

A topographic map showing contour lines and various colored overlays. The map features brown contour lines indicating elevation. Several areas are highlighted in colors: orange and red buildings in the upper left, purple buildings in the lower left and center, and teal buildings in the upper right and lower right. The text 'Quelle requalification pour les parcs et zones d'activités?' is overlaid in large red font across the center of the map.

# Quelle requalification pour les parcs et zones d'activités?

**Gilles Novarina**

Professeur d'urbanisme

Laboratoire AE&CC

Webinaire La ville productive

12 mai 2021

## RECAPITULATIF DE LA PROPOSITION

### Référence de la consultation de recherche :

Quelle place pour quel travail en ville ? Les conditions économiques, sociales et environnementales de la ville productive (Plan Urbanisme Construction et Architecture).

### Intitulé du projet :

La requalification durable des zones et parcs d'activités existants : une contribution au développement de la ville productive ?

### Organisme co-contractant :

Laboratoire Architecture Environnement & Cultures Constructives (AE&CC)

École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble - Université Grenoble Alpes  
60 avenue de Constantine, CS1236, 38036 Grenoble Cedex 2

Forme juridique : Département de recherche d'un Établissement Public Administratif

Numéro SIRET : 19380141200019

Statuts : Établissement Public Administratif

CERFRA (Centre d'Échanges et de Ressources Foncières Auvergne-Rhône Alpes)

8 Rue Paul Montrochet, 69002 Lyon,

Forme juridique : association

### Nom, prénom, fonction ou des personnes ayant qualité pour engager l'organisme en matière de contrat :

Marie Wozniak, directrice de l'ENSAG

Tél. : +33(0)476698338

wozniak.m@grenoble.archi.fr

### Nom, prénom, fonction de la personne responsable scientifique du projet, numéro de téléphone:

Gilles Novarina, professeur d'urbanisme, Université Grenoble Alpes, chercheur Laboratoire Architecture Environnement & Cultures Constructives

Tél. : +33(0)611340784

[gilles.novarina@free.fr](mailto:gilles.novarina@free.fr)

Sybille Thirion, économiste, directrice du Centre d'Échanges et de Ressources Foncières

Tél. : +33 (0)629702418

[sybille.thirion@cerfra.org](mailto:sybille.thirion@cerfra.org)

# **Naissance des zones industrielles 1950-1960**

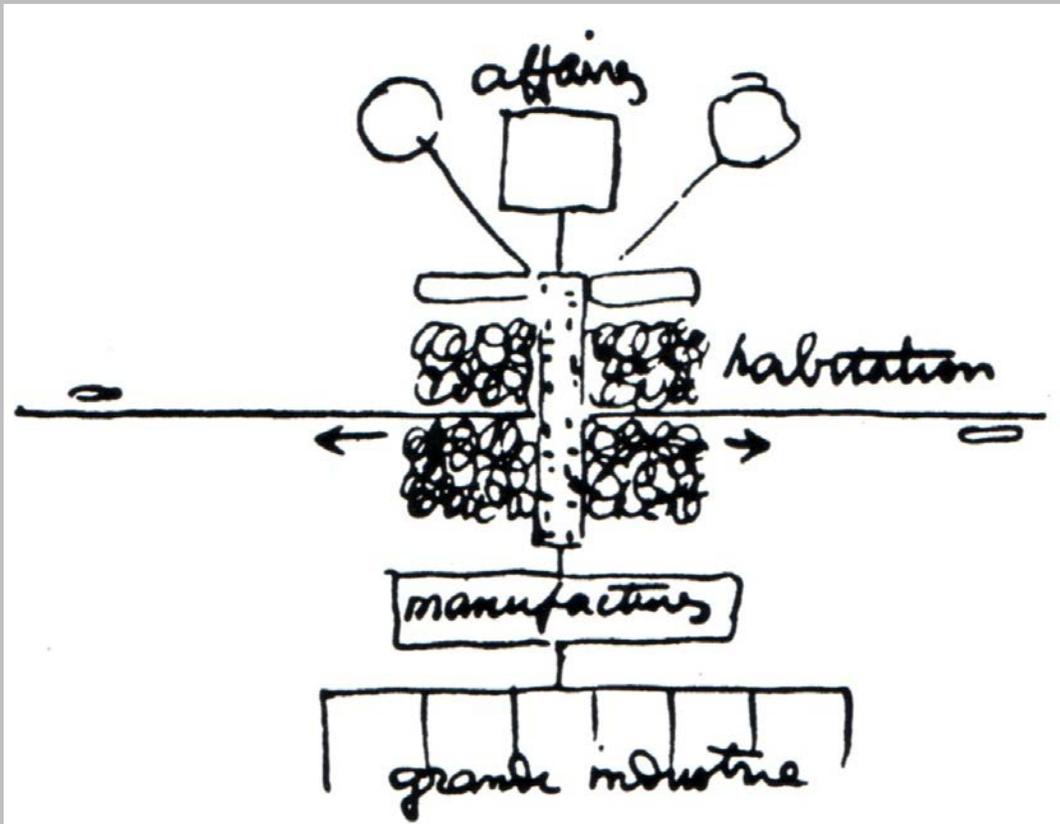
## Typologie des modes d'implantation des activités dans l'espace urbain

I	<i>Les seuls existant jusqu'aux années 1950</i>	<i>Dominant depuis les années 1950</i>
II	<ul style="list-style-type: none"><li>Diffusion : répartition dans le tissu urbain</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Concentration au sein de zones dédiées (ZI, ZA, etc.)</li></ul>
III		
IV		
V	<ul style="list-style-type: none"><li>Dispersion : établissements isolés</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Mixité : retour à la diffusion ?</li></ul>
VI		

# Un paradoxe

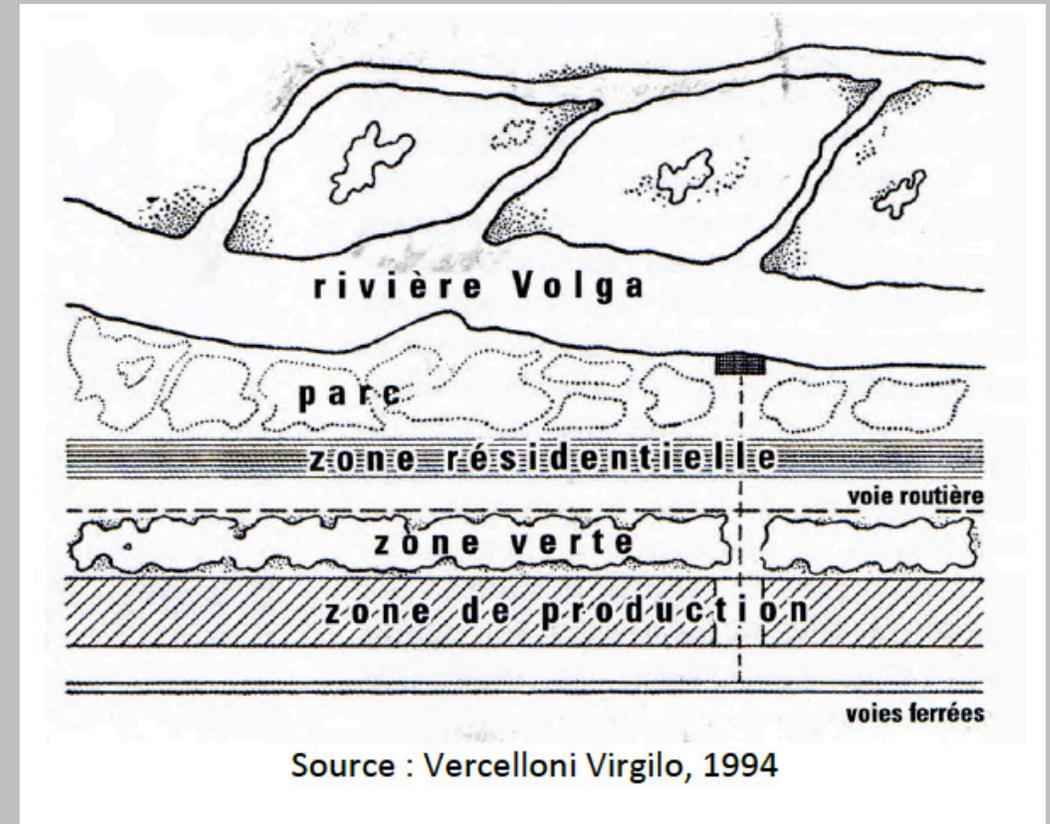
## La zone industrielle : un parent pauvre des théories de l'urbanisme

La ville radieuse de Le Corbusier



Le plan d'aménagement de Stalingrad

Nicolai Milioutine



Source : Vercelloni Virgilio, 1994

## Les zones industrielles de simples lotissements

- Une action concertée à l'échelon de l'Etat est nécessaire car il ne faut pas laisser une telle masse de main d'œuvre s'employer au « *hasard des bonnes volontés municipales et des spéculations industrielles* » (p.37). Dans une économie libérale et capitaliste, la planification ne peut être qu'incitative et doit être fondée sur l'explication et la discussion plutôt qu'avoir recours à une « *méthode dirigiste* » (p.37).
- Il convient donc de créer des « *zones à industrialiser en priorité analogues aux zones à urbaniser en priorité* » (p. 43), mais « *si la création d'une zone d'habitation peut à l'heure actuelle se concevoir en fonction de quelques normes assez bien définies concernant l'aménagement des terrains, la construction des immeubles et des réseaux VRD, il est très loin d'en être le même pour une zone industrielle...* » (p. 44).

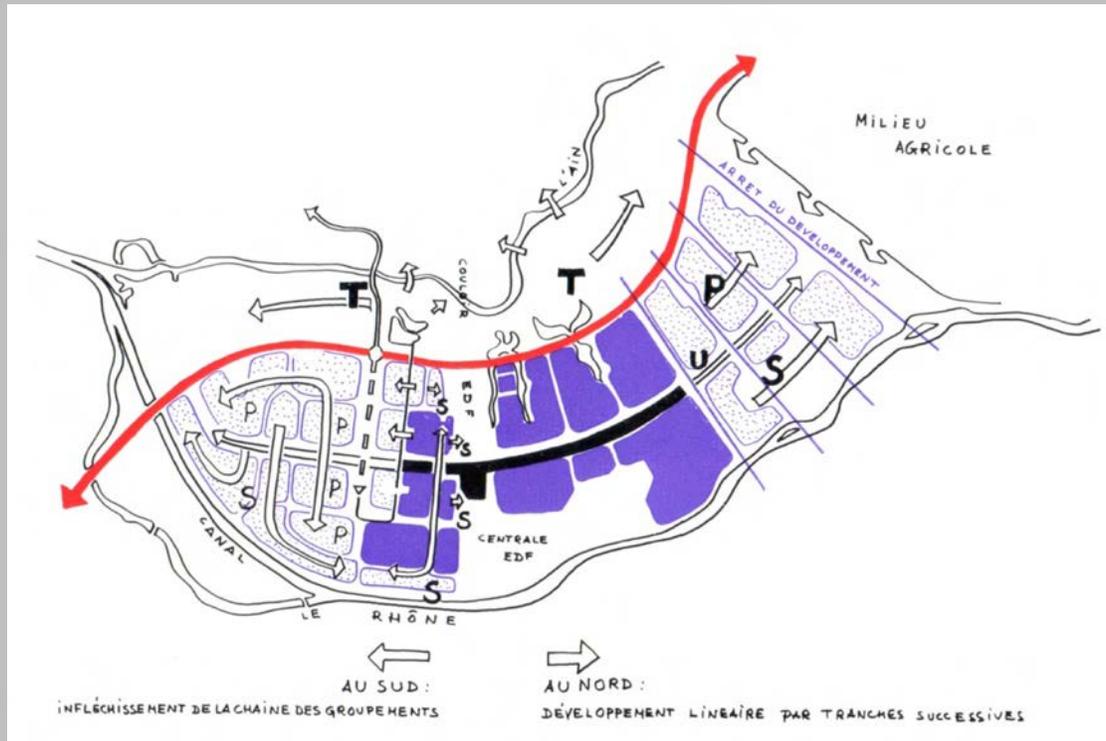
Source: François Parfait, « Implantation et aménagement des zones industrielles », *Urbanisme*, 1962, N °74, pp 34-55.

## Les zones industrielles : une spécificité française ?

- A la différence de nombreux autres pays européens où les autorités locales se sont contentées de réserver des terrains pour l'industrie dans leurs plans d'urbanisme, les collectivités publiques se sont impliquées dans la fabrication de terrains à bâtir pour les activités économiques.
- L'action des collectivités publiques se résume à l'aménagement de lotissements pour accueillir les activités économiques (acquisitions foncières, voies et réseaux divers, découpage fonciers).

**De la zone industrielle au parc technologique?**

# Spécialisation ou mixité



- zone industrielle
- zone d'activités économiques
- parc d'activités économiques
- parc d'activités technologiques ou technopôle

# Le technopole

Exemple d'Inovallée (ex ZIRST de Meylan – Montbonnot)

Une zone d'activités paysagées

+

Comité d'agrément

+

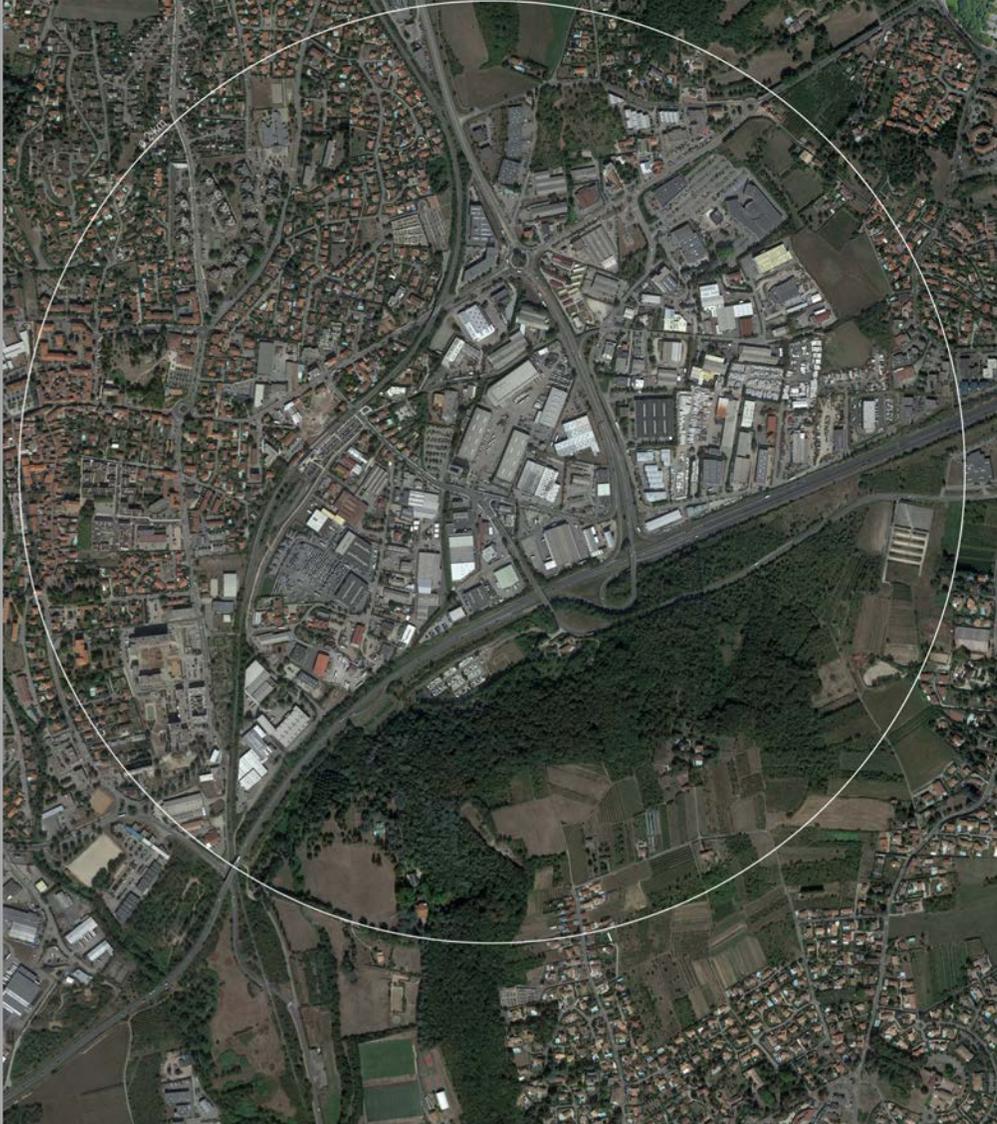
Immobilier locatif



**Aujourd'hui une diversité de situations**

- Zones industrielles ou artisanales situées dans la périphérie des villes-centre ou dans la première couronne de banlieue qui ont connu un départ d'une partie de leurs activités productives et voient aujourd'hui se côtoyer anciennes implantations industrielles, activités artisanales, lieux de stockage, nouvelles activités commerciales ou de services.
- Zones mixtes où activités commerciales, artisanales, voire industrielles sont en concurrence pour les implantations et qui doivent faire face à la fois aux difficultés des entreprises industrielles et aux évolutions à venir du commerce.
- Parcs technologiques de première génération où les mutations internes au secteur des activités technologiques impliquent des restructurations d'entreprises et amènent parfois les collectivités locales à des stratégies de requalification fondée sur un partage des charges foncières entre développement de l'habitat et maintien de l'activité économique.
- Plates-formes à vocation internationale, implantées en satellite excentré de la métropole lyonnaise, dans lesquelles la logistique subit la concurrence d'autres activités notamment commerciale.

# Travail à venir : construire des scénarios de requalification



## Hypothèses

- Développement des activités de production existantes ou insertion de nouvelles formes productives (relocalisation, industrie 4.0, néo-artisanat urbain).
- Nécessité de nouveaux services (Cf. traitement des déchets dans la perspective d'une économie circulaire, nouvelles conditions de livraison des matières et des produits finis, services en direction du personnel).
- Introduction d'une mixité fonctionnelle pouvant aller jusqu'au remplacement de zones spécialisées par des « *quartiers urbains* » associant habitat, production et services.
- Spécialisation des sites d'accueil économique et recherche de complémentarité entre les différents présents dans les différents tissus qui composent une agglomération,
- Conditions de mise à disposition des entreprises des terrains et de locaux mis par les collectivités locales (vente ou location).

**Merci de votre attention**