Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Cerema
Direction territoriale Ouest

L'intégration des activités économiques dans l'aménagement

© SPI

© B. Bouchet / photo : B. Alazard

© comte-vollenweider / photo : S. Demailly

Enjeux pour les collectivités
Réponses aux besoins des entreprises (production & services)

Plan :

1) Contexte

2) Atouts d'une offre économique dans la ville et le bourg

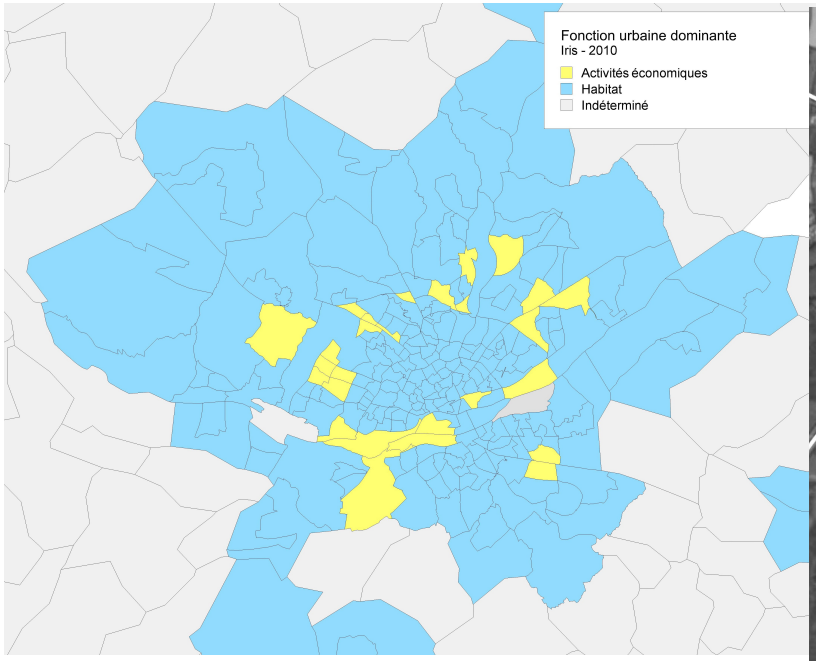
3) Leviers d'actions possibles pour la collectivité

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE
Cerema

1 - Contexte

La place des activités économiques dans l'urbain est majoritairement mise en œuvre aux échelles :

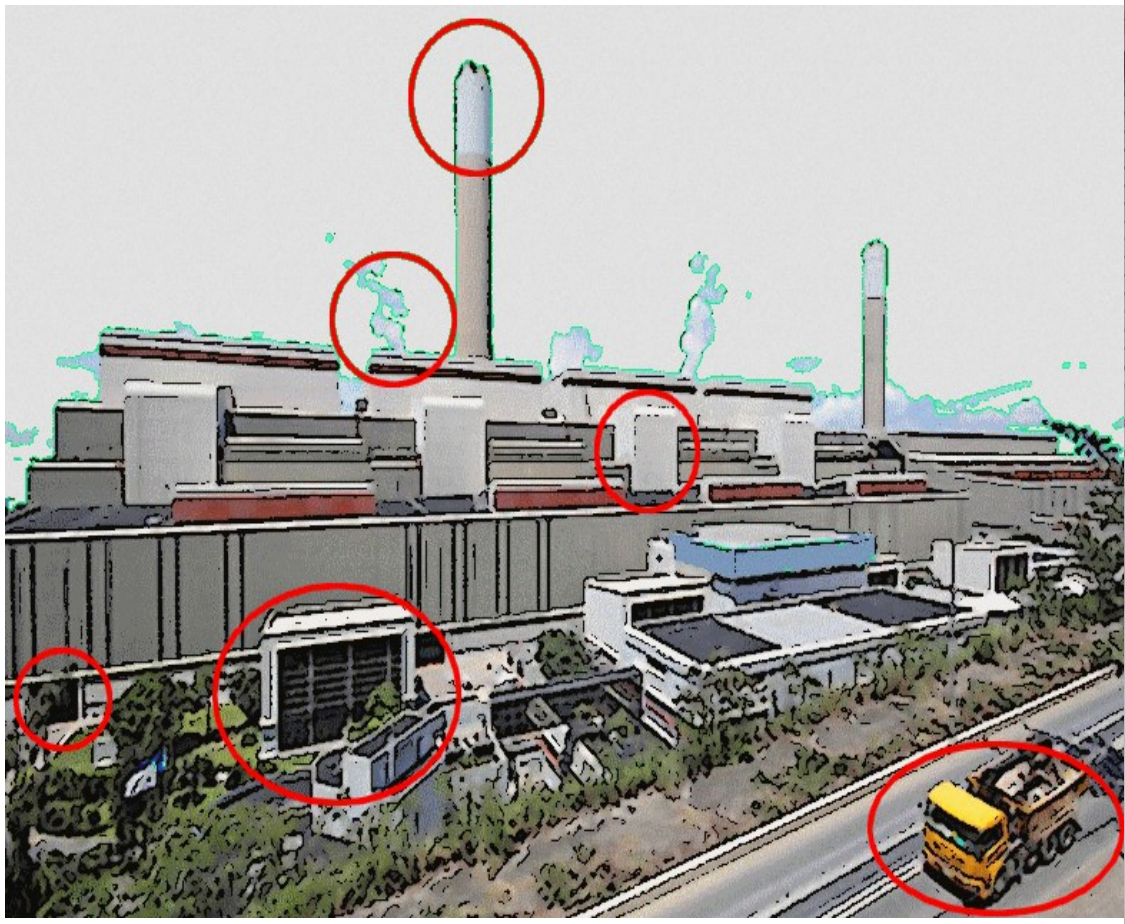
- Supra ou Inter-communale



- De la ville

1 - Contexte

- La ville ou le bourg ne peuvent accueillir qu'**une partie des entreprises :**
  - artisanat,
  - petite production,
  - les activités réalisant production et vente sur place,
  - les bureaux
- La localisation des activités affecte
  les structures urbaines.



1 – Contexte

- La ZAE, 1ère réponse d'aménagement
- La cession / l'acquisition d'un foncier n'est pas adaptée aux phases de démarrage ou de montée en charge (locatif privilégié)
- La faiblesse des services aux entreprises

Un seul produit
ne répond pas à la diversité
- de besoins des activités
- d'enjeux des collectivités

- Dans les opérations résidentielles
  - Réaliser un pôle de commerces et services de proximité
  - Développer une offre tertiaire
- Opérations mixtes ou 'quartiers économiques'

Maintenir
une offre foncière et immobilière
dans le tissu urbain

2 - Atouts pour le territoire

Pourquoi proposer une offre dans la ville et le bourg ?

- **Revitaliser les villes et les bourgs**
  - *Les activités de production ou de service génèrent des flux qui participent largement à la vitalité des commerces.*

Le site Pieper - Rue d'entreprises

Le concept d'îlot d'entreprises

De manière générale, la SPI s'applique à utiliser rationnellement toutes les surfaces disponibles afin de proposer la meilleure place à chaque entreprise.

Avec la raréfaction des terrains destinés à de l'activité économique, il faut trouver des solutions innovantes et cesser de systématiquement pousser les entreprises en périphérie, loin des lieux de vie des travailleurs.

Dans cet esprit, la SPI a créé dès la fin des années nonante le concept d'îlot d'entreprises. Il se définit comme une zone d'activités économiques englobée dans un quartier d'habitat rural ou urbain. Les sociétés générant des nuisances (bruit, odeurs, charroi, etc...) en sont exclues.

Ses points forts :

- Les entreprises restent dans les villes et les villages
- La proximité des habitations garantit plus de sécurité aux installations
- Le développement d'activités économiques près des travailleurs cadre parfaitement avec la philosophie de développement durable
- Les îlots et rue d'entreprises disposent toujours d'une charte urbanistique et environnementale ainsi que d'un périmètre d'isolement
- Seules les activités de production légère (type entreprise artisanale de petite taille) et/ou de services aux entreprises y sont admises

Valbonne : cité artisanale

- foncier rare + Implantation contrainte
- les artisans risquent de s'installer hors du territoire
- La commune fait aménager une zone artisanale communale au milieu du tissu résidentiel tout en assurant *« un développement harmonieux des activités des artisans, dans le respect du quartier et de ses habitants*

2 - Atouts pour le territoire

Pourquoi proposer une offre dans la ville et le bourg ?

- **Soutenir les entreprises locataires dispersées dans le tissu urbain**
  - *Pour les entreprises en phase de création ou développement, qui sont dans une période charnière, l'investissement dans un foncier ou un local représente une contrainte forte. Elles ne cherchent pas non plus nécessairement, à ce stade, à quitter le tissu aggloméré*

- **Assurer la sécurité urbaine**
  - *La mono-fonctionnalité des parcs d'activités, comme des quartiers résidentiels, est un facteur d'insécurité (vandalisme ou vols)*

- **Contribuer à l'égalité sociale**
  - *La dépendance des ZAE à la voiture individuelle accentue le risque d'inégalités sociales pour ceux ou celles qui n'ont pas accès à l'automobile (par manque de moyens ou sans permis).*

Bâles : Gundeldinger Feld

- L’ancien site industriel (1,2 ha) a été reconverti pour créer un pôle d’activités intégré dans un quartier densément peuplé dépourvu de centralité. Les travaux de reconversion ont été adapté suivant les besoins et les capacités financières des futurs locataires : artisan, bibliothèque, brasserie, crèche, murs d’escalade, restaurant, hôtel, etc. Le choix du locatif permet d'assurer un suivi du site.

2 - Atouts pour le territoire

Pourquoi proposer une offre dans la ville et le bourg ?

- **Mutualiser des services collectifs**
  - *La concentration des fonctions habitat, commerce et économique peut permettre d'optimiser les investissements en matière d'infrastructures, notamment de transport, de télécommunication et demain d'énergie locale, ou services (éviter autonomisation de la ZAE ou incapacité à rentabiliser des équipements)*

La Rivière (Isère) – création d'une centralité à vocation touristique

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

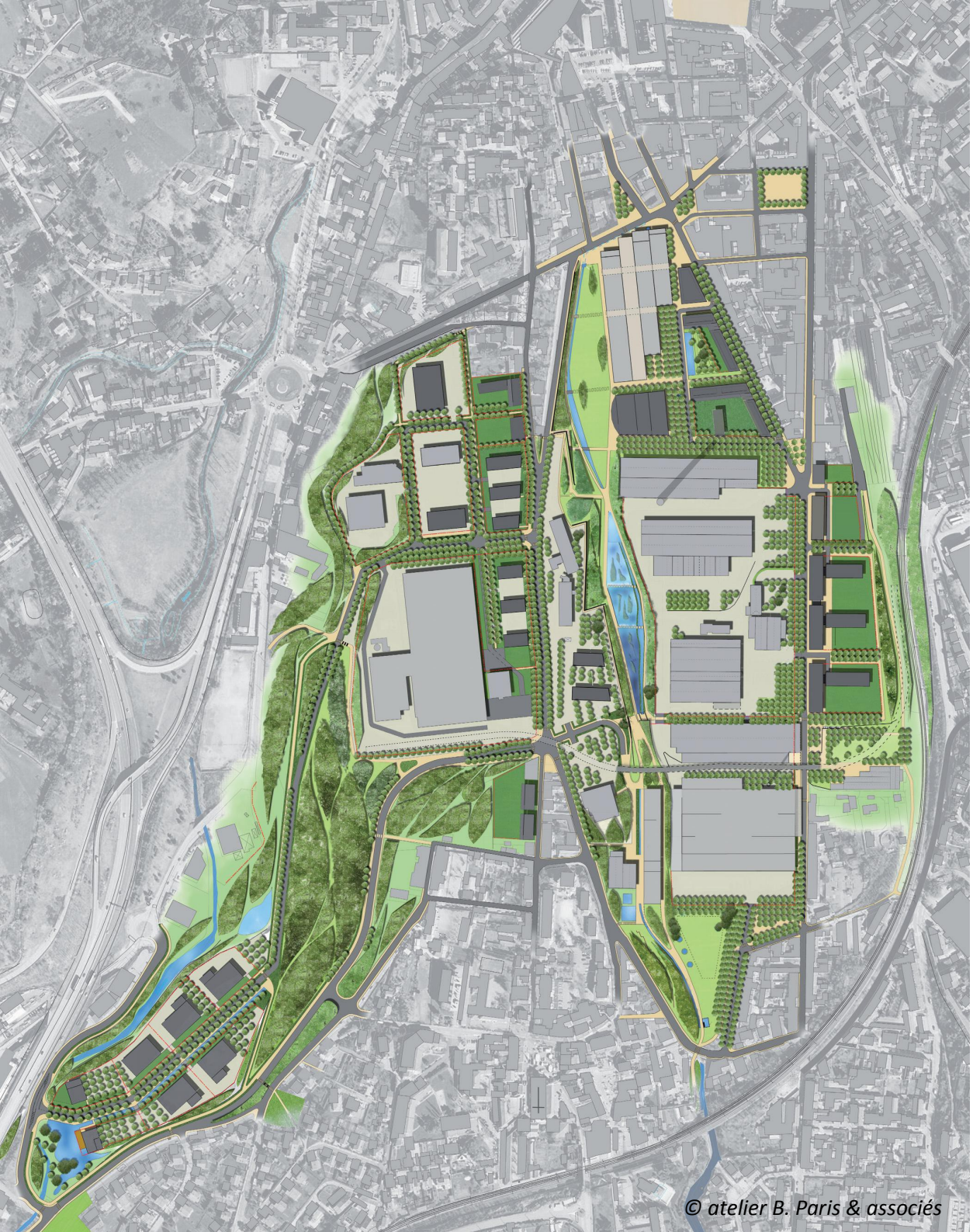
Cerema

2 - Atouts pour le territoire

Pourquoi proposer une offre dans la ville et le bourg ?

- **Reconquérir des friches industrielles**
  - *Le maintien de leur vocation économique peut être plus simple en particulier le réemploi des bâtiments est possible via des travaux de réhabilitation limités ou qui peuvent être phasés.*
  - *De plus, les projets de requalification de friches avec une vocation économique peuvent mobiliser des financements publics au double titre du renouvellement urbain et du développement économique.*

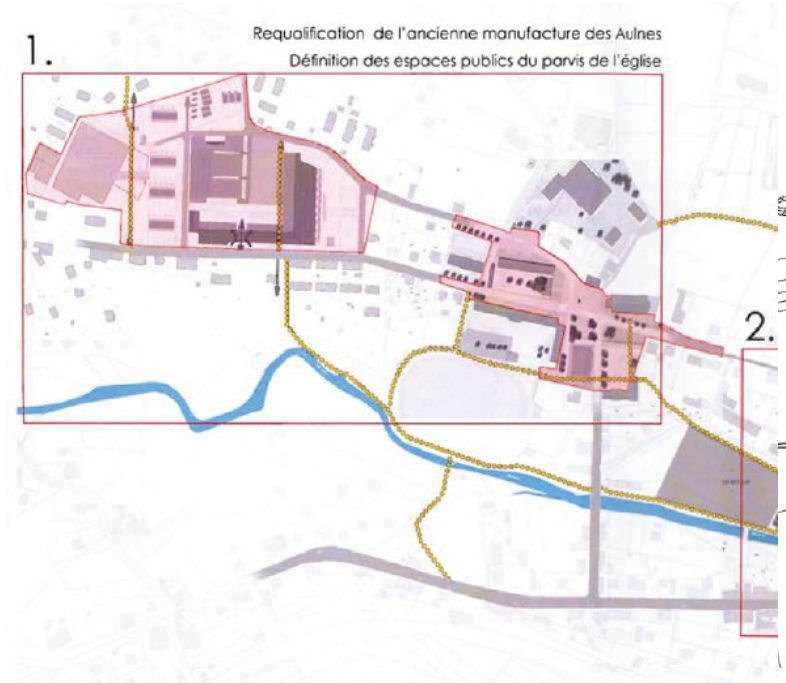
- **Optimiser l'utilisation de toutes les surfaces disponibles dans les villes et les bourgs**
  - *La densification des tissus urbains résidentiels est confrontée à la difficulté de mobiliser des terrains ou locaux dans des configurations urbaines contraintes : rez-de-chaussée, front de rue bruyant, façade principale orientée au Nord, etc.*



Saint Chamond : Novaciérie

- L'ancienne aciérie GIAT, au cœur de Saint Chamond, abrite encore aujourd'hui des entreprises d'usinage industriel de pointe qui se sont développées grâce à l'existence des installations hors normes de ce site (taille des bâtiments et pont roulant).
- Le choix a alors été fait, en cohérence avec la démarche marketing de Saint Étienne Métropole, de ne plus nier ces lieux de production et de chercher à les transférer, avec le risque qu'ils se délocalisent, mais au contraire de les revendiquer au cœur de la cité.

- Centre de l'éco-construction des Vosges/Fraize:
  - Reconversion filature en pôle thématique (association, locaux artisans, pépinière, pôle formation, etc.),
  - Initier la reconversion de la commune



4 - Leviers d'actions possibles pour la collectivité

- Leviers pour Accompagner les entreprises dans leur parcours résidentiel et leur fonctionnement quotidien :
  - **Fluidifier le marché de seconde main**
    - *mettre en place une veille foncière et immobilière afin de tenir à jour un catalogue des locaux et fonciers disponibles (mais ce patrimoine peut nécessiter des travaux préalables ou du moins un chiffrage de ceux-ci)*
    - créer les conditions d'un dialogue entre la stratégie d'entreprise et la collectivité territoriale (*Susciter une demande en complément d'une politique de l'offre)*
  - **Soutenir les entreprises dans leur fonctionnement quotidien**
    - *Action sur l'aménagement : plan de circulation, aire de livraison, etc.*
    - *Mesures organisationnelles: médiation pour les conflits de voisinage, animation économique, etc.*

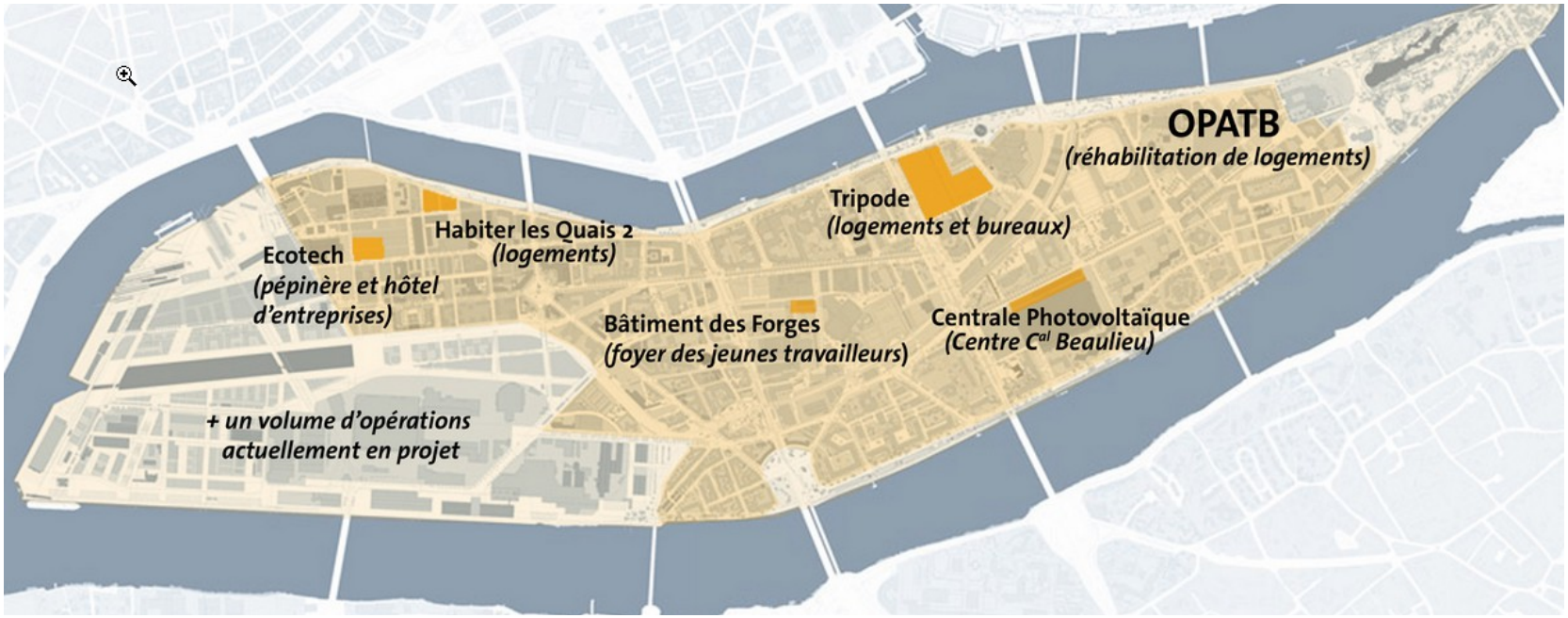
4 - Leviers d'actions possibles pour la collectivité

- Leviers pour réguler la concurrence foncière avec les autres fonctions urbaines par la planification ou une action foncière publique :
  - **Conserver la vocation économique des sites (ou locaux) économiques en friche ou mutation**
    - *car le site n'a peut-être pas encore une valeur liée à un usage d'habitation et le voisinage est moins hostile*
  - **Intégrer dans les nouvelles opérations d'aménagement des espaces dédiés à l'activité économique**
    - *car il est possible de trouver une péréquation économique à l'échelle du projet et gérer l'intégration urbaine dans le parti pris urbain et dans les cahiers des charges architecturaux*
    - *mais les aménageurs/promoteurs se sont fortement spécialisés (nouveaux acteurs, marché différent, conception étendue = un risque)*

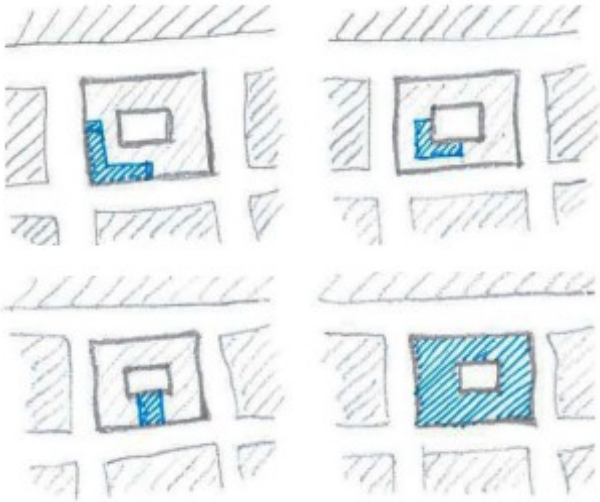
4 - Leviers d'actions possibles

Les échelles de mise en œuvre

- **Le quartier**



- **l'îlot urbain**



- **le bâtiment**

4 - Leviers d'actions possibles pour la collectivité

- Dans le SCOT : Coordonner l'action à l'échelle d'un bassin de vie
  - éviter les concurrences entre collectivités
  - assurer un équilibre entre les extensions et le renouvellement urbain

- Dans le PLU
  - dans le PADD : affirmer le principe d'intégration des activités économiques dans le tissu urbain sauf exception
  - dans le règlement : préserver les emprises économiques existantes dans le tissu urbain (zonage) et faciliter l'implantation d'activités économiques (retrait, hauteur, etc.)
  - dans les OAP : adapter la configuration des espaces publics et les localisation préférentielle à la mixité fonctionnelle

+ garantir une fiscalité homogène voire avantageuse en tissu mixte

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Cerema
Direction territoriale Ouest

Conclusion

Dans un perspective d'aménagement durable, l'objectif est de

- Maintenir un équilibre entre les différentes localisations *(ZAE isolées, ZAE en continuité de l'urbanisation, ZAE intégrées dans le tissu urbain et activités dans le diffus)*

- Proposer différentes offres (*location/vente, foncier/immobilier*), *selon le type ou le stade d'évolution des entreprises.*

Contacts :

Agnès Pouillaude - agnes.pouillaude@cerema.fr
Loïc Guilbot - loic.guilbot@cerema.fr
Denis Crozier - denis.crozier@cerema.fr
Alexis Roy - alexis.roy@developpement-durable.gouv.fr