

La densification des espaces d'activités économiques

L'exemple de la Communauté de communes
des Vallons du Lyonnais



Bâtiment de l'entreprise Lofoten, situé sur la parc d'activités des Andrés à Brindas
Crédit photo : Blanc Ludovic

Retour d'expérience

MAI 2024

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

La densification des espaces d'activités économiques

L'exemple de la communauté de communes de Vallons du Lyonnais

Commanditaire : MTECT. Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

Auteur : **BLANC Ludovic**

Responsable du rapport

Gillio Nicolas – Direction Technique Territoire et Ville

Tél. : +33(0) 4 72 74 57 74

Courrier : Nicolas.Gillio@cerema.fr

DTecTV – DADET - 2 rue Antoine Charial 69003 LYON

Références

N° d'affaire : 23-TV-0302 (Portail National du Foncier Économique)

Nom	Service	Rôle	Date	Visa
BLANC Ludovic	Direction technique Territoires et Ville	Auteur principal	Mai 2024	x
APRUZZESE Léa	Direction technique Territoires et Ville	Contributeur et relecteur	Mai 2024	x
GILLIO Nicolas	Direction technique Territoires et Ville	Contributeur et relecteur	Mai 2024	x

Résumé de l'étude

La CC des Vallons du Lyonnais fait face à de fortes tensions sur son foncier économique. Afin d'avoir une totale maîtrise sur l'aménagement de ses parcs d'activité, la CCVL les réalise en régie, lui permettant ainsi de faire correspondre choix d'aménagement et stratégie d'accueil des entreprises. Les parcs d'activités du territoire concilient donc désormais qualité d'aménagement, densité et respect de l'environnement.

Ce document fait partie d'un ensemble de retours d'expérience ayant pour objectif de mettre en avant des projets, actions ou outils à l'initiative du secteur public comme privé et dont la mise en place a pour but de concilier **la sobriété foncière et le développement économique**. Il s'agit d'illustrer ainsi différentes démarches relatives aux méthodes de diagnostic et de connaissance du foncier économique, aux outils réglementaires et contractuels utilisés pour requalifier les sites économiques, les densifier ainsi que pour recycler le foncier, ou encore à des projets privés auxquels la collectivité a donné son soutien sans intervenir de manière significative.

Mots clés à retenir de l'étude

Politique de commercialisation	Village d'entreprises
Densification	Architecte conseil
Accompagnement	Mutualisation

Statut de communication de l'étude

Les études réalisées par le Cerema sur sa subvention pour charge de service public sont par défaut indexées et accessibles sur le portail documentaire du Cerema. Toutefois, certaines études à caractère spécifique peuvent être en accès restreint ou confidentiel. Il est demandé de préciser ci-dessous le statut de communication de l'étude.

- Accès libre : document accessible au public sur internet
 Accès restreint : document accessible uniquement aux agents du Cerema
 Accès confidentiel : document non accessible

Cette étude est capitalisée sur la plateforme documentaire [CeremaDoc](https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx), via le dépôt de document : <https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx>

Contexte et objet de l'étude

Ce document fait partie d'une série de retours d'expérience réalisés dans le cadre du développement du portail national du foncier économique, nommé France Foncier +. Ce portail commandité par le Ministère de la Transition Écologique et de la cohésion des territoires ainsi que par la Ministère chargée de l'industrie, a été développé par le Cerema en collaboration avec la Banque des Territoires.

La réalisation de ces fiches retours d'expérience fait suite à la demande de nombreux EPCI interrogés dans le cadre d'une enquête de cadrage des besoins et des usages pour la constitution de France Foncier +.

Car avec la promulgation de la loi « Climat et résilience » en 2021 qui instaure notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, les collectivités doivent limiter leur consommation foncière, en raison d'une raréfaction du foncier économique, notamment sur les territoires les plus en tension, afin de poursuivre leur développement. L'article 192 de la loi « Climat et résilience » définit l'artificialisation des sols comme l'« altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». L'artificialisation des sols présente donc des enjeux environnementaux importants. Pour favoriser un développement économique durable, les territoires doivent donc avoir recours à des pratiques qui favorisent la sobriété foncière. Cela passe notamment par l'optimisation et la densification du foncier économique, mais aussi par la maîtrise de l'artificialisation des sols à des fins d'activités économiques.

Cette série de retours d'expérience a pour objectif de diffuser les bonnes pratiques autour de la conciliation entre sobriété foncière et développement économique dans le but d'inspirer les territoires demandeurs d'exemples afin qu'ils puissent mener leur développement économique en adéquation avec les injonctions imposées par l'objectif ZAN.

Introduction

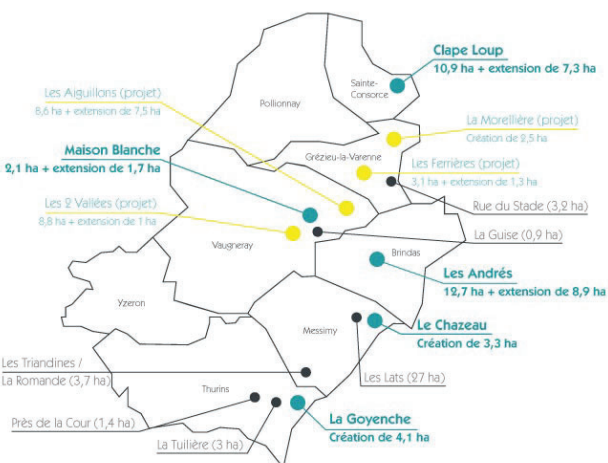
La Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (CCVL) se situe à l'ouest de l'agglomération lyonnaise. Elle regroupe huit communes rhodaniennes et une quinzaine de parcs d'activités, dont un certain nombre datant des années 1970. Comme de nombreux autres territoires, la CCVL fait aujourd'hui face à une forte tension sur son foncier économique, notamment en ce qui concerne l'artisanat et l'industrie. La CCVL a donc fait des choix forts quant à sa politique de commercialisation foncière. Elle a notamment pris le parti d'aménager ces parcs d'activités en régie, afin d'en avoir une totale maîtrise (technique, financière et en terme de commercialisation), s'assurant ainsi d'une cohérence entre choix d'aménagement et stratégie d'accueil d'entreprises.

Depuis 2016, la collectivité a lancé l'aménagement de cinq nouveaux parcs d'activités économiques (PAE) sur le territoire dans une démarche vertueuse alliant qualité d'aménagement, densité et respect de l'environnement. Ils ont été réalisés avec l'aide d'écologues mais aussi avec l'intervention de paysagistes et d'architectes-conseils sur chaque projet. La collectivité a également lancé des projets de villages d'entreprises sur plusieurs de ses parcs d'activités.

1 UNE POLITIQUE DE COMMERCIALISATION AFFIRMÉE

La CCVL fait face à un forte tension sur son foncier économique. On observe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande foncière. Ainsi, la collectivité a fait des choix forts concernant sa politique de commercialisation. En effet, la CCVL a choisi de privilégier la vente de foncier en parcs d'activités pour les projets d'une surface de plancher supérieur à

300m². Les projets nécessitant une surface inférieure sont réorientés vers des villages d'entreprises, qui s'avèrent un bon moyen pour optimiser et densifier le foncier économique. De plus, la collectivité incite fortement les entreprises à la mutualisation. Pour garder une certaine maîtrise de son foncier, la CCVL a également interdit la commercialisation aux investisseurs ainsi que la division et la sous-location du foncier dans les parcs d'activités qu'elle aménage et commercialise. L'objectif est donc de ne commercialiser du foncier qu'à destination des entreprises qui acquièrent le terrain pour l'utiliser.



La carte des PAE au sein de la CCVL (crédits : CCVL)

La CCVL assure également dans le cadre de sa stratégie d'accueil d'entreprises, un suivi de l'offre, de la demande et des éventuels mouvements en termes de foncier et d'immobilier, afin de piloter sa stratégie foncière, d'effectuer une veille sur les transactions et de définir à terme sa méthode d'intervention.

2 UNE DÉMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT POUSSÉE

Après avoir identifié, en 2011, différentes zones à aménager qui ont été inscrites au schéma de cohérence territoriale (SCOT), la CCVL a décidé d'engager l'aménagement opérationnel de ces zones en 2016. Le premier de ces cinq parcs d'activités ayant mis de nombreuses années à se concrétiser, l'allotissement pensé initialement n'était plus totalement en phase avec la demande. En effet, l'aménagement de la zone offrait initialement des terrains d'une

grande surface alors que les entreprises recherchaient des terrains plus petits. Ainsi, une démarche de redécoupage et de mutualisation des parcelles a été lancée. Des architectes-conseils ont accompagné chaque porteur de projet concernant les principes d'implantation, les accès mutualisés ou encore les servitudes, ce qui a donné lieu à la création de villages d'entreprises. Dans la continuité de cette démarche, la CCVL a ensuite initié plusieurs projets de villages d'entreprises, dans le cadre de procédures de consultations opérateurs / concepteurs, favorisant la réalisation de projets de haute qualité. Deux villages d'entreprises sont en cours de construction sur les parcs d'activités du Chazeau à Messimy et des Andrés à Brindas, et un village d'entreprises est en projet sur le parc de la Goyenche à Thurins.

Concernant la commercialisation des villages d'entreprises, les promoteurs retenus dans le cadre des consultations, s'engagent sur un prix de vente et échangent avec la CCVL pour s'assurer que les potentiels acquéreurs sont en phase avec la politique de commercialisation de la collectivité. En outre, lorsqu'ils sont en recherche de terrains, les artisans dont le projet correspond à un local en village d'entreprises, sont placés sur une liste d'attente par la collectivité et sont contactés en priorité lors du lancement d'un projet. Les artisans, qui représentent une grande part de la demande foncière locale, sont des acteurs investis dans le territoire qui connaissent les contraintes foncières locales.

Lorsque le terrain est commercialisé, la CCVL entreprend une démarche d'accompagnement poussée en faisant appel à des paysagistes et à des architectes-conseils. De plus, les porteurs de projet n'ont pas le droit de déposer un permis de construire tant que le projet n'a pas été validé en amont par la collectivité. Ce travail permet d'améliorer et de faire évoluer les projets dans le cadre d'un dialogue itératif et la collectivité a la possibilité de bloquer le dépôt d'un permis de construire jusqu'à ce qu'il respecte les attentes de la collectivité. Au préalable, la collectivité doit donc donner son accord au projet architectural. Cet accompagnement a permis à la CCVL de densifier les nouvelles zones d'activités qu'elle a aménagées : le coefficient d'emprise au sol (CES) de ces zones s'élève à environ 0,40. Dans ses promesses de vente, la CCVL intègre également une condition suspensive d'obtention de permis de construire comprenant un critère de surface minimale à construire afin que les entreprises s'implantent sur une parcelle correspondant réellement à leurs besoins et qu'elles ne s'octroient pas de réserves foncières superflues.

Au sein de la CCVL, les prix de vente du foncier économique varient entre 68 et 100 € le m² selon la situation du parc d'activités. Globalement, ces prix restent attractifs et accessibles pour les PME et artisans locaux, qui sont prioritaires sur les projets.

3 UN TRAVAIL DE CONCERTATION AVEC LES ENTREPRISES POUR LA REQUALIFICATION DES PAE

Lorsque la CCVL procède à l'extension d'un parc d'activités, elle cherche également à réaliser une requalification des espaces publics du parc existant, ce fut notamment le cas du PAE de Clape-Loup (Sainte-Consoce). La CCVL cherche également à travailler en concertation avec les entreprises identifier leurs besoins et dans l'idéal densifier et mutualiser certains espaces. Au sein des villages d'entreprises, on constate notamment des cas de mutualisation du stationnement, des accès, des surfaces de giration ou encore des espaces verts. Dans le cadre de ses réflexions engagées pour sa stratégie d'accueil d'entreprises et en cohérence avec les enjeux fonciers renforcés par le ZAN, la collectivité souhaiterait pouvoir davantage échanger et travailler avec les entreprises des zones d'activités existantes, dans une logique d'optimisation du foncier.

La CCVL ambitionne également d'accompagner les entreprises dans le développement de l'économie circulaire sur ses parcs d'activités, en favorisant la mise en réseau et renforçant la coopération entre les entreprises pouvant être intéressées. La création d'une association d'entreprises pourrait favoriser la coopération et le dialogue inter-entreprises, mais aussi celui entre les entreprises et la CCVL.

4 LES ANDRÉS, UNE PAE MODERNE ET SOUCIEUX DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Le PAE des Andrés (crédits : CCVL)

L'extension de 8,9 hectares du PAE des Andrés (Brindas) et initialement d'une emprise de 12,7 hectares, s'avère exemplaire d'un point de vue environnemental et durable. L'aménagement de ce PAE, qui regroupe plus de 30 entreprises et près de 400 salariés, a engendré un coût d'opération de 4 400 000 €HT. Ce parc se compose de 31 lots, d'une surface de 548 m² à 8 350 m². Desservi par le réseau de transports en commun de la métropole lyonnaise et par un réseau de modes actifs, ce parc d'activités a été

aménagé et commercialisé par la CCVL. Le PAE des Andrés a décroché le trophée « Aménagement », qui le place au rang d'aménagement exemplaire, à l'occasion de l'édition 2021 du Carrefour de l'Immobilier d'Entreprise Lyonnais (CIEL).

Ce parc a été aménagé de manière à préserver et à valoriser le caractère naturel et agricole du site. La CCVL a tenu compte des enjeux environnementaux et de biodiversité du site. En effet, l'extension était initialement prévue sur un site de 13 hectares. Elle a été réduite de 30 % pour préserver certains secteurs à forts enjeux pour la biodiversité. Des mares et des aménagements propices à la petite faune ont été créés. Le projet a également donné lieu à la réalisation d'études faune/flore et de diagnostics de zones humides qui ont impliqué la mise en œuvre de mesures ERC (éviter – réduire – compenser). De plus, les eaux pluviales sont gérées de manière écologique par le biais de noues paysagères qui favorisent un traitement durable de la ressource hydrique. Sur ce parc, chaque entreprise doit intégrer au moins une énergie renouvelable à son projet, ce qui pousse chaque porteur de projet à s'interroger sur sa consommation d'énergie.

Lofoten, une entreprise locale en forte croissance, est une menuiserie employant plus de 90 salariés. Initialement implantée sur une autre zone d'activités de la CCVL, sur la commune de Thurins, elle était très à l'étroit dans ses locaux. Lofoten a ainsi finalisé son déménagement sur le PAE des Andrés en 2022 : le dirigeant souhaitait rester au sein de la CCVL, non seulement par attachement au territoire mais aussi pour ne perdre ses collaborateurs et être confronté à des difficultés de recrutement. L'implantation de Lofoten sur le PAE des Andrés s'est avérée innovante avec la construction d'un bâtiment industriel disposant d'un étage accueillant des ateliers de montage, mais aussi un silo permettant de stocker les copeaux de bois utilisés ensuite pour chauffer le bâtiment et une centrale solaire photovoltaïque de plus de 1 200 m² en toiture. La construction à la verticale est une solution pertinente pour densifier et optimiser le foncier disponible. De plus contrairement à ce qu'on pourrait croire la construction d'un tel bâtiment reste économiquement compétitif par rapport à un bâtiment « traditionnel », dans le contexte actuel de forte rareté du foncier.

5 ANNEXES

5.1 Pour en savoir plus

Site de la collectivité	http://www.ccvl.fr/page.php? sid=&page=DT1295443941&lang=fr&codej=france&time =20230712025709
-------------------------	---

5.2 Abréviations

- **CCVL** : Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais
- **PAE** : parc d'activités économiques
- **SCOT** : schéma de cohérence territoriale
- **COS** : coefficient d'occupation des sols

5.3 Remerciement

Remerciement à Romain Delage, responsable service développement économique CC des Vallons du Lyonnais.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN