

Fiche 2.1

Changer de regard sur les zones
d'activités pour révéler leur véritable
potentiel d'optimisation

Changer de regard sur les zones d'activités pour révéler leur véritable potentiel d'optimisation

Mieux appréhender les mécanismes et les solutions d'optimisation du foncier nécessite de renouveler le regard que l'on porte sur les ZAE. Bien souvent l'analyse des zones d'activités se résume à une photographie à un instant donné et à une perception du foncier disponible uniquement à l'échelle de la parcelle. Mais ces approches ne permettent pas de bien appréhender les possibilités d'intervention car elles ne prennent pas en compte les dynamiques historiques de développement et elles ne zooment pas suffisamment pour identifier le foncier sous-utilisé au sein des parcelles.

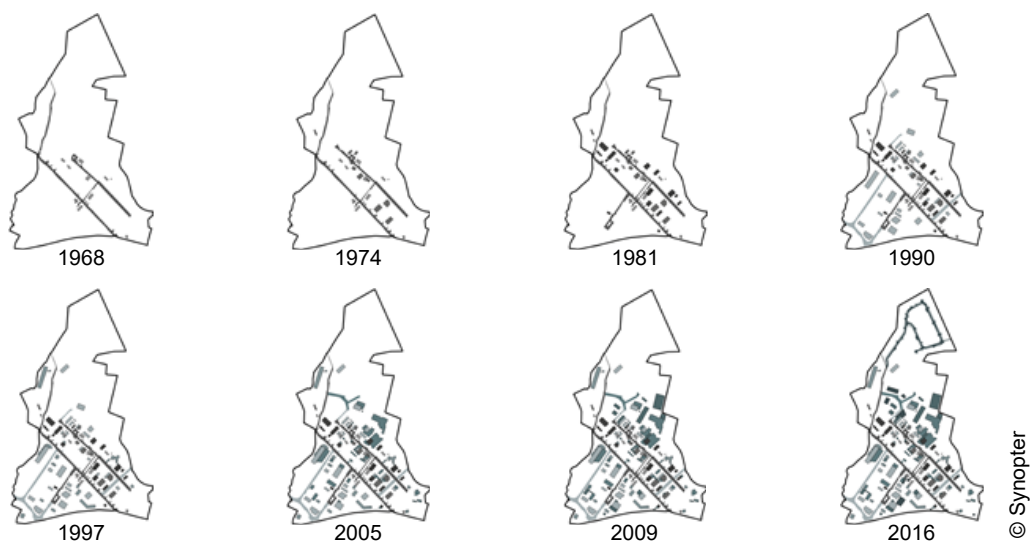
L'objet de cette fiche est de présenter différents outils et méthodes pour proposer une nouvelle lecture de ces espaces basée sur des notions de temporalité et de finesse.

L'analyse historique

Le changement de regard sur une zone d'activités passe en premier lieu par une lecture historique à travers l'analyse des photos aériennes depuis sa création pour dater notamment, les emprises bâties. Cette datation apporte une première idée de l'état potentiel du bâti, des usages qui ont probablement disparus, des sources de disponibilités et du rythme de commercialisation / évolution.

La première étape consiste à reconstruire l'histoire foncière de la zone en datant les implantations / extensions des bâtiments ainsi que les phases de développement avec une fréquence d'environ cinq ans. Cette opération est relativement simple à mettre en œuvre avec la mise à disposition gratuite des photos aériennes de l'IGN sur le site Géoportail (remonterletemps.ign.fr). Pour faciliter l'exploitation de ces données, il est conseillé de travailler avec un système d'information géographique (SIG), par exemple QGIS (logiciel libre et open source).

Recomposition des étapes d'aménagement d'une ZAE



Cette série illustre bien à la fois la logique d'étalement du site mais aussi les processus de densification naturelle liés à l'attractivité de ce territoire et à la rareté du foncier nouveau (contraintes géographiques).

On y observe également une rupture sur la dernière tranche d'aménagement au Nord du site qui rompt avec le maillage historique et a été conçue dans une logique plus extensive (passage de l'aménagement par rue à l'aménagement par secteur).

La série photographique ci-dessous montre quant à elle un développement typique de zones d'activités des années 60 par **extension** avec une rupture à la fin du XX^e siècle. La première phase de développement avec les bâtiments gris se fait en zone urbaine à proximité de l'habitat et d'une voie de chemin de fer. Il s'agit majoritairement de bâtiments productifs avec une emprise bâtie importante.

La seconde phase avec les bâtiments en vert se fait d'abord sur un axe pénétrant puis le long de la rocade dans une dernière phase de développement. Il s'agit alors essentiellement de bâtiments dédiés à des activités résidentielles et de services avec des emprises bâties plus petites qui cherchent à combiner facilité d'accès et visibilité.



Datation historique des emprises bâties, © Synopter

Ce type de cartographie des implantations permet de pointer **les emprises bâties les plus anciennes** et de mieux appréhender les usages actuels du foncier. Le foncier qui semble sous-utilisé aujourd'hui a peut-être eu une utilité dans le passé comme c'est souvent le cas pour les anciennes entreprises de transport.

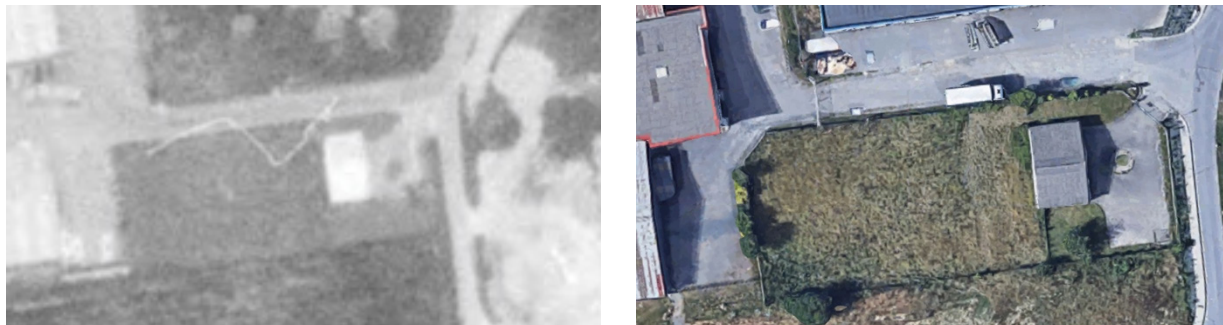
Elle aide aussi à identifier des opérations de densification de bâti comme ci-dessous.



© Google



Elle permet enfin de pointer le foncier qui n'a jamais eu d'usage comme l'illustre très bien l'exemple ci-dessous :



Evolution de l'usage d'une parcelle entre 1982 et 2016. ©Géoportail et Google

L'analyse spatiale fine : passer de l'ha au m²

En complément de cette analyse historique des usages du foncier, il est également possible grâce aux vues aériennes **d'évaluer de manière plus fine les usages actuels au sein des ZAE** :

- **bâtiments**
- **stationnement**
- **fonctionnement** (aire de manœuvre, stockage, bassins, équipements techniques)
- **agréments** (espaces verts, aires de repos, parcours sportifs)
- **mobilité** (voirie, pistes cyclables, venelles)
- **neutres** (sans contribution à la performance d'ensemble de la zone d'activités)

Cette analyse va au-delà de l'approche classique à l'échelle parcellaire. Elle révèle les **marges d'optimisation** liées à chaque type d'espace.

En premier lieu, elle permet d'identifier toutes les **surfaces dites neutres** sur la zone d'activités, c'est-à-dire les espaces susceptibles d'accueillir « facilement » de nouveaux usages. Dans l'exemple ci-dessous, ils sont matérialisés en bleu et représentent 25% de la surface de l'îlot soit 6000m².

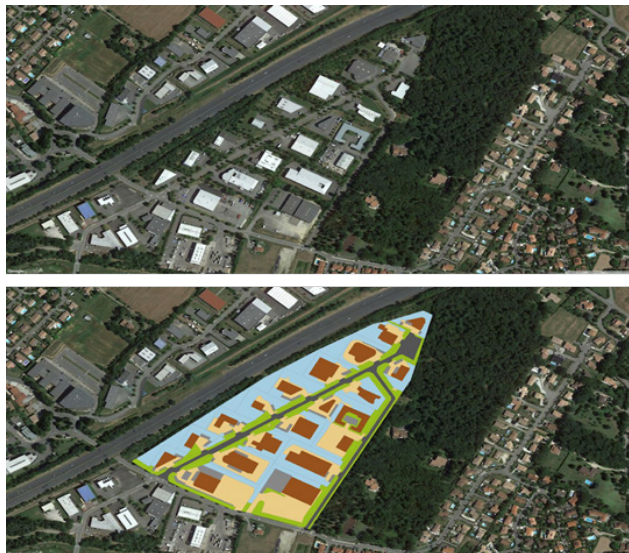


Usages du foncier, méthode Zapix © Synopter et Google

Il est intéressant de noter que les surfaces neutres sont souvent situées en fond de parcelles ou à cheval sur plusieurs parcelles. Une intervention sur ces surfaces nécessitera, certes, de travailler avec plusieurs propriétaires et chefs d'entreprise mais pourra permettre, par exemple après remembrement, de dégager un espace suffisant pour implanter de nouveaux bâtiments.

Les surfaces neutres sur les zones anciennes ne représentent que très rarement des tènements d'une surface importante. A l'inverse, sur les zones plus récentes, il peut en exister des plus importants avec les réserves foncières, les reliquats de découpage de parcelle voire les surfaces conséquentes dédiées à l'agrément. L'exemple ci-dessous illustre bien cette situation avec des surfaces suffisamment importantes pour envisager de nouvelles implantations.

Usages du foncier, méthode Zapix © Synopter et Google



Ce foncier neutre se trouve aussi **le long des bâtiments** et englobe ainsi une grande partie des marges de recul imposées par les règlements d'urbanisme. Souvent appréhendés comme des espaces contribuant à la qualité visuelle de la zone, leur taille et leur niveau de qualité soulèvent néanmoins des interrogations quant à leur utilité.

Par comparaison, dans les zones très contraintes et attractives comme au Japon et aux Pays-Bas, les bâtiments sont contiguës voire verticaux pour maximiser les usages du foncier.



Marge de recul © Synopter

Ainsi, sur l'une des zones d'activités de Eindhoven, le **taux d'emprise bâtie est de 40 %** (moyenne de 20% en France) et des surfaces neutres évaluées à moins de 10%.



Usages du foncier zone d'activités Eindhoven (P-B), méthode Zapix © Synopter et Google



Ces surfaces neutres sont des endroits judicieux pour déplacer des surfaces de stockage ou de stationnement. Par exemple, les hollandais localisent le stationnement le long des bâtiments. Elles pourront aussi jouer un rôle essentiel dans la création de nouveaux cheminements ou voies d'accès pour desservir de nouveaux bâtiments.



Zone d'activités de Mill (P-B), © Google

Sur les parcs tertiaires, le stationnement peut représenter une **part importante** de la surface totale comme l'illustre l'exemple ci-dessous d'un parc en périphérie de Lyon. Sur ce parc, l'emprise bâtie représente 26 % de la surface totale, les espaces verts d'agrément 40 % et le stationnement 25 %. L'exemple du parc situé à Eindhoven illustre bien la possibilité d'envisager d'autres stratégies d'optimisation pour le stationnement.



Offre tertiaire en périphérie de Lyon © Google

Certaines surfaces étant judicieusement localisées à l'avant des bâtiments, elles peuvent aussi être mobilisées pour **accueillir des solutions temporaires** : des food-trucks, des bureaux, des box à vélos, des aires de repos ou du stationnement.

Avec en moyenne plus de 10 % de la surface totale d'une zone d'activités, le **stationnement** offre aussi de nombreuses opportunités d'optimisation. La crainte de voir se développer du stationnement anarchique et la difficulté à déployer des solutions alternatives à l'usage individuel de l'automobile ont contribué au développement sur chaque parcelle de généreuses aires de stationnement pour les zones d'activités les plus récentes. Les PLU obligent généralement chaque propriétaire à développer un nombre minimum de places sur sa parcelle, **limitant ainsi les démarches de mutualisation**. Le fait de développer des parkings plantés constitue également un frein à leur évolution et leur optimisation dans le temps.



Offre tertiaire en périphérie de Eindhoven (P-B) © Google

Dans la même logique, certaines marges d'optimisation existent pour les surfaces dédiées au **fonctionnement** de l'entreprise, en particulier pour les surfaces qui servaient de dépôts ou qui n'ont plus aujourd'hui la même utilité suite à des réorganisations. Enfin, bien qu'il s'agisse souvent de solutions plus coûteuses, les **emprises bâties** constituent aussi de nombreuses pistes d'optimisation du foncier. En effet, la destruction de certains bâtiments hors marché permettrait de libérer du foncier pour accueillir de nouvelles activités ou équipements.

Cette analyse fine des usages permet de mieux apprécier le potentiel d'optimisation d'une ZAE et offre alors un large panel de solutions.

En synthèse : les éléments clés à retenir

- Les analyses historiques à partir des photos aériennes facilitent la compréhension de l'évolution des ZAE et des usages du foncier dans le temps
- Les analyses spatiales fines permettent de mieux appréhender l'organisation des différents usages au sein d'une ZAE et de révéler le potentiel d'optimisation en faisant ressortir les espaces sous-utilisés
- Les surfaces neutres (marges de recul, espaces verts) et de stationnement représentent un potentiel important pour implanter des solutions contribuant à une optimisation des usages du foncier.

