

> APPROCHE STRATÉGIQUE DU FONCIER

Outils et retours d'expériences

01 juin 2023

Densification / mutation du Foncier Economique



Etude « Objectiver et fortifier les éléments
de discours sur le foncier économique »

OBJECTIFS, CONTEXTE DE L'ÉTUDE ET ENJEUX

Les objectifs :

- Mieux connaître les territoires économiques
- Proposer un dispositif adapté aux réalités des besoins liés à l'activité
- Conseiller et travailler avec les collectivités et les porteurs de projet

ENJEUX, OBJECTIFS ET CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Contexte de la mission

- Un constat = la **consommation foncière** n'a cessé d'augmenter ces 20 dernières années
- Une nécessité = répondre aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises (et des résidents) pour **développer les territoires**
- Une obligation = s'adapter aux évolutions récentes du **cadre réglementaire** qui prône la sobriété foncière
- Une difficulté = **remobiliser du foncier** déjà exploité et renouveler les occupations
- Une perspective = changer de paradigme en matière de **programmation** foncière et d'**occupation** des zones d'activités

Enjeux de la mission

Enjeu de l'étude

- Mieux connaître les mécanismes de **production du foncier** économique
- Mutualiser les points de vue, partager les expériences et les **bonnes pratiques**
- Mettre en place un **référentiel d'analyse commun** aux collectivités et au services de l'Etat

Enjeu pour l'Etat

- Identifier des outils mobilisables pour **conjuguer développement économique et sobriété foncière**
- **Accompagner les Collectivités Locales** dans une approche plus sobre du développement des ZA

Enjeu pour les collectivités

- Intégrer l'objectif « **Zéro Artificialisation Nette** » dans la programmation foncière ZA et l'articuler avec le PLU

MÉTHODE

- Analyse comparée de 2 territoires :
CC du bassin d'Aubenas (07) – Grand Bourg Agglomération (01)
- Interviews des acteurs (Elus, aménageurs, entrepreneurs)
- Recueil d'expériences
- Proposition d'un catalogue de leviers d'action.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Rappel des éléments de diagnostic
Communauté d'agglomération du Grand Bassin de Bourg-en-Bresse



80 ZAE, dont :

- 27 ZAE gérées par GBA soit 700 ha
- 53 zones d'activités « de fait » (implantations successives d'entreprises sans opération d'aménagement publique)

Une **concentration des zones autour de Bourg-en-Bresse** (dont axe Nord-Sud le long de l'A42 fortement développé)

2 types de zones :

- **Zones en continuité avec le tissu urbain** (ex : Cenord, Norelan) : Zones anciennes denses, **faible potentiel d'extension**
- **Des zones déconnectées des tissus urbains** (ex : ZAE Cadran, Les Baisses) : Zones plus excentrées du tissu urbain mais accessibles avec des **potentiels d'extension**

Total des surfaces de ZA:
1 433 ha

Moyenne des surfaces :
18,1 ha

Médiane des surfaces :
9 ha

- Une **croissance des surfaces bâties en ZA** forte : **+240 ha soit + 53%** (1990 à 2018), **+27% entre 2006 - 2018**
- La croissance des **ZAE compte pour environ 10%** de la progression générale de l'enveloppe bâtie
- Zones « mixtes » : 33% des surfaces totales
- Zones industrielles : 26% des surfaces totales
- Zones commerciales : 19% des surfaces totales

- **680 ha non bâtis** dont **290 ha d'au moins 5 ha** (possibilités de densification / construction, voire de création de nouveaux lots fonciers au sein des unités parcellaires déjà bâties à questionner)
- **Une estimation de 92 ha de terrain à bâtir** et donc potentiellement disponible à moyen / court terme

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Rappel des éléments de diagnostic
Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas



36 ZAE, dont **18 zones d'activités d'intérêt communautaire**

Une **concentration des zones autour d'Aubenas**, à proximité de son centre urbain et de la N 102 : Lavilledieu, Saint-Sernin, La Chapelle sous-Aubenas

2 types de zones :

- **Zones en continuité avec le tissu urbain** (ex : Ponson Moulon, Ripotier) : Zones anciennes denses, **faible potentiel d'extension**
- **Des zones déconnectées des tissus urbains** (ex : Lucien Auzas, RD 104, Traverses parc du Vinobre) : Zones plus excentrées du tissu urbain mais accessibles avec des **potentiels d'extension**

Total des surfaces de ZA:
330 ha

Moyenne des surfaces :
18 ha

Médiane des surfaces :
10 ha

- Une **croissance des surfaces bâties en ZAE forte** : **+67 ha soit + 77%** (1990 à 2018), **+42% entre 2006 et 2018**
- Les ZAE sont **responsables d'environ 7% de la progression générale** de l'enveloppe bâtie
- Zones industrielles : 52% des surfaces totales (170 ha)
- Zones commerciales : 17% des surfaces totales (56 ha)
- Zones artisanale : 8% des surfaces totales (24 ha)

- **125 ha non bâtis** (possibilités de densification / construction, voire de création de nouveaux lots fonciers au sein des unités parcellaires déjà bâties à questionner)
- **Une estimation de 11 ha de terrain à bâtir** et donc potentiellement disponible à moyen / court terme

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Des points communs entre territoires

- Accélération du rythme de consommation de foncier économique
- Des enjeux de requalification dans les secteurs urbains
- Des enjeux d'optimisation dans les secteurs d'extension périphériques

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Des différences marquées

- Étendue des surfaces concernées
- Des natures d'activité différentes
- Des dynamiques contrastées

➔ Une nécessaire adaptation des politiques de développement

LES BESOINS DES ACTEURS

Synthèse des entretiens et ateliers

CONSTATS

OFFRE

- Situation de rareté foncière (des entreprises en demande de relocalisation sans solution)
- Terrains vendus par les Collectivités souvent trop grands par rapport aux besoins des entreprises
- Le recyclage de terrains coûte cher par rapport au développement de terrains nus

PRATIQUE DÉVELOPPEMENT

- Terrain vendu en deçà de son prix de revient
- S'appuyant sur des prix compétitifs, les entreprises achètent au-delà de leur besoins pour constituer des réserves foncières
- Mutualisation non intégrée à la culture des entreprises
- Utilisation massive de la voiture

LEVIERS

AMENAGEMENT

- Stratégie foncière zone par zone et action foncière dans l'existant (maitrise, remembrement, ...)
- Renaturation
- Privilégier l'aménagement de petits lots fonciers

OUTILS REGLEMENTAIRES

- PLUI
- Contrôle de l'adéquation taille terrain/ PC
- Obligation de construire (clause de retour/ vente)
- Inverser le principe du CES (mini. plutôt que maxi)
- Sortir l'obligation paysage des cahier des charges et en laisser la responsabilité à la Collectivité / aménageur
- Obligation densité/ mutualisation inscrite dans les règlements
- Obligation Implantation limite séparative
- Taxer fortement local vacant & foncier non bâti
- Construire outils légaux et financiers favorisant l'intervention sur délaissé foncier mal occupé

COMMERCIALISATION

- Maitrise foncière publique systématique, notamment via bail à construction
- Augmentation des prix
- ASL
- Règles du jeu claires et non discutables en matière d'obligation de densité / sobriété foncière

OPTIMISATION OCCUPATION

- Mutualiser, densifier, monter en étage
- Tertiaire en ville non pas en ZA
- Développer transport en commun et covoiturage + pkg collectif entrée des ZA
- Plateforme logistique partagée
- Performance industrielle

DIALOGUER

- Discours cohérents élus, techniciens aménageurs
- Sensibiliser plutôt que contraindre
- Mobiliser toutes les parties et viser le gagnant / gagnant

DES LEVIERS EN RÉPONSE AUX BESOINS

Une action intégrant plusieurs principes :

- Une anticipation à travers la planification et la programmation
- Un ajustement de l'offre aux besoins réels
- Une politique commerciale et fiscale favorisant l'usage sur le long terme
- Une gestion durable du foncier
- Une approche collective sur des périmètres élargis

DES LEVIERS EN RÉPONSE AUX BESOINS

Leviers de la sobriété foncière dans les Zones d'activités

1. PLANIFICATION	1.1	Analyse foncière	1.1.1	Recensement des fonciers à densifier, dents creuses, délaissés divers ... au sein des ZA (via notamment utilisation des outils numériques - Urban Simul)
			1.1.2	Recensement des fonciers à renaturer
			1.1.3	Recensement des zones agricoles aux pourtours des ZA qui doivent être sanctuarisées (ZAP)
			1.1.4	Mettre en place une veille active sur les DIA
	1.2	Schéma directeur	1.2.1	Formalisation schéma d'accueil des entreprises (sur la base analyse foncière et analyse prospective des besoins) pour prioriser les aménagements (renouvellement, requalification, activation friches, ...)
			1.2.2	Formalisation dans le cadre du schéma d'accueil de règles (critères de type nature d'activités, ratio emploi/m2...) qui guident les implantations d'entreprises (leu d'implantation)
	1.3	Action foncière	1.3.1	Aménagement et maîtrise foncière publique par le bail à construction ou emphytéotique administratif
			1.3.2	Acquisition foncière publique dans les ZA (via DPU renforcée) pour création de réserves facilitant le réaménagement (et in fine opérer des divisions pertinentes et maîtriser les destinations)
			1.3.3	Utiliser tous les outils légaux pour maîtriser les délaissés et fonciers privés dans les ZA : DUP Réserve foncière, PAPAG
1.3.4			Remembrement en AFU au sein d'une ZA	
2. AMENAGEMENT	2.1	Optimisation foncière - mutualisation de l'espace	2.1.1	Aménager des poches de stationnements mutualisées dans les ZA (parkings collectifs ZA)
			2.1.2	Réserver des stationnements privilégiés aux covoitureurs
			2.1.3	Densifier les solutions TC dans les ZA (arrêt bus notamment)
			2.1.4	Aménager des solutions mobilités douces (pistes cyclables notamment)
			2.1.5	Aménagement de la voirie : sens uniques, réduction des largeurs (voies, trottoirs, etc.)
			2.1.6	Aménager des tailles de lots adaptées aux besoins réels (généralement 1000/ 1500m²...)
			2.1.7	Limitier les possibilités de regroupements de lots (éviter que les entreprises n'achètent trop grand)
			2.1.8	Sortir l'obligation paysage des cahiers des charges afin de permettre à l'entreprise de n'acheter que la surface nécessaire à son activité
			2.1.9	Conservation dans le giron public (collectif si gestion privée) et gestion et entretien des espaces végétalisés/ bandes paysagères (gestion sobre privilégiant les hautes tiges plutôt que la largeur des espaces enherbés)
	2.2	Structures dédiées	2.2.1	SEM, SPL
2.2.2			Foncière	

DES LEVIERS EN RÉPONSE AUX BESOINS

Leviers de la sobriété foncière dans les Zones d'activités

3. COMMERCIALISATION	3.1	Action sur les Prix	3.1.1	Augmenter le prix du foncier non bâti (prix aujourd'hui souvent situé très en deçà du prix de revient public)	
			3.1.2	Unifier les prix à l'échelle du grand territoire (pour éviter le phénomène de dumping)	
			3.1.3	Réduire les prix de rachat des fonciers à recycler (par subvention, par exonération de taxe sur X années)	
			3.1.4	Variation des prix selon la qualité d'occupation (décote prix du terrain si l'acquéreur va au-delà des exigences des cahiers des charges)	
			3.1.5	Bail à construction longs termes	
	3.2	Adaptation des surfaces aux projets	3.2	Vendre au plus juste des besoins réels (via PC?)	
			3.3	Opération d'ensemble	
	4. OUTILS REGLEMENTAIRES	4.1	PLUI	4.1.1	Reclassement d'espaces ZAUX en ZN ou Agricole à la suite analyse foncière et formalisation schéma directeur
				4.1.2	Indications précises sur les destinations et sous destinations attendues dans chaque ZA (à lier avec schéma directeur)
4.1.3				Assouplir les changements de destination dans le cas de réutilisation de bâti existant	
4.1.4				Orienter les activités productives en ZA et fixer le développement tertiaire sur les centres-villes	
4.1.5				Inscrire le principe de sobriété en tant qu'obligation dans les documents d'urbanisme	
4.1.6				Créer des OAP thématiques pour les activités productives (industrie, artisanat)	
4.2		Cahier des charges/ règlement/ contrat	4.2.1	Obligation d'implantation en limite séparative (plutôt qu'au centre de la parcelle pour éviter de bloquer les développements ultérieurs)	
			4.2.2	Règles claires et exigeantes concernant les possibilités de construction sur les parcelles (concernant par ex. les exigences en matière d'élévation R+, de surfaces allouées au stationnement, d'utilisation sous sol...)	
			4.2.3	Indications précises des densités minimales par ZA autorisées (inversion du principe CES, indiquer le mini plutôt que le maxi)	
		4.2.4	Inscrire le principe de mutualisation en tant qu'obligation (a contrario, l'acquéreur doit démontrer l'impossibilité de mutualiser parkings par exemple)		
		4.2.5	Obligation de construire : Appliquer les clauses de retour à la collectivité quand les terrains ne sont pas construits par le propriétaire après 5 ans		

DES FICHES OPERATIONNELLES


**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 2 : Aménagement

N°2.2

**Créer une structure dédiée
pour porter et aménager le
foncier et gérer les locaux**

Les fiches actions

CONSTATS

L'aménagement nécessite de nombreuses expertises dont toutes ne sont pas maîtrisées par les Collectivités, en particulier les plus petites. Aussi, dans un contexte d'attention accrue aux enjeux d'optimisation foncière, il peut être préférable de s'appuyer sur des structures dédiées, disposant de l'ensemble des compétences nécessaires. En outre, face à la multiplication des appels à projets ouvrant droit à des financements pour les collectivités, une structure dédiée peut représenter une aide précieuse pour bénéficier de subventions et recycler des fonciers en friche.

OBJECTIF(S)

- Favoriser une gestion raisonnée du foncier économique en implantant des activités hors des ZAE (centre-ville, locaux artisanaux et tertiaires vacants, etc.)
- Créer des structures capables de se rendre « maître » de biens immobiliers (acquisition, réalisation) qui seront par la suite mis à disposition (cession, location...) des opérateurs exploitants.
- Maîtriser les locaux et leurs destinations tout en pratiquant des loyers attractifs sans être hors marché.
- Garantir un usage raisonné des disponibilités foncières et des locaux d'activité du territoire.
- Consolider la relation aux entreprises du territoire, les ancrer et les fidéliser
- Réaliser une veille et déposer des dossiers de demande de subvention pour recycler des friches et acquérir des locaux d'activité à restructurer
- ... et pour ce faire, apporter des solutions à leurs problématiques et un suivi sur-mesure (comprendre leurs enjeux de développement, connaître leurs attentes et les accompagner/ orienter de façon appropriée et dans un cadre structuré)

PORTEURS / PARTENAIRES

La SEM : elle peut se voir confier des missions d'intervention immobilière consistant à acquérir par exemple des immeubles disposant de locaux d'activités, de locaux commerciaux, de logements inoccupés, ... pour les restructurer en aménageant par exemple des solutions adaptées à l'accueil d'entreprises. Au delà de la restructuration, la SEM peut exploiter directement les locaux, puis les céder à plus ou moins longs termes afin de réinvestir dans de nouveaux biens pour poursuivre sa mission.

Les collectivités détiennent au moins 51% du capital pour un objet qui concourt à leurs compétences (notamment développement économique).

Dans les SEM « multi-activités », les missions peuvent s'étendre à la réalisation d'opérations de promotion immobilière ainsi qu'à la constitution de réserves foncières sur des terrains définis comme stratégique par la collectivité, dans le prolongement de la planification établie dans les documents d'urbanisme locaux.

DES FICHES OPERATIONNELLES


**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 2 : Aménagement

N°2.2

Créer une structure dédiée
pour porter et aménager le
foncier et gérer les locaux

Les fiches actions

- **La SEMOP** : elle peut être créée par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales avec au moins un actionnaire opérateur économique, sélectionné par un unique appel public à la concurrence. La collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales détient entre 34 % et 85 % du capital de la société et 34 % au moins des voix dans les organes délibérants. La part de capital de l'ensemble des actionnaires opérateurs économiques ne peut être inférieure à 15 %. Les activités de la SEMOP sont limitées à la seule exécution du contrat qui a suscité sa création. Les activités pouvant être confiées à l'opérateur économique :
 - Soit la réalisation d'une opération de construction, de développement du logement ou d'aménagement ;
 - Soit la gestion d'un service public pouvant inclure la construction des ouvrages ou l'acquisition des biens nécessaires au service ;
 - Soit toute autre opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales.

Une SEMOP peut présenter l'avantage de limiter les risques de commercialisation. En effet, elle peut associer à l'actionnariat des acquéreurs identifiés qui seront donc à la fois porteur de projet et bénéficiaire utilisateur (par ex, un SEMOP dédiée à la réalisation d'un parc d'innovation dont l'utilisateur principal serait un acteur économique actionnaire).

- **La régie** : La gestion d'un service public en régie directe évite la création de structures supplémentaires et permet à la personne publique d'avoir une plus grande maîtrise de l'activité. Elle peut ainsi agir pour : préserver et développer le tissu économique : (i) acquisition/réalisation de locaux pouvant être mis à disposition des entrepreneurs (par exemple, notamment, dans le cadre d'un bail commercial dès lors que ces locaux font partis de son domaine privé ou dans le cadre d'une AOT dès lors que les locaux font partie de son domaine public) (ii), voire l'exploitation directe du local, L'intervention directe des personnes publiques dans le domaine économique implique que l'activité économique concernée s'inscrive dans le cadre de leurs compétences, ou à tout le moins leur soit rattachable, et qu'il existe un intérêt public résultant notamment de la carence ou de l'insuffisance de l'initiative privée (en matière par exemple d'immobilier d'entreprises) ou d'autres circonstances comme la satisfaction des besoins locaux (population, entreprises). Par ailleurs, cette intervention ne doit pas avoir pour effet de fausser le libre jeu de la concurrence.

DES FICHES OPERATIONNELLES

PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

Axe 2 : Aménagement

N°2.2

Créer une structure dédiée
pour porter et aménager le
foncier et gérer les locaux

Les fiches actions

- **Les SCIC** : la SCIC est une entreprise coopérative constituée sous forme de société anonyme (SA), de société par actions simplifiée (SAS) ou de société à responsabilité limitée (SARL) à capital variable régie par le code de commerce et qui a pour objet « la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale ». La SCIC participe de la mise en œuvre d'un double projet social et économique qui autorise une gouvernance publique-privée (artisans, commerçants, professions libérales, acteurs publics et consulaires, associations, salariés, citoyens) fondée sur des règles coopératives. Le capital peut également être détenu par les bénéficiaires de l'activité (les clients, les usagers, les fournisseurs) et par une troisième catégorie d'actionnaires regroupant des collectivités territoriales, des bénévoles, des financeurs, etc. La collectivité peut soutenir la création d'une SCIC pour gérer et exploiter des locaux dédiés à l'activité économique mais elle sera une catégorie d'actionnaire parmi les autres.

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Préalablement à la création d'une structure dédiée, les acteurs locaux veilleront à définir le périmètre d'action de la structure afin d'assurer des péréquations entre plusieurs locaux. Une délibération de la collectivité est nécessaire pour permettre la création d'une SEM. Lorsque la collectivité ne souhaite pas s'impliquer dans la gestion du patrimoine immobilier détenu, la Société Anonyme Simplifiée sera privilégiée.
- S'agissant d'une SCIC ou d'une SEMOP, la décision d'une collectivité de participer à l'actionnariat nécessitera dans tous les cas une délibération de la collectivité.
- A noter, la participation aux décisions d'une SCIC représente une part importante du temps que devront consacrer les services et les élus de la collectivité au bon fonctionnement de la SCIC sans toutefois pouvoir se substituer aux autres actionnaires

COÛTS

- Apport (en nature ou numéraire pour structurer la société) + moyens humains de participation aux instances décisionnelles des structures (Conseil d'Administration notamment) + participations ponctuelles opérations (si déficit en particulier)

Avantages

- Professionnaliser la fonction aménagement
- Confier le risque à une structure tierce (SEM, SCIC)
- Favoriser la logique de « portefeuille d'opérations » et donc une cohérence d'ensemble
- Structure capable de porter des dossiers de demande de subvention (Fonds Friches, etc.) sur des opérations complexes : gain de temps et d'argent pour la collectivité

Inconvénients

- Perte de la maîtrise dans le cas de SCIC, SAS
- Obligation de participation d'équilibre dans le cas de déficit (SEM)

LES DÉVELOPPEMENTS POSSIBLES

Le cas d'une extension de Zone d'activités dans un territoire rural / ville moyenne (ex. extension Vinobre)

- 4,3 ha
- En continuité du parc d'activités existant
- Une attention particulière souhaitée sur la **qualité des aménagements, des interfaces privé/ public, des implantations bâties**
- A noter une **OAP** formalisée qui affirme des ambitions en terme de qualité



- Un potentiel évident dans un **secteur attractif** et bénéficiant d'une **image économique forte** ...
- ... mais un **volume de développement réduit** (4,3 ha).
- Un contexte qui requiert une **intensité d'occupation forte** pour maximiser l'efficacité de l'opération (création d'activités et d'emploi // investissement public)
- Des leviers à activer dans cette optique sur le **volet réglementaire** et sur les **modes d'aménagement** et de **commercialisation**

LES DÉVELOPPEMENTS POSSIBLES

Le cas d'une extension de Zone d'activités dans un territoire rural / ville moyenne (ex. extension Vinobre)
Leviers potentiellement mobilisables

Outils réglementaires :

→ Cahier des charges/ Règlement/ Contrat

L'action sur les règlements de zones, cahiers des charges et/ou contrats est indispensable pour **orienter les occupants des zones d'activité vers de bonnes pratiques.**

À ce titre, le règlement doit être précis, en particulier sur les points suivants :

- Obligation d'**implantation en limite séparative** (plutôt qu'au centre de la parcelle pour éviter de bloquer les développements ultérieurs)
- **Règles claires et exigeantes concernant les possibilités de construction** sur les parcelles (concernant par ex. les exigences en matière d'élévation R+, de surfaces allouées au stationnement, d'utilisation sous sol...)
- Indications précises des **densités** minimales par ZA autorisées (inversion du principe CES, indiquer le mini plutôt que le maxi)
- Inscrire le **principe de mutualisation** en tant qu'obligation (a contrario, l'acquéreur doit démontrer l'impossibilité de mutualiser des parkings par exemple)
- **Obligation de construire** : Appliquer les clauses de retour à la collectivité quand les terrains ne sont pas construits par le propriétaire dans les 5 ans

LES DÉVELOPPEMENTS POSSIBLES

Le cas d'une extension de Zone d'activités dans un territoire rural / ville moyenne (ex. extension Vinobre)
Leviers potentiellement mobilisables

Aménagement :

→ Réorienter l'obligation paysage :

L'obligation paysage présente dans les cahiers des charges peut conduire les entreprises à acheter plus de surface que nécessaire et réduire les possibilités d'optimisation foncières.

Sortir l'obligation paysage des cahiers des charges acquéreur permettrait alors à l'entreprise de n'acheter que la surface nécessaire à son activité.

Pour ce faire :

- Conservation dans le giron public (collectif si giron privée) des espaces paysagers
- Gestion et entretien des espaces végétalisés/bandes paysagère par le gestionnaire du domaine public
- Conception d'espaces paysagers efficaces (bandes végétalisées privilégiant les hautes tiges plutôt que des espaces enherbés épais)

LES DÉVELOPPEMENTS POSSIBLES

Le cas d'une extension de Zone d'activités dans un territoire rural / ville moyenne (ex. extension Vinobre)
Leviers potentiellement mobilisables

Commercialisation :

→ Bail à construction long-terme

La systématisation de l'outil bail à construction permet à la collectivité de **gérer sur le long terme l'occupation foncière** en zones d'activités. L'occupant peut quant à lui disposer d'un terrain pour exercer son activité sur la base d'un bail long et concentrer ses investissements sur son outil de production. A noter, il est nécessaire d'envisager ce type de contractualisation à large échelle pour éviter les effets de concurrence.

→ Adaptation des surfaces aux projets, vendre au plus juste des besoins réels

Afin de prévenir l'occupation partielles des parcelles privées, les besoins bâtis effectifs de l'acquéreur doivent être pris en compte dans la dimension de la parcelle vendue. Il s'agit alors de **s'assurer que le ratio volume construit/ taille de la parcelle sera adapté.**

- La question du projet à construire doit être intégrée aux discussions menées avec l'entreprise au plus tôt (bien avant l'expertise PC puisque le foncier est vendu à ce stade).
- Des garanties doivent pouvoir être trouvées afin de s'assurer que le projet présenté sera effectivement celui qui est construit : par exemple, indemnités à payer si le volume m2 n'est pas conforme à celui indiqué dans l'acte de vente.

LES DÉVELOPPEMENTS POSSIBLES

Le cas d'une extension de Zone d'activités dans un territoire rural / ville moyenne (ex. extension Vinobre)
Leviers potentiellement mobilisables

→ Opérations d'ensemble

Développer des opérations d'ensemble qui favorisent l'optimisation foncière, à l'appui de **regroupements cohérents d'entreprises permettent la mutualisation d'espaces** (cour de services, stationnement, espace de stockage, accueil, ...)

Dans cette optique, la collectivité peut favoriser la mise en œuvre de **produits intégrés** tels que des villages d'artisans ou hôtels d'entreprises par exemple avec des équipements collectifs tels que :

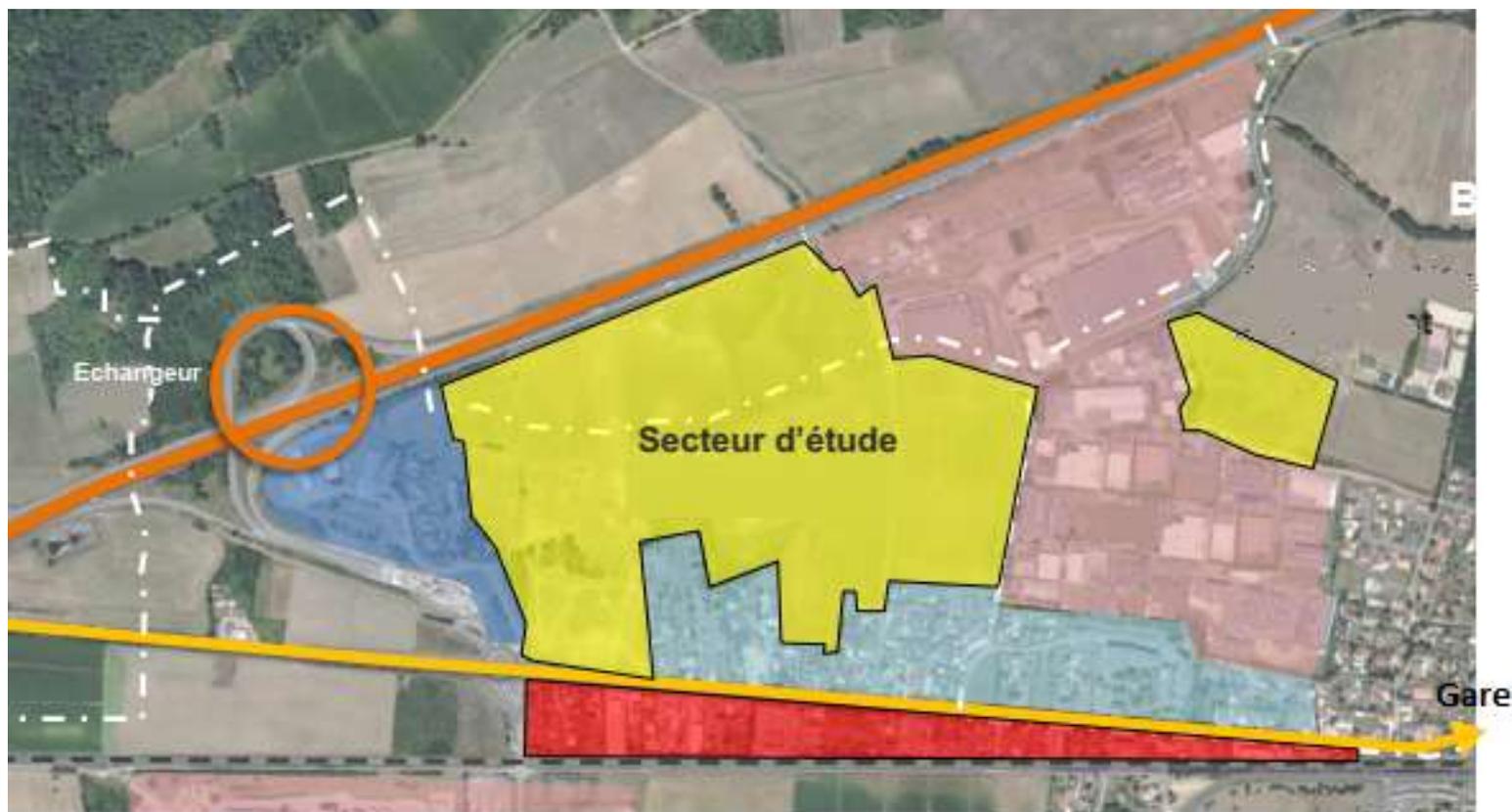
- Cour de services
- Stationnement
- Espace de stockage
- Accueil
- Atelier, etc.

Des systèmes d'encadrement des espaces communs type ASL ou copropriété peuvent être mis en place pour faciliter la gestion de ces produits mutualisés. La collectivité peut les promouvoir.

La mise en place de ces opérations d'ensemble doit être le fruit de regroupements qui **facilitent la mutualisation des équipements**. Les déplacements et relocalisations générés doivent être anticipés pour éviter la création de friches.

LES DÉVELOPPEMENTS POSSIBLES

Ain - Future association de la DDT01



LES DÉVELOPPEMENTS POSSIBLES

Ain - Future association de la DDT01

Les enjeux

Synthèse des enjeux



L'occupation du site

- Proposer une nouvelle offre foncière d'activité économique en lien avec la ZAE
- Conforter le quartier résidentiel à proximité et gérer ses liens avec le secteur d'activité,
- Implanter un équipement public fédérateur du quartier et en lien avec les besoins identifiés par les communes concernées,
- Profiter de la mutation du secteur pour élargir la réflexion sur le devenir de l'entrée de ville aux abords de la RD 1084.

La mobilité

La trame viaire



- Disposer d'un accès dédié, visible et fonctionnel depuis la sortie d'autoroute,
- Limiter l'impact du trafic des Poids Lourds sur les quartiers résidentiels limitrophes,
- Intégrer la présence d'un trafic de transit entre les centre-bourgs et l'échangeur n°6,
- Requalifier la RD1084 pour en faire un boulevard urbain.



Les modes doux



- Permettre et encourager les déplacements piétons et cycles à travers la ZAE, en accroche sur les secteurs résidentiels limitrophes,
- Favoriser les interactions d'usages.

Transports en commun



- Permettre et encourager les usagers de la ZAE à emprunter le réseau de transport en commun,
- Envisager des liaisons piétonnes entre la ZAE et la RD1084 pour faciliter l'accès au réseau de cars,
- Programmer des liaisons avec la gare : vélo dernier km...,
- Valoriser le co-voiturage à proximité de l'échangeur.



La morphologie des lieux

- Organiser une offre de logements qui puisse faire le lien entre les activités à créer et le tissu d'habitat existant,
- Etudier la possibilité de créer des venelles entre les parcelles privées d'habitations pour raccorder la ZAE à la RD en modes doux,
- Harmoniser le frontage aux abords de la RD.



La topographie

- Prendre en compte la topographie des lieux pour identifier les secteurs urbanisables, l'implantation des bâtis, les tracés des voiries.



Le paysage

- Valoriser le paysage vallonné et les traces du végétal en place,
- Qualifier l'entrée de ville aux abords de la RD 1084,
- Maitriser un paysage depuis l'A42 (verdoyant, naturel et agricole).



L'environnement

- Intégrer les énergies renouvelables (bornes de recharges électriques, GNV, photovoltaïque...),
- Mise en avant de la notion d'éco exemplarité de la zone,
- Prise en compte d'une gestion alternative des eaux pluviales,
- Mise en valeur des trames vertes et bleues,
- Économie des ressources et densification des constructions.

LES DÉVELOPPEMENTS POSSIBLES

Ain - Future association de la DDT01



- Secteur végétalisé
- Activité artisanale
- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Equipement



Une deuxième marche à gravir ?

- 65 % d'espaces verts ?
- Optimisation de l'implantation et de la taille des bâtiments ?
- Centralisation de l'espace de services / mobilités, stationnement central ?
- Ré emploi de friches ou locaux en mutation ?
- ?

Merci de votre attention