



ATELIER Foncier économique sobre et adaptable et adapté

Cet atelier au regard du nombre de participants a été dédoublé pour faciliter la parole et l'expression de chacun des participants.

Pour faciliter la lecture, une synthèse des échanges a été réalisée.

Témoin atelier A : Aurélie RUFFINATTI - Parcs d'activités durables, Direction de la Transition écologique des territoires, ARBE

Animatrice : Patricia ANDRE Sennse Culture couleur en binôme avec Marie Caroline VALLON - Région SUD

Témoin atelier B : Audrey MICHEL Directrice - Direction Transition Ecologique des Territoires
<http://www.arpe-arb.org>

Animateur : Gilles VIALARD Sennse Culture couleur en binôme avec Lionel DESCAMPS – Région SUD

1. Identification de deux bonnes pratiques que vous appliquez ou connaissez ? Partage des expériences ou personnes ressources à signaler à la communauté

Bonnes pratiques recensées

Zones d'activités

ZAE Camp de Sarlier, projet sur la commune d'Aubagne

Ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités, le projet est construit à partir de la renaturation du cours d'eau pour structurer le projet à partir du schéma global de gestion des eaux de pluie

Requalification d'une zone ancienne : Les Paluds

Construction d'une nouvelle stratégie d'intervention, à la croisée :

- des 8 ambitions portées dans le Diagnostic de la Labellisation Parc + engagé, obtenu en 2019
- le prisme de l'eau : à décliner sur le fonctionnement global de la zone : artificialisation des sols, chemins de l'eau, végétalisation, création d'îlots de fraîcheur, attractivité de la zone à la fois sur les espaces publics et les lots privés

→ Les atouts convergence des partenaires : Co financements : Contrat de Rivière Phase 2, PAPI avec le SMBVH Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Huveaune / Agence de l'Eau / Région

→ Expertise complémentaire : Atelier des territoires DREAL/ Agence de l'eau sur la ville perméable avec un zoom sur la place de la l'eau sur la zone des paluds

ZI de Carros sur les enjeux de désimperméabilisation en cours à la suite de l'expérimentation sur la Zi des paluds avec l'accompagnement du dispositif PARC+
Etude sur les possibilités de densification

Parcs d'activités des Bréguières ; parc logistique intégrant la gestion de l'eau et la végétalisation du parc/ labellisé PARC+
Approche par des coefficients surfaciques (perméabilisation, biodiversité ...) pour qualifier l'aménagement d'une zone et son artificialisation

- **Etude de requalification de ZA** des territoires exemple : CCSPVA sur le Gapençais (point d'appui pour futur aménagement)

L'Opération d'Intérêt National Eco-Vallée Plaine du Var : Développement du Référentiel EcoVallée Qualité. L'action vise à amplifier l'application de la démarche Écovallée Qualité, référentiel environnemental spécifiquement créé par l'EPA pour le territoire de la plaine du Var qui contribue à développer des projets éco exemplaires. L'objectif est triple : améliorer la performance environnementale des projets, fournir un cadre d'action adapté à l'Éco-Vallée et mobiliser les opérateurs en leur proposant une démarche simplifiée et volontariste.

L'Appel à projet "repenser la périphérie commerciale" entre Vitrolles et Rognac et en articulation avec le paysage des rives de l'Etang de Berre. Cependant, pas de réalisation concrète pour l'instant.

Question : Y a-t-il eu des premiers éléments diffusables ?

Autres pratiques pour limiter la consommation foncière en ZAE

- Réalisation d'études préalables (opportunité et faisabilité) pour une offre adaptée aux besoins (et pas plus)
- Extension /création de ZAE en tranches ouvertes au fur et à mesure selon un taux de précommercialisation à 80%
- limitation du stationnement avec des parkings mutualisés,
- Limitation imperméabilisation des lots constructibles et travail sur la densité lors de la commercialisation
- Divers modes de sols perméables : pavés, grilles
- Ombrières photovoltaïques
- Plan de déplacement des entreprises favorisant le covoiturage et les TC
- Mobiliser l'existant, requalifier les espaces délaissés plutôt que de construire une nouvelle zone éco
- Le lancement par la Région d'un appel à manifestation d'intérêt sur l'identification et la reconversion des friches début 2021
- L'appel à projet "Désimperméabilisation" de l'Agence de l'eau
- Rechercher les labellisations : **Label BDM** (bâtiments durables méditerranéens) sur le tertiaire de bureaux

Données disponibles

Etude réalisée Région Agences d'urbanismes [Connaissance du Territoire -Les périphéries commerciales continuent à se développer au détriment des centres villes \(maregionsud.fr\)](https://www.maregionsud.fr/Connaissance-du-Territoire-Les-peripheries-commerciales-continuent-a-se-developper-au-detriments-des-centres-villes)

Expérimentation ZAN

- La **DREAL Bretagne**, en lien avec les DDTM, souhaite expérimenter le **ZAN** sur des collectivités volontaires. L'objet est de réfléchir sur un nouveau modèle de développement. C'est pour l'instant le début de cette expérimentation donc peu de précisions mais initiative prometteuse.

Des actions de densification (type Bimby), de réutilisation de bâtiments, etc. que l'on peut retrouver dans des projets de PLU.

Nécessité d'un accompagnement sur la mise en perspective d'un territoire par rapport à son environnement, accompagnement à la reconversion, à la mutation vers plus de mixité fonctionnelle

Autres pratiques pour limiter la consommation foncière exemple ESCOTA

1. Renaturation d'anciennes zones d'activités et de stockage d'ESCOTA (ex : ancienne aire de stockage de Pifforan)
2. Rétablissement de continuités écologiques (écoducs, écoponts)
3. Valorisation des délaissées du domaine public autoroutier concédé
4. Limitation des emprises chantier et projets

2. Quels sont les freins à dépasser pour aller plus loin ?

Pression économique

- Développement économique qui est souvent privilégié par rapport à d'autres enjeux
- Projets liés à des opportunités foncières, sans qu'il y ait de réelles limitations ou de coordination de ces zones entre elles ou de liens avec les villes.
- Perception des élus que la compétence économique tient essentiellement à la création de ZAE
- Difficulté à hiérarchiser les projets de création ou d'extension des ZAE sur les communes membres de l'EPCI,
-
- Le mythe de la création d'emplois liés à la création de nouvelles zones est un frein à une intelligence sur la requalification des zones anciennes
- Stratégie de rétention foncière / spéculation des privés, certains usages du foncier notamment agricole devrait être préserver alors qu'il y a des besoins et non considéré comme une réserve foncière : du coup gel de terrains dans l'attente d'une modification des documents d'urbanisme
- Rôle des CDAC à renforcer sur le volet commercial

Difficultés à mobiliser les élus pour intervenir sur la reconversion des friches, démarche qui fonctionne dans le cadre de la rénovation urbaine mais difficile à transposer dans le domaine éco,

Ingénierie

Pas assez d'accompagnement sur la mise en perspective d'un territoire par rapport à son environnement, accompagnement à la reconversion, à la mutation vers plus de mixité fonctionnelle.

Documents d'urbanisme

Comment adapter le règlement de PLU et sortir des logiques de concurrence territoriale
Manque d'orientations qualitatives (et de contrôles ... par exemple post CDAC)

Financement des opérations

- Plusieurs difficultés :
 - Des instructions ministérielles parfois floues ou non contraignantes : exemple sur le Zéro Artificialisation Nette : quelle définition ?
 - Faire comprendre aux élus l'obligation de réduire la consommation foncière ; leur souhait est généralement d'attirer et d'accueillir des populations nouvelles.
- Coûts des aménagements
- Manque d'appui financier global pour requalifier les zones existantes

Accessibilité

Enjeu de l'accessibilité de ces zones : le manque de transport est souvent perçu comme un frein au développement de ces zones mais ne faut-il pas se poser la question autrement sur leur accessibilité

Peu de prospective dans l'aménagement de ces zones sur les nouveaux modes de travail : cf. avec le développement du télétravail comment capitaliser des épisodes de confinement

Mauvaise anticipation adaptation au changement climatique et enjeux DD

Peu d'anticipation de l'impact du changement climatique sur les zones d'activités à la fois sur l'aménagement des zones existantes, sur la qualité env. des bâtiments, sur la transformation des mobilités quels REX sur ce sujet

Question de la gestion entretien des parcs d'activités peu anticipé ainsi que peu de mobilisation et les acteurs éco sur le volet bâtiments durables méditerranéens

Manque retours d'expérience

- comment on réhabilite un bâtiment industriel ? Des outils et accompagnement possible sur les bâtiments tertiaires/bureaux notamment via BDM mais pas sur le bâtiment industriel
- peu d'exemples en PACA sur de la densification ou de la relocalisation d'activités
- perméabilisation des surfaces de parking avec enjeux multiples, p.ex. en termes de traitement et filtration des eaux de surface potentiellement polluées,
- Pour l'AMI Friches : questionnement sur la capacité des interco à se mobiliser sur le sujet de la reconversion des friches, ne sachant pas dans quelle mesure les territoires approchent ces sujets dans leur élaboration de document type SCOT PCAET etc...
- Optimisation des surfaces

3. Accompagnements, méthodes ou d'autres ressources ou moyens utiles ?

En direction des propriétaires fonciers :

Accompagnement pour trouver les leviers pour les mobiliser : outils financiers ou réglementaires

Création de méthode ou d'outils pour mobiliser les entreprises présents dans les ZAE pour les inciter à rénover ou améliorer les bâtiments et les espaces extérieurs

En direction des élus et des techniciens

Actions d'information, communication, formation à destination des élus mais aussi des bureaux d'études pour leur proposer des solutions pour agir autrement

Cadre réglementaire joue un rôle important + accompagnement par services techniques du Cerema

Cahier des bonnes pratiques dans des domaines spécifiques + REX sur leur mise en œuvre

Un guide sur les aides existantes (même ciblées)

Besoin d'un investissement politique sur la requalification des zones existantes, et des moyens financiers dédiés.

Besoins en études

Renforcer le volet étude préalables par exemple sur la question du paysage : sortir d'une approche du paysage mobilier urbain je fais du paysage en plantant 4 arbres et avoir une approche systémique :

Autres

- Travailler sur la mixité fonctionnelle et la prise en compte du paysage
- Pourquoi pas des mesures contraignantes si l'accompagnement ne suffit pas ?

PERSPECTIVES CLES

D'abord définir la notion de foncier économique cela permettra de sortir du mythe de la création des emplois lié à la création de nouvelles zones, alors que cela favorise l'étalement et non la densification

Constat - multiplication des zones et du coup conflit d'usage/ concurrence entre zones

Pas assez de ZI mutualisée entre les communes alors que majoritairement zones de petites ou tailles moyenne.

Besoin de mixer la planification et l'opérationnel

Enjeu en matière de planification en intégrant dans le temps long le devenir des zones nouvelles actuelles qui ont été conçues il y a 5 ans.

Prix et utilisation du foncier à questionner, développement économique ou foncier agricole ?

Réflexion sur la question des transports : multiplications des implantations des ZA -impact sur la multiplication des mobilités

Poids en termes de consommation foncière des parkings et voiries, articulation urbanisme transport

Nouveaux modes de travailler et de consommer : quel recyclage du foncier existant

1/ Les outils :

AMI friches + méthodologie en cours d'élaboration pour aller vers l'observatoire régional des Friches (Cerema mobilisé).

Travail sur le foncier économique avec les services de la Région

Appel à projet Agence de l'eau sur la désimperméabilisation

Prévoir dans les documents de planification le multiusage pour éviter les conflits, si habitat en ZA autorisé - conflit d'usage. Souvent les Scot interdisent cette pratique pour les nouvelles zones, mais quid pour les requalifications.

Enjeu d'étude d'observation du foncier éco, solutions : friches etc...

2/REX

ZI de Carros désimperméabilisation + Camps Sarlier ZI des paluds (projet poussé sur le territoire d'Aubagne : zéro tuyaux à Aubagne)

3/ Recommandations :

Mutualisation des parkings pour une moindre d'espace

Végétalisation

Limitation de la construction sur les lots constructibles, surface pleine terre. Lot brut mis à disposition de chaque programme.

Ombrières PV ; revêtement de sols : pavés, grilles, bloc qui laisse passer l'eau.

Réalisation d'étude préalables pour une offre adaptée aux besoins des ZA

Extension création de ZA en tranches ouvertes en fonction du taux de commercialisation

Albédo des revêtements de sols ? Retour d'expérience sur ESCOTA - à travailler

EODD : outil de coefficient de surface de pleine terre pour modifier les projets, imposer un usage des toitures - outils à travailler dans les études pour les repreneurs de lots et définir les cahiers des charges

4/ Méthode et accompagnement :

Mobilisation des propriétaires de zones quels outils incitatifs financiers ou réglementaires pour la reconversion, manque d'outils existants ou instructions pas assez claires.

Nécessite de mettre en place l'animation des Zones ? - comment inciter un entrepreneur à intervenir sur son patrimoine

A la suite de la commercialisation d'un lot : difficulté dans la vie de la zone, Les entreprises qui ne reçoivent pas de public se dégradent. Ese désarmée avec des entreprises qui restent figées dans le temps. Les repreneurs préfèrent partir et s'installer ailleurs.

Comment inciter les Entreprises à intégrer le volet bâtimentaire dans les ZA ?

Puit Morandat sur Gardanne démonstrateur à mobiliser sur le sujet- entreprises qui s'installent, travail sur les énergies renouvelables et utilisation de matériaux adaptés.

Travail à pousser sur le foncier privé.

Comment un EPCI peut accompagner ce travail-là ?

Enjeux de la multifonctionnalité des zones pour atteindre des objectifs d'adaptation aux CC y compris sur la conception des bâtiments /considérer les usages multiples tant pour les espaces libres que pour les bâtiments

Place à réfléchir sur la concertation et l'implication citoyenne