

SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES ZAE

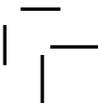
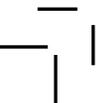
(Zones d'Activités Économiques)
de l'Eure 2018 - 2021



**Accompagner les territoires dans l'évolution de leurs
pratiques d'implantation d'activités :**

« VERS LA GESTION DURABLE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRISES »

LIVRE BLANC



Assurer un aménagement des ZAE en cohérence avec les besoins des entreprises et des salariés !

L'aménagement et la gestion des ZAE constituent l'un des piliers de la vitalité et de l'attractivité d'un territoire. C'est pourquoi, le Département de l'Eure et la CCI Portes de Normandie ont décidé de mener une réflexion sur les ZAE à l'échelle départementale. À ce titre, une révision de la Stratégie Départementale des ZAE (SDZAE), élaborée en 2012, a été engagée au cours de l'année 2018 avec pour objectif de constituer un document ressource visant à soutenir les intercommunalités dans leurs décisions.

Le Département de l'Eure et la CCI Portes de Normandie ont souhaité associer les intercommunalités (EPCI-Établissements Publics de Coopération Intercommunale) dès le début à l'élaboration de cette nouvelle stratégie d'aménagement des ZAE en les conviant à deux ateliers collectifs de sensibilisation et de réflexion sur les enjeux liés à cette thématique et à une rencontre bilatérale.

La formalisation de ces travaux se traduit par la parution de ce livre blanc qui a pour ambition de :

- > Livrer un état des lieux des ZAE dans l'Eure ;
- > Donner des clés de lecture sur les enjeux actuels de l'aménagement des ZAE (montée en puissance de la prise en compte de l'environnement et de l'économie circulaire, nécessité de réduire le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles, développement d'une offre de services qualitative aux entreprises et aux salariés ...) ;
- > Sensibiliser sur l'intérêt d'élaborer une stratégie de programmation et de planification des ZAE à l'échelle intercommunale voire au-delà ;
- > Exposer les principes d'une gestion durable du parcours résidentiel des entreprises.

L'étude des besoins des entreprises et le recensement des projets d'aménagement de ZAE des collectivités ont révélé que l'effort de programmation des collectivités répondra aux besoins des entreprises à court et moyen termes. Néanmoins, la plupart des projets se réalise en création ex-nihilo ou en extension de ZAE et se limite à l'aménagement viaire de parcelles. C'est pourquoi, les nouveaux programmes d'aménagement de foncier ou d'immobilier à destination des entreprises doivent aujourd'hui être améliorés en privilégiant les requalifications ou densifications de ZAE existantes, en développant une offre de services aux entreprises et aux salariés et en renforçant les synergies entre entreprises pour instituer une économie plus circulaire.



PASCAL LEHONGRE

Président du Département de l'Eure

« Le Département de l'Eure, contributeur auprès de la Région d'une politique d'aménagement de ZAE pour l'attractivité de tous les territoires. »



JEAN-MICHEL COSTASÈQUE

Président par intérim de la CCI Portes de Normandie

« La CCI, acteur de proximité, accompagne les créateurs et les chefs d'entreprise dans leurs projets de développement. »

Le Département de l'Eure et la CCI remercient les structures partenaires de la démarche :

- > État (DDTM 27, DREAL Normandie, CEREMA Normandie-Centre) ;
- > Région Normandie ;
- > Établissement Public Foncier de Normandie ;
- > Chambre d'Agriculture de l'Eure ;
- > Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Eure.

SOMMAIRE

P. 5 / 1 - BILAN DE LA PROGRAMMATION À 5 ANS DES ZAE DANS L'EURE

P. 5 / > 1.1 - Les ZAE sont importantes dans un territoire économiquement dynamique

P. 7 / > 1.2 - Les besoins en terrains d'activités se situent autour de 60 ha par an

P. 11 / > 1.3 - Une programmation dans les contrats de territoire suffisante pour les 6 prochaines années

P. 14 / > 1.4 - En conclusion

P. 15 / 2 - RECOMMANDATIONS DU COLLECTIF DE PARTENAIRES POUR RENOUVELER L'ATTRACTIVITÉ DES ZAE, ENGAGER DE MANIÈRE OPTIMALE LA MISE EN ŒUVRE DE L'OFFRE PROGRAMMÉE À COURT TERME ET RÉALISER UNE PLANIFICATION À MOYEN ET LONG TERMES CONFORME AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

P. 15 / > 2.1 - Développer une offre plus diversifiée, répondant à toutes les étapes du parcours résidentiel des entreprises de chaque EPCI afin de garder les entreprises en développement

P. 19 / > 2.2 - Centrer l'utilisation des ZAE sur les besoins des entreprises de l'économie productive qui ne peuvent s'implanter en zone d'habitat

P. 21 / > 2.3 - Requalifier les ZAE existantes, un enjeu d'attractivité

P. 25 / > 2.4 - Mettre en place une planification des ZAE qui prend en compte une gestion économe de l'espace et les enjeux du développement durable

P. 27 / 3 - SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

P. 28 / 4 - ANNEXE : Définitions de l'observatoire des ZAE – CCI Normandie.

1 - BILAN DE LA PROGRAMMATION À 5 ANS DES ZAE DANS L'EURE

> 1.1 - Les ZAE sont importantes dans un territoire économiquement dynamique

> 1.1.1 - L'Eure, 2^e département industriel normand, connaît le plus fort développement démographique

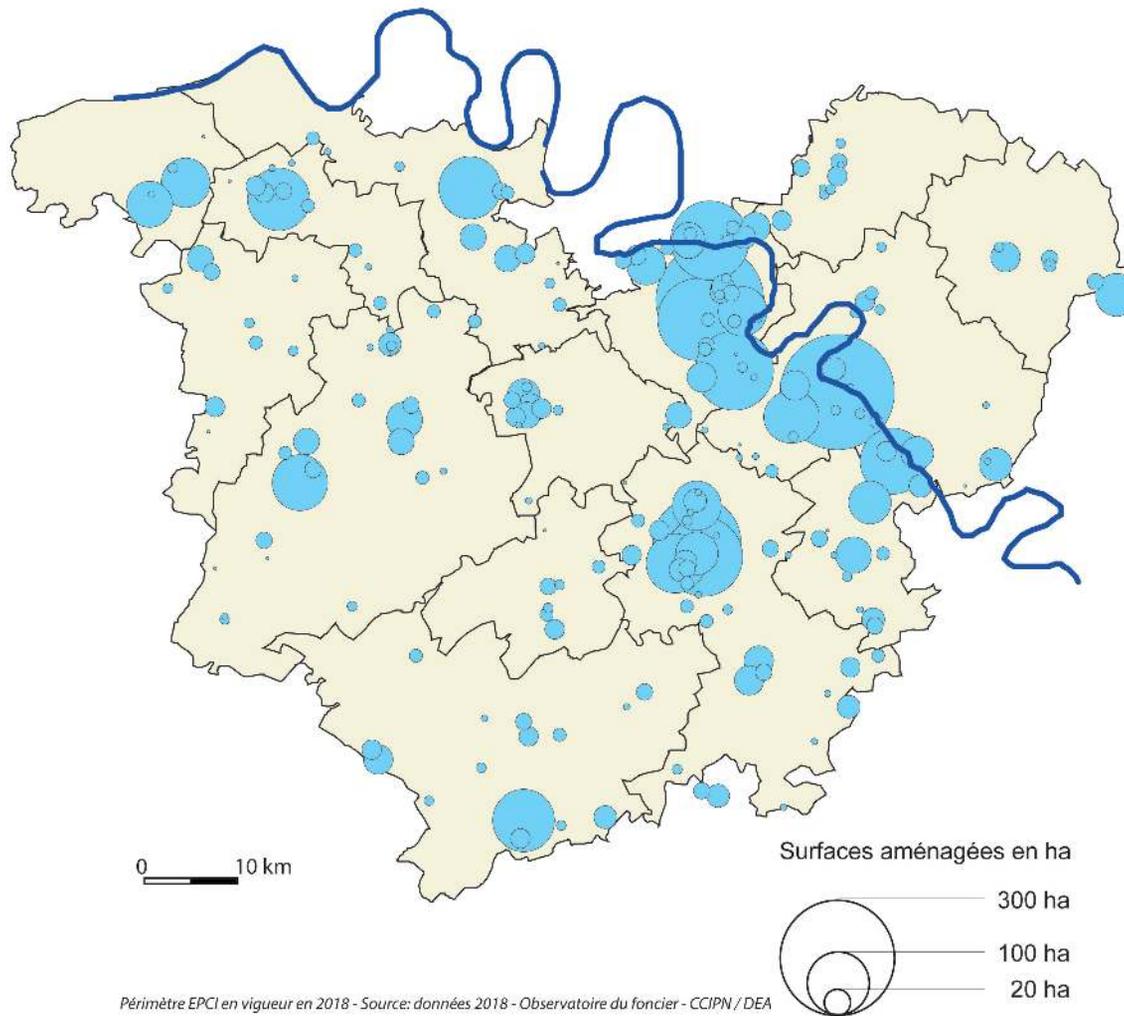
Doté de plusieurs filières d'excellence et de pôles de compétitivité à vocation mondiale tels que la Cosmetic Valley, Mov'eo ou encore Nov@log, l'Eure est aujourd'hui le 7^e département industriel de France et s'affirme comme l'un des maillons forts du développement de l'Axe Seine grâce à un tissu économique diversifié (chimie, pharmacie, cosmétique, aéronautique, automobile, agroalimentaire...) et à des investissements soutenus.

Résolument tourné vers l'avenir, le département s'appuie notamment sur un maillage de sous-traitants hautement qualifiés, de nouvelles zones d'activités desservies en fibre optique, de pépinières d'entreprises innovantes et d'espaces de co-working pour accompagner les start-up dans leurs projets.

Chiffres clés de l'Eure	Commentaires
610 152 habitants en 2017 (INSEE sept 2018)	+0,5 % de croissance annuelle : le plus fort taux de Normandie
Plus de 42 000 établissements publics et privés (INSEE 2016)	En 3^e position normande derrière Rouen-Le Havre (76) et Caen (14)
Plus de 37 000 emplois industriels (INSEE 2016)	Le 2^e département industriel de Normandie derrière la Seine-Maritime
+ 2,2 millions de m ² de locaux d'activité construits en 10 ans (SITADEL 2018)	2^e département normand, derrière la Seine-Maritime (4,4 M ⁰ m ² de locaux d'activité construits sur 10 ans)

LES SURFACES AMÉNAGÉES EN ZAE DANS L'EURE EN 2018

Carte des surfaces aménagées des ZAE du département de l'Eure



Source : Observatoire des ZAE, CCI, 10/2018

Les trois communautés d'agglomérations concentrent la moitié des surfaces de ZAE construites depuis 10 ans.

L'axe Seine et l'autoroute A13 constituent la colonne vertébrale de l'activité économique. Les dynamiques économiques récentes montrent une attractivité littorale en forte hausse et un rayonnement francilien qui s'élargit.

Néanmoins, les vallées industrielles historiques (Avre, Charentonne, Eure, Iton, Risle, Andelle) demeurent et le reste du Département est soutenu par un maillage de ZAE.

À RETENIR

L'Eure présente la plus forte croissance annuelle de population de la Normandie et une importante attractivité économique en raison de sa situation géographique privilégiée entre la région parisienne et les ports de Rouen et du Havre. Ces dynamiques démographiques et économiques engendrent une forte pression foncière sur les terres agricoles.

> 1.1.2 - Les ZAE aménagées portent plus de la moitié des emplois de l'Eure et occupent 0,7 % de la surface du département

Surfaces de ZAE et emprise / superficie du Département

Surfaces	Ha	% Département
Aménagées	4 251 ha	0,70 %
A aménager	1 937 ha	0,32 %
Totales	6 188 ha	1,02 %

Données observatoire des ZAE CCI Normandie-Octobre 2018

L'espace consacré aux ZAE dans l'Eure est de 6 188 ha, dont **4 251 ha aménagés**, soit **0,7 % de la superficie du département**. Sur les **4 251 ha de terrains aménagés**, 3 076 ha sont intégrées par les EPCI au titre de leur compétence ZAE. Pour le reste, 1 175 ha, il s'agit de zones « de fait » qui ont été rebaptisées en sites d'activités, car la collectivité n'y porte ni équipements, ni services.

Les surfaces **non cessibles** des ZAE aménagées (voiries, aménagements hydrauliques, marges de reculs, etc.) représentent environ **15 %** des surfaces aménagées.

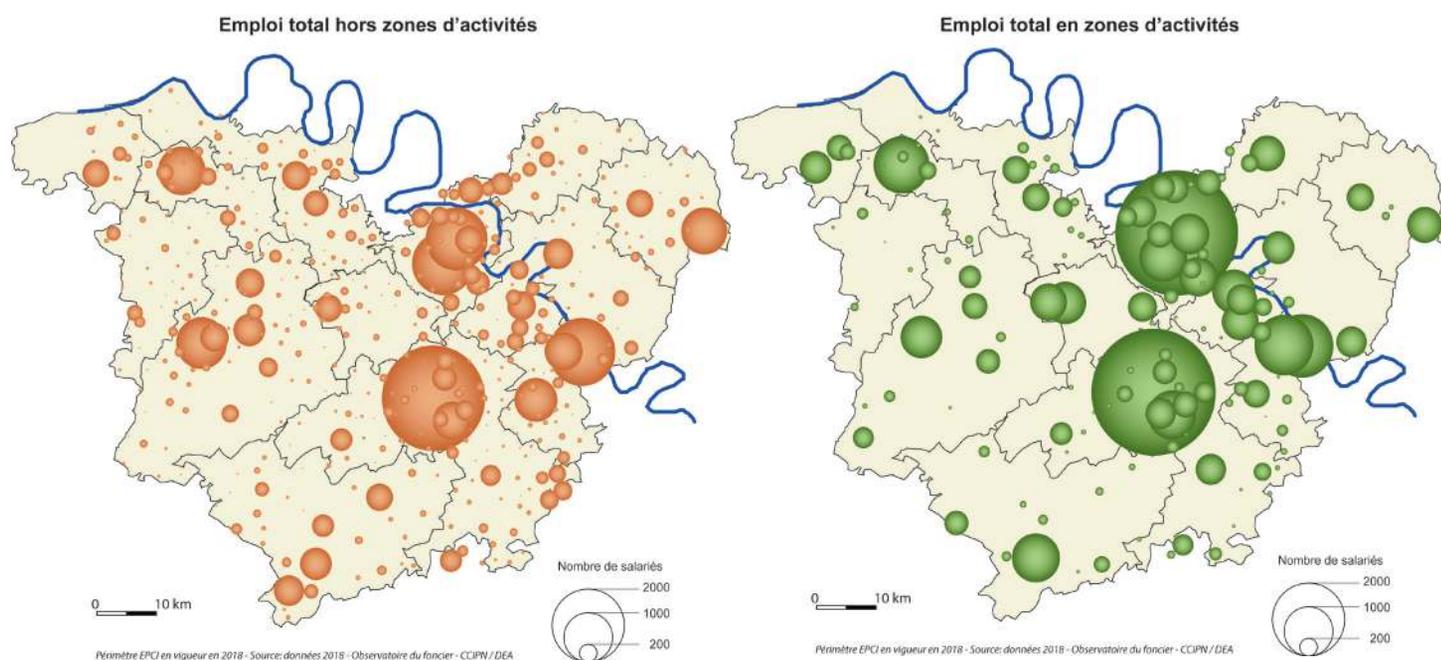
Par conséquent, **3 656 ha sont utilisables (cessibles) pour implanter** des activités. Près de **95 % de ces surfaces sont vendues et occupées**. Les surfaces cessibles disponibles pour l'implantation totalisent 231 ha. Nota, le détail de cette information se trouve dans les « panoramas des ZAE » remis à chaque EPCI lors des entretiens. Synthèse départementale disponible sur les sites de la CCI et du Département.

Répartition des établissements et de leurs effectifs selon leur implantation	Hors ZAE		En ZAE		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Nombre d'établissements*	15 905	89 %	2 038	11 %	17 943
Effectifs totaux*	44 831	46 %	52 031	54 %	96 862

*Entreprises inscrites au Répertoire du Commerce et des sociétés 2017

L'analyse des 17 943 établissements « physiques » du fichier d'entreprises montre que **89 % des entreprises se situent en dehors des ZAE.**

RÉPARTITION DE L'EMPLOI « EN DEHORS » OU « DANS » LES ZAE EN 2018



Source : Observatoire des ZAE, CCI, 10/2018

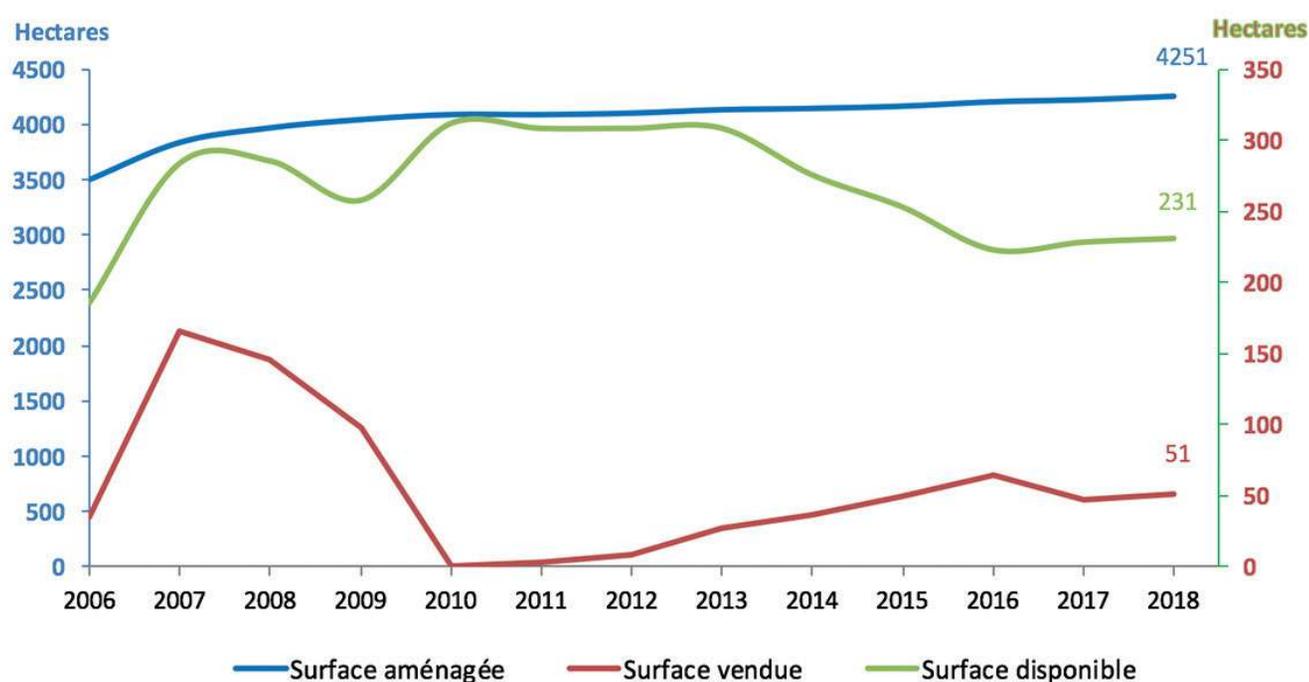
À RETENIR

Plus de la moitié des emplois du département de l'Eure sont localisés en ZAE soit sur 0,7 % de sa superficie. En moyenne, un établissement situé en ZAE compte 25 salariés et certains en rassemblent plusieurs centaines. Par conséquent, les plus grandes ZAE concentrent à elles seules plusieurs milliers d'emplois.

> 1.2 - Les besoins en terrains d'activités se situent autour de 60 ha par an

> 1.2.1 - Le rythme d'implantation en ZAE retrouve son niveau d'avant crise

ÉVOLUTION DES SURFACES VENDUES, DISPONIBLES ET AMÉNAGÉES ENTRE 2006 ET 2016



Source : Observatoire des ZAE, CCI, 10/2018

La crise de 2008 a eu pour effet une chute des surfaces vendues entre 2007 et 2010. Les ventes sont ensuite reparties à la hausse pour revenir au niveau d'avant crise, fin 2016, avec 70 ha/an vendus. En 2018, le niveau est redescendu à 51 ha/an.

En parallèle, la création de surfaces aménagées a connu un fort ralentissement avec seulement 151 ha aménagés entre 2011 et 2015 contre près de 600 ha entre 2006 et 2011. (Aplatissement de la courbe bleue). Les 151 ha ont été produits principalement en 2015-2016, par l'aménagement d'un seul projet : Écoparc 3.

À RETENIR

Depuis 2013, le stock de terrains s'est amenuisé (courbe verte). L'absence de nouvelles mises à disposition de terrains à la vente pourrait engendrer des difficultés pour les entreprises dont l'activité nécessite une implantation en ZAE de par les nuisances qu'elles génèrent. Toutefois, cette tendance recouvre des réalités par EPCI beaucoup plus contrastées.

> 1.1.2 - Des besoins dans tous les territoires, avec des volumes plus importants sur l'axe Seine

RÉPARTITION DES SURFACES DISPONIBLES EN HECTARES ET EN POURCENTAGE PAR EPCI EN 2018

	Surfaces disponibles ha	%
Bernay terres de Normandie	43	18,61 %
SNA	34	14,72 %
CA Évreux Porte de Normandie	34	14,72 %
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	29	12,55 %
CA Seine Eure	27	11,69 %
CC du Pays de Conches	15	6,49 %
CC Roumois Seine	11	4,76 %
CC Lieuvin Pays d'Auge	9	3,90 %
CC EMS avec St-Aubin	9	3,90 %
Interco Normandie Sud Eure	8	3,46 %
CC de Vexin Normand	4	1,73 %
CC Pont-Audemer Val de Risle	4	1,73 %
CC Du Pays de Neubourg	3	1,30 %
CA du Pays de Dreux	1	0,43 %
CC de Lyons Andelle	0	0,00 %
TOTAL	231	100 %

Les entreprises, et particulièrement les TPE et les PME sont moins mobiles et disposent de moins de ressources pour rechercher des locaux et des terrains que les grandes entreprises. Ces petites entreprises dépendent beaucoup de l'offre immobilière et foncière locale pour leur développement.

Certains territoires disposent de très peu voire d'aucune offre. Cela peut être considéré comme un frein au développement des entreprises locales.

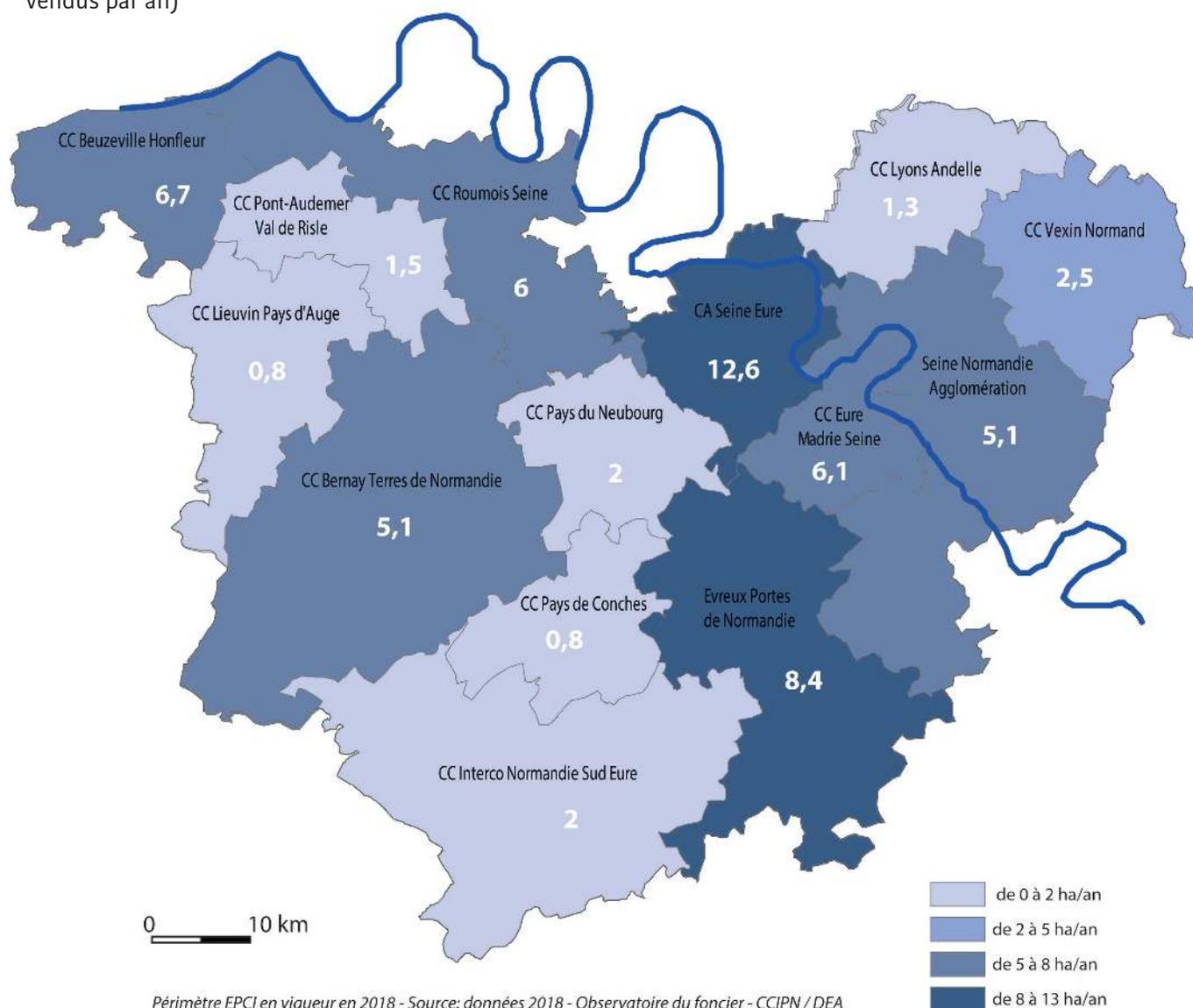
À RETENIR

En 2018, cinq EPCI disposent de moins de cinq hectares de terrains pour accueillir des entreprises. Or, l'absence d'offre foncière ou immobilière sur un territoire peut amener les entreprises locales à renoncer à leur projet de développement ou à se délocaliser. Il est nécessaire que les territoires de l'Eure se dotent d'une capacité d'accueil d'entreprises.

> 1.3 - Une programmation dans les contrats de territoire suffisante pour les 6 prochaines années

> 1.3.1 - Les rythmes de commercialisation des terrains

RYTHME DE COMMERCIALISATION ANNUEL DES ZAE PAR EPCI ENTRE 2006 ET 2018 (nombre d'hectares vendus par an)



Les **rythmes de vente de terrains** à l'échelle du département, issus de l'observatoire des ZAE CCI Normandie et présentés aux intercommunalités lors d'un atelier de travail collectif le 22 février 2018, était compris entre **71 ha/an** (période de référence 2005/2016) et **47 ha/an** (période de référence 2011-2016).

Ces rythmes ont été **confrontés à l'expérience des collectivités locales et corrigés** lors d'entretiens avec chacune d'elles.

Cette nouvelle mesure aboutit à la définition **d'un rythme moyen à hauteur de 60 ha/an**. Cette base de besoins d'entreprises, issue de l'observation réelle des EPCI, a été retenue par le collectif de partenaires réuni en comité technique en juillet 2018 pour envisager la programmation des ZAE.

Le scénario est formulé à partir des rythmes de vente enregistrés dans l'observatoire, des intentions des élus recueillies lors des échanges avec les EPCI et des projets inscrits dans les contrats de territoire. Il repose sur le rythme de commercialisation.

> 1.3.2 - La programmation des ZAE à court terme permet d'accompagner la croissance des entreprises.

Les **rythmes de commercialisation sont des ordres de grandeur**. Ils sont sujets à **variations fortes** selon la conjoncture économique. Notons aussi que la capacité à vendre des terrains est aussi limitée par l'offre existante. Dans les territoires à faibles disponibilités, le rythme est sous-estimé.

L'observatoire a montré que les délais pour produire de nouveaux terrains aménagés ne cessent d'augmenter : il est nécessaire de **planifier** une ZAE dans un document d'urbanisme, de conduire les études préalables à l'aménagement, et notamment les études d'impact environnemental et agricole, puis de réunir les financements, de procéder aux acquisitions foncières et de réaliser les travaux d'aménagement. Ensuite, il est possible de vendre les terrains. Enfin, les entreprises devront obtenir les autorisations de construire et d'exploiter, puis débiter leurs travaux de construction. Ainsi, **de l'intention à la mise en activité, près de 10 ans peuvent s'écouler**. On considère donc quatre principales échéances :

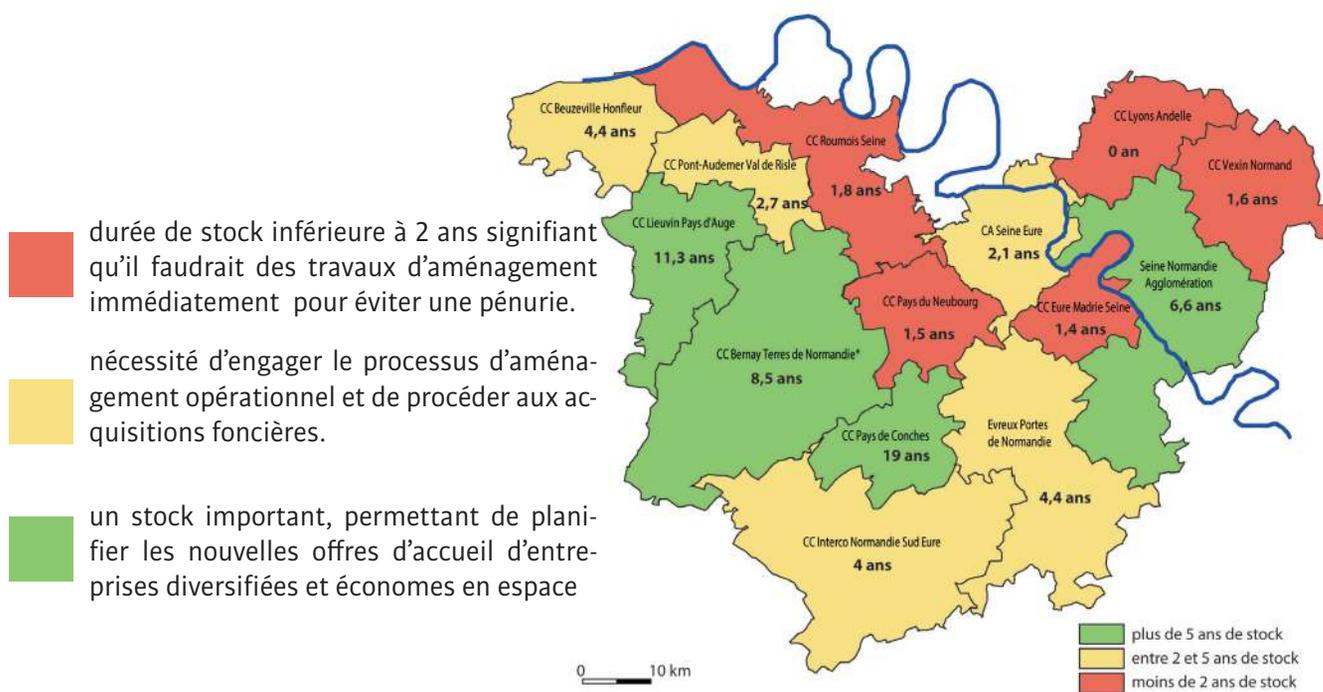
- > Immédiate : les terrains disponibles pour construire ;
- > À court terme : les terrains dont l'aménagement est programmé à 5 ans ;
- > À moyen terme : les terrains à planifier dès maintenant pour pouvoir les aménager (à 6-9 ans) ;
- > À long terme : pré flécher des terrains à 10 ans.

Il est donc souvent nécessaire de mener de front deux démarches simultanément :

- > La **programmation opérationnelle de l'aménagement** des ZAE inscrites aux contrats de territoire (à court terme, dans les 5 ans) ;
 - > La **planification des ZAE futures**, au-delà des 6 ans, notamment au sein des documents d'urbanisme.
- C'est en tenant compte de ces étapes importantes dans la création d'une offre de terrains que le scénario a été séquencé en trois moments clés : maintenant, à 5 ans et à 10 ans.

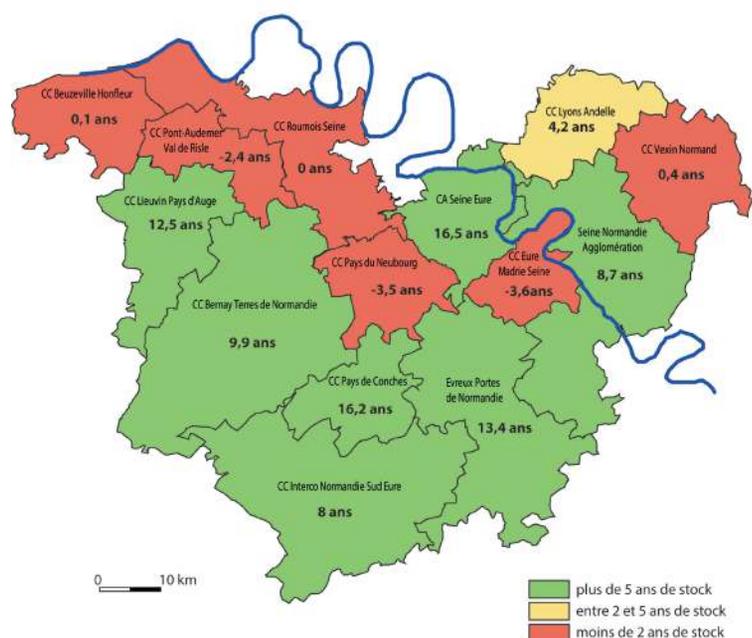
AVERTISSEMENT : la représentation en « années de stock » est un indicateur. Les niveaux de commercialisation et de production, tout autant que les calculs des rétentions foncières ne permettent pas de comparer les territoires ni de reconstituer les données. Pour celles-ci, il est nécessaire de se référer aux panoramas.

Nombre d'années de stock en fonction des hectares disponibles en 2018 et du rythme de commercialisation par EPCI



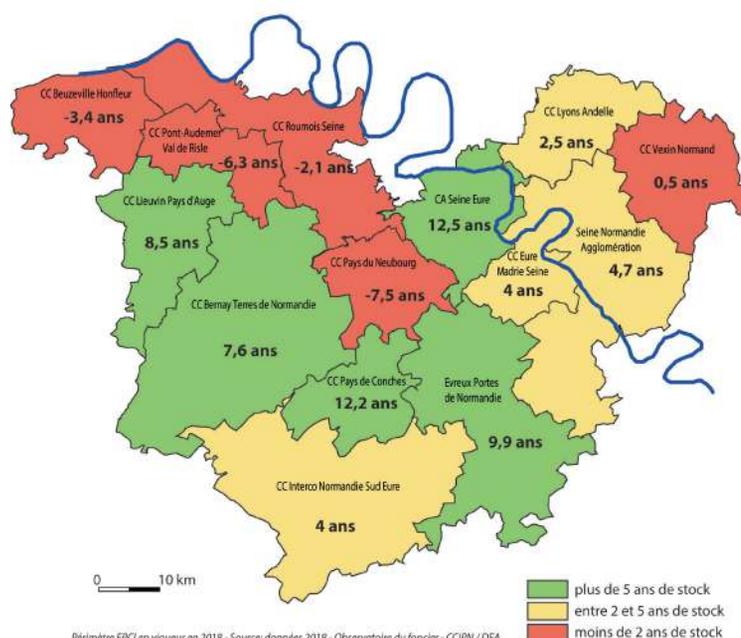
Périmètre EPCI en vigueur en 2018 - Source: données 2018 - Observatoire du foncier - CCIPIH / DEA

Projection du nombre d'année de stock par EPCI en 2023 selon la programmation et le rythme de commercialisation annoncés



Périmètre EPCI en vigueur en 2018 - Source: données 2018 - Observatoire du foncier - CCPN / DEA

Projection du nombre d'année de stock par EPCI en 2027 selon la programmation et le rythme de commercialisation annoncés



Périmètre EPCI en vigueur en 2018 - Source: données 2018 - Observatoire du foncier - CCPN / DEA

Bon nombre d'EPCI présentent actuellement une situation en limite de pénurie, avec le risque que l'ensemble des collectivités euroises ne puissent plus répondre aux besoins des entreprises.

La mobilisation des collectivités est importante sur les prochaines années. Si les projets sont réalisés dans les délais annoncés, alors la pénurie de terrains ne sera pas un frein à la croissance des entreprises de l'Eure, si ce n'est dans les territoires de l'ouest de l'Axe Seine.

On s'aperçoit que **5 EPCI (en rouge) restent en tension forte dans les 5 prochaines années et même à 10 ans : d'Est en Ouest : CC du Vexin Normand, CC Eure Madrie Seine, CC du Pays du Neubourg, CC Roumois Seine, et CC Pont- Audemer Val de Risle et CC du Pays d'Honfleur Beuzeville**. Ces territoires ont besoin, non seulement de réaliser les ZAE qu'ils ont programmées, mais déjà de repartir dans la planification de l'offre future, notamment la CC du Pays d'Honfleur-Beuzeville, de la CC du Vexin Normand et de la CC Lyons-Andelle.

Pour les autres territoires, l'effort de programmation laisse le temps d'ajuster la production réelle, au-delà des 5 prochaines années en fonction des conjonctures économiques.

À RETENIR

Si la situation actuelle est tendue, notamment sur l'axe Seine, elle tendra à s'améliorer d'ici 2023 à condition que les projets des EPCI inscrits dans les contrats de territoire se réalisent. En effet, les efforts d'aménagement projetés par les EPCI permettront presque partout d'assurer une couverture des besoins voire d'aboutir à une situation légèrement excédentaire y compris à moyen terme soit à horizon 2027.

> 1.4 - En conclusion

Les élus locaux accordent une grande importance au développement économique de leur territoire et se sont montrés sensibles à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à la résorption des friches. Ils ressentent la nécessité de se doter d'une stratégie éclairée pour conduire un développement économique efficient et économe.

Le collectif de partenaires proposera un accompagnement à la mise en œuvre des projets pour permettre une pleine efficacité au regard des enjeux du développement durable. Il portera sur :

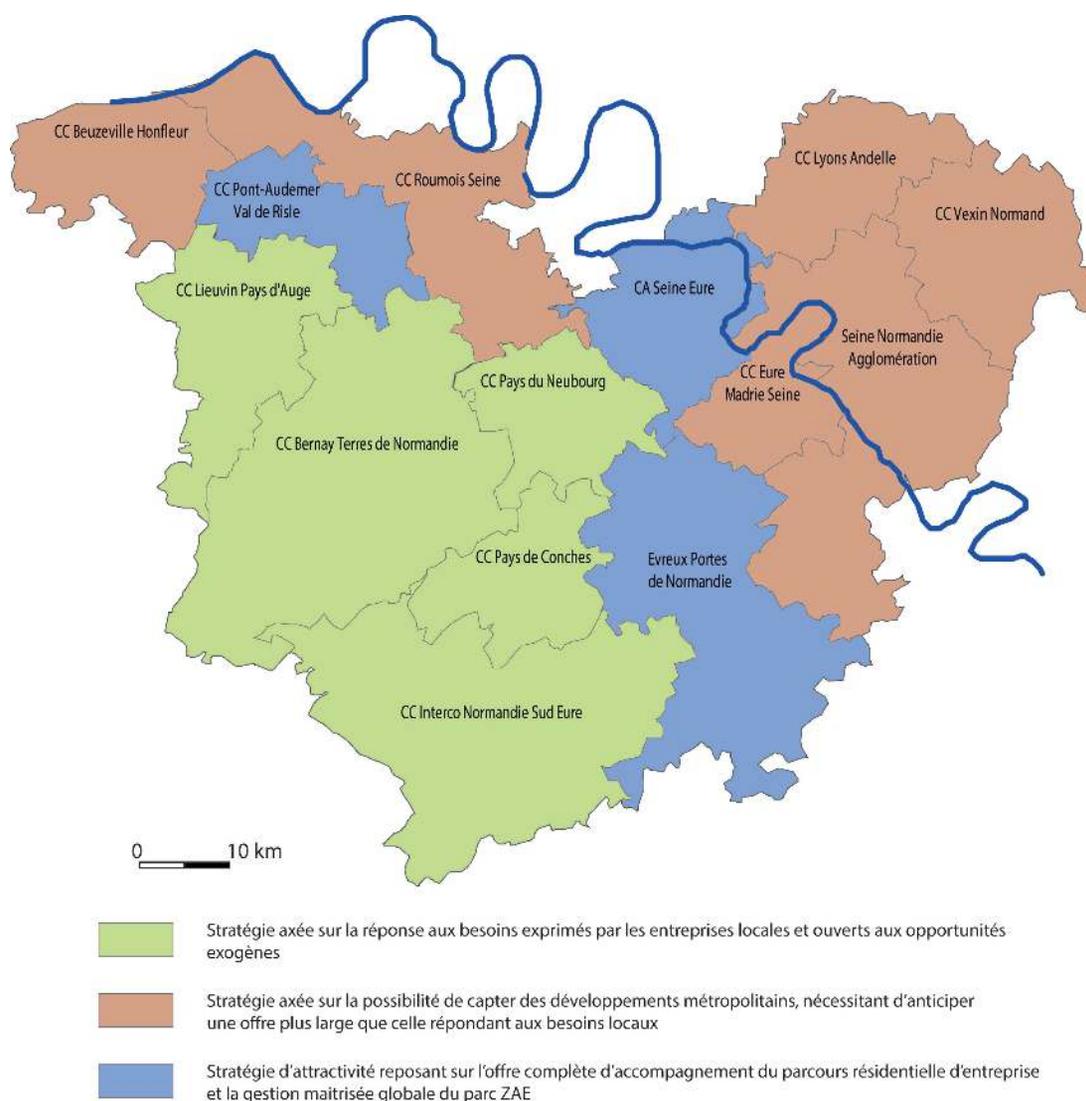
- > La recherche des solutions alternatives aux ZAE pour répondre aux besoins des entreprises de manière à optimiser l'utilisation / la consommation d'un foncier en ZAE devenu rare ;
- > La réduction des impacts environnementaux dans le processus d'aménagement, notamment du fait que par leur ampleur prévue, certains projets vont d'ores et déjà conduire à la mise en place de compensations environnementales et agricoles ;
- > La mutualisation des fonctions (parking, pluvial, etc.) dès la conception et jusqu'à la gestion de la ZAE ;
- > L'utilisation la plus dense possible des parcelles ;
- > L'intégration des apports de l'économie circulaire pour une gestion durable de la ZAE.

2 - RECOMMANDATIONS DU COLLECTIF DE PARTENAIRES POUR RENOUVELER L'ATTRACTIVITÉ DES ZAE, ENGAGER DE MANIÈRE OPTIMALE LA MISE EN ŒUVRE DE L'OFFRE PROGRAMMÉE À COURT TERME ET RÉALISER UNE PLANIFICATION À MOYEN ET LONG TERMES CONFORME AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

> 2.1 - Développer une offre plus diversifiée, répondant à toutes les étapes du parcours résidentiel des entreprises de chaque EPCI afin de garder les entreprises en développement

> 2.1.1 - Faire évoluer la stratégie au-delà de l'offre de terrains

SYNTHÈSE DES STRATÉGIES INTERCOMMUNALES



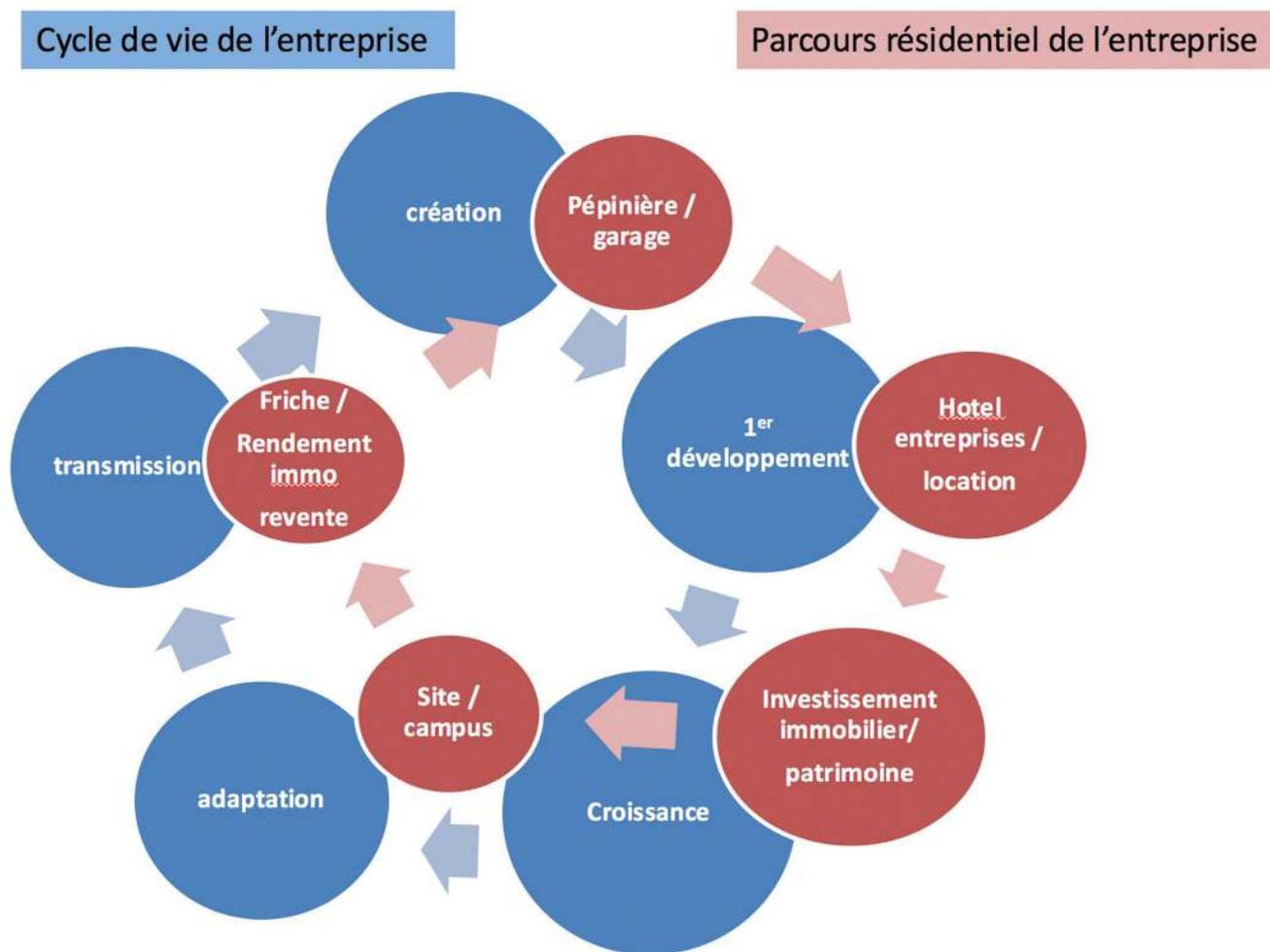
Périmètre EPCI en vigueur en 2018 - Source: données 2018 - Observatoire du foncier - CCIPN / DEA

Les projets des collectivités recensés lors des échanges et inscrits dans les contrats de territoires portent sur 60 ha/an. Cela devrait permettre aux entreprises de chaque territoire de se développer.

La réponse apportée est encore très majoritairement composée de terrains aménagés en prélevant des terres agricoles, même si une part significative des projets concerne aussi des hôtels d'entreprises.

Seules trois collectivités (en bleu) mettent en œuvre une stratégie liée au parcours résidentiel de l'entreprise.

> 2.1.2 - Qu'est-ce que « le parcours résidentiel » des entreprises ?



Aux premiers stades de leur existence, les entreprises n'ont pas la capacité d'acquérir de l'immobilier. Leurs ressources sont accaparées par la recherche de clients, la montée en volume de leur production, la nécessité de recruter, etc. Ensuite, elles développent des stratégies immobilières : rester locataire, ou acquérir pour développer un patrimoine, source de ressource pour le chef d'entreprises après l'arrêt de son activité.

Conserver une entreprise en développement, c'est être en mesure de produire une offre suffisamment diverse pour répondre à ses besoins, sur le territoire où elle a été créée. Cela limite le risque de délocalisation

> 2.1.3 - Connaître les besoins des entreprises de son territoire

Le pilotage d'une stratégie d'accueil d'entreprises, ou d'accompagnement du développement des entreprises locales, nécessite en premier lieu de s'assurer une **connaissance fine et permanente des besoins des entreprises**.

Quelques outils et solutions présents pour les territoires de l'Eure :

> Les « guichets 360 », proposés par le Département et ses partenaires permettent la coordination et le partage des projets d'entreprises ;

> Les dispositifs d'enquêtes régulières proposés par les chambres consulaires captent les projets endogènes, moteur de 80 % du développement économique local ;

> Les observatoires apportent une connaissance de l'environnement économique et facilitent l'anticipation des évolutions ;

Le marketing territorial et la bourse des locaux du Département rendent visible et attractif chaque territoire auprès d'opportunités exogènes.

> 2.1.4 - Identifier les réponses apportées aux besoins

La connaissance de l'offre publique mais aussi privée de son territoire, la structuration des remontées d'informations sur cette offre et sa diffusion auprès des entreprises sont un autre aspect de la maîtrise du parcours résidentiel des entreprises.

Des outils (observatoire des ZAE et de l'immobilier d'entreprises, bourses des locaux et terrains) permettent :

> De référencer et diffuser l'offre :

- > Référencer l'offre de manière exhaustive (foncière, immobilière, publique, privée...)
- > Connaître ses équipements (THD, infrastructures modales, enseignement & formation...)

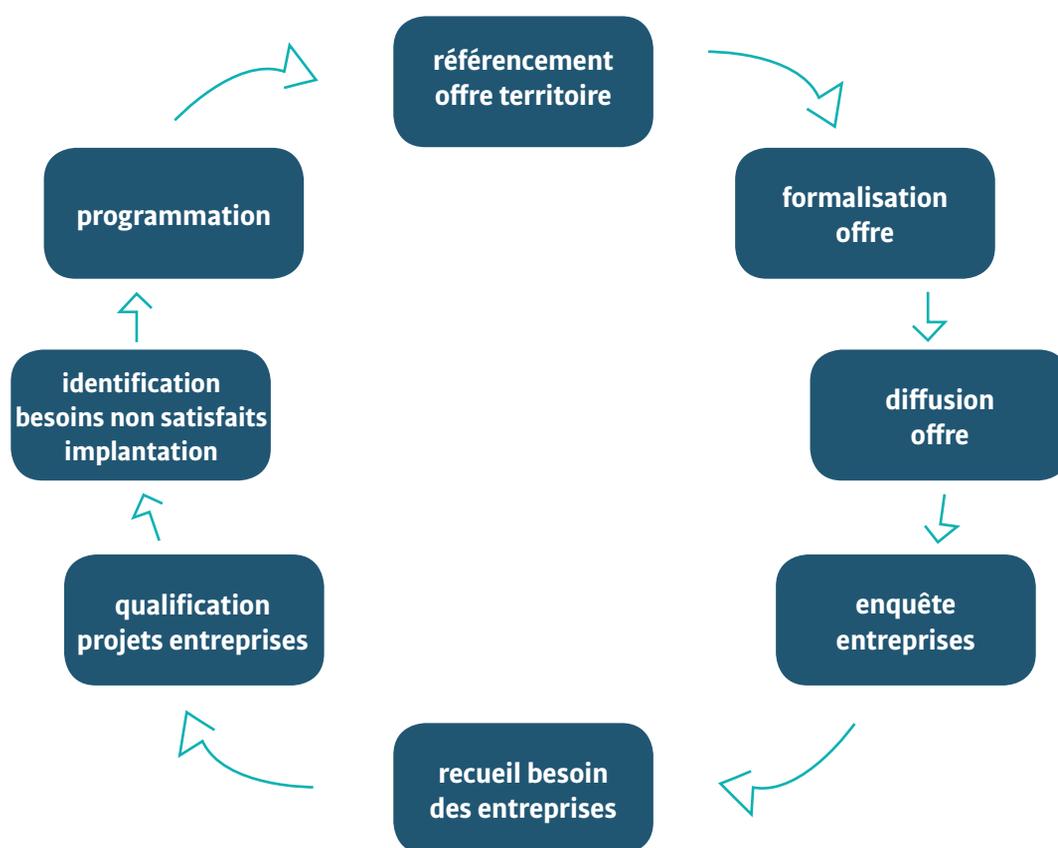
> D'agréger les connaissances nécessaires au pilotage de « parc d'offres » du territoire :

- > Volumes d'offres et programmation, dynamiques d'entreprises, flux, etc.
- > Diversité : terrains, bâtiments, pépinières, hôtels d'entreprises, villages d'artisans, etc.

De fédérer les parties prenantes du développement économique (entreprises, propriétaires fonciers, opérateurs économiques...).

> 2.1.5 - En bon pilote, accélérer la production des offres manquantes

PROCESSUS DE CONNAISSANCE, DIFFUSION ET ADAPTATION DE L'OFFRE



Les inadéquations entre les demandes des entreprises et l'offre des acteurs du territoire permettent **d'identifier les carences**.

Il est opportun **d'accélérer la production de l'offre manquante**, que ce soit pour :

- > des locaux commerciaux de centre-ville ;
- > des terrains en centre-ville pour les services, les commerces indépendants, ou des grandes surfaces ;
- > des opérations mixtes bureau/activités non nuisantes/logements, de l'habitat avec une pièce d'activité pour les solos, (free lanceurs ou autres formes) ;
- > des espaces de co-working, des pépinières et hôtels d'entreprises ;
- > des locaux logistiques, et aussi des terrains en ZAE.

> 2.2 - Centrer l'utilisation des ZAE sur les besoins des entreprises de l'économie productive qui ne peuvent s'implanter en zone d'habitat

> 2.2.1 - Les activités hors ZAE sont principalement liées aux besoins des populations

Les activités qui répondent aux besoins de la population cherchent à se localiser au plus près de leurs clients. Celles qui présentent le plus de risques ou de nuisances s'éloignent des populations et s'installent en ZAE. C'est ainsi qu'apparaissent des logiques de localisation « préférentielles » des entreprises de l'Eure.

L'implantation en ZAE peut aussi s'imposer non pas du fait de la nature de l'activité, mais du fait du gabarit du bâtiment et des modalités d'exploitation. Une unité logistique peut faire jusqu'à 40 000 m², et nécessiter des infrastructures de transport particulières (quai, voie ferrée).

LOGIQUE DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES ENTREPRISES : CONSTAT GÉNÉRAL DANS L'EURE

Activités	Part des emplois en ZAE	Localisation préférentielle
Service à la personne	11 %	hors ZAE / centralités
CHR - tourisme, loisirs	15 %	hors ZAE / centralités
Services mixtes (ex. : garage automobile)	32 %	hors ZAE / centralités
Commerce de détail	39 %	hors ZAE / centralités
Construction	44 %	en ZAE
Transport / logistique	50 %	en ZAE
Services aux entreprises	53 %	en ZAE
Commerces de gros	58 %	en ZAE
Industrie	77 %	en ZAE

> 2.2.2 - Les activités en ZAE sont principalement celles incompatibles avec l'habitat

LOGIQUE DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES ENTREPRISES : CONSTAT GÉNÉRAL DANS L'EURE

	Nombre d'établissements	%	Effectifs cumulés	%
Industrie	17	14 %	736	41 %
Construction	25	21 %	536	30 %
Transport / logistique	6	5 %	189	11 %
Commerces de gros	15	13 %	179	10 %
Commerce de détail	9	8 %	46	3 %
CHR - tourisme, loisirs	5	4 %	43	2 %
Mixte	13	11 %	25	1 %
Services aux entreprises	2	2 %	19	1 %
Service à la personne	4	3 %	18	1 %
Hors ressorts	23	19 %	0	0 %
TOTAL	119	100 %	1791	100 %

Les « hors ressort » sont des établissements non inscrits au RCS (associations, services publics) pour lesquelles la CCI ne dispose pas des données d'effectifs, ce qui explique le « nul » sur cette donnée. Source : Observatoire des ZAE, CCI, 10/2017

En effectifs cumulés des 120 implantations récentes, entre 2012 et 2016, **les activités incompatibles avec l'habitat constituent 92 % des occupants des ZAE.**

Les activités présentant des risques, ou une nuisance pour les populations (trafic routier, bruit, poussière) ne doivent, en effet, pas s'implanter au milieu des zones d'habitat ou de loisirs.

Il est à noter que le commerce, qui s'est massivement implanté en ZAE depuis une quarantaine d'années et encore massivement sur la période 2005-2012, ne représente que 8 % des implantations effectives en ZAE entre 2012 et 2016.

À RETENIR

Les ZAE sont destinées à accueillir les activités incompatibles avec l'habitat notamment celles « à risques ». Chaque territoire doit donc disposer de ZAE afin de pouvoir accueillir ces activités.

> 2.2.3- Réserver les ZAE aux seules activités nuisantes et/ou incompatibles avec l'habitat

Les entreprises du commerce de détail et des services à la personne cherchent à s'implanter au plus près des populations. Aujourd'hui, elles captent leur clientèle sur les trajets domicile-travail, dans les centralités et dans la proximité des quartiers ou des villages. On parle des espaces tertiaires, de la maison médicale locale, des grandes surfaces, et parfois aussi du siège d'une intercommunalité.

Quand le foncier vient à manquer dans le tissu urbain, le recours aux terrains en vente sur la ZAE est fréquent. C'est une solution de facilité. Pourtant, ces activités consomment des terrains nécessaires aux activités incompatibles avec l'habitat.

Il est donc proposé que le règlement d'urbanisme des nouvelles ZAE interdise l'implantation de « commerces de détail » (grande distribution) et limitent l'emprise des « services à la population » aux besoins des salariés des ZAE.

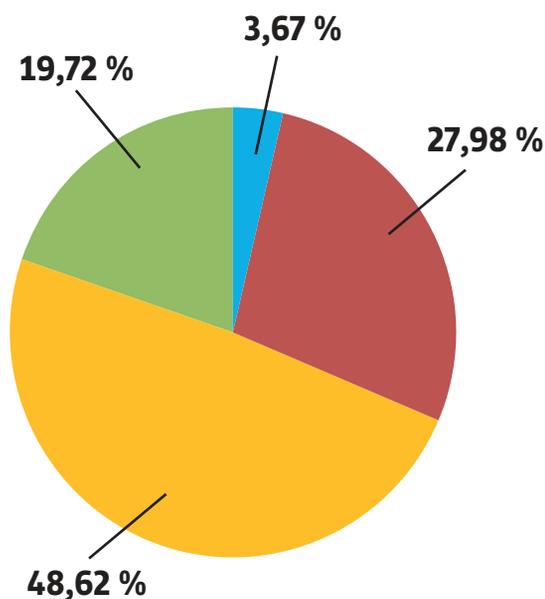
> 2.3 - Requalifier les ZAE existantes, un enjeu d'attractivité

> 2.3.1 - La moitié des ZAE de l'Eure ont plus de 40 ans et nécessitent un renouvellement de leur attractivité

Surfaces aménagées	Ha	% des ZAE aménagées
depuis les années 2000	751	18 %
entre 1980 et 2000	1 213	28 %
avant 1980	2 287	54 %

Sur la moitié des ZAE, les infrastructures ont au moins 40 ans.

Certaines datent des **années 60**, voire même antérieurement. Dans de nombreux cas, cela entraîne une **vétusté des équipements, un niveau de services insuffisant** par rapport aux besoins actuels, et un délaissement relatif (friches).



Compilation des données d'indicateurs des Diagnostics de ZAE
Département 27 et CCI Portes de Normandie 2008-2016

Le Département et la CCI ont diagnostiqué des parcs d'activités parmi les principaux du département sur la base de 36 rubriques renseignées à partir de 200 indicateurs. Cela a permis une évaluation du niveau de service des ZAE notamment par rapport aux critères du développement durable.

- > 28 % des services attendus en ZAE sont absents ;
- > 48 % des services ont un niveau « essentiel » correspondant aux standards des zones industrielles ;
- > 20 % des services sont « qualitatifs, correspondants aux cahiers des charges des parcs d'activités paysagers ;
- > 4 % des services correspondent aux exigences du développement durable.

Niveau d'offre de services	Insuffisante	Zone équipée	Parc d'activité	Economie circulaire
Bernay (zone sud)	8	18	10	0
Évreux (toutes ZAE)	7	16	20	4
Gisors (Mt de Magny)	10	18	7	2
Val d'Hazey/Gaillon	13	12	11	0
Verneuil d'Avre et d'Iton (zone nord)	12	20	2	1
Vernon/Saint-Marcel	11	22	3	1
TOTAL	61	106	43	8
%	27,98 %	48,62 %	19,72 %	3,67 %

Les 36 rubriques

Accessibilité : marchandises (route, fer, fleuve), personnes (douce, PMR, Transport en commun, etc.), circulation interne et stationnement ;

Sécurité : des biens et des personnes, incendie ;

Services à la personne, à l'entreprise, numériques ;

Animation gestion : gestionnaire de ZAE, association, animation ;

Eau : ressources, assainissement, pluvial ;

Énergies : renouvelables, PECT, etc. ;

Déchets : collecte, gestion, recyclage ;

Maîtrise des risques naturels et industriels ;

Nuisances : bruit, air, proximité habitat ;

Paysage et cadre de vie : signalétique, perception paysagère, intégration environnementale ;

Occupation potentiel foncier, friches, délaissés ;

Saturation des parcelles.

À RETENIR

Une majorité de ZAE a été aménagée avant 1980 selon les niveaux de service correspondant aux standards de l'époque. Elles nécessitent aujourd'hui d'être renouvelées pour satisfaire aux attentes actuelles et ainsi garantir leur attractivité au regard des entreprises et de leurs salariés.

> 2.3.2 - Requalifier les ZAE existantes, un enjeu, compte-tenu de leur poids dans l'économie locale Renouveler l'attractivité et l'image donnée par les EPCI

La dégradation des certaines ZAE aménagées entre les années 1950 et les années 1980 induit une perte d'attractivité et une détérioration de l'image donnée par les EPCI aux entreprises.

Afin **d'attirer à nouveau des investisseurs**, une amélioration qualitative de l'espace public est souvent nécessaire. Compte-tenu de la raréfaction de la ressource publique, il est proposé de **remettre en valeur la trame existante** et de s'appuyer sur la **restructuration des ilots par des investisseurs privés**.

Mettre en œuvre une économie plus sociale, solidaire et circulaire au sein des ZAE

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE



Pour tenir compte de l'augmentation des attentes des entreprises et des salariés en matière de cadre de vie et de prestations de services, il est nécessaire de diversifier l'offre de services aux salariés et à l'entreprise. Les principaux services attendus par les entreprises concernent la sécurité, la fibre, les mutualisations (réduction de coût), les services environnementaux et l'économie circulaire.

Les salariés recherchent un cadre de vie au travail de qualité, des services - transports en commun, réparation automobile, etc. , une offre de loisirs, restauration, conciergerie, crèche, etc

Mobiliser le potentiel foncier des ZAE existantes

Un guide a été publié par la CCI Normandie en collaboration avec de nombreux partenaires en 2018 pour proposer une méthode d'évaluation du potentiel foncier, notamment au moment de la planification, lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme

La mobilisation du **potentiel foncier des ZAE** permet **d'implanter** de nouvelles activités, principalement par densification.

L'arrivée de nouvelles entreprises permet le **retour fiscal sur investissement** pour financer les travaux de requalification

Le CEREMA, la DREAL Normandie, avec le concours de l'EPFN et des réseaux consulaires produiront en 2019 un guide pour la requalification des ZAE.



> 2.4 - Mettre en place une planification des ZAE qui prend en compte une gestion économe de l'espace et les enjeux du développement durable

> Mobiliser le potentiel foncier des ZAE existantes et diversifier les réponses aux besoins des entreprises évite de prélever des terres agricoles

Pour une gestion économe de l'espace, il convient d'identifier :

- > **Les activités non nuisantes**, principalement destinées à satisfaire les besoins des populations que l'on peut implanter en dehors des ZAE, afin de réserver l'usage de celles-ci aux activités incompatibles avec l'habitat ;
- > **Les offres alternatives aux terrains en ZAE** (locaux existants, hôtels d'entreprises, etc.) qui limitent le recours à l'acquisition de terrain pour des constructions neuves ;
- > **Le potentiel foncier** : dents creuses, parcelles sous-occupées, friches dans les ZAE existantes afin de densifier l'occupation et recréer de la richesse

Cette nouvelle approche recommandée permet de s'assurer que toutes les solutions existantes d'accueil d'entreprises ont été prises en compte avant d'envisager l'aménagement de nouvelles ZAE à partir de terres agricoles.

De toutes les solutions susceptibles de répondre aux besoins des entreprises, la transformation de terres agricoles en terrains à bâtir ne se fait qu'en dernier recours.

> Analyser les meilleures localisations des futures ZAE au regard de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (impact environnemental et agricole) dès l'élaboration des documents d'urbanisme réduit les coûts d'aménagement

Compte tenu de la nécessaire **réduction des impacts environnementaux et agricoles** notamment dans le cadre des futurs projets de ZAE, il convient **d'agir dès le niveau de la planification**.

Aussi, pour une utilité économique identique, il est important, et ce dès les documents d'urbanisme, d'**éviter de localiser les ZAE** sur des sites à **forts enjeux environnementaux ou agricoles**. Ainsi, trois étapes essentielles sont identifiées pour éviter, voire réduire, les impacts potentiels sur l'environnement, le foncier naturel, agricole ou forestier et sur l'économie agricole.

- > **Éviter** : revoir la localisation du projet sur un site où les enjeux, tant environnementaux qu'agricoles, sont les plus limités possibles ;
- > **Réduire** : voir si l'emprise du projet peut être réduite (optimisation du foncier) et/ou diminuer la durée ou l'intensité de l'impact généré par le projet ;
- > **Le cas échéant, compenser** : dès lors que le projet n'a pas pu éviter et réduire totalement ses impacts sur l'environnement et/ou l'économie agricole, des mesures de compensation sont à mettre en œuvre. Ces mécanismes de compensation environnementale et de compensation collective agricole ont été introduits respectivement par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (complétée par le décret du 31 août 2016).

Les éventuelles compensations engendrées par les projets de ZAE doivent donc être prises en compte dès le stade de la planification et de la programmation, notamment pour inclure leur financement dans le montage du projet.

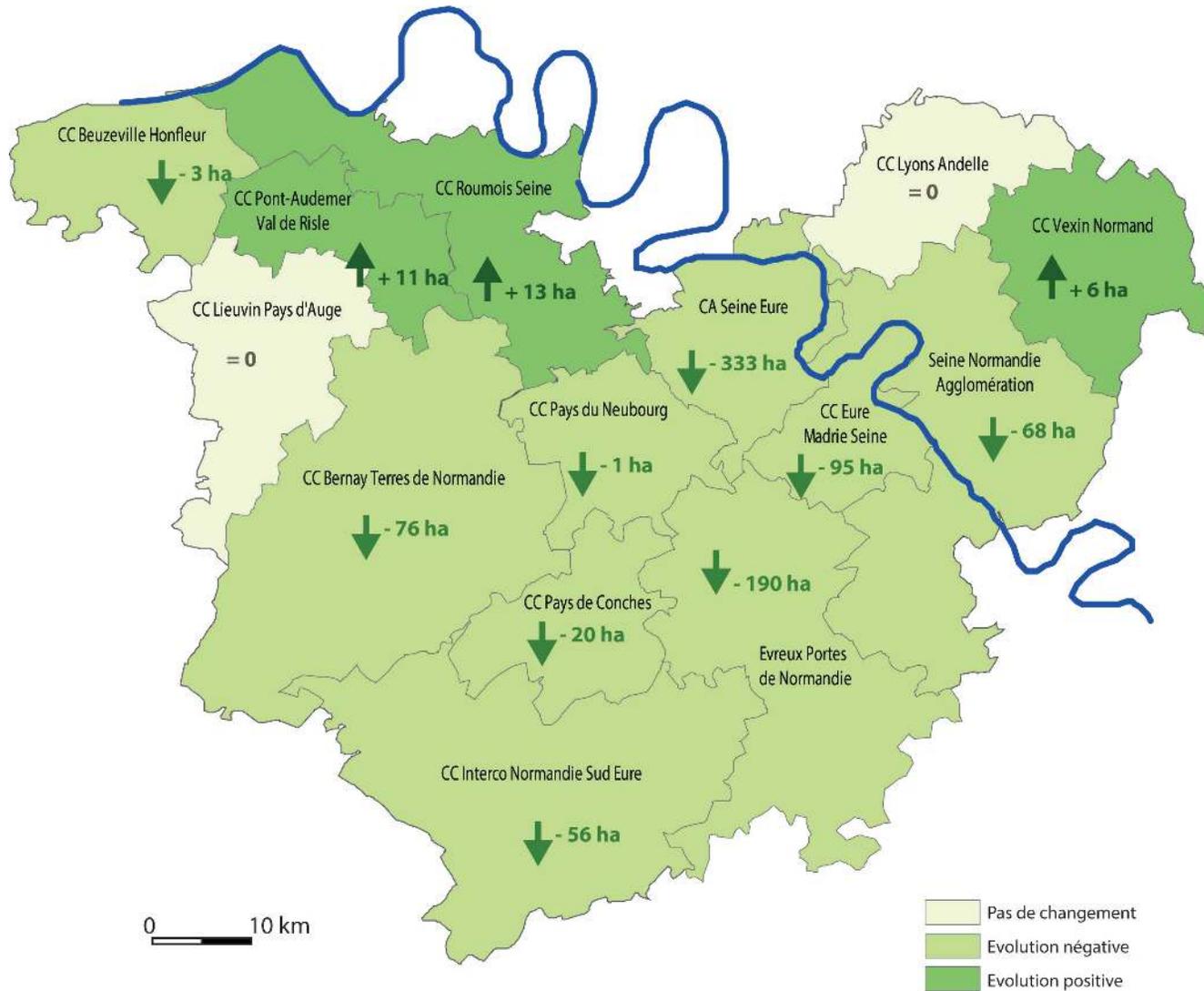
Dans le cadre d'un aménagement durable du département, il convient également de s'assurer de l'insertion paysagère des projets.

> Interroger les besoins des entreprises permet d'ajuster la planification et d'éviter de surproduire

Effort de rationalisation des EPCI dans la programmation de leurs projets d'aménagement de ZAE

Effort de rationalisation des Intercommunalités pour éviter de réaliser des ZAE

Evolution des surfaces de réserves totales par territoire en ha
(avant et après l'actualisation du SDZAE 2018)



Périmètre EPCI en vigueur en 2018 - Source: données 2018 - Observatoire du foncier - CCIPN / DEA

L'application de la loi NOTRe au 1er janvier 2017 a imposé un changement d'échelle. En même temps, la loi a transféré l'implantation d'entreprises (ZAE, bâtiments, etc.) en compétence exclusive des EPCI. Ainsi, en 2017 et 2018, les élus ont été amenés à réinterroger leur offre de ZAE. Il en a résulté une redéfinition des projets de ZAE. Au cours de l'exercice d'ajustement réalisé par les EPCI, **622 ha d'intentions d'aménagement précédemment enregistrés dans l'observatoire des ZAE ont été déclarés définitivement abandonnés.**

Les trois EPCI (CC du Vexin Normand, CC Roumois Seine et CC Pont-Audemer Val de Risle) qui accroissent leurs intentions d'aménagement de ZAE ont fait l'effort de rechercher ces terrains en valorisation de potentiel foncier déjà existant. Ces accroissements ne se font pas sur l'espace agricole

3 - SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

	Hors ZAE		En ZAE	
	Nombre	%	Nombre	%
Nombre d'établissements*	15 905	89 %	2 038	11 %
Effectifs totaux*	44 831	46 %	52 031	54 %

Les ZAE sont un maillon du parcours résidentiel des entreprises. Elles jouent un rôle social important puisque 52 000 personnes travaillent quotidiennement sur ces zones aménagées qui représentent 0,7 % du territoire départemental.

Pour autant, plus de la moitié des ZAE ont plus de 30 ou 40 ans et ont profondément besoin d'être renouvelées pour conserver leur attractivité et apporter les services aux entreprises et aux salariés au niveau de leurs attentes respectives

Le besoin en terrains aménagés pour les entreprises a été estimé à **60 ha/an**, tant à partir des données de l'observatoire des ZAE CCI Normandie en partenariat avec les collectivités locales que par des échanges directs avec les élus et les techniciens des EPCI eurois. Ces 60 ha/an peuvent être **recherchés en priorité dans les ZAE existantes**, dans le **tissu urbain** si les activités sont compatibles avec l'habitat, ou en réutilisation de **friches**. La conversion de terres agricoles devient l'ultime ressource.

La **programmation** permet de **répondre aux besoins des entreprises** de 9 EPCI sur les 14 du département.

Le collectif de partenaires constitué pour ce schéma départemental se met à disposition des EPCI. Pour accompagner la mise en œuvre des projets. Il apporte aussi quatre recommandations ;

1. Développer une offre plus diversifiée, répondant à toutes les étapes du parcours résidentiel des entreprises de chaque EPCI afin de garder les entreprises en développement ;
2. Centrer l'utilisation des ZAE sur les besoins des entreprises de l'économie productive qui ne peuvent s'implanter en zone d'habitat ;
3. Requalifier les ZAE existantes, car c'est un enjeu d'attractivité ;
4. Mettre en place une planification qui prend en compte une gestion économe de l'espace et les enjeux du développement durable.

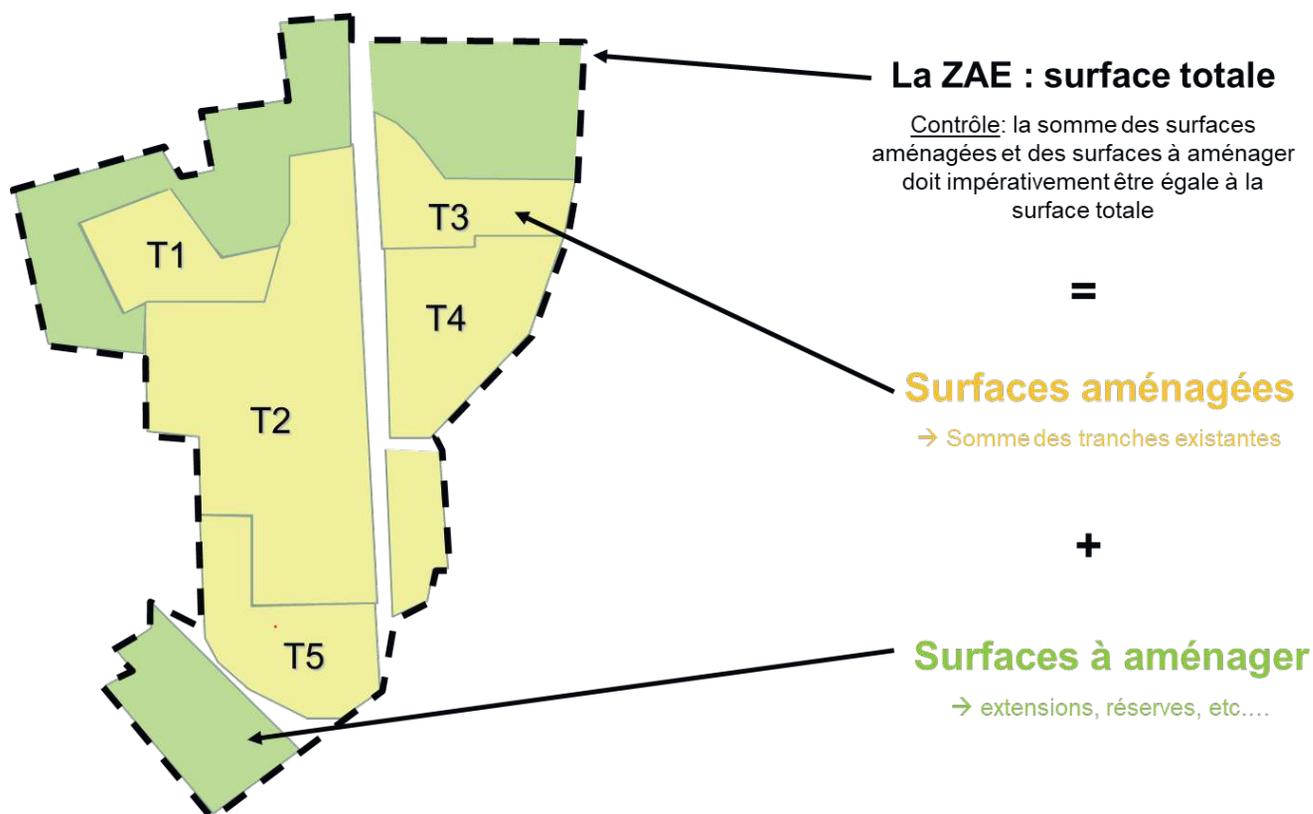
Le collectif s'engage à constituer et présenter en 2019 une boîte à outils, notamment pour la question de la requalification, dans la continuité des travaux 2018 du CEREMA.

D'autres sujets, qui sont au cœur des questions de solidarité territoriale, ont émergé des échanges et sont autant de pistes de solutions à approfondir comme par exemple les ZAE intercommunautaires.

4 - ANNEXE : DÉFINITIONS DE L'OBSERVATOIRE DES ZAE — CCI NORMANDIE.

Les définitions sont issues d'une « conférence d'harmonisation » avec les acteurs Hauts Normands en 2010 et actualisées lors de construction de l'observatoire CCI Normandie entre 2014 et 2016.
L'intégralité des définitions se trouvent sur : https://doc.ccibaseco-normandie.fr/wiki/Bdd_foncier:accueil

> 4.1 - Surface totale, aménagée, à aménager



Surface Totale :

Données recueillies avec le gestionnaire, document d'urbanisme
Surface Totale = Surface Aménagée (existant) + Surface à Aménager (en projet)

Surface aménagée :

Données recueillies avec les gestionnaires sur la base des dossiers d'aménagement opérationnel (ZAC, Lotissements)

Surface à aménager : les projets, les extensions, zonages AU des PLU

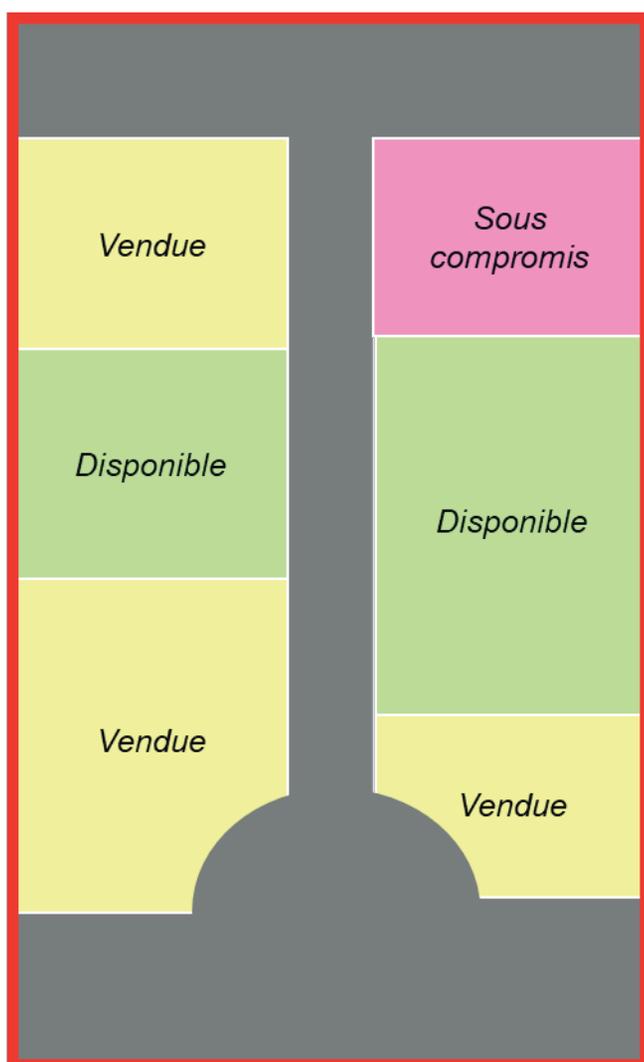
Données calculées : Surface à aménager = Surface Totale – Surface Aménagée

Distinguer projet (ex-nihilo) et extensions

Quand la surface à aménager = Surface totale de la ZAE -> Il s'agit d'une ZAE ex nihilo dont l'impact sur les terres agricoles est maximal. Leur aménagement se fait en dernier recours

Si dans une ZAE, la surface aménagée < surface totale = il existe un potentiel de développement du Parc -> Extension

> 4.2 - Composition de la surface aménagée (d'une tranche T1, T2, T3, etc.)



Surface aménagée
surfaces incluse dans le périmètre d'une opération d'urbanisme (tranche)

Surface Cessible
=
Parcelles vendues
+
Parcelles disponibles
+
Parcelles sous compromis

Surface non Cessible
Donnée calculée : surface aménagée -
surface cessible

> 4.3 Statuts des parcelles

Sont appelées parcelles dans l'observatoire les terrains d'usages par les entreprises qui sont eux-mêmes des parcelles ou des unités foncières ou des additions de parcelles et d'unités foncières.

> Surface disponible :

- Somme des parcelles immédiatement disponibles, viabilisées ou en cours de viabilisation pour lesquelles le CU est positif et la constructibilité est possible sous 6 mois

> Surface vendue :

- Données recueillies avec le gestionnaires

Somme des parcelles commercialisées

En terme d'étude, on ne garde que deux postes : surface vendue et surface disponible.

- On intégrera les parcelles où le compromis de vente est signé dans la surface vendue.

- On intégrera les parcelles « sous option » simple (sans compromis de vente) dans la surface disponible.

> Surface occupée :

Surfaces vendues, pour lesquelles un occupant est identifié

Somme des parcelles commercialisées ayant un point de géolocalisation « actif », c'est-à-dire pour lequel les données associées font apparaître un établissement actif (entreprise non radiée)

> 4.4 Indicateurs d'avancement utilisés pour identifier les échéances de mise sur le marché

Intitulé	Échéance avant mise sur le marché	Nom	Point d'étape
1 - Intention	10 ans et +	Long terme	Phase initiale du projet Inscription dans les documents de planification Périmètre identifié Aucune étude de réalisée
2 - Opportunité / faisabilité	6 à 9 ans	Moyen terme	Etude d'opportunité réalisée ou en cours Etude de faisabilité réalisée ou en cours
3 - Pré-opérationnelle	2 à 5 ans	Court terme	Etudes pré-opérationnelles faites ou en cours Enquêtes publiques Dossier de ZAC réalisés Mise en compatibilité des documents d'urbanisme
4 - Travaux	1 à 2 ans	Travaux	Visible sur internet Maîtrise foncière Appel d'offre pour les travaux Travaux de viabilisation commencés ou en cours Recours possible Pré-commercialisation sur le plan possible
5 - Disponible	Immédiat	Disponible	Terrain constructible Travaux de viabilisation terminés
6 : Commercialisée	/	Commercialisée	Plus de terrains à vendre





Conseil départemental de l'Eure
Hôtel du Département
14, boulevard Georges Chauvin – 27200 Évreux

Direction de l'Aménagement du Territoire
02 32 31 50 30



CCI Portes de Normandie
215, route de Paris – 27000 Évreux
02 77 27 00 27 – info-eure@normandie.cci.fr

Département Études & Aménagement
02 32 38 81 40
amenagement-eure@normandie.cci.fr

AVEC LE CONCOURS DE :

