

CAFÉS PLUI

« ÉCONOMIE »

Compte rendu des échanges
Jun 2023

CAFÉ PLUI ÉCONOMIE

Activités économiques : entre relocalisation nationale, besoins techniques d'emprise au sol et nécessité de minorer l'étalement urbain : quelles sont les marges de manœuvre ?

26 avril 2023 de 17h00 à 18h30 à la Brasserie Au Bureau, à Besançon Châteaufarine,

Présents

- Aurélien Laroppe (VP GBM PLUi), Jean-Paul Michaud (Président SCoT Besançon Coeur Franche-Comté), Elsa Lonchamp (AUDAB), Fabienne Meotti (GBM Mission PLUi)
- **Intervenant** : Alexandre Teoli, architecte urbaniste à l'agence INTERland (Lyon)
- **Participants** : Jean Louis ABT – H'ABT Architecture ; Stéphane Baudin – VP Dév.éco GBM – Benoit Rauch - FNE Doubs ; Nathalie Bernard – CCI 25 ; Benoit Axel – Les constructeurs réunis ; Martine Bouveret – CDP ; Jean-Claude Chomette – CDP ; Bertrand Courvoisier – Région BFC ; Dentz Léa – OTE Ingénierie ; Anthony Girard-Dellupo – KGA Architecture ; Ada Leuci – commune de Miserey-Salines ; Mickael Grissa – GBM ; Christine Huguenin – FNE Doubs ; Fabrice Koeller – Sedia ; Jules Mairey-Gieck – AER BFC ; Philippe Moulinier – Alter immo ; David Mourot – Syded ; Adrien Pourcelot – Union des commerçants de Besançon ; Karine Terral – Présidente du CROA BFC

Introduction

Introduction d'Aurélien Laroppe et Jean-Paul Michaud

Présentation par Alexandre Teoli, architecte urbaniste à l'agence INTERland (Lyon)

Lien vers la présentation :

https://plui.grandbesancon.fr/wp-content/uploads/2023/05/Cafe-PLUi_Economie_Chateaufarine.pdf



Figure 3 : Café PLUi Économie, Au Bureau, Châteaufarine, Besançon.

Compte rendu du temps d'échanges

Mixité fonctionnelle

Ada Leuci – Commune de Miserey-Salines

La **mixité envisagée** dans les zones d'activités peut parfois **engendrer des conflits** (ex : une activité de transport à proximité d'une zone d'habitation). Proposition faite de cloisonner les activités, d'être plus précis au niveau des PLU pour éviter ces conflits. Cette mixité est intéressante pour les métiers de services ou de l'artisanat au niveau des rez-de-chaussée.

Au sujet de la **localisation des salles des fêtes**, plusieurs communes sont contraintes de ne plus louer aux extérieurs du village à cause des nuisances sonores. Cette inoccupation des locaux municipaux a des conséquences importantes, il serait donc préférable de localiser ces salles des fêtes dans les zones d'activités.

Karine Terral – Ordre régional des architectes BFC

Demande si des zones a priori monofonctionnelles (comme les zones d'activités) pourraient être intégrées dans les PLUi dans un **objectif de mixité des fonctions**.

Sur les conflits de voisinage, le manque d'espaces de convivialité peut être l'un des facteurs cristallisants.

Évoque un projet d'installation de locaux professionnels dans une zone d'activités : la question des déplacements pour les salariés se pose alors, pour éviter le tout voiture. Il se pose aussi pour eux la question de : à quelle vie socio-économique ils vont participer ?

Benoit Rauch – FNE Doubs

La question de la mixité paraît fondamentale, la spécialisation de l'utilisation du sol étant dramatique pour la consommation du foncier. Cela semble encore compliqué d'évoluer sur ce sujet, alors qu'on pourrait imaginer mettre des ateliers, des commerces, du logement, des bureaux aux rez-de-chaussée des immeubles d'habitation. Une piste de travail pourrait être d'avoir un opérateur unique en zone d'activités, qui porte le foncier avec différents programmes.

La mixité fonctionnelle n'inclut pas forcément du logement, il est possible de faire de la **mixité dans les zones entre les natures d'activités**, donc avec une activité, un sol, une parcelle et des programmes mixtes d'activités en construisant en hauteur.

Fabrice Koeller – Sedia

Il faut favoriser la **mixité des usages**, notamment **en étages** sur les parties supérieures avec pourquoi pas du commerce en rez-de-chaussée, et de l'activité de micro-industrie ou du tertiaire sur les étages supérieurs.

Bertrand Courvoisier – Région BFC

Développer la mixité fonctionnelle dans les zones d'activités est importante, mais pas n'importe quelle mixité. On est actuellement sur des problématiques de raréfaction du foncier, il est donc préférable de prendre du foncier pour intégrer des crèches, des services aux entreprises par exemple, mais pas pour intégrer des commerces de type grandes chaînes, qui viendraient détourner l'activité de commerce des centres-villes.

Nicolas Bodin - VP Economie-Artisanat-Commerce GBM

Est très favorable à la mixité mais le secteur industriel a des machines extrêmement bruyantes, et mettre du logement au-dessus de presses de découpage paraît illusoire. Il émet également un point de vigilance sur la question des rez-de-chaussée d'immeubles occupés par des commerces.

Nathalie Bernard - CCI

Demande si les **centres-villes** pourraient être considérés comme de vraies **zones d'activités économiques à part entière**, parce que les échanges sont tournés vers la périphérie et pas vers les centres-villes.

Alexandre Teoli - INterland

La mixité fonctionnelle doit être organisée dans de bonnes conditions. Si des logements sont construits sur un territoire, il faut donner **toutes les aménités nécessaires à la vie des populations** ainsi que des connexions avec d'autres polarités urbaines pour les usagers.

Sur la question des zones d'activités économiques et des centres-villes, cela renvoie aux types d'activités que l'on veut accueillir, en sachant qu'historiquement il y avait de l'industrie et que ça causait des problèmes. Et actuellement, pour des questions de charges foncières, les opérateurs se dirigent en majorité vers du logement plutôt que vers de l'activité.

Aurélien Laroppe - VP PLUi et urbanisme opérationnel GBM

La mixité est une chose à laquelle GBM réfléchit dans la planification. La mixité fonctionnelle ne doit pas impacter les activités et les habitants qui vivent à proximité (ex : entreprises industrielles qui travaillent le soir et la nuit). La **mixité doit être douce** (du commerce, de l'artisanat, etc.) et c'est important de bien en définir les contours.

Pour ce qui est de la convivialité, elle est traitée parfois directement par les promoteurs, qui au-delà de développer un projet d'habitat, développent aussi des dispositifs pour que les habitants partagent un espace commun. Les collectivités et des promoteurs privés doivent travailler de concert pour améliorer la communication, avec par exemple la création de lieux d'accroches (espaces de collectes de biodéchets ou jardins partagés) pour **créer du lien social**. Cette question est pensée, mais ne pourra être réglée uniquement grâce au PLUi.

Artificialisation / gestion du foncier

Bertrand Courvoisier – Région BFC

Indique qu'au niveau régional, il y a 2 documents stratégiques qui sont le SRADDET¹ qui va impacter les PLUi sur les surfaces de consommation foncière, et le SRDEII² où il y a deux enjeux importants, le ZAN et la réindustrialisation de la région. GBM doit définir les besoins de son territoire en termes d'activités économiques. Avec le ZAN, il va être nécessaire de prioriser les activités, regarder lesquelles on veut (qualifier le besoin) pour travailler sur la question de la quantité (surfaces) et ainsi prévoir de nouvelles zones d'activités économiques. Pour rappel, le ZAN ne veut pas dire qu'on a plus le droit de construire de nouvelles zones.

Benoit Rauch - FNE Doubs

Concernant Marchaux-Chaufontaine, indique qu'il y aurait une belle **occasion de gérer différemment le foncier**. Les offices fonciers solidaires existent pour l'habitat, il ne sait pas s'il y en a quelque part en France pour de l'activité mais ça paraît être un bon modèle pour avoir la main sur la gestion du foncier. Quid à Besançon de la mise en place d'un outil comme celui-ci sur des zones existantes avec de la réserve foncière ou de nouvelles zones ?

Fabrice Koeller - Sedia

Précise que le bail réel solidaire (BRS) est mis en place pour le logement qui se développe au niveau national, et il y a quelques mois le législateur a créé le **BRS-A, destiné aux locaux d'activités**, donc on peut imaginer que par ce biais la collectivité garde la maîtrise et ne cède que le droit à construire à une société, mais il ne sait pas si ça vaut également pour de l'industrie. Il y a aussi le bail emphytéotique sauf qu'au bout d'un certain terme le foncier revient au porteur, alors qu'avec le BRS le foncier reste sous maîtrise de la collectivité.

Question/Réponse :

- *Benoit Rauch - FNE Doubs*

Par rapport au PLUi où en est l'**analyse du potentiel d'urbanisation** dans le tissu déjà urbanisé et le potentiel de mutation du bâti existant ?

- *Mission PLUi - GBM*

Des études sont en cours sur le sujet pour avoir ces informations, GBM va mener l'analyse nécessaire demandée réglementairement dans le cadre du PADD et le modèle sera partagé quand il sera finalisé.

¹ Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Égalité des Territoires

² Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation

Densification / formes urbaines

Fabrice Koeller – Sedia

Concernant le sujet de la densification, ils sont interpellés régulièrement par un certain nombre de locataires qui ont besoin de davantage de surfaces dans l'évolution de leur entreprise. La foncière travaille donc sur la densification des projets mais est confrontée à des **impératifs réglementaires** par rapport à la faisabilité pour densifier en hauteur par exemple. Il propose d'intégrer dans le PLUi, la capacité de densifier et de surélever les bâtiments lorsque les structures le permettent.

D'autre part, il pourrait y avoir aussi une possibilité d'agir sur l'étalement en ayant un **prix du foncier différencié** selon la verticalité que l'on donne à un projet. Certaines villes par exemple, ne font pas payer le nouveau droit à construire lorsque les entreprises verticalisent. Le résultat dans ce cas est une hausse de la surface d'activité, certes sans hausse des recettes directes pour la collectivité, mais sans pénaliser l'entreprise qui densifie.

Mickael Grissa – GBM

Concernant la verticalisation, il existe une réalité économique : les entreprises vont-ils pouvoir gérer ce coût ? Cette **réalité technique et économique** pour les ouvrages en hauteur doit être prise en compte. C'est une difficulté qui se pose moins pour le tertiaire.

Ada Leuci – Commune de Miserey-Salines

Il pourrait être intéressant de privilégier les stationnements en sous-terrain dans un premier temps, en adaptant à la morphologie du terrain (un terrain pentu permet peut-être davantage de verticalité par rapport à un terrain plat où l'environnement risque d'être dénaturé par une verticalisation).

Karine Terral – Ordre des Architectes BFC

Répond qu'un projet est étudié plus largement qu'en fonction de la morphologie du terrain (en pente ou non), c'est une question de paysage, d'environnement, etc. Ce qui est important est de voir comment le **projet est dessiné et intégré dans le paysage**.

Concernant les surélévations, au départ cela va effectivement demander un surcoût aux entreprises mais qui est à étudier avec le coût global qui fait souvent apparaître que c'est l'entretien et l'usage du bâtiment qui est le plus couteux sur la durée de vie du bâtiment.

Nicolas Bodin – VP Economie-Artisanat-Commerce GBM

A propos de la **réindustrialisation** dans le département du Doubs, il y a beaucoup de mécanique avec des machines très lourdes, et vouloir faire des usines à étage ça existe, mais c'est extrêmement coûteux pour les industriels. Les carnets de commande des industriels grand bisontins sont pleins, ils souhaitent s'étendre mais sur du plain-pied.

Ensuite, élever des bâtiments pose la **question de la propriété du foncier** lui-même, est-ce qu'on considère qu'il est mis en location ? Il faut être vigilant car cela pourrait favoriser l'appropriation foncière.

Aurélien Laroppe - VP PLUi et urbanisme opérationnel GBM

La collectivité de Lyon a mis en œuvre un outil qui permet de ne pas faire payer de taxe lorsque de nouveaux habitats sont ajoutés en verticalité sur des bâtiments ayant une structure le permettant et cela peut s'appliquer éventuellement dans le tertiaire.

Energies / mobilités

David Mourot – SYDED

Souhaite faire un focus sur l'énergie : les zones d'activités représentent un gros gisement de zones artificialisées sur lesquelles on pourrait facilement installer du photovoltaïque sur les toitures et les parkings. De plus, des capacités électriques existent sur ces secteurs et il serait possible d'organiser, plus facilement qu'ailleurs, de **l'autoconsommation collective**.

Les zones d'activités nécessitent de grosses quantités de bornes de recharge électrique, il faut en tenir compte dans les aménagements, et l'investissement doit provenir des établissements privés en place.

A propos des **réseaux de chaleur**, on pourrait développer de nouvelles méthodes en récupérant de la chaleur sur des sites très industriels pour en fournir à des entreprises voisines.

Fabrice Koeller – Sedia

Intervient sur les questions de mobilité et de stationnement : sur les zones existantes il serait intéressant de remobiliser une partie de foncier artificialisé, peut-être un bâtiment à démolir, afin de recréer un **espace mutualisé** comme un parking, en anticipant d'éventuelles transformations futures (requalification vers d'autres fonctions) selon l'évolution des besoins et des mobilités.

Aurélien Laroppe - VP PLUi et urbanisme opérationnel GBM

Sur le développement des **mobilités électriques**, une évolution est en marche pour les transports. De même, à travers le PLUi et le Plan de Mobilité sur GBM, l'objectif est de travailler sur la diminution des déplacements en voiture, le développement de parkings mutualisés avec bornes de recharge mutualisées, etc.

Ce que retiennent de ces échanges, les membres du CDP présents
(extraits de la séance de restitution du 23 mai 2023)

Les discussions ont porté principalement sur le sujet des zones d'activités et zones industrielles

La mixité des fonctions par zone/quartier doit prendre en compte la vie de la zone et la vie des habitants, être vigilant à ne pas mêler certains types d'usines industrielles et des habitations

L'importance de la verticalité du bâti pour moins artificialiser (prévoir par exemple des parkings en silo)

Ajout : un membre du CDP remarque que dans certaines zones, de nouveaux bâtiments sont construits alors il y a des locaux vides à proximité (zone de Thise Chalezeule)



Grand Besançon Métropole
La City – 4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon Cedex

Tél. 03 81 87 88 89
www.grandbesançon.fr