



Rendez-vous Business

13 décembre 2023

De 14h00 à 15h30

**Le futur du foncier dans les zones
d'activités économiques**

Introduction



ANNE-SOPHIE HAINSSSELIN

*Directrice de projet Hub des Territoires,
Banque des Territoires*

Bienvenue !



ROXANE BIBARD

Responsable Expertise chez SoScience

Déroulé

1 **1 Keynote** pour un état des lieux sur les sols

2 **2 tables-rondes** pour explorer enjeux & opportunités

3 **Série de pitches** pour découvrir des solutions innovantes

4 **Ateliers** pour échanger & brainstormer avec nos experts

01

Introduction

Introduction



GABRIEL GIABICANI

*Directeur adjoint de la Direction de
l'Investissement, Banque des Territoires*

Introduction



JULIE JOUVENCEL

Directrice Générale chez SoScience

Introduction

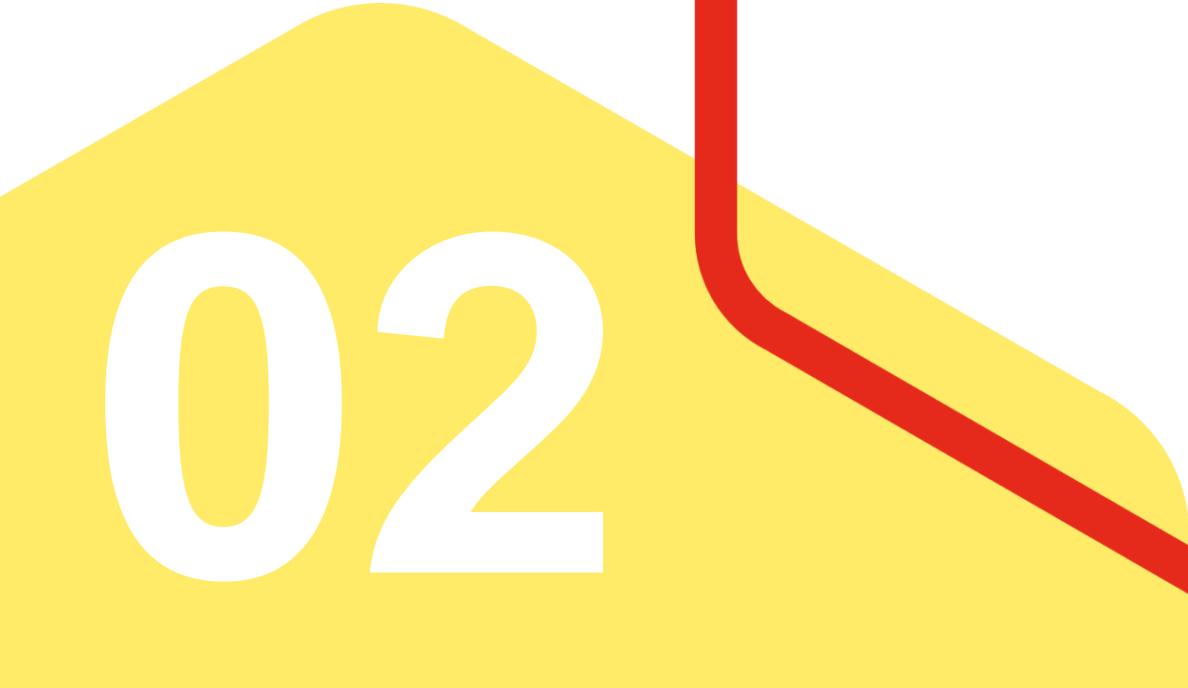


THOMAS RAULET

*Responsable des projets data, en charge
du portail national du foncier, Banque des
Territoires*



Keynote



02

Keynote

Le sol foncier, des milieux vivants : pourquoi en prendre soin ?



MARC-ANDRÉ SELOSSE

*Professeur du Muséum d'Histoire Naturelle et à
l'Institut Universitaire de France*

MUSÉUM
NAL HIST
NATURELLE

03

Tables- rondes

Table-ronde #1

Objectif ZAN : quels enjeux et opportunités à réaménager les zones d'activités économiques ?



ALEXANDRE MONNIN

Chercheur, professeur à ESC Clermont



CAROLINE BOUVARD

Directrice Générale Adjointe Economie et attractivité chez Grenoble-Alpes Métropole

Un ZAN défavorable aux territoires économes, mais des solutions à explorer, au cœur des espaces urbanisés

La double peine pour les territoires ayant déjà réduit leur consommation foncière, comme la Métropole :

- ❑ **Entre 2005-2015 et 2015-2020:** passage de 47 à 28 ha consommés par an, tous usages confondus (équivalent à la Communauté de communes de Saint Marcelin Vercors...) *100% dans le diffus, sans utiliser les zones AU*
- ❑ **50% de réduction en 2030 = 14ha/an, dont 5ha minimum seraient réservés aux communes carencées SRU**
Il restera donc moins de 10ha/an consommables sur le territoire (tous usages confondus)...

Des opportunités dans le foncier économique existant:

- ❑ **70 unités foncières sur les ZAE à moins de 30% de densité:**
Notamment les zones commerciales de périphérie
- ❑ **Friches et densification pourraient libérer des espaces adaptés pour du productif,** mais demandent un travail de longue haleine (propriétaires privés, entreprises en place)

De nouveaux modes d'interventions qui se renforcent :

- ❑ Réhabilitation de friches (cf. Syntertec, Allibert)
- ❑ Maitrise foncière pour reconfigurer/remembrer des sites/ilots (cf. Les Sagnes) et baux à construction
- ❑ Urbanisme négocié et accompagnement des projets privés (cf. OrangeLab, Total...)
- ❑ Cahiers des charges de plus en plus exigeants (verticalité, densification – Allibert, Les Sagnes)

Commune	Nom de la zone	Surface GMS active 2022	Part de surface bâti
Saint-Martin d'Hères	Péri - Champ Roman Grésivaudan	70 326 m ²	25,0%
Saint-Egrève	CAP DES H'	57 107 m ²	27,2%
Echirolles	Comboire	55 645 m ²	36,0%
Saint-Egrève	CAP 38	38 811 m ²	27,5%
Grenoble - Echirolles	Grand Place	25 297 m ²	64,6%
Fontaine	Vivier - Poya	11 400 m ²	21,2%
Seyssins	Rondeau	10 549 m ²	26,2%
Meylan	Carronnerie	9 510 m ²	31,0%
Echirolles	Les Essarts	8 726 m ²	38,8%
Bresson	Les Condamines	6 950 m ²	32,3%

10 principales zones commerciales métropolitaines



Un exemple de zone d'activité productive, verte mais dense, en cœur urbain: La Fiche Allibert



Intégrer le productif à la ville
Dépollution – renaturation - biodiversité
Lutte contre les îlots de chaleur et les pollutions sonores
Couture urbaine et intégration de quartiers d'habitation
Qualité d'accueil de l'aire des gens du voyages
Mobilités douces – loisirs – bien être



Une programmation économique claire dans le cadre d'un projet devant rester souple pour accueillir les potentiels prospects

> VISEE PROGRAMMATIQUE



**HÔTEL D'ENTREPRISES
INDUSTRIELLES**



**VILLAGE ARTISANAL
À COMPACTITÉ DIFFÉRENCIÉE**



**PARCELLES AMÉNAGÉES POUR
ENTREPRISES INDUSTRIELLES**

- > Un positionnement productif et industriel comme marqueur fort
- > Un niveau d'ambition durable et environnemental élevé pour le foncier et l'immobilier d'entreprise
- > Conforter la filière énergie présente sur Grandalpe et 6nergy
- > Renforcer l'accompagnement au développement des start-up technologiques à fort potentiels industriels

**9,6 ha – 11 lots
74 000 m² de surface plancher réservés aux
activités productives & technologiques
y compris en étage (jusqu'à R+3)
Mais 27 M€ de déficit d'opération...**

Table-ronde #2

Renaturation dans les zones commerciales : quelles actions pour quels objectifs ?



MATTHIEU RIVET

*Directeur Expertise & Appui réseau chez CDC
Biodiversité*



NICOLAS BOULBÈS

*Coordinateur national programmes et stratégies
immobilières durables chez Lidl France*

LES 10 ENGAGEMENTS LIDL

Fin 2021 : Afin de formaliser ces nouvelles pratiques, Lidl a développé en collaboration avec des écologues un nouveau cahier des charges Paysage et Biodiversité. Ce dernier fixe les conditions, outils et moyens mis en œuvre par l'enseigne pour prendre en compte la biodiversité dans les aménagements paysagers des nouveaux supermarchés.



**ACCOMPAGNEMENT
SYSTÉMATIQUE PAR UN
ÉCOLOGUE**



**PAILLAGE VÉGÉTAL POUR
PROTÉGER LES SOLS ET LA
BIODIVERSITÉ SENSIBLE**



**30% DES VÉGÉTAUX ET
GRAINES LABELLISÉS
"VÉGÉTAL LOCAL" OU
ÉQUIVALENT**



**ENSEMENCEMENT DE
PRAIRIES MELLIFÈRES
AVEC UTILISATION
D'ESSENCES LOCALES**



**VÉGÉTALISATION
PARTIELLE DES
FAÇADES**



**CRÉATION DE NOUES
PAYSAGÈRES POUR
RÉCUPÉRER LES EAUX
DE PLUIES**



**OMBRAGE VÉGÉTALISÉ
OU PHOTOVOLTAÏQUE
DES PRINCIPALES
PLACES DE
STATIONNEMENT**



**AMÉNAGEMENTS
D'HABITATS POUR
LA PETITE FAUNE**



**TONTE RAISONNÉE DES
ESPACES ENHERBÉS POUR
FAVORISER LE
DÉVELOPPEMENT DE LA
BIODIVERSITÉ**



**INSTALLATION DE
PANNEAUX PÉDAGOGIQUES
VISANT À SENSIBILISER LA
CLIENTÈLE ET LES
SALARIÉS**

04

Pitches

Pitch #1

De nouveaux indicateurs opérationnels pour les plans d'urbanisme afin d'accroître la biodiversité et la résilience des services écosystémiques



THOMAS BOUTREUX

Docteur en écologie urbaine à Université de Lyon



Présentation



Ecologue, Botaniste
Co-habitation biodiversité



Biodiversité urbaine
Espaces verts publics



Médiation, formation changement pratiques

AMO écologue - paysagiste - urbaniste
Consultant, enseignant, conférencier
Facilitation, concertation

Activité indépendante

boutreux.thomas@gmail.com

Doctorat : Recherche-action
Urbanisme écologique
Espaces privés



ÉCOLE URBAINE
DE LYON
UNIVERSITÉ DE LYON



LABEX
IMU

UNIVERSITÉ DE LYON

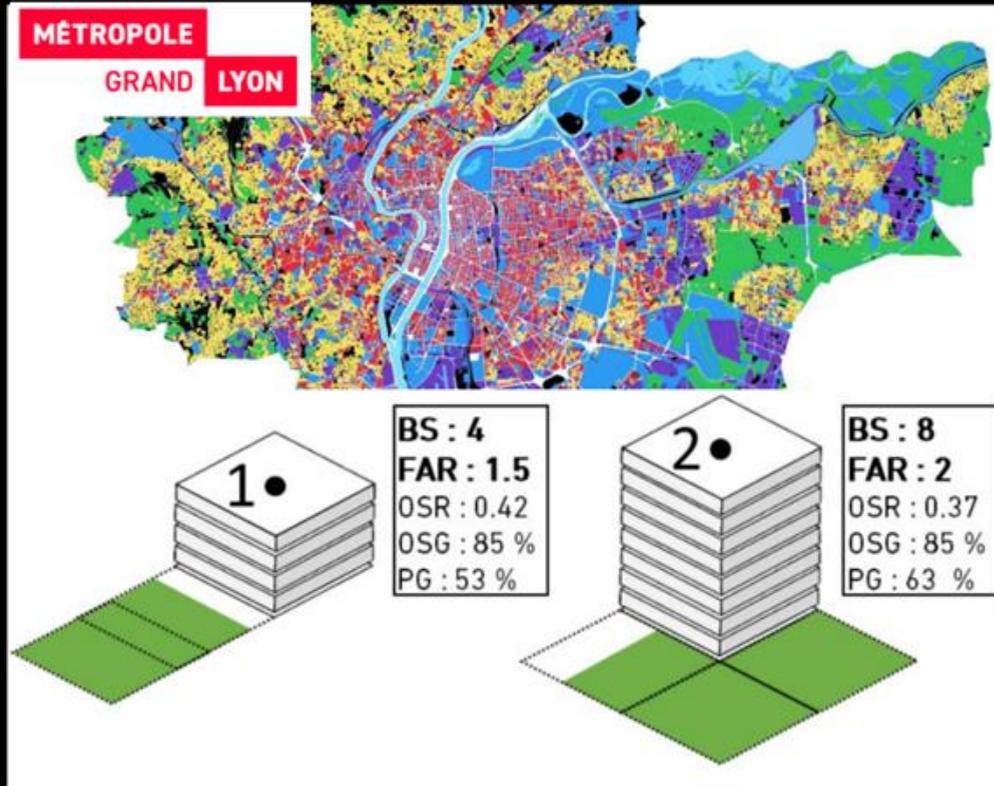
Le Monde

**« La protection de la biodiversité
démarré en bas de nos immeubles »**

Les espaces verts en pied d'immeubles, sous-investis, représentent un terreau fertile, expliquent trois chercheurs de l'Université de Lyon



Activités



Prospective urbaine

ZAN - Forme urbaine écologique
PLU « bioclimatique »
Résilience urbaine

Ecologie Urbaine

Leviers opérationnels
Analyse systémique
Préconisations praticiens

Innovation sociale

Culture d'entreprise
Implication – capacitation
Process de décision

Prospective urbaine

ZAN - Forme urbaine écologique

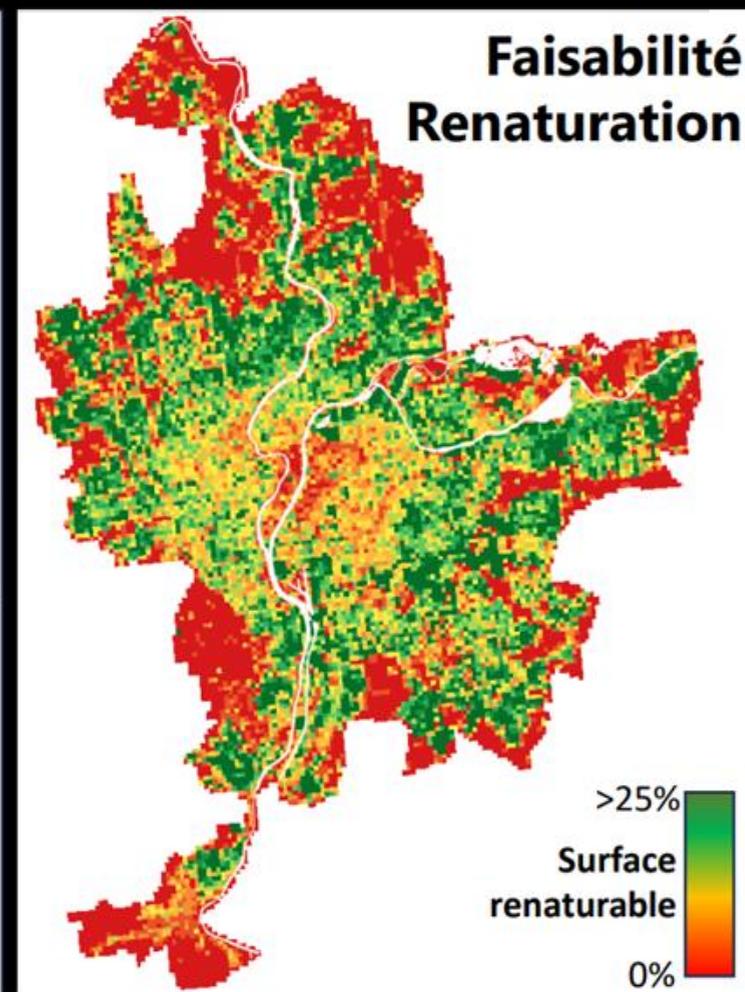
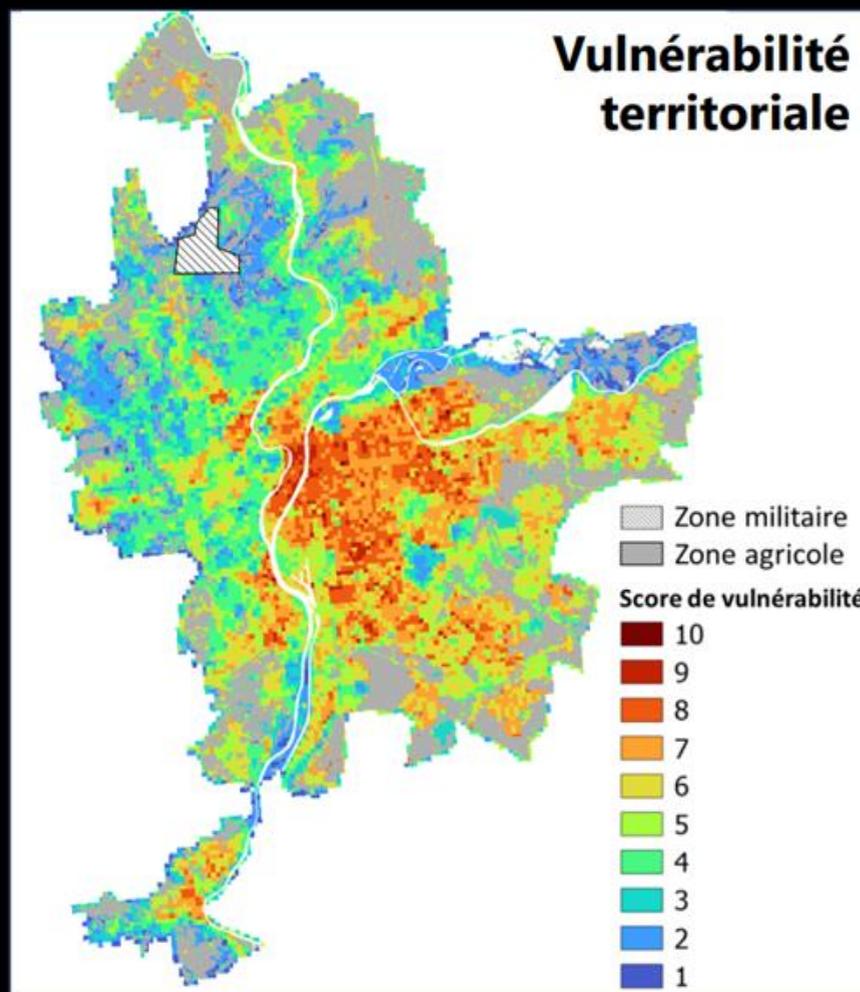
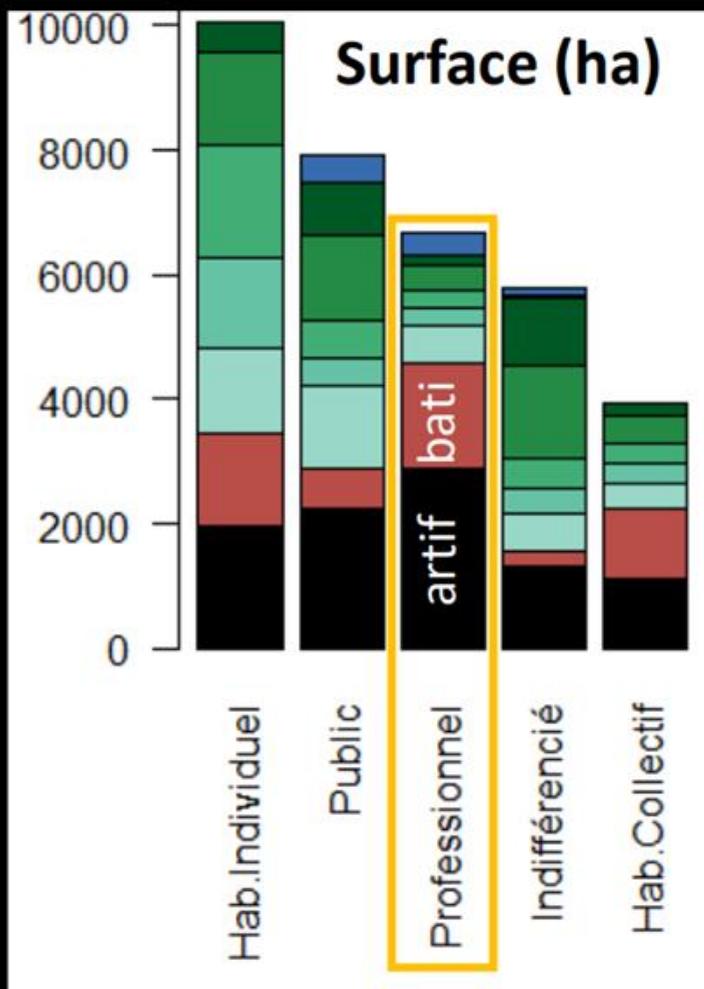
PLU « bioclimatique »

Résilience urbaine

Stratégie foncière

potentiel écologique

zones d'activité économiques



Ecologie Urbaine

Leviers opérationnels

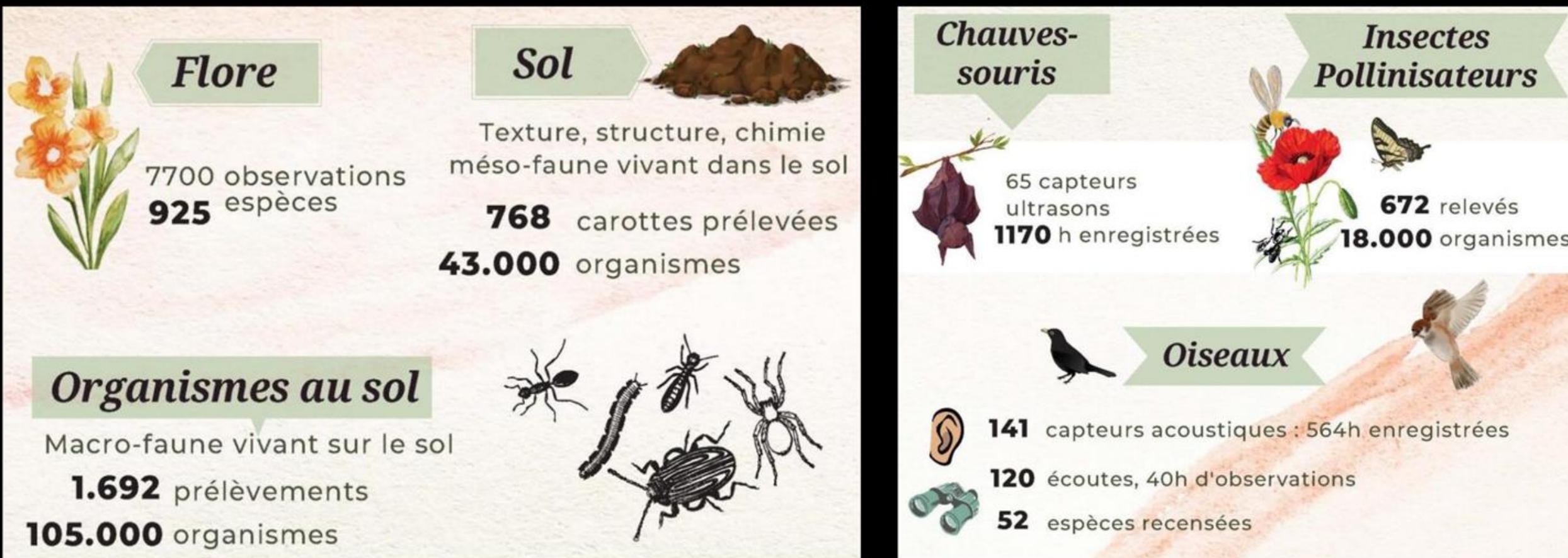
Préconisations praticiens

préconiser

étude scientifique systémique

actions les plus efficaces pour la biodiversité

Inventaires de biodiversité tous horizons...



Ecologie Urbaine

Leviers opérationnels

Préconisations praticiens

préconiser

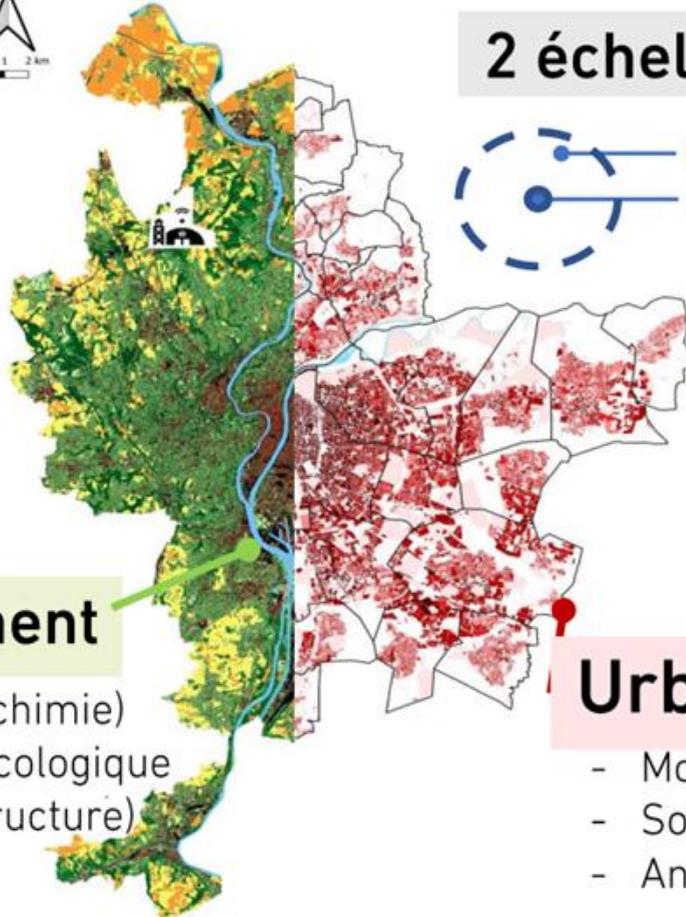
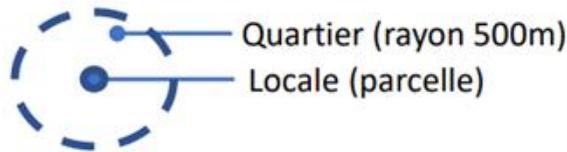
étude scientifique systémique

actions les plus efficaces pour la biodiversité

Environnement systémique



2 échelles



Environnement

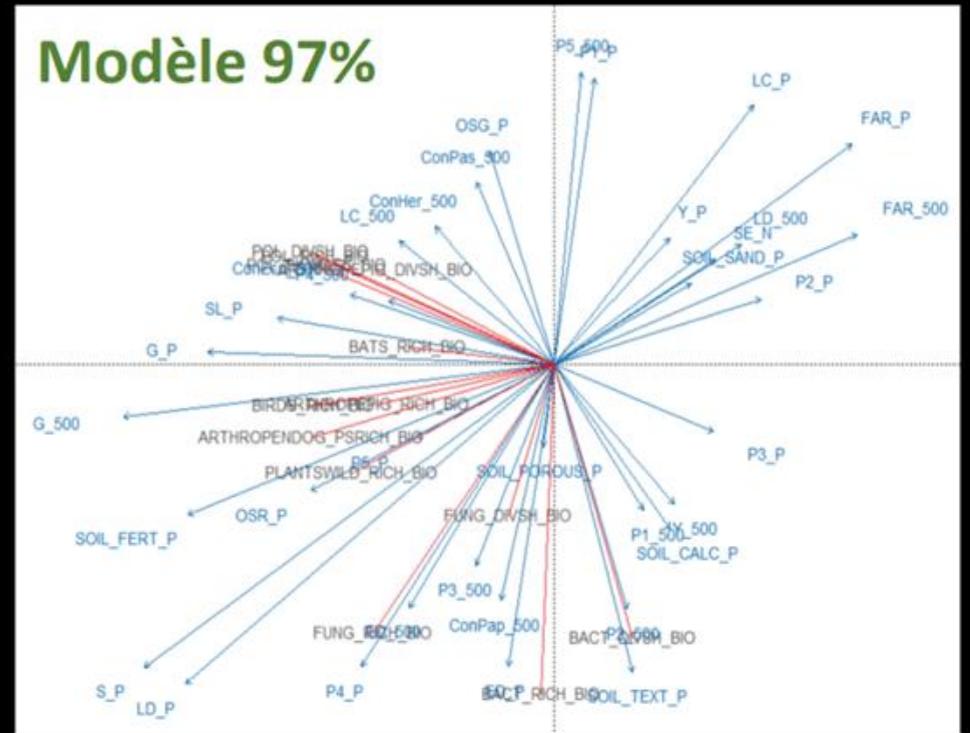
- Sols (physico chimie)
- Connectivité écologique
- Végétation (structure)

Urbanisme

- Morphologie
- Socio économie
- Année de réalisation

Réponse écosystème aux aménagements

Modèle 97%



Ecologie Urbaine

Leviers opérationnels

Analyse systémique

Préconisations praticiens

accompagner

zones d'activité économiques

En conception et/ou gestion

Coefficient de végétalisation

Densité bâtie

Open-space Ratio

Composition et palettes végétales

Design de l'espace vert

Regénération spontanée

Résilience couvert arboré

Fertilité et perméabilité des sols

ZAE Savoie Technolac



Innovation sociale

Culture d'entreprise

Implication – capacitation

Process de décision

Transmettre la capacité d'agir
Comprendre et agir en cohérence
Communiquer et faire évoluer les métiers





Merci
pour
votre
attention !

boutreux.thomas@gmail.com

06 26 55 29 79

Atelier #1

Quels indicateurs pour promouvoir et implémenter les actions de renaturation dans les zones d'activités économiques ?



THOMAS BOUTREUX

Docteur en écologie urbaine à Université de Lyon



Pitch #2

Mesures et indicateurs de la qualité de l'environnement d'une zone d'activité économique en milieu périurbain et agricole à travers une solution basée sur la nature



YVES MATHIEU

Chef de projet Biodiversité chez BeeOdiversity

BEEODIVERSITY
regenerating value



BEEODIVERSITY

regenerating value

Créons de la valeur avec la biodiversité

Une solution de surveillance globale

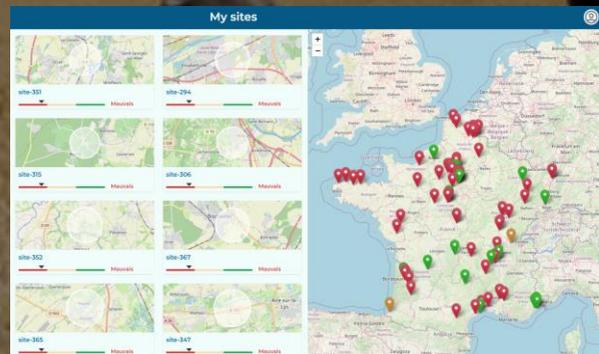
De l'analyse multisites à l'analyse d'une parcelle



Analyse multisites

- Biodiversité
- Pesticides

#AI, images satellites, Data



Site & territoire

- Biodiversité
- Pollution

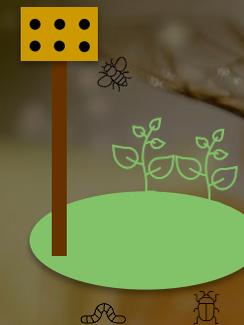
#Abeilles, 700ha, Analyse pollen



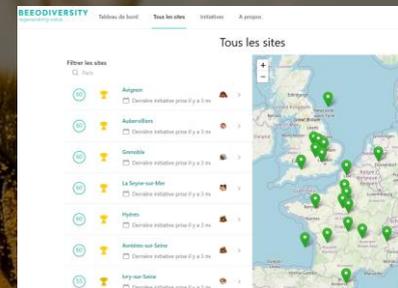
Parcelle

- Biodiversité
- Pollution

#Abeilles, 40ha & eDNA



Actions & KPIs



3

4

6

9

10

11

Quels sont les besoins?



CONCEVOIR SUR BASE DE KPI



COMMUNAUTÉS LOCALES



RÉDUCTION COUTS



MESURES D'IMPACT



LABELS



POSITIONNEMENT



PROCÉDURE PERMIS



IDENTIFICATION IMPACT
AUTRES ACTEURS



☐ ☐
☐ ☐

BeeOmonitoring

Les abeilles, **des drones**
naturels



BeeOmonitoring   

Une force
d'échantillonnage

4 Milliards
de fleurs
Sur **700**ha

BeeOmonitoring

Analyses & Interpretation



Le pollen contient

- ADN des plantes
- Pollution de l'air et du sol



BeeOmonitoring

**Analyses &
Interpretation**

**Pollution
Agricole
Industrielle**

**Diversité
végétale**

**Ecosystèmes
associés**



Origin
e



Impac
t



Carence en
diversité

BeeOmonitoring

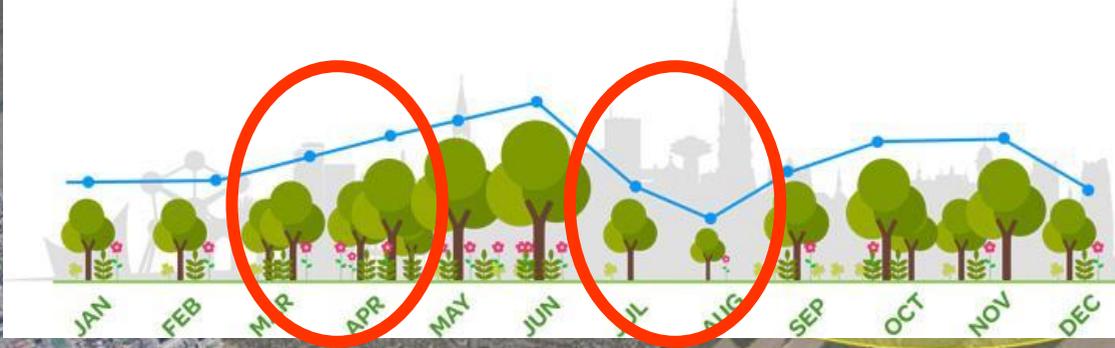
Etude de cas



Nombre de plantes
110

% de plantes sauvages
67

Plantes exotiques envahissantes
4



BeeOmonitoring

Etude de cas



Nombre de plantes

150

% de plantes sauvages

80

Plantes exotiques
envahissantes

0

Impact sur le territoire local – mesures et actions

IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES



SCIENTIFIQUES



AGRICULTEURS



MUNICIPALITES



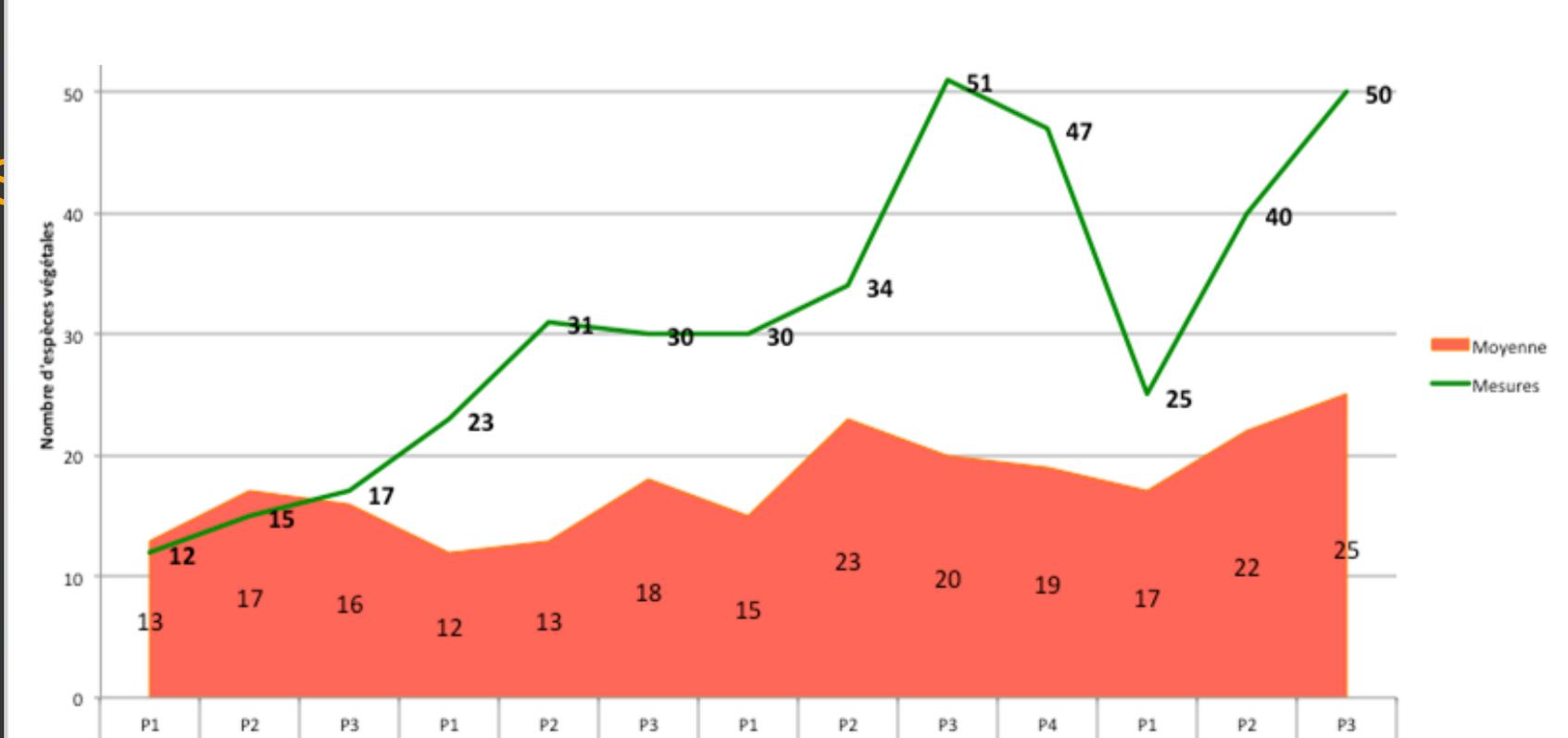
CITIOYENS



APICULTEURS



ENTREPRISES



Plus de
biodiversité pour
plus de valeur



Pour des raisons ESG, de risques, de dépendances, de réglementations, de création de valeur, ou simplement pour notre avenir...

Réjoignez-nous pour protéger la biodiversité

BEEODIVERSITY 
regenerating value

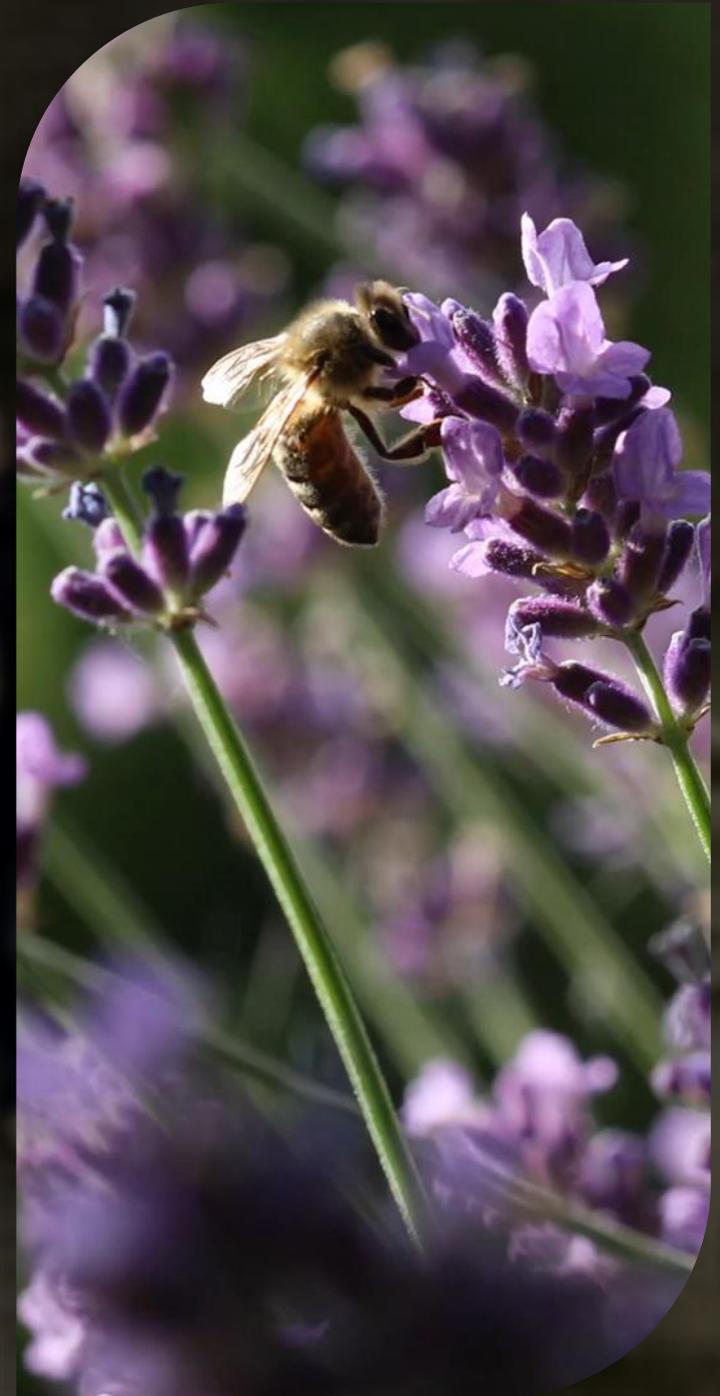
Valérie Fobe

BeeOdeveloper France
vfo@beeodiversity.com

Yves Mathieu

Beeoscientist
yma@beeodiversity.com

www.beeodiversity.com



Atelier #2

Quelles mesures d'impact et contribution positive en termes de biodiversité d'un parc d'activités sur le territoire et ses parties prenantes ?



YVES MATHIEU

Chef de projet Biodiversité chez BeeOdiversity

BEEODIVERSITY
regenerating value

Pitch #3

L'urbanisme transitoire, un outil pour atteindre la sobriété foncière et repenser les usages au sein des zones d'activités

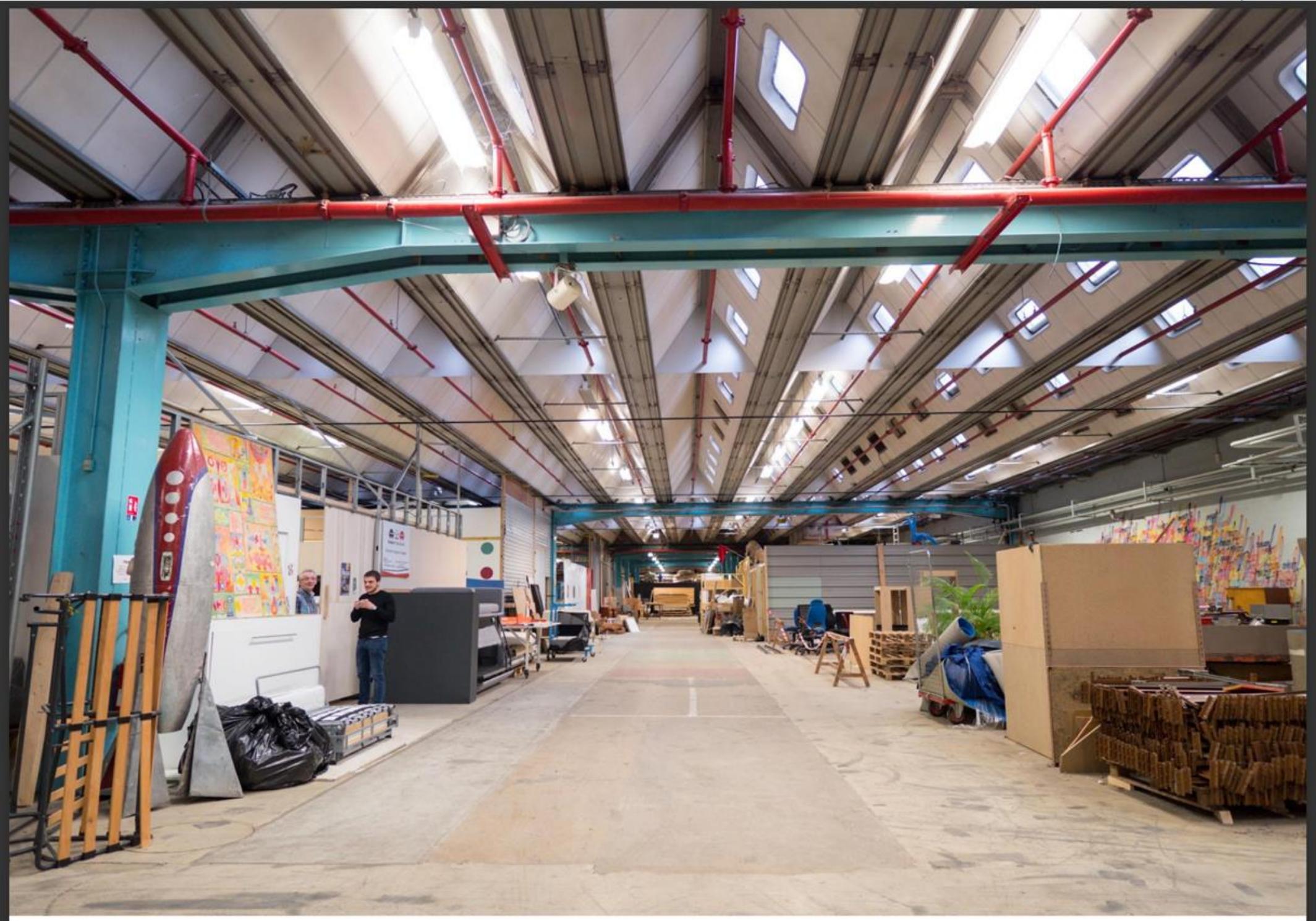


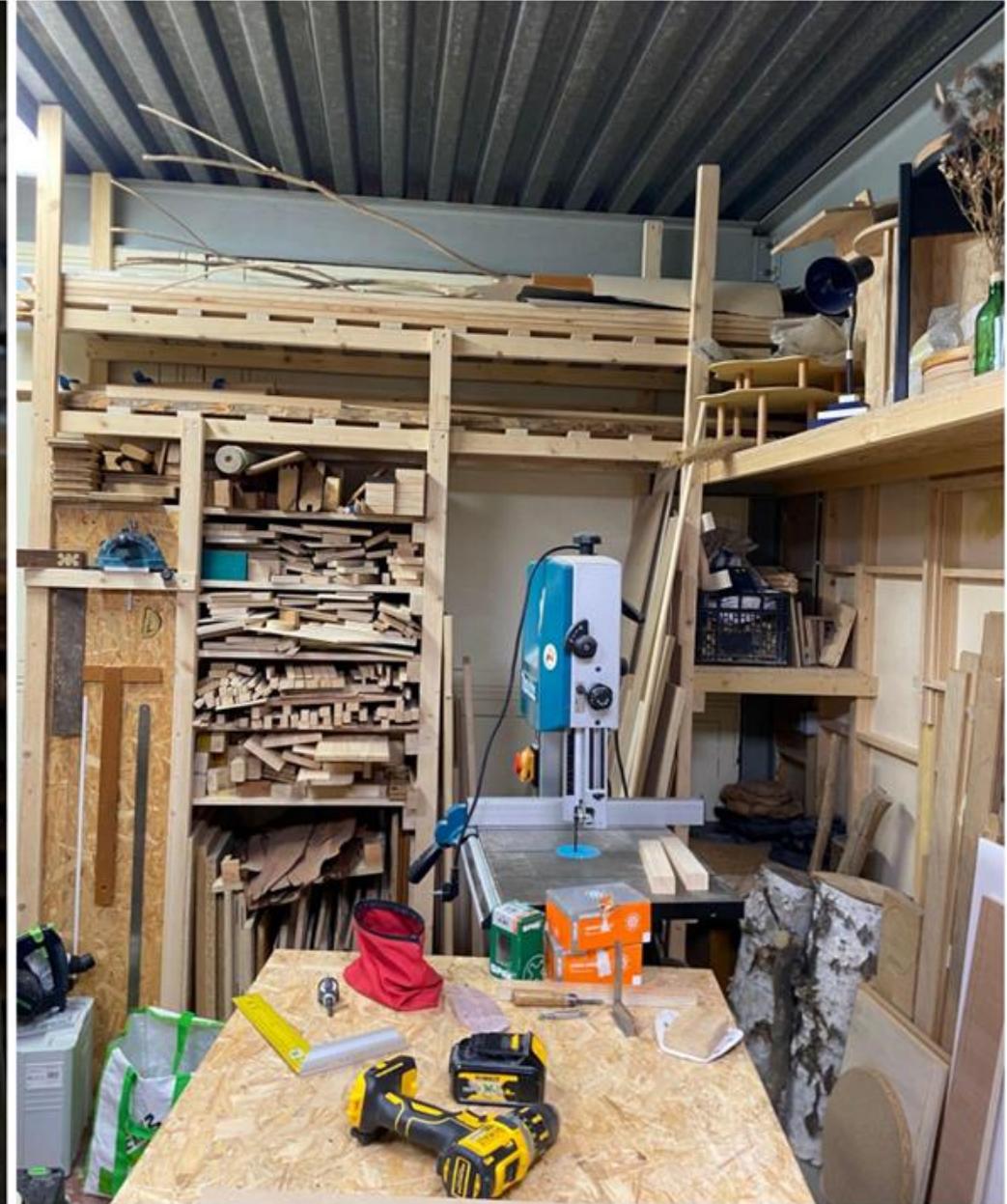
EMMANUEL LATOUR

Responsable Développement chez Plateau Urbain











Atelier #3

Pourquoi et comment implémenter l'urbanisme transitoire dans les zones commerciales ?



EMMANUEL LATOUR

Responsable Développement chez Plateau Urbain



Pitch #4

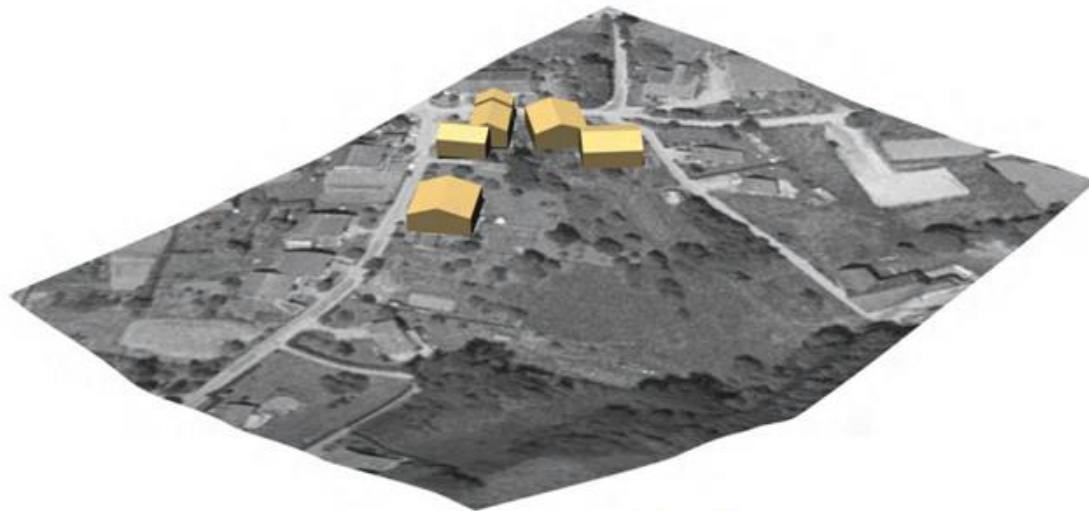
La filature de Ronchamp pour une ingénierie du « faire avec » : Partage d'expérience (10 ans) d'un projet de reconversion d'une friche industrielle en un quartier polyvalent et attractif en milieu rural



BRUNO TONFONI

Architecte-Urbaniste chez ACA

atelier cité
architecture



«faire avec»







Ronchamp du Haut / Ronchamp du Bas.

commune de contraste ni urbaine, ni rurale, ou à la fois urbaine et rurale.

La Filature de Ronchamp, un tiers lieu économique, culturel et sportif.



« apprendre à faire avec »

Le XX^{eme} siècle a été un siècle de « défricheurs » [on n'a jamais consommé autant de sol naturel que depuis 1945]. Ce qui nous attend, c'est « jardiner » c'est-à-dire optimiser les « ressources existantes » et nécessairement « apprendre à faire avec ».



1987



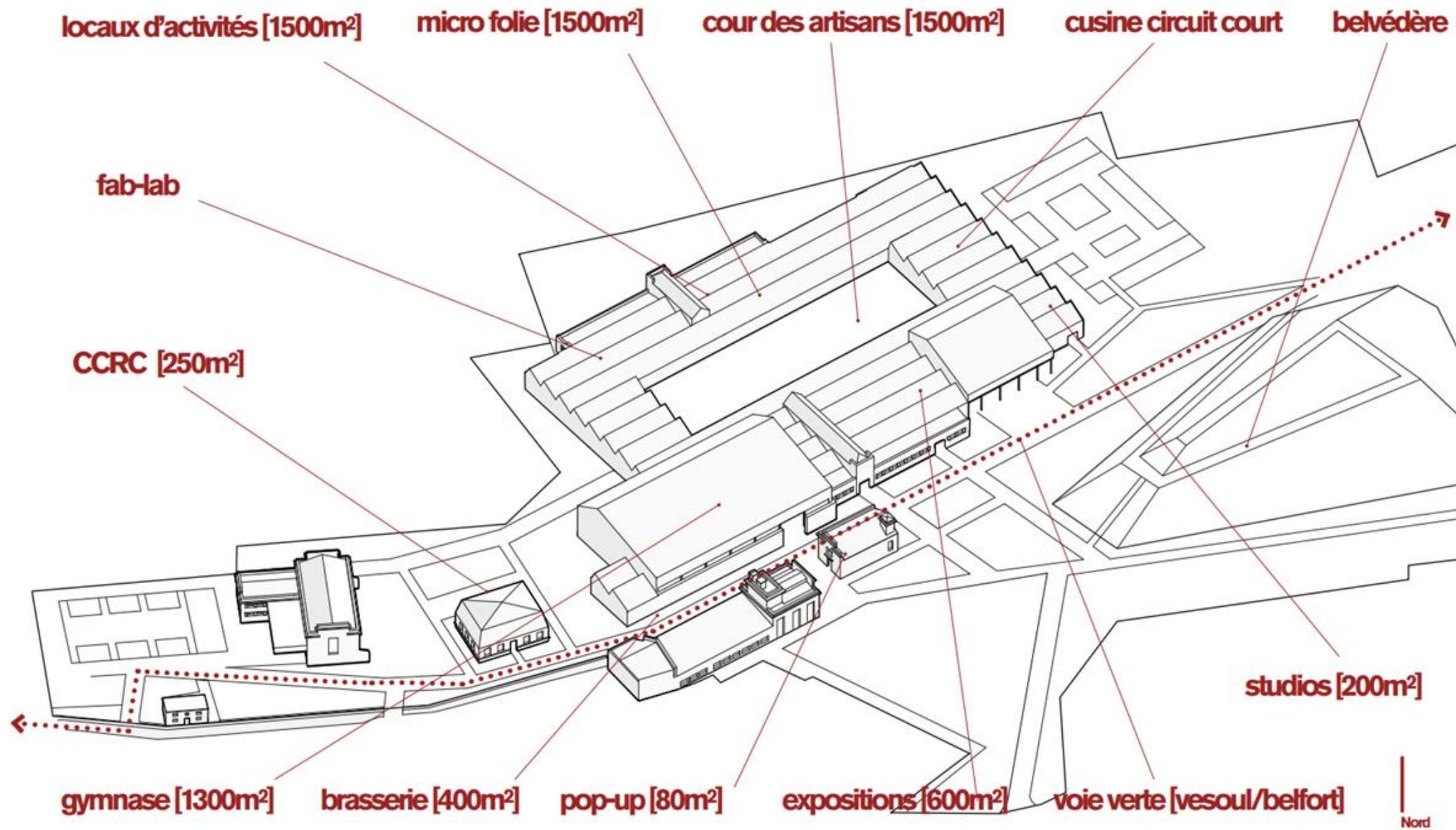
2003

2018



« Faire avec le site, ses architectures et son biotope »

Réhabilitation des bâtiments, renaturation, désimperméabilisation et création d'une voie verte intercommunale



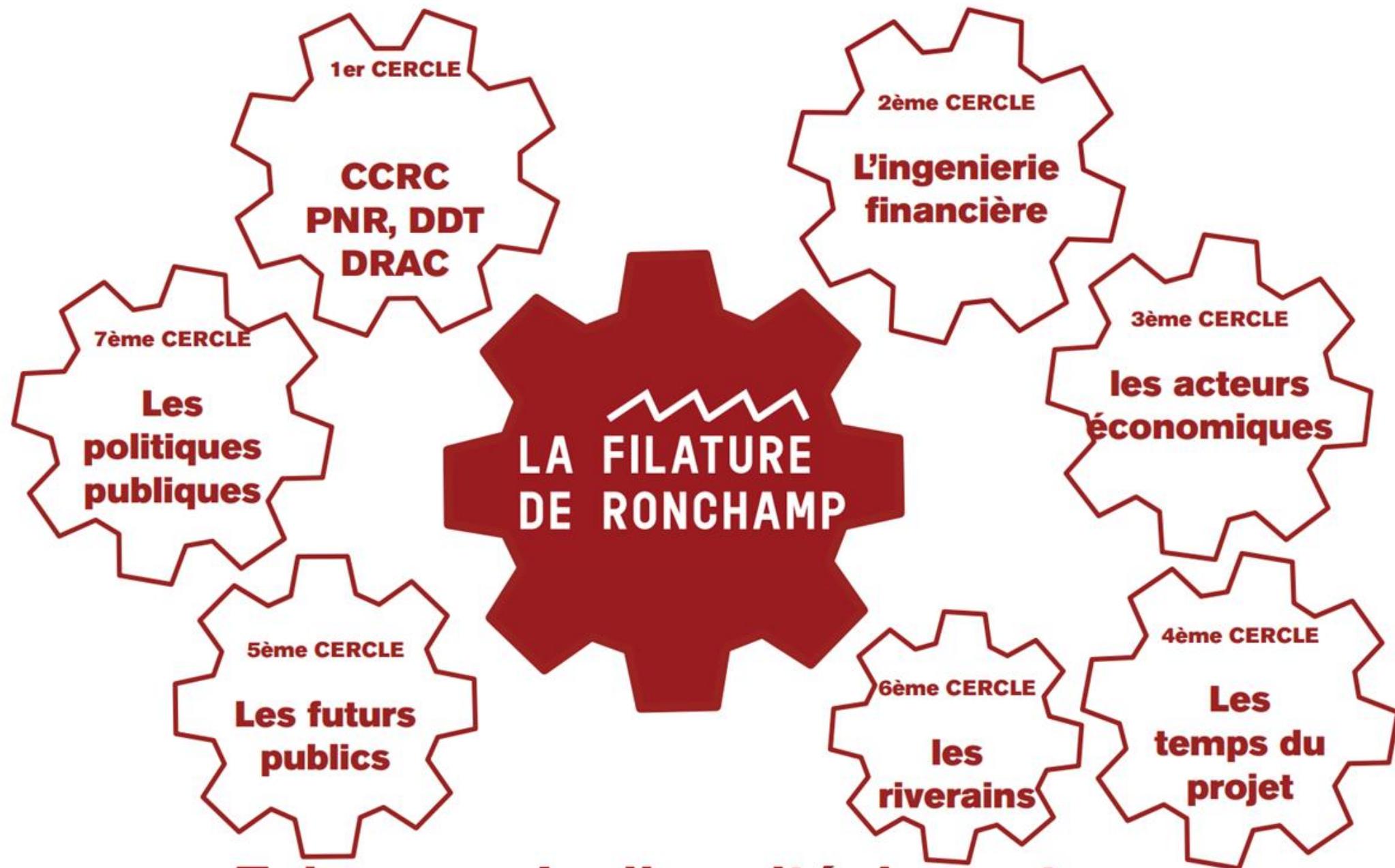
«Faire avec la diversité des usages »

Penser cette friche, comme une opportunité pour développer des activités de services aux entreprises, de nouveaux services à la personne dans les domaines du sport, de la culture, des loisirs et du tourisme.

«Faire avec les mobilités »

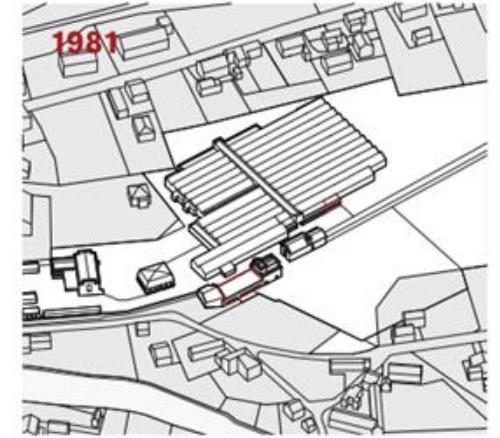
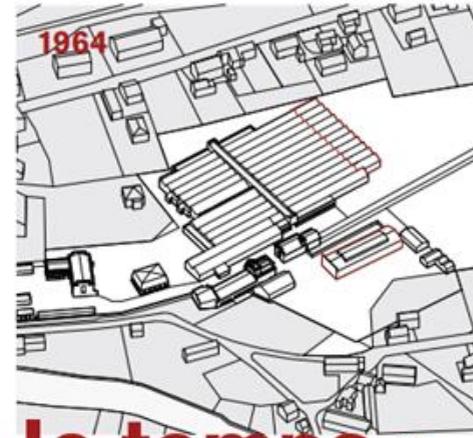
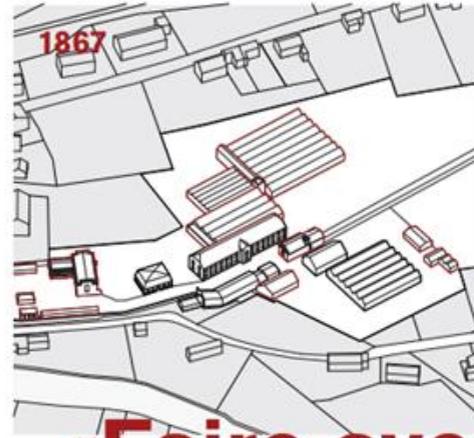
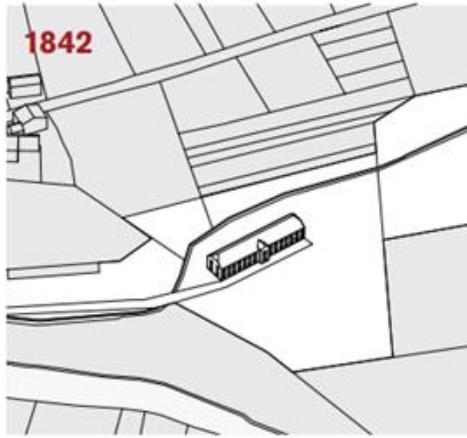


«Faire avec Le climat »

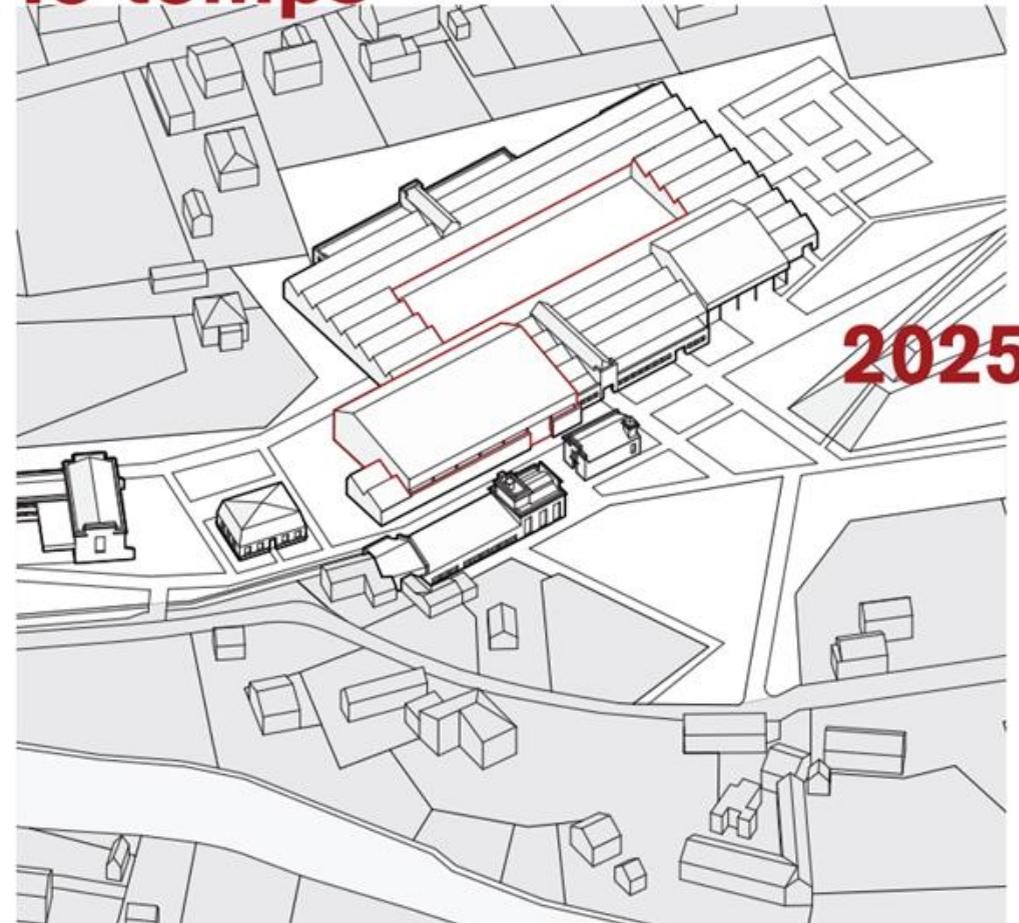


«Faire avec la diversité des acteurs»

Penser cette friche, comme un espace porteur d'innovations, pour renforcer l'attractivité du territoire, resserrer les liens et le tissu social entre les communes de la CCRC.



«Faire avec le temps»



2009
La
CCRC
acquiert
le site.

2010-2013

«Café textile» (recueil de témoignages d'anciens ouvriers en vue d'une publication), concerts, randonnées vélo, locations précaires de locaux pour des musiciens et entreprises...



2015
Première pierre,
et premières
manifestations
ouvertes au public.



octobre 2015
Inauguration
des studios de
répétitions



été 2017
Inauguration
et événements
durant l'été

Samedi 1^{er} juillet 2017
INAUGURATION
de la Filature, Ecoparc
Rahin et Chérumont



printemps
2019
Inauguration
brasserie

1987



2011
Festival
«Défense de
nettoyer en
marche».



Avril à octobre 2013
dialogue compétitif

2014

_Présentation du projet aux riverains et futurs usagers.
_Études en cours, différentes interventions sont menées pour faire évoluer le projet.
Installation de la ferronnerie BABEL et de l'exploitation forestière Joly.



2016

Différentes
manifestations prennent
place à la Filature.
_pique-nique
géant à l'occasion
des «escapades
gourmandes»
_rallye automobile de
Haute-Saône...



2025

Automne 2018
Seconde tranche de
travaux.
atelier de soudure et
création d'une
micro-brasserie



17 novembre LOISIRS

EXPOSITION
LE CORBUSIER



- Apprendre à reconnaître l'architecture
- Découvrir ses travaux
- Visite virtuelle

Présentation des esquisses de l'Unité d'habitation 'Val de Saïny' et de la Chapelle de Ronchamp

CONFÉRENCE SUR LE CORBUSIER

LA FILATURE DE RONCHAMP

LE RÉCAP !
Marché de Saint Nicolas



LA FILATURE DE RONCHAMP

dimanche 1er octobre LOISIRS



24ÈME FOIRE D'AUTOMNE

LA FILATURE DE RONCHAMP

LE RÉCAP !
La Filature fait sa Rentrée !



LA FILATURE DE RONCHAMP

LE RÉCAP !
Marché de Saint Nicolas



LA FILATURE DE RONCHAMP

dimanche 28 août SPECTACLE



LA FILATURE HORS LES MURS
"Robert sans travail"

LA FILATURE DE RONCHAMP

LE RÉCAP !
Expo Le Corbusier 3-22/11
Conférence 17/11



LA FILATURE DE RONCHAMP

18 décembre LOISIRS



CHALLENGE DE NOËL
JUDO CLUB CHAMPAGNE

LA FILATURE DE RONCHAMP

CE WEEK-END À LA FILATURE



LA FILATURE DE RONCHAMP

samedi 2 septembre LOISIRS



LA FILATURE FAIT SA RENTRÉE !

LA FILATURE DE RONCHAMP

LA FILATURE DE RONCHAMP



LA FILATURE DE RONCHAMP

LE RÉCAP !
La Fête de la Musique



LA FILATURE DE RONCHAMP

Atelier #4

Quelle(s) démarche(s) pour mener à bien des projets urbains de réhabilitation de friches industrielles en faveur de la sobriété foncière et de la renaturation ?



BRUNO TONFONI

Architecte-Urbaniste chez ACA

atelier cité
architecture

Pitch #5

Intégrer la biodiversité dans la planification territoriale pour améliorer l'attractivité et la transparence écologique des zones d'activités



JULES BOILEAU

Assistant chef de projet chez TerrOïko



La Biodiversité, une composante bénéfique à préserver pour le cadre de vie

- ▶ Des écosystèmes en bon état procurent de nombreux **services** aux sociétés humaines, qu'ils soient **culturels** ou **d'approvisionnement**, mais aussi de **régulation**, contribuant largement à la résilience des territoires face au changement climatique



Un avant/après du projet de réouverture de la rivière réalisée en zone dense à Sarcelles.

AVANT



© SIAH Croult et Petit Rosne

APRÈS



© Maran Winter



Sur sa préservation, un besoin de **cohérence** entre les échelles

Capacités d'accueil
des habitats
Quantité
Diversité
Pressions
anthropiques (bruit,
lumière, entretien
espaces verts, etc)

Continuités
écologiques
Fragmentation
entre habitats
Perméabilité des
milieux



Planification territoriale TVB – EE
1re itération ERC

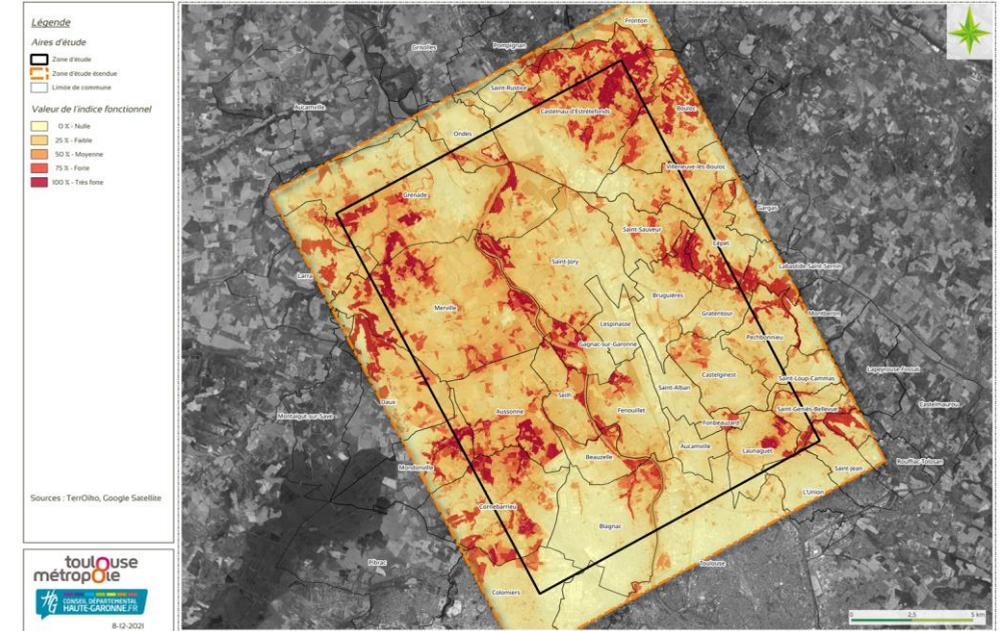
Planification de programmes
2e itération ERC

Étude d'impact
3e itération ERC +certifications

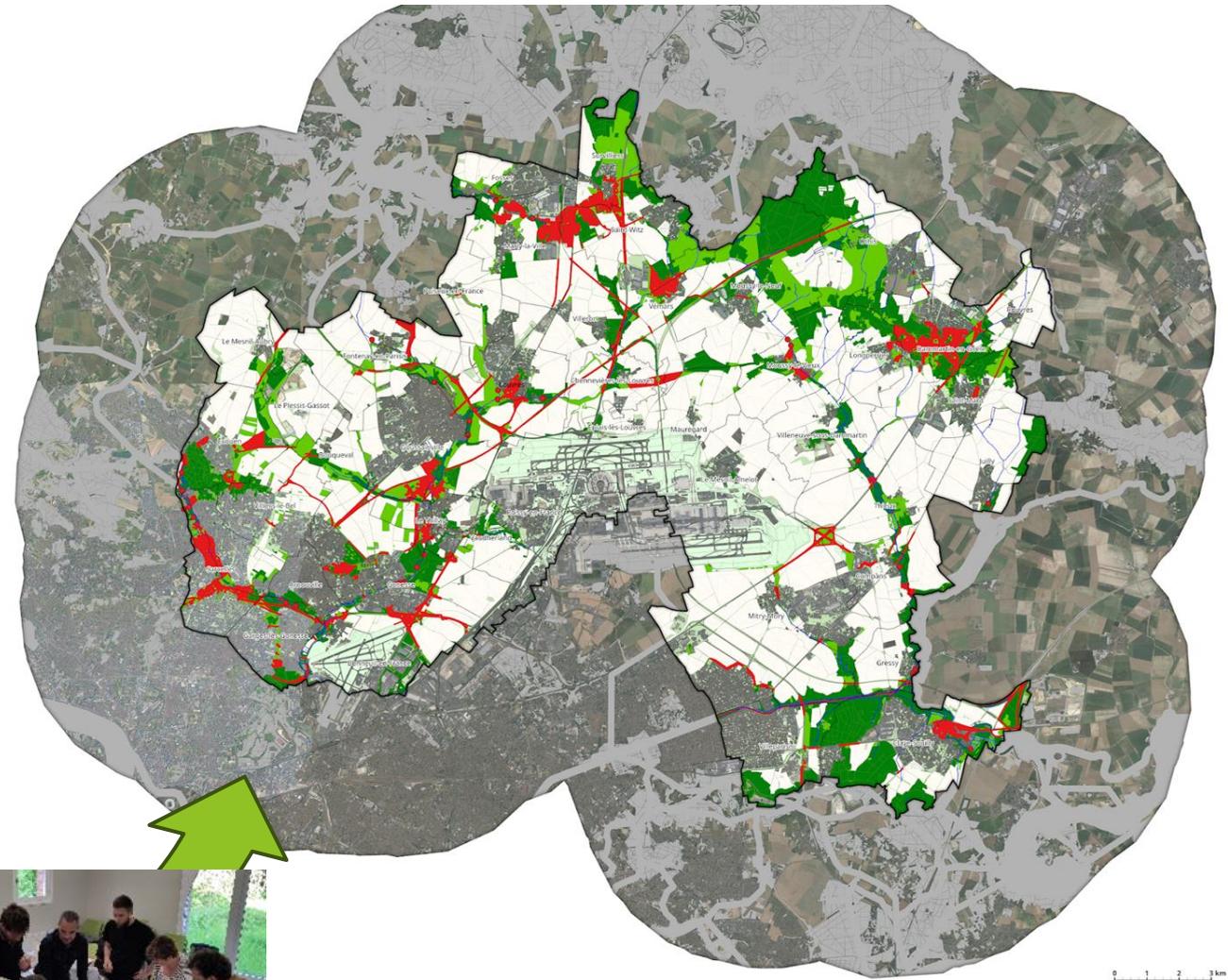
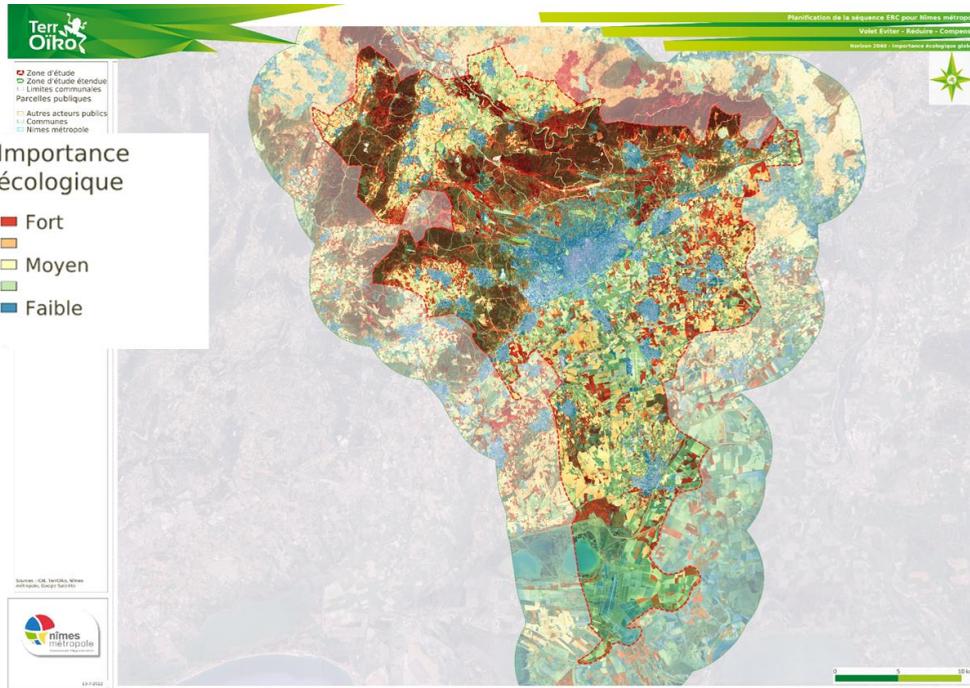
Aménagements / Gestion
potentiellement 4e itération ERC +certificatio

Bâtiment

Le futur du foncier dans les zones d'activités économiques



Nécessitant de travailler la planification

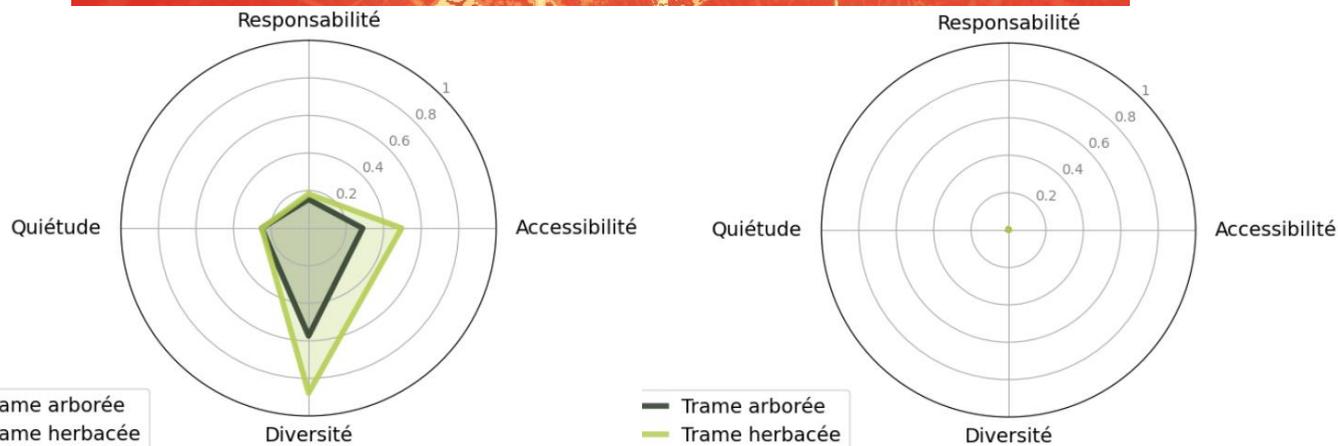
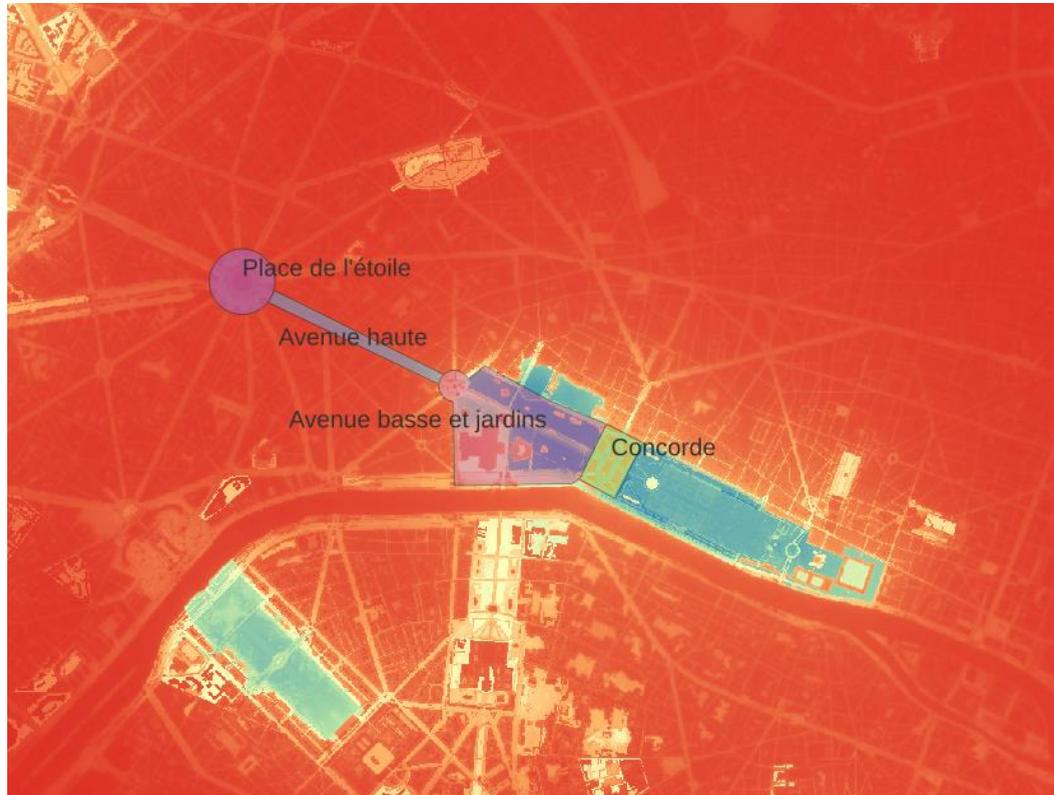


Le futur du foncier dans les zones d'activités économiques



13/12/2023

Mais mobilisable aux échelles de l'aménagement



À quoi sert SimOïko dans ce cas ?
 Travailler localement à améliorer ou conserver les capacités d'un site à maintenir la biodiversité
 Enrichir un dossier réglementaire (autorisation, dérogation, compensation ...)

Atelier #5

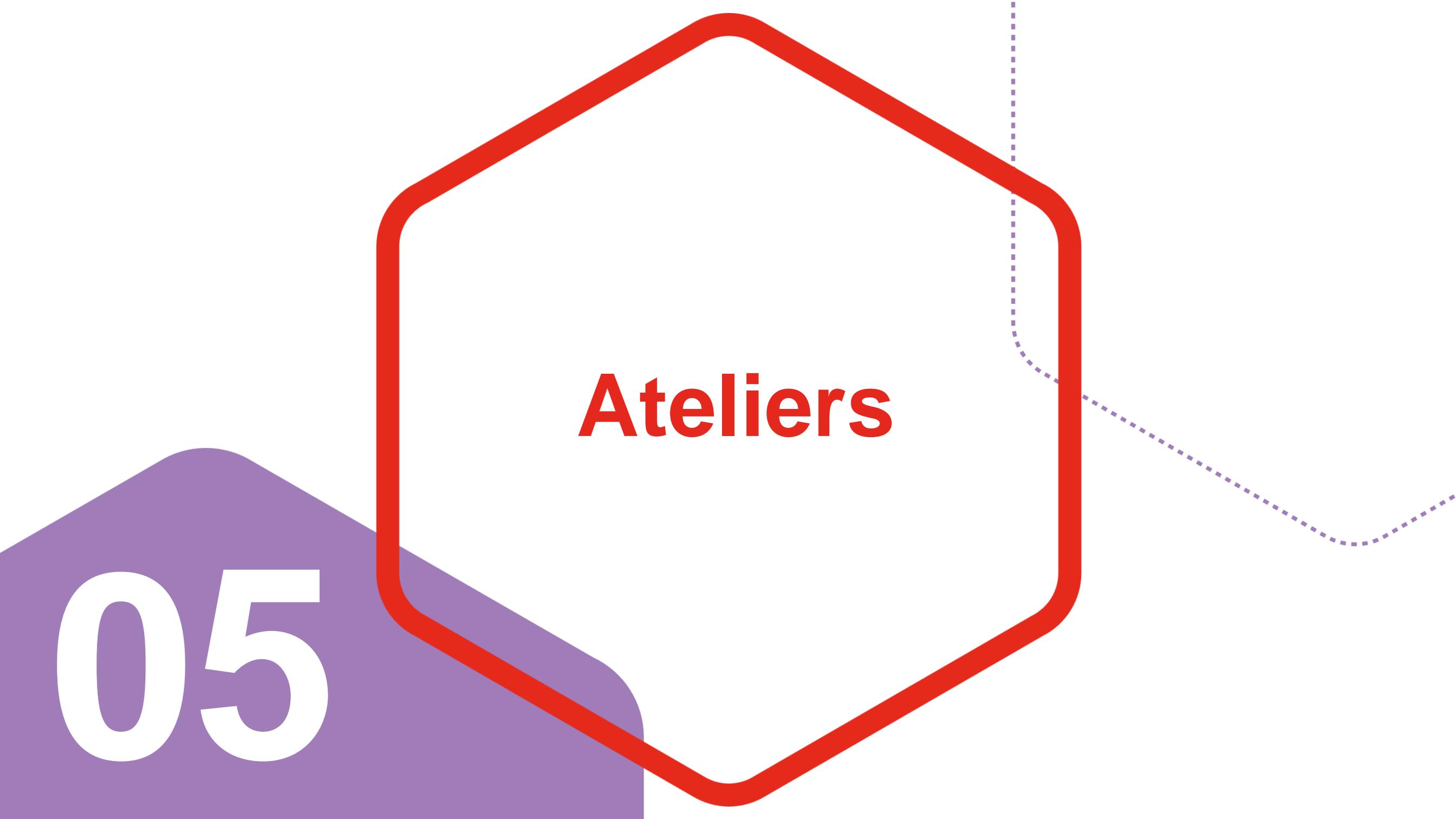
Quelles contraintes, motivations et conditions pour intégrer la biodiversité dans la planification de l'aménagement ?



JULES BOILEAU

Assistant chef de projet chez TerrOïko





Ateliers

05

Ateliers



Thomas Boutreux
Université de Lyon

Quels indicateurs pour promouvoir et implémenter les actions de renaturation dans les zones d'activités économiques ?



Yves Mathieu
BeeOdiversity

Quelles mesures d'impact et contribution positive en termes de biodiversité d'un parc d'activités sur le territoire et ses parties prenantes ?



Emmanuel Latour
Plateau Urbain

Pourquoi et comment implémenter l'urbanisme transitoire dans les zones commerciales ?



Bruno Tonfoni
Atelier Cité Architecture

Quelle(s) démarche(s) pour mener à bien des projets urbains de réhabilitation de friches industrielles en faveur de la sobriété foncière et de la renaturation ?



Jules Boileau
TerrOiko

Quelles contraintes, motivations et conditions pour intégrer la biodiversité dans la planification de l'aménagement ?