



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



L'OUTIL URBANSIMUL – MODULE ZAE

CTT : Le développement économique face au défi de la sobriété foncière

21 mars 2024



SOMMAIRE

❖ Présentation de l'outil Urbansimul

- Version socle
- Fonction cercle collaboratif

❖ Présentation du module ZAE dans Urbansimul



Introduction

Pour optimiser l'utilisation du foncier économique, il est indispensable de réaliser les mesures suivantes :

- connaître les zones qui accueillent des activités économiques => recenser les ZAE
- identifier les gisements et friches au sein des ZAE dans l'objectif de consommer moins d'espace et limiter les extensions urbaines
- développer et réinventer de nouveaux modes d'aménagement (densification, mutualisation d'espaces, etc.)
- accompagner les collectivités dans l'élaboration d'une stratégie territoriale adaptée aux besoins des territoires.

Présentation de l'outil Urbansimul



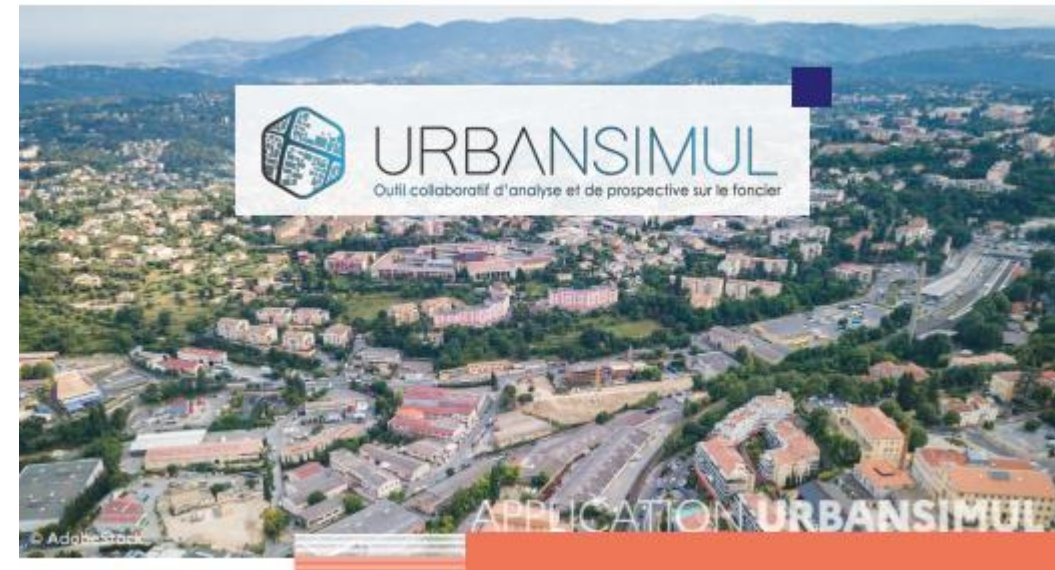
L'OUTIL URBANSIMUL

Outil numérique national mis en place par le Cerema à la demande du ministère de la transition écologique.

Outil d'analyse et d'aide à la décision pour accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur stratégie foncière.

Il permet de :

- visualiser les données foncières du territoire de la collectivité
- consulter les informations issues du croisement de nombreuses bases de données
- apprécier l'offre foncière constructible et les gisements fonciers
- construire et analyser des scénarii d'urbanisation.

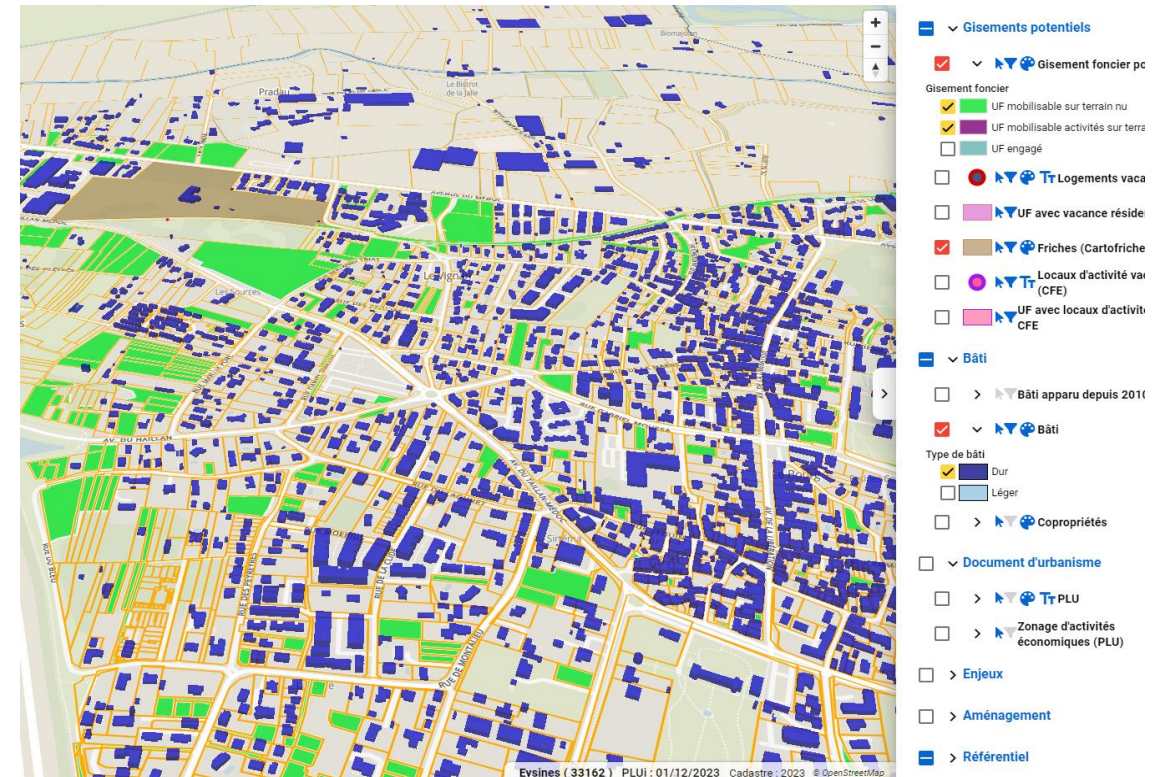


L'outil Urbansimul

Urbanismul propose :

- un **module socle** national ouvert à tous les ayants-droits de l'outil depuis décembre 2022 : fonction qui croise plusieurs données
- une **fonction « cercle collaboratif »** qui permet à une collectivité de rassembler un groupe d'utilisateurs autour d'une thématique particulière.

Elle offre différentes fonctions non présentes dans la version socle : import de données, couches de données personnalisées, consolidation des données.



Urbanismul : version socle

Les données figurant dans Urbansimul version socle

- Fichiers fonciers
- Logements vacants
- Friches (Cartofriches)
- Valeurs foncières et mutations immobilières (DV3F)
- Evolution du bâti
- Documents d'urbanisme (PLU)
- Niveaux d'enjeux et de contraintes

Qui peut utiliser Urbansimul ?

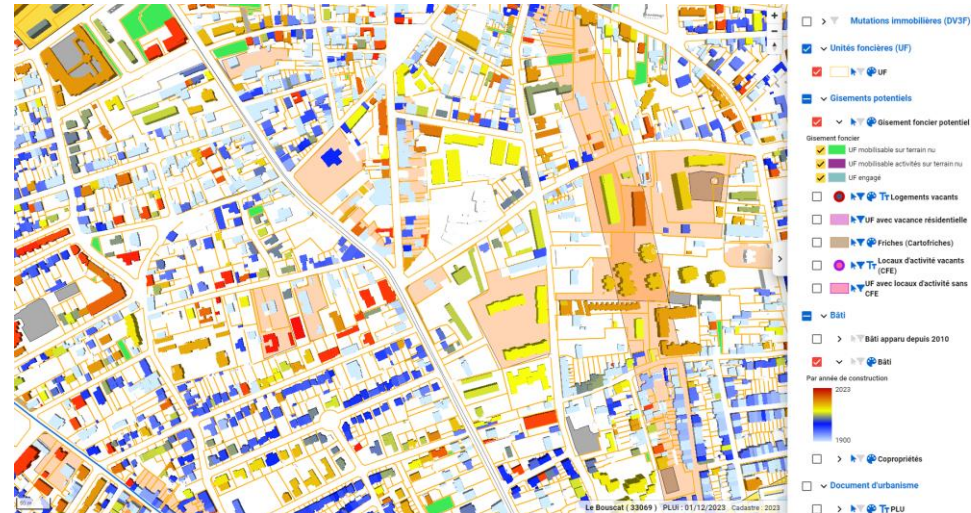
- Les communes
- Les EPCI
- Les départements
- Les régions
- Les agences d'urbanisme
- Les établissements publics fonciers (locaux et Etat)
- Les services déconcentrés de l'Etat

Les fonctions de l'outil

- Données d'observation sur le territoire des ayants droits
- Détection de gisements fonciers
- Sélection de zones
- Téléchargement des données possible

Conditions d'accès à la version socle

- Inscription en ligne sur le site Urbansimul <https://urbansimul-app.cerema.fr>
- Bénéficier au préalable de l'accès aux données foncières



Urbanismul : version socle

Fiche d'information

UF 1

Identifiant de l'UF
33090000AL0102

Millésime des Fichiers Fonciers
2023

Surface de l'UF
1014 m²

Type de propriétaire
Personne physique

Nombre de locaux
1

Nombre de logements
1


Nombre de maisons
1

Nombre d'appartements
0

Nombre de comptes propriétaires différents
1

Type de local dominant
Maison

Occupation dominante
logt(s) plutôt occupé(s) par les propriétaires



Mutations immobilières (DV3F)

Unités foncières (UF)

Gisements potentiels

Gisement foncier potentiel

Gisement foncier

- UF mobilisable sur terrain nu
- UF mobilisable activités sur terrain nu
- UF engagé

Logements vacants

UF avec vacance résidentielle

Friches (Cartofriches)

Locaux d'activité vacants (CFE)

UF avec locaux d'activité sans CFE

Bâti

Bâti apparu depuis 2010

Bâti

Type de bâti

- Dur
- Léger

Copropriétés

Document d'urbanisme

- PLU
- Zonage d'activités économiques (PLU)

Canéjan (33090) PLU : 11/03/2021 Cadastre : 2023 © IGN

Urbansimul : fonction « cercle collaboratif »

Qu'est ce qu'un cercle collaboratif ?

Un espace de travail partagé entre plusieurs utilisateurs d'Urbansimul
Un cercle qui traite d'un thème
ex : le module ZAE

Pourquoi utiliser un cercle de coopération ?

- Echanger et travailler les informations au sein d'un groupe d'utilisateurs
- Partager et retravailler de la donnée
- Requalifier la donnée proposée dans la version socle par UrbanSimul ou importer par l'ayant-droit;

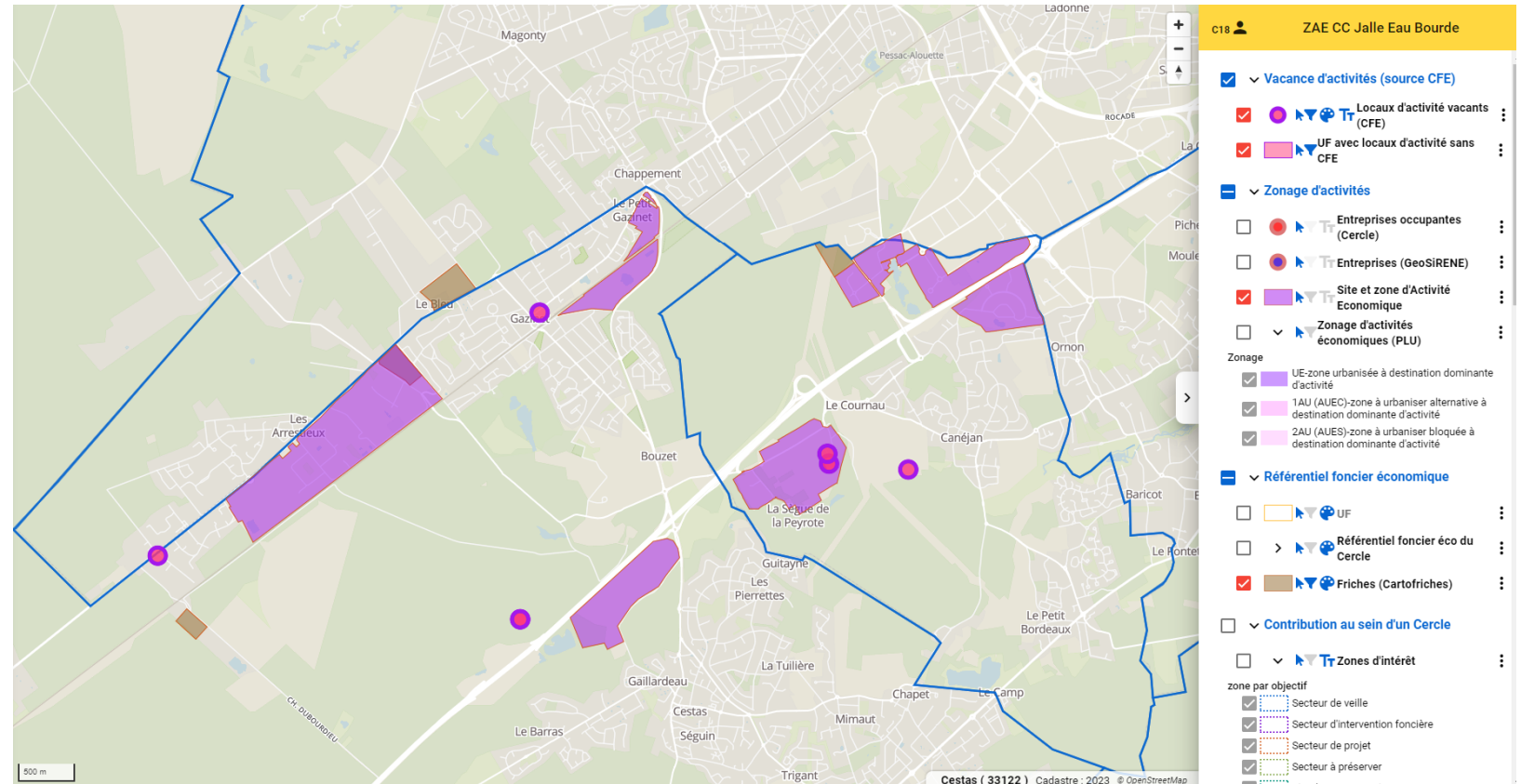
Les nouvelles fonctionnalités :

- Importer des données
- Ajouter un objet (ex : un périmètre, une friche)
- Retravailler les objets créés
- Ajouter des champs descriptifs d'un objet
- Ajouter des commentaires et des notes personnelles

Urbansimul : fonction « cercle collaboratif »

Différence entre cercle de collaboratif et version socle :

- la confidentialité : informations accessibles aux seuls utilisateurs qui en sont membres sur leur territoire de compétence
- l'ajout de données locales
- la consolidation (après visite et terrain)



Urbansimul : fonction « cercle collaboratif »

Les conditions d'accès à la fonction cercle collaboratif :

- Demande d'accès à la fonction collaborative par la collectivité ayant droit au référent Urbanismul en Direction territoriale
- Formation des agents du Cerema pour aider les collectivités à la prise en main de ce cercle
- Intégration de certaines données réalisables par le Cerema uniquement (ex : locomvac)

Fiche d'information

Site et zone d'Activité Econo... 1 X

1 Code SIREN de l'EPCI
243301165

1 Commune
Canéjan

1 Code INSEE de la commune
33090

Nombre d'unités foncières
36

Nombre d'unités foncières bâties
31

Nombre de comptes propriétaires
34

Superficie des parties d'UFs constructibles
946287 m²

1 Vocation industrielle
non

1 Vocation commerciale
non

1 Vocation tertiaire
non

1 Vocation artisanale
non

1 Vocation touristique
non

Canéjan (33090) PLU : 11/03/2021 Cadastre : 2023 © IGN

Présentation du module ZAE dans Urbansimul



Urbansimul : fonction « cercle collaboratif » : module ZAE

Contexte : Inventaire des ZAE imposé par la loi du 24 août 2021 « climat et résilience » (articles L. 318-8-1 et L. 318-8-2 du CU) à réaliser avant fin août 2023 et devant être actualisé tous les 6 ans.

Inventaire réalisé par les EPCI compétents en matière de création d'aménagement et de gestion des ZAE depuis la loi du 7 août 2015 dite loi NOTRe

A la demande de plusieurs collectivités, réalisation par le Cerema d'un référentiel commun pour qualifier et observer ces espaces établi dans le respect du standard CNIG

Contenu du module ZAE établi dans le respect de la loi :

- le périmètre des zones d'activités économiques**
- les propriétaires des unités foncières** au sein de la zone (données Fichiers Fonciers)
 - bâties occupées par des activités (nombre de locaux, superficie)
 - non bâties (superficie)
- les occupants** (données GéoSirene)
- les locaux vacants** (données Locomvac) et le taux de vacance calculé en rapportant le nombre total d'unité foncières de la zone d'activités au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectés à une activité assujettie à la CFE

https://cnig.gouv.fr/gt-friches-a25940.html#H_Sous-groupe-ZAE

Urbansimul : fonction « cercle collaboratif » : module ZAE

Intérêt de cet outil :

- disposer d'une situation de référence en matière d'occupation du sol,
- repérer les surfaces et locaux vacants et faciliter leur mutation et reconversion
- mieux connaître la capacité d'accueil de ces zones et adapter la stratégie économique dans un objectif de sobriété foncière
- de connaître les propriétaires et les occupants, une coopération entre acteurs publics et privés qui permettra d'échanger et élaborer une stratégie territoriale adaptée aux besoins du territoire.

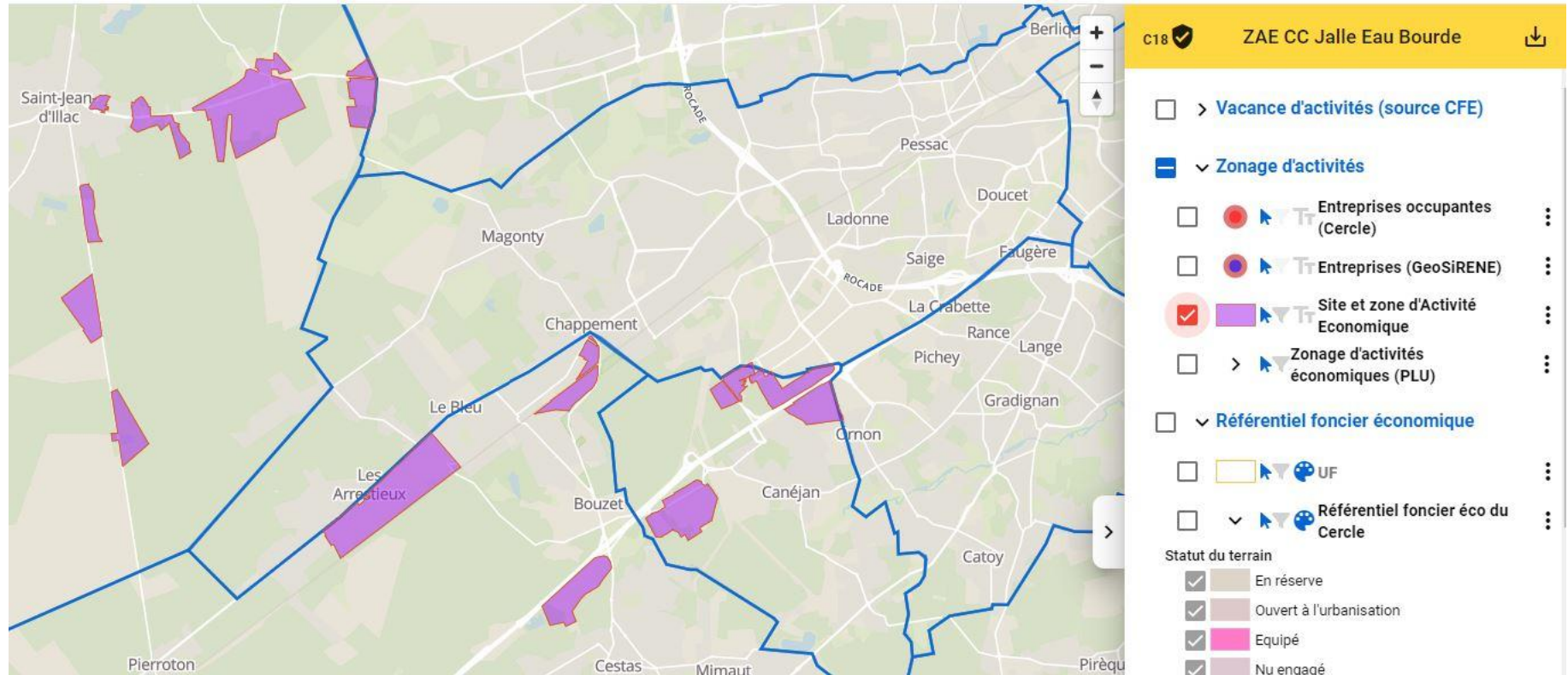
Urbansimul : fonction « cercle collaboratif » : module ZAE

Le périmètre des ZAE :

Définition donnée par l'article L. 318-8-1 du CU

Périmètre défini à partir :

- des données des PLU-i
- des bases de données topographiques
- des données des EPCI.



Urbansimul : fonction « cercle collaboratif » : module ZAE

Les occupants

- La base Sirene des entreprises et des établissements :
<https://www.insee.fr/fr/information/3591226>
- + géolocalisation adossée à un référentiel d'adresses géolocalisées construit à partir du Répertoire d'Immeubles Localisés (RIL)
<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/geolocalisation-des-etablissements-du-repertoire-sirene-pour-les-etudes-statistiques/>
- Géolocalisation vérifiée pour les établissements actifs employant plus de 200 salariés

! Attention à la fiabilité du GeoSirene, surtout concernant la géolocalisation des établissements

The screenshot displays the 'Fiche d'information' (Information Sheet) for an enterprise, overlaid on a map. The information sheet contains the following details:

- Identifiant: 12099
- Numéro Siret: 50081905700026
- Dénomination usuelle de l'entreprise: ADSSO
- Date d'ajout ou de modification: (blank)
- Catégorie de l'entreprise: PME
- Qualité de siège ou non de l'établissement: Oui
- Date de création de l'établissement: 15/06/2013
- Adresse de l'établissement: 194 ALL DES PALANQUES 33127
- Code commune de l'établissement: 33422
- Libellé d'activité principale de l'établissement pendant la période: Autres activités nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel
- Activité principale de l'établissement pendant la période: (blank)

The map on the right shows the location of the establishment in Saint-Jean-d'Illac (33422), with a purple polygon highlighting the specific area. The map includes street names like 'AV. DE BORDEAUX' and 'AV. DE LA PALANQUE'. The bottom of the map shows the PLU (Plan Local d'Urbanisme) for Saint-Jean-d'Illac (33422) dated 09/07/2019, and the Cadastre (land registry) for 2023.

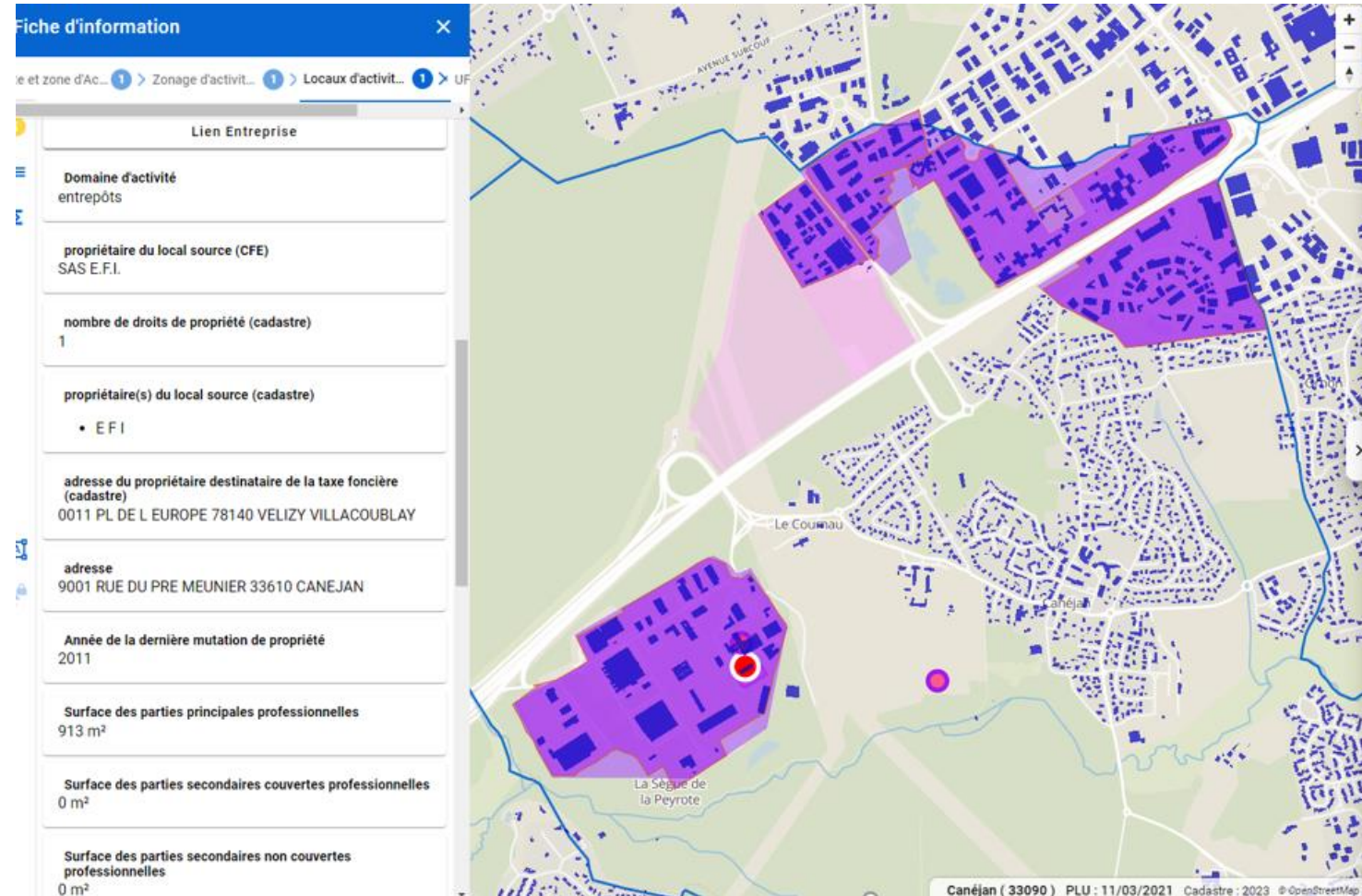
Urbansimul : fonction « cercle collaboratif » : module ZAE

La vacance d'activité (Locomvac : base de données imposée par la loi du 24 août 2021)

Base de donnée issue des données de non paiement de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)

Retraitement par le Cerema pour identifier les cas d'exonération => classification des locaux potentiellement vacants

Visualisation à l'unité foncière d'un taux de vacance



Fiche d'information

ie et zone d'Ac... > Zonage d'activit... > Locaux d'activit... > UF

Lien Entreprise

Domaine d'activité entrepôts
propriétaire du local source (CFE) SAS E.F.I.
nombre de droits de propriété (cadastre) 1
propriétaire(s) du local source (cadastre) • E F I
adresse du propriétaire destinataire de la taxe foncière (cadastre) 0011 PL DE L EUROPE 78140 VELIZY VILLACOUBLAY
adresse 9001 RUE DU PRE MEUNIER 33610 CANEJAN
Année de la dernière mutation de propriété 2011
Surface des parties principales professionnelles 913 m ²
Surface des parties secondaires couvertes professionnelles 0 m ²
Surface des parties secondaires non couvertes professionnelles 0 m ²

Canéjan (33090) PLU : 11/03/2021 Cadastre : 2023 © OpenStreetMap

Urbansimul : fonction « cercle collaboratif » : module ZAE

Export par ZAE des données concernant les propriétaires, occupants, locaux vacants

ZI ACTIPOLIS I et II

OCCUPANTS (1/12)

OCCUPANTS



Numéro Siret	Dénomination usuelle de l'entreprise	Dénomination usuelle de l'établissement	Adresse de l'établissement	Libellé d'activité principale de l'établissement pendant la période
31463656400226	SOCIETE PRESTATIONS COMMERCIALES	PRESCO	4-6-PARC D'ACTIVITES ACTIPOLIS 4 AV FERDINAND DE LESSEPS 33610	Commerce de gros de minerais et métaux
31506275202025	GEODIS CL ILE DE FRANCE	TAILLEUR EUROPARTS	PARC D ACTIPOLIS RUE FERDINAND DE LESSEPS 33610	63.1E
31587164001413	IDEX ENERGIES		RUE NULLY DE HARCOURT ZA ACTIPOLIS II 2 33610	Production et distribution de vapeur et d'air conditionné
32058739700029	AQUIVERT		8 AV DE LA POINTE 33610	Services d'aménagement paysager
32253214400118	ETABLISSEMENTS SAUTOUR ET COMPAGNIE	VENTS ET MAREES	15 RUE NULLY DE HARCOURT 33610	Comm. détail poissons crustacés & mollusques (magasin spécialisé)
32450100600450	PHARMA DOM		ZONE ACTIPOLIS AV FERDINAND DE LESSEPS 33610	71.4B
33194219300045	SODIFERBAT	OPTIMA BAIE	7 AV DE LA POINTE 33610	Travaux de menuiserie métallique et serrurerie
33530721100045	FORET ASSISTANCE-PROTECTION DES CULTURES		11 RUE NULLY DE HARCOURT 33610	Services d'aménagement paysager
34028988300027	PEDAROS CAROL		ZAC ACTIPOLIS 14 RUE FERDINAND DE LESSEPS 33610	Travaux de peinture et vitrerie

Urbansimul : autres fonctions collaboratives

Plusieurs cercles
collaboratifs
possibles dans
Urbansimul :

- Gisements fonciers
- Friches

Les friches

- [Lien vers Cartofriches](#)
- [Lien vers le standard CNIG](#)

Statut des friches

- friche reconvertie
- friche avec projet
- friche sans projet
- friche potentielle
- Statut à renseigner

Représentation par le type de friche

- friche industrielle
- friche commerciale
- friche hospitalière
- agro-industrielle
- carrière ou mine
- friche d'habitat
- friche d'équipement public
- friche militaire
- friche portuaire
- friche loisir tourisme hôtellerie
- friche aéroportuaire
- friche ferroviaire
- friche logistique
- friche enseignement
- friche culturelle
- mixte
- autre
- à renseigner

Gisement foncier

- UF mobilisable sur terrain nu
- UF mobilisable activités sur terrain nu
- UF engagé



Urbansimul : un accompagnement resserré du Cerema

- ✓ Une équipe à votre disposition au sein du Cerema – des interlocuteurs locaux dans chaque implantation territoriale
- ✓ Une communauté des utilisateurs sur Expertises.territoires
- ✓ Des rencontres régulières
- ✓ Une boîte mail dédiée
- ✓ Des formations inter et intra entreprises



assistance.urbansimul@cerema.fr

https://www.expertises-territoires.fr/jcms/pl1_17945/fr/urbansimul-national



Merci de votre attention