

# EPORA

Établissement public foncier  
Au cœur de la région  
Auvergne-Rhône-Alpes



Agences d'urbanisme  
en Auvergne-Rhône-Alpes  
RÉSEAU D'INGÉNIEURIE AU SERVICE DES TERRITOIRES



# Requalification et optimisation des ZAE

*Phase 2 – Présentation d'opérations « emblématiques »*

18 janvier 2023

# Déroulé de la séance

## I. Rappel du cadre d'intervention

Calendrier et méthodologie

## II. Présentation de 6 opérations « emblématiques »

1. Parc d'activités de Courtabeuf (91)
2. ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)
3. ZAE des Grossines, Marennes (17)
4. ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)
5. ZAE Cenord, Bourg-en-Bresse (01)
6. Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)

## III. Enseignements tirés par ces retours d'expériences



## I. Rappel du cadre d'intervention

Calendrier et méthodologie

## Un travail qui se réalise en 3 phases

### PHASE 1



Optimisation et requalification des ZAE, quezaco ?  
*(enjeux, objectifs, limites, freins et opportunités)*

*Benchmark et entretiens (EPORA)*

### PHASE 2



Présentation d'opérations remarquables  
*(fiches opérations)*

*Entretiens (acteurs des opérations)*

### PHASE 3



Guide pratique  
*(avec fiches actions)*





## II. Présentation de 6 opérations « emblématiques »

1. Parc d'activités de Courtabeuf (91)
2. ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)
3. ZAE des Grossines, Marennes (17)
4. ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)
5. ZAE Cenord, Bourg-en-Bresse (01)
6. Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)

# Parc d'activités de Courtabœuf (91)

Un portage politique fort qui a abouti à un PPA à l'échelle de la ZAE



Source : CA Paris Saclay

# Parc d'activités de Courtabœuf (91)

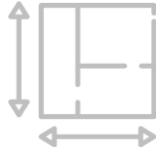
## Éléments de contexte



CA Paris Saclay : 318 000 hab.

Localisation sur trois communes : Les Ulis (28 770 hab.), Villebon sur Yvette (10 455 hab.) et Villejust (2 300 hab.)

Un territoire couvert par un Etablissement public d'Aménagement



**376 ha**



**Vocation techno-productive**



Maîtrise d'ouvrage : **CA Paris-Saclay**

Maîtrise d'œuvre : **Synopter**



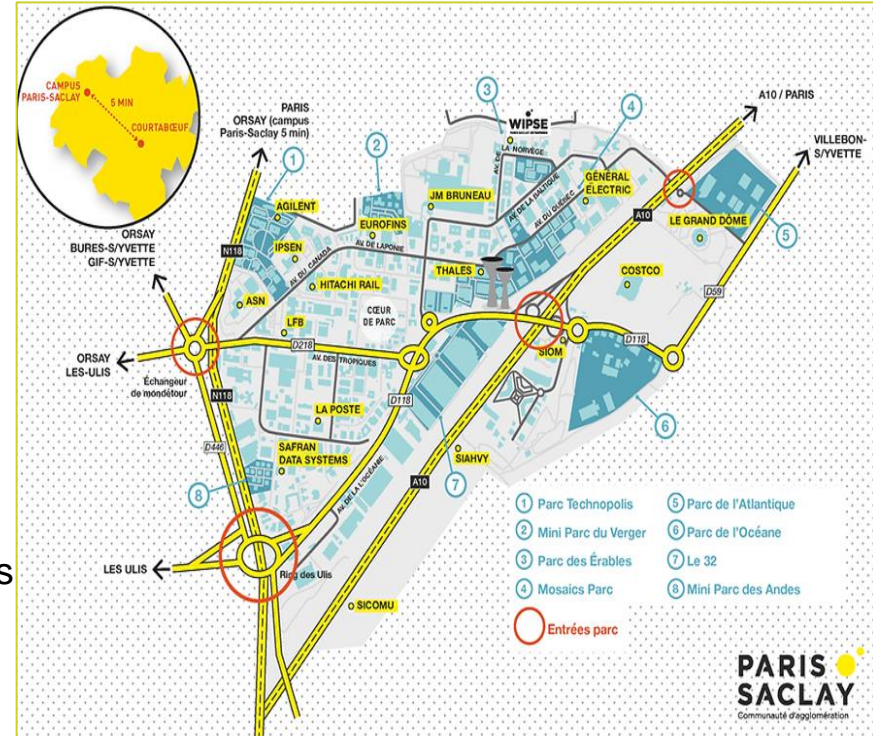
**Ludovic Romanin**, directeur de projets  
aménagement et développement,  
CA Paris Saclay



**2016-2023**



**Requalification, optimisation, qualité du bâti, animation**



# Parc d'activités de Courtabœuf (91)

## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Effets déclencheurs

- Un parc économique en **constant renouvellement** avec des opérations de requalification engagées depuis 2004 (régénération du bâti, mobilité interne, accessibilité, offre de services...) et un constat : **la requalification n'est pas suffisante**
- **Une volonté de maîtriser les implantations** pour conforter les activités productive à forte valeur ajoutée
- Un affichage comme **Opération d'Intérêt National (OIN)**
- Le développement économique et la mobilité : les deux priorité du Programme Pluriannuel d'Investissement
- En 2020, un **blocage de l'extension** du secteur 8 par l'Etat par manque de données sur le potentiel d'optimisation

### Éléments de connaissance préalable

- Adoption du **schéma stratégique de l'offre économique** de l'Agglo (2019)
- Mise en œuvre d'un **schéma directeur propre** au parc qui affirme sa vocation scientifique et technique et précise les activités ciblées et exclues (2019)
- Structuration d'un **observatoire économique et fiscal**
- Création d'un **outil d'optimisation foncière** permettant d'identifier les espaces à optimiser
- Mise en place d'une **OAP dédiée** à Courtabœuf
- Création d'un **PPA propre** au parc

### La recomposition du foncier

- Un travail en lien avec **l'EPF Ile de France** en vue de futures acquisitions des fonciers stratégiques identifiés dans le PPA
- Projet « Cœur du Parc » : création d'une centralité, vitrine du parc, sur le cœur historique. Secteur dédié à l'accueil des services et équipements des entreprises et salariés => **appel à manifestation d'intérêt (AMI)**



#### Secteur Nord (273,06 ha)

- Valorisable : 8,5650 ha
- Optimisable : 14,1638 ha
- Mutable : 0,9469 ha
- Stationnement : 4,1288 ha
- Agrément : 0,6335 ha

#### Secteur Sud

- Valorisable : 24,7026 ha
- Optimisable : 9,4766 ha
- Mutable : 0 ha
- Stationnement : 0 ha
- Agrément : 9,7480 ha





## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Acteurs mobilisés

- **Mobilisation forte de l'Agglo, de l'Etat et des 3 communes** : portage du PPA + mise en œuvre de l'OAP + instruction des PC par l'Etat pour le compte des collectivités (OIN)
- **Bureaux d'études** : accompagnement à l'élaboration de la stratégie de développement économique de l'Agglo pour aboutir à l'outil d'optimisation foncière (*Synopter*) + accompagnement de l'étude de programmation urbaine « Cœur du Parc » (*La Fabrique Urbaine-mandataire, Ingetect sur les mobilités et SEGAT sur le foncier*)
- **EPF Ile de France et Urbaniste conseil** : accompagnement dans le cadre du PPA
- **Département et Région** : accompagnement financier des différentes démarches de requalification



### Vente de foncier et aménagements

- **Suivi des DIA**
- **Création d'une OAP** à l'échelle de la ZAE qui est déclinée dans le règlement des PLU des trois communes d'accueil (travail en cours, finalisation prévu en 2023)
- **Mise en place d'un PPA** sur la ZAE, validé en décembre 2022 et signature prévue en mars 2023. Identification de 5 axes et 44 actions

# Parc d'activités de Courtabœuf (91)

## Le bilan

### Coût du projet

- Budget Contrat Particulier Région Département (CPRD) en 2015-2019 : 19 M€ pour les travaux d'aménagement et de requalification
- Budget Contrat de Plan Etat-Région (CPER) en 2015-2020 : 50 M€ (création d'un nouvel échangeur)
- Budget PPA : seuil plancher de 100 M€

### Points forts

- La définition d'une **stratégie de développement économique propre au parc** qui a permis la création d'une OAP et la mise en place d'un PPA
- Le développement des outils existants et la mise en œuvre de **l'outil d'optimisation foncière qui va se perfectionner et être décliné** sur les autres parcs d'activités de l'Agglo
- Une **gouvernance** solide entre l'Agglo et les services de l'Etat qui s'est renforcée au fil du temps
- Une bonne dynamique de travail et d'échanges entre les acteurs suite à la mise en place des outils successifs

### Limites / difficultés

- Un territoire qui n'est **pas couvert par un PLUi et un SCoT**
- Quelques heurts avec l'Etat sur des implantations sans lien avec les perspectives de développement du parc
- Une complexité dans la gestion des équipements mutualisés (eaux pluviales, stationnement...)
- Une difficulté à encadrer des vocations avec certaines règles d'urbanisme actuelles (ex : garde meuble...)
- Un **besoin de veille sur le terrain** qui soit plus important pour être en mesure d'anticiper les dynamiques des propriétaires fonciers
- Disposer d'une foncière qui pourrait **gérer les acquisitions**
- Un **EPF moins « formé »** sur les questions économiques (que sur l'habitat)



## II. Présentation de 6 opérations « emblématiques »

1. Parc d'activités de Courtabeuf (91)
2. ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)
3. ZAE des Grossines, Marennes (17)
4. ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)
5. ZAE Cenord, Bourg-en-Bresse (01)
6. Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)

# ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)

Un projet de recomposition pour répondre à une volonté d'extension d'une grande entreprise industrielle



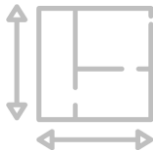
- Outils mobilisés**
- DIA
  - PPA
  - AMI
  - DUP
  - DPU
  - Expropriation
  - ZAC
  - PLU
  - OAP
  - Baux

# ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)

## Éléments de contexte



Rochefort : 23 500 hab  
CA Rochefort Océan : 63 500 hab  
ZAE en contact avec le centre-ville de Rochefort



**5 ha**



**Vocation industrialo-portuaire**



Maîtrise d'ouvrage : **CA Rochefort-Océan**  
Maîtrise d'œuvre : **EPF Nouvelle Aquitaine, SEMDAS**



**Grégoire Gilger**, directeur opérationnel et territorial, EPFNA  
**Manon De San Nicolas**, chargée d'opérations, EPFNA  
**Olivier Tégret**, directeur de l'économie-emploi-formation, CA Rochefort Océan  
**Sophie Laval**, chargée de mission immobilier-foncier d'entreprise, CA Rochefort Océan  
**Claire Dagnaud**, directrice du développement, SEMDAS



**2014-2024**



**Requalification, optimisation**

## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Effets déclencheurs

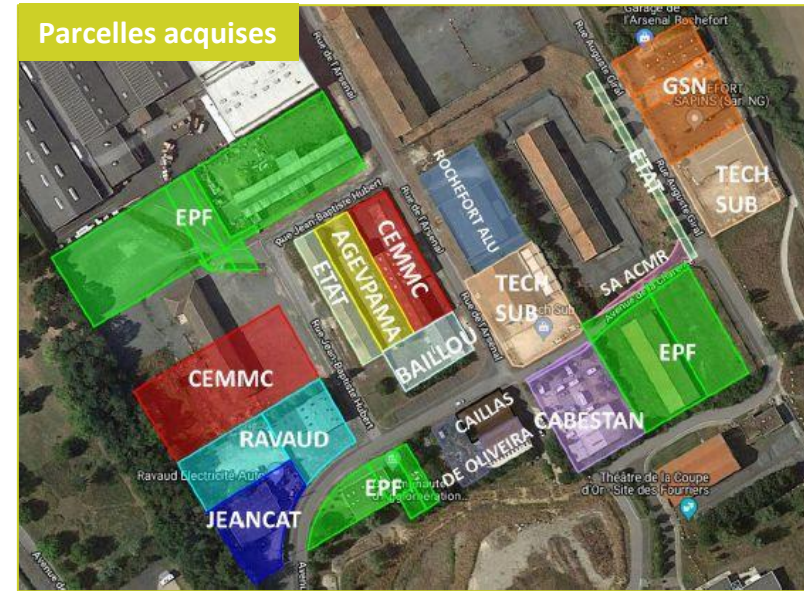
- Une absence de foncier économique nouveau à mobiliser
- Une volonté de conforter la présence de l'entreprise **Stelia Aerospace**, 1<sup>er</sup> employeur privé du territoire (900 emplois) qui menaçait de partir en cas d'impossibilité de pouvoir s'agrandir sur place

### Éléments de connaissance préalable

- Pas de diagnostic, de définition de stratégie ou d'études réalisés en amont
- ZAE soumises à des **contraintes** : site classé (patrimoine remarquable du 17<sup>e</sup>), zone archéologique et zone inondable

### Un enjeu : recomposer le foncier

- Une nécessité de **faire partir la dizaine d'entreprises** installées dans de petits locaux d'activité pour permettre le développement de Stelia Aerospace (une devrait revenir s'installer dans la zone, les autres ont cessé leur activité ou ont déménagé)
- Une acquisition foncière de **25 parcelles**
- Négociations / **DUP** / **expropriations** (13 propriétés)
- Procédure de **ZAC** (2013)



Source : EPFNA

## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Acteurs mobilisés

- Une mobilisation des services de l'Etat, de la Banque des Territoires, de l'Agglomération de Rochefort Océan, de la SEMDAS (SEM locale), de l'EPFNA et de Stelia Aerospace qui a permis de créer une culture commune et d'enclencher l'action
- L'EPFNA a géré les expropriations, la SEMDAS la démolition et l'aménagement et l'Agglo de Rochefort effectue la commercialisation



Source : Rochefort Océan

- L'EPFNA s'est appuyé sur un **cabinet spécialisé** pour affiner l'estimation du coût du déménagement des entreprises
- L'Agglo bénéficie des conseils des bureau d'études **Synopter et Economie et Territoire** : identification des gisements, constitution d'un observatoire foncier économique

### Vente de foncier

- Une revente du foncier en deux tranches :
  - **Tranche 1 (2022)** : terrains dévolus à Airbus
  - **Tranche 2 (2023-2024)** : projet de développer un « pôle mutualisé » autour de la filière aéronautique avec des ateliers partagés. L'Agglo a identifié les acteurs potentiels et envisage de proposer des **baux à construction**

## Le bilan

### Coût du projet

- Dépenses : 6 M€ (Les coûts de frais juridiques liés à l'expropriation ont été importants) et peu de recettes engendrées
- **Déficit de 4 M€**, 0,9 M€ pour l'EPFNA (en minoration), aide du fond friches et le reste à la charge de la collectivité



Source : google street view

### Points forts / limites / difficultés

- Un bon exemple de projet de recomposition pour répondre à une volonté **d'extension d'une grande entreprise industrielle** et pour **conforter une filière** économique (aéronautique)
- Sans Stelia Aerospace, le projet n'aurait pas été aussi ambitieux. Il y a eu une **forte volonté et politique et technique** avec un mobilisation **d'acteurs aux missions complémentaires**
- Le rôle joué par l'EPFNA a permis de **dépassionner les débats** et de préserver l'Agglo de crispations
- Une nécessité de donner une **estimation aux propriétaires** pour leur permettre d'étudier leur capacité à investir ailleurs et de faire de la pédagogie sur la longueur et le coût des recours
- Une opération menée sur un temps long, le maintien de la majorité politique sur la période a permis de garder le cap





## II. Présentation de 6 opérations « emblématiques »

1. Parc d'activités de Courtabeuf (91)
2. ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)
3. ZAE des Grossines, Marennes (17)
4. ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)
5. ZAE Cenord, Bourg-en-Bresse (01)
6. Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)

# ZAE des Grossines, Marennes (17)

Une opération ambitieuse qui s'est traduite par une OAP



- Outils mobilisés**
- DIA
  - PPA
  - AMI
  - DUP
  - DPU
  - Expropriation
  - ZAC
  - PLUi
  - OAP
  - Baux

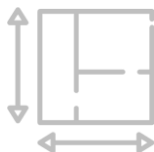
Source : vue aérienne, ESRI 2022

# ZAE des Grossines, Marennes (17)

## Éléments de contexte



Marennes : 6 200 hab  
CC Bassin de Marennes 15 500 hab  
ZAE située à proximité du centre-bourg de Marennes



**20 ha**



**Vocation mixte**



Maîtrise d'ouvrage : **CC Bassin de Marennes**  
Maîtrise d'œuvre : **EPF Nouvelle Aquitaine**



**Grégoire Gilger**, directeur opérationnel et territorial, EPFNA  
**Manon De San Nicolas**, chargée d'opérations, EPFNA  
**Fanny Girard**, responsable du développement économique, CC Bassin de Marennes



**2018-2023**



**Requalification, optimisation, accessibilité, qualité du bâti**

## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Effets déclencheurs

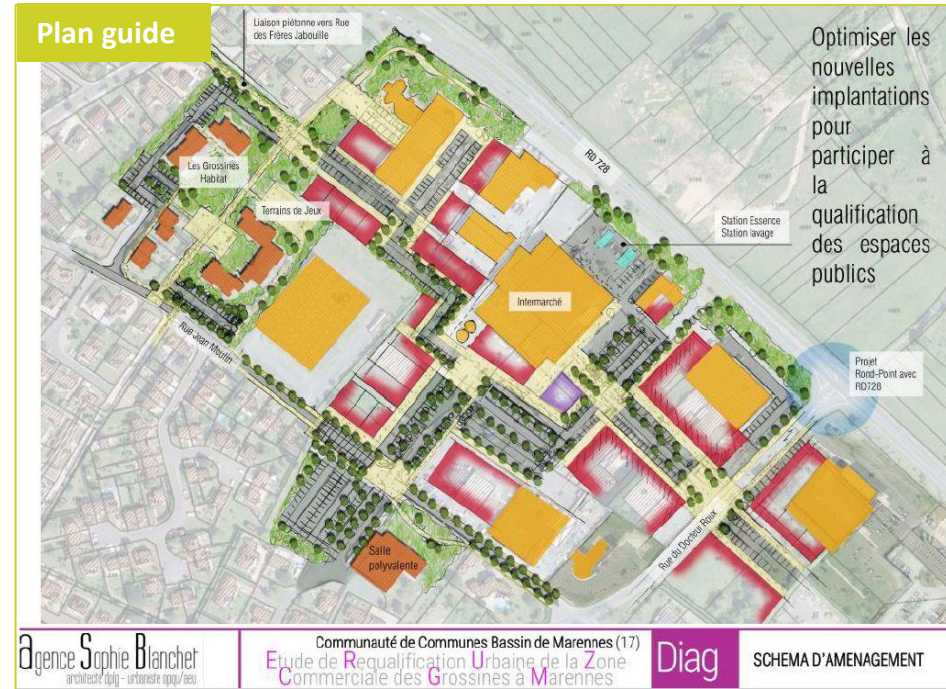
- Une volonté de remobiliser du foncier qui est devenu rare et de requalifier une vieille ZAE d'intérêt communautaire

### Éléments de connaissance préalable

- Un **diagnostic** qui a permis d'identifier les tènements à remobiliser pour optimiser, connaître les occupants et propriétaires
- La réflexion a évolué en cours de route et une stratégie a été définie : identification du foncier à enjeu et élaboration **d'un plan guide**

### La recomposition du foncier

- Une maîtrise du foncier stratégique qui s'est vite déroulée, en 2 ans, et par **opportunité**
- Une acquisition à l'amiable ou par **préemption**. Tous les locaux acquis n'étaient pas occupés au moment de leur achat. L'EPFNA a acheté deux maisons et 6 tènements



Optimiser les nouvelles implantations pour participer à la qualification des espaces publics

Source : EPFNA

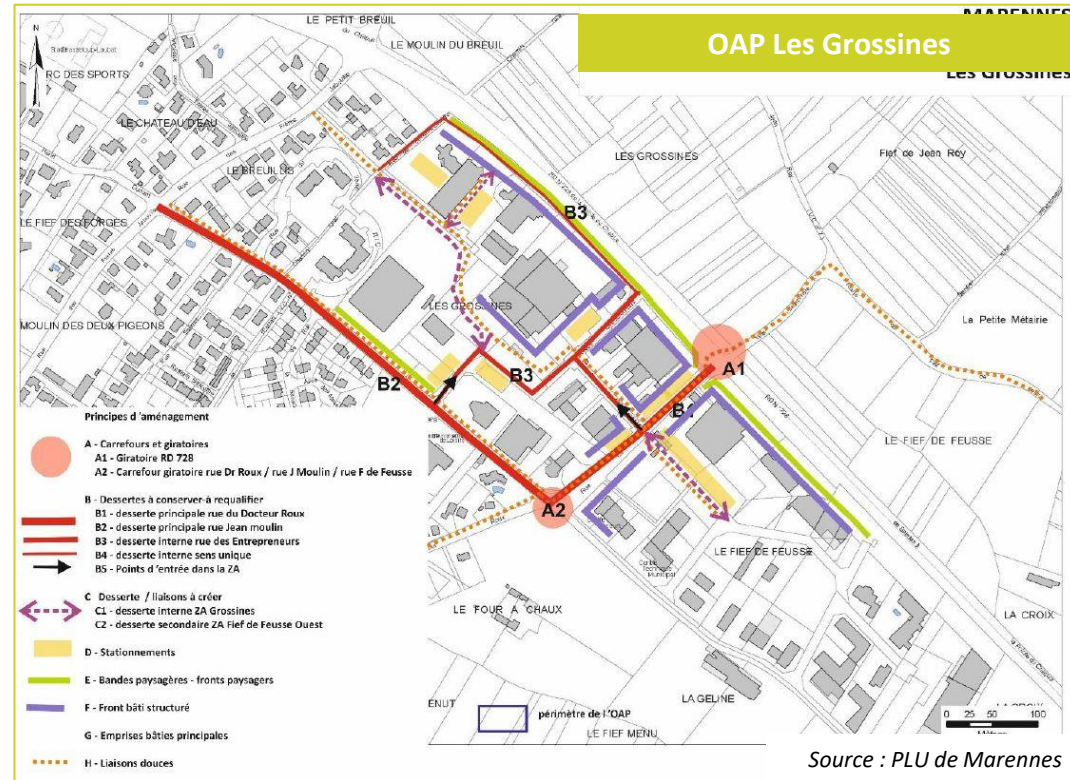
## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Acteurs mobilisés

- **EPFNA** : portage du foncier
- **Com. de communes** : recherche des porteurs de projet
- **Cabinet d'architectes-urbanistes et bureau d'études** : étude de requalification et étude voirie qui ont débouché sur la création d'un **plan guide**

### Vente de foncier et aménagements

- Un redécoupage et une revente de **petites unités foncières** quasi immédiate par réaménagement
- Des actions menées en matière d'**optimisation foncière**, de cohérence des **vocations économiques**, de **qualité du bâti**, de **stationnement mutualisé**, d'abord paysagers, de requalification des **voiries** et **espaces publics**, de **cheminements** piétonniers, de liaisons assurées vers des équipements ou des zones d'habitation (nouveau éco-quartier) dans un enjeu de reconnecter la ZAE à la ville
- La densification a été traduite dans les permis d'aménager et reprise lors de la révision du **PLU** avec une **OAP dédiée**



## Le bilan

### Coût du projet

- Pour la collectivité, 1,8 M€ consommés sur 3 M€, recettes attendues autour de 1,8 M€
- La question se pose de repartir pour une nouvelle convention de 5 ans avec l'EPFNA pour poursuivre l'intervention

### Points forts / limites / difficultés

- Un intérêt **de sécuriser le foncier stratégique en maîtrisant le risque financier**
- Un projet dont **l'intention et la stratégie se sont construites au fil de l'eau** pour arriver à une opération réussie de requalification / densification et un travail mené sur l'accessibilité et les espaces publics
- Un bon exemple d'opération ambitieuse menée dans une **intercommunalité aux moyens financiers et humains limités**
- **Un appui déterminant de l'EPF** pour porter le foncier et **deux structures d'ingénierie** pour dessiner les aménagements. La collectivité a pu se concentrer sur la partie traduction réglementaire et le volet commercialisation

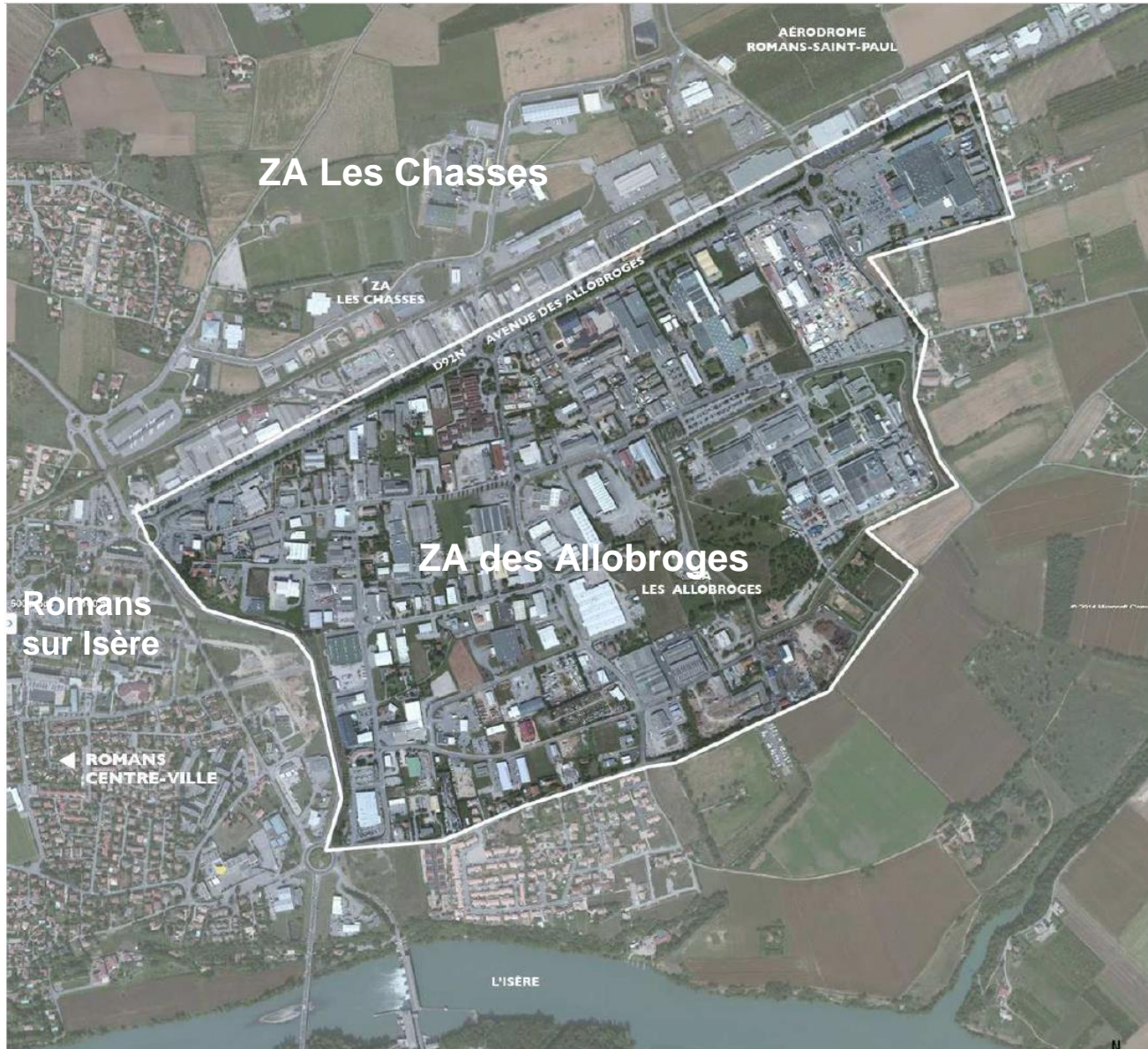


## II. Présentation de 6 opérations « emblématiques »

1. Parc d'activités de Courtabeuf (91)
2. ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)
3. ZAE des Grossines, Marennes (17)
4. ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)
5. ZAE Cenord, Bourg-en-Bresse (01)
6. Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)

# ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)

Une opération qui a permis d'ancrer les enjeux de l'optimisation foncière



- Outils mobilisés**
- DIA
- PPA
- AMI
- DUP
- DPU
- Expropriation
- ZAC
- PLU(i) => PC  
valant division
- OAP
- Baux

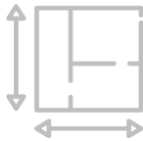


# ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)

## Éléments de contexte



Romans-sur-Isère : 33 465 hab.  
Valence Romans Agglomération : 223 826 hab.  
ZAE située en limite Est du centre de Romans



**218 ha**



**Vocation mixte** avec une dominante industrielle en nombre d'emplois



Maîtrise d'œuvre : **Valence Romans Agglomération**  
Maîtrise d'ouvrage : **Valence Romans Agglomération**



**Mourad Hader**, directeur du développement économique au sein de l'Agglo  
**Shad Saurat**, chef de projet, gestionnaire de la ZA des Allobroges  
**Isabelle Stolzenberg**, chef de projet, responsable de l'observatoire foncier des ZAE  
**Amandine Siméon**, chef de projet, responsable de l'extension de la ZA des Chasses



**2015-2022**



**Requalification, optimisation, accessibilité, qualité du bâti**

## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Effets déclencheurs

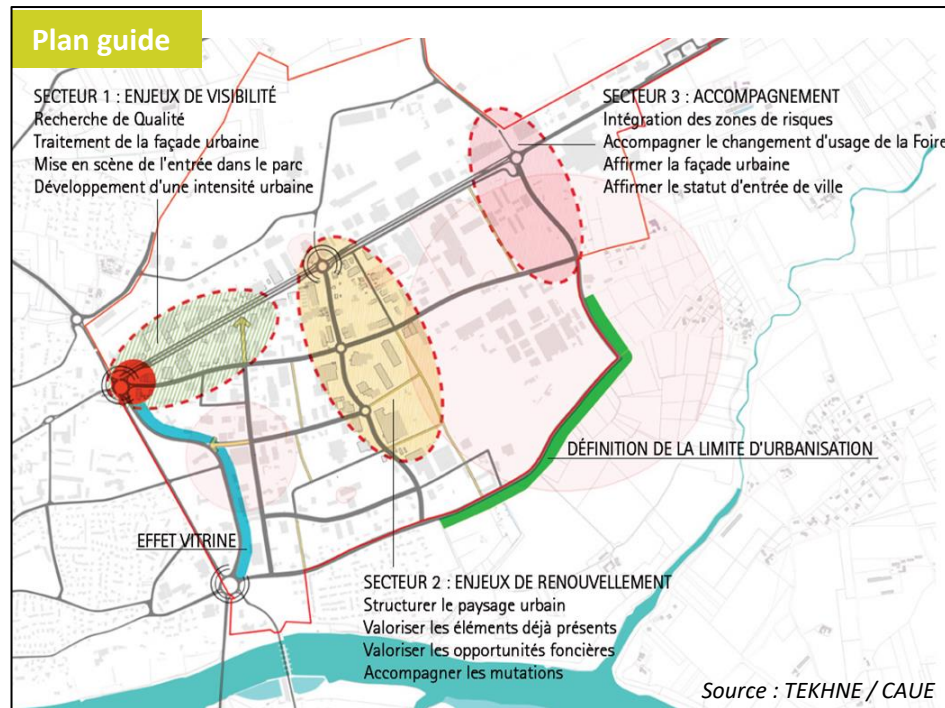
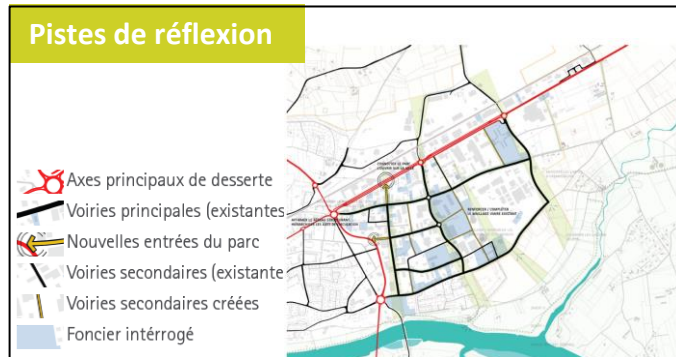
- Une zone vieillissante avec une importante période de **vacance** (2010/12), d'où une plainte de la part des entreprises d'un **manque de dynamisme et d'attractivité de la zone**
- Une montée en puissance de l'optimisation foncière dans les lois

### Éléments de connaissance préalable

- Un **diagnostic en lien avec les entreprises** (approche participative) qui a permis d'identifier les tènements à enjeu, de mobiliser les occupants et de définir une stratégie autour de 3 axes : traitement de l'entrée, requalification des espaces publics, réalisation de **projets « totem »**
- Le repérage du foncier à enjeux (complément de l'étude Tekhnê)

### La recomposition du foncier

- La création d'un **fond de participation** alimenté par la cession de terrain
- Un accompagnement des entreprises par un **architecte conseil** dans leur projet de stratégie foncière d'optimisation



## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

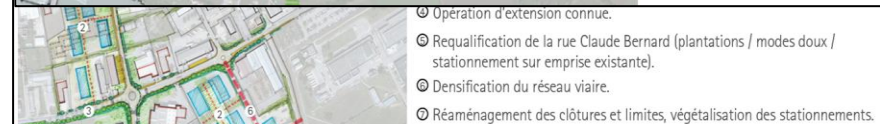
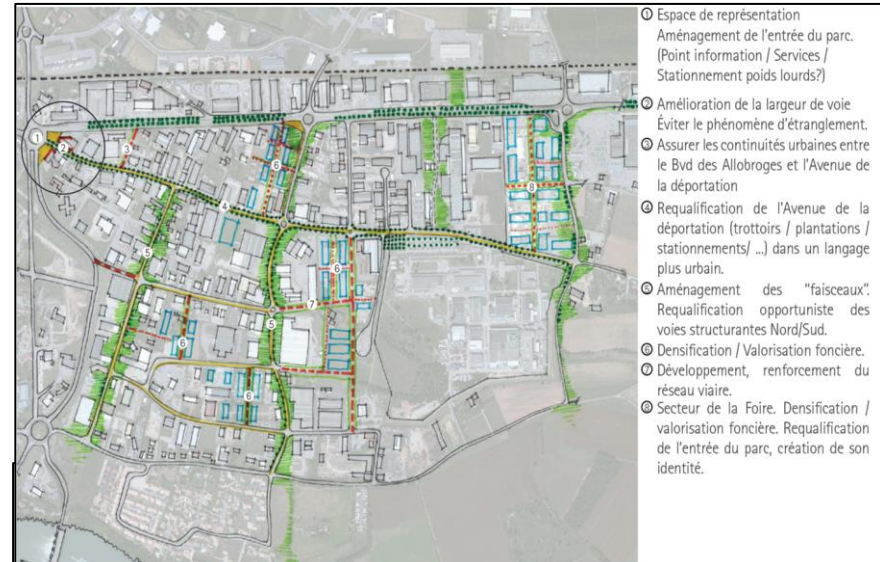
### Acteurs mobilisés

- **Agglomération** : accompagnement des entreprises pour les inciter à optimiser leur foncier
- **Architecte conseil** : accompagnement des porteurs de projet dans leur démarche de restructuration / densification
- **Bureau d'études (Tekhné)** : mise en place d'une démarche expérimentale pour la co-conception d'un projet partagé avec les entreprises et acteurs du territoire

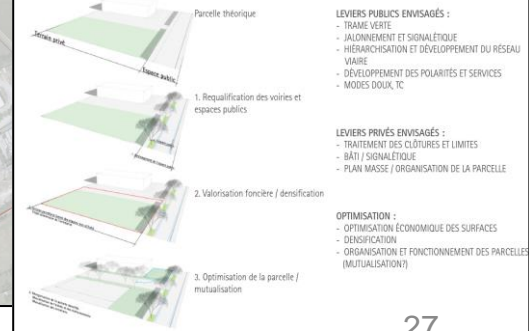
### Vente de foncier et aménagements

- **Transfert des DIA** de la ville à l'Agglo
- **Principes d'aménagement** issus de l'étude urbaine traduits en OAP à l'occasion de la révision du PLU

### Orientations d'aménagement sur les secteurs à enjeu



### Leviers d'actions croisées :



## Le bilan

### Coût du projet

- **4 M€** estimé pour le **réaménagement des espaces publics** aujourd'hui vieillissants (recherche de qualité avec la création de porosités piétonnes, l'aménagement d'espaces verts, la réalisation d'un axe mode doux pour relier le centre de Romans...)
- Transfert de la **SEM qui intervenait sur le logement social vers le patrimoine économique**
- **PPI requalification de seulement 300 K€/an**

### Points forts

- Une **étude urbaine réalisée en lien avec les entreprises** sous la forme d'ateliers participatifs => A révélé l'appétence des chefs d'entreprises pour la densification foncière
- Une **optimisation foncière** à partir des **potentiels mutables des entreprises et des espaces publics**
- Une **démarche qui a favorisé** :
  - **un nouveau regard** sur la **gestion** des autres **ZAE gérées par l'Agglo**
  - de nombreux échanges entre élus et techniciens, et qui **a permis, in fine, à bien ancrer les enjeux de l'optimisation foncière**

### Limites / difficultés

- **Une non conservation du lien** avec les entreprises au fil du temps
- **Un manque de budget global** :
  - pour acquérir du foncier
  - pour faire plus d'animation (besoins supplémentaires estimés à 1/3 ETP)
  - pour de l'ingénierie technico et financière

**A retenir** : Une envie de travailler davantage avec l'EPORA (financement via la Banque des territoires)



## II. Présentation de 6 opérations « emblématiques »

1. Parc d'activités de Courtabeuf (91)
2. ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)
3. ZAE des Grossines, Marennes (17)
4. ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)
5. ZAE Cenord, Bourg-en-Bresse (01)
6. Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)

# ZAE CENORD, Bourg-en-Bresse (01)

## Prévenir la déqualification d'une ZAE

La ZAE CENORD et  
le secteur de l'opération



Outils mobilisés  
ou prévus

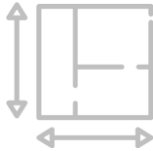
- DIA
- PPA
- AMI
- DPU
- PLU(i)
- DUP
- PPA
- OSAP
- ZAC
- Expropriation
- Baux

# ZAE CENORD, Bourg-en-Bresse (01)

## Éléments de contexte



Bourg-en-Bresse : 40 000 hab.  
Grand Bourg Agglomération : 133 000 hab.  
ZAE située au Nord-Est du centre-ville de Bourg-en-Bresse



ZAE de **323 ha**  
Périmètre opération en cours



**Vocation** : industrie (dont agroalimentaire),  
artisanat, commerce de gros



Maîtrise d'ouvrage : **Grand Bourg Agglomération (GBA)**  
Maîtrise d'œuvre : **GBA et EPF de l'Ain**



**Yancé Gumbs**, chargé d'étude en aménagement à GBA  
**Pierre Morrier**, directeur, EPF de l'Ain



**2022-2030**



**Requalification, optimisation**

Plan des ZAE



## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Effets déclencheurs

- Le besoin de créer une nouvelle offre foncière en ZAE face à la **pénurie de disponibilités et d'offre foncière libre** à moyen terme constatée sur l'agglomération
- Une **volonté de maîtriser la programmation** et l'orientation vers l'accueil d'industries à haute valeur ajoutée de cette ZAE à l'excellente localisation
- Une ZAE ancienne (70') au bâti vieillissant.
- Une opportunité via le projet de cession d'un local vacant

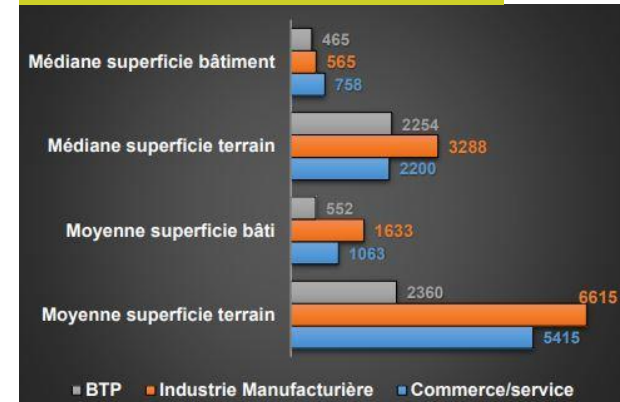
### Éléments de connaissance préalable

- Un **diagnostic du foncier économique** au sein du groupe de travail éco-aménagement de GBA :
  - réserves/disponibilités foncières en foncier non bâti, rythme de commercialisation récent (5 ans),
  - programmation économique : typologie besoins (surfaces de plancher et assiettes foncières par catégorie d'activité)
- L'identification d'un besoin de foncier de 6 000 m<sup>2</sup> min pour **répondre à la programmation industrielle souhaitée**
- Un marché foncier maîtrisé à 90 % par l'intercommunalité

### La recomposition du foncier/ l'action foncière

- Création d'un nouvel outil par délégation du **droit de préemption urbain** par les communes à GBA sur les ZAE à partir de janvier 2023
- Maintien de la programmation économique dans le PLU sur la zone CENORD. Pas d'encadrement réglementaire particulier sur ce secteur

### Analyse de la demande foncière



Graphique 6 : Répartition des superficies en m<sup>2</sup> par activité (source GBA)

### Typologie du foncier à développer

Type de parcelles	Volume foncier	Nb. de parcelles	En %
1 500 à 2 500 m <sup>2</sup>	62 000	40	45 %
2 500 m <sup>2</sup> à 5 000 m <sup>2</sup>	105 000	30	35 %
Environ 1 hectares	105 000	13	15 %
Environ 2 hectares	75 000	4	5 %
Total	347 000	86	100 %

Tableau 2 : les typologies des parcelles à développer sur Grand Bourg Agglomération basée sur la consommation en régie (source GBA)

Source des deux illustrations : Groupe de travail éco-aménagement, Grand Bourg Agglomération, octobre 2022



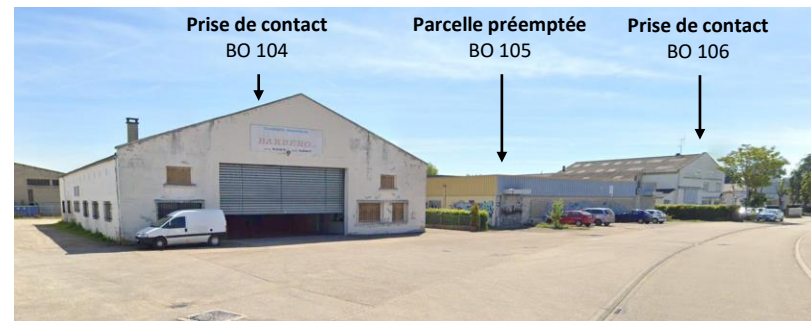
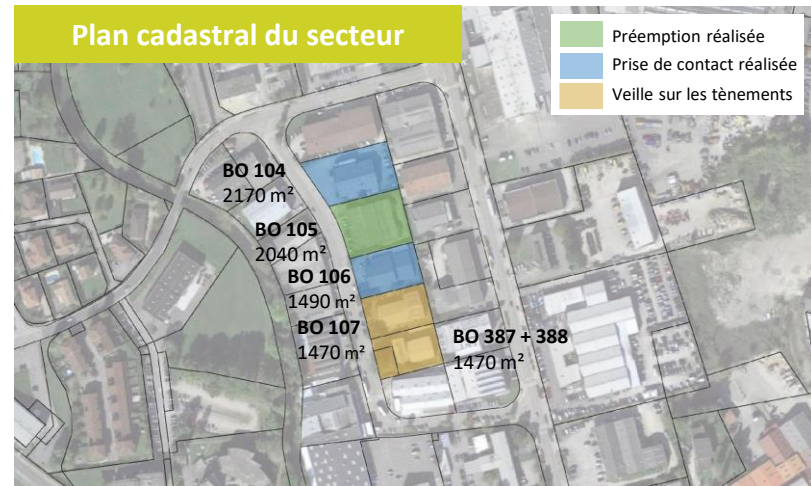
## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### La recomposition du foncier/ l'action foncière

- Une **maîtrise du foncier progressive et rapide** d'un premier ilot parcelle par parcelle, **au gré des opportunités et négociations** (cf. ci-contre)
- Le premier local acquis, une friche (ex-Adapéi), n'était plus occupé depuis 7 ans au moment de son achat par l'EPF
- Des **acquisitions à l'amiable**. Des conventions de portage foncier conclues avec l'EPF de l'Ain pour 8 ans
- Un **remembrement de l'ilot envisagé** pour répondre aux besoins de la programmation future (passer de tènements de 1 500 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup> existants, vers une offre de lots plus grands, adaptés à la demande industrielle). Remise à plat du parcellaire systématique lors de l'opération.
- Etudes pré-opérationnelles non encore lancées par GBA, **pas de périmètre opérationnel**. Pas d'étude urbaine.

### Vente de foncier et aménagements

- La volonté de **garder la maîtrise du site à l'issue de l'opération** et de choisir les projets : **projet de baux à construction**, travaux en cours avec un notaire de rédaction de nouveaux **cahiers des charges de cession des terrains restrictifs** avec clause pour encadrer la revente (Propter Rem\*)
- Maîtrise d'oeuvre des aménagements des ZAE traditionnellement confiée à un binôme d'ingénieur VRD et géomètre-expert par GBA



Parcelles en veille foncière

Parcelle BO 107



Parcelle BO 387 et BO 388



Source : Google earth

\*L'obligation Propter rem est liée au fond (la propriété) et non à la personne (propriétaire). Elle oblige l'ensemble des propriétaires successifs

## Le bilan

### Coût du projet

- Coût total encore inconnu. **Bilan impossible en l'absence de périmètre opérationnel.** Fond friche mobilisé pour la première acquisition. L'EPF pourrait prendre en charge au maximum 50 % de l'opération, mais de 0 à 20 % serait plus souhaitable. **Pas de pratique de minoration financière** jusqu'ici en ZAE. Coûts de démolition, dépollution et désamiantage prévus sur la première parcelle

### Points forts

- Un **changement de paradigme** rapide et ambitieux, bien qu'encore récent, pour la production de foncier économique
- Une volonté de maintien de la maîtrise foncière publique à l'issue de l'opération
- Le **développement et la mise en place de nouveaux outils pour GBA**, qu'ils portent sur de l'intervention foncière ou une nouvelle ingénierie au croisement du développement économique et de l'aménagement urbain pour les mettre en œuvre (DPU, nouvelles clauses de cahier des charges de cession des terrains, baux à construction, AMI), adossée aux outils historiques de la collectivité (participation au club d'entreprises, stratégie de développement économique)
- Le choix d'un site ancien mais encore attractif pour **prévenir la déqualification économique de la ZAE et maîtriser la programmation future du site**

### Limites / difficultés

- Un projet économique **non encore traduit en projet urbain** :
  - Une absence d'étude urbaine d'ensemble, avec ses volets architecturaux et paysagers à ce stade du projet
  - Le PLU de Bourg-en-Bresse ne définit pas d'orientation particulière pour la ZAE
  - Une interrogation sur le futur montage financier de l'opération d'aménagement et les modalités de prise en charge de ces coûts
  - La **sollicitation de l'EPF parcelle par parcelle** sans décision sur un périmètre opérationnel



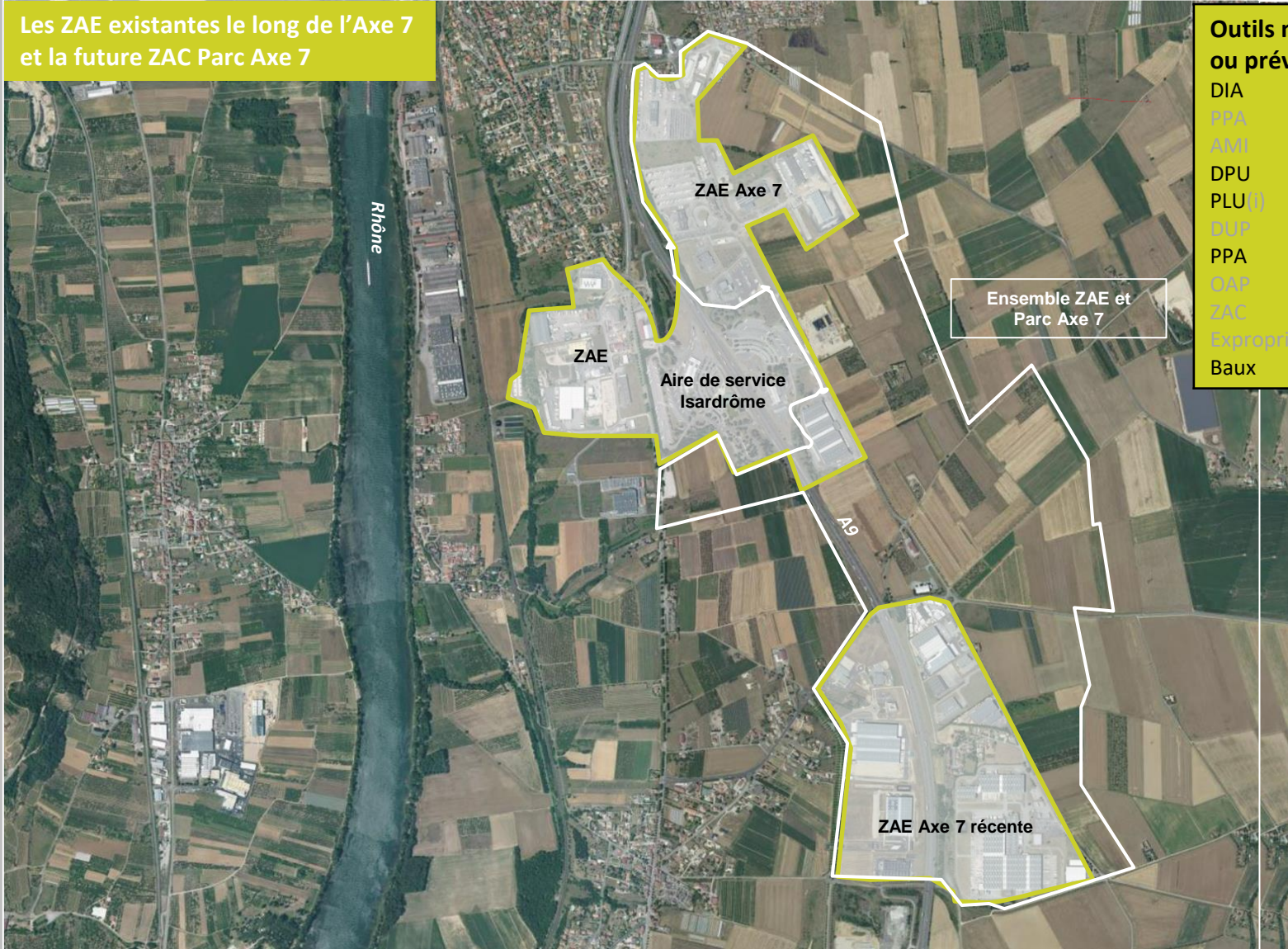
## II. Présentation de 6 opérations « emblématiques »

1. Parc d'activités de Courtabeuf (91)
2. ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)
3. ZAE des Grossines, Marennes (17)
4. ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)
5. ZAE Cenord, Bourg-en-Bresse (01)
6. Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)

# PPA Parc et ZAE Axe 7, Porte de Drômardèche

*Le développement d'une palette d'outils d'optimisation de l'ensemble du foncier économique soutenue par le développement d'un grand site métropolitain*

Les ZAE existantes le long de l'Axe 7 et la future ZAC Parc Axe 7



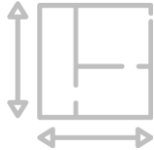
- Outils mobilisés ou prévus**
- DIA
  - PPA
  - AMI
  - DPU
  - PLU(i)
  - DUP
  - PPA
  - GAP
  - ZAC
  - Expropriation
  - Baux

# PPA Parc et ZAE Axe 7

## Éléments de contexte



CC porte de Drômardèche, 47 000 hab  
ZAE située au croisement des communes de Saint-Rambert d'Albon, Albon et Anneyron



**ZAE existante : 120 ha**  
**Parc Axe 7 : 115 ha**



**Vocation :** industrielle (agroalim. et manufacturière), logistique et artisanale



**Maîtrise d'ouvrage & Parties prenantes**  
**PPA :** SM SCoT des Rives-du-Rhône, CD 26, CR AURA, Chambre d'agri. 26, EPORA, SAFER Aura, Vinci Autoroutes, entreprises de la ZAE, propriétaires de terrains à désartificialiser



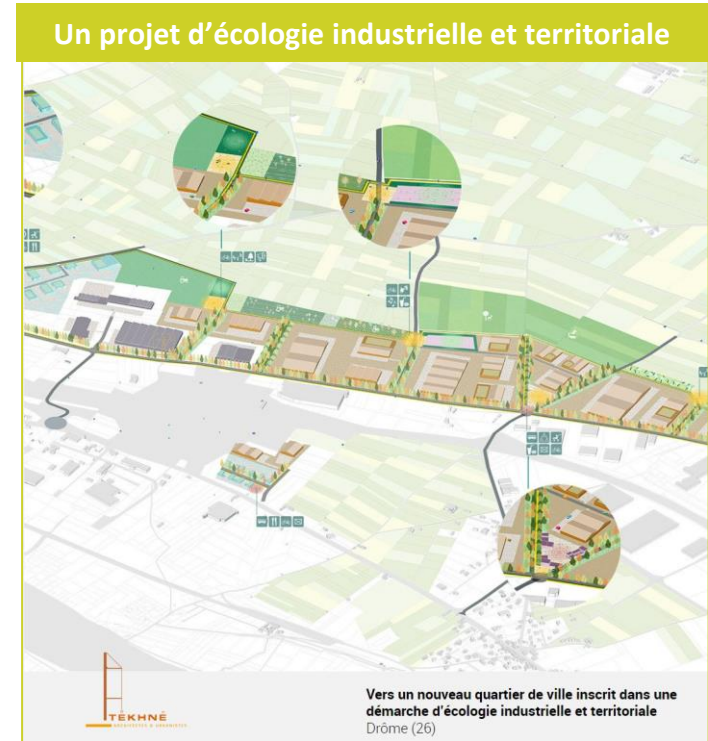
**Muriel Baldellon**, cheffe de projet Axe 7, CCPDA  
**Sophie Pasquet**, directrice du développement économique CCPDA



**PPA: 2022-2028**  
**SAE: 2017-**  
**Parc Axe 7 phase 1 : 2024-2026 (73 ha), phase 2 : 2026 - (40 ha)**



**Requalification, optimisation, renaturation**



Source : Techné

# PPA Parc et ZAE Axe 7

## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

### Effets déclencheurs

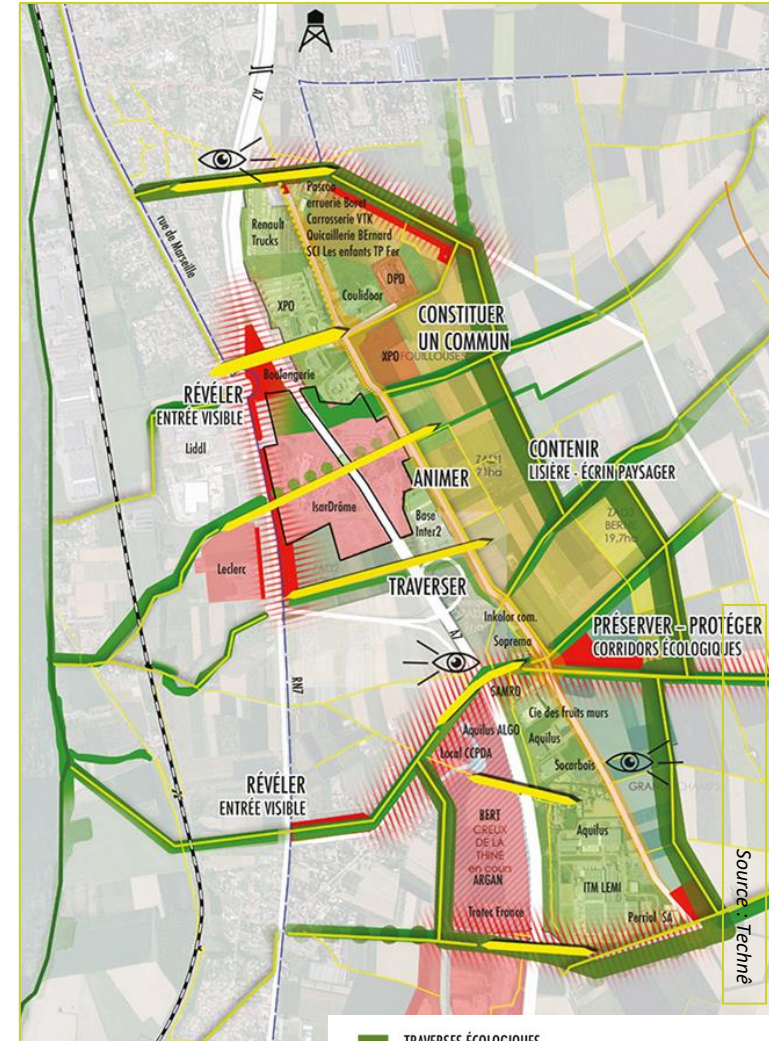
- Travaux d'élaboration du SCoT ayant amené au recensement de l'ensemble des ZAE + trajectoire ZAN
- Actions-cible de requalification des ZAE existantes rédigées dans le PPA d'Axe 7

### Éléments de connaissance préalable

- Etat des réserves/disponibilités foncières dans les ZAE
- Etudes de gisements fonciers - potentiels de mutabilité avec l'Épora (2016 et 2021)
- Recensement de l'ensemble des terrains classés en Ui et AU hors ZAE
- Etude de l'usage réel des grands sites industriels
- Suivi des DIA intercommunales sur les ZAE
- Plan d'aménagement, étude de gestion des eaux (SCoT RdR)
- Identification de gisement à potentiel de renaturation

### Acteurs mobilisés

- **CC Porte de Drôme** porte de projet du parc Axe 7 (ex-Panda) aux côtés de la RRA et de l'État depuis le PPA
- Le **SM SCoT des Rives-du-Rhône** et le GP Rhône Médian ont mené plusieurs études sur ce secteur et font partie des acteurs du projet
- Un travail à l'occasion du PPA avec la **chambre d'agriculture de la Drôme** et la **SAFER Aura** pour limiter et compenser les effets de l'urbanisation des exploitations agricoles
- L'accueil d'un futur demi-échangeur inclus dans le projet, en lien à l'exploitant de l'A7, **Vinci Autoroutes**
- Une forte **association des entreprises** installées dans la zone d'activité existante, le Club d'entreprises Amplitude
- Une **association des propriétaires** des terrains à désartificialiser



Source : Techné

- TRAVERSES ÉCOLOGIQUES
- LIENS MODES ACTIFS
- FRANCHISSEMENTS PIÉTONS-VÉLOS
- INTERFACES URBAINES, ZONE DE CONTACT AVEC LA VILLE EXISTANTE
- ENTRÉES DE QUARTIER
- POLARITÉS
- VUES LOINTAINES

## Les étapes de l'opération : de son déclenchement à sa réalisation

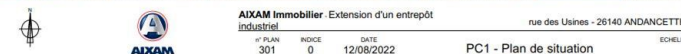
### Intervention foncière globale de Porte de Drômardèche

- Optimisation foncière par simple intermédiation et négociation : identification de tènements sous-utilisés en site industriel pour recommercialisation
- La possibilité de préemption mobilisée pour maîtriser les prix, orienter et évaluer le projet des preneurs et acquérir en dernier recours si cela est nécessaire.
- Une maîtrise du foncier **au gré des opportunités** (deux bâtiments acquis, hors ZAE Axe 7)
- Un contact des propriétaires pour la mise sur le marché des terrains libres en zone économique des PLU hors des ZAE

### Vente de foncier et aménagements

- Systèmes **d'évaluation des projets des preneurs exemplaire via une grille de critère**
- Cahier des charges de cession des terrains avec des conditions précisées aux investisseurs
- Des outils pour garder la maîtrise de l'usage du foncier : clauses dans les actes de vente (délais de construction, destination des terrains, maintien de la destination en liant la clause au terrain et non à son propriétaire : Propter Rem)
- Droit de revente au profit de la collectivité
- Pacte de préférence
- **Baux à construction** prévus sur parc Axe7

### Exemple de tènement sous-utilisé recommercialisé hors ZAE étudiée



### Plan masse



## Le bilan

### Coût du projet

- Un budget requalification ZAE Axe7 pour la période 2020-2026 identifié à la PPI

### Points forts

#### **Le parti-pris d'une action par négociation et incitation basée sur une connaissance fine du foncier :**

- Connaissance du tissu, des fonciers libres, sous-occupés
- Recherche très fine des fonciers à optimiser, recommercialiser dans le tissu existant
- Une action foncière importante, au gré des opportunités sur l'ensemble des ZAE

**Une grille d'évaluation des projets exigeante** intégrant gestion des eaux et des déchets, respect de la biodiversité, sobriété foncière, aménagement durable, stationnement et voirie (mode doux et perméable), performance bâtie, ratio emplois/ha

**De solides outils juridiques pour encadrer l'usage du foncier dans la durée**, créés à l'occasion de Parc Axe 7 et mobilisables sur l'ensemble des ZAE

**Une action sur les prix de cession** : action de régulation par intermédiation via l'outil de DPU

**Un club d'entreprises**, Amplitude, fédérant l'ensemble des occupants du parc existant, terreau fertile pour une action concertée avec les entreprises

**La mobilisation d'un contrat de PPA** (le 1<sup>er</sup> à vocation économique)

### Limites / difficultés

- De nombreux preneurs consommateurs de grands tènements (avec de nombreux logisticiens, entrepôts agroalimentaires, entrepôts commerciaux)
- Les ZAE à proximité d'Axe 7 sont récentes (après 2000 voire 2010 pour la plupart)
- Des réserves foncières non bâties encore importantes
- Des PLU communaux, mais un service instructeur intercommunal
- Redimensionnement des besoins en foncier des preneurs non prioritaires par rapport à d'autres critères
- Pas d'information sur l'ensemble des actions de requalifications menées depuis 2017
- Difficulté à associer, inciter les entreprises existantes à participer à l'amélioration de leur ZAE. Incitations testées à l'occasion du projet voirie mode doux de la CCPDA, mais sans adhésion.





## III. Enseignements tirés par ces retours d'expériences

Il n'existe pas un mode opératoire mais des modes opératoires en fonction de chaque contexte local

ZAE étudiées	A retenir
<b>Parc d'activités de Courtabeuf (91)</b>	Une forte gouvernance de l'Agglo et des services de l'Etat avec la mise en place d'un PPA Des outils qui se perfectionnent et applicables à d'autres ZAE de l'Agglo
<b>ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)</b>	Une forte mobilisation des acteurs locaux, élus et techniciens Le rôle central de l'EPF dans la phase expropriations
<b>ZAE des Grossines, Marennes (17)</b>	L'absence de définition d'une stratégie en préalable n'a pas nui à la réussite du projet La densification a été traduite dans les permis d'aménager et dans une OAP dédiée
<b>ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (26)</b>	Un travail très étroit avec le privé et souhaité très en amont pour une meilleure maîtrise des projets Un vrai manque de budget, donc une priorisation des stratégies de l'Agglo sur l'économie (par rapport à d'autres thématiques) Une envie de travailler davantage avec l'EPORA
<b>ZAE Cenord, Bourg-en-Bresse (01)</b>	Une opération très récente permettant d'expérimenter un nouveau mode de faire pour produire du foncier économique en ZAE existante Une maîtrise foncière permettant de prévenir la déqualification économique d'un secteur d'une ZAE stratégique Une acquisition foncière réalisée en amont de la définition d'un projet d'ensemble. L'EPF mobilisé comme opérateur foncier non comme AMO
<b>Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)</b>	Une ingénierie opérationnelle importante, générée par les moyens et la gouvernance d'un grand site d'activité métropolitain Un site récemment intégré dans un PPA avec l'émergence d'une volonté de requalifier les ZAE. Une ingénierie traditionnellement axée sur la négociation et l'intermédiation pour l'action foncière, sans portage direct

## Listing des actions mobilisées selon les phases

### Phase : Connaissance préalable :

- Analyse demande foncière
- Analyse MOS
- Inventaire foncier ZAE
- Convention de veille foncière
- DPU et Suivi des DIA

### Phase définition du projet :

- Etude urbaine
- Plan guide
- SAE
- Etude urbaine participative

### Phase intervention foncière :

- DPU acquisition foncière
- Convention de portage foncier avec EPF
- Négociation et expropriations

### Phase pré-opérationnelle :

- Régulation prix de cession
- Grille de critère de choix du preneur, du projet

### Phase cession

- Elaborer des critères de choix du preneur, du projet
- Maîtriser le foncier dans la durée
- Faire entrer le projet du preneur

# Enseignements tirés par ces retours d'expériences

## Le bilan des phases 1 et 2

### Volet production

- Un benchmark qui a mis en évidence un **nombre réduit de ZAE** ayant bénéficiées d'opérations de recomposition
- Une analyse des 6 ZAE qui a montré qu'il n'existe **pas de « modèle unique »** de mode opératoire garantissant la réussite du projet

*=> il apparaît donc difficile d'établir, à ce stade, un guide complet avec des fiches actions*

### Volet valorisation

- Des acteurs sollicités qui ont manifesté de l'intérêt pour suivre l'avancée de l'étude et **participer à une scène d'échanges**

*=> Une dynamique d'acteurs à conforter pour la suite*

# Une évolution de la Phase 3

## Propositions pour la suite du travail à mener en Phase 3

### Volet production

- En s'appuyant sur l'analyse des 6 ZAE, détailler les critères **indispensables** « **les optionnels** » et « **les à éviter** qui **conditionnent la réussite d'un projet d'optimisation**
- Parmi les éléments indispensables, s'attacher à détailler **les outils et actions** en précisant la phase dans laquelle ils s'inscrivent, l'échelle la plus adaptée et les interactions entre les acteurs mobilisés

### Volet valorisation

- S'appuyer sur les acteurs mobilisés dans les phases précédentes pour monter une **scène d'échanges sur l'optimisation foncière**
- Combler la faiblesse méthodologique **d'absence de terrain** pour évaluer les opérations engagés dans les 6 ZAE, notamment les nouvelles formes urbaines développées et les aménagements réalisés

**=> A partir de ces deux apports, l'élaboration d'un guide sera plus pertinent**

# EPORA

Établissement public foncier  
Au cœur de la région  
Auvergne-Rhône-Alpes



Agences d'urbanisme  
en Auvergne-Rhône-Alpes  
Réseau d'ingénierie au service des territoires

## Contacts



Laetitia BOUETTÉ, [lbouette@epures.com](mailto:lbouette@epures.com)



Sonia MARTINEAU, [s.martineau@urbalyon.org](mailto:s.martineau@urbalyon.org)



Vincent ESCARTIN, [vincent.escartin@aurg.asso.fr](mailto:vincent.escartin@aurg.asso.fr)

18 janvier 2023