

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES FACE AU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Pour la troisième année consécutive, les étudiant.es du Master Environnements urbains de l'École d'Urbanisme de Paris ont été mandaté.es par l'Institut Paris Région pour analyser le rôle des zones d'activités économiques (ZAE) vis-à-vis du nouveau cadre juridique en vigueur.



AMÉNAGEMENT 77

Le 22 août 2021, l'adoption de la Loi Climat et Résilience inscrit dans le droit français l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050 et fixe un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2030. Cette nouvelle réglementation, qui fait suite au Plan Biodiversité de 2018, doit permettre de réduire le « processus qui regroupe tous les changements d'usage des sols et toutes les actions humaines qui vont dans le sens d'une perte de naturalité » (Thomas Cormier et Nicolas Cornet, 2020). En effet, la reconnaissance de la multifonctionnalité des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et leurs apports en termes de services écosystémiques (stockage de carbone, support de biodiversité, filtration des eaux, etc.) rend nécessaire l'émergence d'un changement de paradigme dans le but d'abandonner la traditionnelle vision foncière du sol (le sol en tant que support) pour lui substituer une vision systémique et appréhender ce dernier comme une ressource à part entière.

Représentant près de 30% des surfaces urbanisées en Ile-de-France (Coalset, 2017), il a été question d'appréhender les zones d'activités économiques comme des potentiels de réduction de l'artificialisation à travers deux leviers : la densification et la désartificialisation.

A partir de la consigne initiale reçue ainsi que les premiers résultats obtenus, notre problématique vise à tenter de comprendre quelle est la faisabilité technique et financière des mesures en faveur du ZAN dans les ZAE, avec pour objectif d'y faire adhérer et d'y impliquer les entreprises implantées. Elle sera mise en perspective dans les ZAE franciliennes de La Tuilerie (Chelles) et des Hautes Pâtures (Nanterre).

De septembre 2021 à janvier 2022, les étudiant.es ont réalisé un diagnostic territorial des ZAE de la Tuilerie (Chelles, 77) et des Hautes Pâtures (Nanterre, 92)

destiné à identifier les potentialités de ces sites ainsi que les pratiques vertueuses pouvant être mises en œuvre sur ces sites. La deuxième phase d'étude (janvier-mars 2022) ambitionnait de présenter une première approche opérationnelle du ZAN à travers la formulation de préconisations d'aménagements à l'échelle des parcelles individuelles et de la ZAE.

Phase 1 : Etude des ZAE et identification des leviers potentiels en faveur du ZAN

Au sein de notre diagnostic, nous sommes revenus sur les caractéristiques des ZAE de Chelles et de Nanterre, notamment sur leurs attractivités économiques respectives, ainsi que leurs intégrations au sein de continuités écologiques (les bords de Seine pour les Hautes Pâtures et la plaine du Sempin pour la Tuilerie). Par la suite, nous avons mis en évidence les manières dont peut s'effectuer l'action sur un territoire au titre de l'objectif ZAN.

Celle-ci peut s'effectuer par des actions de désartificialisation puisque, dans une logique ZAN, le but peut être de désartificialiser ces parcelles pour pouvoir artificialiser ailleurs, tout en sachant que la désartificialisation permet également une amélioration du cadre de vie, une augmentation du bien-être et de la concentration, une plus-value esthétique et d'image, ainsi qu'un apport pour la gestion des eaux pluviales et la biodiversité.

Une autre manière de répondre à l'objectif ZAN dans les zones d'activités est la densification qui est le processus visant à augmenter la surface de plancher ou l'occupation des sols par une extension horizontale ou verticale du bâti. Cette densification est une solution pour répondre à l'objectif ZAN puisque la surélévation des bâtiments permet une emprise au sol moins importante. Cela promeut également l'idée de densifier ces espaces afin de ne pas en artificialiser d'autres.

Par la suite, afin d'étudier la faisabilité technique et financière de l'objectif ZAN

au sein des zones d'activités économiques, il nous paraissait important de questionner l'appropriation de cet objectif par les entreprises présentes sur le territoire. Pour ce faire, nous avons réalisé des entretiens qui avaient pour ambition de vérifier l'idée selon laquelle les acteurs économiques étaient de plus en plus engagés dans des démarches environnementales, y compris au sein des ZAE. En échangeant autour de leur stratégie d'implantation, ces entretiens devaient servir à rendre compte de l'acceptabilité des dispositifs visant l'objectif ZAN (surélévation, parkings enherbés...), la possibilité de les mettre en œuvre sur leur parcelle, et l'identification de contraintes liées à leurs applications. Pour ce faire, nous avons choisi de procéder à des entretiens avec des acteurs institutionnels de l'aménagement et du développement économique de ces deux sites ainsi que les acteurs économiques présents, c'est-à-dire les entreprises.

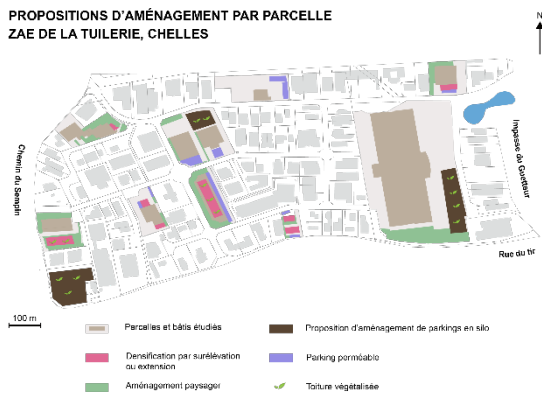
Conscient.es que le ZAN est un sujet technique, nous avons anticipé que certaines entreprises peu familières du sujet auraient du mal à saisir notre démarche, voire ressentent un manque de légitimité à répondre sur cette thématique. En effet, nous avons été confrontés à un manque de retours décisifs pour la suite de notre étude, surtout du point de vue des entreprises qui ne sont pas encore familières des questions d'artificialisation. Nos entretiens et ces faibles retours ont confirmé que le ZAN demeure pour le moment un élément peu présent de la réflexion actuelle dans les services d'aménagement et dans les stratégies des entreprises. À ce titre, nous avons donc décidé d'en faire un élément d'étude à part entière de notre diagnostic

Phase 2 : Préconisations d'aménagements portant sur une réalisation technique et financière concrète du ZAN

La seconde partie de notre étude porte sur les potentialités en termes de ZAN

qu'offrent les deux ZAE. En nous appuyant sur le potentiel de surélévation, de végétalisation et les réserves foncières identifiées lors de la phase de diagnostic, nous avons pu sélectionner onze parcelles qui relèvent d'un intérêt particulier. Pour chacune d'entre elles, nous avons développé des préconisations d'aménagements potentiellement applicables pour répondre aux enjeux du ZAN. Ces préconisations répondent à deux ambitions : densifier le bâti pour limiter l'étalement urbain et/ou désartificialiser/désimperméabiliser pour améliorer la qualité écologique des sols. Les préconisations menées tout au long de ce rapport ont soit mis l'accent sur l'une de ces deux volontés, soit alliées les deux. Afin de produire un travail réaliste, les aménagements proposés sont considérés en fonction de contraintes techniques et réglementaires existantes. Par la suite, le coût des aménagements envisagés a été référencé et nous avons élaboré une méthodologie de calcul aisément reproductible afin d'avoir une idée du prix à payer pour des « aménagements ZAN ».

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT PAR PARCELLE
ZAE DE LA TUILERIE, CHELLES



Toujours dans cette ambition de ne pas mener un travail hors sol, nous avons cherché à connaître l'acceptabilité de ce type de mesures par les entreprises en question.

En avançant dans nos travaux, nous avons pu mesurer à quel point il était intéressant de travailler à une échelle plus large, dans une ambition de mutualisation et d'optimisation de l'espace. Dès lors, nous avons développé des préconisations

d'aménagement à l'échelle de la ZAE en nous focalisant sur une de ses constituantes : les voiries et les espaces de stationnements. En effet, ces espaces représentent une part considérable de la ZAE et ont un potentiel d'optimisation important. En créant trois parkings silo et en remodelant le plan de circulation, nous avons pu désartificialiser plus de 3 hectares et désimperméabiliser 1,5 hectares de la ZAE. Cette action répond à une double ambition : prouver qu'en optimisant certains espaces il est possible de rendre cette zone d'activités plus ZAN-compatible et insérer des corridors écologiques reliant la ZAE avec les aménités naturelles à ses alentours.

PLAN DE CIRCULATION
SCÉNARIO GLOBAL PARKING
ZAE DE LA TUILERIE, CHELLES



Enfin, le calcul des coûts nous a permis de prendre la mesure du caractère onéreux des aménagements possibles dans une perspective ZAN et donc d'un frein quasi-réhibitoyre pour les acteurs privés. De ce fait, un travail d'identification des aides financières potentielles qui pourraient être accordées aux entreprises a été réalisé afin de montrer que des ressources sont d'ores et déjà à disposition mais qu'il faut les intensifier et communiquer davantage sur ces dernières.

La faisabilité technique et financière du ZAN dans les ZAE : verdict ?

Les travaux que nous avons menés nous ont amené à une prise de conscience sur la complexité de la mise en œuvre d'une loi ambitieuse sur l'artificialisation des sols.

La loi ZAN va en effet à l'encontre de la rationalité économique et des pratiques d'aménagements qui sont de mise aujourd'hui. La réalisation d'aménagements *ZAN-compatibles* implique un soutien financier et technique des acteurs publics ainsi qu'un réel travail pédagogique, de sensibilisation mais aussi d'accompagnement auprès des acteurs privés et des collectivités. Il faudra conduire des projets multipartenariaux dans des zones déjà édifiées et pour lesquelles il faut agir sur de l'existant avec les acteurs en place. Les modalités de l'application de cette loi sont encore troubles et il est difficile de prédire comment ce changement sera perçu et



Exemple de proposition d'aménagement sur la parcelle Silotto (La Tuilerie) @ZAN03

comment sera fondamentalement reconfiguré l'aménagement du territoire. Seulement, une chose est sûre au sujet des zones d'activités : le foncier économique ne sera plus mobilisé et appréhendé de la même manière durant les décennies à venir. Les préconisations faites sur les aménagements, la mutualisation des surfaces et les réflexions à l'échelle globale que nous faisons dans ce rapport sont quelques modestes pistes à approfondir pour les acteurs des zones d'activités économiques.

La démarche méthodologique et réflexive qui a mené à cette étude permet d'identifier les potentiels de surélévation, d'extension, de désartificialisation et d'optimisation de l'espace au sein des différentes parcelles, ainsi qu'à l'échelle de la ZAE. Nous avons également relevé l'importance d'avoir des échanges directs avec les entreprises et propriétaires des parcelles pour ajuster les préconisations à leurs contraintes réelles.