Partager pour mieux innover !

UNIVERSITÉS D'ÉTÉ DES CAUE 2023

mix cité 3

Mix'cité 3

Optimisation du foncier en zone d'activités

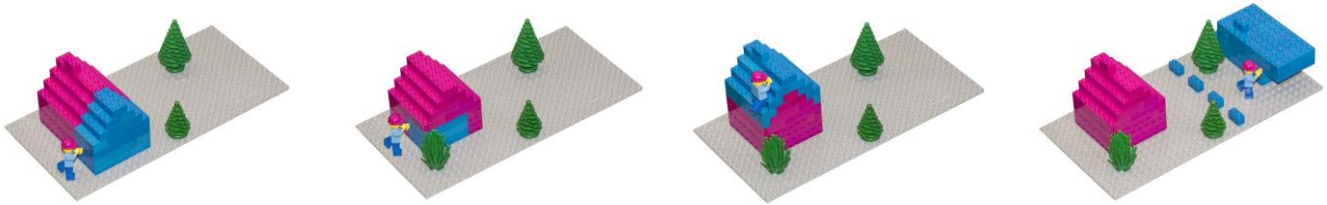
74 Haute-Savoie c|a.u.e

EPF HAUTE-SAVOIE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires

CCI HAUTE-SAVOIE

Mix'Cité 1



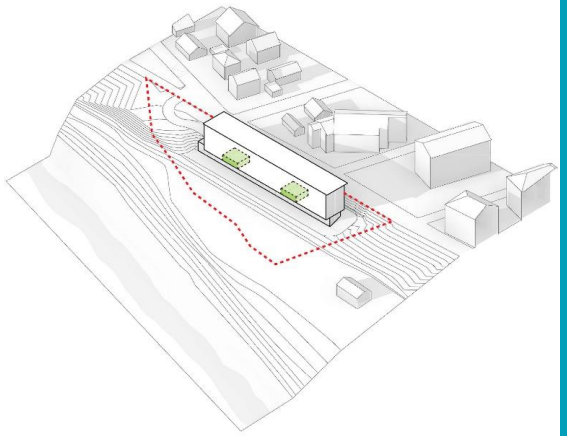
_ Parcours de vie
Evènements familiaux et professionnels. Des besoins en évolution

_ Environnement des quartiers
Le contexte (physique et sociologique) est un « déterminant local dynamique ».

_Les habitants : acteurs concernés du projet…
Notamment dans des quartiers anciens (30ans)

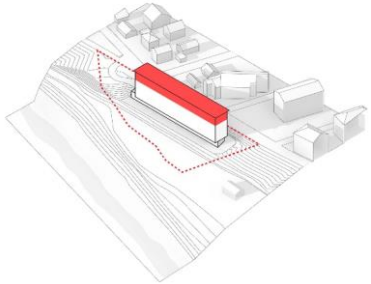
Lien vidéo de présentation:
https://www.youtube.com/watch?v=bUu69IwgjPw&list=UUQwup5X972Yuw99kueXHByg&index=5&ab_channel=CAUEHaute-Savoie

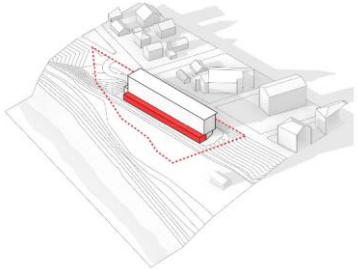
Mix'Cité 2

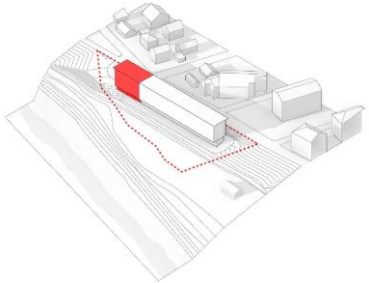


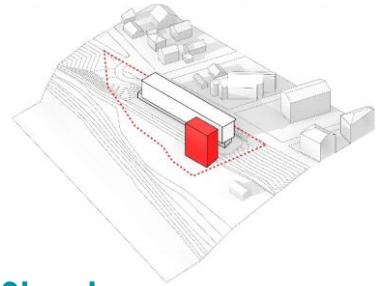
Et si cela fonctionnait pour **l'habitat collectif privé**?

Un concours d'idées en sur une résidence privée, les Myrtilles à Annecy/Meythet.









Acte1_ Explorer

Un concours d'idées avec des équipes de maitrise d'œuvre complètes pour explorer le champ des possibles.

Acte2_ Evaluer

Analyser les résultats du concours au regard des objectifs pour proposer une méthode reproductible.

Acte3_ Structurer

Proposer un processus fiable de rénovation / densification qui puisse être déployé.

Lien vidéo de présentation : https://www.youtube.com/watch?v=fwIhVkYR8po&ab_channel=CAUEHaute-Savoie

Mix'Cité 3 : premiers objectifs

- Raisonner à **l'échelle d'une zone d'activité existante**

- **Créer des m² supplémentaires** dédiés aux activités productives **et revitaliser les ZAE** : dynamiser le tissu économique, améliorer le cadre de vie et la vie sociale, tout en garantissant la production de richesses et la rentabilité de l'outil productif

- Mobiliser le foncier **en tant que ressource terrain : requalifier, renouveler ou mutualiser** ce qui peut l'être : usages, surfaces
- **Mobiliser le foncier en tant que domanialité :** remembrement, découpage parcellaire, démembrement

Dans une vision globale de développement durable, d'adaptation au changement climatique, de zéro artificialisation des sols

Les partenaires pilotes

- Pilotes : CAUE 74, DDT 74, EPF 74, CCI
- Financement : CAUE 74, EPF 74

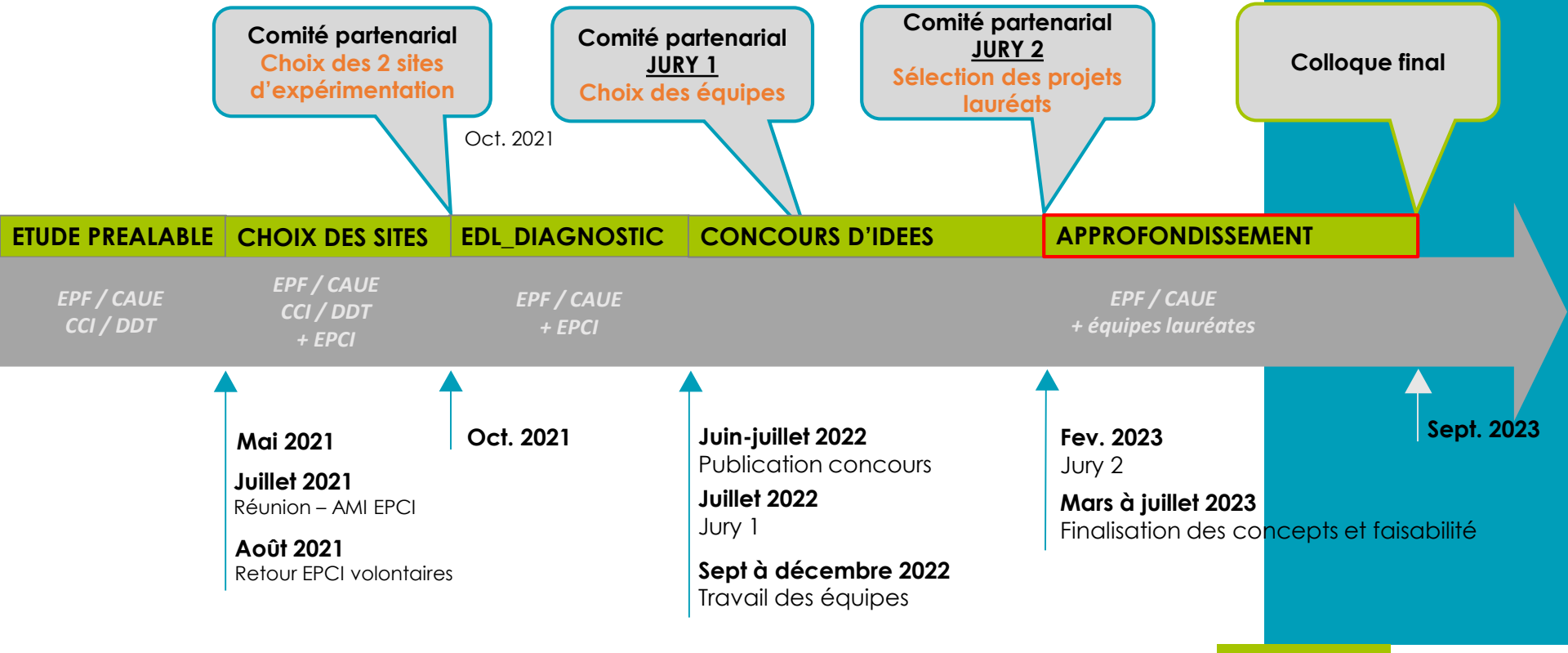
Le comité partenarial

- Elus : Région et collectivités
- Professionnels : architecte, urbaniste, économiste, aménageur, notaire, géomètre
- Experts : spécialistes des zones d'activités, de l'immobilier d'entreprise, de la mobilité, de l'économie, des stratégies foncières

La gouvernance des sites

- Collectivités : EPCI, communes
- Entreprises

Méthodologie et calendrier Mix'Cité 3



1 Etude préalable

OBJECTIF_Caractériser les ZAE du territoire

- Approche préalable : modes de gestion et typologies des ZAE
- Approche départementale
- Approche par EPCI

A l'appui des données et des analyses cartographiques de la DDT74, des études de la CCI.

► **Définition du panel « Mix'Cité » 3 » : de 600 à 270 ZAE**

2 Sélection des sites

OBJECTIF_Identification des territoires et sites d'expérimentation

- A l'appui de l'étude préalable des ZAE du territoire et du panel « Mix'Cité 3 »
- **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET** auprès des collectivités concernées (EPCI)

  1 – **Réunion et appel à manifestation d'intérêt**

  2 - **Inscription des EPCI volontaire** et identification d'**une zone test** de leur choix

  3 - **Comité partenarial : sélection des 2 sites d'expérimentation**

► Choix des 2 sites d'expérimentation

La zone d'activité du Mont-Blanc à Annemasse Agglo : 150 ha, 494 entreprises, 4600 emplois, densité bâtie 30%

La zone d'activités du Balvay à Rumilly : 50 ha, 30 entreprises, 1500 emplois, densité bâtie 21%

3 Etat des lieux

OBJECTIF_Rédiger les programmes de concours de chaque « ZAE test »

- Mise en place de la **gouvernance** des sites
- **État des lieux et diagnostic**

ETAT DES LIEUX

- Évolution historique de la ZAE
- État des lieux des entreprises présentes
- Recensement des demandes (entreprises présentes + demandes d'implantation)
- État des lieux de la vacance

DIAGNOSTIC

- Qualifier la zone dans son environnement
- Diagnostic du patrimoine bâti + zoom sur certaines parcelles et bâtiments
- Recensement des usages et identification des usages mutualisables
- Identification des ressources mutualisables /échangeables
- Diagnostic de la vie sociale
- Mobilité

- **Gisement et opportunités foncières** (cartographique DDT74)
- **Objectifs contextualisés du concours**

► **Rédaction des cahiers des charges des 2 concours d'idées**

4 Concours d'idées

OBJECTIF_Proposer les concepts de restructuration urbaine des ZAE

- **Lancement du concours :** 9 candidatures reçues
- **3 équipes par site retenues en juillet 2022 :**

ZAE Mont-Blanc : AREP, Les Marneurs, MurEco

ZAE Balvay : Les Marneurs, MurEco, Concorde

- **Visite des sites en septembre 2022**
- **Réunion intermédiaire avec chaque équipe en octobre 2022**
- **Rendu des projets mi janvier 2023**
- **Jury de sélection des lauréats le 8 février 2023**

ZAE Mont-Blanc : Les Marneurs

ZAE Balvay : Concorde

Cadre du concours d'idées

- Des **concepts d'optimisation foncière d'une zone d'activité** (Balvay et/ou Mont-Blanc)
  - Innovants vis-à-vis des formes traditionnelles d'aménagement des ZAE
  - Précurseur de nouvelles configurations de bâtiments en ZAE
  - En cohérence avec les demandes des entreprises présentes
  - En cohérence avec les demandes d'implantation déposées auprès des EPCI et des communes.

- S'appuyant sur **un projet de requalification et de réorganisation de la ZAE** :
  - En cohérence avec les attentes des entreprises et de leurs salariés
  - En cohérence avec les attentes de la collectivité

- Permettant de **créer des nouveaux espaces constructibles et de dégager du foncier pour de nouvelles activités et/ou pour les extensions**

  Il identifiera notamment les surfaces crées :
  - sur des espaces inoccupés
  - sur des espaces dégagés grâce à la mutualisation de certains équipements et fonctions
  - par la densification

Cadre du concours d'idées

Contenu du cahier des charges

→ Une emprise bâtie de 50 % minimum

→ Espaces de vie, qualité paysagère et environnementale

→ L'amélioration de l'accessibilité de la zone pour les modes actifs

→ La mutualisation de services et fonctions

Critères d'analyse des projets

→ ANALYSE DU CONCEPT

- Optimisation foncière et surface dégagée
- Qualité de la réponse architecturale et urbaine
- Prise en compte de la ZAE dans son environnement (armature urbaine)
- Qualité de vie
- Méthodologie et processus de mise en œuvre
- Gouvernance et degré d'implication des acteurs

→ MÉTHODOLOGIE ENVISAGÉE EN PHASE 2

→ RÉPLICABILITÉ DU CONCEPT

5 Faisabilité

OBJECTIF_Identifier les stratégies et outils pour passer du concept à la mise en œuvre

- **Approfondissement** de la démarche et **faisabilité du concept lauréat**

Etude de la **faisabilité des concepts** et confrontation aux modèles économiques :

- *Choix des usages à mutualiser*
- *Possibilités de densification*
- *Requalification*

Définition d'une **stratégie d'optimisation foncière**

Identification des leviers à activer pour **passer de l'expérimentation à la mise en œuvre** :

- *Dispositions des PLU/PLUi*
- *Restructuration du foncier, remembrements*
- *Cahier de recommandations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales*
- *Gestion et animation.*

► Concepts de requalification et de développement, étude de faisabilité sur les 2 ZAE tests

Concours d'idées

Le contexte de la ZAE de Balvay à Rumilly

► Description du site

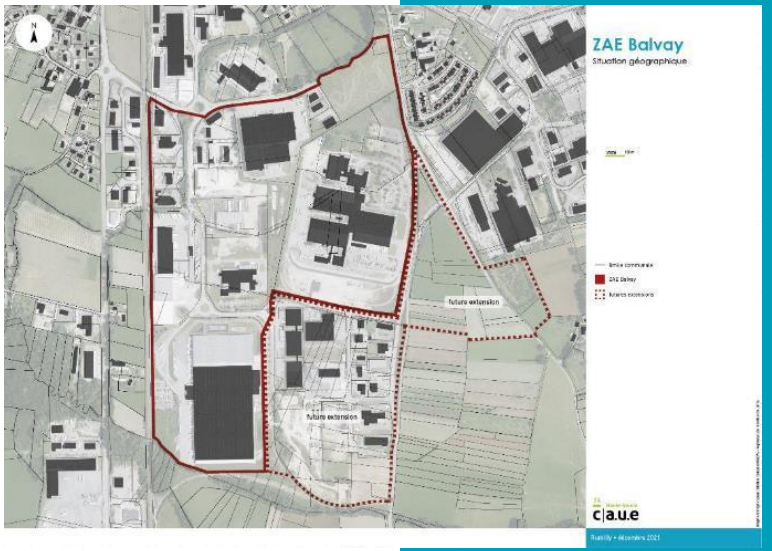
Surface de la zone : 50 ha
25 à 30 entreprises et entre 1200 et 1500 emplois
Densité bâtie : 21 %

► Dynamique du site

Un site caractérisé par son histoire industrielle
Logiques de réserves foncières, emprises privées parfois sous exploitées
ZAE attractive mais immobilier sous tension
ZA accessible en transport en commun depuis la gare de Rumilly
Pistes cyclables

► Attentes de la collectivité

Attente à long terme pour la requalification des ZAE
En recherche de clés de lecture et de méthodologie réplicable



Concours d'idées

Les concepts des candidats

► Thématiques

Mobilité, ruptures de charge

Mobilisation des délaissés

Economie touristique et tertiaire

► Temporalité

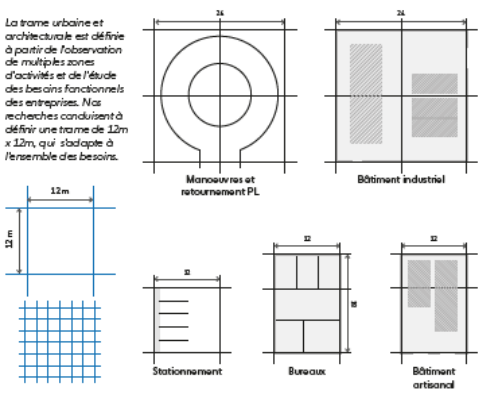
Temporalité longue, échéance 20 ans, en fonction du projet ferroviaire

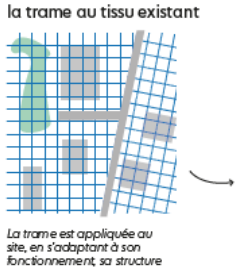
Echéance mesurée selon le niveau d'implication souhaité par la collectivité

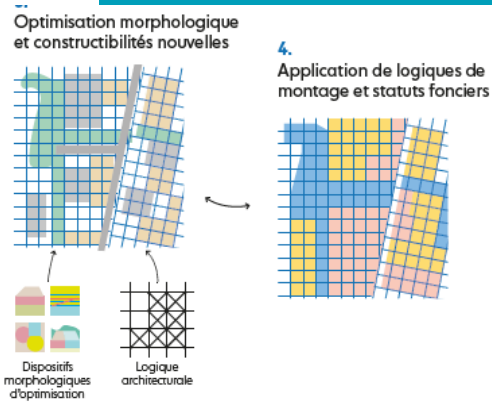
Concours d'idées

Le projet lauréat : équipe Concorde

Le Balvay, de la zone d'activité au quartier productif







- « Une méthode de réflexion et d'intervention plus qu'un projet urbain : **la trame urbaine comme socle »**

ZAE BALVAY

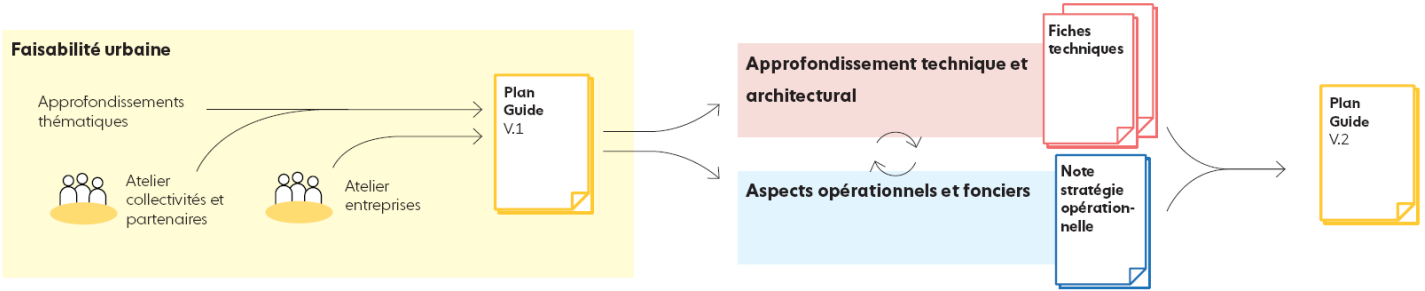
Méthodologie générale

Propose un support de projet, une méthode à partager : pas « quoi faire » mais comment le faire

Méthodologie envisagée pour la phase 2

Méthodologie détaillée en trois volets :

- **Faisabilité urbaine** (création d'une V1 plan guide : approfondissement technique et architectural (fiches techniques), animation de la réflexion sur les aspects opérationnels et fonciers (note stratégique)
- **Ateliers de travail** : échanges avec les entreprises, plan guide, développement du concept avec les acteurs
- **Approfondissement technique et architectural, aspects opérationnels et fonciers**



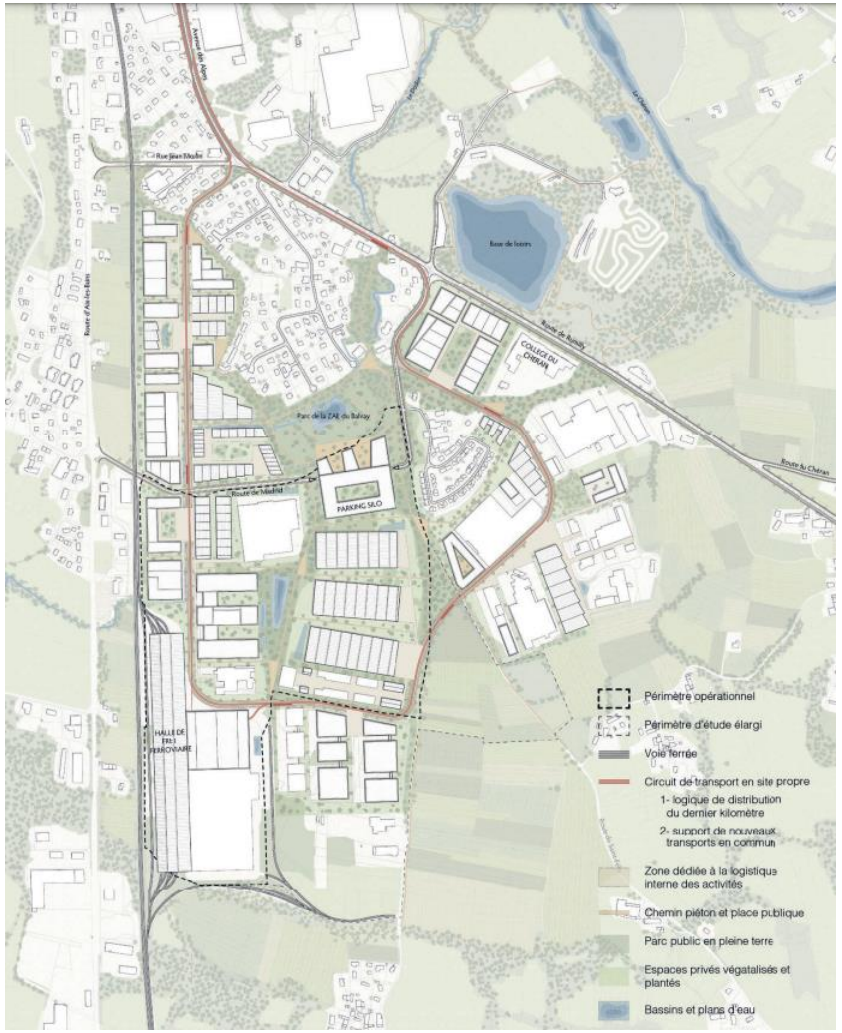
Concorde

Le Balvay, de la zone d'activité au quartier productif

ZAE BALVAY

MUrECo

- Un projet se basant sur la **remise en service de la ligne de frêt** et la logistique du dernier km dans la zone ainsi que sur la **décarbonation du site**.



ZAE BALVAY Les Marneurs

Vers le « PGI 2050 » : le plan guide idéal 2050 pour l'évolution de la ZAE de Balvay

Concours d'idées

Le contexte de la ZAE du Mont-Blanc à Annemasse

► Description du site

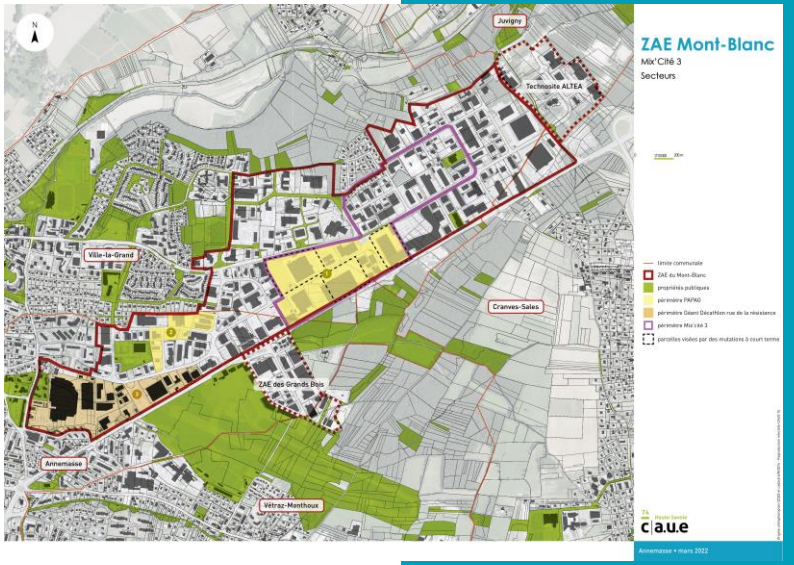
Surface de la zone : 152 ha
494 entreprises et 4644 emplois
Densité bâtie : 29 %

► Dynamique du site

Première ZAE de l'agglomération, seconde de HS (taille), site économique majeur
Historiquement industrielle, forte présence d'entreprises de production
Dynamisme certain en particulier sur le commerce, les services, les loisirs, la restauration, l'automobile
Grande hétérogénéité des activités
Présence d'associations d'entreprises

► Attentes de la collectivité

Une attente pré-opérationnelle à court-moyen terme
Contexte complexe : 2 périmètres PAPAG, plusieurs contentieux en cours, développement commercial souhaité par certains propriétaires fonciers



Concours d'idées

Les concepts des candidats

► Thématiques

Libérer certains fonciers comme leviers de zone

Trame écologique et paysagère d'importance

Report modal et mobilité

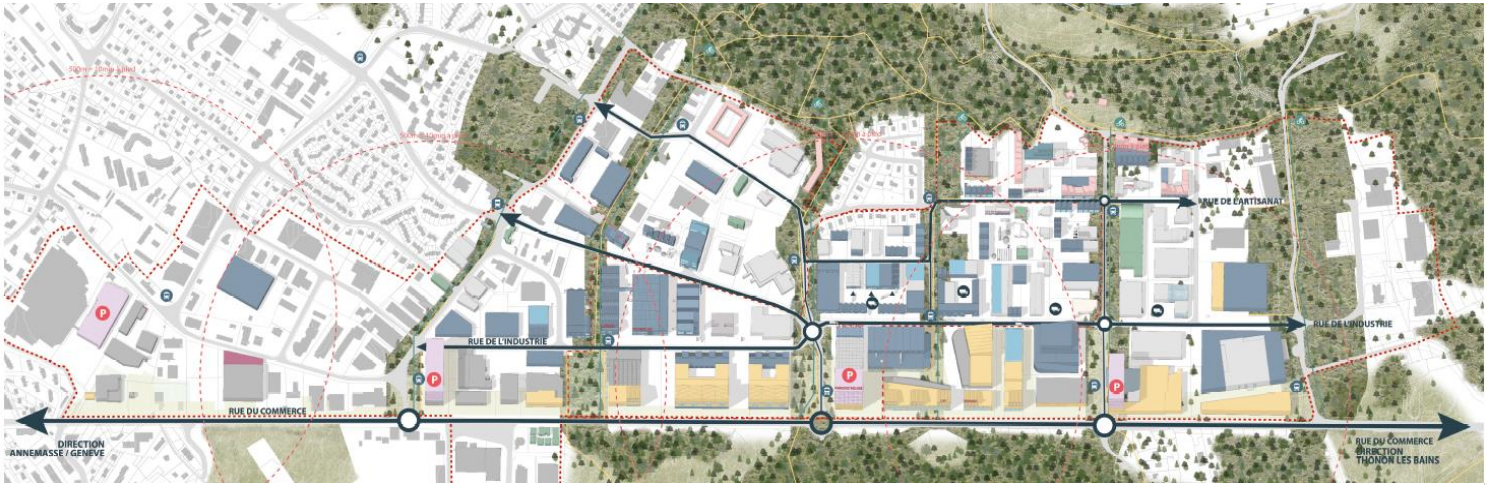
► Programmation

Mixité des usages (habitat/activité)

Répartition des activités industrielles, artisanales, commerciales

Concours d'idées

Le projet lauréat : équipe Les Marneurs



Les Marneurs

Vers le PGI 2050 : le plan guide idéal 2050 pour l'évolution de la ZAE du Mont-Blanc

ZAE MONT-BLANC

Méthodologie générale

- **« PGI 2050 » : un outil prospectif et évolutif vers 2050**

- **Décliné via 8 leviers prioritaires mis en œuvre sur trois sites d'études :**

1) Anticipation des grandes tendances productives et économiques, 2) Favorisation des programmations durables, 3) Bifurcation des mobilités, 4) Réorganisation du site, 5) Mutualisation, 6) Libération et création de foncier, 7)Concevoir avec l'environnement 8), Stratégie de densification

Méthodologie envisagée pour la phase 2

- **Accord-cadre** pour l'élaboration d'un plan guide opérationnel, programmation affinée et rédaction d'un CPAUP.

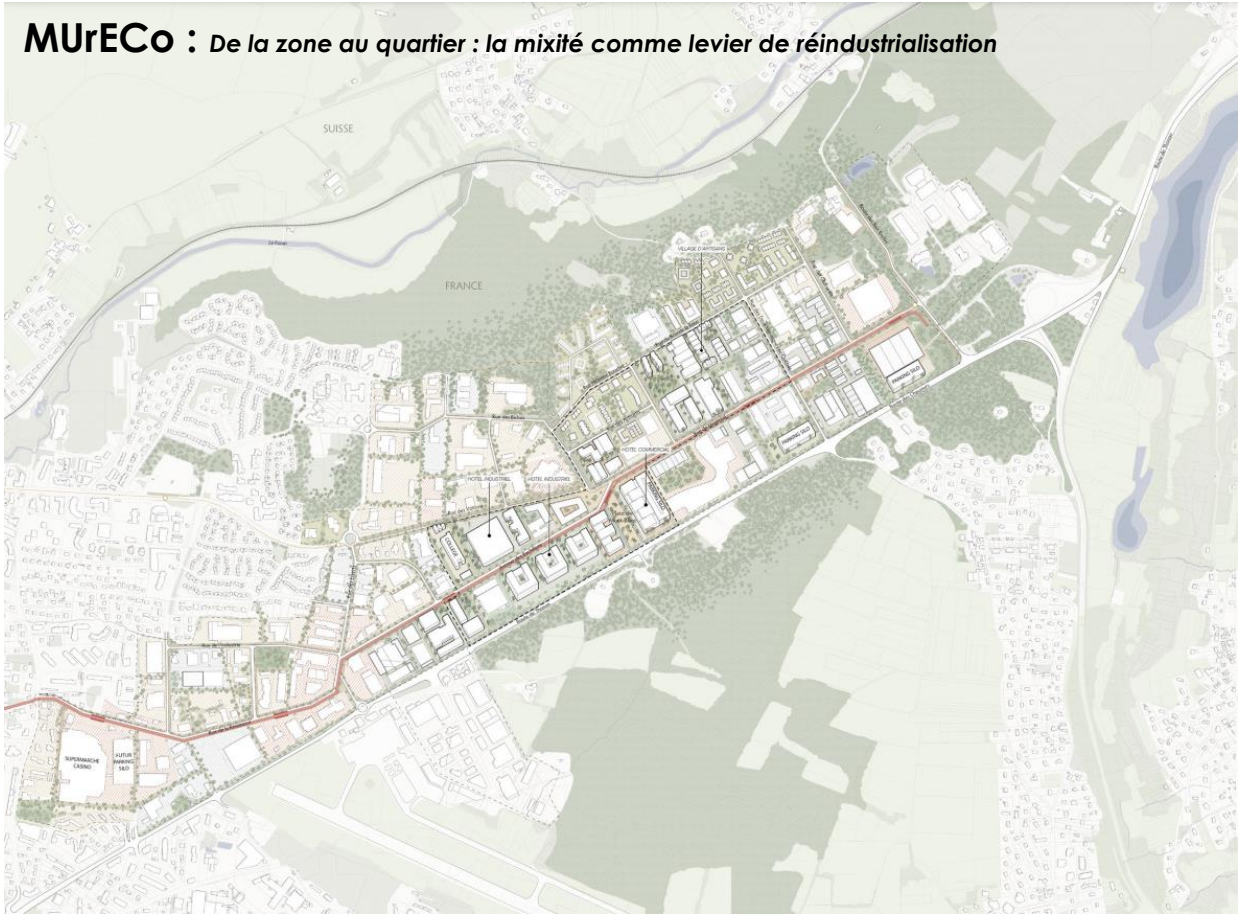
- **Développée en 5 temps** dont :
  - 1 atelier sur site,
  - Workshop 1 : Métabolismes urbains (affiner les grands principes urbains qui fassent consensus)
  - Workshop 2 : Processus (confronter ce projet auprès des acteurs économiques)
  - Workshop 3 : Montage (Faisabilité opérationnelle et montage permettant la réalisation des invariants
  - Présentation en mairie.

Les Marneurs

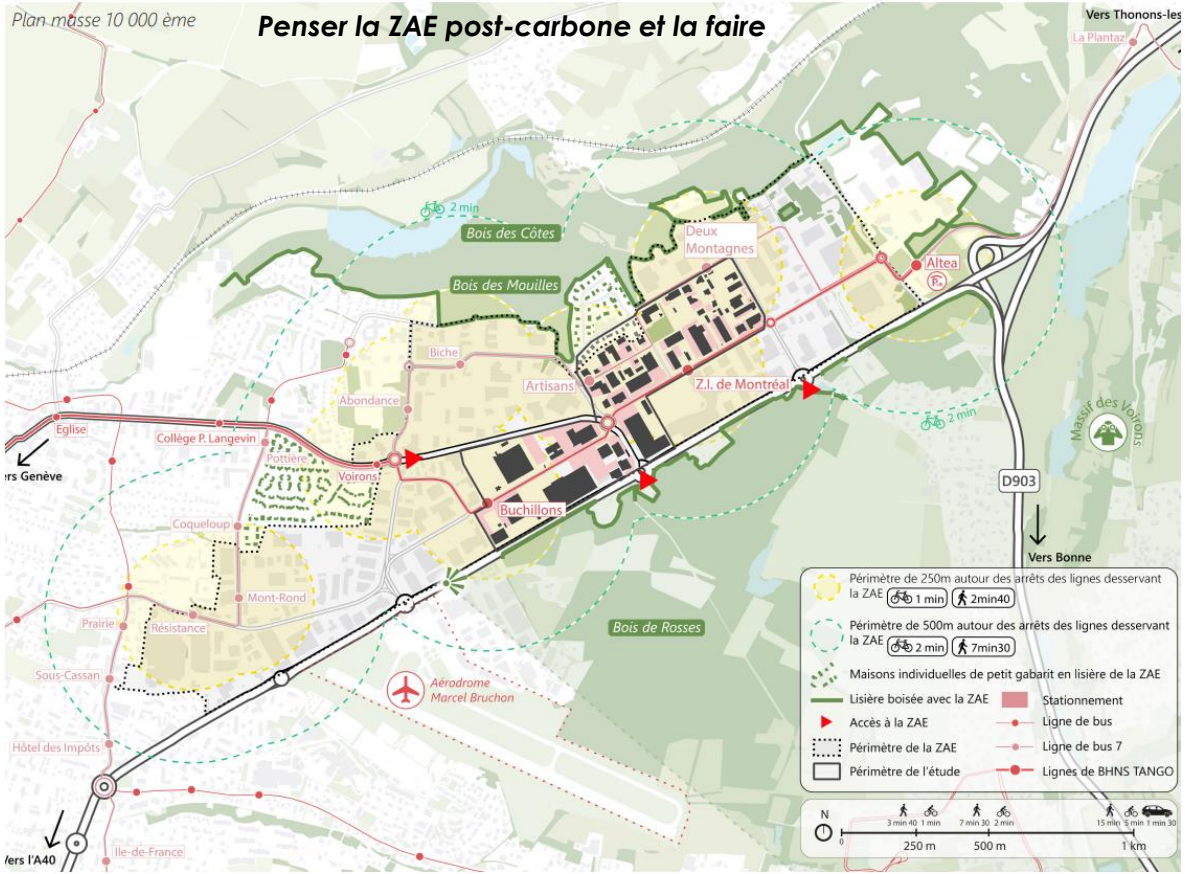
Vers le PGI 2050 : le plan guide idéal 2050 pour l'évolution de la ZAE du Mont-Blanc

ZAE MONT-BLANC

MUrECo : ***De la zone au quartier : la mixité comme levier de réindustrialisation***



ZAE MONT-BLANC



AREP

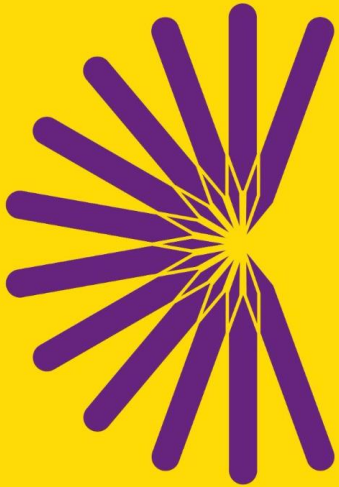
Chloé Malié Marsh

Ingénieur en environnement et urbanisme

CAUE de Haute-Savoie
Responsable du Pôle aménagement et innovation
Accompagnement des collectivités / Projets de recherche et expérimentations territoriales / Formations

74 Haute-Savoie c|a.u.e

Partager pour mieux innover !
UNIVERSITÉS D'ÉTÉ DES CAUE 2023



Partager pour mieux inhover !

UNIVERSITÉS D'ÉTÉ DES CAUE 2023

PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST
Liberté Égalité Fraternité

ALSACE Collectivité européenne

FONDATION DU PATRIMOINE

SOCIETE GENERALE