

## ZAE : comment les requalifier à l'heure du ZAN et de la réindustrialisation verte ?

### Objectif

Être capable de mettre en place les conditions de réussite du projet de requalification de zones d'activités économiques ou de création de sites d'activités, à partir d'une connaissance des leviers de transformation urbains et économiques et des actions stratégiques à mener à toutes les phases du projet, de l'amont à l'aval.

### Prérequis et publics visés

Avoir déjà exercé dans le domaine du foncier, de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'immobilier, du logement, de l'architecture, de l'ingénierie, et de la construction.

Acteurs publics et privés en charge de l'aménagement de sites d'activités économiques : Directeurs de collectivités (échelon communal ou intercommunal), en charge de l'urbanisme, du développement économique ou de transition écologique, Directeurs de SEM, Directeurs des grands projets, Directeurs immobiliers, Responsables de pôle urbain, Responsables de l'aménagement, Promoteurs, Responsables du développement, Responsables immobiliers, Chefs de projets, Urbanistes, Architectes, Bureaux d'études

### Programme

#### Introduction

- La notion de « ville productive » : définition, enjeux en France et en Europe
  - Zones d'activités économiques : définition, caractéristiques spatiales, histoire de leur développement, héritage de l'urbanisme moderne et du zoning- État des lieux actuel des ZAE en Ile-de-France et en France (quantité, localisation, vacance, obsolescence...) et les contraintes spécifiques récurrentes ( pollution des sols, inondabilité, fragmentation foncière ...)
  - Repositionner le sujet de la requalification des ZAE dans les cadrages nationaux sur la sobriété foncière, la réindustrialisation, la transition écologique, l'industrie verte
- Resituer l'enjeu de la requalification des ZAE pour mieux mobiliser les politiques et programmes nationaux en cours
- ZAE et « dispositif entrées de ville »
  - ZAE et « plan de transformation des zones commerciales »

- ZAE et « territoires pilotes de sobriété foncière »
- ZAE et « démarche écoquartiers »

Connaître les spécificités spatiales des ZAE et les leviers spatiaux de transformation

- Faible densité et enjeu de mutabilité
- Typologies des parcelles et des édifices et enjeu d'évolutivité
- Occupation du sol des parcelles et enjeu de compacité
- Espace public, contraintes spécifiques (fonctionnalité routière, sécurité, risques) et enjeux d'ancrage territorial

Savoir poser la bonne question à la bonne échelle de réflexion

- Analyser le contexte territorial et repositionner la ZAE dans le système global des zones économiques existantes et au regard des autres dynamiques urbaines engagées
- Identifier les enjeux de la requalification d'une ZAE en croisant le plan urbain, social, économique et écologique

Savoir identifier la mutabilité d'un site d'activités et les marges de manœuvre de mutation

- L'approche économique : l'enquête auprès des entreprises
- L'approche spatiale : les espaces sous-occupés et les marges de manœuvre urbaines
- L'approche foncière : répartition de la propriété foncière
- L'approche patrimoniale et historique : le patrimoine industriel ordinaire et remarquable
- Le croisement des approches avec une vision urbaine et économique stratégique

En amont du projet, définir une commande facilitatrice et efficiente

- La programmation économique et les enjeux écologiques
- L'articulation de la requalification/création de la ZAE avec les stratégies territoriales (PADD du PLU/PLUi, trame verte et bleue, projets urbains et programmes en cours (NPNRU, action cœur de ville, dispositifs entrés de ville, transformation des zones commerciales, dispositif fond friche...)
- Le rôle du périmètre opérationnel dans la conception et la réalisation du projet
- Les moyens d'ingénierie mobilisables : rôle des architectes et paysagistes conseils de l'état

En phase projet, explorer des voies alternatives pour requalifier les ZAE existantes et pour maîtriser les nouveaux sites d'activités : études de cas et propositions inventives issues du concours European

- Stratégies urbaines et temporelles : territorialiser, densifier, intensifier, renaturer, chrono-aménagement
- Stratégies architecturales : verticalisation, réversibilité, mixité, hybridité
- Stratégies programmatiques et écologiques : stimuler le développement économique avec des filières du réemploi, du recyclage et des énergies renouvelables et par l'augmentation des synergies inter-entreprises et de l'économie circulaire

En aval du projet, mettre en place une réglementation urbaine garante de l'ambition du projet

- ZAE et OAP (PLU,PLUi)
- ZAE et règles urbaines / zonage (PLU,PLUi)

Définir les conditions de réalisation d'un projet de requalification de ZAC

- Se doter d'une méthodologie d'intervention foncière : d'une stratégie de long terme à une stratégie de court terme
- Le choix du recours à des foncières dédiées
- Le choix des outils

S'appuyer sur les nouveaux montages d'opérations d'aménagement et nouveaux outils

- Promouvoir l'urbanisme négocié
- Recourir aux nouveaux outils issus des dernières évolutions législatives (BRSA, etc.)
- Faciliter les relocalisations d'entreprises au sein de programmes immobiliers mixtes

Mettre en place une gouvernance adaptée

- Gouvernance interne ou externe
- La place des entreprises

En atelier, sur la base d'un cas concret apporté par les formateurs. Les stagiaires travailleront en groupe de 2 à 4, sur les thèmes suivants :

- Identifier les enjeux de la requalification d'une ZAE sur le plan urbain, social, économique et écologique
- Analyser le contexte territorial et repositionner la ZAE dans le système global des zones économiques existantes et au regard des autres dynamiques urbaines engagées

- Identifier les leviers spatiaux, programmatiques, fonciers et opérationnels pour la requalification de la ZAE et les conditions opérationnelles pour les activer
- Formuler une commande articulant les stratégies urbaines, économiques, écologiques et opérationnelles
- Restitution et commentaires collectifs

## Formations complémentaires :

Variable non renseignée

## Moyens & supports pédagogiques

- ▶ La formation sera adaptée en fonction des connaissances des stagiaires et de leurs attentes formulées par la fiche de recueil.
- ▶ La convocation est envoyée avant la formation par mail.
- ▶ La pédagogie et la documentation pédagogique seront adaptées en fonction des connaissances et des attentes formulées par les stagiaires.
- ▶ La documentation pédagogique est envoyée avant la formation par mail. Il est demandé aux stagiaires de l'avoir avec eux lors de la formation.
- ▶ Si la formation est en présentiel, le stagiaire devra signer une feuille d'émargement.
- ▶ Si la formation est en distanciel, le formateur valide la présence du stagiaire sur la plateforme numérique.
- ▶ La formation commence par un tour de table de présentation des stagiaires.
- ▶ Durant la formation, plusieurs outils pédagogiques pourront être mobilisés tels que des exercices, cas pratiques, quizz, questions/réponses ou jeux de rôle.
- ▶ Des éventuels documents complémentaires pourront être envoyés à posteriori le cas échéant.

## Modalités d'évaluation & suivi

- ▶ Une évaluation des compétences, sous forme de quiz sera soumis aux stagiaires, afin d'évaluer leur atteinte des objectifs de la formation
- ▶ Un questionnaire de satisfaction et d'auto-évaluation sera à compléter par les stagiaires en ligne.
- ▶ Une attestation de présence sera envoyée à l'entreprise dans les jours suivant la formation.
- ▶ Une attestation de fin de formation sera envoyée aux stagiaires dans les jours suivant la formation.

## Modalités pédagogiques

La formation prévoit des alternances entre l'apport théorique et des cas concrets/exercices

## Modalités & délais d'accès

Vous êtes intéressés par une formation ? Vous avez une demande d'Intra ?

Vous pouvez nous contacter (Téléphone : 01 83 64 04 59 / Mail : [isabelle.bianchi@cadredeville.com](mailto:isabelle.bianchi@cadredeville.com)) pour vérifier s'il reste de la place disponible et si vous avez bien les pré-requis nécessaires cette formation. Vous pouvez télécharger la convention de formation et nous l'envoyer complétée par mail. Vous pouvez vous inscrire - sous réserve de places disponibles - jusqu'à 5 jours ouvrés avant la session de formation. Une réponse vous sera communiquée dans les 24h.

## Accessibilités :

Les lieux de formation sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Pour toute autre demande spécifique liée au handicap d'un potentiel stagiaire, merci de contacter Nathalie AUBURTIN – [nathalie.auburtin@cadredeville.com](mailto:nathalie.auburtin@cadredeville.com) – 01 86 95 72 10. Il s'agira de connaître les compensations nécessaires

mobilisables. Nous analyserons ensuite la situation particulière du potentiel stagiaire avec notre réseau de partenaires.

**Règlement intérieur & CGV**, consultables sur le site [cadredeville.com](http://cadredeville.com).

### **Contacts**

**Isabelle BIANCHI** – Responsable Formations

[Isabelle.bianchi@cadredeville.com](mailto:Isabelle.bianchi@cadredeville.com)

01 83 64 04 59 / 06 66 99 94 49

**Ruth DIKINDA** – Assistante Formations

[formations@cadredeville.com](mailto:formations@cadredeville.com)

01 86 95 72 10 / 06 11 86 70 63

**Nathalie AUBURTIN** – Directrice du développement

[Nathalie.auburtin@cadredeville.com](mailto:Nathalie.auburtin@cadredeville.com)

01 89 16 79 19 / 06 14 03 12 30

*N.B. : [b]Compétences est la marque du service de formation Cadre de Ville.*