



# La ZAE du futur : un modèle optimisé, intégré dans le territoire et partagé



# Une responsabilité collective

---

- Une forte concurrence d'usage : agricole, habitat, activité et la prise de conscience des **multiples utilités du sol**.
- Un foncier d'activité de plus en plus **long et complexe à faire émerger**.
- Des citoyens qui **acceptent de moins en moins** les projets, notamment de Zones d'Activités Économiques.



**Nous devons TOUS  
changer nos pratiques !  
Pour des efforts partagés  
et raisonnés.**



# Des constats pour les zones d'activités

---

- Au sein d'une zone d'activités « fleurissent » les écosystèmes autonomes : espaces verts, espaces de stationnement, gestion des eaux pluviales...
- Des espaces publics trop importants : accumulation de réglementations, sans penser suffisamment au fonctionnement global de la zone.

**Les règles de la collectivité couplées  
avec la volonté de l'entreprise  
d'être « indépendante »**



**limitent les mutualisations et  
augmentent l'utilisation d'espace.**



**Demain il faudra cesser d'uniquement penser à la parcelle  
et réellement travailler à l'échelle de la ZAE  
comme un système global dynamique.**

# A l'échelle de la ZAE : intensifier

---

**Ne pas densifier outre mesure mais intensifier notamment par les usages :**

- Mutualisation d'espaces et de services : espaces de stationnement, bassin de rétention, logistique de zone...
- La ZAE plus **VERTueuse** : s'interroger sur les objectifs de la ZAE :  
Uniquement l'accueil d'entreprises ? Produire de l'énergie ?  
Y faire de l'agriculture ? Usage des espaces verts ?
- La temporalité : c'est quoi une zone d'activités le soir, la nuit, le week-end ?  
**C'est pour qui une ZAE ?**
- Inverser la représentation négative de la ZAE :  
**donner envie !**



# A l'échelle de la ZAE : optimiser entre entreprises

---

- **Mutualisation** d'espaces : salles de réunions, restauration, espaces de stationnements, services aux salariés, lieux de stockage : matières et données.
- Économie circulaire et **collaboration inter-entreprises** : réutilisation de matière (moins de déchets, moins de stocks), intensification des moyens productifs = moins d'espaces utilisés.
- **Gestion collective** des espaces verts.
- Nécessite la **création et l'animation de collectifs** d'entreprises.



# La réglementation en appui du projet

---

**Repenser l'utilisation des outils de planification avec des conceptions qui ne vont pas toujours vers la chasse au gaspillage de m<sup>2</sup> :**

- Des volumes et des gabarits adaptés aux activités économiques.
- Optimiser les espaces publics : voiries...
- Laisser mutualiser : locaux accolés, reculs...
- Penser objectifs plutôt que contraintes : espaces de stationnement, verts,...



# Parler du futur des zones plus que des zones du futur ! Requalifier, moderniser l'existant

---

Repenser au mieux celles qui existent déjà pour les mettre en adéquation avec les enjeux de demain : observer, qualifier, adapter

- Repenser l'usage du foncier existant et le réorganiser, remobiliser les espaces déjà affectés à des activités mais qui sont délaissés, sans usage ou sous occupés en intégrant des espaces publics obsolètes.
- BIMBY tout en préservant les projets d'extensions de façon raisonnée.
- Replacer ailleurs des activités pour mieux restructurer.
- Moderniser des bâtiments obsolètes, permettre de monter en étages.
- Requalification et adaptation des espaces publics.



# Optimiser le projet dans l'entreprise

---

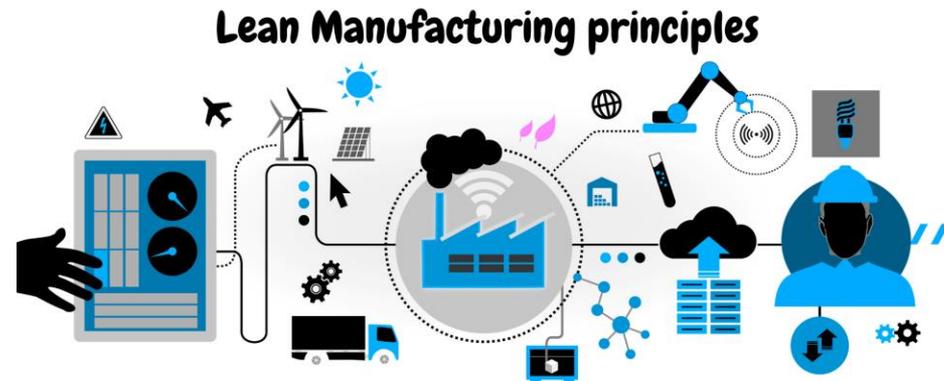
Le sentiment d'abondance nous a amené à ne pas vraiment porter un regard pointu sur l'optimisation du projet porté par l'entreprise et du besoin réel d'espace



**Optimiser le projet de l'entreprise :  
travail sur le process et les vrais besoins.  
Ne plus penser m<sup>2</sup> mais m<sup>3</sup> !**



# Optimiser le projet dans l'entreprise



## La production :

- Le 5S (je range, je jette).
- L'implantation des lignes de production, organisation des postes de travail et des flux.
- La conception des lignes (plus petites, mobiles, mutualisées au sein de la production).
- Le stockage inutile, inadapté, flux, tampons...





# Optimiser le projet dans l'entreprise

---

*Exemple dans une PME (42 p)*

**Dès 2014 : réflexion d'agrandissement de sa surface de production. Un travail différent fut engagé, celui de l'optimisation et de l'efficacité industrielle en s'appuyant sur les outils et l'esprit Lean.**

- En 2008 : 1ha de terrain / 1 200m<sup>2</sup> de production / 600m<sup>2</sup> de stockage / 100m<sup>2</sup> de locaux sociaux / 400m<sup>2</sup> de bureaux.
- Gain de productivité : environ 30 %.
- 20 % de surface récupérée (soit 360m<sup>2</sup>) : en réduisant les en-cours et les stocks inutiles / en optimisant les postes de travail et en produisant par lots et en flux.



**10 années de gagnées en évitant de construire !  
Un nouveau travail engagé aujourd'hui pour gagner encore  
de l'espace.**



# Les enjeux pour la ZAE de demain

---

**Une nécessaire définition des objectifs de la collectivité, pour partager une vision de la ZAE, intégrée dans un projet collectif pour le territoire : la ZAE du futur n'est pas un îlot.**

- Des critères d'attribution des terrains qui y répondent, de nouveaux critères « on vous confie un foncier, qu'est-ce que vous en faites ? »
- Nécessite de communiquer sur les ambitions de la collectivité et de la ZAE.
- De rendre possible le dialogue entre tous les usagers : **animer et impliquer dans une nouvelle gouvernance.**





# La sobriété foncière, une opportunité pour les entreprises.

**GUIDE  
DES BONNES  
PRATIQUES**





AUX CÔTÉS DES ENTREPRISES ET DES TERRITOIRES

---

**Merci !**

Votre contact :

**Sébastien LEDUC**

[sébastien.leduc@adira.com](mailto:sébastien.leduc@adira.com)

