

SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE) DE L'EURE 2018-2021



Avec le concours de



Restitution finale
Février 2019

>> **PASCAL LEHONGRE,**
Président du Département de l'Eure

>> BÉATRICE GAVEAU-BONDU,
Vice-présidente de la CCI Portes de Normandie

>> **JEAN-MARC MAGDA,**
Secrétaire général de la Préfecture de l'Eure

CHIFFRES CLÉS DES ZAE DANS L'EURE

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

LES ZAE AMENAGÉES EN 4 CHIFFRES

- > Un peu plus de **4 250 ha** de ZAE aménagées
- > **0,70 % de la superficie** du département
- > **La moitié des emplois** - 52 000 emplois (sce RCS)
- > **11 % des entreprises**

LA STRUCTURE DES ZAE

- > Un peu moins de **6 200 ha** de surfaces dédiées aux ZAE
- > **4 250 ha aménagés** (lotissements, ZAC, permis)
- > **3 650 ha cessibles** (vendues ou à vendre, constructibles)
- > Un taux d'occupation des terrains de près de **95 %**
- > **230 ha** de terrains aménagés disponibles à la vente

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

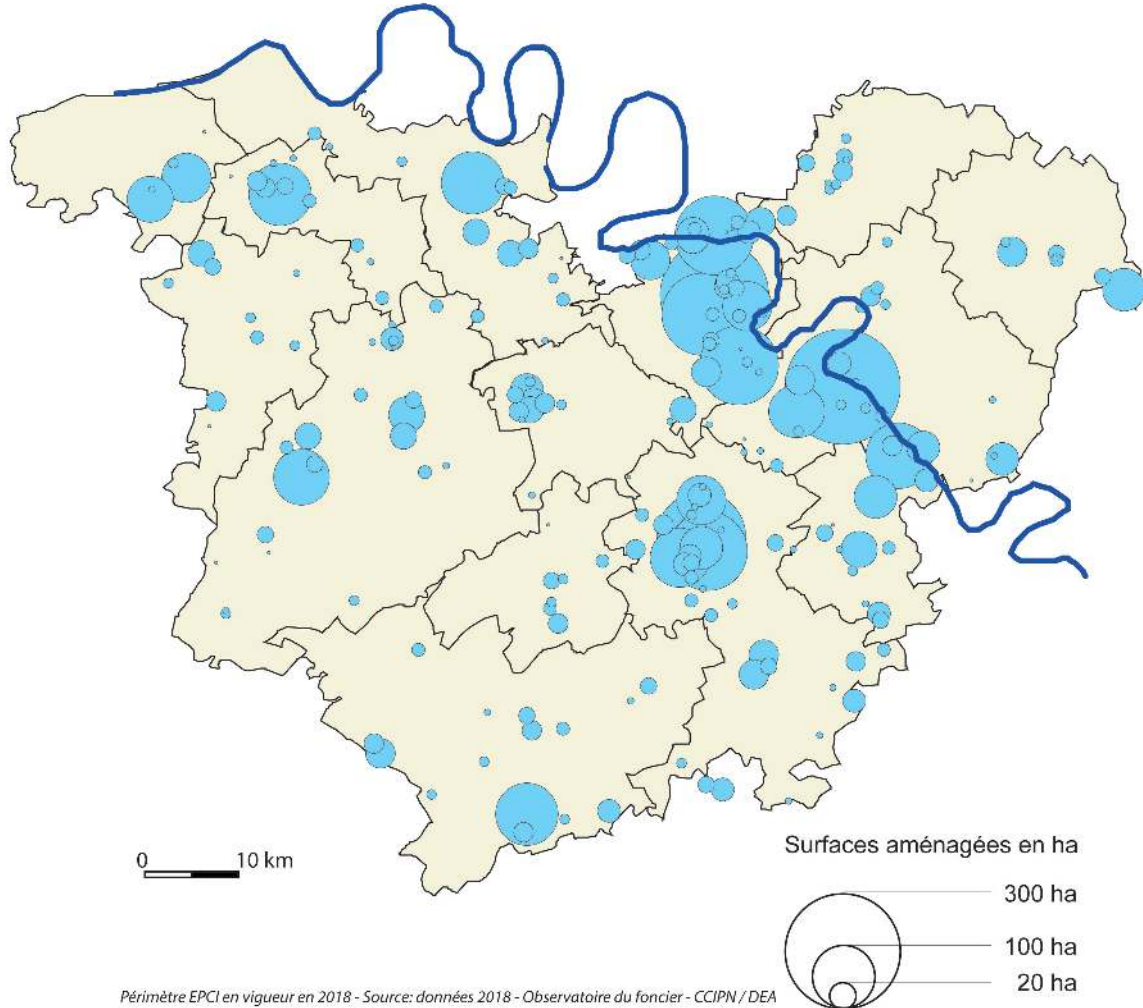
Surface aménagée : terrains vendus ou à vendre (disponibles), voiries, bassins et espaces verts

Surface à aménager : terrains identifiés par exemple aux SCOT, PLU pour être aménagés

Surface cessible : surface aménagée – surface non cessible (voirie, bassin, espace vert)

CHIFFRES CLÉS DES ZAE DANS L'EURE

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



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

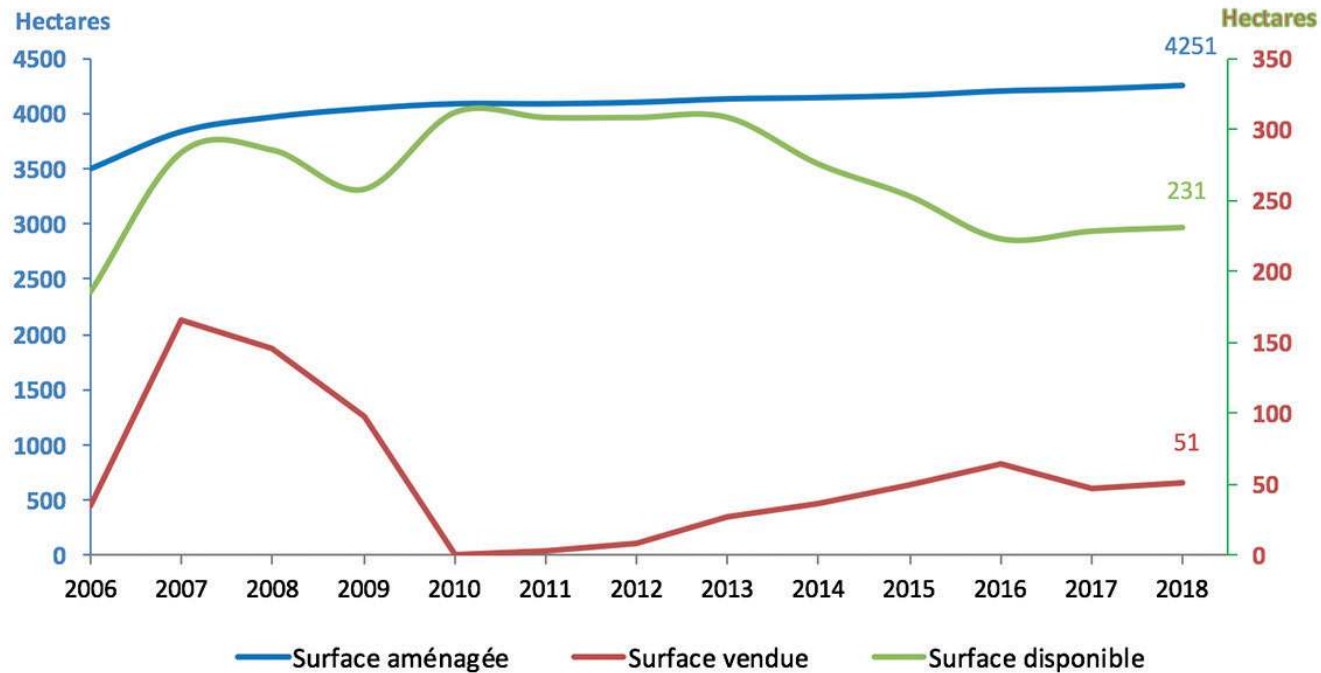
LES ZAE EN 4 CHIFFRES

- > Les trois Agglomérations concentrent la moitié des surfaces de ZAE
- > L'axe Seine et l'autoroute A13 constituent la colonne vertébrale de l'activité économique
- > Les vallées industrielles historiques (Avre, Charentonne, Eure, Iton, Risle, Andelle) sont marquées

PROGRAMMATION DES ZAE

UNE REPRISE DU RYTHME D'IMPLANTATION EN ZAE

ÉVOLUTION DES SURFACES EN ZAE DANS L'EURE



LES ZAE EN 4 CHIFFRES

> **150 ha aménagés entre 2011 et 2015,**

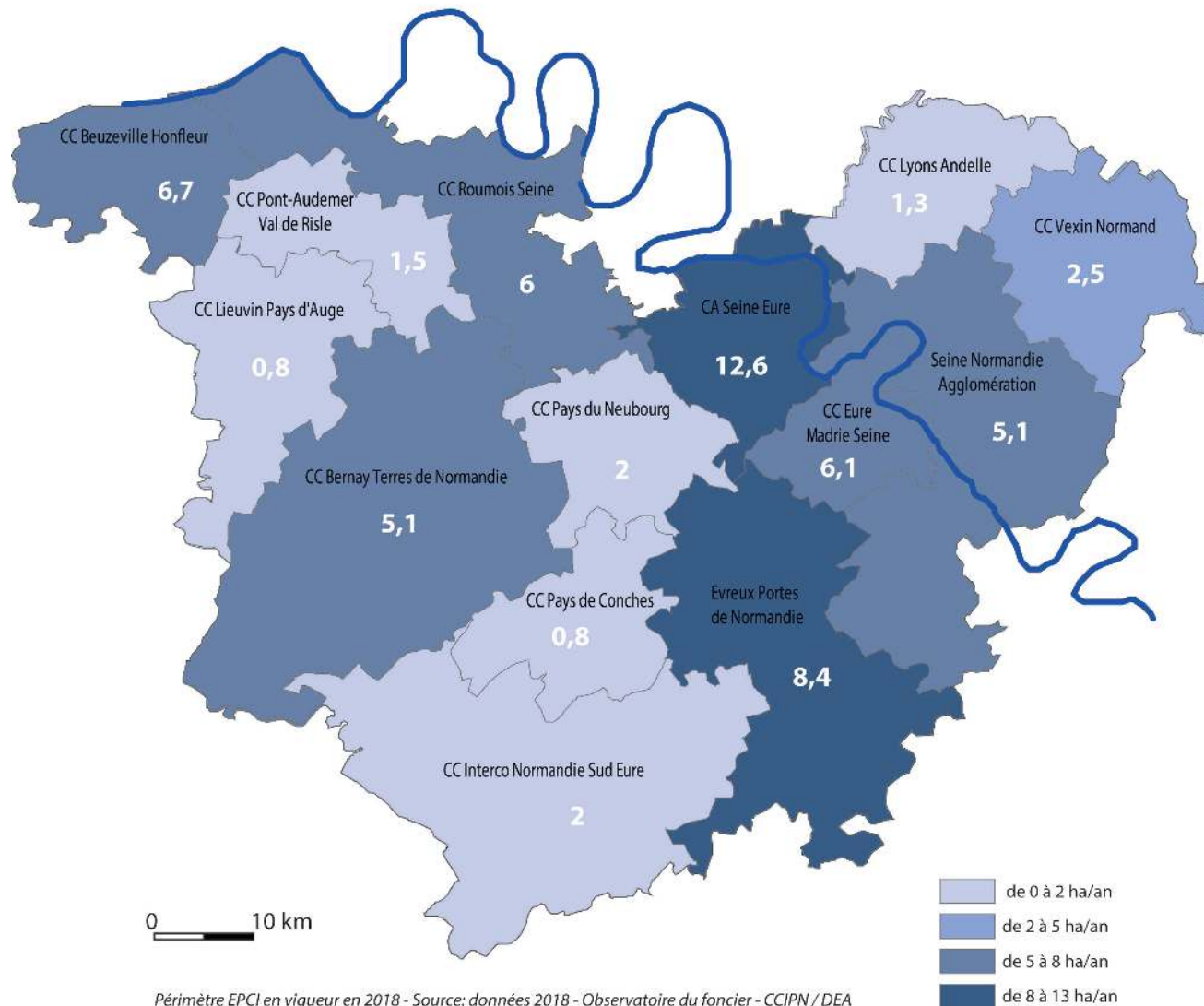
contre 600 ha entre 2006 et 2011 :

net ralentissement de l'aménagement de surfaces en ZAE

> **Un rythme de vente qui s'accélère depuis 2013**

après 3 années quasiment atones pour atteindre
**environ 70 hectares en 2016 et se stabiliser autour
de 60 hectares en 2017 et 2018**

LES RYTHMES DE COMMERCIALISATION DES TERRAINS PAR EPCI ET PAR AN



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

À RETENIR

71 ha/an (période de référence 2005/2016)

47 ha/an (période de référence 2011-2016)

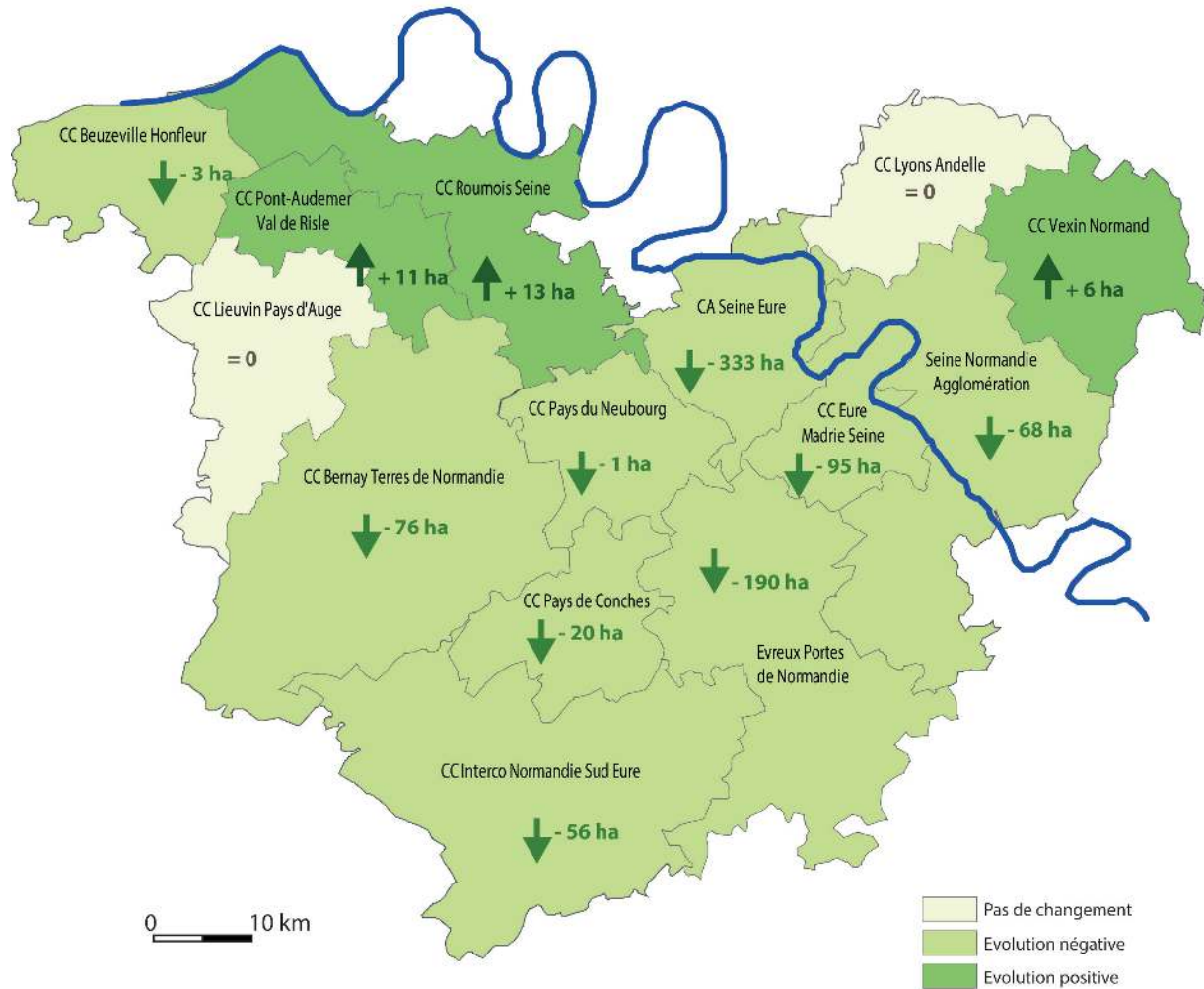
60 ha/an (besoin évalué en 2018)

LES RYTHMES DE COMMERCIALISATION SONT UN ORDRE DE GRANDEUR

Nous avons vu précédemment qu'ils sont sujets à de fortes variations selon la conjoncture économique.

Notons aussi que la capacité à vendre des terrains est aussi limitée par l'offre existante. Dans les territoires à faible disponibilité, le rythme est sous-estimé

TOUS LES EPCI ONT PRIS EN COMPTE LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE



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

La loi NOTRe au 1^{er} janvier 2017 a imposé un changement d'échelle.

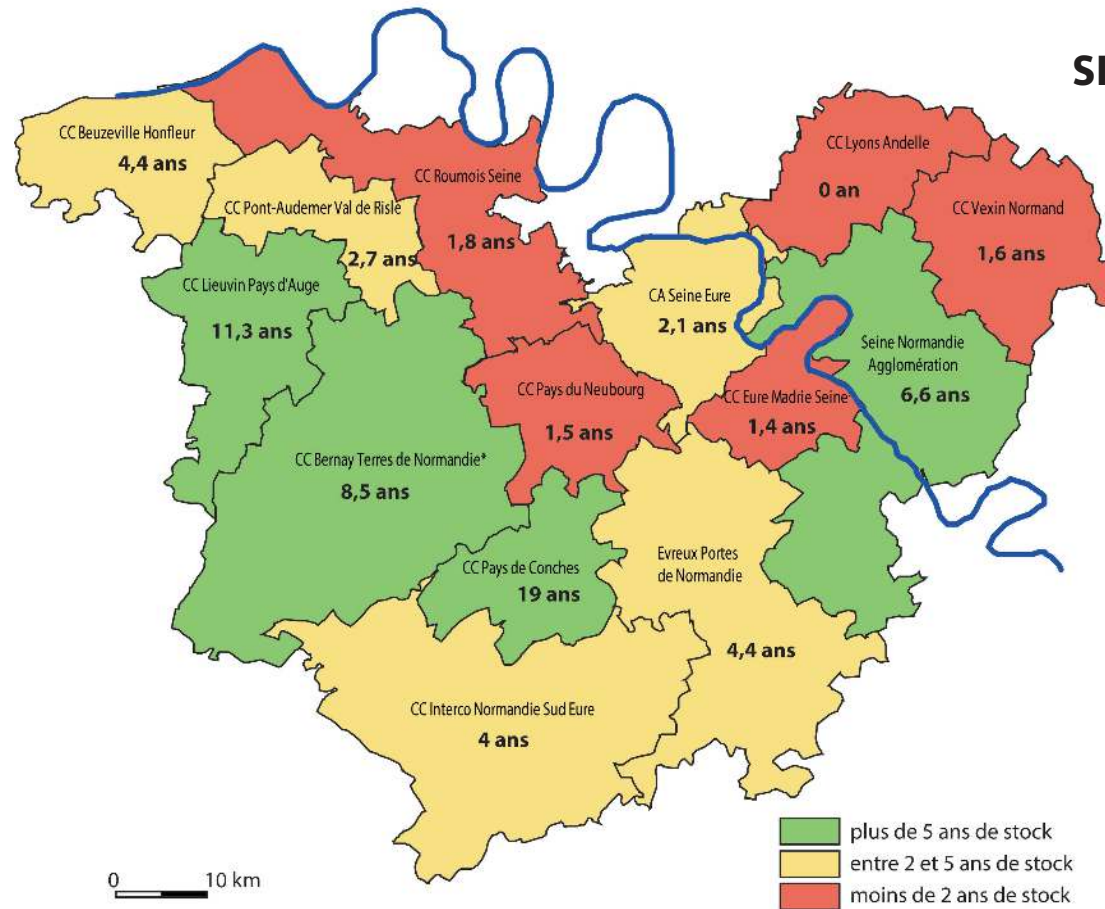
En 2017 et 2018, les élus ont été amenés à réinterroger leur offre de ZAE.

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 qui accroissent leurs intentions d'aménagement de ZAE ont fait l'effort de **rechercher ces terrains en valorisation de potentiel foncier déjà existant.**

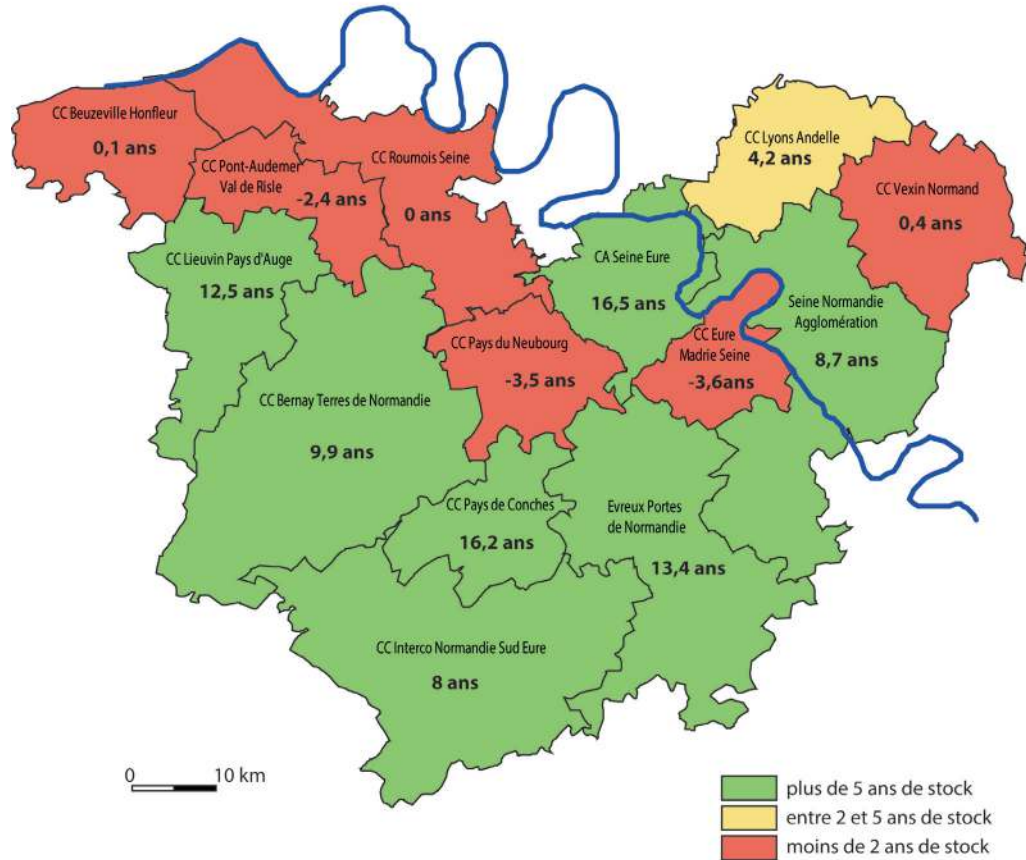
UNE PROGRAMMATION DE ZAE PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS À MOYEN ET LONG TERMES



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

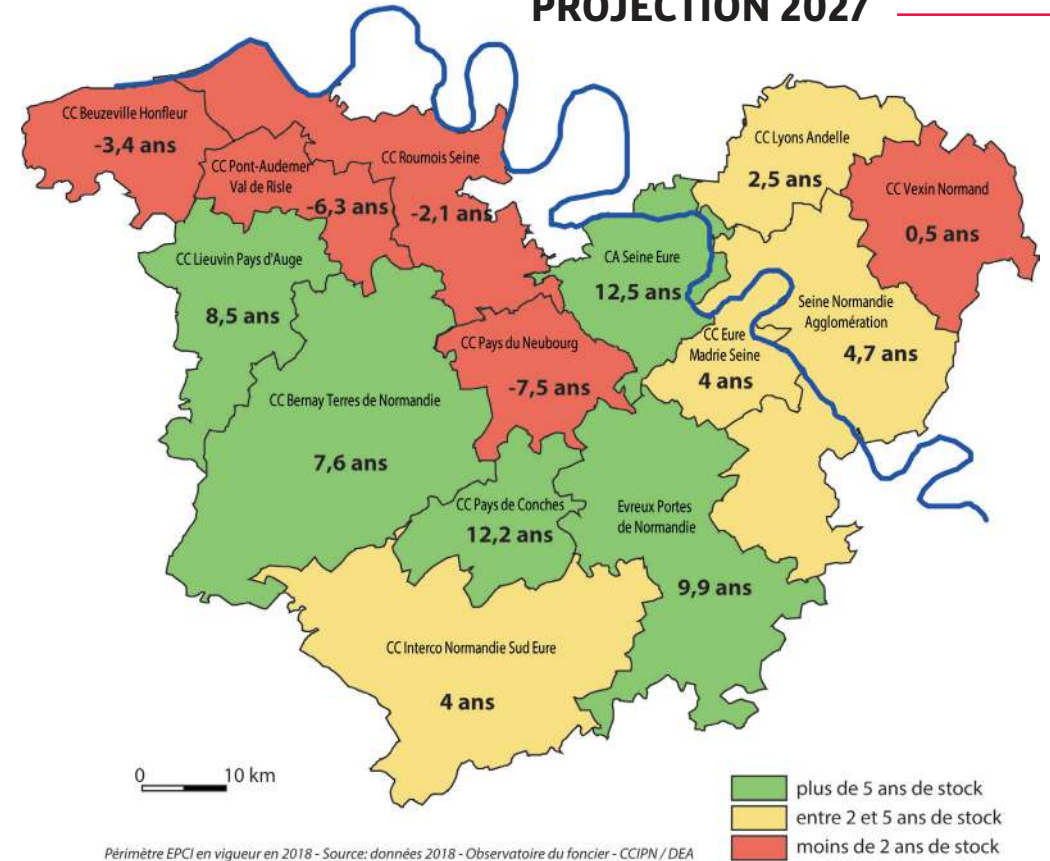
UNE PROGRAMMATION DE ZAE PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS À MOYEN ET LONG TERMES

PROJECTION 2023



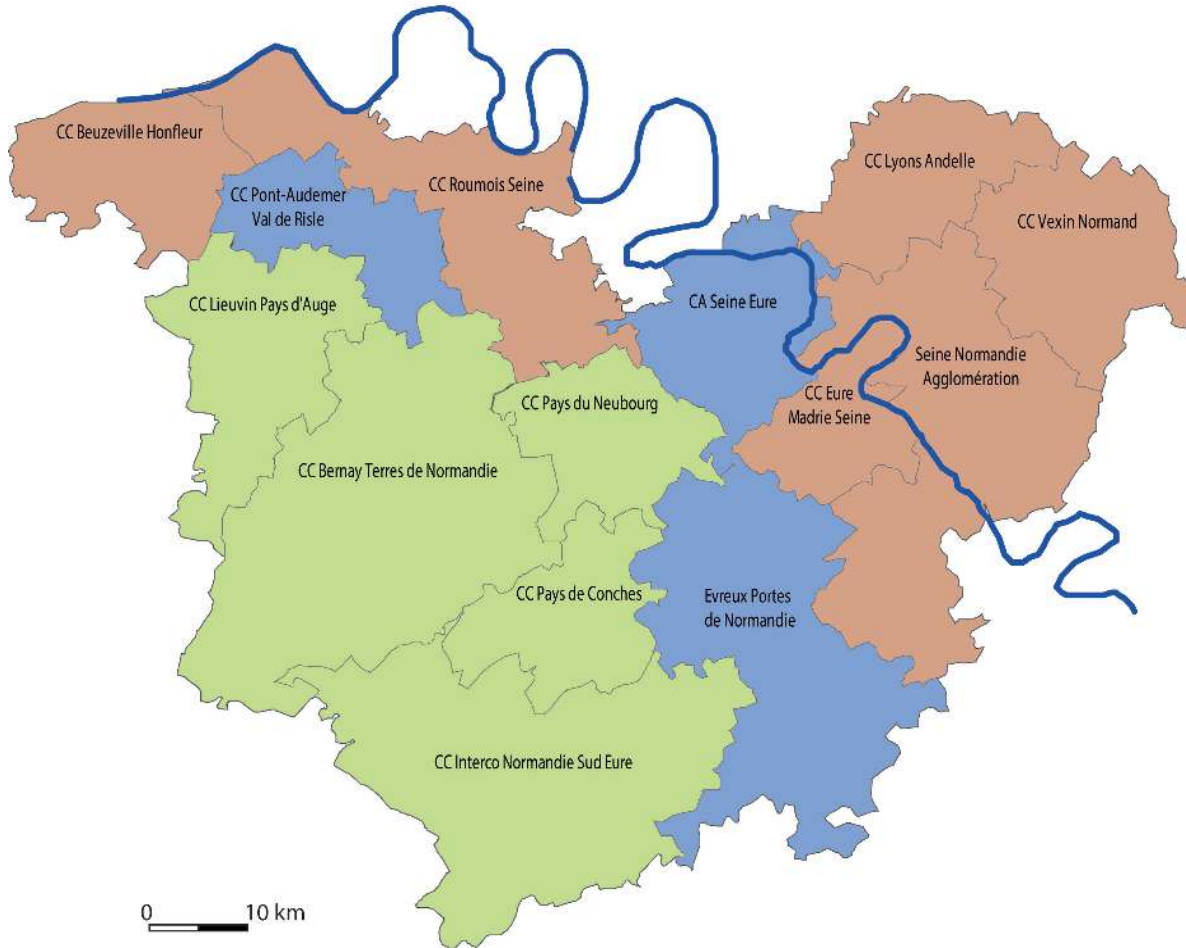
Périmètre EPCI en vigueur en 2018 - Source: données 2018 - Observatoire du foncier - CCIPN / DEA

PROJECTION 2027






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

LES STRATÉGIES DÉPLOYÉES PAR LES EPCI VISENT EN PRIORITÉ À RÉPONDRE AUX BESOINS DES ENTREPRISES



LES INTERCOMMUNALITÉS CHERCHENT À RÉPONDRE AUX BESOINS DES ENTREPRISES

-  Avec une stratégie axée sur la réponse aux besoins exprimés par les entreprises locales et ouverte aux opportunités exogènes
-  Avec une stratégie axée sur la possibilité de capter des développements métropolitains nécessitant d'anticiper une offre plus large que celle répondant aux besoins locaux
-  Avec une stratégie d'attractivité reposant sur l'offre complète d'accompagnement du parcours résidentiel d'entreprise et la gestion maîtrisée globale du parc de ZAE

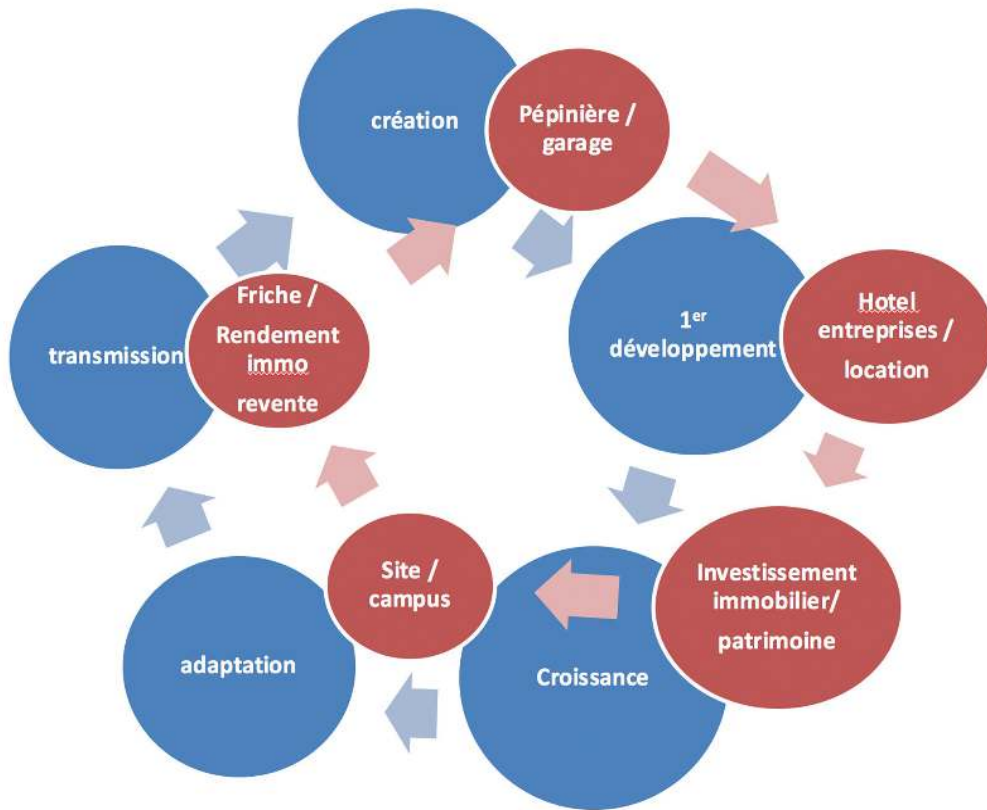
RECOMMANDATIONS

- 1- DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉPONDANT AU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRISES ;
- 2 - RÉSERVER LES ZAE POUR L'ÉCONOMIE PRODUCTIVE ;
- 3 - REQUALIFIER LES ZAE POUR LES RENDRE ATTRACTIVES ;
- 4 - PLANIFIER SELON UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

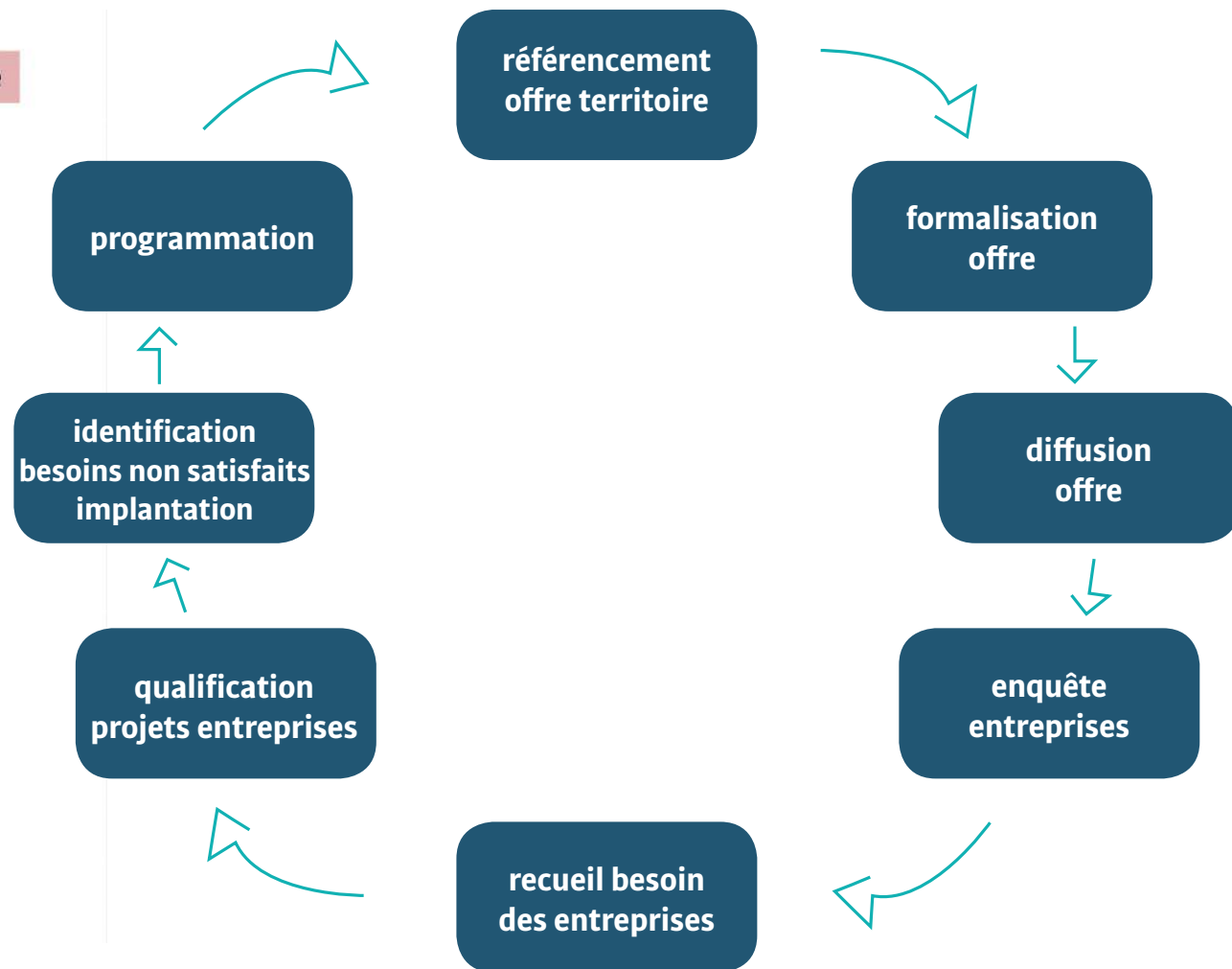
1 - DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉPONDANT AU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRISES

Cycle de vie de l'entreprise

Parcours résidentiel de l'entreprise



LE CYCLE DE VIE DES ENTREPRISES



2 - RÉSERVER LES ZAE POUR L'ÉCONOMIE PRODUCTIVE

LES NOUVELLES IMPLANTATIONS EN ZAE ENTRE 2011 ET 2016

	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 %

Source : Observatoire foncier CCI Portes de Normandie

LES ZAE SONT INDISPENSABLES POUR

> Les activités à risque :

industrie, stockage, traitement des eaux ;

> Flux de véhicules :

transport, logistique, commerce de gros, industrie, matériaux ;

> Bruit et poussière :

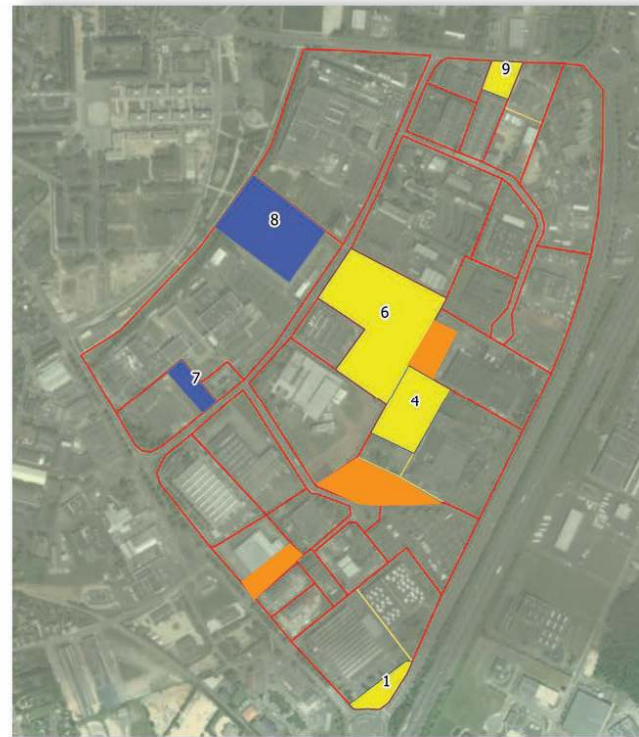
industrie, construction, matériaux.

**>> LES ZAE SONT INDISPENSABLES AUJOURD'HUI
POUR LES ACTIVITÉS INCOMPATIBLES AVEC L'HABITAT**

3 - REQUALIFIER LES ZAE POUR VALORISER LEUR POTENTIEL FONCIER



Potentiel foncier brut théorique



- Dent creuse
- Terrain sous occupé
- Terrain d'usage d'entreprise
- Unité foncière
- Non mobilisable actuellement

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



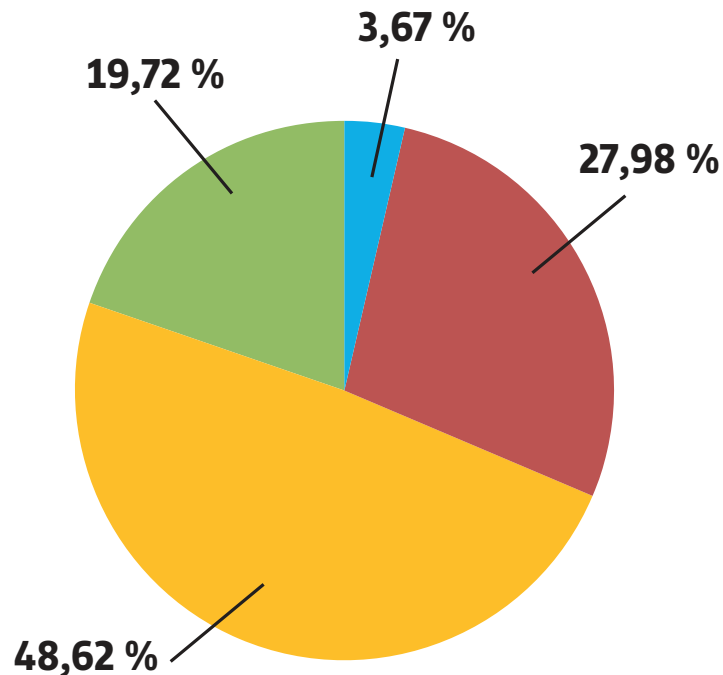
3 - REQUALIFIER LES ZAE POUR LES RENDRE ATTRACTIVES

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

PLUS DE LA MOITIÉ DES ZAE ONT PLUS DE 40 ANS

- > Les plus importantes ont été créées dans les années 80/70
- > Certaines hébergent des activités centenaires

SYNTHÈSE DES AUDITS QUALITATIFS DES PRINCIPALES ZAE, PORTANT SUR 36 SERVICES



> 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 », correspondant aux cahiers des charges des parcs d'activités paysagers

> 4 % des services correspondent aux exigences du développement durable.

4 - PLANIFIER SELON UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Connaître les besoins des entreprises = XX ha

Dans un premier temps, rechercher les solutions qui évitent d'aménager des terres agricoles naturelles et forestières

En dernier recours, quand le prélèvement de terres agricoles ne peut être évité, réduire l'impact est encore possible avant d'aménager

- > Diversifier les réponses aux besoins des entreprises en fonction de leur parcours résidentiel ;
- > Réserver les ZAE aux **seules activités générant des nuisances et/ou incompatibles** avec l'habitat et trouver des solutions dans le tissu urbain pour toutes les activités de l'économie présente ;
- > **Mobiliser le potentiel foncier des ZAE existantes** pour limiter le prélèvement de terres agricoles ;
- > Analyser les meilleures localisations des futures ZAE au regard de la séquence ERC (impact environnemental et agricole) dès la planification dans les documents d'urbanisme.

LE COLLECTIF DE PARTENAIRES POUR L'ÉLABORATION ET LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DES EPCI



TABLE-RONDE

L'OFFRE DE SERVICES DU COLLECTIF DE PARTENAIRES

- > DDTM
- > RÉGION NORMANDIE
- > EPFN
- > CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'EURE
- > CMA DE L'EURE
- > CCI PORTES DE NORMANDIE

DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉPONDANT AUX PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRISES

>> **DELPHINE WAHL**, directrice de la CCI Portes de Normandie

>> **THIERRY GUY**, directeur de la CMA de l'Eure

- >> **CORINNE GOILLOT**, responsable du Service des Risques et Aménagement du Territoire (SPRAT) de la DDTM de l'Eure
- >> **MATHIEU DEWULF**, chargé d'études Aménagement, Urbanisme & SIG de la Chambre d'Agriculture de l'Eure
- >> **FABRICE FOSSEY**, directeur adjoint de l'Aménagement des Territoires de la Région Normandie

PROGRAMMER SELON LES BESOINS DES ENTREPRISES ET SUIVRE LA MISE EN ŒUVRE

>> **FABRICE FOSSEY**, directeur adjoint de l'Aménagement des Territoires de la Région Normandie

>> **RAYNALE SEVESTRE**, directrice de l'Aménagement du Territoire du département de l'Eure

>> **FRANCK FOURREAU**, directeur de l'économie et de l'innovation de l'EPFN

REQUALIFIER LES ZAE LES PLUS ANCIENNES POUR RENOUVELER LEUR ATTRACTIVITÉ ET LES DENSIFIER

>> **FRANCK FOURREAU**, directeur de l'économie et de l'innovation de l'EPFN

>> **FABRICE FOSSEY**, directeur adjoint de l'Aménagement des Territoires de la Région Normandie

**MERCI
DE VOTRE
ATTENTION**

