



Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?





## ***Comprendre***

Etat des lieux du foncier  
économique en région

➤ *Région Sud Provence  
Alpes-Côte-d'Azur*

*Présentation par*

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?

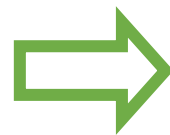


## Comprendre – Etat des lieux du foncier économique en région

### Principale source des données : Le dispositif **SUD Foncier Eco (SFE)**

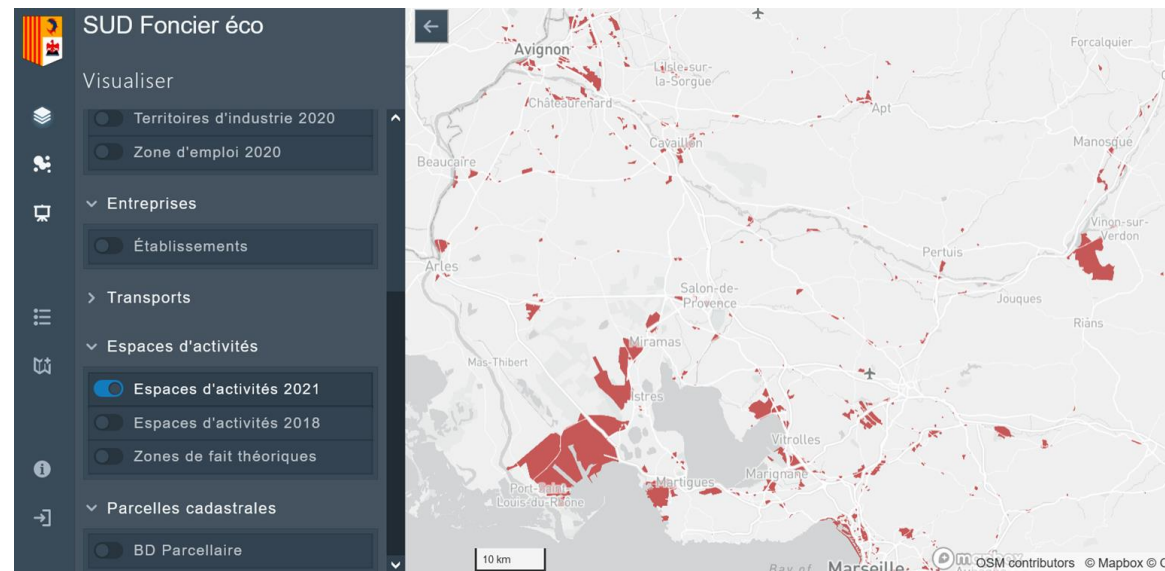
<https://sudfonciereco.maregionsud.fr/>

- ✓ Un dispositif d'observation et d'analyse du foncier économique en région
- ✓ Conçu pour outiller la stratégie régionale en matière de foncier économique
- ✓ De nombreux partenaires : DREAL, EPF, réseau consulaire, ARBE, rising SUD, Agences d'urbanisme
- ✓ Une communauté de près de 300 acteurs (collectivités territoriales, DDT, CEREMA, IGN, agences départementales de développement économiques)



Parmi ses réalisations concrètes :

- ✓ La co-construction d'une **base de données consolidée des espaces d'activités** en région
- ✓ le chiffrage de **l'emploi total** (emplois salariés et non-salariés, emploi artisanal, emploi public)
- ✓ la catégorisation des **zones par vocation économique**
- ✓ l'identification de **fiche d'identité détaillée** /



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?

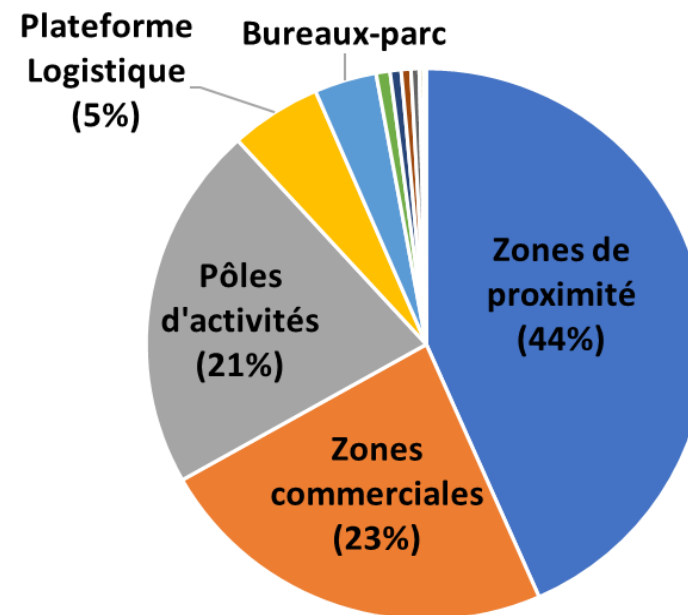


## Comprendre – Etat des lieux du foncier économique en région

### Quelques chiffres clés

- Plus de **1300 zones d'activités**, regroupant **31 %** de l'emploi régional
- **70% des emplois** en zone d'activités sont « productifs » dont **20% sont industriels** et **30% liés aux services aux entreprises**
- **30% des emplois** liés aux « particuliers »
- **1 emploi artisanal sur 5** en zone d'activités

- **50%** des zones d'activité ont une vocation économique mixte
- **14%** des zones d'activités ont une vocation économique commerciale



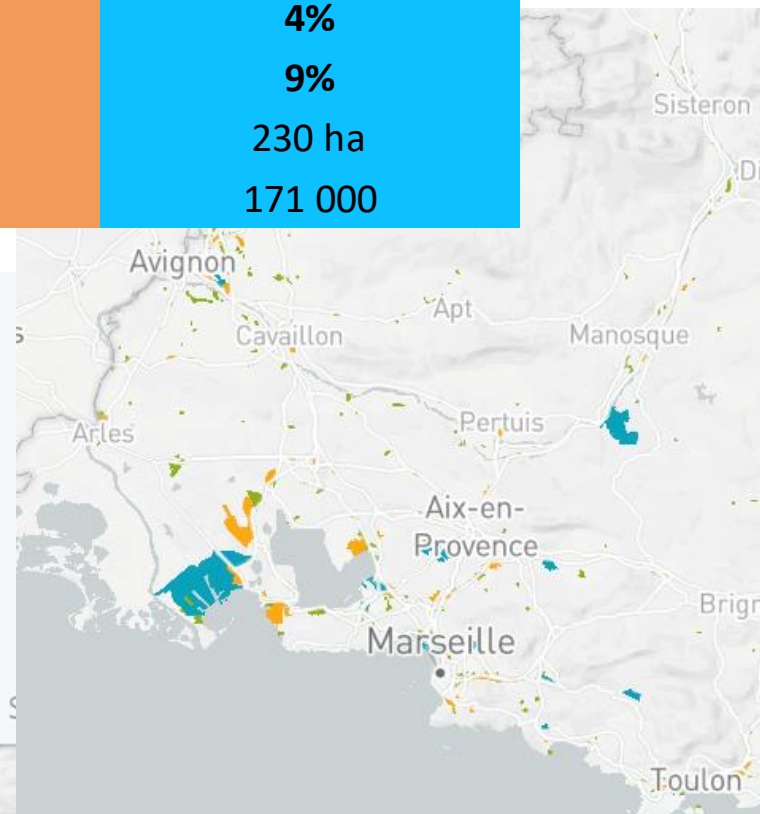
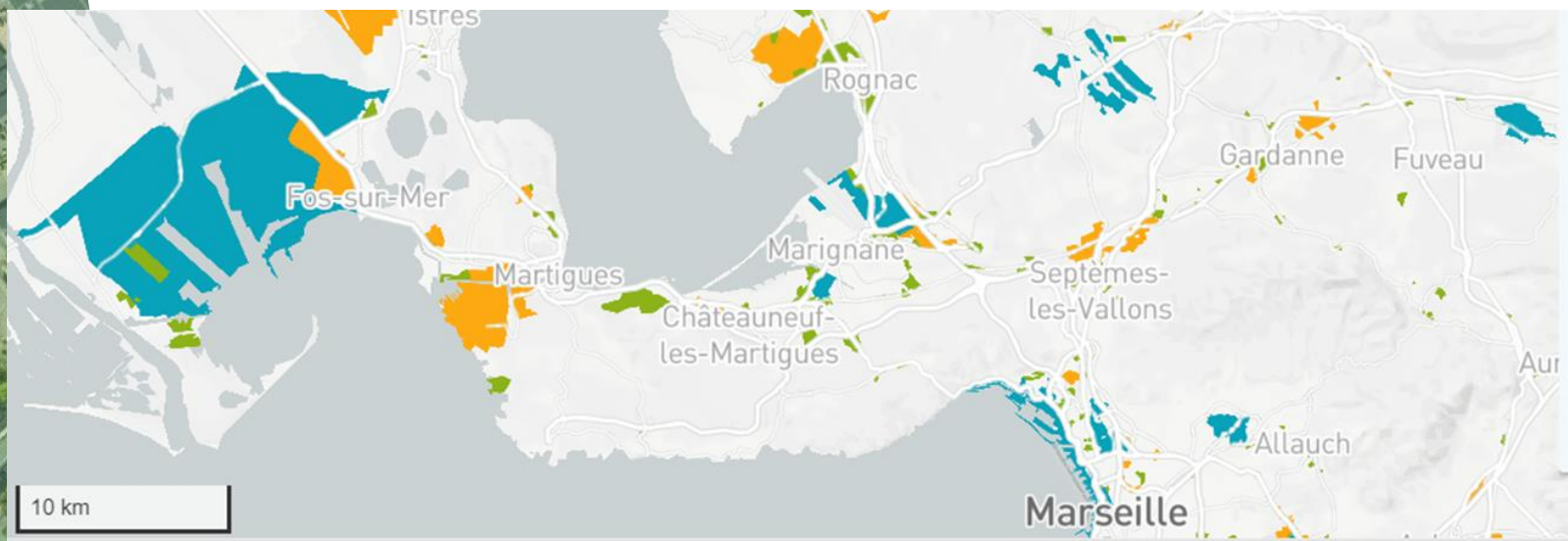
# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



## Comprendre – Etat des lieux du foncier économique en région

### Quelques chiffres clés

Une typologie des zones selon leur rôle économique	ZA de petite taille	ZA innovantes d'importance intercommunale ou départementale	ZA innovantes d'importance régionale
Nombre de ZA	<b>1141</b>	<b>154</b>	<b>61</b>
En % des ZA régionales	<b>84%</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>
En % de l'emploi régional	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
Surface moyenne	11 ha	65 ha	230 ha
Nombre d'emplois total	129 500	172 000	171 000





## ***Agir***

Quels appuis pour valoriser  
et requalifier les zones  
d'activités ?

➤ *L'Agence Régionale  
Biodiversité Environnement*

➤ *Le Réseau des Chambres de  
Commerce et d'Industrie  
PACA*

*Présentation par*

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



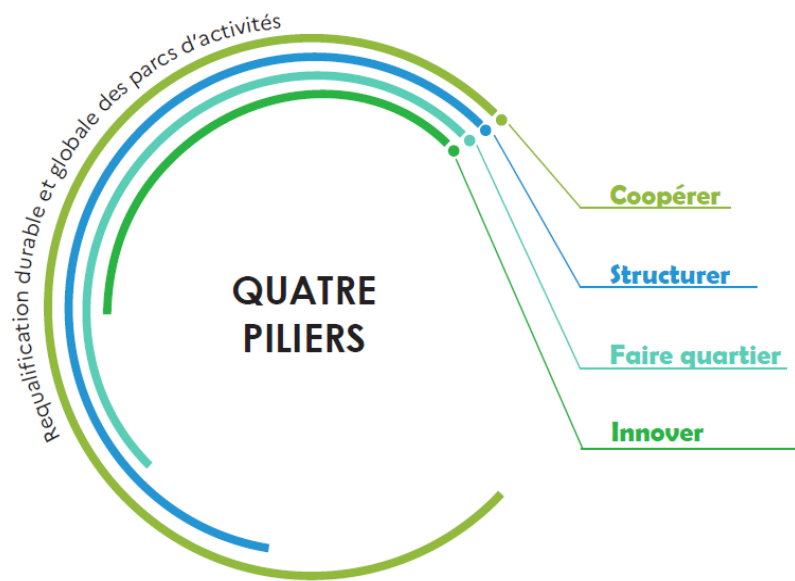
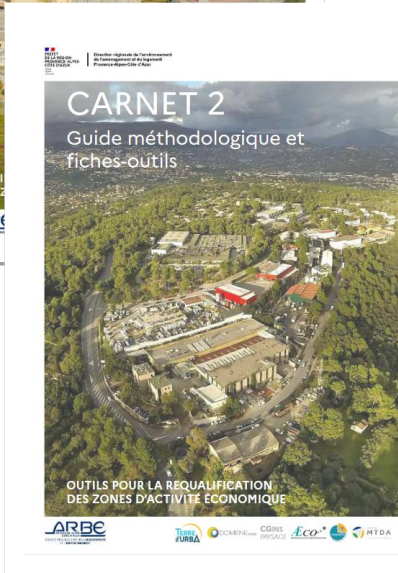
**Agir** – Quels appuis pour valoriser et requalifier les zones d'activités ?



## Les outils pour la requalification des zones d'activités économiques

**2 carnets :**

- état des lieux et bases de la stratégie
- outils et fiches en format aide-mémoire



**O.17** Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises  
 Fiche-Outil : Appréhender des notions de coûts des interventions sur le bâti  
 Enjeux : Positionner le curseur des travaux de rénovation  
 Description : Différents types d'interventions sont décrites pour apporter une aide à la décision et des informations en terme de coûts énergétiques.

**O.14** Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages  
 Fiche-Outil : Amélioration fonctionnelle - la qualité interne des voiries  
 Enjeux : Améliorer le fonctionnement urbain du quartier par une requalification des voiries internes  
 Description : La requalification des voiries internes à une d'activité peut permettre, sur le long terme, de réduire les coûts de transport et de réduire les émissions de CO2. Elle contribue à améliorer l'attractivité du quartier et à favoriser les échanges commerciaux.

**O.9** Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages  
 Fiche-Outil : Organiser et qualifier les espaces publics de la zone  
 Description : Le travail sur les espaces publics, sur les assets les collectifs ont le même impact positif sur le territoire que les interventions sur les bâtiments et les infrastructures fonctionnelles.

**O.2** Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions  
 Fiche-Outil : Se doter d'un outil de connaissance et d'analyse spécifique  
 Enjeux : Connaître l'état du foncier bâti / non bâti, dégager les potentialités pour établir une politique d'intervention visant à densifier progressivement le quartier.

**O.1** (partiellement visible) : Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions  
 Fiche-Outil : Se doter d'un outil de connaissance et d'analyse spécifique  
 Enjeux : Connaître l'état du foncier bâti / non bâti, dégager les potentialités pour établir une politique d'intervention visant à densifier progressivement le quartier.

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Agir** – Quels appuis pour valoriser et requalifier les zones d'activités ?



## Présentation du Label PARC+ : un cadre commun et partagé



À télécharger sur le site de l'ARBE ou demander un envoi postal

### 4 volets | 8 ambitions | 33 objectifs opérationnels

.Volet Gouvernance	Ambition 1 • Gouvernance
.Volet territorial	Ambition 2 • Stratégie économique
	Ambition 3 • Maîtrise foncière
	Ambition 4 • Intégration architecturale et paysagère
.Volet environnemental	Ambition 5 • Accessibilité et mobilité
	Ambition 6 • Préservation de l'environnement
.Volet sociétal	Ambition 7 • Services aux entreprises et usagers
	Ambition 8 • Ancrage territorial

Lien vers le [cadre de référence PARC+](#)



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Agir** – Quels appuis pour valoriser et requalifier les zones d'activités ?



## Valorisation de la sobriété foncière pour le Label PARC+



**AMBITION 8 ●  
ANCRAGE  
TERRITORIAL**

**AMBITION 3 ●  
MAÎTRISE  
FONCIÈRE**



**AMBITION 7 ●  
SERVICES AUX  
ENTREPRISES ET  
USAGERS**

# Sobriété foncière

**AMBITION 4 ●  
INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE  
ET PAYSAGÈRE**



**AMBITION 6 ●  
PRÉSERVATION DE  
L'ENVIRONNEMENT**

**AMBITION 5 ●  
ACCESSIBILITÉ ET  
MOBILITÉ**



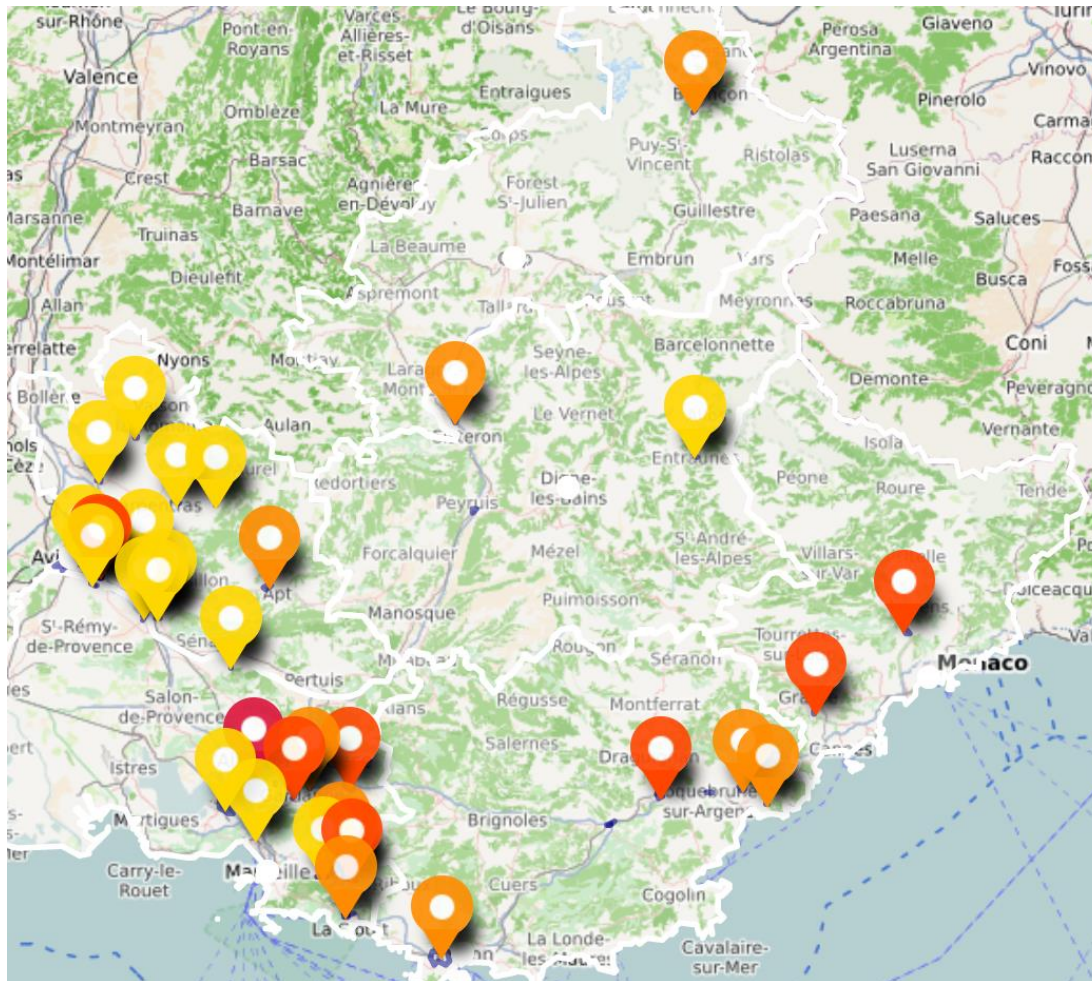
# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



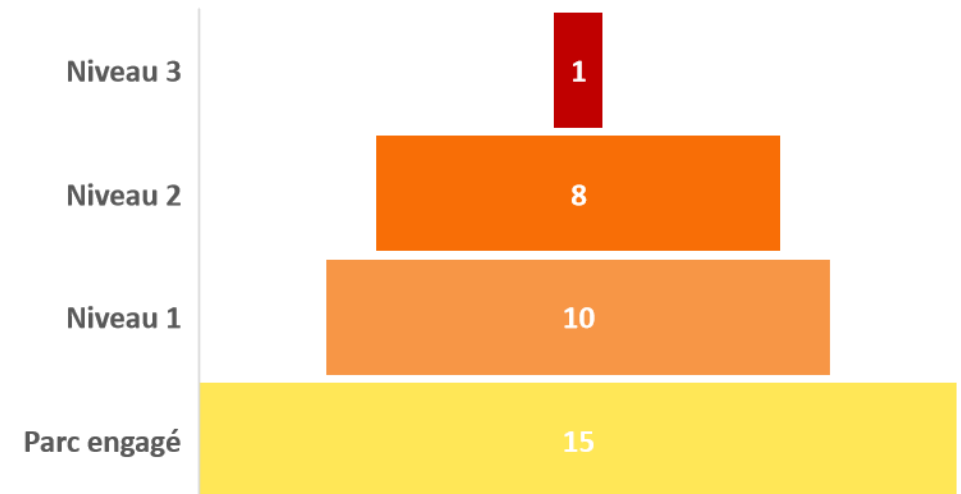
**Agir** – Quels appuis pour valoriser et requalifier les zones d'activités ?



**A ce jour, 34 parcs récompensés PARC+ (Editions 3, 4, 5)**



Répartition par niveau PARC+



**Valable 3 ans avec possibilité de renouvellement afin d'évaluer la progression**

Lien vers la [démarche de labellisation PARC+](#)

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Agir** – Quels appuis pour valoriser et requalifier les zones d'activités ?



## Un guide méthodologique pour accompagner les territoires à la réalisation de leurs inventaires ZAE

### ➤ CONTEXTE :

Réalisation d'inventaires de ZAE à l'échelle des EPCI

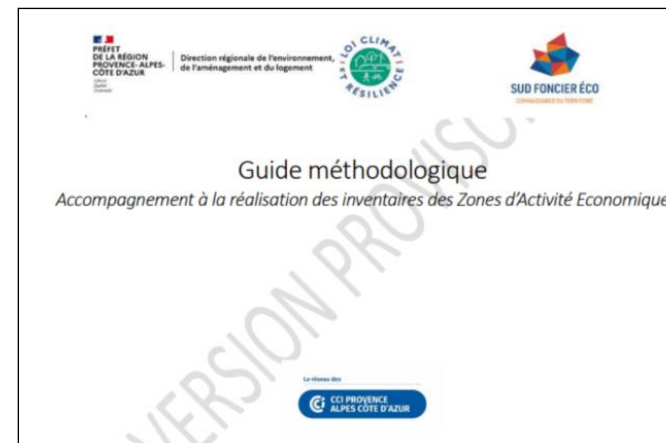
Articles L.318-8-1 et s. du code de l'urbanisme

Contenu :

- état parcellaire des unités foncières
- identification des occupants
- taux de vacance

Date limite : 24/08/2023

- Une démarche de coordination régionale pour accompagner la réalisation de ces inventaires



Préambule	
Ce guide a pour vocation de partager avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) une proposition méthodologique consacrée à la réalisation des inventaires des zones d'activité économique (ZAE) selon l'article 230 de la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021.	
Ce dispositif codifié à l'article L.318-8-1 et suivants du code de l'urbanisme, impose aux EPCI d'établir un inventaire précis des ZAE situées sur leur territoire. Pour chacune d'entre elles, celui-ci doit notamment comporter un état parcellaire des unités foncières (surfaces, propriétaires...), l'identification des occupants et le taux de vacance.	
La loi impose le lancement du dispositif avant le 24 août 2022, et sa finalisation un an plus tard, soit avant le 24 août 2023. Cet inventaire doit faire l'objet d'une consultation des propriétaires et occupants des ZAE pendant une période de 30 jours avant sa transmission à l'autorité compétente en matière d'établissement des documents de planification. Il devra être actualisé au moins tous les 6 ans.	
es à inventorier.....	2
es ZAE à inventorier.....	4
unités foncières et la liste des.....	7
és foncières et les propriétaires.....	8
.....	11
.....	12
.....	15
nts :.....	15
ance.....	16
aire des ZAE.....	19
Sier éco.....	19
: @zae.....	20
occupants.....	21
.....	23
.....	24
uristiques.....	25
.....	25

Préambule

Homologation de la loi : 24/08/2021

Date limite d'engagement de l'inventaire des ZAE : 24/08/2022

Date limite de finalisation de l'inventaire : 24/08/2023

Date limite de révision de l'inventaire (tous les 6 ans) : 24/08/2029

État parcellaire  
Occupants  
Taux de vacance

Consultation des propriétaires et occupants (CO)

Transmission aux autorités chargées des documents de planification

### ➤ Services proposés :

- 3 webinaires d'informations OUVERTS (LOCOMVAC, RETEX MAMP...)
- Données socles de pré-inventaires (SFE) pour les EPCI
- Veille réglementaire FAQ DREAL

Lien vers la [FAQ de la DREAL](#) sur les inventaires ZAE

**En octobre 2023 :**  
**20 EPCI ont finalisé leurs inventaires**  
**19 EPCI ont leurs inventaires en cours**

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



## Agir – Quels appuis pour valoriser et requalifier les zones d'activités ?

### Un guide méthodologique pour accompagner les territoires à la réalisation de leurs inventaires ZAE

### Un outil pédagogique, pratique, opérationnel et évolutif

#### Etape 3 - Production de la liste des occupants

##### # Rappel réglementaire :

Article L.318-8-2 du code de l'urbanisme - « L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

[...]

« 2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ; » [...]

##### # Définition :

Occupants de la ZAE : les personnes (physiques ou morales) faisant usage des locaux à l'intérieur de la ZAE. Ils peuvent être propriétaires occupants ou bien locataires occupants des locaux.

##### # Sources de données mobilisables :

Six sources de données peuvent être mobilisées pour dresser la liste des occupants :

##### ✓ Le Fichier Sirene :

Le Fichier Sirene, fourni par l'INSEE, enregistre et géolocalise toutes les entreprises et leurs établissements, quelle que soit leur forme juridique et quel que soit leur secteur d'activité, situés en France. Les entreprises étrangères ayant une représentation ou une activité en France y sont également répertoriées.

Le fichier, actualisé tous les mois, est mis en ligne le 21 du mois avec les informations géographiques suivantes : Siret, géocodage (coordonnées X,Y, code commune, variables de qualité de la géolocalisation, positionnement dans les zonages infra-communaux (IRIS, QPV, ZUS, ZFU, QVA)).

Guide méthodologique - Accompagnement à la réalisation des inventaires des ZAE - Juin 2023

La géolocalisation des établissements actifs de 200 salarié(s) systématiquement vérifiée par des gestionnaires de reprise d'actifs ainsi que celle des établissements de 20 à 199 salariés géolocalisation automatique est incertaine.

**Point de vigilance :** le fichier Sirene nécessite un retraitement être utilisé : la suppression des regroupements récemment par les informations du BODAC (Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales) ; la suppression des SCI (Société civile immobilière) et d'entreprises qui ne sont pas de véritables activités économiques, **est nécessaire de vérifier le géocodage des établissements, parfois défectueux pour certains établissements.**

Le lien suivant permet de télécharger le Fichier Sirene : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/geolocalisation-des-etablissements-sirene-pour-les-etudes-statistiques/>. Le dernier mill est en téléchargement direct date du 21 mars 2023.

##### ✓ Le Fichier Diane :

Diane est une base de données fournie par le Bureau Van Dijk qui aux données financières des entreprises françaises ayant publié leurs comptes annuels auprès des greffes des tribunaux de commerce.

L'information relative aux comptes et bilans des sociétés est disponible sur une période de dix ans. La mise à jour des informations de Diane est quotidienne ou hebdomadaire selon leur type.

Les informations sur les entreprises sont plus détaillées que dans le fichier Sirene ce qui a fait l'objet d'un retraitement ainsi que d'une amélioration du géocodage.

**Point de vigilance :** l'application permettant l'exploitation du fichier est payante.

Le lien suivant permet d'accéder à la brochure du Fichier Diane : <https://www.bvdinfo.com/fr/fr/nos-produits/donnees/national/diane>.

##### ✓ Les Fichiers consulaires :

Les Fichiers consulaires, tenus par les chambres consulaires (CCI, CMA), réunissent des informations sur les entreprises, commerçants et artisans implantés dans les ressorts desdites chambres.

Il existe deux catégories de fichiers consulaires :

- Le fichier consulaire regroupant les ressortissants des Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ;
- Le fichier consulaire regroupant les ressortissants des Chambres de Métiers et de l'Artisanat (CMA) inscrits au Répertoire des Métiers (RM).

Ces fichiers, géolocalisés et mis à jour régulièrement, reflètent tous les mouvements de fonds relatifs aux créations, modifications et cessations d'activités des entreprises.

**Point de vigilance :** certaines entreprises ne sont pas ressortissantes des chambres consulaires (établissements publics, professions libérales, certains auto-entrepreneurs...). L'accès aux fichiers nécessite un accord partenarial avec les chambres consulaires.

Pour accéder aux fichiers consulaires contactez les chambres consulaires de vos territoires respectifs : <https://www.paca.cci.fr/nos-agences> ; <https://www.cmar-paca.fr/article/ou-pour-trouver>.

##### ✓ Le Fichier des rôles de la CFE :

Le fichier des rôles de la contribution foncière des entreprises (CFE) est transmis par la DGFiP aux collectivités (communes et intercommunalités). Il porte sur les cotisations payées par les

Guide méthodologique - Accompagnement à la réalisation des inventaires des ZAE - Juin 2023

entreprises au titre de l'usage des biens (locaux ou terrains) professionnelle. Un rôle de la CFE correspond à un établissement.

Ce fichier reprend une partie des informations des Fichiers I cadastraux... et comprend aussi les numéros SIREN des entreprises locales des locaux passibles de taxe foncière.

La CFE équivaut à une taxe d'habitation des entreprises. Elle est des entreprises (et personnes physiques) qui exercent de manière professionnelle non salariée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'impôt soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition.

Elle est calculée pour chaque local passible de taxe foncière d'un établissement d'une entreprise à disposition pour son activité et d'une entreprise dispose d'un établissement, qu'il soit le siège social principal ou secondaire. Ainsi, chaque établissement est redevable.

**Point de vigilance :** Certaines entreprises peuvent être exonérées de cotisation à 0. À noter, il n'y a pas d'édition de rôle établissemens exonérés de CFE occupant des locaux exonérés. Les cas d'exonération doivent être étudiés selon s'ils sont temporaires.

Le lien suivant permet de disposer plus d'informations : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23547>.

Le fichier des rôles de la CFE peut être téléchargé pendant une période de dix jours à compter de la date de sa mise à disposition sur le Portail Info Public (PIGP) en application de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales : <https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/>.

##### ✓ Le fichier des établissements issus de SUD foncier éco :

La table des établissements millésime 2020 est disponible via un découpage départemental sur la plateforme de données ouvertes DATASUD : <https://trouver.datasud.fr/dataset/table-des-etablissements-actives-regionaux>.

Un établissement d'activité se désigne par toutes unités, lieux d'exploitations ou de productions où est exercée l'activité d'une entreprise. Il peut être ou non géographiquement similaire de celui de l'entreprise. Il est néanmoins dépendant juridiquement de celle-ci.

La table des établissements de SUD foncier éco est alimentée annuellement à partir du GeoSIRENE Etablissements, des Fichiers consulaires CCI (2018), l'API ACOSS (tranche d'effectif), le fichier répertoire de métiers de la CMAP et par les tables d'inventaires issues des EPC.

##### ✓ L'enquête terrain :

À partir des sources de données existantes, l'enquête terrain permet de fiabiliser les informations recueillies. Elle permet de repérer la localisation exacte des occupants mais aussi les locaux et/ou terrains vacants, de compléter et/ou amender la liste des occupants en prenant en compte les récentes mutations (arrivées - départs) au sein des ZAE.

Les visites terrain peuvent être effectuées en présence des services développement économique des collectivités (communes, EPCI) et d'acteurs locaux tels que les chambres consulaires, les associations d'entreprises et zones d'activités, etc. qui disposent d'une connaissance fine du terrain. Lors des visites terrain, il est conseillé d'être équipé à minima d'une cartographie.

**Point de vigilance :** Une des difficultés rencontrées est le niveau de fiabilité de ces différentes sources de données sur les occupants pouvant varier en fonction d'un décalage dans le temps de la prise en compte des informations et sur leur localisation au regard d'éventuelles distorsions en termes de géolocalisation dans les ZAE où bien souvent les adresses sont imprécises même si cela tend à s'améliorer.

Guide méthodologique - Accompagnement à la réalisation des inventaires des ZAE - Juin 2023

##### # Comment faire ?

La production de la liste des occupants pourrait se décomposer en 2 phases :

- ✓ Phase 1 : **croiser la couche des polygones** (tracés pour dessiner les périmètres des ZAE - cf. étape 1 du guide méthodologique) avec les fichiers d'entreprises géocodées ;
- ✓ Phase 2 : **extraire la liste des numéros Siret** (un numéro d'identifiant unique correspondant à un établissement présent dans la ZAE) et **noms d'établissements** (correspondant aux numéros Siret), et ce pour tous les points qui ont été géocodés à l'intérieur des polygones.

NB : il peut y avoir plusieurs établissements dans la même unité foncière ou dans un même bâtiment. Un même établissement peut aussi occuper plusieurs unités foncières ou bâtiments.

La table de la liste des occupants pourrait se présenter de la façon suivante (répondant stricto sensu à la loi) :

Identifiant unique ZAE	Identifiant unique unités foncières	Identifiant SIRET établissement	Occupant (nom établissement)	Adresse établissement	...
Cf. Etape 1	Cf. Etape 2	18160002100100	Entreprise_1	3 rue d'Armaguac	
		18130002100101	Entreprise_2		
		18140002100102	Entreprise_3		
		18150002100103	Entreprise_4		
		18120002100104	Entreprise_5		
		18110002100105	Entreprise_6		
		18130002100105	Entreprise_6		

\*La table peut être complétée par d'autres informations complémentaires (code APE, emplois, ancienneté de l'entreprise...).

Disponible sur le portail « SUD Foncier Eco »  
Inventaires en ZAE - données socles pour pré-inventaire



SUD FONCIER ÉCO  
CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Agir** – Quels appuis pour valoriser et requalifier les zones d'activités ?



## A venir (étude en cours) : Passer des inventaires à la stratégie territoriale

**Objectifs de l'étude** "De l'inventaire à la stratégie : méthodologie et clés de réflexion pour l'optimisation des zones d'activité économique" :

- dresser une vision précise de l'occupation des ZAE
- ébaucher des méthodologies reproductibles d'analyse et d'utilisation des données issues des inventaires.
- permettre aux collectivités de se saisir de cet outil pour optimiser la ressource foncière et construire une stratégie de développement économique en adéquation avec les enjeux de sobriété foncière
- faire avancer l'enjeu du renouvellement des ZAE

Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



## ***Témoignage***

Engager la mutation et la  
requalification des zones d'activités

**Gilles PERILHOU**

*Directeur de l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse*

**Patrick LE GALL**

*Directeur du service aménagement, Grand Avignon (84)*

**Jean-Baptiste MARTIN**

*Directeur du département Habitat, Urbanisme et Ecologie urbaine, Ville d'Avignon (84)*

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

- Retour sur les « Assises du foncier économique en Vaucluse »  
(octobre 2022)

## LES ASSISES DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN VAUCLUSE

Comment rester attractif  
à l'ère de la sobriété foncière ?



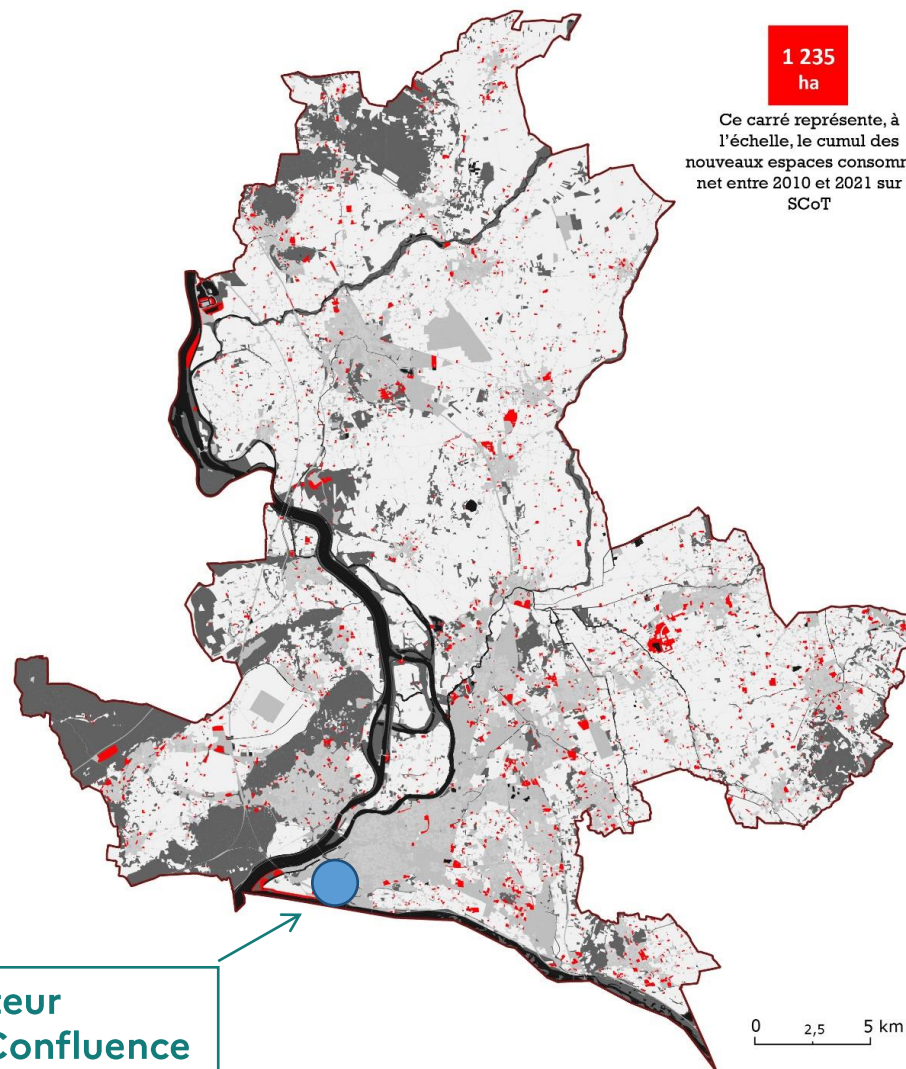
[Consultez le support des Assises du foncier économique en Vaucluse](#)

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

## Secteur à enjeux Courtine-Confluence





# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

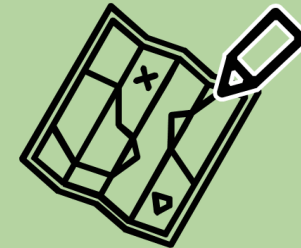
Contenu de la mission : premiers éléments



Référentiel  
foncier



Étude de  
capacité et de  
mutabilité



Vers une  
transformation  
des zones  
commerciales

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

➤ Objectifs et contenu



Référentiel  
foncier

- Objectif ZAN
- Diversification et mutation des ZAE
- Stratégie foncière
- Gouvernance / Comité foncier
- Une Convention d'Anticipation Foncière quadripartite sur le secteur à enjeux Avignon Courtine - Confluence



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?

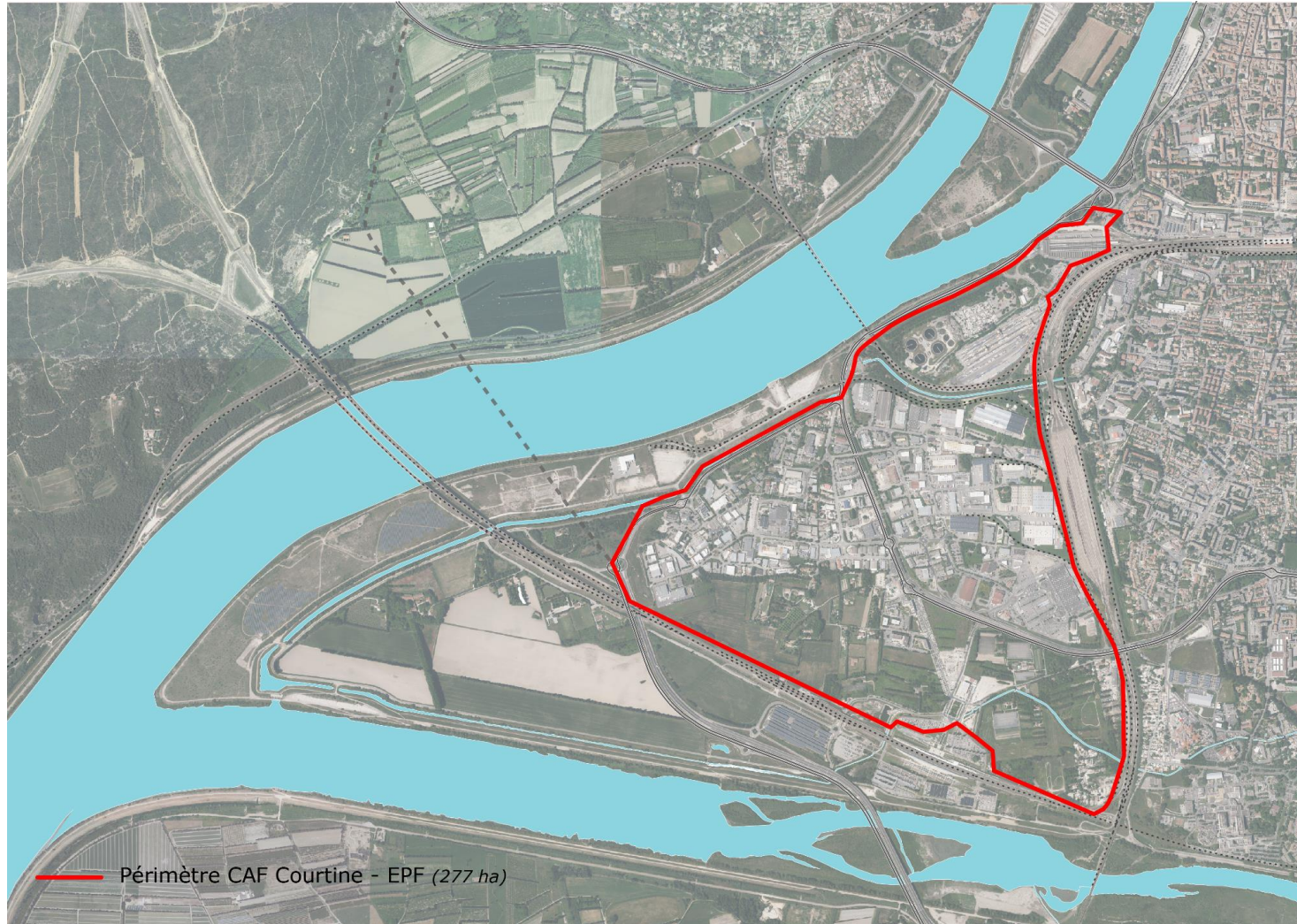


**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

➤ Périimètre et priorisation



Référentiel  
foncier



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?

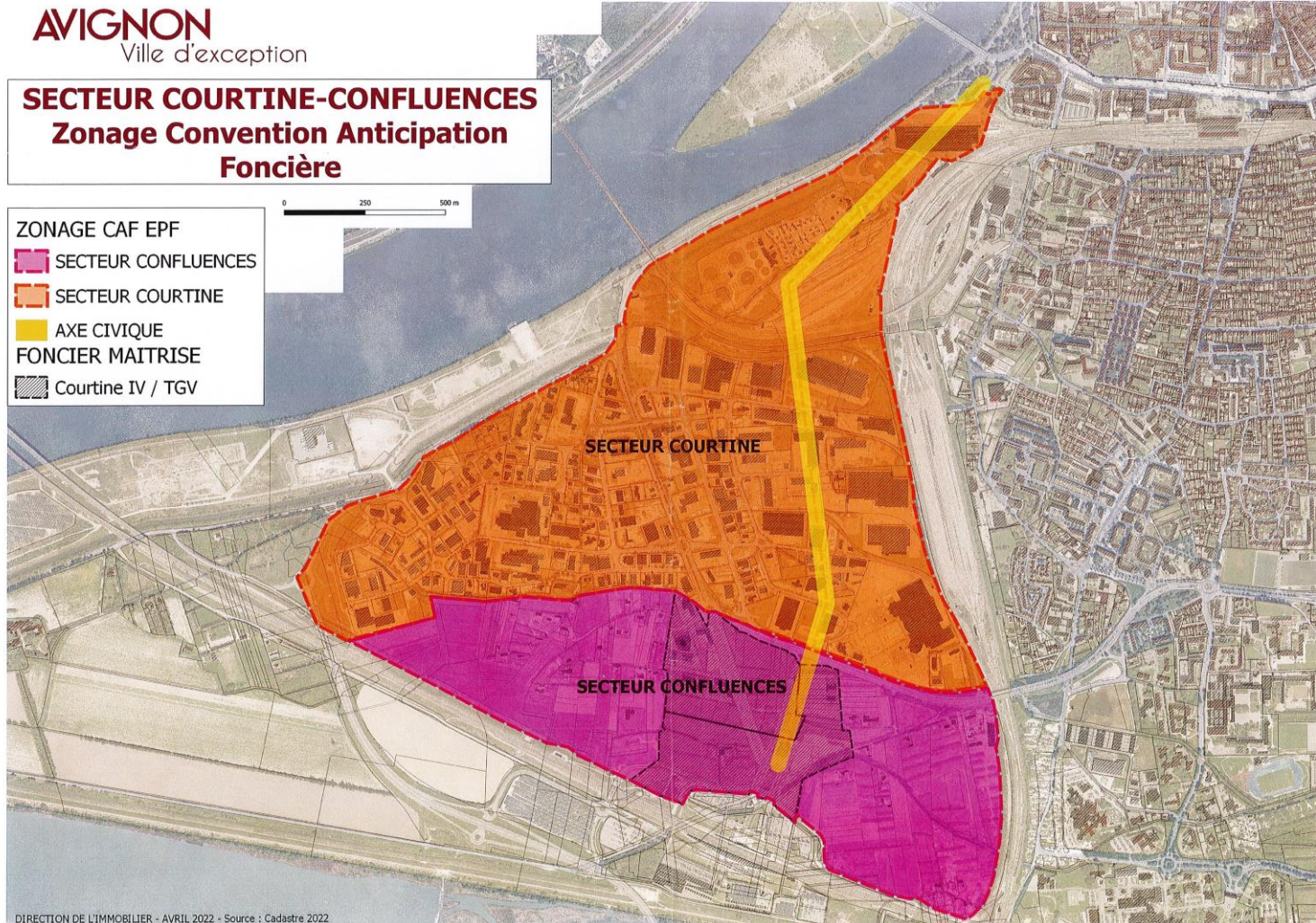


**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

➤ Périimètre et priorisation



Référentiel foncier



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?

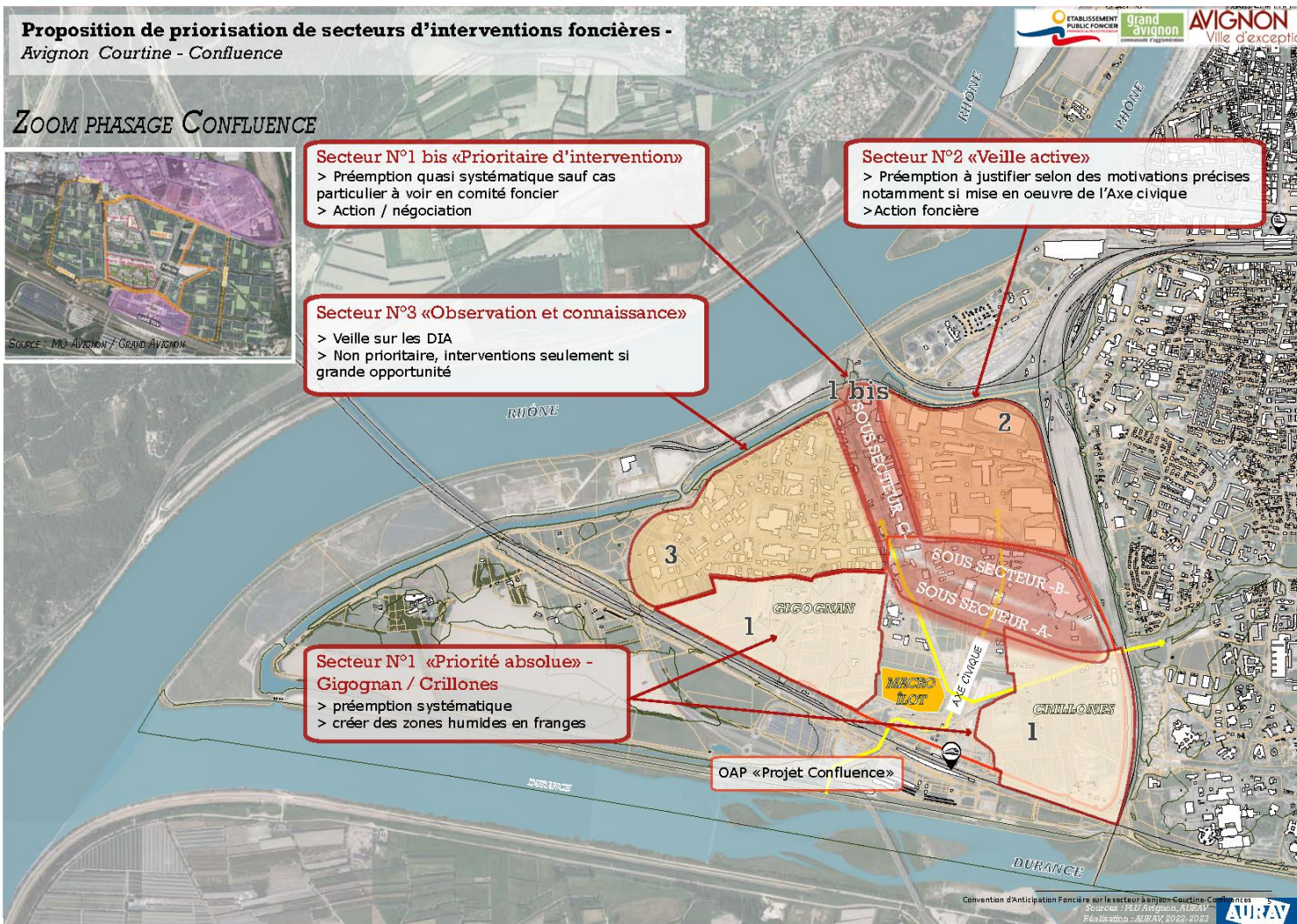


## Témoignage – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

### ➤ Priorisation des secteurs d'intervention



Référentiel  
foncier



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



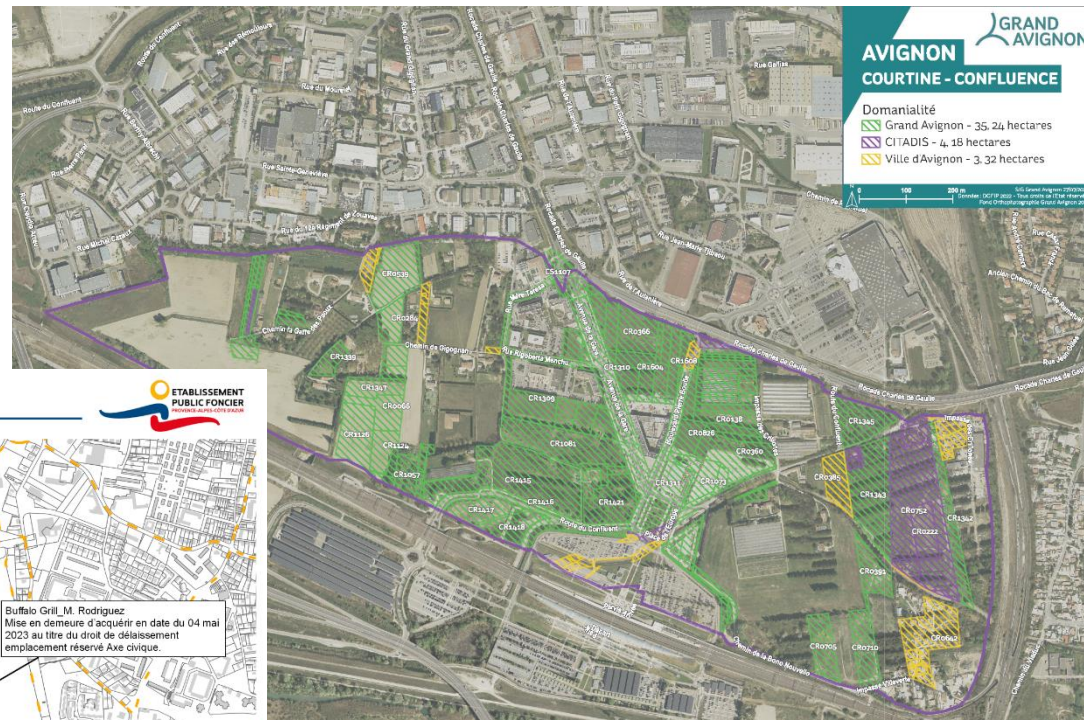
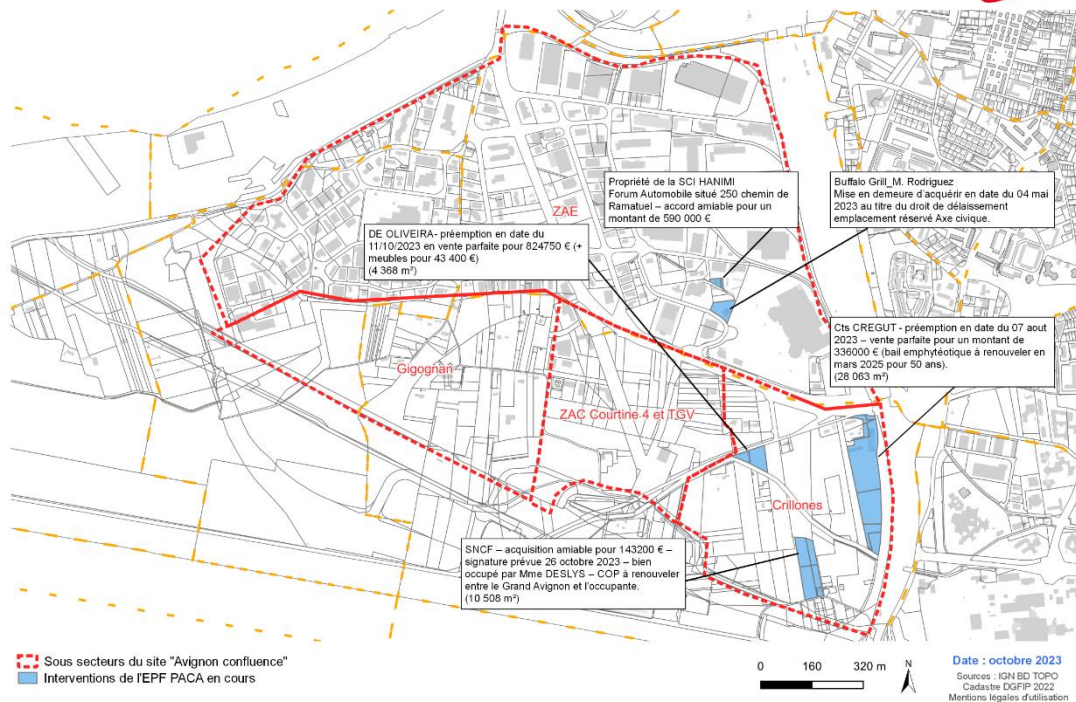
## Témoignage – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

➤ Priorisation des secteurs d'intervention



Référentiel foncier

(84) COMMUNE D'AVIGNON - "Avignon Confluence Courtine" - Etat d'avancement



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



## Témoignage – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités



Etude de capacité et de mutabilité

### Synthèse des contraintes liées aux risques inondations - PPRI Rhône et PAC Durance

*Avignon Courtine - Confluence - document de travail 20 avril 2023*

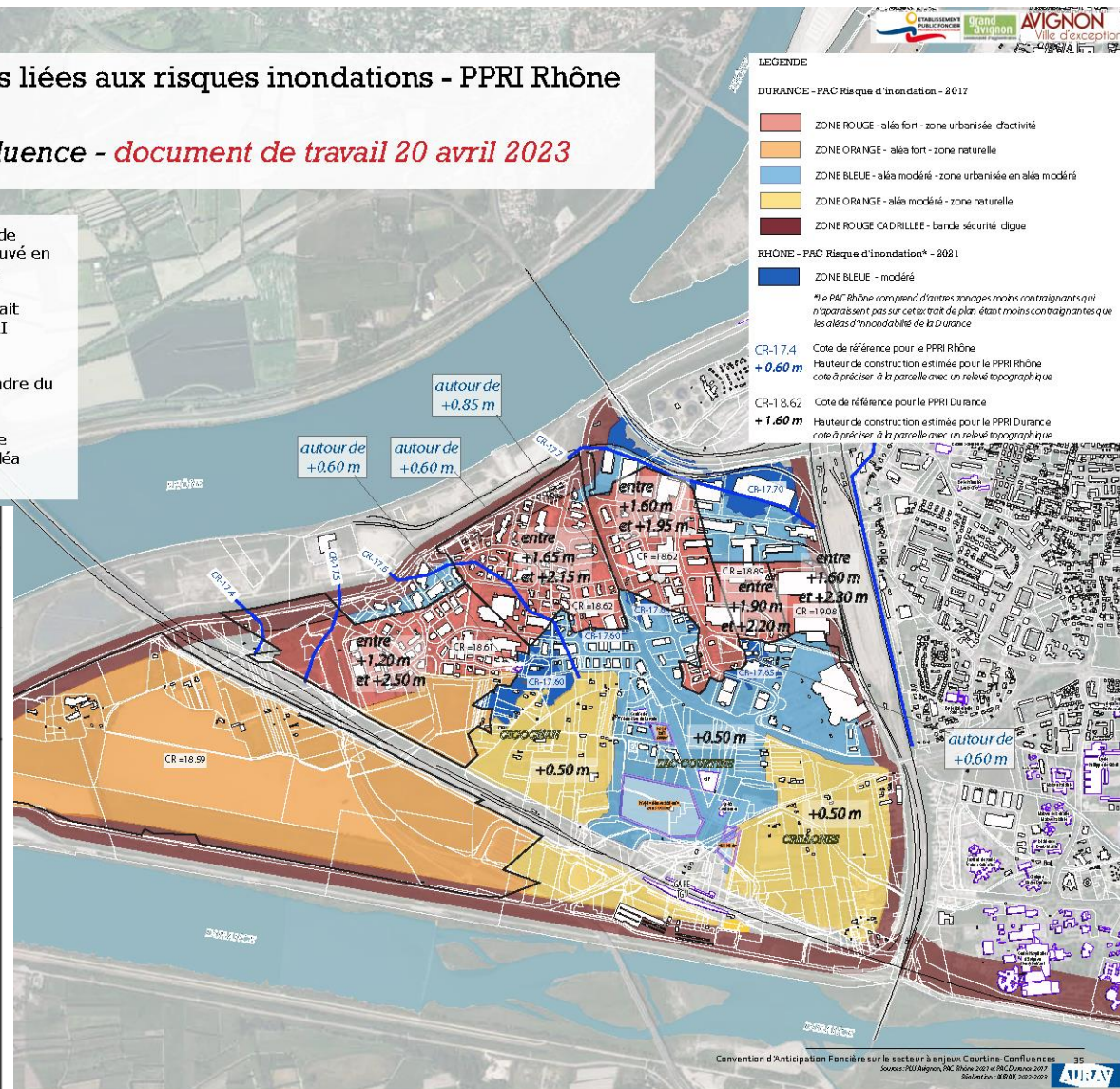
Le PAC Risque d'inondation du Rhône date de 2021, celui-ci va prochainement être approuvé en PPRI et peu de modifications sont à prévoir.

Le PAC Durance date de 2017, celui-ci devrait être réécrit sous la même forme que le PPRI Rhône.

Enjeux de négociation avec l'Etat dans le cadre du PPRI Durance :

> négocier le changement de zone pour que «l'aléa fort - zone rouge» soit traduit en «aléa fort - zone violette».

- LEGENDE
- DURANCE - PAC Risque d'inondation - 2017
- ZONE ROUGE - aléa fort - zone urbanisée d'activités
  - ZONE ORANGE - aléa fort - zone naturelle
  - ZONE BLEUE - aléa modéré - zone urbanisée en aléa modéré
  - ZONE ORANGE - aléa modéré - zone naturelle
  - ZONE ROUGE CADRILLÉE - bande sécurité digue
- RHÔNE - PAC Risque d'inondation\* - 2021
- ZONE BLEUE - modéré
- \*Le PAC Rhône comprend d'autres zonages moins contraignants qui n'apparaissent pas sur cet extrait de plan étant moins contraignantes que les aléas d'inondabilité de la Durance



	RHÔNE	DURANCE
<b>Création</b>	<p><b>INTERDIT</b></p> <p>Au dessus de la cote de référence</p> <p>Logement ERP vulnérable Autres activités dont ERP non vulnérable Bureau Activité de proximité</p> <p>Tout sauf ERP vulnérables (à l'exception de l'environnement urbain)</p> <p>Toutes les activités et ERP vulnérables 4+5è cat. (à l'exception de l'environnement urbain)</p>	<p><b>INTERDIT</b></p> <p>+ plan de gestion de crise pour ERP</p> <p>Logement Activité ERP</p>
<b>Intervention sur l'existant</b>	<p><b>SURELEVATION</b></p> <p>Au dessus de la cote de référence</p> <p>ERP zone bleue Rhône pour les autres activités dont ERP non vulnérables</p> <p>Logement ERP vulnérable Autres activités dont ERP non vulnérable</p> <p>ERP vulnérable 4+5è cat.</p> <p>Autres activités dont ERP non vulnérable</p> <p><b>DEMOLITION RECONSTRUCTION</b></p> <p>réhabilitation</p> <p>Logement ERP vulnérable Autres activités dont ERP non vulnérable</p> <p>ERP vulnérable - 4+5è cat.</p> <p>Autres activités dont ERP non vulnérable</p> <p><b>EXTENSION EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Au dessus de la cote de référence</p> <p>Logement ERP vulnérable Autres activités dont ERP non vulnérable</p> <p>ERP vulnérable - 4+5è cat.</p> <p>Autres activités dont ERP non vulnérable</p>	<p><b>Intervention sur l'existant</b></p> <p>+ plan de gestion de crise pour ERP</p> <p>Logement Activité ERP</p> <p>Logement</p> <p>Activité</p> <p>Logement Activité ERP</p> <p>ERP</p>
	<b>INTERDIT</b>	<b>INTERDIT</b>

# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

## PREMIÈRES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : VARIANTES

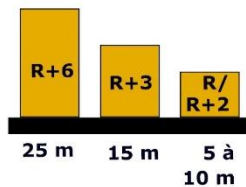
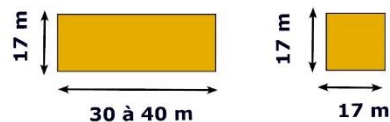


Etude de capacité et de mutabilité

**65 300 m<sup>2</sup> de SDP**

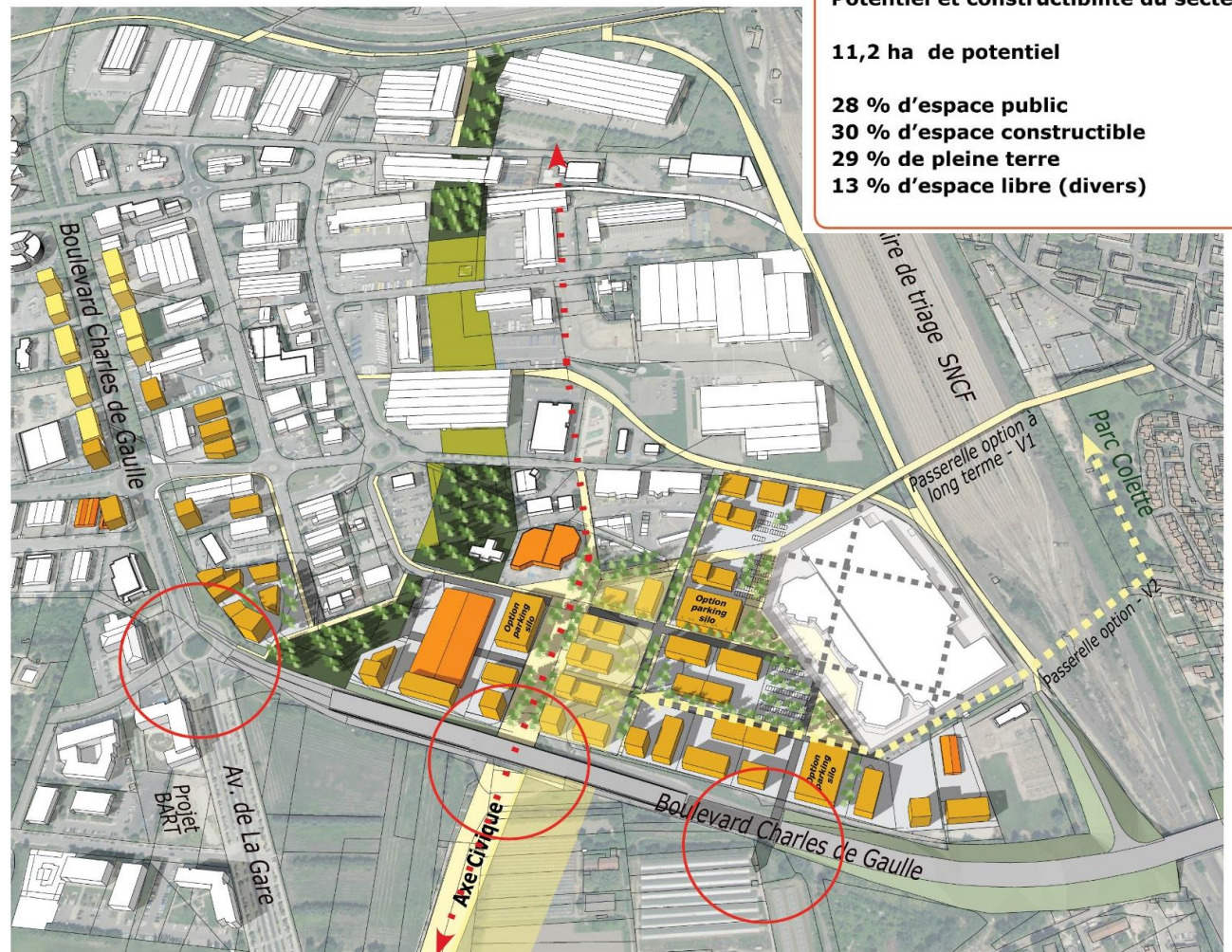
**Attention** à la composition du plan masse composé en partie de bâtiments de type atelier d'un niveau. La SDP peut varier selon la programmation :

- avec une programmation orientée « tertiaire » on peut augmenter la SDP d'environ + 10 000 m<sup>2</sup>
- avec une programmation orientée cinéma la SDP sera amenée à baisser.



■ ■ ■ ■ ■ Projet de téléphérique

○ Réflexions à mener sur la connexion entre les secteurs Confluence et Courtine





# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

## LES SECTEURS CLÉS POUR AMORCER LE PROJET



Etude de capacité et de mutabilité



**Secteurs prioritaires d'acquisition pour initier le projet**

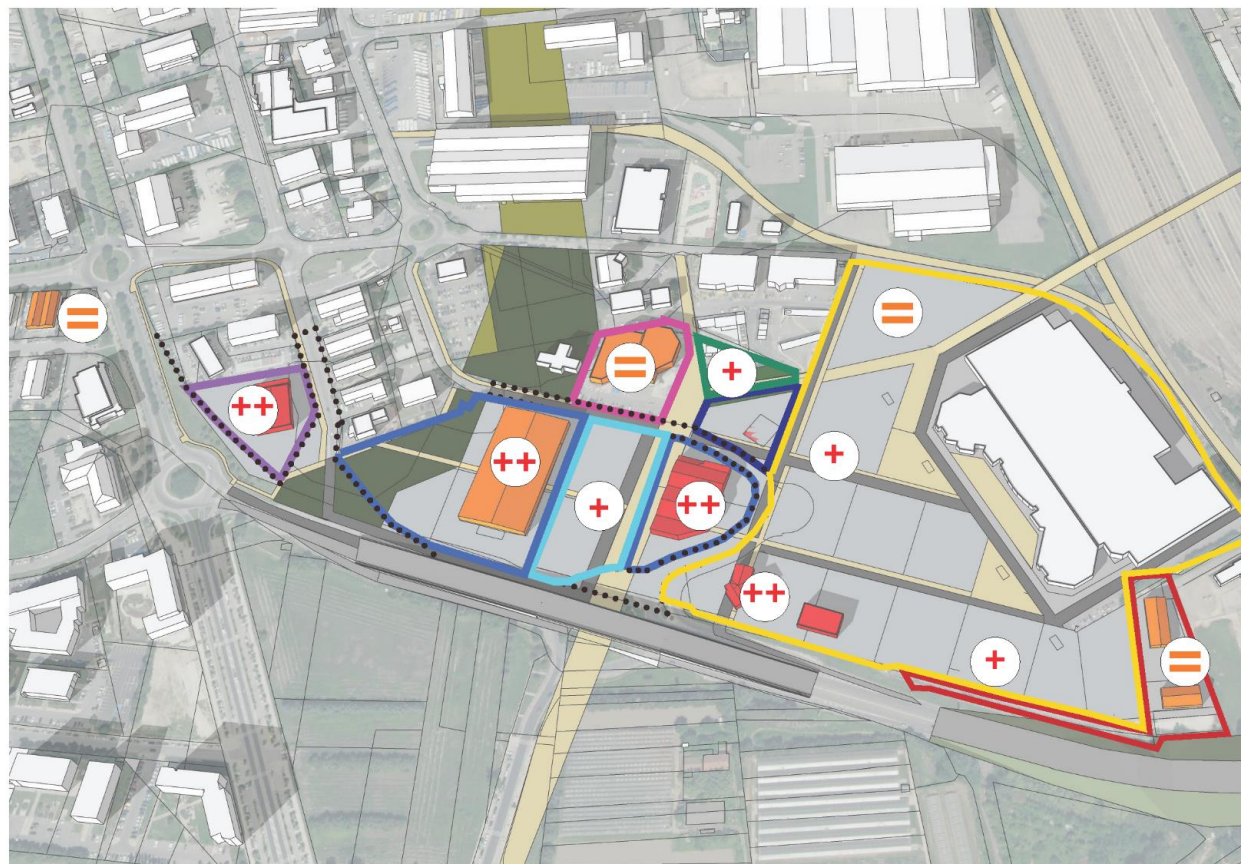


**Secteurs à moyen terme**



**Secteurs au fil de l'eau**

-  M. Medved Gregory Francis
-  Gallias
-  Pro-Invest
-  Buffalo Grill
-  SCI Nicomanda
-  Les copropriétaires
-  Les copropriétaires Carrefour Courtine
-  Dayre et Cesarini
-  Voirie Grand Avignon/ Ville d'Avignon



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



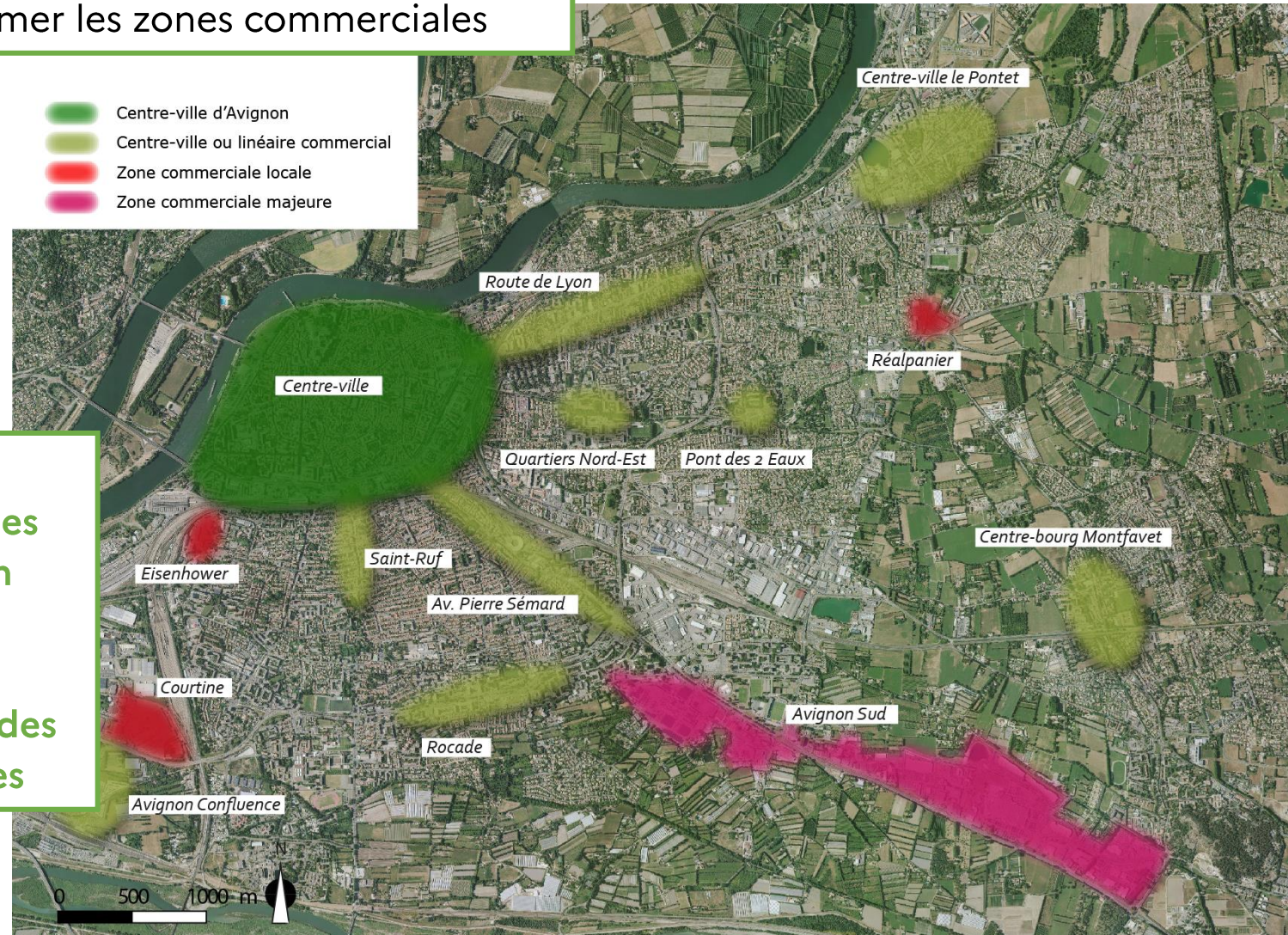
**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

➤ Un panel d'outils pour transformer les zones commerciales



Vers une transformation des zones commerciales

**Des zones commerciales en mutation situées à proximité immédiate des centres-villes**



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

➤ Un panel d'outils pour transformer les zones commerciales



Vers une transformation des zones commerciales

**AMI programme de transformation des zones commerciales**



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



## Témoignage – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

### ➤ Un panel d'outils pour transformer les zones commerciales



Vers une transformation des zones commerciales

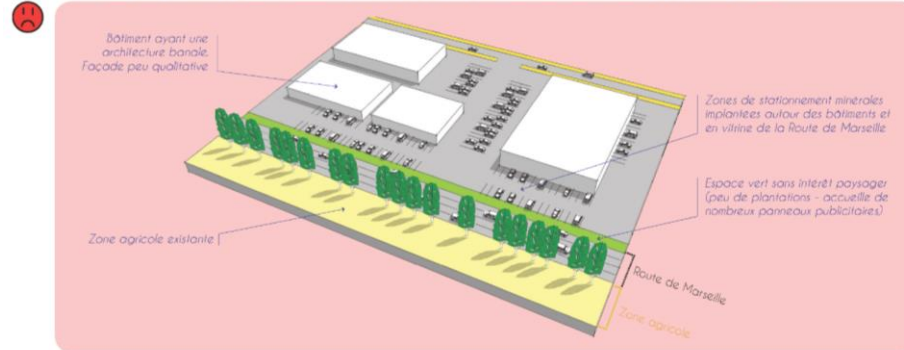
- AMI programme de transformation des zones commerciales
- Ouverture de droits à construire dans le règlement du PLU
- OAP comme support d'aménagement au projet

Synthèse des principes d'aménagement sur le secteur :



- Principes de vocations et de gradation des hauteurs :**
- Secteur à dominante habitat, avec gradation des hauteurs bâties :
  - Secteur de renouvellement urbain - R+1 à R+4 (dérogation R+5)
  - R+1 à R+2
  - R+0 à R+1
  - Secteur de transition entre la zone économique et la ZAC Bel-Air - R+1 à R+4
  - Secteur à dominante économique - R+1 à R+4
  - Équipements scolaires
- Principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**
- Recomposition d'une façade urbaine le long de la route de Marseille
  - Principe de percées visuelles vers le second rideau
  - Transition qualitative entre la zone agricole et la zone urbanisée
- Principes de traitement des espaces extérieurs :**
- Trame verte constituée de jardins s'insérant dans le parcellement existant
  - Principe de conservation des haies ayant un intérêt paysager et dont l'état sanitaire le permet
  - Espace de rencontres
  - Vitrine paysagère le long de la Route de Marseille
  - Accompagnement paysager des cheminements Nord-Sud, afin d'assurer les continuités écologiques
- DESSEIN :**
- Mise en oeuvre d'une trame pour les modes actifs continue :
  - Finlignes principaux
  - Finlignes secondaires
  - Axe viaire principal
  - Voies de desserte
  - Bus Haute Fréquence (tracé à long terme)
  - Arrivée de la LEO
  - Carefour à reorganiser en lien avec l'arrivée de la LEO

Synthèse des principes d'aménagement le long de la route de Marseille (valorisation de l'entrée de ville) :



# Comment décliner la sobriété foncière sur le foncier économique ?



**Témoignage** – Engager la mutation et la requalification des zones d'activités

➤ Un panel d'outils pour transformer les zones commerciales



Vers une transformation des zones commerciales

- AMI programme de transformation des zones commerciales
- Ouverture de droits à construire dans le règlement du PLU
- OAP comme support d'aménagement au projet
- Un guide analogue à la charte habitat pour orienter les porteurs de projets économiques
- Opérations d'aménagement publiques

AVIGNON  
Ville d'exception

Octobre 2023

**Avignon, habiter la ville de demain**  
une coopération public-privé  
pour faire évoluer nos pratiques

Document de travail



**Objectifs : allier intervention publique et intervention privée**