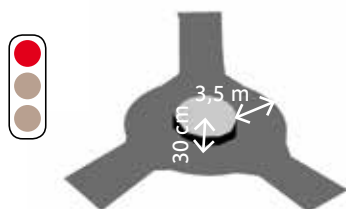
- des voies d'une largeur minimale de 4,5 m ;
- des terre-pleins franchissables (moins de 6 cm de hauteur et des bordures non-anguleuses) ;
- la mise en place d'une signalisation auto-relevable ;
- des accotements larges (0,75 à 1 m), sans bordure anguleuse ou haute et sans glissières pour permettre le rabattement lors des dépassements ;
- un élargissement des entrées de chemins ruraux ;
- des aménagements giratoires adaptés : largeur de la chaussée utilisable de 4 m ou îlot central franchissable.

Un aménagement d'ensemble facilitant les circulations agricoles

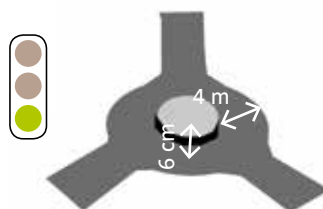


Détails d'aménagements facilitant les circulations agricoles

Un giratoire étroit avec un aménagement central non franchissable



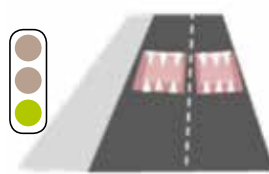
Un giratoire étroit avec un aménagement central franchissable



Une voirie dotée d'un dos d'âne et d'un accotement infranchissable



Une voirie dotée de coussins berlinois et d'un accotement franchissable



RÉFÉRENCES

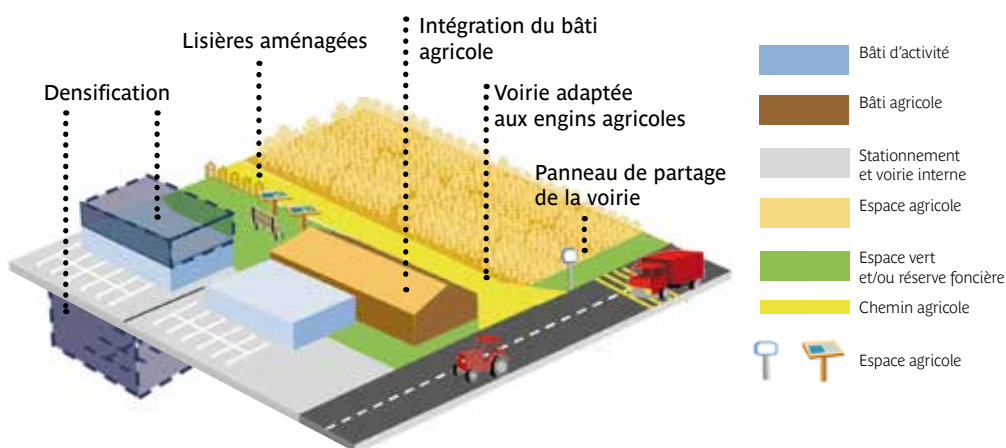
- Les circulations agricoles, sécurité des utilisateurs, libre circulation des agriculteurs... quel compromis ? Chambres agriculture 77 et IDF, FDSEA, JA, MSA, septembre 2010.
- Schéma des circulations agricoles du plateau briard et de la vallée du Morbras, réalisé par la communauté d'agglomération du plateau briard et plaquette réalisée par la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, 2008

INTEGRER LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES

Une zone bien intégrée dans son environnement local garantit la pérennité de sa fonctionnalité. Une insertion de qualité valorisera l'intégration des logiques propres aux activités rurales limitrophes. La prise en compte de l'activité agricole est particulièrement importante pour assurer l'équilibre de la zone et la pérennité de l'ensemble des activités économiques du territoire. Les éléments à prendre en considération sont :

Les liens entre agriculture et zone d'activités :

- Ménager des vues sur l'espace agricole et éviter l'implantation « dos-à-dos » ;
- Réserver un espace qui valorise l'agriculture locale : panneaux pédagogiques, magasins de vente directe...
- Permettre l'implantation de bâtiments agricoles ou le stockage de matériel agricole en périphérie de la zone.



L'exemple de Vernouillet (78) : un magasin de vente directe au cœur d'une zone commerciale.

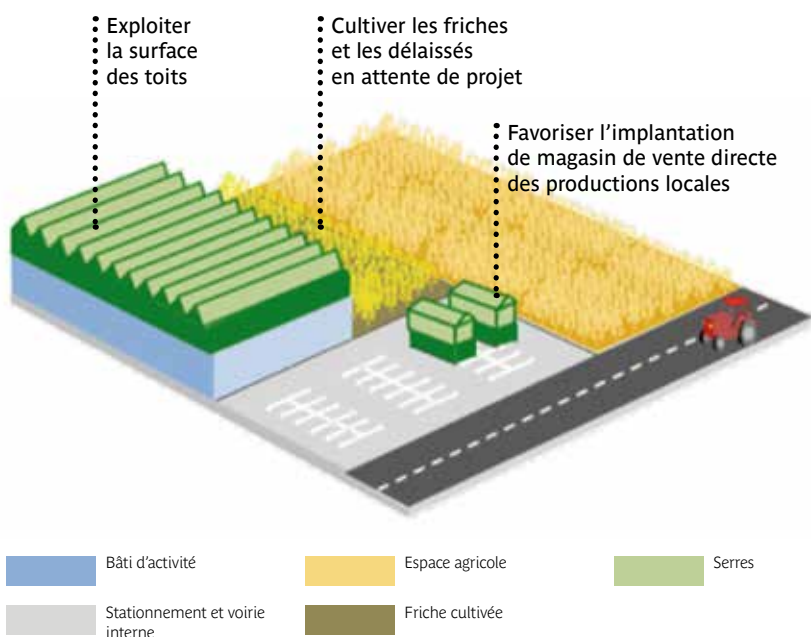
Les producteurs des 4 Saisons, magasin de vente directe de fruits et légumes issus d'une dizaine d'exploitations agricoles locales est implanté au cœur de la zone commerciale de la Grosse Pierre, à Vernouillet. Un hangar agricole est attenant. Ce magasin propose un espace de vente de 300 m².

Inauguré fin 2012, ce lieu de vente directe est la concrétisation d'un projet ayant bénéficié du soutien technique de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture et de la SAFER Île-de-France, ainsi que le soutien financier du programme européen LEADER, de la Région Île-de-France et du Conseil Général des Yvelines.

RESERVER DES ESPACES DE CULTURE AU SEIN DE LA ZONE D'ACTIVITES

Redonner une place à la production agricole dans les zones d'activités peut être un atout à mettre en valeur tant pour l'activité agricole que pour l'attractivité de la zone et son inscription dans le territoire. Plusieurs moyens peuvent être envisagés :

- Produire des fruits, légumes ou fleurs sur les toits ou les aires de stationnement non utilisés via des structures adaptées ;
- Cultiver les espaces vacants par les agriculteurs riverains ou des jardins familiaux.



Exemples de lieux de production au cœur de zones économiques



Fermes Lufa (Montréal, Québec), une ferme sur les toits d'un bâtiment industriel

Le propriétaire du toit perçoit un loyer, dispose d'un accès privilégié aux produits pour ses usagers et voit ses dépenses énergétiques optimisées (meilleure isolation et réduction de 30% des dépenses de chauffage).

L'irrigation se fait par récupération de l'eau de pluie qui tombe sur les serres. La serre absorbe un maximum de chaleur du soleil.



La Courtibox, de l'agriculture urbaine dans un conteneur surmonté d'une serre

La production atteint aisément 75kg/m² par an, à savoir que le modèle 20 pieds de 16 bacs, produit environ 960 kg/an. La serre est équipée de bacs de culture. Le local technique comprend : citerne d'eau de pluie récupérée sur le toit, composteur-jachère, matériel d'exploitation.

Ce dispositif est amovible.

RÉFÉRENCES

- La courtibox, société Courtirey : <http://www.courtirey.com/courtibox.html>
- Les fermes Lufa : <http://lufa.com/fr/corporate-fr.html>