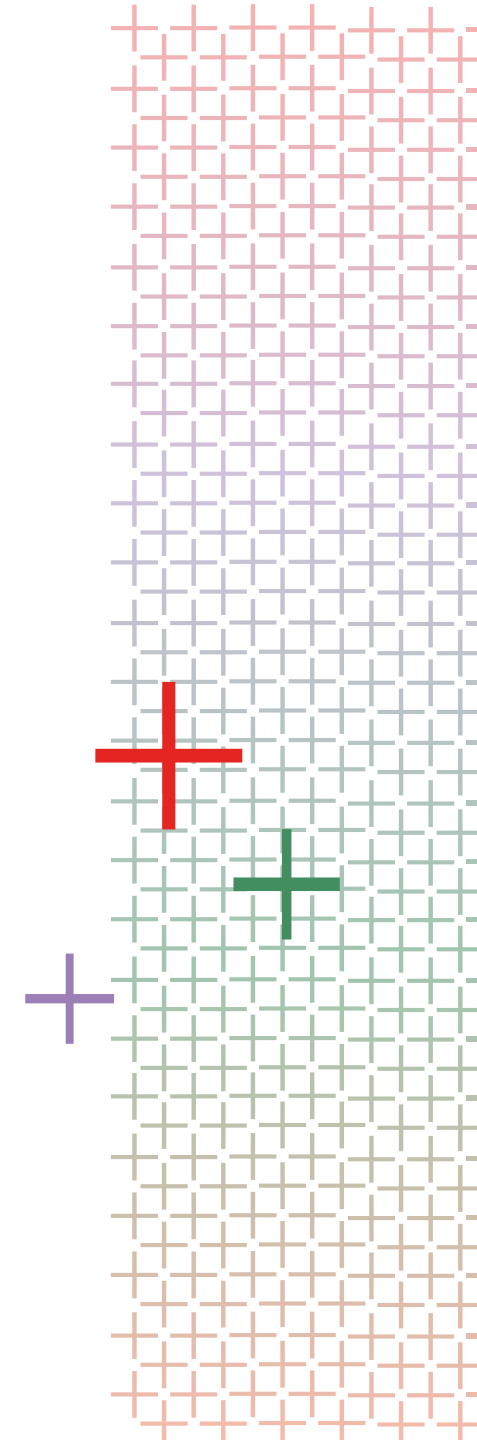


FRANCE FONCIER

**Présentation : étude mutabilité des zones
d'activités économiques**

Novembre 2025





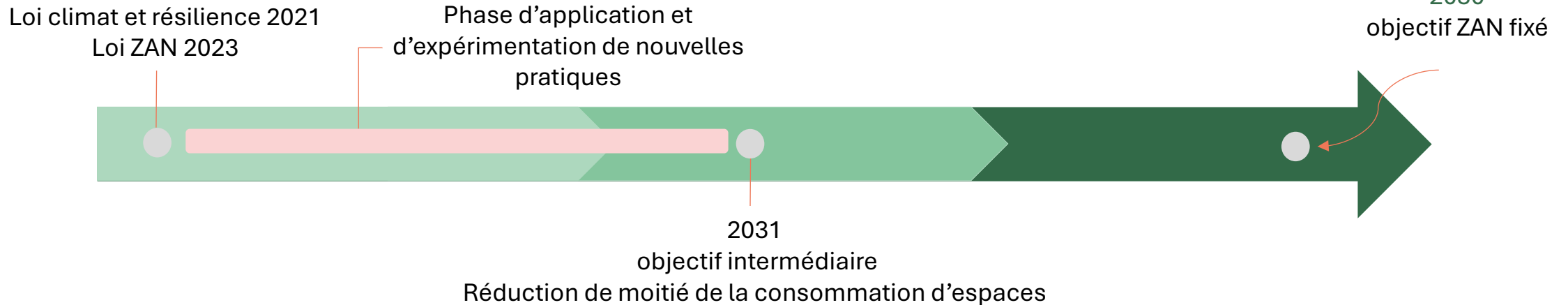
1 Présentation de l'étude mutabilité des ZAE



Cap sur la mutabilité du foncier économique



Contexte

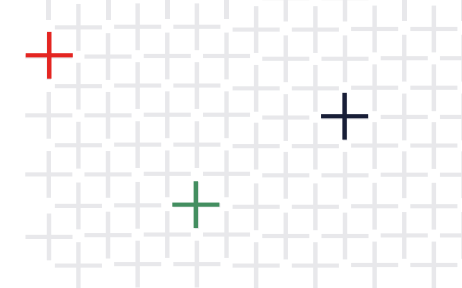


Répondre à un intérêt croissant de mutation et d'évolution des ZAE, en créant un **guide pratique** d'optimisation de la gestion foncière **pour dégager une méthodologie reproductible** afin de mener des opérations de requalification et d'optimisation de ces espaces



En France, **les ZAE classiques présentent une densité nette, entre 0,35 et 0,50.**
Cela équivaut à la **densité de lotissements de maisons individuelles.**

Sommaire de l'étude



Présentation de la méthodologie 6

Présentation et analyse des territoires, scénarios et possibilités de densification 10

Pontots à Anglet et Bayonne	11
Lavigne-La Pradelle à Auterive	12
L'Oseraye à Puceul	13
Kellermann-Sartel à Roubaix	14

Enseignements de l'étude 15

Des ZAE aux vocations et à la programmation souvent « opportunistes »	16
Un foncier encore mal connu	18
Un gaspillage foncier massif, à différentes échelles	19
Des aménagements inadaptés au réchauffement climatique et à la préservation des écosystèmes ... et une déqualification urbaine et paysagère	20
La ZAE de l'Oseraye dans le paysage de bocages de la Communauté de Communes Nozay	22
Des freins à l'évolution de ces zones	23

Préconisations pour les collectivités 24

Appui à une meilleure connaissance du foncier	26
Appui à la définition d'une stratégie foncière sur les ZAE	26
Appui juridique et opérationnel à la maîtrise foncière partielle / totale et aux possibilités d'intervention sur du foncier privé	26
Approche des ZAE à l'échelle des grands territoires	26
Appui à la prévention – anticipation des futurs développements	28

Annexes 30

Étude de 4 territoires :

- Anglet (CA Pays Basque, 64)
- Puceul (CC Nozay, 44)
- Auterive (CC Bassin Auterivain Haut-Garonnais, 31)
- Roubaix (MEL, 59)

Méthodologie retenue



Principes fondamentaux



Conserver la vocation économique du foncier

maintien des activités économiques et diversification des usages et occupations



Construire des scénarii (simples et peu coûteux)

Intervention publique restreinte (€) au regard des surfaces concernés

Autres prérequis

- Comprendre la dynamique et résidentielle du territoire et des besoins
- Opter pour la densification et l'optimisation du foncier économique en préservant cette fonction
- Prendre en considération les enjeux paysagers et écologiques dans les scénarii de densification proposés

Grands questionnements d'orientation

Comment optimiser le foncier convoité d'une ZAE ?

Quel modèle de développement ?

La mixité programmatique est-elle souhaitable ?

Comment rationaliser l'utilisation du foncier malgré l'éclatement des propriétés ?

Comment mieux intégrer une ZAE au paysage ?



BAB 2 à Anglet
118 ha

— Une ZAE au coeur d'une agglomération littorale attractive (Bayonne - Anglet - Biarritz)



La Pompignal à Miremont/ Auterive
148 ha

— Une ZAE sous influence du Grand Toulouse



L'Oseraye à Puceul
54 ha

— Une ZAE en territoire rural sous influence métropolitaine, au contact d'un corridor logistique



ZAE de Kellerman à Roubaix
59ha

— Une ZAE en zone urbaine de déprise



Les 3 principaux axes explorés

- ZAE verte avec renaturation partielle, réaménagement des espaces publics, évolution de la desserte
- Hyper densité avec mutualisation des espaces de stationnement, optimisation du foncier, densification des parcelles
- Requalification en ville constituée avec des évolution des occupations, introduction d'une mixité des fonctions

ZAE BAB2 à Anglet et Bayonne



Diagnostic

Problématique dégagée du site :

Comment la valorisation de la trame humide et du canal de l'Atchinette peut-elle **redéfinir l'identité et porter la transformation** de BAB2, en répondant aux enjeux d'optimisation foncière et de résilience de l'agglomération ?

Le site jouit d'une **position centrale et stratégique**

La ZAE est un élément **majeur pour l'économie locale**, elle se présente comme une **zone de chalandise de premier plan** à l'échelle de l'agglomération

Le site est très bien desservi par le réseau de TC (bus Bayonne – Biarritz) et les axes routiers

Un foncier économique dynamique, inscrit dans un marché immobilier local onéreux, sous pression forte

➤ Intérêt d'une opération de densification pour :

- **préserver et optimiser** le foncier économique
- **Intégrer la ZAE au tissu urbain** et notamment avec le canal
- **Attribuer une identité** à un site situé entre deux rives / entre deux villes et limité par des franges naturelles et des infrastructures

ZAE BAB2 à Anglet et Bayonne



Leviers et scénarii

Faire de la trame humide restaurée la nouvelle structure de transformation et de développement

de la fournaise imperméable

>>

à la vallée fraîche

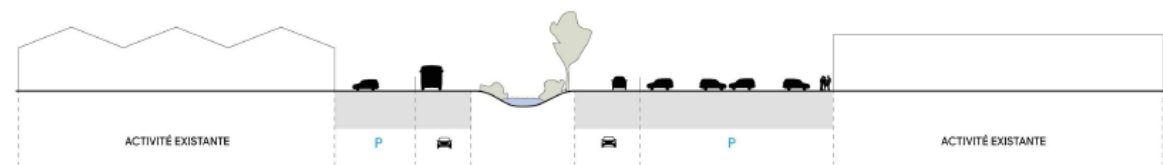


Une ZAE fortement imperméabilisée, cherchant à se développer dans un territoire avec une forte pression foncière

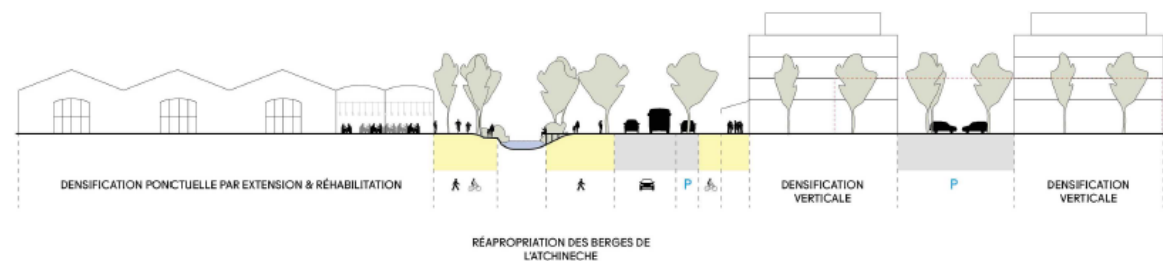


Une ZAE renouvelée, ouverte sur la trame humide s'appuyant sur les fonciers libérés par les infrastructures supprimées

AVANT

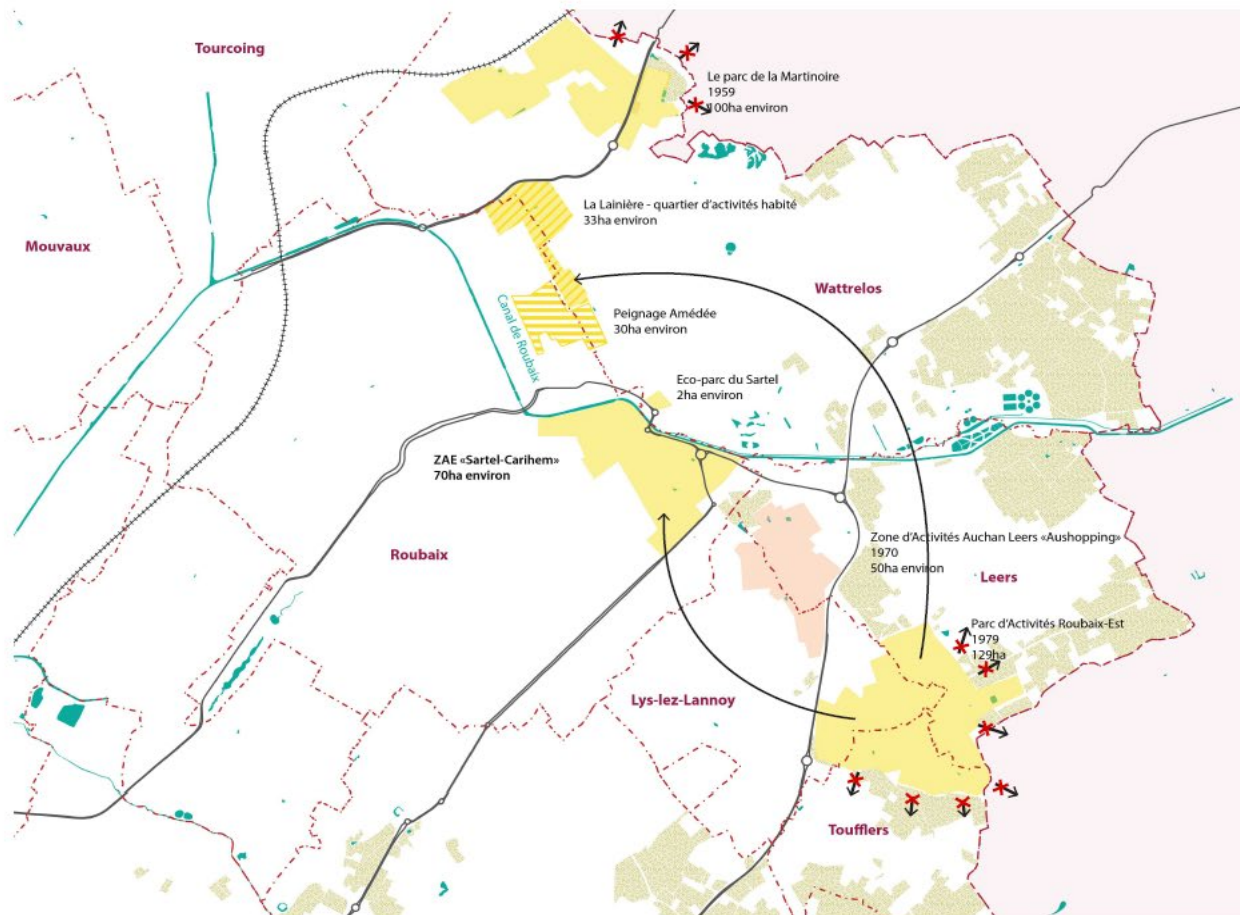


APRES



ZAE Kellermann-Sartel de Roubaix

La bascule : Contrebalancer l'expansion et la croissance au contact de la frontière en ré-industrialisant les friches



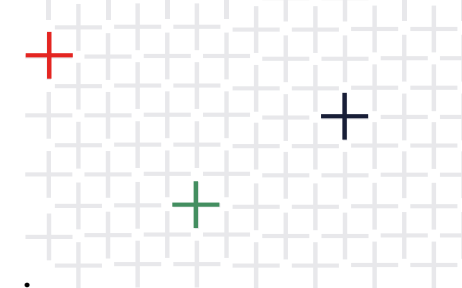
- Arrêter l'expansion

- Créer les conditions pour permettre d'envisager la réimplantation des nouvelles activités / entreprises sur les anciennes friches (rue d'Alger, ZAE Kellermann-Sartel)



La Lainière en mutation - la maison du projet

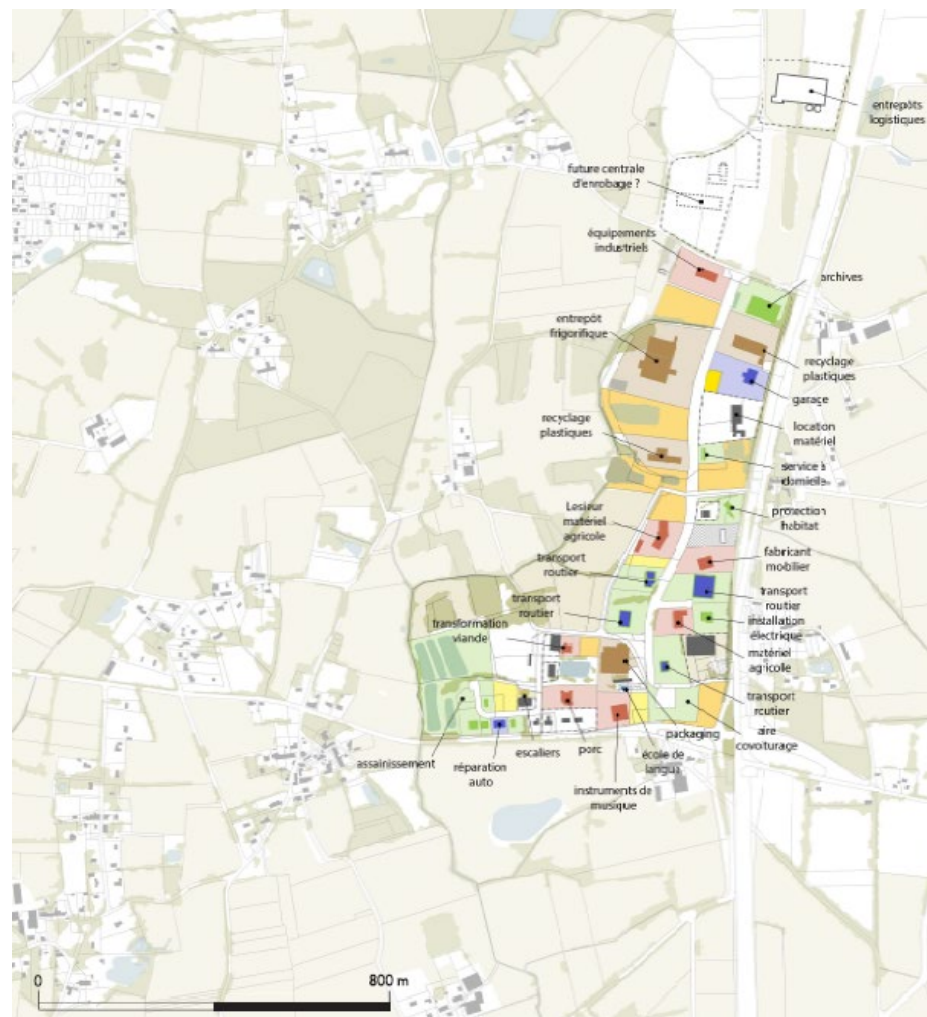
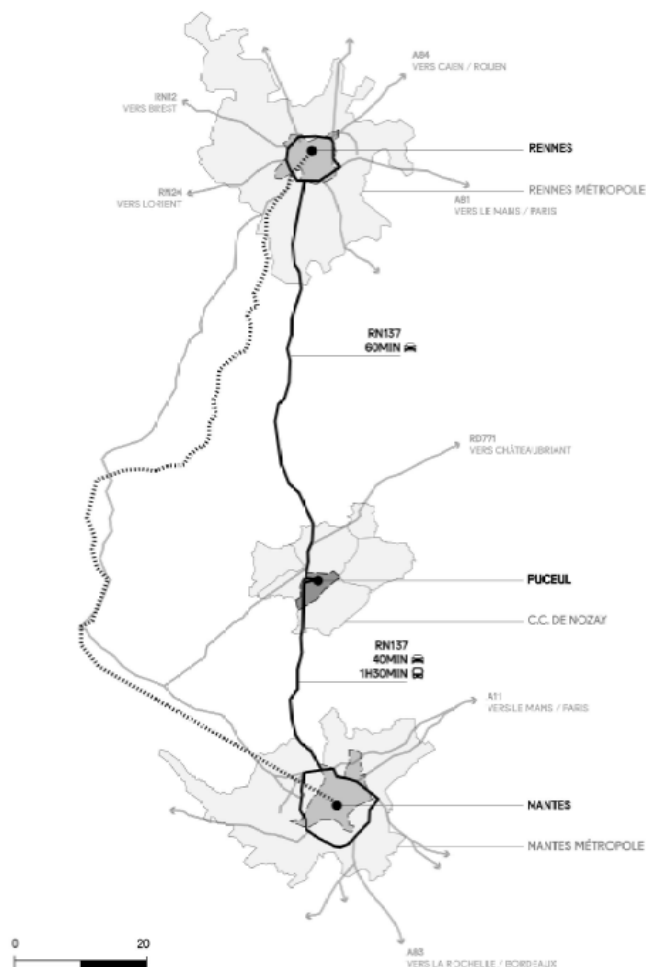
ZAE Kellermann-Sartel de Roubaix



Une mutation du ZAE pour répondre aux objectifs stratégiques du Plan Guide du Projet de territoire

- Révéler et affirmer une identité de Roubaix, 2^e pôle métropolitain
- Renverser la spirale de l'appauvrissement et répondre aux problématiques d'inégalités sociales (notamment l'habitat dégradé)
- Améliorer la qualité du cadre de vie connectée
- Produire pour les habitants des biens et services par le développement d'activités économiques et d'emploi

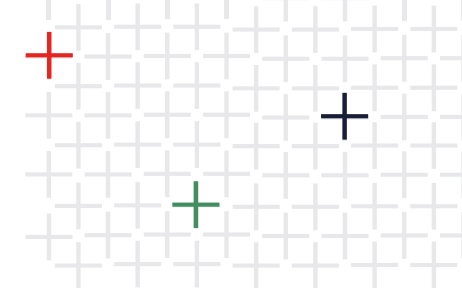
ZAE Oseraye à Puceul

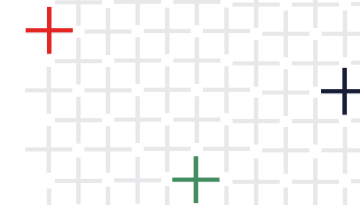


- commerces
- automobile
- services
- artisanat
- écoles
- logistique
- transport routier
- friche bâtie
- parcelle agricole
- parcelle non bâtie vacante
- parcelle non bâtie occupée

ZAE Lavigne-La Pradelle à Auterive







Quelle valorisation paysagère et quelle optimisation foncière des parcelles de la ZAE pour intégrer dans la vallée cette ZAE d'entrée de ville ?



RECAPITULATIF			
TOTAL DEMOLI (en -)	5 352	6 961	5 568
TOTAL CONSTRUIT PROJET (en +)	64 854	100 260	75 195
Sous-totaux (exist + projet)			
Sous-total ACTIVITES	100 135	143 225	111 855 +
Sous-total COMMERCES	97 699	127 735	101 880 =
Sous-total ARTISANAT	35 079	47 465	36 474 +
sous-total TERTIAIRE	2 431	5 950	4 597 +
sous-total DATA	0	0	0
Sous-total SERVICES / EQUIPEMENTS	9 674	13 463	10 452 +
Sous-total MEDICAL	0	0	0
Sous-total LOGEMENTS	13 718	16 765	13 412 =
TOTAL SCENARIO	258 736	354 602	278 669
RAPPEL TOTAL EXISTANT	199 234	261 303	209 042
Augmentation surface (densification)	59 502	93 299	69 627

TOTAL EXISTANT	199 234	261 303	209 042
Sous-total ACTIVITES	63 407	88 115	71 292
Sous-total COMMERCES	98 557	126 957	101 565
Sous-total ARTISANAT	17 020	18 683	14 946
sous-total TERTIAIRE	1 343	2 686	2 149
sous-total DATA	0	0	0
Sous-total SERVICES / EQUIPEMENTS	5 189	7 098	5 678
Sous-total MEDICAL	0	0	0
Sous-total LOGEMENTS	13 718	16 765	13 412



Références de cours communes

Comparaisons

Quatre cas d'études conduisant à quatre typologies d'intervention

en territoire
urbain ou
métropolitain

- 1 - La diminution des emprises des infrastructures (et notamment la suppression de bretelles d'accès) pour gagner des surfaces constructibles
- Une densification verticale (avec le tertiaire) qui oblige à trouver un nouvel équilibre programmatique

Bayonne-Anglet

- 2 - La réduction des emprises de stationnement (des grandes enseignes) pour gagner des surfaces constructibles
- La transformation des bâtiments existants pour installer des programmes innovants ou audacieux

Roubaix

en territoire
rural ou
péri-métropolitain

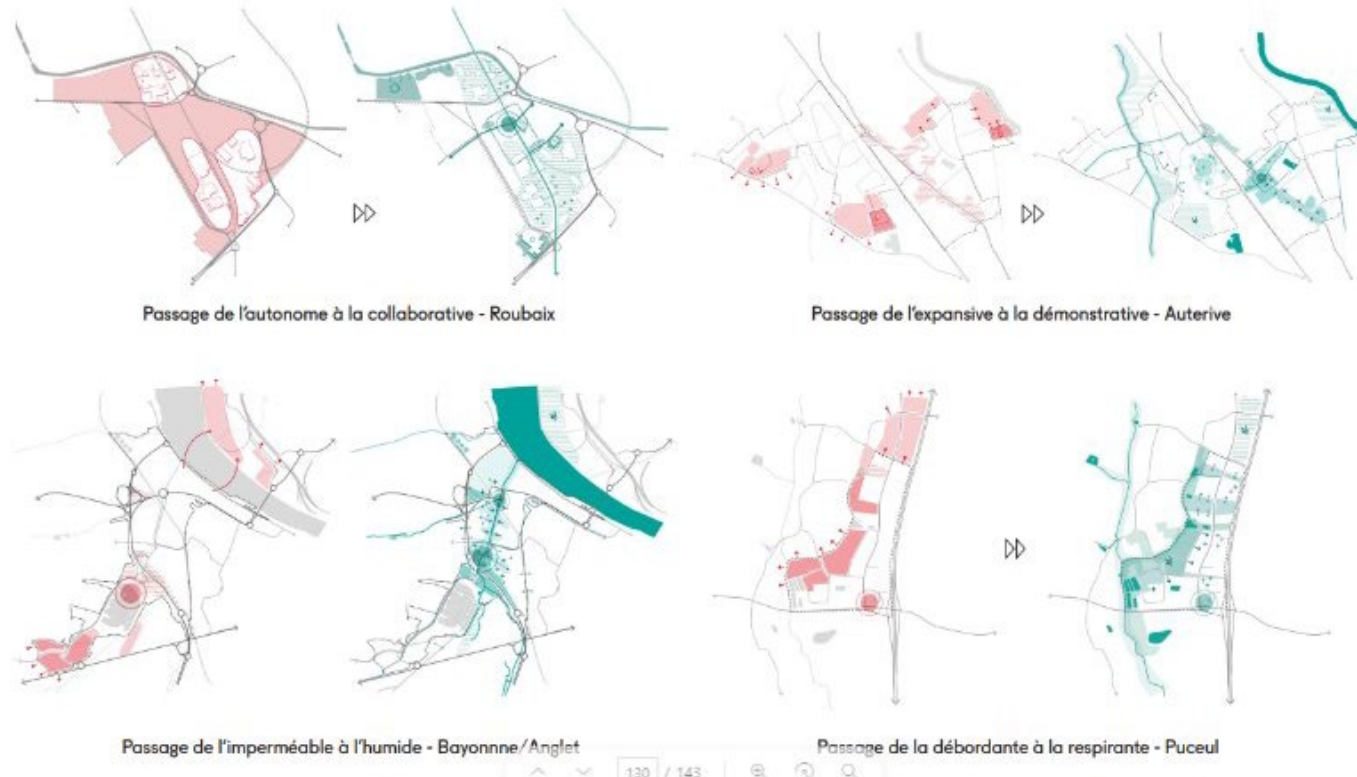
- 3 - Le redécoupage parcellaire et la densification des parcelles sous exploitées (et des emprises de stationnement le long de la RD) comme source de foncier
- Un gain de surface constructible obtenu sans démolition !

Auterive

- 4 - La définition de zones non constructibles et à préserver
- Un gain de surface constructible obtenu sans démolition !

Puceul

Quatre cas d'études conduisant à quatre typologies d'intervention





2 Principales recommandations de l'étude



Synthèse et recommandations par site

1. Disposer d'une **connaissance du foncier économique 360** :

- S'appuyer sur les données des inventaires et observatoires des zones d'activités (dont connaissance des sols)
- Disposer d'informations sur les transactions effectuées sur le territoire (prix,...)
 - Mais la fiabilité et la disponibilité des données doivent être améliorées

2. Aider à **projeter une stratégie foncière de moyen-long terme sur les ZAE**:

- Prise en compte et valorisation du patrimoine naturel, architectural du territoire
- Maintien de la propriété foncière avec des outils de type foncière



3. **Mieux connaître les outils disponibles pour la puissance publique** permettant **une intervention sur le foncier privé** :

- Outils juridiques : zonage dans les PLU, OAP
- Outils financiers : utilisation de baux spécifiques, foncière

4. **Approche des ZAE à l'échelle des grands territoires** :

- Prise en compte des mobilités douces, schéma de logistique
- Intégration aux documents de planification interterritoriaux ou régionaux (ScoT ou SRADDET pour l'établissement d'une stratégie foncière territoriale)

5. **Appui à la prévention, anticipation des futurs développements pour un découpage parcellaire plus adapté**

Une deuxième étude sur les potentielles de mutabilité avec de nouveaux territoires en actuellement envisagée

- Territoires d'Outre-mer
- Territoires très ruraux (montagnards par ex)
- Territoires avec des friches agricoles ou économiques dans leurs zones économiques