

Comment accompagner les zones d'activités vers le Zéro Artificialisation Nette ?

Objectif ZAN

Mai 2024

Un préalable, établir une stratégie d'aménagement

Ces soixante dernières années, le développement des activités économiques a contribué à l'importante consommation foncière. Il en résulte souvent des espaces d'activités peu denses et insuffisamment optimisés.

Aujourd'hui, la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette est inscrite dans la loi, et à partir de 2050, l'aménagement du territoire ne devra plus faire l'objet d'artificialisation supplémentaire sans renaturation. Pour autant, il ne s'agit pas de l'arrêt du développement économique, mais de son adaptation dans une logique d'optimisation du foncier, de renouvellement urbain, et de préservation des ressources.

Un groupe de travail s'est formé, constitué des partenaires de l'aménagement du territoire et du développement économique (ATIP, ADEUS, ADIRA, CCI, DDT), et des architectes et paysagistes conseil de l'État. Il a identifié les éléments importants à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Il s'agit d'accompagner la nécessaire évolution des zones d'activités existantes et le développement des entreprises tout en intégrant les enjeux environnementaux.

L'optimisation réussie de l'usage des sols est fonction de différents paramètres : l'existence d'une vision globale des besoins et intentions de développement économique du territoire, l'organisation spatiale des activités, et la volonté politique forte qui se donne les moyens de sa mise en œuvre. Certaines questions préalables doivent être posées.

Quels sont les enjeux environnementaux et paysagers ?

La stratégie de développement économique doit tenir compte des corridors ou réservoirs de biodiversité, zones humides, patrimoine naturel, à protéger ou reconstituer.

Quels sont les besoins réels de zones d'activités ?

Proportionner au plus juste, la consommation de foncier.

Où se situent les gisements fonciers ?

Des friches, locaux vacants ou sous-utilisés, dents creuses sont peut-être mobilisables.

Quelles activités accueillir sur le territoire ?

Le territoire n'est peut-être pas en capacité d'accueillir tous types d'activités, ou a peut-être des besoins spécifiques à pourvoir.

Comment optimiser les infrastructures présentes ?

La proximité aux axes de transport réduit les distances de déplacement, et limite la création de nouvelles infrastructures routières.

Comment maintenir dans le tissu urbain les activités compatibles avec la vocation résidentielle ?

Ainsi, le foncier éloigné peut être conservé pour accueillir les activités incompatibles avec la proximité immédiate de l'habitat.



© Réalisation DDT67

La stratégie locale d'aménagement économique respecte les dispositions des documents cadres, en matière d'aménagement du territoire (SRADDET, SCoT, PCAET...). Elle peut également s'inscrire dans le cadre d'un schéma directeur des espaces d'activités engagé par les intercommunalités compétentes.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un des outils de déclinaison de cette volonté locale. Il permet de réglementer les conditions d'utilisation du sol et de fixer des orientations d'aménagement.

Comment accompagner les zones d'activités de demain au travers du Plan Local d'Urbanisme ? Quelques exemples.

Le PLU fait partie des outils à mobiliser pour mettre en œuvre la stratégie locale. Flexible, il peut évoluer dans le temps. Afin d'accompagner l'adaptation des zones d'activités, son contenu doit être réfléchi pour ne pas freiner les possibilités d'innovations d'aménagement. Dans tous les cas, il complète la panoplie des outils existants.

Définir la vocation de la zone

La zone doit être réfléchie en fonction de la capacité d'attractivité du territoire et de la stratégie adoptée (localisation, infrastructures existantes, natures d'activités...). Afin d'être en cohérence avec la stratégie de territoire adoptée, de préserver la viabilité des centres bourg, et de permettre leur accessibilité, il faut questionner l'autorisation de certains services, commerces et équipements dans une zone d'activités. Leur compatibilité avec les nuisances industrielles doivent également être garantie.

Le zonage du PLU traduit spatialement la stratégie de la collectivité d'implantation de la zone. OAP et règlement affinent sa vocation. Un périmètre d'attente peut être inscrit au PLU afin de se donner le temps de la réflexion.

Agir sur la forme des bâtiments S'élever pour densifier

Limiter trop fortement la **hauteur des bâtiments** empêche la densification en hauteur. La hauteur optimale est à déterminer au cas par cas, en fonction de l'environnement paysager, et des contraintes et risques liés aux activités. Par exemple, les activités industrielles peuvent nécessiter une hauteur de plus de vingt mètres.

Des différences de hauteurs de bâtiments peuvent adoucir les lignes de perspective de la zone d'activités.

La mise en place d'une **végétalisation haute avant l'apparition des premières constructions** réduit l'impact paysager de l'élévation des bâtiments, et en accroît son acceptabilité.

Éviter de fixer une distance de recul minimale par rapport aux limites séparatives, afin de permettre le raccordement des bâtiments entre eux. Les activités à risque sont déjà soumises à des obligations de distances de recul.

Agir sur la voirie Multiplier les usages

Ne pas obérer la possibilité d'utiliser ou réutiliser des voies existantes (ferrée, fluviales). Prévoir des reconnections possibles.

Prévoir la continuité des pistes cyclables au sein de la zone et vers l'extérieur.

Les voiries internes doivent être dimensionnées en fonction des usages. Ne pas imposer de largeur minimum de chaussée.

Profiter d'une reconfiguration de la voirie pour diversifier les usages : réaliser les voies douces, noues et plantations sur l'emprise de la voie, en repensant le sens de circulation par exemple.

Faciliter les déplacements piétons au sein de la zone et vers les autres quartiers en veillant à la **connexions et à la qualité des liaisons piétonnes**.



Agir sur les espaces de stationnement Superposer / mutualiser, c'est de l'espace gagné pour s'agrandir

Le PLU peut favoriser la **mutualisation des espaces de stationnement** en actionnant plusieurs leviers simultanés :

- ne pas imposer de volume de stationnement à chaque entreprise, en privilégiant l'estimation au cas par cas, en prenant compte notamment des possibilités de mutation ;
- projeter la création de parkings silos mutualisés sur des espaces publics en mettant en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) localisant les parkings, et s'assurer que la destination « services publics et équipements d'intérêt collectif » est autorisée au règlement ;
- favoriser les modes alternatifs en fixant par exemple, des règles de **stationnements couverts des vélos** à proximité de l'entrée, qui peuvent être dimensionnés en fonction du type d'activité de l'entreprise, et de sa surface, au-delà des obligations du code de la construction et de l'habitation.

Agir sur les espaces végétalisés Concentrer la biodiversité plutôt que disséminer la banalité

Définir les **franges, ouvertures stratégiques** et poumons verts (continuités écologiques, espaces verts, îlots de fraîcheur, perspectives paysagères) au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), pour y concentrer les efforts de préservation ou d'amélioration. On peut ainsi gagner de l'espace en n'imposant pas de surfaces d'espaces verts de moindre intérêt écologique à chaque entreprise. Concentrer et mutualiser les espaces verts à la zone d'activité permet d'y multiplier les usages (gestion de l'eau, biodiversité, promenade, espaces récréatifs).

Identifier dans le règlement du PLU, les **éléments remarquables du paysage et les sites à enjeu écologique** à protéger ou à créer.

Supprimer le **coefficient maximal d'emprise au sol des bâtiments qui**, en imposant des espaces ouverts de manière indifférenciée, rend impossible les agrandissements ou les mutualisations d'espaces.

Arborer les voies et espaces publics pour connecter les masses vertes et rendre les cheminements en mode doux plus agréables.

Le saviez-vous ?

Le PLU peut prévoir des emplacements réservés (ER), notamment pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques. La constructibilité est limitée à la vocation spécifiée, mais le propriétaire a un droit de délaissement auprès de l'entité publique bénéficiaire.

Le PLU s'ajoute aux autres réglementations qui s'imposent par ailleurs. Il n'est pas toujours opportun d'y reprendre une réglementation existante.

Un PLU peut ne fixer que des orientations d'aménagement et de programmation, sans règlement sur certains secteurs.

D'autres outils sont mobilisables :

Sur la maîtrise foncière :
Le droit de préemption urbain (DPU) → acquisition
Le bail emphytéotique administratif (BEA) → conservation
L'appui de l'établissement public foncier (EPF) → financement/portage

Sur l'organisation/aménagement :
Permis d'aménager
Zone d'aménagement concerté (ZAC)
Association foncière urbaine (AFU)

Sur les activités dans la zone :
Comité d'agrément ou de gestion de zone
Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

Le Plan Local d'Urbanisme, un outil parmi d'autres : une stratégie d'ensemble cohérente à mettre en place

Focus sur quelques outils à mobiliser

Établir un diagnostic du territoire



Le **schéma directeur des zones d'activités** est un outil stratégique non réglementaire, qui permet de fixer des objectifs politiques partagés de développement économique d'un territoire.

L'**inventaire des zones d'activités économiques** instauré par la loi climat et résilience, en identifiant les propriétaires fonciers, les occupants de la zone et le taux de vacance, constitue une source importante de connaissance et de réflexion, nécessaire à la mise en place d'une stratégie de territoire.

Construire un projet pour une ZAE



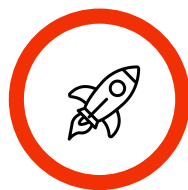
La maîtrise foncière permet d'assurer la bonne mise en œuvre de la stratégie.

Le **bail emphytéotique administratif (BEA)** est un contrat de location de longue durée, pouvant permettre à la collectivité de louer un bien immobilier à un privé tout en en gardant la maîtrise foncière.

Un **cahier des charges de cession de terrain** peut également être mobilisé.

Le **schéma d'aménagement de la zone** fixe les grands principes en localisant les trame verte, voirie, vocation de certains secteurs, gestion des eaux pluviales, etc. Il peut aussi comprendre des zones de mutualisation. Il vient alimenter le PLU.

Mettre en œuvre



La mise en place d'un **comité de gestion de zone d'activités** permet d'assurer le maintien dans le temps de l'adéquation entre le développement de la zone et la stratégie politique élaborée. Il peut intervenir sur le choix des entreprises.

Quelques ressources :

« Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités : le rôle de la planification » CEREMA, dec 2020

Guide des bonnes pratiques : « La sobriété foncière, une opportunité pour les entreprises », juin 2022

<https://www.adira.com/actualites/sobriete-fonciere/>

Observatoire des friches du Bas-Rhin (lien site internet)

Tous les accompagnements financiers sur aides territoires <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

Document réalisé par la direction départementale des territoires du Bas-Rhin, grâce à la participation de :



et des architectes et paysagistes conseil de l'Etat