

Optimiser le foncier : ZAE de la CCEL

De l'observation à la recomposition foncière dans les ZAE

SEPTEMBRE
2025





Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

CONTEXTE / CONSTATS / PROBLÉMATIQUE

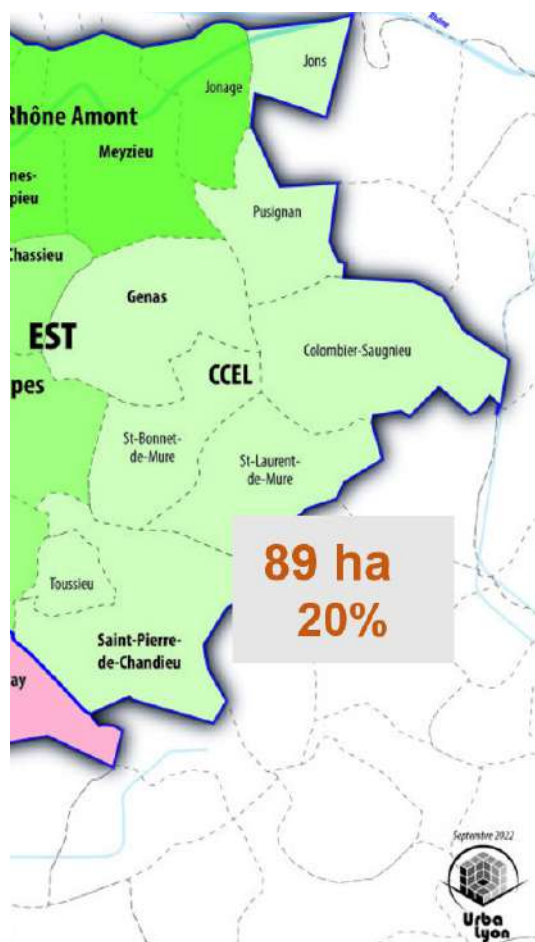
Une organisation des ZAE historiquement peu encadrée

Depuis des décennies, le découpage foncier des ZAE est le fruit d'implantations au gré des opportunités d'accueil des entreprises. La cohérence de ces installations et l'estimation des besoins fonciers des entreprises ont souvent manqué de contreparties qualitatives. Le manque de maîtrise foncière publique ainsi que le faible niveau d'encadrement réglementaire (hors ZAC) n'ont pas toujours donné l'opportunité de peser dans l'organisation et le fonctionnement des ZAE, laissant à la CCEL la charge d'entretenir les espaces publics, ces derniers constituant souvent des « variables d'ajustement ».



ZI Mi-Plaine © Urbalyon

ENJEUX



Source : Approche du potentiel de renouvellement et de densification des ZAE de l'agglomération lyonnaise - © Urbalyon / Sepal - février 2024

Un foncier plus rare : et si c'était une opportunité ?

La recherche d'optimisation, de requalification ou de renouvellement du foncier en ZAE constitue un levier d'attractivité, de régénération des entreprises, et de confortement d'une vocation économique.

Pour la collectivité, c'est un levier pour les recettes fiscales (TA, TFB, CVAE, CFE, Tascom, versement transports...), pour une optimisation des coûts d'entretien (espaces communs, réseaux), et pour gagner des potentiels fonciers supplémentaires. C'est aussi un vecteur d'attractivité du territoire.

La recherche d'optimisation du foncier favorise une gouvernance économique renforcée avec les entreprises et suscite un portage politique fort.

La maîtrise du foncier économique par la CCEL peut faciliter le contrôle des implantations dans le temps et la gestion des réserves foncières (le recours aux baux emphytéotiques ou baux à construction).

Pour les entreprises, cela permet de réduire les investissements initiaux (acquérir/louer moins de foncier et d'immobilier), de mutualiser des espaces, équipements et services qui permettront de réduire leurs coûts, de renforcer les coopérations et les synergies avec d'autres entreprises (logique de développement endogène et de compétitivité).

Cela facilite leur parcours résidentiel sur le territoire par une augmentation des opportunités (plus grande flexibilité).

Il n'existe cependant pas de « modèle unique » de mode opératoire garantissant la réussite du projet, le contexte local étant déterminant.

89 Ha d'unités foncières seraient sous-optimisées*, soit 20% de la superficie de ses ZAE (estimation théorique)

* Indicateurs de sous-optimisation :

- ZAE > 2000 m²

- CES < 20%

- ZAE non impactées par des enjeux environnementaux ou technologiques très forts.



Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°1 : CONNAÎTRE ET OBSERVER

Connaître et suivre les dynamiques économiques et foncières en ZAE

Toute intervention sur le foncier nécessite une bonne connaissance préalable de plusieurs indicateurs : l'état d'occupation, bâti et non bâti, les typologies d'entreprises présentes et leurs projets, ainsi que l'état du marché (offre, demande, vacance, prix).

Se doter d'une telle connaissance permet d'identifier les potentialités d'évolution du tissu économique, et d'établir une stratégie d'optimisation foncière, qui favorisera l'anticipation des dynamiques des propriétaires fonciers, et une meilleure délimitation des périmètres d'études (phases définition et pré-opérationnelle).

Quelques outils mobilisables : schéma de développement des ZAE, veille foncière, atlas des friches, analyse de l'occupation foncière, observatoire économique et fiscal (fiche détaillée), suivi des DIA dans le cadre d'une délégation du droit de préemption.

L'observation économique et fiscale des ZAE : identifier les enjeux et priorités d'action sur les ZAE

Pourquoi un observatoire ?

Bien connaître son écosystème économique afin de mieux calibrer ses interventions : l'observation comme outil d'aide à la décision et d'accompagnement de l'action publique

Quel contenu ?

- Carte d'identité de la ZAE (mobilise notamment les données de l'inventaire des ZAE)

- Historique, accessibilité, stationnement, visibilité, marché (offre, demande, prix), environnement, insertion paysagère, typologie d'entreprises...
- Qualification de l'occupation : occupé (bâti, stockage, réserves d'entreprises...), disponible, vacant
- Statut d'occupation : propriétaires et occupants
- Connaissance du marché foncier et immobilier
- Approche entreprises : activité, connaissance de leurs besoins et leur développement

Acteurs à mobiliser

Initiation et pilotage : CCEL (régie ou partenariat)

Association possible : entreprises et professionnels (de l'immobilier d'entreprise, promoteurs).

Les clés de la réussite / intérêts

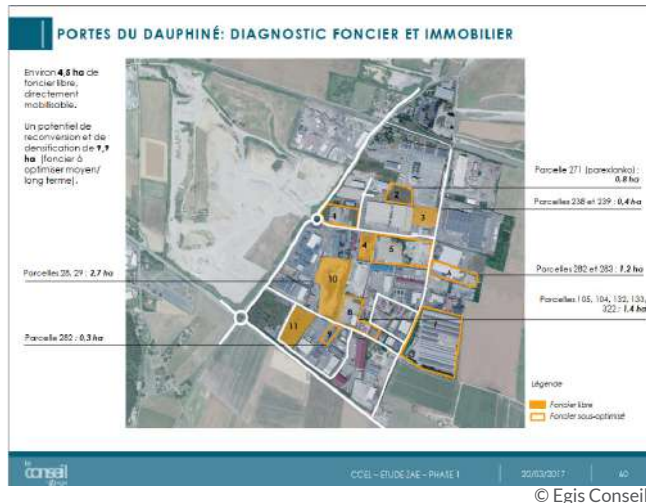
- Identifier les besoins des parties prenantes pour calibrer au mieux le contenu et l'objectif de l'observatoire
- Construire un système d'information fiable et aisé dans son utilisation en mobilisant des techniciens experts dans différents domaines (SIG, économie, foncier, fiscalité)
- Animer l'observatoire pour créer une dynamique d'échanges avec les acteurs impliqués

Les points de vigilance

- Garantir des moyens humains et techniques pour pérenniser l'observatoire
- Maintenir une démarche collective

Les atouts

L'observatoire permet de faciliter l'émergence d'un diagnostic partagé et d'alimenter une stratégie d'action.



Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°1 : CONNAÎTRE ET OBSERVER

Connaître et suivre les dynamiques économiques et foncières en ZAE

Etudier finement les potentiels fonciers : l'étude de gisements fonciers

L'étude de gisements fonciers

Quel intérêt vis à vis d'une politique publique pour l'aménagement des ZAE ?

Doter la CCEL d'un observatoire foncier afin d'avoir une compréhension des mutations territoriales et des évolutions à venir, en vue d'anticiper l'intervention des politiques publiques :

- Pour contribuer à l'élaboration et la mise en œuvre du volet foncier d'un PLU(i).
- Pour porter les stratégies de renouvellement urbain et contribuer à la mise œuvre des politiques publiques, tout en préservant les espaces agricoles et naturels.
- Pour définir une stratégie foncière à porter par la collectivité, permettant de préciser la nature de ses interventions possible (avec l'appui de ses partenaires, notamment EPORA), à travers l'ingénierie et l'action foncière qu'il peut développer.

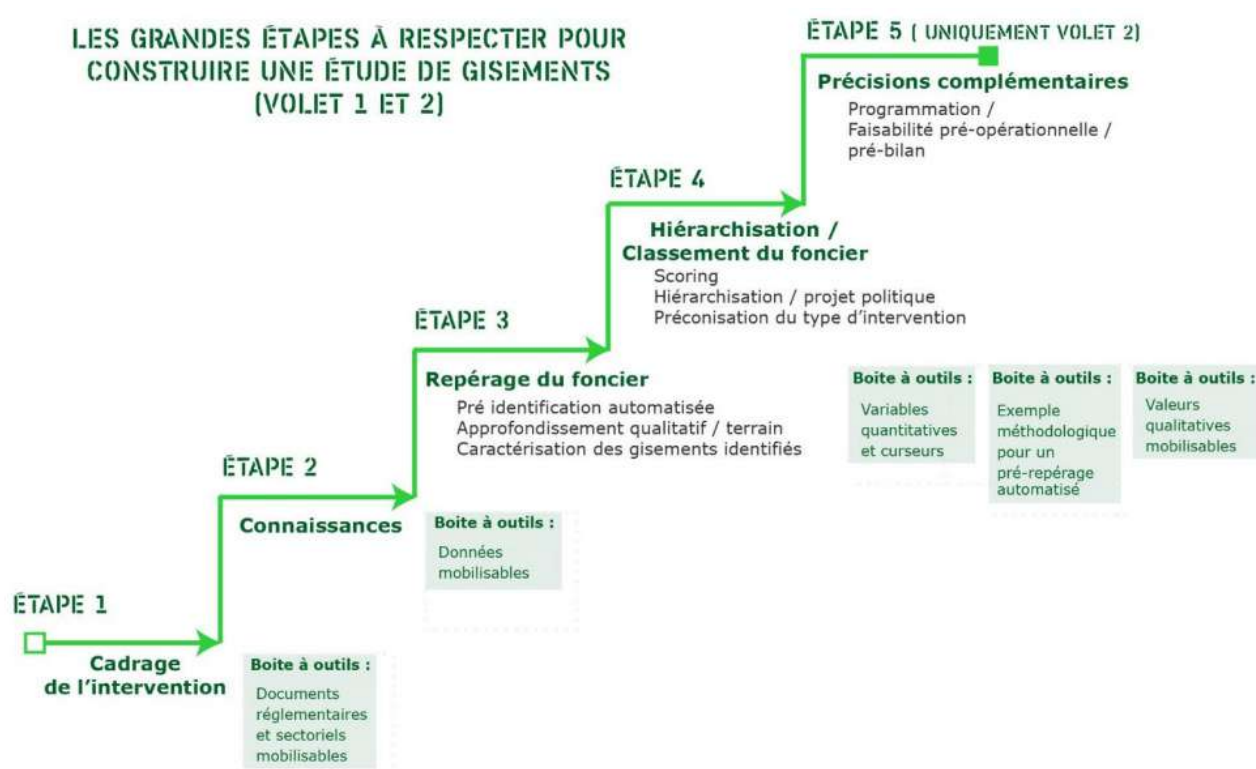
Que permet-elle ?

Dans le cas des ZAE, une étude de gisements fonciers permet d'estimer le potentiel foncier susceptible d'accueillir de l'activité économique et de préserver les espaces agricoles et naturels.

Elle consiste en l'étude d'une sélection de terrains susceptibles d'être densifiés, recyclés ou de muter pour répondre aux besoins économiques sur un territoire donné, à plus ou moins long terme. Les sites identifiés font l'objet d'une qualification approfondie permettant la mise en œuvre des politiques publiques (de l'observation du territoire aux stratégies opérationnelles).

Temporalité : de 2 à 5 ans suivant les dynamiques de marché, d'où la nécessité de la réactualiser assez régulièrement.

Domaines d'expertises requis : urbanisme, expertise foncière, environnement (hors dépollution), marché immobilier (économie, habitat, commerce), cartographie/infographie/géomatique..



Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°2 : PROJETER ET TRADUIRE RÉGLEMENTAIREMENT

Pour la mise en œuvre du SAE, élaborer une stratégie d'aménagement pour chaque ZAE

Inscrire pleinement les ZAE dans le projet de territoire et construire une stratégie d'aménagement pour chaque ZAE.

Cette stratégie comportera un volet foncier, permettant à la collectivité de se donner les moyens d'encadrement et d'intervention, notamment sur les fonciers stratégiques à identifier.

Définir une stratégie d'aménagement à l'échelle de chaque ZAE constitue un moyen d'action et de lisibilité à long terme, favorisant l'atteinte des objectifs de montée en gamme et d'harmonisation générale de la qualité d'aménagement.

Ils l'ont fait : Grand Bourg Agglomération



Le volet économique de la stratégie foncière mise en place par cette collectivité a reposé sur les principaux axes suivants :

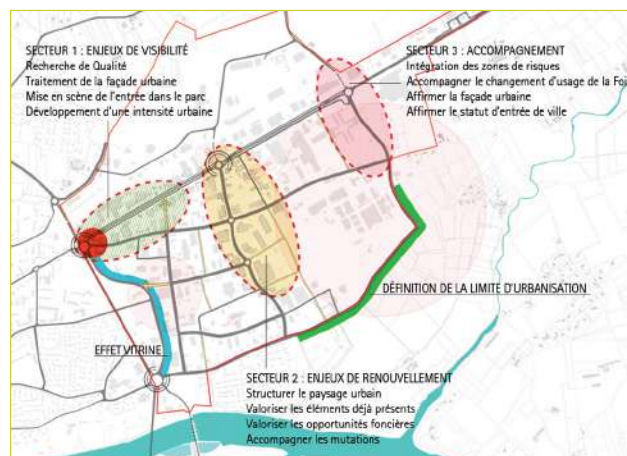
- ◊ Améliorer la connaissance des ZAE et harmoniser les pratiques :
 - » Conception d'une application SIG / Inventaire des ZAE / adaptation et harmonisation de la fiscalité de l'urbanisme
- ◊ Inciter les entreprises, par un nouveau règlement de soutien à l'immobilier d'entreprises conditionné à la réhabilitation/agrandissement plutôt qu'à la construction neuve
- ◊ Réviser les règles, procédures et aménagement des zones : règles d'urbanisme, proposition d'espaces et services mutualisés entre entreprises
 - » Transfert du Droit de préemption à l'EPCI
 - » Limitation des extensions de zones
- ◊ Faire évoluer le mode de commercialisation des ZAE :
 - » Sensibilisation des professionnels à la sobriété foncière
 - » Révision et harmonisation des prix de cession des terrains
 - » Cahiers des charges de cessions de terrains exigeants
 - » Alternatives à la vente : baux à construire

Des outils mobilisables pour construire la stratégie d'aménagement

Plusieurs outils peuvent être mobilisés pour élaborer une stratégie d'aménagement : étude urbaine, Plan Guide, Appel à manifestation d'intérêt, Zone d'aménagement concertée (ZAC) à maîtrise foncière complète ou partielle, Projet partenarial d'aménagement (PPA), ... Nous détaillons ici le Plan guide, qui nous semble particulièrement adapté pour la stratégie d'aménagement d'une ZAE. A noter que la CCEL a engagé, en 2024, la première phase de réalisation d'un plan guide intercommunal.

Le plan guide

- Objectifs :
 - » Définir une stratégie globale à l'échelle du périmètre, assortie d'une armature et d'un cadre d'actions, pour fixer les grands principes de composition spatiale, orienter et accompagner les évolutions urbaines
 - » Promouvoir une approche transversale
 - » Un outil évolutif de la fabrication urbaine
- Clés de réussite :
 - » Une dimension partenariale à concrétiser autour du projet : CCEL, commune et acteurs économiques
 - » Une collectivité prête à s'inscrire dans une dynamique d'urbanisme négocié
 - » Croiser les actions à conduire tant sur l'espace public que privé
 - » Prendre en compte la complémentarité urbaine, environnementale et financière comme critères de réussite du projet.
- Contenu :
 - » Phase « diagnostic » (multithématiques) conduisant à la synthèse des enjeux hiérarchisés et des premières pistes d'orientations
 - » Phase prospective :
 - ◊ Un travail de scénarisation : offrir le choix parmi les futurs possibles
 - ◊ Un travail d'itération : ateliers participatifs avec les acteurs du site (entreprises présentes sur la ZAE)
 - » Phase stratégique :
 - ◊ Déclinaison du scénario retenu en plan-guide stratégique
 - ◊ Plan de phasage des orientations stratégiques retenues



© Ville de Romans-sur-Isère / ZAE des Allobroges / Plan guide

Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°2 : PROJETER ET TRADUIRE RÉGLEMENTAIREMENT

Des outils mobilisables pour construire la stratégie d'aménagement

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

- Objectifs :
 - » Faciliter et accélérer la réalisation de projets complexes, portant sur des emprises importantes, nécessitant une gouvernance adaptée à la coordination de plusieurs acteurs et politiques sectorielles, ainsi qu'une ingénierie conséquente.
- Contenu :
 - ◊ Le contrat de PPA jouit d'un principe de liberté contractuelle. Il fixe une feuille de route qui ordonnance les interventions et responsabilités des parties au contrat, ainsi qu'un plan de financement de l'ensemble des actions
 - ◊ Il permet le recours aux EPF d'Etat en dehors de leur périmètre, pour mobiliser le foncier
 - ◊ Pour les ZAE comprises dans le périmètre d'un PPA, le Préfet peut mettre en demeure les propriétaires de locaux dégradés ou abandonnés de les réhabiliter
- Acteurs mobilisés autorisés à contractualiser un PPA :
 - ◊ Etat
 - ◊ EPCI à fiscalité propre (CCEL)
 - ◊ Etablissement public territorial (ex : Sytral Mobilités)
 - ◊ Une ou plusieurs communes membres de de la CCEL ou de la collectivité signataire du contrat
 - ◊ Sous conditions : SEM, SPL ou autre partenaire public ou privé
- Clés de réussite :
 - » La maturité du projet au stade de la signature du PPA
 - » La qualité de la dynamique partenariale autour du projet
 - » Le contenu du contrat
- Vigilances :
 - » La bonne articulation des politiques et actions concourant à la réussite du projet

- Principaux enseignements à retenir
 - » Un dispositif récent (instauré par la loi ELAN), dont la souplesse formelle laisse place à la construction d'un dialogue au service du projet
 - » Un pouvoir renforcé des autorités locales pour la requalification des ZAE dans le cadre d'un PPA
 - » Spécifique aux projets complexes et stratégiques - ZAE de grande taille
- Textes de référence
 - » Articles L312-1 et L312-2 et article L300-8 du Code de l'urbanisme
- Exemple de mise en oeuvre : Parc et ZAE Axe 7 (CC Porte de Drômardeche) :
 - » Renouvellement et extension
 - » Vocation industrielle, logistique et artisanale
 - » Partenaires PPA : SM SCoT des Rives-du-Rhône, CD 26, CR AURA, Chambre d'agri. 26, EPORA, SAFER Aura, Vinci Autoroutes, entreprises de la ZAE, propriétaires de terrains à désartificialiser.



Source : Techné

- TRAVERSÉS ÉCOLOGIQUES
- LIENS MODÉS ACTIFS
- FRANCHISSEMENTS PIÉTONS-VELOS
- INTERFACES URBAINES, ZONE DE CONTACT AVEC LA VILLE EXISTANTE
- ENTRÉES DE QUARTIER
- POLARITÉS
- VUES LOINTAINES

© Techné

Optimiser le foncier en ZAE

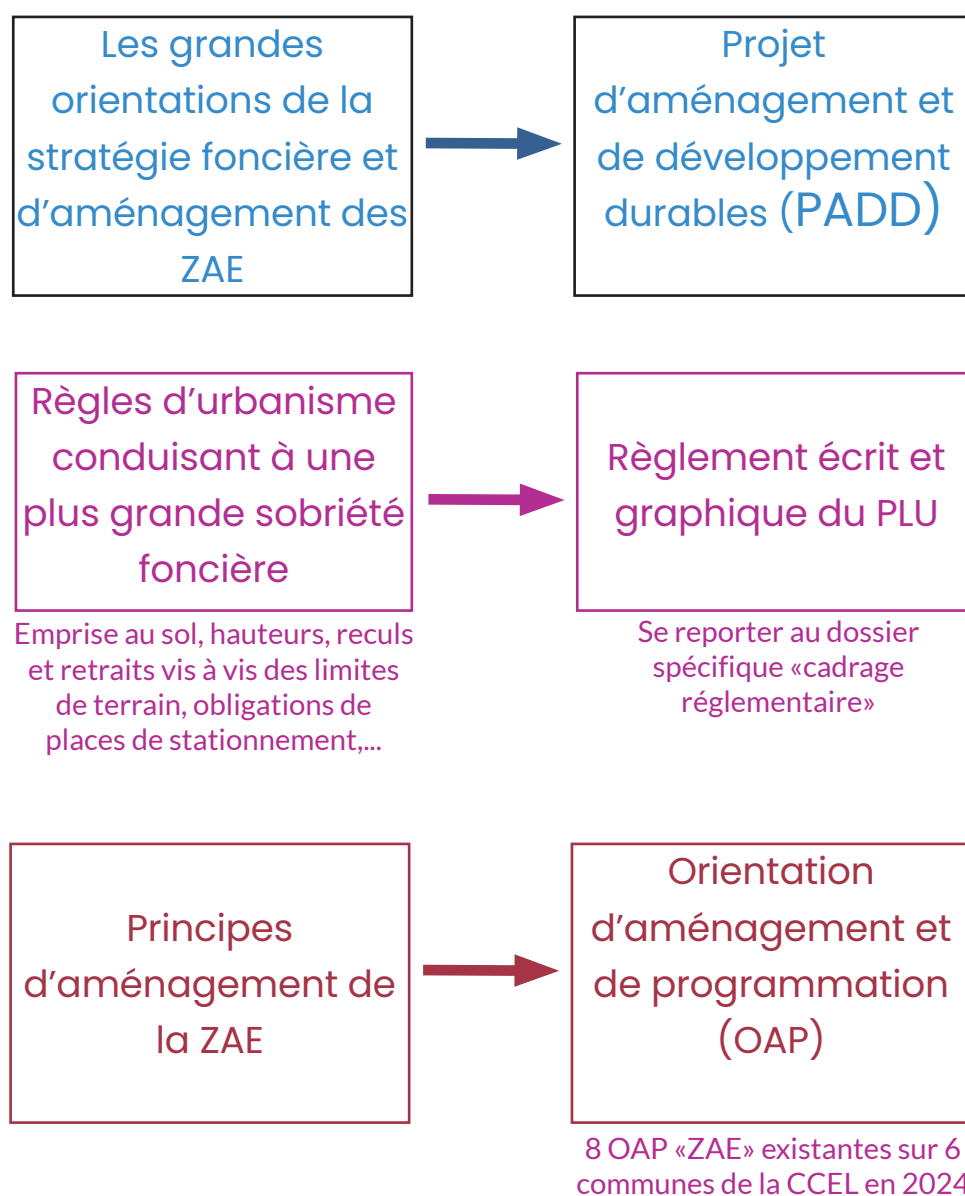
DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°2 : PROJETER ET TRADUIRE RÉGLEMENTAIREMENT

Des outils mobilisables pour traduire la stratégie d'aménagement dans le cadre réglementaire

Outils réglementaires pour toutes les ZAE

Cette stratégie foncière et d'aménagement des ZAE doit trouver une traduction dans les plans locaux d'urbanisme. A cette échelle, plusieurs outils peuvent être mobilisés pour transcrire un éventuel plan guide :



Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°2 : PROJETER ET TRADUIRE RÉGLEMENTAIREMENT

L'OAP sectorielle

Définition

A l'échelle d'un secteur à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager, l'OAP sectorielle permet d'encadrer les projets d'aménagement et de construction par un ensemble d'orientations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

En complémentarité avec le règlement du PLU, elle permet d'incarner localement les ambitions des stratégies foncières et d'aménagement, portées par le projet du territoire, et peut constituer un support à l'urbanisme négocié.

Son contenu

Dans le cas des ZAE, l'OAP sectorielle est propice au renouvellement urbain et à l'optimisation foncière, mais aussi à la mise en valeur de l'environnement, des continuités écologiques et du paysage (notamment dans les entrées de ville).

Elle peut également identifier des zones préférentielles de renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation.

Acteurs mobilisés, dans le cas de la CCEL :

Elaboration : commune compétente + maîtrise d'œuvre du PLU

Application : commune compétente + porteurs de projets sur le périmètre concerné.

Les avantages d'une OAP sectorielle

- La possibilité de traduire un volet de stratégie d'aménagement foncier économique en obligation réglementaire opposable aux porteurs de projets.
- L'anticipation : connaissance du foncier et évaluation de sa « dureté », analyse préalable du potentiel d'optimisation du foncier, de l'état du marché et des contraintes du site
- La cohérence du projet envisagé, en articulation avec son contexte immédiat (urbain, agricole, naturel).

Les points de vigilance vis-à-vis de cet outil

Un équilibre à trouver entre la dimension prescriptive et la faisabilité opérationnelle des opérations au sein du périmètre de l'OAP

Pour en maximiser la faisabilité, la réalisation d'une expertise urbaine préalable constitue une étape le plus souvent nécessaire

Principaux enseignements à retenir

Un outil articulé avec le règlement du PLU, qui peut être puissant à condition d'anticiper les conditions de sortie opérationnelle des projets dont elle encadre la forme

Textes de référence

Articles L151-6 à L151-7-2 et R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme

Extrait de l'OAP sectorielle portant les principes d'aménagement du parc d'activités EverEst, à Genas.



Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°3 : AGIR – MAÎTRISE FONCIÈRE ET CONCEPTION DES ZAE

Des outils permettant d'assurer la maîtrise du foncier

Outils d'intervention foncière

Maîtriser le devenir des ZAE, leur organisation, et s'assurer que l'usage du foncier réponde strictement aux besoins des entreprises nécessite, pour la collectivité publique, de disposer d'une capacité d'action sur le foncier.

Cette dernière peut se traduire par un encadrement réglementaire (voir « Levier d'action n°2 »), et peut également se traduire par une recherche de maîtrise plus forte à travers l'acquisition du foncier.

Pour cela, la collectivité peut faire le choix d'une intervention foncière au fil de l'eau, avec des acquisitions suivant les opportunités, ou préférer une action plus ambitieuse, en adéquation avec la stratégie foncière (sites prioritaires, potentiel de remembrement et de densification...) :

- » Prospector et négocier : cette phase permet une intervention à l'amiable. Elle nécessite une bonne connaissance des entreprises et du marché (cf. catégorie 1) et passe par une phase active de suivi des transactions (DIA),
- » OU se substituer à l'acquéreur par le droit de préemption (dont DPU)
- » OU forcer la vente par l'expropriation avec une procédure de DUP

Constituer des réserves foncières : acquisitions à l'amiable ou exercice du Droit de préemption urbain (DPU)

Assurer un portage du foncier à moyen/long terme, notamment par l'intermédiaire de l'Epora

Expropriation pour cause d'utilité publique / DUP

Acquisition de biens sans maître / parcelles en l'état d'abandon manifeste

Constitution d'une association foncière urbaine de projet (AFU-P)

La Déclaration d'utilité publique (DUP)

Lorsqu'il est impossible d'acquérir le foncier à l'amiable, différents outils permettent à la collectivité de recourir à des prérogatives de puissance publique. Dans certaines circonstances, elle peut aller jusqu'à mobiliser le droit d'expropriation, après avoir monté un dossier de **déclaration d'utilité publique (DUP)**.

- Objectifs :
 - ◊ Mettre en œuvre un projet d'aménagement d'utilité publique (déclaré par l'Etat)
 - ◊ Seul moyen d'action foncière lorsque les propriétaires privés refusent de vendre
 - ◊ Acquisition d'autorité d'emprises bâties privées
 - ◊ Constituer des réserves foncières
- Contenu :
 - ◊ La DUP n'est prononcée qu'à l'issue d'une enquête publique qui présente la nature et la localisation des principaux travaux et ouvrages
 - ◊ Compatibilité avec les SCoT ou les PLU
 - ◊ Deux types de DUP :
 - ◊ DUP pour travaux (procédure normale) : acquisition de biens ou droits immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée
 - ◊ DUP pour réserve foncière (moins utilisée) : acquisition de biens immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement importante, non encore définie et urgente
- Acteurs mobilisés :
 - ◊ La procédure peut être initiée par la CCEL, une de ses communes membres ou l'Etat.
- Clés de réussite :
 - ◊ Possibilité d'avoir recours à l'acquisition à l'amiable à tout moment, en cours de procédure
 - ◊ Faire fixer le montant des indemnités par le juge en cas de désaccord ce qui permet de limiter la spéculation foncière
- Vigilance :
 - ◊ Durée et lourdeur de la procédure
 - ◊ Appréciation de l'utilité publique au cas par cas
 - ◊ Procédure délicate politiquement
- Textes de référence : articles 545 du Code Civil ; L11-1 à L16-9, L21-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; L122-15 et L123-16, L221-1, L300 du Code de l'urbanisme



Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°3 : AGIR – MAÎTRISE FONCIÈRE ET CONCEPTION DES ZAE

Orienter la composition/recomposition des ZAE dans une logique de cohérence : vers un regroupement par typologies d'activités

Dans le cadre d'une création ou extension de ZAE, favoriser le regroupement des entreprises oeuvrant dans les mêmes champs d'activité favorise la constitution de synergies (collaboration, innovation) à l'échelle de leur zone d'implantation.

En matière d'aménagement, un tel regroupement permet de favoriser la cohérence et l'adéquation entre découpage foncier, organisation de la desserte, aménagement des espaces communs, cohérence de la forme urbaine.

Il est également susceptible de favoriser la mutualisation de moyens, équipements et services, entre des entreprises appartenant à un même domaine d'activité. En outre, il est particulièrement adapté pour constituer une offre locative mutualisée, particulièrement adaptée aux jeunes entreprises ne souhaitant pas encore s'engager dans un processus d'acquisition.

Le modèle du village d'artisans constitue un exemple dans ce domaine, et peut être étendu aux ZAE à vocation artisanale.

Exemple du village d'entreprises «Bicemparc» dans la ZAE de l'Armailler à Bourg-lès-Valence (26) : «Bicemparc accueille 18 entreprises et 110 emplois sur une parcelle de 13 300 m² pour 6 250 m² de surface bâtie, soit un COS s'élevant à 0,46.» (Source : Cerema «optimiser le foncier économique par le développement de villages d'entreprises - un parti pris de Valence Romans Agglomération» - mai 2024).

Un tel niveau de densité peut être considéré comme élevé, sachant que, selon l'Observatoire des zones d'activité du Rhône (OZAR), la densité bâtie brute sur les ZAE de la CCEL en 2017 s'établissait à 0,17.

Prioriser les bâtiments à plusieurs niveaux lorsque c'est compatible avec l'activité

L'optimisation d'un foncier de plus en plus rare et cher en ZAE constitue une nécessité, accentuée par le cadre réglementaire issu de la loi Climat et Résilience. Dans ce contexte, faire évoluer les modes d'occupation du sol en ZAE vers plus de verticalité prend tout son sens.

Au-delà de l'économie de foncier, l'optimisation favorise une plus grande mixité fonctionnelle et contribue à la qualité architecturale et paysagère.

La conception architecturale des constructions a des conséquences directes sur le degré d'optimisation du foncier.

Dans la mesure où cela est compatible avec l'activité, il conviendra d'envisager une construction à plusieurs niveaux. Pour en vérifier la faisabilité, une analyse des coûts pour un tel parti architectural sera à engager. Par exemple, la réalisation en étage de bureaux d'une unité de production permet de gagner de l'espace au sol et réduire les besoins en foncier.



©Lecardronnel / Groupe SERL



Village d'entreprises de l'Armailler ©Valence Romans Agglo



Bâtiments d'activité en étages : scénarios ©Urbalyon



V. park Lyon Miribel ©Virtuo (virtuo-property.com)

Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°3 : AGIR – MAÎTRISE FONCIÈRE ET CONCEPTION DES ZAE

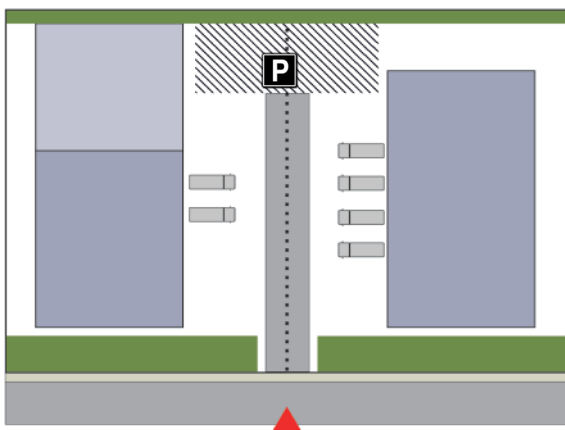
Optimiser les voies et mutualiser les stationnements

Optimiser les voies de desserte interne aux parcs d'activités offre plusieurs atouts :

- cela favorise la sobriété foncière
- cela constitue un facteur d'économies :
 - réduction de la charge foncière,
 - réduction des coûts d'aménagement pour les opérateurs.

Mutualiser le stationnement : les besoins en stationnement pour les salariés et visiteurs des entreprises consomment beaucoup de foncier et imperméabilisent le sol. L'espace qui leur est dévolu peut être optimisé, dans le respect du bon fonctionnement des activités.

Dans le cadre d'une extension ou d'un renouvellement de ZAE, pour une opération d'ensemble, il convient d'étudier l'opportunité d'un parc de stationnement en ouvrage, répondant aux besoins de plusieurs entreprises.

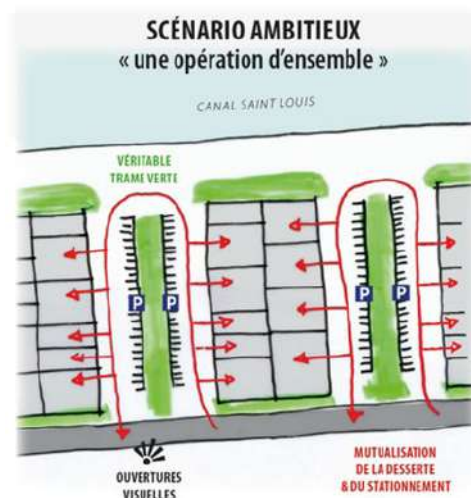


Organisation optimisée de 2 terrains contigus ©Urbalyon

Mettre à disposition une flotte de véhicules électriques : le Code de l'urbanisme autorise une réduction de 15% des obligations de production de places de stationnement par rapport à ce qu'exige le règlement du PLU. Cela permet de réduire la surface de terrain affectée au stationnement.

Code de l'urbanisme, article L151-31 :

«Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est **réduite de 15 %** au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.»



©Agam



©Freepik

Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

LEVIER D'ACTION N°4 : ANIMER (MISE EN OEUVRE ET SUIVI)

Maîtriser l'utilisation du foncier dans la durée

Une fois le foncier maîtrisé, comment la collectivité publique peut être certaine que les preneurs de terrains respecteront les conditions souhaitées en matière d'optimisation du foncier ?

La collectivité dispose de plusieurs outils et moyens d'action lui permettant de maîtriser l'usage du foncier dans la durée, pour favoriser une bonne gestion du foncier en ZAE, notamment :

Grille de critères pour la sélection des prospects

Comité d'agrément

Cahier des charges de cession de terrain (CCCT)

Bail emphytéotique

Bail à construction

Le Bail à construction

• Objectifs :

- ◊ Encadrer la nature des activités qui seront réalisées dans un bâtiment pour permettre à la collectivité de rester maître de son foncier et de garantir la vocation définie
- ◊ Assurer le maintien de la vocation des terrains et maîtriser l'évolution des coûts du foncier économique.

• Contenu :

- ◊ La collectivité (le bailleur) accorde à un preneur, pour une longue durée, un droit réel immobilier qui porte uniquement sur les constructions. Le terrain reste la propriété du bailleur, qui doit assurer son entretien sur toute la durée du bail. A l'issue du bail (18-99 ans), le bailleur devient, sauf disposition contraire, bénéficiaire du bâti édifié ou réhabilité sur le terrain

• Acteurs mobilisés :

- ◊ EPCI (bailleur)
- ◊ Entreprise preneuse du bien (utilisateur)

• Clés de réussite :

- ◊ La collectivité doit être propriétaire des terrains

- ◊ Un cahier des charges précis couvrant la durée du bail
- ◊ S'assurer que les bâtiments construits permettront de développer une activité conforme à la vocation de la ZAE
- ◊ Le contrat de bail peut se révéler plus solide qu'une règle de droit de l'urbanisme
- ◊ Le règlement du PLU peut être utilement couplé à une logique de bail à construction. Le bail garantira la nature de l'immeuble construit, tandis que le règlement garantira la nature de l'activité exercée.

• Vigilances :

- ◊ Une pédagogie à développer auprès des preneurs et une ingénierie juridique à mettre en place
- ◊ Nécessité d'un engagement clair sur certains points, tels que le niveau de loyer, les caractéristiques du bâti et les conditions de son implantation sur le terrain et dans le paysage.

- Textes de référence : Articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation.

- Exemple de mise en oeuvre : ZAC 2 du Savoie Technopark, Syndicat mixte Chambéry Grand Lac Economie : <https://www.chambery-grandlac.fr/bail-a-construction/>

Gérer et animer les ZAE

Pour préserver la qualité des aménagements et du niveau de services apportées par la ZAE, la collectivité doit en assurer la gestion et l'animation. En matière d'actions favorables à la sobriété foncière en ZAE, l'entretien d'un dialogue avec les entreprises permet, entre autres bénéfices, de favoriser :

- les potentiels de mutualisation d'équipements et services,
- les initiatives d'économie circulaire et autres synergies inter-entreprises,
- la prévention des friches et du délaissement de fonciers,
- l'entretien des voiries, espaces publics, signalétique...

La CCEL a développé la marque «Territoire d'Envol», encourageant les synergies entre la collectivité et les entreprises, et promouvoir l'image du territoire, qui compte également plusieurs associations d'entreprises (AIRM, Mi-Plaine Entreprises, RE2M) dont elle est partenaire.



Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

PHASES D'AMÉNAGEMENT ET ACTEURS

Actions à conduire	Enjeux	Phase d'aménagement	Leviers / outils	Acteurs pilotes	Partenaires potentiels
Action 1	Connaître et observer	Observation	Schéma de développement des ZAE, veille foncière, analyse de l'occupation foncière, observatoire économique et fiscal (fiche détaillée), suivi des DIA, étude de gisements fonciers	CCEL, communes	Epورا
Action 2	Projeter et traduire réglementairement	Planification et stratégie foncière	Planification : Plan local d'urbanisme (PLU), Schéma de cohérence territoriale (SCoT).	CCEL, communes	Agence d'urbanisme, bureaux d'études
			Stratégie foncière : étude urbaine, Plan Guide, Appel à manifestation d'intérêt, ZAC, Projet partenarial d'aménagement (PPA).	CCEL / Etablissement public (ZAC), Communes, CCEL+ Etat+communes + EPT + autres partenaires pour un PPA.	Epورا ; Syndicat Mixte Ouvert ; Si PPA : Etat + Etablissement public territorial + communes + partenaires techniques (agence d'urbanisme, bureau d'étude...)
Action 3	Agir : maîtrise foncière et conception des ZAE	Maîtrise du foncier	Outils d'intervention foncière	CCEL, communes, Etat	Epورا
		Conception des ZAE	Orienter la composition des ZAE dans une logique de cluster	CCEL, communes	
			Prioriser les bâtiments à plusieurs niveaux		
			Optimiser les voies de desserte et mutualiser le stationnement		
Action 4	Animer : mise en oeuvre et suivi	Maîtriser l'utilisation du foncier dans la durée	Grille de critères pour la sélection des prospects*, comité d'agrément, CCCT, bail emphytéotique, bail à construction	CCEL,	Associations et clubs d'entreprises

* Grille de critères pour la sélection de prospects : la détermination de critères de sélection a pour intérêt d'aider un Comité d'agrément d'exiger la garantie d'un usage efficient du foncier économique et atteindre les ambitions du SAE (typologie d'entreprises, vocations, densité...). Cet outil permet aussi de réduire le temps d'instruction des sollicitations d'entreprises.

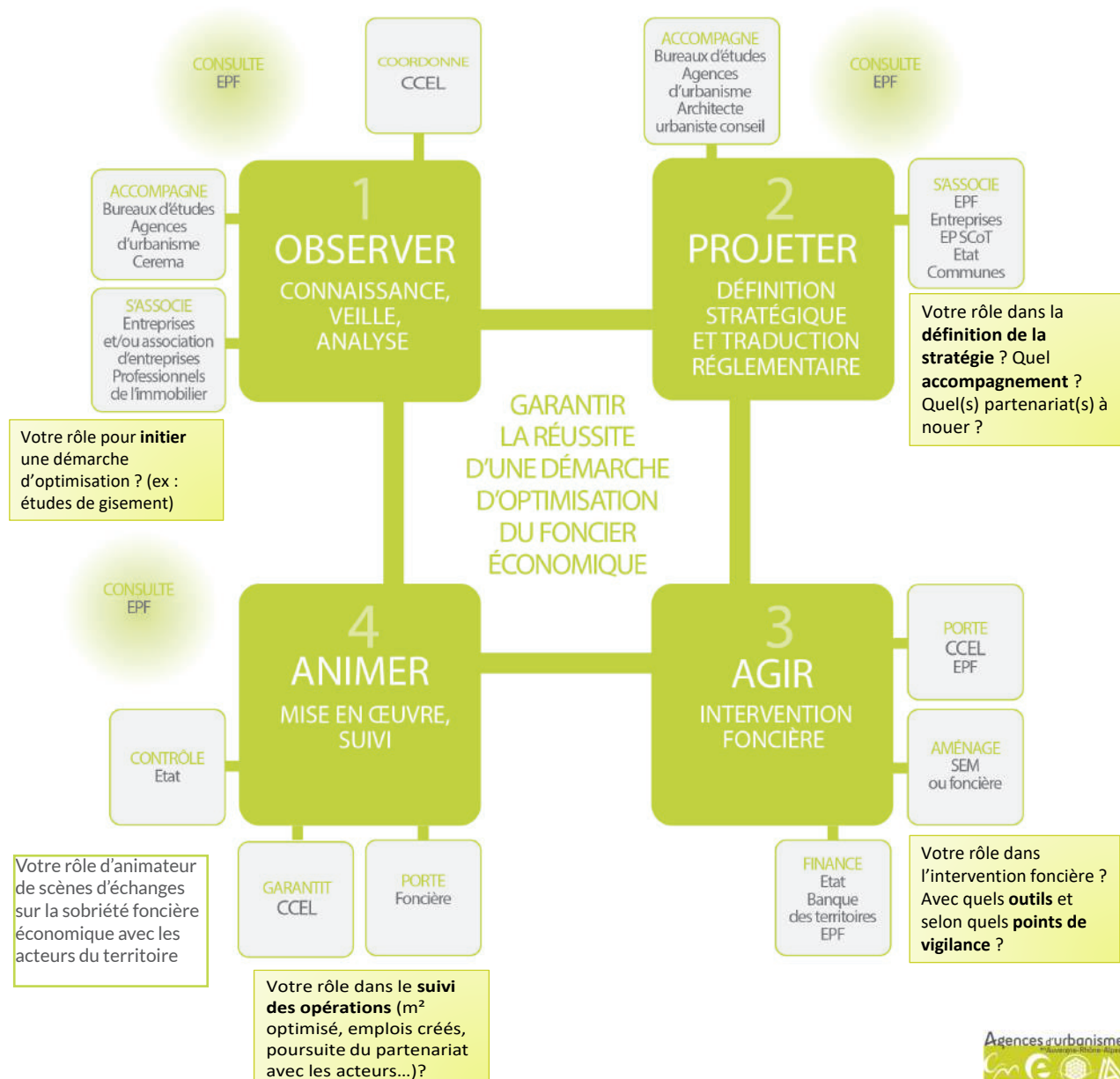
Exemples de critères : vocation, densité bâtie, nombre d'emplois (actuel / en projet, emplois à l'hectare) flux PL et flux clientèle, dimensions environnementales (EnR, recyclage), nuisances, insertion paysagère...



Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

SCHEMA DE SYNTHESE





Optimiser le foncier en ZAE

DE L'OBSERVATION À LA RECOMPOSITION FONCIÈRE

RESSOURCES DOCUMENTAIRES

- L'outil bail à construction - Chambéry Grand Lac Economie (<https://www.chambery-grandlac.fr/bail-a-construction/>), 18 juillet 2024
- Les guides pratiques : Repenser les zones d'activités pour redynamiser les territoires, Banque des territoires, Intercommunalités de France - mai 2024
- Etudes de gisements fonciers - Guide des bonnes pratiques. EPORA, réseau des agences d'urbanisme en Auvergne Rhône-Alpes, décembre 2018
- Requalification et optimisation des ZAE, EPORA, étude du réseau des agences d'urbanisme en Auvergne Rhône-Alpes, avril 2023
- Approche du potentiel de renouvellement et de désinfection des ZAE de l'agglomération lyonnaise. Sepal, Urbalyon - février 2024
- Réalisation d'un schéma de requalification et de développement des zones d'activités intercommunales. Le conseil, by Egis. avril 2018
- L'association foncière urbaine (AFU) : un outil au service de la recomposition des tissus urbains et des zones d'activités économiques (ZAE), l'a Note N°5 - Foncier - Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées - janvier 2024
- Optimisation de l'usage du foncier des zones d'activités économiques - Réflexions sur les outils mobilisables et définition des scénarios d'usages - Cahier 2, DREAL de Normandie, Fidal, Praxidev, Dixit - novembre 2019
- Focus économie : le foncier économique à l'heure de la sobriété foncière - état des lieux et perspectives dans le cadre de l'objectif de zéro artificialisation nette - Cerema, Intercommunalités de France, ANCT, Territoires d'industrie. Septembre 2022



Directeur de publication : **Natalia Barbarino**
Réfèrent : **Jean-christophe Tépélian** - j.tepelian@urbalyon.org
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme



Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme