

Grand Est
ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE

L'Europe s'invente chez nous

SYNTHÈSE

RENOUVELLEMENT

DES ZAE ET URBANISME

CIRCULAIRE

MARS 2022



INTRODUCTION

Le réseau **7Est** propose d'explorer comment des ZAE se sont emparées de certains principes de l'urbanisme circulaire pour opérer leur renouvellement, dans un double contexte de raréfaction et de sobriété foncières.

Son étude s'appuie sur un benchmark d'opérations d'aménagement menées sur différents

Sept projets sont présentés chacun à travers une fiche-projet, classés ci-après selon chacun des quatre principes de l'urbanisme circulaire (dont l'inclusion sociale).

- **L'intensification des usages** : nouveaux usages, mutualisation de services et d'espaces coproduits, utilisation temporaire...
 - *Mise en œuvre d'un projet de mutualisation des ressources inter-entreprises à l'échelle du bassin de Florange, sur la zone d'activité Sainte-Agathe (57)*
 - *Reconversion d'une friche industrielle et constitution d'une nouvelle offre immobilière d'activités sur le parc d'activité du Val de Vence, à Charleville-Mézières (08)*
 - *Réutilisation de la Rotonde, pôle de loisirs abrités à Metz (57), sur le site de ce qui fut une halle commerciale*
- **La transformation de l'existant** avec création de valeur pour une seconde vie du projet (adaptation, densification, optimisation foncière, rénovation énergétique du parc avec production d'ENR...)
 - *Production mutualisée d'électricité photovoltaïque sur les toits de bâtiments industriels et tertiaires de la zone d'En Prave (54)*
 - *Réhabilitation et aménagement du site de la Fonderie, à Mulhouse (68)*
 - *Transformation de plusieurs bâtiments industriels en espaces tertiaires (bureaux avec services partagés) sur l'Espace industriel Ampère, à Châlons-en-Champagne (51)*
- **L'aménagement** (organisation générale de la ZAE pour limiter les consommations...), réemploi et recyclage du site en circuits courts
 - *Définition d'un schéma directeur de la revégétalisation du Marché-Gare de Strasbourg (67), immédiatement applicable aux opérations d'aménagement et de construction engagées (gestion par la SAMINS)*

Ces retours d'expériences régionales sont enrichis par la présentation d'un cas transfrontalier, celui d'une première expérimentation plus ou moins aboutie, réalisée par la *ZAE régionale Eselborn-Lentzweiler* au Grand-Duché de Luxembourg.

L'analyse de l'ensemble de ces projets menés en Grand Est et ailleurs, permet d'identifier dans un premier temps **les mécanismes qui limitent l'optimisation de l'espace** pour renouveler la zone.

Le rapport dégage dans un second temps **les pratiques et outils permettant de favoriser les mutations de l'offre immobilière et foncière**.

Il trace enfin **des enjeux** et dessine **des perspectives**, qui concourent au déploiement d'un urbanisme circulaire dans les zones d'activités économiques, sans en occulter les défis et les paradoxes.



LES FREINS QUI ENTRAVENT LE DEPLOIEMENT DES PRINCIPES DE L'URBANISME CIRCULAIRE DANS LE RENOUVELLEMENT DES ZONES D'ACTIVITES

UN MODELE URBAIN INITIAL PEU PROPICE A LA REGENERATION

Temporalités de planification (politique, économique) souvent disjointes.

Peu d'anticipation de la perte d'attractivité de ces sites d'activités

Logique curative lourde, même phasée.

Rapport au paysage ou au reste de la ville plutôt faible

DES SURCOUTS QUI LIMITENT LA PRISE DE RISQUE

Pas de prise en compte globale et systémique des principes de l'urbanisme circulaire

Des surcoûts pour réduire la vulnérabilité des entreprises mais un retour sur investissement calculé à court terme sous l'angle uniquement financier.

UN MODELE D'AMENAGEMENT EPROUVE, PLUS FAVORABLE A L'OPTIMISATION QU'A LA DENSIFICATION

Un cadre professionnel commun et balisé par des modèles économiques connus

Une optimisation de l'espace (maximisation de l'espace par rapport à un usage) structurellement plus facile à mettre en œuvre que la densification (mesure intensifiée de la valeur par rapport à la surface).

UNE APPREHENSION DU RENOUVELLEMENT LIMITEE A L'ECHELLE DU SITE D'ACTIVITE

Des opérations d'aménagement encore trop peu conçues dans une logique globale de site élargie à son territoire.

UNE DISTORSION STRUCTURELLE DES PRIX FONCIERS ENTRE RENOUVELLEMENT ET EXTENSION

Un différentiel de charge foncière entre terrains vierges et terrains déjà artificialisés en ZAE, qui conduit les aménageurs préférentiellement vers l'extension des sites déjà urbanisés ou à ouvrir à l'urbanisation plutôt qu'à densifier,

DES EFFETS CONJONCTURELS DE LA CRISE ECONOMIQUE NEE DE LA PANDEMIE

Une prudence des porteurs de projet et/ou des retards dans les financements accordés par les banques aux investisseurs.

DES VEROUS OPERATIONNELS ET FINANCIERS A LEVER

Le volet des études stratégiques et pré opérationnelles (volets technique, juridique, économique) prend insuffisamment en charge, en pré-aménagement, deux postes onéreux en particulier :

- La dépollution ;
- La recherche archéologique de l'INRAP (lors des travaux), qui impactent tous deux le modèle économique et les délais de livraison.

La loi Climat et résilience oblige à mener des études pour toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale :

Les collectivités publiques ne maîtrisent pas ou peu le foncier du site.

Des subventions directes ou indirectes sont souvent nécessaires pour absorber les surcoûts et équilibrer le bilan d'opération.

Les entreprises :

- N'ont pas toujours conscience de leur degré de vulnérabilité face aux risques de crise climatique ; leur mobilisation est d'autant plus difficile avec des locataires, non décisionnaires, néanmoins sensibles aux charges de gestion.
- Peuvent être réticentes en amont à communiquer des éléments techniques et commerciaux qu'elles jugent stratégiques ; en aval, elles peuvent être hésitantes à déployer des projets collectifs à l'échelle du site.
- Les propriétaires fonciers « passifs » ou « spéculatifs » sont des sources importantes de blocage des évolutions potentielles (phénomène de spéculation foncière).



LES SOLUTIONS QUI PERMETTRAIENT D'ACCELERER LA TRANSITION VERS L'URBANISME CIRCULAIRE

PORTER UNE CONCEPTION ELARGIE DE LA CREATION DE VALEUR

L'urbanisme circulaire génère, outre une plus grande qualité de vie des usagers, des gains sociaux par la création d'emplois, en plus des bénéfices environnementaux immédiats et des économies financières générées davantage à moyen terme.

FAVORISER UNE APPROCHE TERRITORIALE A PLUSIEURS ECHELLES

Cette approche multiscalaire est **double** :

- Les interactions entre le tissu économique et le tissu social par l'approche valorisante du grand paysage
- La proximité organisationnelle sur le modèle de l'écologie industrielle territoriale, approche circulaire et plus économique.

S'ENTOURER D'UNE MAITRISE D'ŒUVRE EXPERTE

Les pouvoirs publics doivent avoir une vision stratégique sur le devenir de leur(s) ZAE.

Un accompagnement indispensable par une maîtrise d'œuvre spécialisée en urbanisme circulaire, pouvant offrir des retours d'expérience significatifs et experts, réaliser les analyses systémiques et aidant à définir une stratégie.

INTEGRER LES OCCUPANTS DANS LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT

Une implication le plus en amont possible, en particulier par des enquêtes, utile pour identifier les besoins d'adaptations du site et de ses entreprises, afin de faciliter ensuite les coopérations inter-entreprises et public-privé.

ACCOMPAGNER REGLEMENTAIREMENT LES INITIATIVES DES ENTREPRISES

La collectivité a un rôle d'impulsion important à jouer avec les obligations réglementaires contenues dans les **PLU** et **PLUi** en matière environnementale

Elle peut faire évoluer les règles et les pratiques pour favoriser l'optimisation et la densification des zones d'activités, mais aussi renaturer des espaces artificialisés sans usage.

INNOVER AVEC LES PRATIQUES DU NUMERIQUE

La transition numérique des villes passe en particulier par l'optimisation et la réduction des consommations énergétiques.

DES ACTIONS CONCRETES ET APPLICABLES

- Renforcer les modalités financières d'accompagnement des maîtres d'ouvrage dans le bilan d'opération
- Optimiser la récupération de fluides et d'énergies ; par exemple la valorisation de la chaleur fatale permet de chauffer des locaux en interne et des logements à proximité
- Susciter des projets collectifs de gestion, de production (de services)
- Généraliser les diagnostics de vulnérabilité des bâtiments liés au stress thermique
- Etendre les plans d'aménagement incluant des scénarios de végétalisation de site d'activité : stationnement, espaces de voiries, interstices des espaces de chargement, espaces résiduels, toitures et façades
- Reconvertir les friches industrielles et les ouvrir à la mixité des activités économiques et à la flexibilité : construction de pépinière d'entreprises (bureaux équipés, ateliers, services mutualisés), construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS¹), via un travail spécifique sur le chauffage et la production d'énergie, etc.
- Favoriser la réutilisation des matériaux
- Inciter à la mutualisation des parkings, qui pourraient accueillir des ombrières photovoltaïques
- Créer une méthode de prospection et d'intervention foncière permettant d'anticiper les mutations foncières et de positionner les structures publiques sur des emprises foncières
- Activer les nombreux articles de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

¹ Bâtiment à énergie positive



ENSEIGNEMENTS ET PERSPECTIVES

L'URBANISME CIRCULAIRE OUVRE UN NOUVEL HORIZON POUR LA RECONQUETE DES ZAE

Une dimension incitative encore au stade de démonstrateur (souvent à l'échelle de l'unité, ou de quelques bâtiments), sans réelle stratégie de reproductibilité à court et moyen terme.

Un nouveau modèle de gestion en germe pour l'évolution dynamique des sites d'activités dans une logique de cycle de vie des ZAE.

Ses principes sont en phase avec la modularité des besoins des entreprises.

La puissance publique et l'ingénierie ont un rôle capital à jouer.

L'INTEGRATION DE CES PRINCIPES DANS L'AMENAGEMENT DEMEURE EMERGENTE

Ces projets expérimentaux bousculent les codes classiques de la chaîne de fabrication des espaces économiques, questionnent les échelles spatiales, leurs interactions, ainsi que la capacité des collectivités – et leurs mandataires – à planifier, à anticiper, et à gérer ces zones dans une logique de cycle de vie.

Les sujets des montages économiques et des partenariats à réussir s'imposent tout autant, voire davantage peut-être, que celui des outils.

Les obligations contenues dans la loi Climat et Résilience devraient jouer pleinement leurs effets de levier.

MUTUALISER POUR FAIRE DES ECONOMIES D'ECHELLES

La recherche d'une plus grande densité permet d'optimiser le stock bâti et foncier.

L'écoconception des bâtiments joue comme un levier crucial de l'urbanisme circulaire.

Des innovations urbaines et architecturales pensant cette flexibilité (ex : surélévation), l'adaptation des outils d'urbanisme (ex : permis de construire évolutifs), favorisent déjà ces changements d'affectation des bâtiments.

INTRODUIRE LA MIXITE FONCTIONNELLE PEUT FAVORISER LA TRANSITION

Travailler à plusieurs échelles, sur la programmation des opérations, croisant activités logistiques, activités productives et bureaux ou la réalisation de parcs d'entreprises de production, artisanales et de services.

S'OUVRIR A UNE STRATEGIE FONCIERE ET IMMOBILIERE FLEXIBLE

Cette stratégie doit tenir compte des récentes dispositions de la loi Climat et résilience (en particulier articles 192 de la loi Climat et résilience portant sur l'atteinte des objectifs ZAN, son article 220 portant sur l'inventaire obligatoire des zones d'activité économique,

DISSOCIER DANS LES NOUVELLES ZONES PROPRIETE ET USAGE

S'inspirer des initiatives nationales (baux emphytéotiques, baux à construction) comme transfrontalières (droit de concession au Luxembourg).

SYNTHÈSE

RENOUVELLEMENT DES ZAE ET URBANISME CIRCULAIRE



LE RÉSEAU DES 7 AGENCES D'URBANISME DU GRAND EST

Nous souhaitons remercier tous les contributeurs et relecteurs qui ont participé à l'élaboration de ce document :

Marie Balick et Christelle Fierling Knoery (ADEUS), Didier Tavernier (AURM), Damien Levé (AGURAM), Eric Citerne (AUDC51), Pascal Taton (SCALEN), Isabelle Ciridem (FE2I), Anaël Meyer (Loisirama), Philippe Klein (architecte), Jérôme Thil (Best Conception), Stéphane Babilotte (SAMINS), François Strassel (Mulhouse Alsace Agglomération), Laure Delebarre (Parole d'Entreprises), Xavier Colas (SEMCHA), Julie Diels, (Communauté d'Agglomération d'Ardenne Métropole, la SEM Protéame, Thierry Asselborn (SICLER), Jeannot Schroeder (PositivImpaKT)

Étude copilotée par :
Cristina Burtea (AGAPE)
et Damien Vargenau (SCALEN)

Fiches focus réalisées par :

ADEUS

Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise

Rédacteur Yves Gendron
y.gendron@adeus.org
03 88 21 49 00
www.adeus.org
9 rue Brûlée CS 80047
67002 STRASBOURG

AGAPE

Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord

Rédactrice Cristina Burtea
cburtea@agape-lorrainenord.eu
03 55 26 00 31
www.agape-lorrainenord.eu
Eurobase 2 Centre Jean Monnet
54810 LONGLAVILLE

AUDRR

Agence d'urbanisme et de développement de la région de Reims

Rédacteur Benoît Leboucher
b.leboucher@audrr.fr
03 26 77 42 80
www.audrr.fr
Place des Droits de l'Homme
51084 REIMS

AGURAM

Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

Rédactrice Fabienne Vigneron
fvigneron@aguram.org
03 87 21 99 00
www.aguram.org
27 Place Saint Thiebault • 57000 METZ

AUDC51

Agence d'urbanisme et de développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne

Rédacteur Florent Barbusse
f.barbusse@audc51.org
03 26 64 60 98
26 rue Joseph-Marie Jacquard
51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

AURM

Agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Rédactrice Catherine Horodyski
catherine.horodyski@aurm.org
03 69 77 60 70
www.aurm.org
33 avenue de Colmar • 68200 MULHOUSE

SCALEN

Agence de développement des territoires Nancy Sud lorraine

Rédacteur Damien Vargenau
dvargenau@agencescalen.fr
03 83 17 42 02
www.agencescalen.fr
49 bd d'Austrasie - CS 20516 • 54008 NANCY