

REQUALIFIER LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'exemple de **LYON**

Journée d'études
Mardi 29 mars 2022
à La Ruche Industrielle, Vénissieux

Visite du projet USIN Lyon Parilly

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



GRAND LYON
la métropole

PARTICIPANTS

Virginie ALONZI, Bouygues Construction

Philippe ANTOINE, Citydev Brussels

David BELLANGER, Directeur du projet USIN

Serge BERARD, Maire de Brignais

Morgane BERNARD, EPF 74

Lise BONAT, Institut d'Urbanisme de Lyon

Flore BRINGAND, Agence Quintet

Matthieu BROUSSE, Communauté de communes de la Vallée du Garon

Fleur CHAMBONNEAU, Agence Régionale pour la Biodiversité Provence Alpes Côte d'Azur

Loann COGAN, Université Lyon 2

Cyril COSTES, Groupe de recherche en architecture ouverte

Sonia CULI, ENTPE

Eléonore DEKEYSER, PUCA

Paulette DUARTE, Université Grenoble Alpes

Sylvie DUVILLARD, Université Grenoble Alpes

Caroline FELIX, La ruche Industrielle

Nicolas GILLIO, CEREMA

Caroline GRANIER, La Fabrique de l'Industrie

Pauline LACOMBE, EPF 74

Julien LAHAIE, SCOT Rives du Rhône

Daphné LECOINTRE, Le sens de la ville

Patricia LEJOUX, ENTPE

Rachel LIROSSIER, Université Lumière Lyon 2

Diane de MARESCHAL, Institut pour la Recherche de la CDC

Elisabeth MAZURAS, Territoires Rennes

François MENARD, PUCA

Hugo NIVOIX, Métropole de Lyon

Gilles NOVARINA, École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble

Lucie PERRIER, Groupe de recherche en architecture ouverte

Christophe PERROCHEAU, PUCA

Hélène PESKINE, PUCA

Thierry PETIT, Institut Paris Région

Marie Cécile PINSON, CERF

Léo POUPART, Ecole Urbaine de Sciences Po

Perrine PRIGENT, DREAL PACA

Agnès RAMILLON, EPA Sénart

Marc ROCLE, Société d'Aménagement Givors Métropole

Gregory RICHA, OPEO Conseil

Naéré TENEBE, Université Gustave Eiffel

Flore TRAUTMANN, Le sens de la ville

Bertrand VALLET, PUCA

Anne VIGNE, PUCA

PROGRAMME DE LA JOURNÉE

9H50 : Accueil des participants

Catherine DAUMAS, Cheffe de projet stratégie industrielle de la Métropole de Lyon

10H - 10H45 : Présentation des stratégies métropolitaines d'attraction des entreprises et industries sur le territoire

Hugo NIVOIX, Chef de projets zones d'activités à la Métropole de Lyon

Patricia LEJOUX, responsable scientifique de la recherche « Lyon, métropole fabricante »

10H45 - 11H15 : Présentation et décryptage du projet USIN Lyon Parilly

David BELLANGER, Directeur du projet USIN

Caroline Félix, Directrice de la ruche Industrielle

Gregory RICHA, Directeur associé, OPEO Conseil

11H15 - 12H45 : Visite du site

13H - 14H : Buffet sur place

14H - 15H : Présentation et décryptage du cas d'études de Brignais (69)

Gilles NOVARINA, Professeur d'urbanisme, École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble

Serge BERARD, Maire de Brignais et Vice-président de la Communauté de communes de la Vallée du Garon

Matthieu BROUSSE, Responsable du développement économique de la Communauté de communes de la Vallée du Garon

15H - 16H30 : Échanges avec la salle

Animation par **Bertrand Vallet**, responsable du programme Ville productive, en présence de l'équipe de recherche CEREMA/laboratoire PACTE

16H30 - 17H : Perspectives du programme Ville productive

Hélène PESKINE, Secrétaire permanente du PUCA

17H : Retour vers la gare

HORAIRES DE TRAIN DEPUIS PARIS

Aller : Paris Gare de Lyon - 7h30 ► Lyon Part Dieu - 9h26

Retour : Lyon Part-Dieu - 17h34 ► Paris Gare de Lyon - 19h32

LA REQUALIFICATION DES ZAE : DES ENJEUX ÉCONOMIQUES ET URBAINS

De nombreux territoires ne disposent plus de réserves foncières suffisantes pour développer les zones d'activités économiques existantes. En parallèle, l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) qui vise à réduire l'artificialisation des sols rend plus délicate la création de nouvelles zones d'activités. Les collectivités locales doivent ainsi repenser leur planification pour tendre vers une plus grande sobriété foncière, dans un contexte où les zones d'activités occupent près d'un tiers de l'espace urbanisé en France. Comment réaménager les zones d'activités économiques existantes, pour répondre, au mieux, aux besoins des entreprises ? La question se pose d'autant plus que la disponibilité d'espaces adaptés aux besoins d'entreprises industrielles et artisanales qui intègrent de plus en plus des fonctions de production et de services est bien souvent le facteur qui fait obstacle au développement des activités productives dans les agglomérations urbaines. La requalification des parcs et zones d'activités existantes peut ainsi devenir un outil pour les villes qui cherchent à fixer des activités industrielles et artisanales qui ne trouvent plus de lieux d'implantation.

De plus, sur les 32 000 zones d'activités économiques en France, 17 000 connaîtraient des phénomènes d'obsolescence marqués. Les bâtiments sont anciens (la moitié ont plus de trente ans) et sont composés à 95% de halles, c'est-à-dire de constructions à structure et bardage métalliques, accueillant des activités sur un seul niveau. Cette obsolescence des parcs et zones d'activités existantes dans les agglomérations urbaines (qu'il s'agisse des métropoles ou des villes moyennes) conduit tout naturellement les entreprises à rechercher des localisations à l'extérieur du périmètre urbanisé et renforce les phénomènes de diffusion urbaine, ce qui repose la question de la requalification de ces zones (Novarina, 2020).

Un regain d'intérêt récent pour un « objet invisibilisé »

Les zones d'activités étaient jusqu'à peu faiblement investies par les chercheurs comme par les praticiens en aménagement et urbanisme, amenant Patricia Lejoux à évoquer un objet urbain « invisibilisé » (Lejoux, Charieau, 2019). Depuis quelques années, et la mise à l'agenda de la sobriété foncière n'y est probablement pas étrangère, on observe toutefois une multiplication des travaux d'étude et de recherche sur ces questions. Un premier état de l'art réalisé par Naéré Teneba en amont de cette journée d'études a permis d'identifier des travaux récents ou en cours qui se penchent sur les leviers de requalification de ces espaces (cf. bibliographie).

Au sein du programme « Ville productive », le projet de recherche-action porté par l'École d'Architecture de Grenoble qui s'appuie sur la coopération avec un centre d'échanges réunissant les acteurs du foncier et de l'immobilier aborde frontalement cette question à travers trois grands objectifs :

- dresser un état des lieux et d'analyser les mutations prévisibles des parcs et zones d'activités existants dans différentes villes (grandes et moyennes) de la Région Auvergne Rhône-Alpes ;
- préfigurer des scénarios de requalification durable de ces parcs et zones d'activités et ce sur la base d'hypothèses programmatiques contrastées ;
- mener une exploration des nouvelles typologies d'« habitat » à destination des entreprises, dans la perspective d'une intensification des usages des parcs et zones d'activités existantes.

Parallèlement, l'ENTPE réalise une recherche intitulée « Lyon, métropole fabricante de demain ? » cofinancée par la Métropole de Lyon. Cette recherche s'intéresse aux conditions du maintien et du développement des activités productives au sein de l'espace métropolitain lyonnais et aux enjeux qu'elles soulèvent en termes d'acceptabilité et de faisabilité, sur le plan environnemental, économique, social et urbain. Elle vise, plus précisément, à tester l'hypothèse d'un projet de « métropole fabricante », susceptible de concilier développement des activités productives de demain, préservation de l'environnement et qualité du cadre de vie urbain. Pour cela, elle propose une analyse des représentations et des stratégies, actuelles et futures, des acteurs de l'écosystème territorial lyonnais, une étude des outils dont ils disposent et une observation des modes de territorialisation de ce projet de "métropole fabricante".

Enfin, cette journée d'étude se nourrira également des travaux conduits par le CEREMA, le laboratoire PACTE et l'Institut Paris Région sur le foncier économique. Comment définir une charge foncière admissible et partagée par l'ensemble des acteurs publics et privés pour les activités productives ? Cette question guide cette recherche du programme Ville productive. Il s'agit à la fois de qualifier la demande des entreprises compte tenu de sa diversité et d'examiner la manière dont la prise en compte de cette demande est intégrée dans les stratégies et les politiques urbaines. L'objectif est de décrypter la notion de charge foncière pour les activités productives, laquelle résulte de la connaissance de la demande des entreprises et d'interactions entre propriétaire foncier, promoteur et acquéreur.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION USIN LYON PARILLY

Sur une friche du groupe Bosch, au cœur de l'agglomération lyonnaise, le projet Usin illustre la volonté politique de maintenir l'industrie en ville. Le site contribue à la reconstruction de l'industrie sur l'industrie par la réutilisation de foncier : un site dépollué des process passés, une réutilisation d'un patrimoine industriel exceptionnel, des activités productives à faibles nuisances et non polluantes en site urbain.

Site totem de l'industrie en ville, USIN constitue un nouveau modèle d'espace productif implanté au cœur de l'écosystème urbain et industriel de Lyon Parilly Factories. USIN complète l'offre de plateformes et de zones industrielles et logistiques de la Métropole en proposant un lieu de production pour les industriels qui veulent faire évoluer leur modèle par l'innovation dans le process industriel et qui travaillent à partager et à déployer des lignes de production plus efficaces (de la petite à la moyenne série), et d'innovation, dans un environnement urbain dense. Conçu et géré par le Groupe SERL, la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, en partenariat avec la Métropole de Lyon et la ville de Vénissieux, USIN propose des solutions immobilières à la location au service de la transformation technologique et du renouveau industriel.

Lieu ressource de 1100 m² implanté au cœur du site USIN, La Ruche Industrielle est une association loi 1901, à but non lucratif, créée par 7 industriels de tailles et secteurs différents, aux côtés d'une institution et d'une grande école. Sa mission est de permettre aux industriels du territoire de s'épauler pour trouver des réponses aux challenges actuels et développer leur performance. La journée d'études se déroulera dans les locaux de La Ruche industrielle.



PRÉSENTATION DU SECOND CAS D'ÉTUDE : BRIGNAIS

Dans l'Ouest Lyonnais, la Vallée du Garon constitue un territoire équilibré où le nombre d'emplois (15 500) dépasse le nombre des actifs (12 500). Cette attractivité se traduit par une demande croissante de foncier économique de la part d'entreprises candidates à l'installation.

Les possibilités de création de nouvelles zones d'activités étant limitées par la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles, qui contribuent à la qualité de vie dans ce territoire périurbain, la communauté de communes se pose la question de la requalification des zones d'activités existantes.

La création de la zone d'activités des Aigais est liée à l'ouverture d'un barreau autoroutier reliant la commune de Brignais à la métropole lyonnaise. Cette zone, qui s'est développée au gré des opportunités foncières, accueillent aujourd'hui principalement des activités productives qui vont de l'artisanat du bâtiment à la haute technologie.

La requalification des espaces publics est à l'ordre du jour dans une perspective de meilleure liaison avec la gare et d'accueil de nouvelles entreprises qui associent conception, production de biens et de services.



BIBLIOGRAPHIE DES TRAVAUX RELATIFS À LA PRÉPARATION DE LA JOURNÉE

Les trois recherches du programme Ville productive

La requalification durable des zones et parcs d'activités existants : une contribution au développement de la ville productive, sous la direction de Gilles Novarina

Lyon, métropole fabricante de demain ?, sous la direction de Patricia Lejoux et de Rachel Linossier

La demande foncière et immobilière des activités productives : quelle prise en compte par les territoires urbains ? Les cas de l'Île de France et de Valence Romans Agglo, sous la direction de Nicolas Gillio et de Sylvie Duvillard

Autres travaux d'études et de recherche

AdCF & Cerema, 2018, *Sites d'activité économique et immobilier d'entreprise : retour d'enquête sur la maîtrise d'ouvrage intercommunale des zones d'activité*

AUDIAR Rennes, 2021, *L'optimisation du foncier économique et l'identification des gisements « théoriques », note n°2*

Bringand Flore, *La forme du territoire productif. Décryptage du modèle spatial des Zones d'Activités Economiques (ZAE)*, thèse en cours sous la direction d'Alessia de Biase, co-financée par le PUCA et la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise

Cerema, 2014, *Zones d'activités économiques en périphérie : les leviers pour la requalification*

Cerema, 2017, *Observer et connaître les zones d'activités économiques. Les enjeux de la transition écologique*

DREAL PACA, 2021, *Etude sur la requalification des ZAE*, travail en cours

EPF 74, en partenariat avec le CAUE 74, Démarche Mix Cité 3

Gillio Nicolas et Duvillard Sylvie, 2019, *Maintenir et développer les activités productives en ville : Le rôle de l'action publique et des acteurs privés*, recherche pour le PUCA et l'Institut CDC pour la recherche

Lejoux, P., & Charieau, C., 2019, « La zone d'activités économiques : objet urbain non identifié ? », *Territoire en mouvement, Revue de géographie et aménagement*

Linossier, R., Novarina, G., Seigneuret, N., & Trotta-Brambilla, G., 2014, *Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration*, recherche pour le PUCA. Disponible sur http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-espaces-eco-ville_1_108.pdf

Réseau 7Est, 2020, *Comment renouveler les zones d'activités existantes ?*, rapport disponible sur le site de l'ADEUS

Point Virgule, 2020, *Regards sur les zones d'activités économiques*, Collection Images, cahier n°11, Editions du PUCA

Saigault, J.-F., 2018, *Zones et parcs d'activités économiques en Ile-de-France*, Institut d'Aménagement et d'urbanisme Ile de France

ORGANISATION DE LA JOURNÉE

Bertrand VALLET, Chargé de projets, PUCA

Avec l'appui de **Naéré TENEBBA**, étudiante en M1 Génie Urbain à l'Université Gustave Eiffel et ancienne stagiaire au PUCA.

Contact

Bertrand VALLET, PUCA







bertrand.vallet@developpement-durable.gouv.fr

Tél. 01 40 81 24 80 / Port. 06 18 92 90 92



C'EST FACILE DE VENIR À LA RUCHE INDUSTRIELLE !

SITE USIN | 41 BOULEVARD MARCEL SEMBAT 69200 VÉNISSIEUX

-  **TRAMWAY T4** : ARRÊT JOLIOT CURIE-MARCEL SEMBAT | 20 MIN DE LA GARE PART DIEU
-  **MÉTRO D** : ARRÊT PARILLY | 15 MIN DE BELLECOUR
-  **EN TRAIN** : GARE DE VÉNISSIEUX
-  **EN VÉLO** : UN LOCAL DE STATIONNEMENT EST À VOTRE DISPOSITION À L'ENTRÉE DU SITE USIN
-  **EN VÉLO'V** : 2 STATIONS SONT À PROXIMITÉ DU SITE
-  **PÉRIPHÉRIQUE** : SORTIE DIRECTION VÉNISSIEUX CENTRE



LE PROGRAMME VILLE PRODUCTIVE

Une plateforme partenariale pour repenser la ville des travailleurs

Les évolutions du travail sont nombreuses et ont des incidences sur les pratiques urbaines qui devraient se traduire en évolutions des manières de fabriquer la ville. Pourtant, alors que le logement fait l'objet d'une quantité importante de réflexions et d'expérimentations, le travail semble un impensé alors même que les évolutions des usages y sont probablement plus fortes. Comment la perspective de la « ville productive » conduit-elle à repenser les rapports du travail à « la ville » ? Pour y répondre, le PUCA a initié en 2019 une réflexion partenariale qui réunit des représentants de l'industrie, de la logistique, de la promotion immobilière, de l'aménagement, des collectivités locales et de plusieurs laboratoires de recherche sur la ville et le travail, sous la forme d'une plateforme d'échanges. L'ambition est de définir utilement les besoins de connaissance au bénéfice des décideurs et concepteurs.

Ce programme se déploie en travaux de recherche, en événements (journées d'études, séminaires, colloques), en publications et en un centre de ressources Web. Il se décline en cinq axes thématiques :

1. les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville ;
2. les lieux du « travail à distance » de l'entreprise ;
3. la ville productive comme projet environnemental ;
4. la logistique urbaine et l'évolution des pratiques commerciales ;
5. la ville des travailleurs et des travailleuses.

Le centre de ressources Web présentant travaux de recherche et expériences locales sur chacun des thèmes est accessible à l'adresse suivante:

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/centre-de-ressources-ville-productive-r156.html>

Les partenaires du programme

