

Commission Economie

Atelier n°5

Les zones économiques : quelle organisation, quelles exigences de qualité, quels besoins fonciers?



Le PADD et son objet

Le PADD a pour objet de **définir les grandes orientations et les objectifs** en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'environnement, issus de la volonté des élus et des partenaires.

Sommaire

1. Les besoins et potentiels répertoriés en matière de développement économique
2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?
3. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie?

Sommaire

1. Les besoins et potentiels répertoriés en matière de développement économique
2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?
3. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie?

1. Les besoins répertoriés en matière de développement économique

Le territoire pourrait ne plus disposer de foncier disponible avant l'échelle de 2020

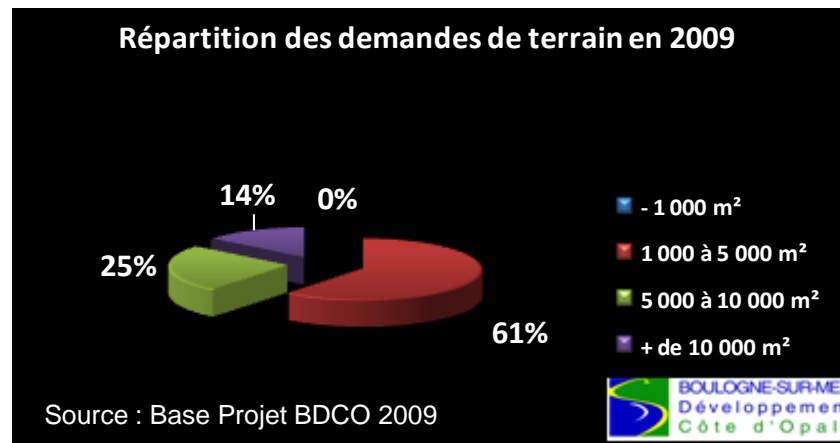
Chiffres de référence

- Les demandes en foncier (2009) :
 - En diminution depuis 2007
 - 22 demandes en terrain insatisfaites soit un équivalent foncier de 11,8 ha

Source : Boulogne Développement Côte d'Opale

- L'offre : 125,96 ha dont
 - 16 ha réservés
 - 72ha à aménager
 - 30 ha sur Landacres

- Le rythme moyen de consommation : 10ha/an



1. Les besoins répertoriés en matière de développement économique

Un effet de tension sur l'immobilier d'entreprise

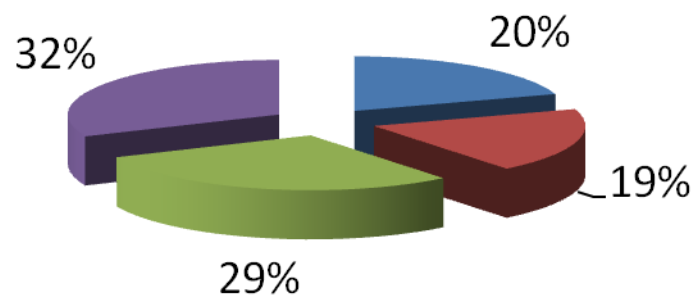
Chiffres de référence

- Les demandes en immobilier (2009) :
 - En diminution depuis 2007
 - 90 demandes en immobilier d'entreprises soit un équivalent foncier de 77 630 m² (26 000 m² pour l'industrie, 16 700 m² pour le commerce, 2100 m² pour les bureaux, 32 300 pour le tertiaire)

Source : Boulogne Développement Côte d'Opale

- L'offre :
 - Une offre vieillissante, peu d'opportunités attractives
 - m² de bâtiments disponibles

La demande en immobilier économique en 2009



■ Bureaux

■ Surfaces commerciales

■ Bâtiments pour activités secondaires (industrie et artisanat)

■ Bâtiments pour activités tertiaires (service, logistique, entreposage, activités commerciales hors surfaces commerciales)

Sommaire

1. Les besoins et potentiels répertoriés en matière de développement économique
2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?
3. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie?

2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

Chiffres de référence :

• Rythme de consommation moyen par an : 10,2 ha

➤ CAB : 9,11 ha/an

➤ CCDS : 1,09 ha/an

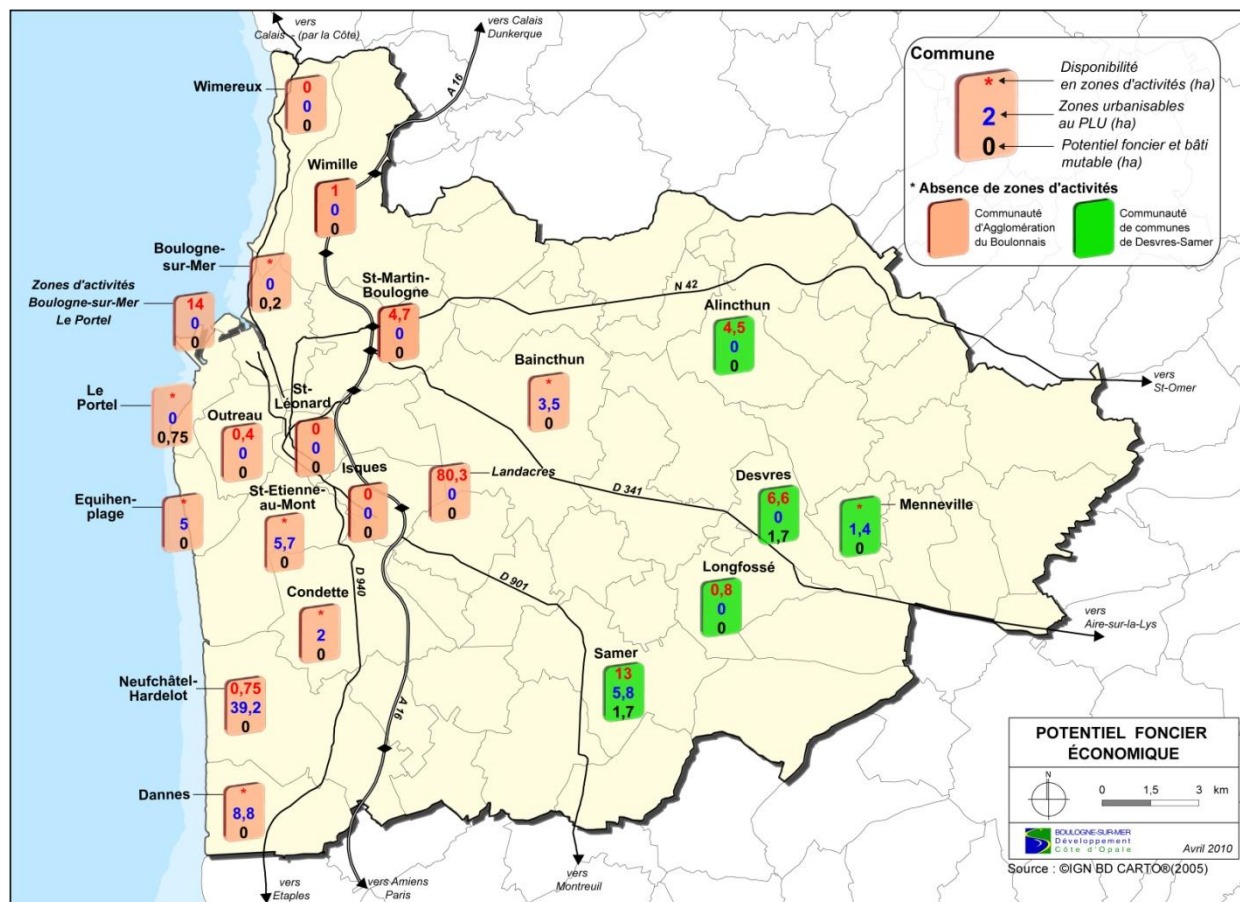
➤ La disponibilité réelle à court terme : 37,61 ha dont 30 ha situés à Landacres (hors surface réservée et surfaces non aménagées)

• Quel volume foncier devrait-on disposer pour maintenir l'attractivité actuelle du territoire?

Prospective foncière :

• Quel volume foncier doit-on programmer pour permettre le développement économique à 2020?

1. La question du volume foncier :



2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

2. Le mode de production du foncier économique

Chiffres de référence :

- Nombres d'hectares consommés par le foncier économique depuis :
 - depuis 1963 : 406 ha
 - depuis 1983 : 281 ha

Localisation	Disponibilités en zones d'activités*	Les zones urbanisables	Le potentiel foncier mutable
CAB	101,11ha	64,23 ha	1 ha
CCDS	24,85 ha	7,28 ha	3,5 ha
Total	125,96 ha **	71,51 ha	4,5 ha

*au 1/04/2010

** dont 16 ha réservés et 72 ha à aménager

2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

2. Le mode de production du foncier économique

• **Quels équilibres entre création de nouvelles zones, extensions ou requalifications ?**

➤ Doit-on créer de nouvelles zones d'activités?

➤ Etendre les zones existantes?

➤ Densifier les zones existantes?

• **Peux-t-on accroître l'offre foncière et remplir les objectifs d'économie de l'espace?**

➤ Peut-on instaurer des principes qualitatifs dans les zones futures afin de contribuer au respect du cadre de vie?

➤ Doit-on instaurer des principes de densité minimale?

2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

3. La typologie du foncier à produire

Une nouvelle génération de parcs d'activités apparaît en France et à l'étranger :

- Parcs d'affaires (opérations de prestiges avec services et prestations intégrés)
- Parcs d'activités mixtes
- Parcs d'activités spécialisés

Des tendances :

- Une meilleure définition des concepts immobiliers, fondés sur la qualité, l'esthétique, la fonctionnalité
- Prise en compte de la relation au centre urbain, de la recherche d'image

2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

3. La typologie du foncier à produire

Les zones d'activités génératrices de mixité : des opérations encore rares

La mixité :

C'est la recherche d'un équilibre fonctionnel entre les opérations à dominante économique et des lieux qui ne sont plus uniquement réservés à l'accueil d'entreprises.

Ces nouveaux espaces ont pour objectif de créer des nouveaux centres de vie, alliant activités, universités, enseignement et formation, commerces, équipements et services, zones résidentielles, logements étudiants



Parc de l'Alliance, Braine l'Alleud, Belgique

Un parc multifonctionnel comportant à l'horizon 2010 :

- ❑ 100 000m² de bureaux
- ❑ 45 000 m² de résidentiel soit 600 logements et 1500 résidents
- ❑ 37 000 m² de shopping, services et loisirs
- ❑ 4000 emplois

2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

3. La typologie du foncier à produire

Les opérations tertiaires , nouvelle génération

• Actuellement, un mouvement de déplacement de certaines fonctions tertiaires vers des sites périphériques moins coûteux en charge foncière. La distance à l'agglomération n'est plus un élément dissuasif, les localisation en zone périurbaine ou rurale sont fréquentes.

• Une tendance qui devrait se poursuivre au cours des prochaines années, même si en France le concept est encore difficile à promouvoir hors agglomération

• Des facteurs qualitatifs pris en compte :

- Accessibilité par les transports en commun
- Présence de voies rapides et fluidité du trafic
- Qualité architecturale des bâtiments
- Préservation de l'environnement

Les espaces économiques tertiaires : un concept réinventé pour relocaliser les fonctions tertiaires

Chiffres de référence :

• en 2009, 28 demandes n'ont pas été satisfaites sur le Boulonnais, soit un total de 32 390 m² (**service, logistique, entreposage, activités commerciales hors surfaces commerciales**)

• 16 demandes restent à satisfaire pour **les bureaux** soit 2155 m²

Source : Boulogne Développement Côte d'Opale



Paris Val D'Europe (Serris , 77)

Diversité d'accueil des entreprises

- ☐ 15 000 m² de bureaux
- ☐ 7000 m² d'activités
- ☐ Hôtel 3*

Services annexes :

- ☐ « Forum du parc » (4300 m²) : show-rom de professionnels, crèche et restaurant inter - entreprises, commerces, salle de fitness

Services : nettoyage des locaux, surveillance

2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

3. La typologie du foncier à produire

Les complexes ludico-commerciaux

Les centres commerciaux évoluent non plus dans leur conception ou leur organisation mais dans leur concept.

L'apparition des loisirs a fait connaître de profonds changements.

Les pôles commerciaux spécialisés autour d'un secteur

La multiplicité des enseignes et la spécialisation d'un centre autour d'un seul thème étend sa zone de chalandise

Ce type de concept devrait se développer, surtout si on y ajoute la dimension de service (financement, entreprises de travaux, etc.)

Les espaces économiques commerciaux : quelles évolutions?

Odysseum, Cœur d'Agglomération, Montpellier

Ce vaste complexe est conçu comme une réponse aux nouveaux enjeux de l'urbanisme commercial, en étendant le centre-ville de Montpellier et en conjuguant ludique et commerce, adaptés à la vie urbaine (un centre commercial, un planétarium, un aquarium, une patinoire).



2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

3. La typologie du foncier à produire

Chiffres de référence

En 2009

- 19 demandes insatisfaites soit 16 710 m²
- 68% concernent des surfaces commerciales inférieures à 500m²

Source : Boulogne Développement Côte d'Opale

Les espaces économiques commerciaux : quelles évolutions?

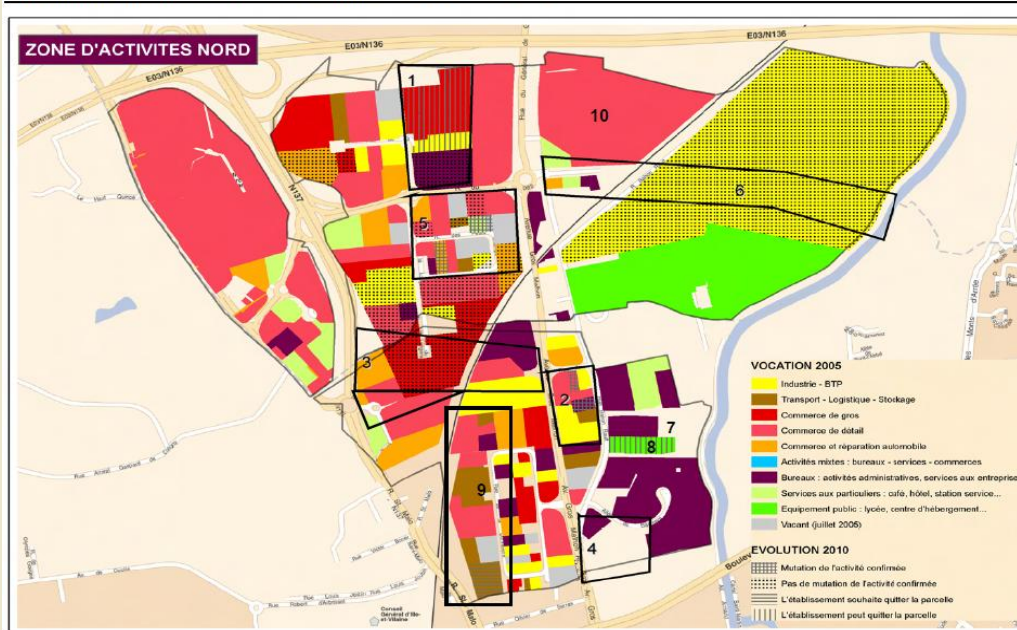
- Doit-on ouvrir de nouvelles zones commerciales?
- Doit-on laisser des zones dépendantes des grands groupes ou créer des zones à maîtrise publique?

3. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

3. La typologie du foncier à produire

L'exercice prospectif de Rennes sur ses zones d'activités : faire muter une zone d'activité mixte vers du commerce et des services

Une mutation continue vers le commerce et les services



Source des données cartographiques : Zone d'activités mai 2004 - AUDIAR et Fond de plan "Multinet Shape Navigation TelesAtlas - janvier 2003"
Données AudiAR - Rennes Métropole Enquête juillet 2005
Étude AUDIAR - Rennes Métropole "ZA Nord - Mutations foncières - janvier 2006" 3401 - 0106 - c5

1:8 000

La mutation des sites existants : une condition pour renouveler l'attractivité du territoire et la lisibilité des zones?

- Un diagnostic du fonctionnement urbain et économique de la zone (paysage, voiries interne, accessibilité, desserte en TC, flux d'établissements et vacance du bâti, nature des activités et services)
- Des mutations foncières et d'activités estimées à l'horizon 2015 (enquête propriétaires et entreprises)
- Des actions de requalification et d'aménagement (PAE programmé) pour accélérer les mutations vers un type d'activités souhaité

2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?

3. La typologie du foncier à produire

Éléments de référence :

Sur le Boulonnais, seulement 2 zones sur 16 dédiées à une nature d'activités précise (logistique et industrie)

- Doit-on poursuivre une logique de mixité des activités au sein des zones?

Ou
- Améliorer de la lisibilité des espaces économiques en créant des zones spécialisées à des natures d'activités?

Ou
- Favoriser une mixité des activités (tertiaires) avec d'autres fonctions comme l'habitat?

Sommaire

1. Les besoins et potentiels répertoriés en matière de développement économique
2. Quelle stratégie foncière à l'échelle du territoire pour maintenir son attractivité?
3. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie?

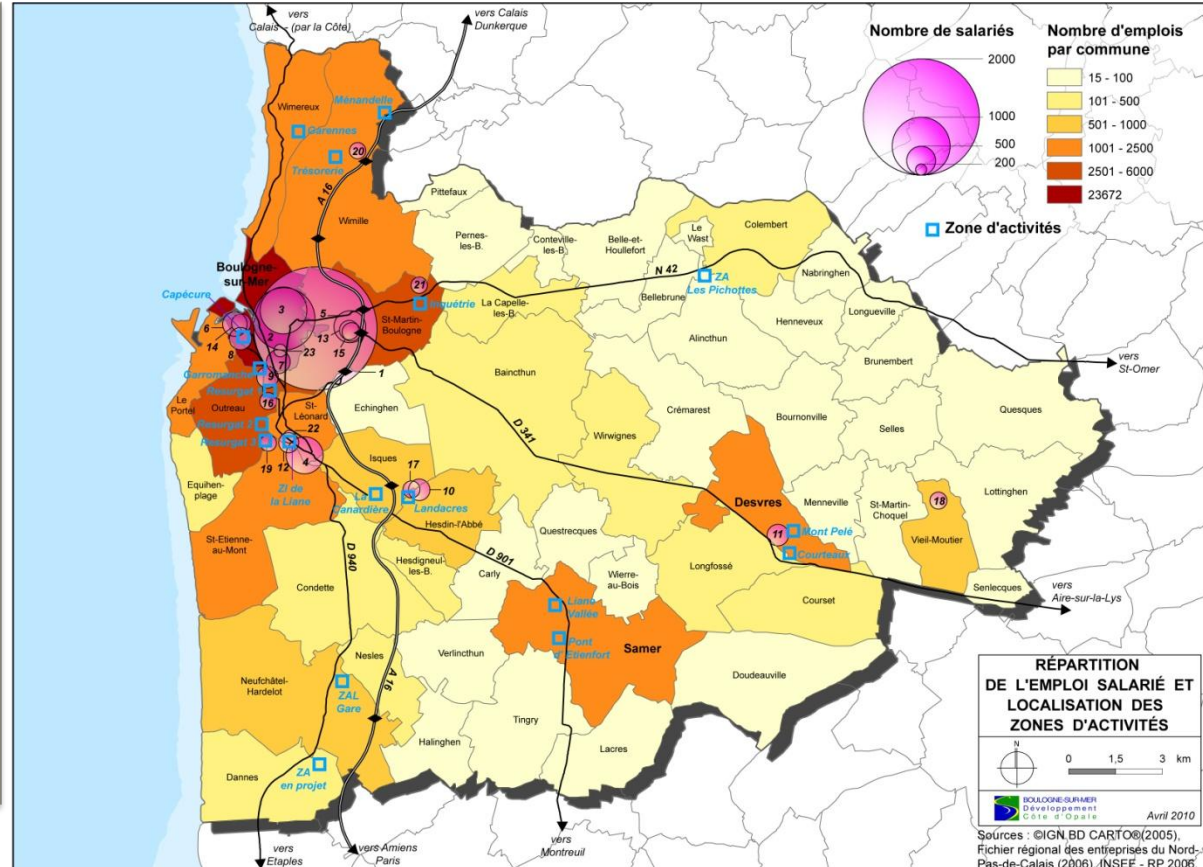
4. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie

Actuellement la majorité des emplois sont localisés sur les pôles principaux du territoire et les zones d'activités

A l'avenir, des variables pourraient impacter le territoire dans son organisation et son mode de développement

Les variables :

- L'augmentation du coût des déplacements
- Le développement du télétravail



4. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie

	Hypothèse de développement n°1
Stratégie de développement économique	Choix d'un mix d'emplois dans les sphères résidentielles/présentielles et productives (scénario tendanciel)
Mode de développement	Diffusion du développement économique sur l'ensemble du territoire
Organisation du territoire	<ul style="list-style-type: none"> •La politique économique s'appuie sur une offre en infrastructures et de services aux entreprises, répartie sur le territoire : ZAE, pépinières, ateliers-relais artisanaux, TIC •1à 2 parcs d'activités structurants se développent sur l'agglomération à proximité des accès aux grands axes routiers •Des zones d'activités diverses se développent sur le territoire en liaison avec les principaux axes routiers internes : RN 42, D901, D341, D 940 •Des centres de télétravail se développent en milieu rural

4. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie

	Hypothèse de développement n°2
Stratégie de développement économique	Choix d'un mix d'emplois dans les sphères résidentielles/présentielles et productives
Mode de développement	Concentration du développement économique sur le littoral (densification des emplois)
Organisation du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • La politique économique s'appuie sur une offre en infrastructures et de services aux entreprises principalement en zone urbaine : ZAE, pépinières, ateliers-relais artisanaux, TIC • 2 parcs d'activités structurants se développent sur l'agglomération à proximité des accès aux grands axes routiers • D'autres zones d'activités généralistes ou thématiques se développent dans les communes de l'agglomération à proximité des habitats et des services et nœuds multimodaux de transports collectifs • Le territoire accentue sa fonction logistique en positionnant Garromanche comme une plateforme logistique fercam, en implantant un terminal d'autoroute ferroviaire, en développant la logistique portuaire multimodale

4. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie

	Hypothèse de développement n°3
Stratégie de développement économique	La sphère productive stagne et se replie sur un marché plus local (label, filières courtes) face à la concurrence mondiale et réforme de la PAC. Mutation de l'économie productive vers une économie de services (présentielle)
Mode de développement	
Organisation du territoire	<ul style="list-style-type: none"> •L'offre en infrastructures, foncier et en services (fibre optique) n'ont pas été anticipés. •Malgré l'ouverture de ZAL, la conduite d'une politique d'optimisation du potentiel foncier restant, de la requalification des zones existantes, l'attractivité du territoire se réduit.

4. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie

	Hypothèse de développement n°1	Hypothèse de développement n°2	Hypothèse de développement n°3
Stratégie de développement économique	Choix d'un mix d'emplois dans les sphères résidentielles/présentielles et productives (scénario tendanciel)	Choix d'un mix d'emplois dans les sphères résidentielles/présentielles et productives	La sphère productive stagne et se replie sur un marché plus local (label, filières courtes) face à la concurrence mondiale et réforme de la PAC. Mutation de l'économie productive vers une économie de services (présentielle)
Mode de développement	Diffusion du développement économique sur l'ensemble du territoire	Concentration du développement économique sur le littoral (densification des emplois)	
Organisation du territoire	<p>La politique économique s'appuie sur une offre en infrastructures et de services aux entreprises, répartie sur le territoire : ZAE, pépinières, ateliers-relais artisanaux, TIC</p> <p>1à 2 parcs d'activités structurants se développent sur l'agglomération à proximité des accès aux grands axes routiers</p> <p>Des zones d'activités diverses se développent sur le territoire en liaison avec les principaux axes routiers internes : RN 42, D901, D341, D 940</p>	<p>La politique économique s'appuie sur une offre en infrastructures et de services aux entreprises principalement en zone urbaine : ZAE, pépinières, ateliers-relais artisanaux, TIC</p> <p>2 parcs d'activités structurants se développent sur l'agglomération à proximité des accès aux grands axes routiers</p> <p>D'autres zones d'activités généralistes ou thématiques se développent dans les communes de l'agglomération à proximité des habitats et des services et nœuds multimodaux de transports collectifs</p> <p>Le territoire accentue sa fonction logistique en positionnant Garromanche comme une plateforme logistique fercam, en implantant un terminal d'autoroute ferroviaire, en développant la logistique portuaire multimodale</p>	<p>L'offre en infrastructures, foncier et en services (fibre optique) n'ont pas été anticipés.</p> <p>Malgré l'ouverture de ZAL, la conduite d'une politique d'optimisation du potentiel foncier restant, de la requalification des zones existantes, l'attractivité du territoire se réduit.</p>

4. Comment organiser le territoire dans un souci de solidarité, de développement équilibré du territoire, de respect du cadre de vie

- Doit-on organiser le foncier selon les tendances passées? (Modèle de la concentration du foncier sur le littoral)
- Doit-on organiser le foncier selon un principe de développement au sein du territoire autour de polarités bien définies?
- Doit-on penser une autre distribution des pôles d'activités futurs tenant compte de la proximité des habitats, des services et des transports en commun ou nœuds multimodaux?
- Quels principes doivent-ils prévaloir dans la localisation des activités?(infrastructures de transport,.....
- Quels sont les secteurs géographiques préférentiels dans l'implantation des activités?

Annexes



Les disponibilités foncières

Localisation	Disponibilités en zones d'activités*	Les zones urbanisables	Le potentiel foncier et bâti mutable
CAB	101,11	64,23	1
Saint-Léonard	0		
Boulogne-sur-Mer	*		0,2
Le Portel	*		0,75
Boulogne-sur-Mer/Le Portel	14		
Wimille	1		
Saint-Martin-Boulogne	4,7		
Outreau	0,4		
Wimereux	0		
Isques	0		
Hesdin l'Abbé / Isques / Baincthun	80,26		
Baincthun	*	3,5	
Dannes	*	8,83	
Saint-Etienne au Mont	*	5,7	
Condette	*	2	
Equihen -Plage	*	5	
Neufchâtel-Hardelot	0,75	39,2	
CCDS	24,85	7,28	3,5
Desvres	6,58		1,7
Longfossé	0,8		
Menneville	*	1,44	
Alincthun	4,49		
Samer	12,98	5,84	1,7
Total	125,96**	71,51	4,5

* sur la CCDS, les lettres d'intention de réservation des surfaces ne sont pas considérées. Les surfaces réservées sont celles ayant fait l'objet d'un acte de vente, et qui vont être loties prochainement

Sur la CaB, les lettres d'intention de réservation foncière sont comptabilisées

Les disponibilités foncières en zones d'activités

Les Zones d'Activités sur le périmètre du SCOT du Boulonnais au 1/04/10

Zones d'activités	Commune	surface totale	Disponibilité			Total disponibilité
			Surface réservée	Surface commercialisable (aménagée)	surface non équipée commercialisable, projetée ou à acquérir	
Communauté d'agglomération du Boulonnais						
La Ménandelle	Wimille	5,7	-	-	1	1
Zone industrialo-portuaire	Boulogne-sur-Mer / Le Portel	209	13	1	-	14
la Liane	Saint-Léonard	60	-	-	-	0
La Trésorerie	Wimille	42	-	-	-	0
l'Inquétrie	Saint-Martin-Boulogne	67	0,7	1	3	4,7
Résurgat 1	Outreau	11,7	-	-	-	0
Résurgat 2 et 3	Outreau	12,3	-	-	-	0
Garromanche	Outreau	13,5	-	0,4	-	0,4
Les Garennes	Wimereux	6,5	-	-	-	0
la Canardière	Isques	25	-	-	-	0
Landacres	Hesdin l'Abbé / Isques / Baincthun	103	2,26	30	48	80,26
ZAL de la Gare	Neufchâtel-Hardelot	1	-	0,75	-	0,75
TOTAL		556,7	15,96	33,15	52	101,11
Communauté de Communes Desvres - Samer						
ZA du Mont Pelé	Desvres	10,4	*	-	6,3	6,3
ZAL "les Courteaux"	Desvres	2,3	*	0,28	-	0,28
ZA Village et Métiers d'Art	Longfossé	1,91	*	-	0,8	0,8
Les Pichottes	Alincthun	6	*	1,9	2,59	4,49
ZA de la Ruelle	Samer	34,3	*	-	10,7	10,7
ZA du Pont d'Etienfort	Samer	2,28	*	2,28	-	2,28
TOTAL		57,19	0	4,46	20,39	24,85

Source : Boulogne-sur-mer Développement Côte d'Opale - 2010

Les zones urbanisables

Les zones urbanisables

	Zones	surface en ha	Restant
CAB			
Baincthun	20 NA	5,54	3,5
Dannes	20 NA	8,83	8,83
Equihen-plage	20 NAa/20NAb	5,58	5
Outreau	20 NA	5,17	0
Saint Etienne au Mont	20 NA	10,6	5,7
Neufchâtel Hardelot	2AU	39,2	39,2
condette	20 NA	2	2
total		76,92	64,23
CCDS			
Desvres	20 NA	en zones d'activités (Les Courteaux)	
Menneville			1,44
Samer	1AUi/2AUi	en zones d'activités (LaRuelle)	
Samer	1AUa (Longuerecques)		5,84
Total			7,28
TOTAL GENERAL			71,51

Le potentiel mutable

Le potentiel mutable

		surface en m2
CAB		
Boulogne-sur-Mer	Site A	460
Boulogne-sur-Mer	Site B	414
Boulogne-sur-Mer	Site F	1056
Boulogne-sur-Mer	Site H	260
Boulogne-sur-Mer	Site J	408
<i>sous-total</i>		2598
Le Portel	Site L	664
Le Portel	Site N	921
Le Portel	Site O	4840
Le Portel	Site P	1074
<i>sous-total</i>		7499
Total		10097
CCDS		
Desvres		
Friches urbaines économiques	Anciens silos Coopérative Linéal	3119
	Musée et entreprise CéraDesvres	3958
	Friche Mass Fourmaitreaux 2	5064
	Ex Point Vert	756
Site public mutable	Terrain SNCF	1708
Site privé mutable	Cass Auto	2830
<i>sous-total Desvres</i>		17435
Samer		
Site privé mutable	Usine Conté	17879
Total		35314
Total Général		45411