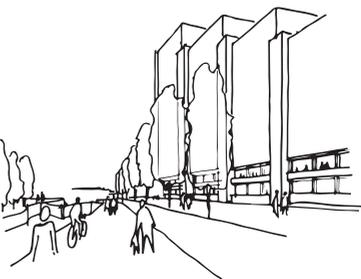


# **Les Zones d'Activités et Commerciales : pierres angulaires des transformations de demain ?**

## Préambule

Dans un contexte prégnant et visible des effets du changement climatique, les territoires doivent s'adapter et prendre le chemin d'une nécessaire résilience. Face à ce phénomène mondial, chaque territoire est unique et ne dispose pas des mêmes capacités à agir.



La Loire-Atlantique a connu ces 30 dernières années une forte croissance démographique et économique induisant des besoins de plus en plus nombreux et divers, notamment en termes de foncier économique. La réponse à cette dynamique s'est inscrite dans une stratégie d'extension urbaine et de consommation foncière générant la plupart du temps des paysages urbains uniformes (plus de 1 800 ha consommés ces 10 dernières années en Loire-Atlantique).

À l'heure du Zéro Artificialisation Net (ZAN), du Zéro Émission Nette (ZEN), du changement progressif de notre société, les zones d'activités et commerciales peuvent constituer des réponses pour les transformations de demain.

Ce Carnet de l'Auran vise à poser le regard sur les fonciers économiques comme composantes des nouveaux modes de fabrique de la ville. Il illustre également une partie des accompagnements auprès de ses adhérents, dans la mise en œuvre du processus de régénération des fonciers économiques.

## Un contexte national et local qui questionne la place du foncier économique

### Un cadre réglementaire qui évolue et qui oriente fortement

La loi « climat et résilience » pose un cap : la réponse aux besoins des territoires ne doit plus s'inscrire dans une logique de consommation foncière mais au sein d'une enveloppe urbaine déjà constituée.

Les objectifs de neutralité carbone à 2050, de ZEN, viennent compléter cette trajectoire imposée. Les normes et réglementations en matière d'énergie sur les constructions neuves (RT 2012 à la RE 2020) se généralisent progressivement pour les constructions existantes et s'étendent pour les bâtiments économiques : Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) / Décret Tertiaire.

**De nouvelles cartes sont donc posées renforçant l'ingrédient premier et indispensable à tout projet dans un espace contraint : le foncier.**

### En Loire-Atlantique, plus de 10 000 ha de fonciers économiques

Le foncier économique, au travers des zones d'activités (artisanales, productives, industrielles, logistiques, mixtes), les zones commerciales et de loisirs, ou encore les pôles tertiaires, représente à l'échelle du territoire national **30 % des espaces urbanisés** soit la moitié de la surface de la Corse.

En Loire-Atlantique, ce foncier est évalué à plus de 10 000 ha, surface comparable à l'emprise de la ville de Paris. Ces espaces artificialisés laissent entrevoir un magnifique terrain de jeux pour y projeter de nouveaux usages et intensifier l'existant. Cependant, **ces opportunités sont à nuancer au regard d'un foncier majoritairement privé** et d'une grande disparité dans leurs localisations géographiques.

Néanmoins, ces zones constituent un gisement foncier pour projeter de nouvelles vocations, pour peu que l'on parvienne à mobiliser efficacement les leviers de la densification et de l'optimisation foncière.

### Des changements sociétaux qui poussent vers un nouveau rapport au cadre de travail

Les rapports à l'environnement et au cadre de travail ne sont plus les mêmes aujourd'hui et ne cessent d'évoluer. Ces zones d'activités conçues historiquement en lisière des villes sur un modèle tout voiture sont aujourd'hui en contradiction avec l'émergence de nouveaux modes de vies.

Actuellement, ces espaces majoritairement mono spécifiques n'offrent que très rarement l'ensemble des services souhaités (restauration, espaces de loisirs et de services), encore moins un cadre de travail laissant place à la nature (îlot de fraîcheur, lieux de détente et de repos) ainsi qu'une offre performante d'accessibilité en transports en commun et modes doux (piétons, cycles) en tous points.

**Aujourd'hui les enjeux d'accessibilité tous modes, d'environnement de travail agréable (qualité environnementale), ou encore de hautes qualités de services, sont des ingrédients qui orientent fortement les stratégies d'implantation des entreprises et posent la question de la régénération des fonciers économiques.**



## Des zones commerciales et d'activités souvent délaissées, décriées, stigmatisées...

### Des espaces publics délaissés

Symboles de l'émergence de la voiture, les zones d'activités et commerciales se sont développées sur de grands espaces disponibles en périphérie des centres urbains. L'espace public s'est donc attaché à rendre ces espaces facilement accessibles en voiture, induisant une offre de stationnement très généreuse. L'espace public est un support d'accessibilité, et non un espace au service du cadre de travail. On note une quasi absence de mobiliers urbains, d'espaces à destination des piétons, ou encore de végétal.

Aujourd'hui ces espaces fortement imperméabilisés sont délaissés par les actifs des sites (peu attrayants et attractifs), préférant notamment durant la pause du midi prendre leur voiture pour aller chercher des espaces en adéquation avec les nouveaux standards de qualité de travail.

### Des pollutions visuelles, lumineuses, souvent décriées

Espace de flux, lieu de vitrine, l'activité économique participe à la mise en scène de la ville. Les zones d'activités, notamment commerciales, ne dérogent pas à cette règle et jouent parfois le jeu de la surabondance. Cette course à la visibilité a façonné des paysages ponctués de panneaux publicitaires et d'enseignes lumineuses pour attirer toujours plus de clients ou de reconnaissance. Cette profusion a généré, au fil du temps, une standardisation de ces espaces, ou encore une illisibilité des activités économiques prenant les appellations décriées de « Ville franchisée » ou encore plus récemment de « France moche ».

### Des fonctions essentielles au bon fonctionnement de la ville de plus en plus stigmatisées

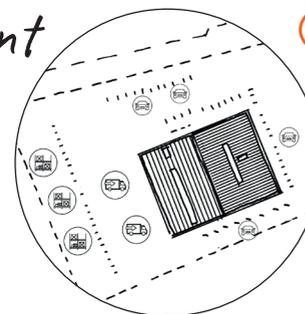
Stigmatisés dans leurs usages et leurs capacités à cohabiter avec les autres fonctions urbaines, il ne faut pas oublier que ces espaces sont pour certains indispensables au bon fonctionnement de la ville. Au-delà de l'emploi et des services, ils accueillent une multitude d'espaces servants nécessaires au confort quotidien des habitants des territoires urbains, péri-urbains et ruraux. Ils prennent la forme de stations d'épuration, d'usines de l'eau, de plateformes de gestion de déchets, de cuisines centrales ou encore de sites de production d'énergie renouvelable (solaire, éoliens, gaz vert, chaufferies bois). À l'heure où la croissance démographique et économique est active sur notre territoire, ces espaces servants vont eux aussi devoir suivre la cadence pour offrir aux citoyens une qualité et une continuité de services répondant à leurs usages.

## ... mais qui sont de vrais leviers pour impulser les transitions de demain

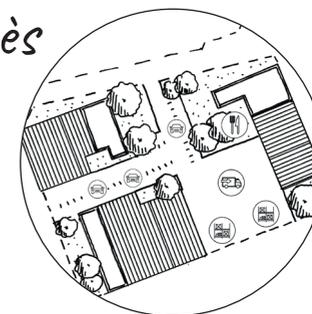
### Des territoires propices à l'intensification et la diversification des fonctions économiques

Dans un contexte national où le foncier est de plus en plus rare, l'activité économique, si elle veut répondre à ces changements, doit elle aussi se diversifier et se renouveler sur elle-même. Ce processus est en cours et l'on recense de plus en plus d'imbrications de fonctions productives, d'activités de formation ou encore de bureaux à l'échelle de la parcelle et des constructions.

Avant



Après



En complémentarité, l'ambition de réindustrialisation du territoire national dans ce contexte ZAN passera également par la capacité des unités de production à se superposer, induisant des adaptations en termes de process et de structure des bâtiments. Même si à ce jour cette mise en œuvre reste marginale, elle tend à se développer notamment par des principes de coursive ou de mezzanine, permettant de concilier à la fois une optimisation des m<sup>2</sup> avec des espaces de grande hauteur sous plafond.



©Auran

Enfin, et cela est forcément l'un des piliers de cette intensification des fonctions économiques sur elle-même, l'enjeu est de se réappropriier les espaces non bâtis (espaces de stockages, stationnements, délaissés) pour y implanter de nouvelles activités économiques génératrices d'emplois.

## Des sites favorables à un processus de régénération : passer de la Zone au Quartier

Pour les secteurs les plus connectés, les plus insérés dans un tissu urbain mixte, le processus de régénération de ces espaces induit nécessairement un questionnement sur la simple vocation économique de ces zones. Bien entendu, il ne s'agit pas de remplacer ces activités économiques par d'autres fonctions, mais de régénérer les espaces non bâtis par des programmations mixtes : logements, services, équipements publics. On note que les grandes enseignes commerciales se tournent vers ces stratégies. Les projets Paridis, Carrefour Beaujoire, ou encore Saint-Sébastien / Frêne Rond en sont des exemples sur Nantes Métropole.

De nouveaux quartiers mixtes peuvent voir le jour permettant, dans une logique d'application du ZAN, d'être l'une des réponses aux besoins de production de logements, de commerces, de services et d'emplois afin d'intensifier les liens urbains de proximité (ville du 1/4 d'heure, ...). L'État encourage ce processus au travers de son plan de transformation des zones commerciales, notamment en les accompagnant financièrement. **À ce jour 74 projets à l'échelle nationale sont soutenus, dont 3 projets sur la Loire-Atlantique.**

## Des lieux supports d'atténuation des îlots de chaleur et de désimperméabilisation

Si l'on examine les zones commerciales et d'activités aux regards des enjeux des îlots de chaleur urbain (ICU), le constat est sans équivoque : ces espaces sont les secteurs les plus chauds à l'échelle de nos territoires. Le constat est national, mettant en évidence des disparités **de plus de 10 degrés** d'écart entre les espaces boisés et ces espaces économiques.

Ainsi, poser le regard sur la régénération des zones d'activités et commerciales, c'est aussi poser le regard sur leur capacité à participer au processus d'adaptation et de rafraîchissement de nos territoires. De facto, désimperméabiliser, planter, rafraîchir pour améliorer le cadre de travail, c'est aussi contribuer à atténuer les effets du changement climatique.

## Des secteurs adaptés à la mise en œuvre des enjeux de décarbonation

L'activité économique consomme une part importante d'énergie et majoritairement d'origine fossile (70 %). Elle est estimée en Loire-Atlantique à hauteur de 12 TWH soit l'équivalent de la consommation totale de la métropole nantaise.

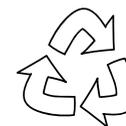


Face à ce constat, il ne faut pas sous-estimer le rôle de ces espaces dans leurs contributions aux objectifs de neutralité carbone en 2050. Régulières dans leur consommation d'énergie (pas d'effets de saisonnalité), les activités productives sont de fait des débouchés intéressants dans la stratégie de production de gaz vert renouvelable (bio-méthane), permettant à des territoires d'exporter leur surplus de production l'été vers le tissu économique. Bien entendu, le verdissement des consommations va de pair avec une stratégie complémentaire de réduction des consommations et efficacité énergétique.

En parallèle, ces espaces économiques peuvent être des territoires producteurs d'énergie et contribuer à la décarbonation du mix énergétique. On estime sur le territoire de Nantes Métropole une surface théorique de 130 grandes toitures (+ de 10 000 m<sup>2</sup>) correspondant à une production théorique de 140 GWh d'énergie, soit la consommation annuelle de 50 000 habitants (hors chauffage et eau chaude sanitaire). Enfin, ce sont des espaces propices à l'innovation au travers de la récupération de chaleur fatale (chaleur produite par les unités de production) pour la mettre au service d'un micro-réseau de chaleur urbain.



## Conclusion



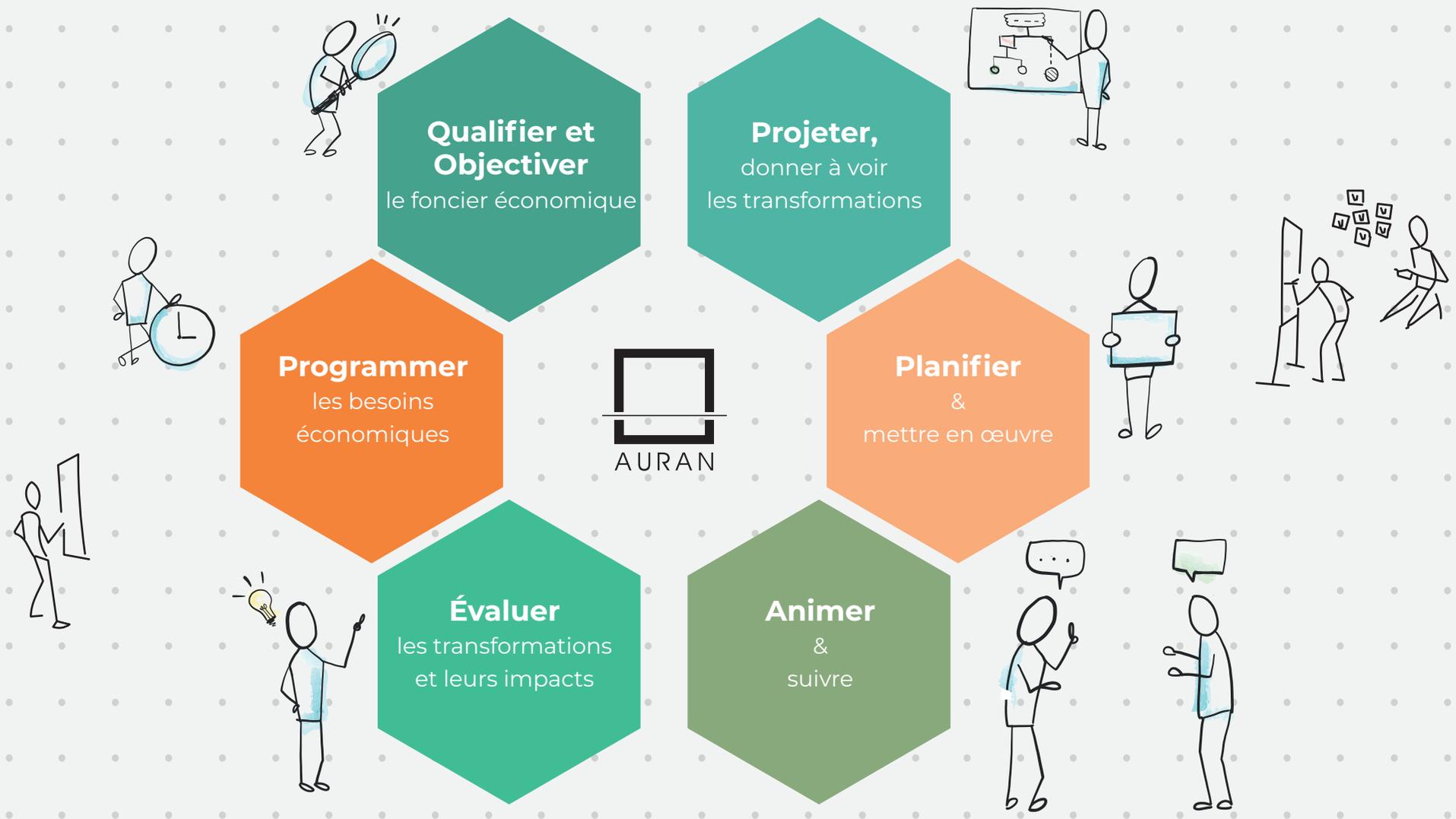
Les zones d'activités économiques et commerciales ne peuvent plus être regardées comme des espaces à côté des villes. À l'heure où le foncier est rare, où les espaces agricoles, bocagers, et forestiers sont à préserver, et où le renouvellement urbain en cœur de ville pose ses limites d'acceptabilité, les secteurs économiques doivent participer au processus global de transformation des territoires.

Bien entendu, en fonction de leurs localisations et vocations, ces zones ne pourront pas répondre à l'ensemble de enjeux soulevés : densification, diversification, désimperméabilisation, décarbonation. Il est donc essentiel pour les collectivités de ne plus les considérer comme de simples lieux d'emplois, mais bien de les étudier comme de véritables espaces urbains qui leur permettront de répondre aux besoins du métabolisme urbain et de participer aux nécessaires transitions : nature en ville, qualité de travail, production d'énergie, mixité des fonctions urbaines...

Cette vigilance est d'autant plus nécessaire qu'aujourd'hui certaines grandes foncières se saisissent de ces sujets pour y projeter des intérêts privés qui ne sont pas toujours en adéquation avec les besoins et les stratégies des territoires.



# Des dynamiques locales qui s'impulsent sur les territoires en appui des accompagnements de l'Auran



En appui de son Programme Partenarial de Travail et de ses travaux connexes, l'Auran porte la nécessité de suivre et d'agir sur les fonciers économiques comme composants essentiels de l'urbanisme. Depuis plus de 10 ans, l'Auran a développé des méthodes, des outils, des stratégies pour accompagner ses adhérents au travers d'une diversité de compétences et d'études dans une volonté de partage, d'imbrication et de complémentarité des process et des échelles urbaines. Les pages suivantes présentent trois exemples d'interventions (parmi d'autres) de l'Auran qui permettent de contextualiser l'ensemble des enjeux cités.

# Poser le regard sur la régénération des grandes pénétrantes urbaines

## L'exemple de la Route de Paris (Nantes Métropole)

Axe historique de plus de 11 km au nord-est de l'agglomération nantaise, la route de Paris s'est structurée au fil du temps autour de fonctions économiques (*productive, logistique, et commerciale*) essentielles à la ville. Le Plan Guide de la Route de Paris s'attache à reconnecter cet héritage historique avec sa géographie pour régénérer ce tissu économique en lien avec les enjeux urbains de demain. Il se structure autour de marqueurs forts : **Le paysage et la nature en ville comme matrice** du principe de renouvellement urbain : consolidation de la trame paysagère, désimperméabilisation, végétalisation et atténuation des îlots de chaleur urbains.

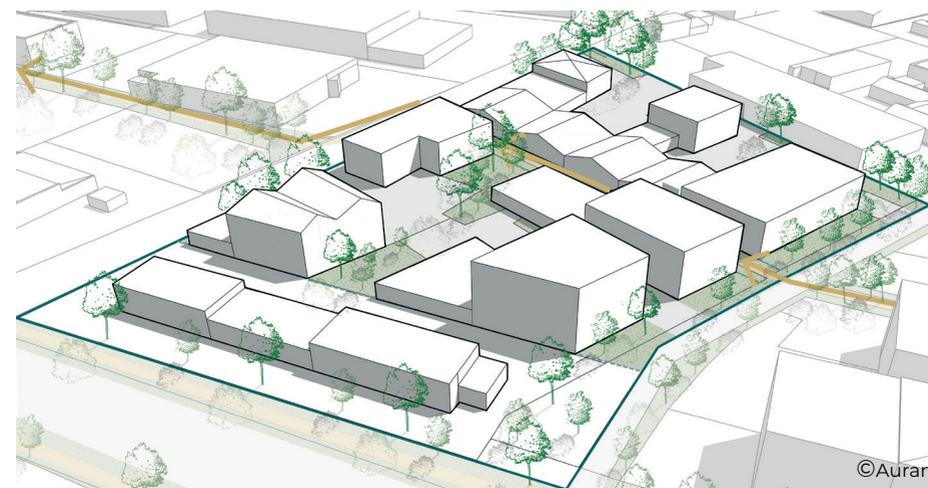
- Une nouvelle trame douce à tisser comme lien naturel entre la vallée de l'Erdre et de la Loire.
- De la Route au Boulevard urbain en y projetant l'ensemble des mobilités urbaines : piétons, cycles, transport en commun, voiture, poids lourds, ...
- Le tissu économique au cœur de la **décarbonation du mix énergétique du secteur** : réseau de chaleur, interconnexion des infrastructures de gaz renouvelables, toitures solaires, chaleur fatale.
- Une structuration de 4 jalons urbains forts : 2 nouveaux quartiers et 2 pôles de vies pour reconnecter le tissu économique avec la ville.
- Asseoir l'intensification des fonctions économiques dans une volonté d'optimisation foncière, de superposition des fonctions, et de dialogue avec les acteurs présents sur l'axe.

Cet accompagnement s'inscrit dans une démarche plus large portée par Nantes Métropole dans le cadre du renouvellement urbain de ses 7 entrées d'agglomération.

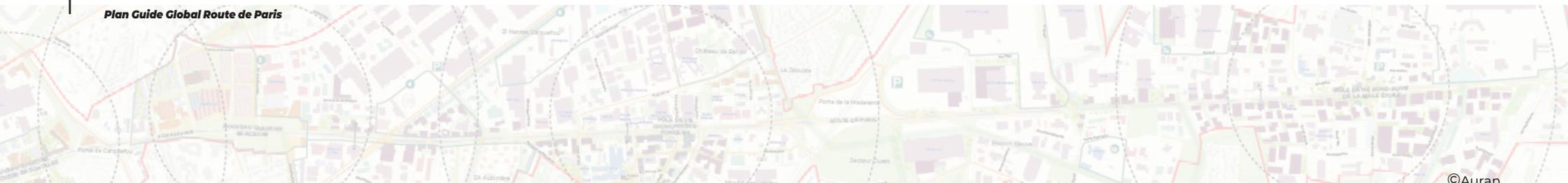
Croquis d'ambiance de la régénération de la Route de Paris.



Principe de mixité de fonctions économiques : productives / tertiaire / artisanat



Plan Guide Global Route de Paris



# Optimiser le foncier et réduire l'impact carbone

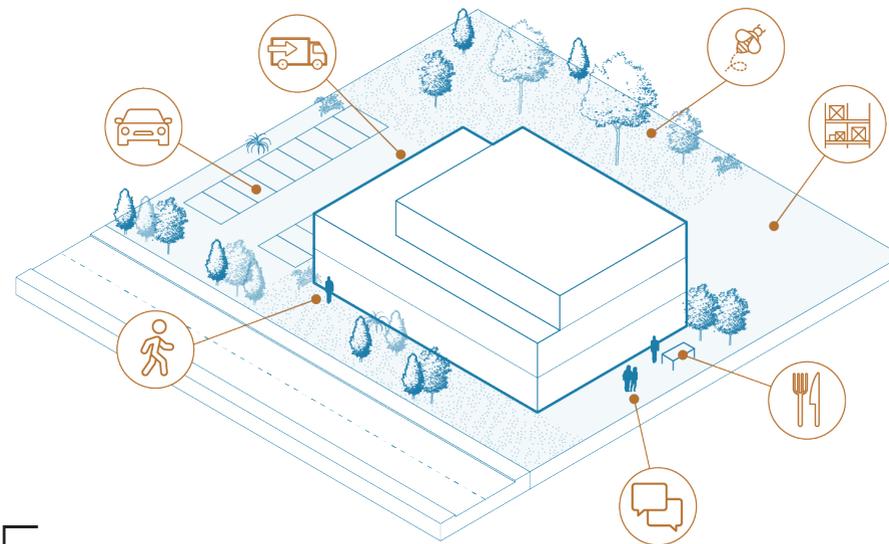
## L'exemple de la ZAC de Belle Etoile (Communauté de communes d'Erdre et Gesvres)

L'Auran accompagne depuis 2021 la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres dans le suivi des projets de construction de la ZAC de Belle Etoile. Au-delà des enjeux urbains et paysagers, l'ensemble du travail porte sur la concrétisation des orientations stratégiques de l'intercommunalité (PLUi - PCAET - Stratégie Biosourcés,...) dans une volonté d'aller plus loin que les réglementations notamment sur :

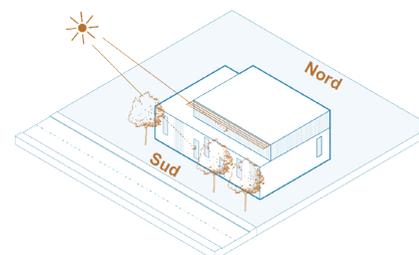
- 📏 **Optimiser et densifier** les espaces constructibles.
- 📏 Définir des **volumétries simples et évolutives** en fonction des besoins des entreprises.
- 📏 Prendre en compte les **enjeux de pollution lumineuse et visuelle** des enseignes.
- 📏 **Améliorer la performance** des systèmes constructifs et techniques dans une logique de sobriété des matériaux.
- 📏 **Contribuer au mix énergétique de l'intercommunalité**, en valorisant les ressources renouvelables et les surfaces de toiture par de la production d'énergie solaire renouvelable.
- 📏 **Limiter l'imperméabilisation des sols**, travailler les enjeux de perméabilités et de gestion des eaux de pluie dans la vie du projet et des espaces paysagers.
- 📏 **Réduire l'impact carbone** des constructions en obligeant le recours à des matériaux biosourcés (bois, chanvre, paille, laine, ...) ou géosourcés (terre, pierre) sur au moins 3 lots de la construction.
- 📏 Inclure les espaces de stationnement et de desserte dans la réflexion paysagère comme une composante essentielle dans **l'évolutivité du foncier**.

Ce travail initié depuis plus de 3 ans voit des réalisations concrètes notamment grâce au travail d'animation conjoint entre les services de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres et l'Auran auprès des différents porteurs de projets.

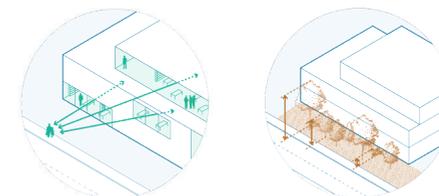
## Principe d'optimisation du foncier pour l'implantation de nouvelles fonctions productives



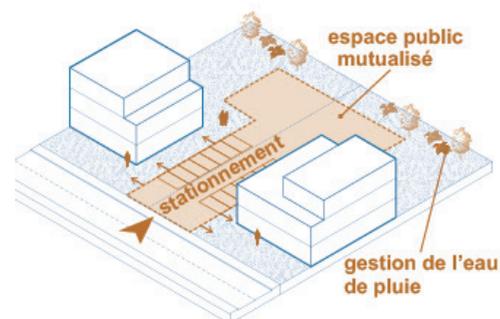
## Prise en compte des enjeux énergétiques



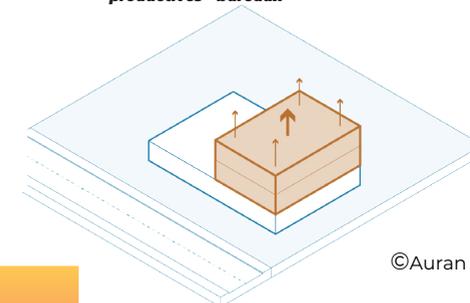
## Effet vitrine / Transversalité - porosité



## Gestion du stationnement, espaces de stockage



## Superposition des fonctions économiques : productives - bureaux



# Passer de la zone commerciale au quartier

## L'exemple du secteur de Frêne Rond (Saint-Sébastien-sur-Loire)

Espace commercial inséré dans la ville et largement connecté à elle, le secteur de Frêne Rond est un exemple d'un espace commercial propice à l'accueil de nouvelles vocations urbaines. L'Auran travaille depuis 2022 en partenariat avec Nantes Métropole, Saint-Sébastien-sur-Loire et la société Nhood à la réalisation d'un Plan Guide pour accompagner la mutation de ce secteur en quartier urbain. Il porte les intentions suivantes :

- **Passer de la zone commerciale à un quartier de ville** animé, par l'accueil de programmes mixtes (logement, tertiaire, service, loisir, productif).
- **Désimperméabiliser les sols et lutter contre les îlots de chaleur**, en intégrant le bois des Gripôts dans la réflexion, comme point d'appui de l'armature urbaine et la diffusion de la nature en ville.
- **Réorganiser les espaces de stationnement** (hiérarchisation, mutualisation, superposition, lisibilité) pour faciliter la valorisation du foncier et limiter les impacts sur les sols.
- **Requalifier les espaces publics** pour limiter l'impact de la voiture sur le quartier et favoriser les déplacements actifs depuis les transports en communs et les gares.
- **Inscrire la transformation** du secteur dans une **logique de valorisation et de production d'énergie** : chaleur fatale, toitures solaires, anticipation du décret tertiaire, bornes de recharge de véhicules électriques.
- **Adapter les fonctions commerciales** existantes dans une logique de complémentarité et de **proximité**.
- **Accompagner les processus de mixité des fonctions économiques** existantes en mixant les fonctions tertiaires, productives et de loisirs à l'échelle des îlots.

Début Avril 2024, le projet de Frêne Rond a été l'un des 74 lauréats du plan de transformation des zones commerciales soutenu et porté par l'État.

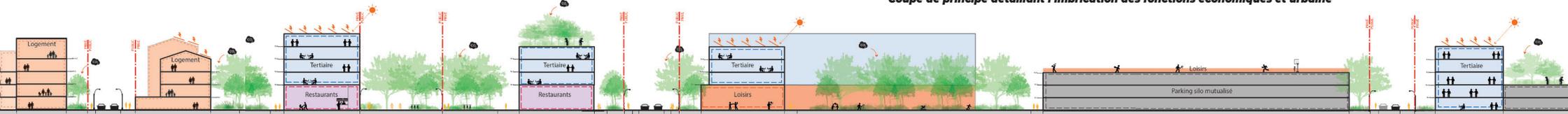
De la Loire à la Grammoire, le ruban des Gripôts colonne vertébrale du projet



Plan Guide Frêne Rond / Saint Sébastien-sur-Loire



Coupe de principe détaillant l'imbrication des fonctions économiques et urbaine



**Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise**

2, cours du Champ de Mars  
BP 60827 - 44008 Nantes Cedex 1  
02 40 84 14 18

 [www.auran.org](http://www.auran.org)

 **Auran** - Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

 **LinkedIn** / Auran - Agence d'urbanisme de la région nantaise