

# LES RIVES DU RHÔNE

## UN GRAND TERRITOIRE PRODUCTIF RÉSILIENT À LA RECHERCHE D'UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT PARTAGÉ



ATELIER N°2  
12 ET 13 DÉCEMBRE 2024

## CARNET DE L'ATELIER N°2



# SOMMAIRE

## I] Déroulé de l'Atelier n°2

- Introduction
- Explorations de situations concrètes
- Méthodes et gouvernance

## II] Explorations de situations concrètes

- A. Restructurer un parc économique existant
  - 1. Mise en débat d'hypothèses relatives au plan de zonage
  - 2. Mise en débat d'un scenario de mutation d'un îlot
  - 3. Ouvertures et autres pistes de projet
- B. Concevoir et développer un parc industriel exemplaire
  - 1. Densifier et optimiser le foncier
  - 2. Organiser une gestion vertueuse de l'eau en lien avec la biodiversité
  - 3. Autres éléments pour le cahier des charges d'un parc industriel

## III] Méthodes et gouvernance

- A. Restructurer un parc économique existant
- B. Concevoir et développer un parc industriel exemplaire



## RAPPEL DES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE

### **1. Identifier les enjeux, les blocages et les opportunités**

Atelier n°1 + diagnostic sociologique

### **2. Questionner les modes de faire**

Atelier n°1 et suite de la démarche

Explorer collectivement des scenarii qui interrogent : Atelier n°2

### **3. Elaborer une méthode et des outils pour faire autrement**

Décliner le mode projet à des situations types : Atelier n°2

Penser conjointement les extensions des ZAE

et la transformation de celles existantes : Atelier n°2 et suites

Définir un cahier des charges pour un projet pilote : Atelier n°2 et suites

### **4. Rédiger une feuille de route**

A amorcer lors de l'Atelier 3

# ATELIER N°2

## I ] DÉROULÉ DE L'ATELIER

L'Atelier n°2 a eu lieu les 12 et 13 décembre 2024 à la mairie de Salaise-sur-Sanne. Ces deux demi-journées ont successivement permis la mise en débat de situations concrètes puis d'aborder les enjeux de méthode pour la mise en oeuvre de nouveaux modèles d'aménagement. Ce carnet restitue les principaux propos, échanges et propositions qui ont émergé durant ces deux jours. Le premier chapitre décrit brièvement la trame de l'Atelier n°2 quand les suivants présentent les contenus.

### A. Introduction

L'Atelier a commencé par une présentation récapitulative de l'Atelier n°1 ainsi qu'une présentation du déroulé et des enjeux de l'Atelier n°2 resitués dans la démarche plus large de l'Atelier des Territoires des Rives du Rhône. Les étapes de la démarche qui vise à coconstruire une méthode pour aménager un territoire productif et sobre sont organisées comme présenté ci-contre.

### B. Explorations de situations concrètes

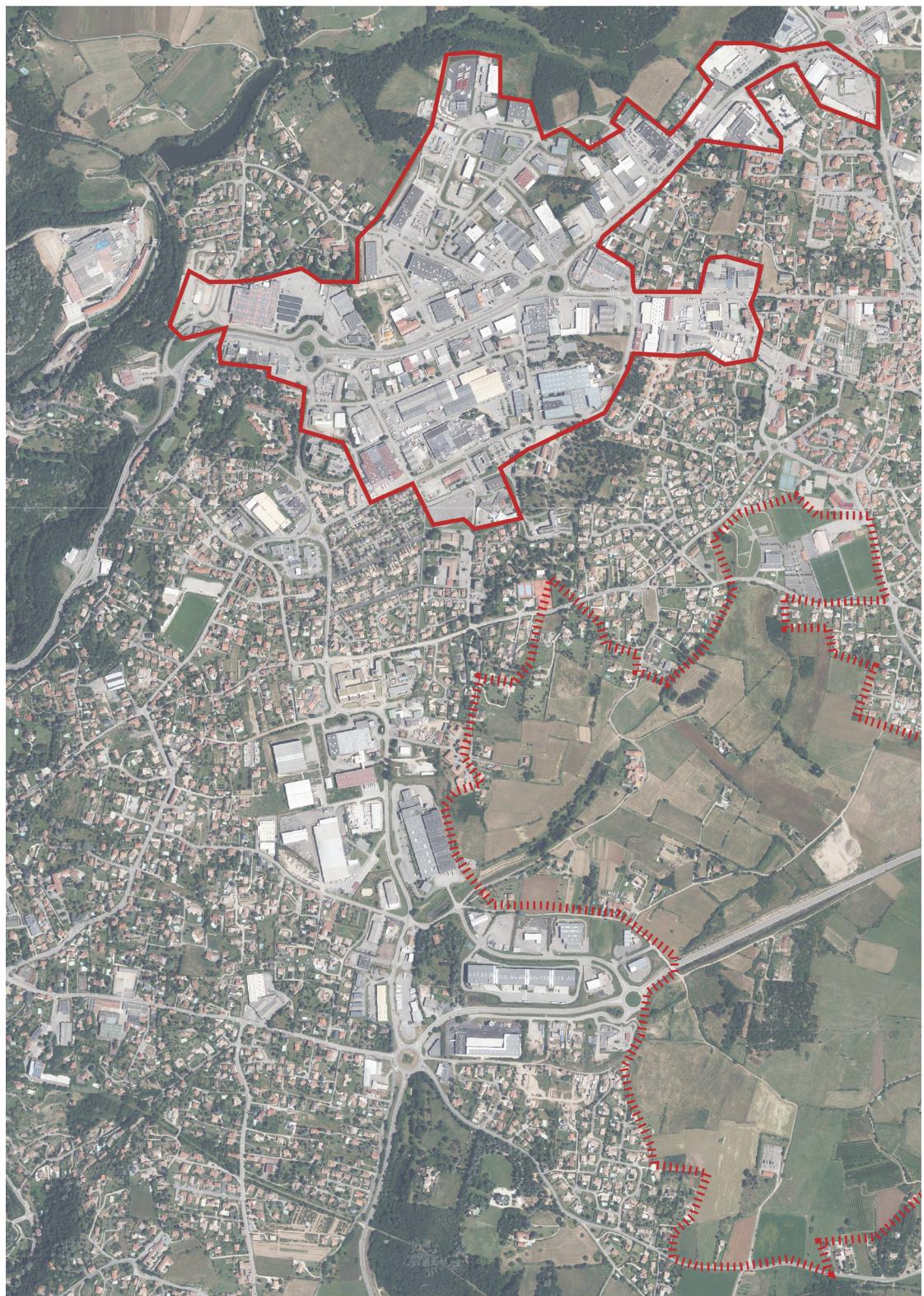
La première demi-journée a consisté en l'exploration de pistes concrètes en sous-groupes sur la base d'éléments produits par l'équipe d'AMO. Les participants ont été répartis en deux fois 3 groupes qui tournaient alors sur trois sujets liés à chacun des sites. Les contributions ont donné lieu à une restitution générale.

Les trois sujets liés à chacun des sites (Inspira et Annonay Rhône Agglo) sont présentés dans la partie II du carnet, en même temps que les contributions des participants qui y sont liées.

### C. Méthodes et gouvernance

La seconde demi-journée a consisté à définir les premiers éléments d'une méthode de mise en oeuvre effective des éléments discutés la veille. Ces questions de méthode et de gouvernance ont notamment porté sur la définition du qui / du quoi / et du quand. Les deux objets des méthodes à élaborer étaient :

- Concevoir et développer un parc industriel exemplaire
- Restructurer un quartier économique existant



©ADR

 ZAE La Lombardière et du Mas

 Zone de développement éventuelle  
ZAE Marenton

## II ] EXPLORATIONS DE SITUATIONS CONCRETES

### A. Restructurer un parc économique existant

#### Un périmètre de réflexion élargi

L'Atelier 1 dédié au partage des enjeux a permis de souligner à la fois des faiblesses des situations héritées du modèle d'aménagement passé et les qualités des sites d'extension qu'il s'agirait de préserver au maximum. Il a aussi été le lieu d'un rappel de la nécessité de mieux appliquer la séquence E,R,C dans les projets d'aménagement, notamment afin de justifier du choix des sites. A la croisée de ces différentes considérations, le groupement a proposé d'examiner le potentiel de densification de sites déjà artificialisés au sein d'Annonay Rhône Agglo en parallèle des projets d'extensions. Cela a conduit à étendre le périmètre de réflexion aux zones d'activités du Mas et de la Lombardière (cadrage ci-contre).

Cette extension du périmètre de réflexion invite à intégrer les autres zones d'activités existantes (Marenton 1 et 2), et les terrains agricoles dans la réflexion. Cela sera abordé lors de l'Atelier n°3.

#### Une approche renouvelée d'un objet déjà à l'étude

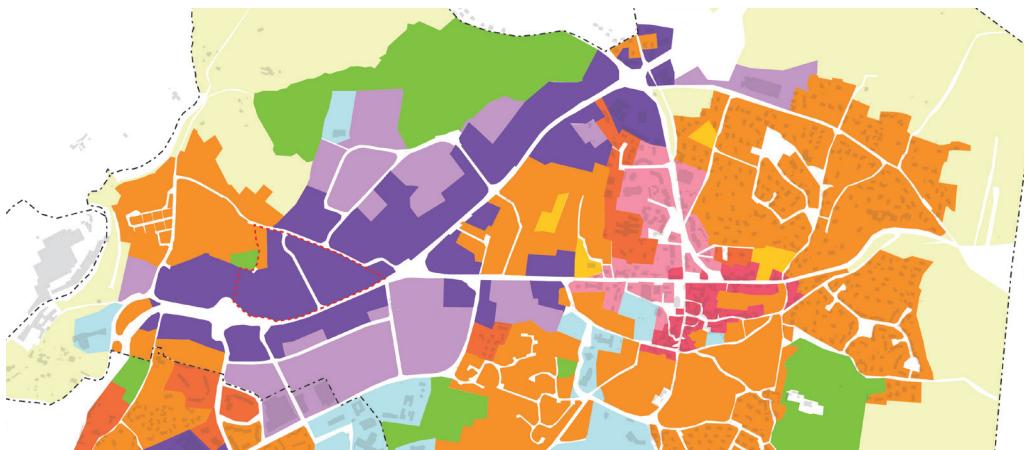
Ces zones d'activités ont déjà fait l'objet de plusieurs études, dont un précédent atelier des territoires. Aborder la question de la requalification de ce périmètre par le prisme des espaces publics présente cependant de nombreuses limites et les investissements nécessaires à la mise en oeuvre de ces stratégies peinent à faire consensus politiquement. Les zones commerciales font l'objet d'une OAP thématique dans le PLUi qui, pour résumer, tend à geler la situation en conditionnant les nouvelles implantations à une taille minimale de la cellule commerciale (pour éviter de concurrencer les centre-villes) et en limitant les extensions des commerces existants. Le plan de zonage du PLUi-H a été défini sur la base d'une connaissance fine du territoire et de ses acteurs.

Le groupement a proposé des scénarii plus volontaristes voire radicaux afin de mettre en débat ce «statut quo» des zones commerciales et explorer l'hypothèse d'y redéployer de l'activité productive et non uniquement commerciale. Il s'agissait de proposer une réflexion sur la programmation mais aussi de voir comment elle pouvait rebattre les cartes des réflexions déjà engagées sur les espaces publics (enjeux d'image de l'entrée de ville, de gestion de l'eau, de lutte contre les îlots de chaleur, et autres).

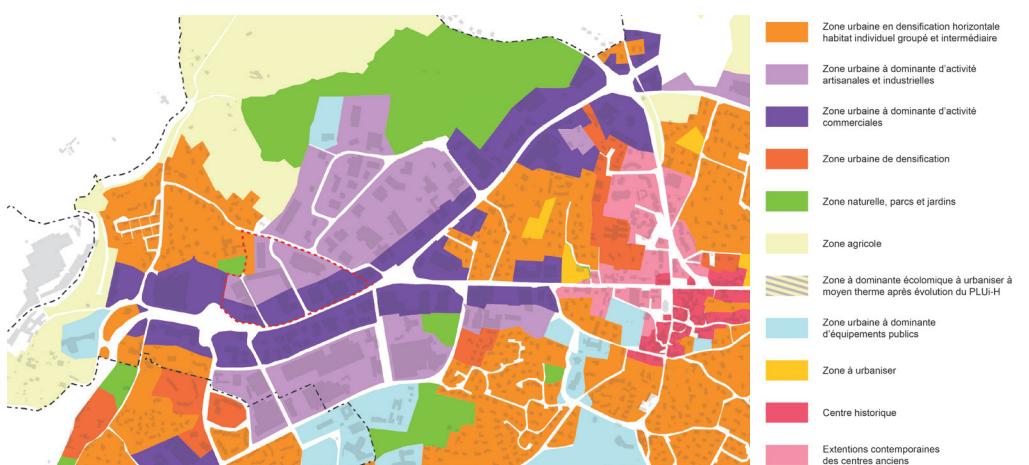
La page suivante décrit ces scénarii, les modalités de leur mise en débat et les contributions des participants à l'Atelier qui en ont résulté. Les plans de zonages ont été représentés de manière plus schématique que les documents d'urbanisme réglementaire afin de faciliter leur lecture et mise en débat.



Photo aérienne Davézieux  
© Géoservice



PLUi-H actuel redessiné  
© ADR, d'après le PLUi-H actuel



Hypothèse 1 : un front bâti commercial pour requalifier le boulevard urbain / l'activité en second rideau  
© ADR

## A.1. Mise en débat d'hypothèses relatives au plan de zonage

Le plan de zonage du PLUi actuel procède déjà à organiser l'activité en second rideau et à maintenir le commerce devant. Ils restent cependant fortement imbriqués.

Les scenarii présentés proposent de réduire les surfaces dédiées au commerce pour y déployer de l'activité. Les différences entre les scenarii consistent en des arbitrages de répartition des zones commerciales :

- scenario 1 : un front commercial le long de la RD > présenté ci-contre
- scenario 2 : une concentration de part et d'autre de la rue du Mas > écarté

La question posée aux participants était : **Qu'y gagnerait-on à grande échelle ?**

Les éléments issus de la mise en débat de cette question peuvent être restitués selon les trois axes suivants :

1. Redistribuer le commerce
2. Optimiser le foncier
3. Requestionner le zoning

### 1. Redistribuer le commerce

Les participants ont fortement débattu des potentialités offertes par le fait de s'autoriser à redéfinir le zonage du commerce. Cela revient effectivement à sortir du statut quo actuel et d'un certain «laisser faire» (modulo les contraintes de l'OAP thématique). Les discussions ont rapidement porté sur le fait d'envisager une relocalisation d'une partie des commerces en dehors de la zone comme alternative à une densification qui conserverait tous les programmes en places. Les arguments pointaient une question de cohérence avec des dispositifs tels qu'action coeur de ville en allant jusqu'à préconiser une relocalisation de certains commerces dans les centres (Annonay, centre historique de Davézieux...).

La question de la redistribution du commerce a aussi mené à celle de la potentielle anticipation de futures friches commerciales (ex : magasin de vêtements qui sont fragiles). Cet approfondissement de la réflexion au-delà du simple zonage «commerce» a enrichi la discussion portant sur ce qu'il est désirable de trouver dans les zones commerciales et dans les centre-villes.

### 2. Optimiser le foncier

Certains participants ont souligné l'enjeu d'appliquer la séquence E/R/C en explorant le potentiel de l'existant et fait le lien avec une «refonte» du plan de zonage qui invite à redistribuer l'espace alloué à différents programmes. L'habitat a été identifié comme point dur et les zones commerciales comme hypothèse crédible comme alternative aux espaces naturels et agricoles. En cela, le scenario pourrait répondre à la problématique de rendre disponible du foncier pour des activités de production et de limiter les besoins de création d'extensions urbaines.



Photo : Groupement AMO



La question de la densification et de son articulation a une «refonte» du plan de zonage a aussi fait l'objet de débats. Une des questions qui a émergé consistait à identifier quels étaient les leviers à même de stimuler une densification de l'existant et de savoir quel programme (parmi les catégories du plan de zonage) se prêtait le mieux à une densification. Cette discussion a permis de faire le parallèle avec le BIMBY qui consiste à densifier l'habitat, notamment au sein du tissu pavillonnaire.

### 3. Questionner le zoning

Enfin, la réflexion à échelle urbaine sur la base des scenarii a ouvert un débat plus large sur la remise en question du zoning selon trois axes :

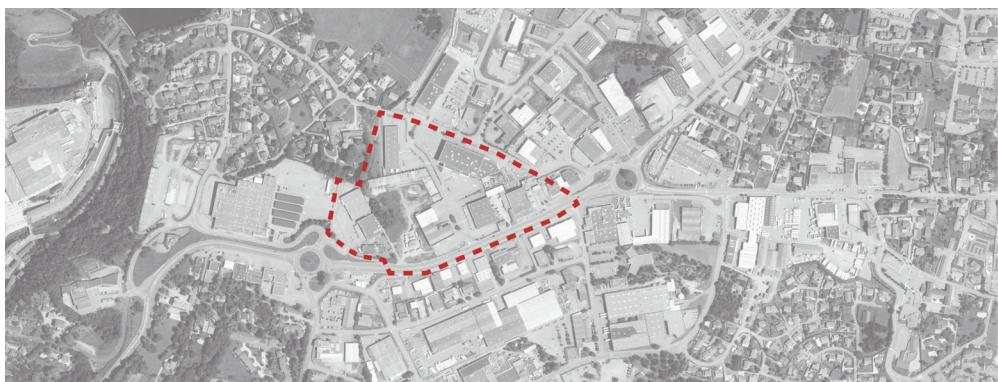
- Comprendre ce qui a généré le zoning et l'étalement
- Proposer des alternatives au zoning dans les extensions urbaines à venir
- Elargir la «refonte» du zonage de l'existant à d'autres éléments que le commerce

La réflexion sur la genèse du zoning a permis de revenir sur la théorie du fonctionnalisme moderne et le rôle central de la voiture dans les dynamiques d'étalement urbain. La décarbonation des modes de vies et la sobriété énergétique invite à réduire les déplacements en véhicules individuels et, donc, à questionner l'urbanisme de la voiture pour favoriser les mobilités actives et permettre la desserte en transport en commun. Etc...

Le questionnement relatif au zoning est parti de l'idée que des programmes autres que le commerce pouvaient être questionnés dans leur géographie. Pour citer un des participants : «Il n'y a pas que le commerce. On pourrait remettre tout ce qui est possible dans les centre-villes». Dans l'autre sens, au sein même des zones commerciales, il pourrait être imaginé d'amener d'autres programmes pour en faire non pas de véritables quartiers multifonctionnels. Il s'agirait d'aller plus loin que la question de la mobilisation de foncier pour de l'activité pour rompre avec l'héritage des zones monofonctionnelles.

A échelle urbaine, il s'agirait alors de rapprocher les lieux de vie, de travail, de loisir, de consommation, etc. Cela revient à organiser une forme de «reflux» d'une partie des programmes qui se sont déployés dans les zones vers les centre-ville tout en cherchant à faire ville là où il y a actuellement zone. Il s'agit d'envisager, sur le long terme, la relocalisation d'activités dont l'implantation actuelle n'est pas optimale voire problématique. Cela permet d'avoir des espaces qui vivent à différentes périodes du jour, de la semaine et de l'année. Cet aspect renforce la possibilité de mutualiser les stationnements pour des plages horaires complémentaires entre programmes. Cela pourrait contribuer à rendre plus attractif ces lieux de travail, y compris pour des salariés qui font les 3x8.

Enfin, la question de l'écologie industrielle entendue comme des synergies positives entre différentes entreprises pourrait être étendue à d'autres programmes que la seule industrie. A titre d'exemple, ont été décrits la possibilité de récupérer la chaleur fatale d'une entreprise pour chauffer des logements ou un équipement, ou encore le fait de récupérer l'eau de grands entrepôts au bénéfice de l'agriculture. Plus simplement, la question d'intégrer des activités tertiaires de l'ordre du service aux entreprises a été aussi abordée.



Périmètre du scénario exploratoire  
© ADR



Hypothèse 1 : Plan de principe du scénario exploratoire  
© ADR



Aujourd'hui



Après



Aujourd'hui



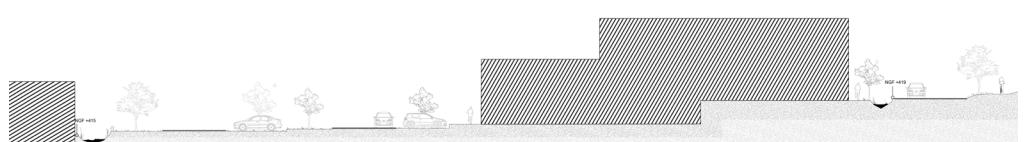
Après



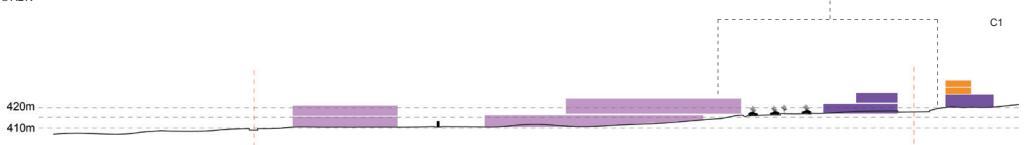
Part de place de parking supprimée



Place de parking



Coupes de principes du scénario exploratoire  
© ADR



C1

## **A.2. Mise en débat d'un scenario de mutation d'un îlot**

### **Un îlot 100% commercial comme support de réflexion**

Les documents ci-contre présente un scénario de mutation d'un îlot présent dans la zone du Mas de Davézieux. Il a été identifié par le groupement lors d'un travail in situ qui a amené à considérer les espaces les moins efficaces du point de vue de l'usage du foncier et les plus problématiques du point de vue du traitement des espaces extérieurs (perméabilité des sols, gestion du stationnement, porosité piétonne...).

L'îlot choisi est entièrement dédié au commerce et le plan de zonage actuel pérénise cette situation. Une friche de grandes dimensions occupe le centre de l'îlot. Une demande de permis de construire a été déposée pour réaliser une grande surface commerciale sur une partie de cette friche. Il s'agit donc d'un îlot qui permet de scénariser une potentielle mutation au grès des initiatives privées qui peut alors être mise en regard avec une proposition alternative : celle d'une intervention de la puissance publique pour infléchir ce processus afin de dégager du foncier pour des activités productives.

Deux autres situations ont été intégrées à la réflexion mais nécessitaient des actions plus simples (échelle d'une parcelle ou deux).

### **Une mutation progressive qui s'appuie sur le découpage parcellaire**

Le plan de masse ci-contre résulte d'une transformation par étape qui propose des opérations successives de remembrement au grès des opportunités. Une série de tableaux donnent à lire les parcelles concernées et l'évolution des différentes surfaces au grès des opérations successives (surface commerciale, surface d'activité, nombre d'emplacement de stationnement, perméabilité des sols, etc).

### **Un dessin «martyr» support de débat**

Le plan masse proposé ne se veut pas une proposition réaliste. Il s'agit de «forcer le trait» pour donner à lire des grands principes qui pourraient constituer un horizon :

- une forte mutualisation des stationnements pour les travailleurs et clients des commerces
- une concentration du commerce dans un front bâti le long du boulevard urbain
- une modification du profil de la RD pour en faire un boulevard urbain
- le dégagement de grandes emprises pour implanter des bâtiments d'activités
- la réduction des cours techniques au strict nécessaire
- la création de voies dédiées au maillage des mobilités actives (piéton/vélo)
- la maximisation des surfaces rendues perméables et des plantations
- l'intégration de système de gestion de l'eau tels que des noues

Les coupes visent à questionner les possibilités de verticalisation du commerce comme de l'activité. Il s'agissait de pointer les potentialités offertes par la topographie mais aussi d'identifier les contraintes techniques et réglementaires qui s'y opposent.



**EXPLORATION #1**  
**STRUCTURE UN PARC ÉCONOMIQUE EXISTANT**  
 MER LES ZONES EXISTANTES POUR CONSTRUIRE DES MULTIFONCTIONNELS ET OPTIMISER L'ESPACE POUR ACCUEILLIR L'ACTIVITÉ

**QU'EST-CE QU'ON Y GAGNERAIT À L'ÉCHELLE DU QUARTIER PRODUCTIF ?**

**OPORTUNITÉS**

- REDISTRIBUER LES COMMERCES ENTRE PÉRIMÉTRIQUE ET CENTRE VILLE
  - ↳ PLUi
- VISIBILITÉ LONGÉPONTE + ATTRACTIVITÉ GLOBALE DU TERRITOIRE
- VISIBILITÉ
- ORGANISATION / AUTOMATISATION PARKING
- RELATIONS / INTERACTIONS ENTRE PROGRAMMES
- EX: TRAVAILLEUR → RANGER, PARCER SES COURSES PLEIN BESOIN
- PARTIR DE L'ESPACE PUBLIC POUR CONSTRUIRE LE QUARTIER
  - ↳ C'EST PAS UN QUARTIER PUBLIC RÉSIDENTIEL
- AUGMENTATION SUR PÉRIMÉTRIE MAIS
- PLUS CONCURRENTIEL PAR RAPPORT AUX ZONES VOISINES
- PENTES, EAU ... = RISQUE, GESTION ...
  - ↳ ÉCONOMIE → QU'EST CE QU'CECA COUTE ?
  - ÉVITER, PRÉVENIR + RÉPARER.
- LIEN VOIE Verte = RETRAVAILLER AXES.
  - (PARTAGE ESPACE ...) "CHEMINS CHÈVRES"
  - = MAILLAGE MODÈS DOUX. (2+2 voies).
- REVETEMENTS PÉRMEABLES.
- PAVEMENTATION?

**VIGILANCE**

- CONCURRENCE AVEC LES CENTRES ANCIENS COMMERCIAUX
- LOGISTIQUE /
- LE VIVRE ENSEMBLE / COHABITATION
  - ↳ Activités des entreprises
  - Nuisances
- Phasage
- Nodalité et faisabilité
- Rentabilité
- Trop optimiste à l'échelle de plusieurs ensembles
- Coût des opérations

**→ RESTER SUR DES PRINCIPES = NE PAS TROP DÉSIGNER TOUT DE SUITE → ESSENTIEL, D'AVOIR OBJECTIFS %, PÉRMEABILITÉ.**

**REX =**  
**- GREEN 7**  
**- QUARTIER DES COULEURS.**

La question posée aux participants était : **Qu'y gagnerait-on à échelle du quartier?**

Les éléments issus de la mise en débat de cette question peuvent être restitués selon les trois axes suivants :

1. Améliorer les espaces extérieurs (y compris publics)
2. Remettre en relation / relier ce qui était juxtaposé

La question des faiblesses de cette hypothèse ont aussi fait l'objet de discussions qui se sont focalisées sur les points suivants :

3. Points de vigilance relatifs à la cohabitation de certains programmes
4. Difficulté à intervenir sur du foncier privé et des activités en place

## **1. Améliorer les espaces extérieurs**

Le sujet qui a le plus mobilisé les échanges est celui des enjeux urbains à l'échelle du quartier et notamment la qualité des espaces publics, qui a amené à intégrer celle des espaces extérieurs présents au sein des parcelles privées. Une part du débat portait sur ce qui devait entrer dans le domaine public dans le cas du scenario présenté. Les principales amélioration des espaces extérieures qui ont fait consensus sont :

- rationaliser / mutualiser le stationnement et conforter la marche à l'échelle du quartier
- désimperméabiliser les sols et intégrer des dispositifs paysagers de gestion de l'eau  
> cette réflexion croise un travail en cours sur une partie de la zone du MAS
- intégrer des dispositifs de récupération et stockage de l'eau pour différents usages
- améliorer le confort climatique des zones, voire les rendre plus belles
- renforcer la présence du végétal et plus largement du vivant (approche écologique et non pas uniquement ornementale du végétal)

La principale critique du scenario «martyr» sur le plan de la qualité des espaces extérieurs pointe le fait qu'ils restent relativement «résiduels» et qu'un véritable changement de modèle consisterait à partir du dessin de l'espace public pour déterminer le périmètre des lots et définir les possibles architectures / programmes qui y prendraient place. Cette primauté du non bâti dans le projet s'attache, bien sûr, à plus que la simple voirie et sa logique viaire. Il s'agit d'intégrer la topographie, la gestion de l'eau, des considérations paysagères, une perméabilité piétonne, des continuités écologiques, et autres.

## **2. Relier ce qui était juxtaposé**

Globalement, le fait de retisser des liens, de restaurer ou créer des liens est ressorti comme une potentialité forte du scénario proposé. Il s'agit alors d'opérer un travail fin de couture entre activité et commerce, mais aussi entre cet îlot et ce qui le jouxte : les habitations, les espaces agricoles et naturels, le grand paysage, l'accroche sur la route départementale dont la requalification devient plus crédible si pensée de concert à une mutation des activités qui la jouxtent. L'idée de créer une «façade urbaine» sur le boulevard tient à la fois de la programmation, de l'architecture et de l'espace public. Ce point a été identifié comme un levier d'action car il améliorait l'attractivité et la visibilité des commerces.

### **3. Points de vigilance**

Les échanges relatifs aux bénéfices d'un quartier multifonctionnel ont très vite aussi porté sur les limites et risques de cette hypothèse. Ces enjeux sont à rapporter aussi aux réflexions liées au «rapatriement» de certaines activités dans le centre ville. Il s'agit de pointer les potentielles nuisances qui justifient les logiques de zoning ou du moins de ségrégation spatiale de certains programmes à une échelle plus fine :

- nuisances sonores et olfactives de certaines activités
- risques industriels
- flux de véhicules de gabarits importants (poids lourds voir plus grand)

### **4. Difficultés de mise en oeuvre**

Selon les postures des participants, la question des difficultés de mise en oeuvre ont été abordées de manière constructive ou avancées comme des arguments rédhibitoires.

La première difficulté tient au fait d'intervenir sur de l'existant, a fortiori du bâti privé mais aussi des activités commerciales qui «tournent». Ce sujet est au centre du second volet de l'atelier relatif à la méthode, au comment et avec qui faire. Les difficultés qui en résultent sont tout autant politiques, économiques, que temporelles (temps nécessaire).

Il a ensuite été identifié la nécessité d'entretenir non seulement une connaissance fine du tissu économique existant mais aussi d'être en mesure d'en anticiper les possibles mutations et difficultés. A titre d'exemple, identifier quels bâtiments sont soumis au décret tertiaire et quels propriétaires sont potentiellement en difficulté pour la mise aux normes de leur bien. Cette analyse prospective et dynamique nécessite un travail important et des compétences affutées de la part de la collectivité.

Le débat sur la redistribution du commerce a très vite pointé les tensions politiques qu'une telle hypothèse ne manquerait pas de générer entre Annonay et Davézieux. Il y a là un enjeu majeur à faire la démonstration de la capacité de la stratégie générale à répondre à l'intérêt général pour ne pas se contenter de «déshabiller Paul pour habiller Jacques».

Enfin, de manière très pragmatique, le calendrier actuel des documents d'urbanisme réglementaire n'invite pas à requestionner le PLUi-H à court terme.

### **A.3. Ouvertures et autres pistes de projet**

#### **Une réflexion élargie sur un urbanisme qui répond au ZAN**

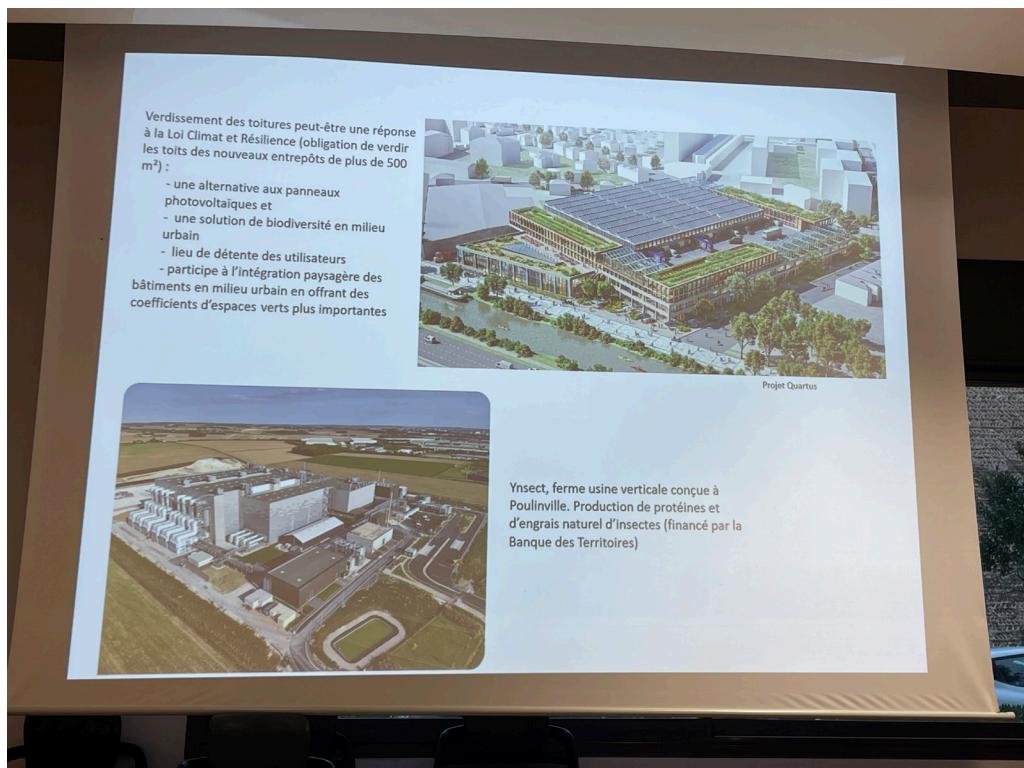
Les chapitres précédents restituent déjà des élargissements de la réflexion au-delà des scénarios soumis aux participants comme supports de débat. Ce troisième volet basé sur la question «**Quels autres scénarios explorer dans la même optique?**» a conduit à remettre en perspective les propositions des participants.

L'horizon du ZAN a orienté les discussions sur la pertinence d'élargir le «jeu de chaises musicales» proposé pour non seulement reconfigurer la distribution de programmes mais aussi de libérer du foncier et densifier l'existant.

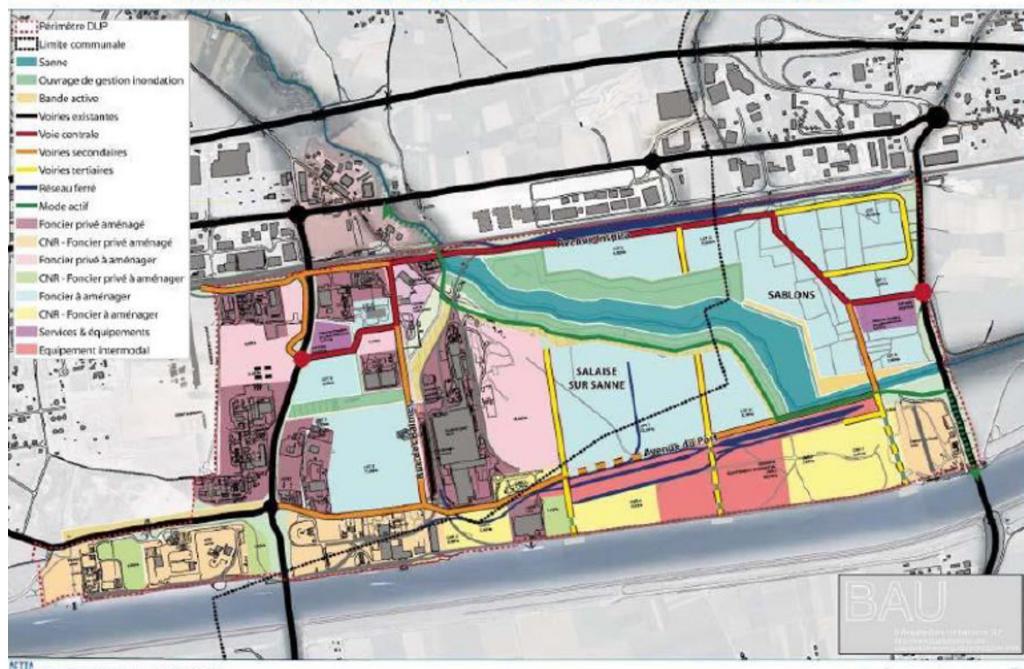
La question des friches a été soulevée à nouveau comme élément à intégrer dans cette stratégie globale.

#### **Une contribution à la mise en oeuvre de la séquence E/R/C**

Mettre en oeuvre une mutation du foncier commercial pour accueillir de l'activité vise à réduire les besoins d'extensions sur les espaces agricoles et naturels. Ce travail, nécessairement empirique, permettra d'identifier quels sont les activités qui peuvent être localisées dans le périmètre du quartier économique Mas-Lombardière. En creux, cela permet de déterminer quels sont les activités qui ne pourront y trouver leur place pour différentes raisons (taille des bâtiments, nuisances, risques, et autres). Cela revient à affiner et justifier la programmation des extensions de zones.



### PROJET INSPIRA - ZAC DE LA ZONE INDUSTRIALE PORTUAIRE



## B. Concevoir et développer un parc industriel exemplaire

De la même manière que pour l'atelier dédié à l'exploration de scenarii concernant Annonay Rhône Agglo, trois groupes ont tourné autour de trois questions relatives à la ZIP INSPIRA :

- **Densifier les sites industriels : freins et leviers ?**
- **Comment organiser une gestion vertueuse de l'eau en lien avec la biodiversité ?**
- **Quels autres éléments pour un cahier des charges d'un parc industriel exemplaire ?**

Ce chapitre restitue ce qu'il est ressorti de ces temps d'échanges animés selon le format « World Café ».

Tout d'abord une courte introduction de ce qui est ressorti de l'Atelier 1 :

Une programmation à conserver et à optimiser : un site à vocation industrielle, unique à l'échelle régionale. Pour rappel, INSPIRA est un site reconnu comme parc d'activités industrielles régional, site clé en main – France 2030 et Projet d'envergure nationale et européenne.

L'enjeu est de terminer l'investissement d'INSPIRA Nord et de préfigurer un nouveau « modèle » aux nouvelles exigences pour l'industrie / RSE.

Ainsi, la nécessité d'un cahier des charges ambitieux émerge avec une grande considération:

- des enjeux environnementaux
- de l'acceptabilité sociale ...

Pour établir ce cahier des charges, nous avons réfléchi ensemble à plusieurs temps de mise en oeuvre lors de l'Atelier 2 :

**Temps 1.** Esquisser les grandes composantes d'un cahier des charges

- Approfondir les besoins et les enjeux de la ZIP INSPIRA (inter-atelier)
- Explorer collectivement les composantes d'un cahier des charges en répondant aux 3 questions (Atelier 2, J-1)

**Temps 2.** Esquisser des méthodes (Atelier 2, J-2) : comment y aller ?



Usine Zephyr-Ost de V-ZUG



Hoffmann Green Cement Technologies

## B.1. Densifier le site, optimiser le foncier

Dans le cadre de cet atelier **la densification du site et l'optimisation du foncier** ont été les premiers points abordés. Le groupement a apporté quelques exemples de situations existantes, comme :

- Une usine située à Zoug au cœur de la Suisse, région la plus peuplée et la plus chère de ce territoire. Entreprise ancrée dans le territoire, présente depuis de plus de 111 ans elle accueille 200 employés. V-ZUG fabrique de l'électroménager haut de Gamme
- À Bournezeau en Vendée, l'entreprise Hoffmann Green Cement Technologies a mis en service la première usine verticale sur 1 ha de terrain pour produire jusqu'à 250 000 T de ciment décarboné / an. La Tour de 70 m comprend la machinerie et le système de filtration à son sommet (70m), les compartiments de stockage au milieu (35m) et les matières premières sont adjuvantées, pesées et mélangées au premier étage. Au rez-de-chaussée se trouve la zone de chargement et déchargement de matière première et produits finis.
- Ynsect, une ferme usine verticale conçue à Poulainville. Production de protéines et d'engrais naturel d'insectes (financée par la Banque des Territoires)

Le verdissement des toitures a été présenté en complément des enjeux de densification comme un élément de réponse à la Loi Climat et Résilience (obligation de verdier les toits des nouveaux entrepôts de plus de 500 m<sup>2</sup>) :

- une alternative aux panneaux photovoltaïques
- une solution de biodiversité en milieu urbain
- lieu de détente des utilisateurs
- participe à l'intégration paysagère des bâtiments en milieu urbain en offrant des coefficients d'espaces verts plus importantes

## Densifier les sites industriels : freins et leviers ?

Il en est ressorti que la densification semble être une réalité conditionnée, voici la restitutions des quelques leviers exposés suite à l'atelier :

- La hauteur pour, des milieux industriels avec les espaces de bureaux, des espaces de convivialité qui peuvent être sur différents niveaux : dans le passé beaucoup d'industrie étaient conçues sous ce format pour aujourd'hui faire tout plat ?
- La plateformisation, le GIE pour gérer le risque à l'échelle d'une zone et pour utiliser un certain nombre de service
- Lancer des appels à manifestation d'intérêts pour identifier des acteurs susceptibles d'être intéressés par la verticalisation. Dans ce cas nécessité d'avoir une AMO très technique sur ce sujet (tous les archi ne sont pas en capacité de traiter ce type de projet).



Usine Ynsect, Pouainville



Projet Quartus, Toulouse

L'offre immobilière doit être en capacité de s'adapter pour des mutations. Obligation de créer une foncière qui porte les biens immobiliers. Cependant, il est nécessaire de gérer les risques qui doivent être internalisés dans le périmètre de l'entreprise. Les clôtures des entreprises telles que conçues aujourd'hui, individualisées par entreprise pour des raisons peut-être assurantielles posent des problèmes au niveau des couloirs de biodiversité et sans doute aussi contribue à une consommation foncière plus grande que si, si ces barrières n'existaient pas. Est-ce que la spécificité de certaines industries serait un frein ? Pas forcément ...

Deux types de densification identifiés : une densification verticale et une densification horizontale :

Pour la densification verticale, les freins concernent :

- Les coûts constructifs qui vont être plus importants,
- Les problèmes opérationnels. les lignes de production doivent être organisées différemment selon la forme du bâtiment.
- Les risques industriels, une entreprise sur une autre peut être un frein

Ce dernier point peut représenter un frein pour l'horizontalité. Plus spécifiquement, il est noté la potentielle inadéquation entre un lot qui est prédéfini au moment de la réalisation d'un plan guide et le moment où la parcelle sera attribuée au prospect. Si la parcelle est au moins suffisamment grande pour son activité, elle est très probablement trop grande par rapport à ses réels besoins. Le prospect se retrouve perdu dans son foncier potentiellement disponible pour une extension future. Mais la réalisation de l'extension n'est pas connue et ce foncier inutilisé est gelé pendant un laps de temps.

Un des leviers identifiés concerne les documents d'urbanisme. Pour la verticalité le levier important est l'attractivité du site, la valeur localisation qui peut être produite par la proximité avec :

- Les ressources humaines qualifiées, adaptées aux types de postes proposés.
- Les partenariats qui peuvent être créés au sein de la zone INSPIRA ou avec les zones à proximité notamment OSIRIS, axe 7
- Les infrastructures qui font d'INSPIRA une plateforme accessible par le rail, la voie d'eau ou la route
- La maîtrise foncière qui permet de garder un cadre contraignant via des baux à construction
- La rareté foncière qui peut-être subie ou voulue en la créant via les documents d'urbanisme
- La modularité architecturale, des constructions suffisamment flexibles pour s'adapter à une densification future.
- La préemption, en faire une arme contre les acteurs qui ont trop de foncier par rapport à leur besoin et qui ne respecte pas dans ce sens la charte de la zone

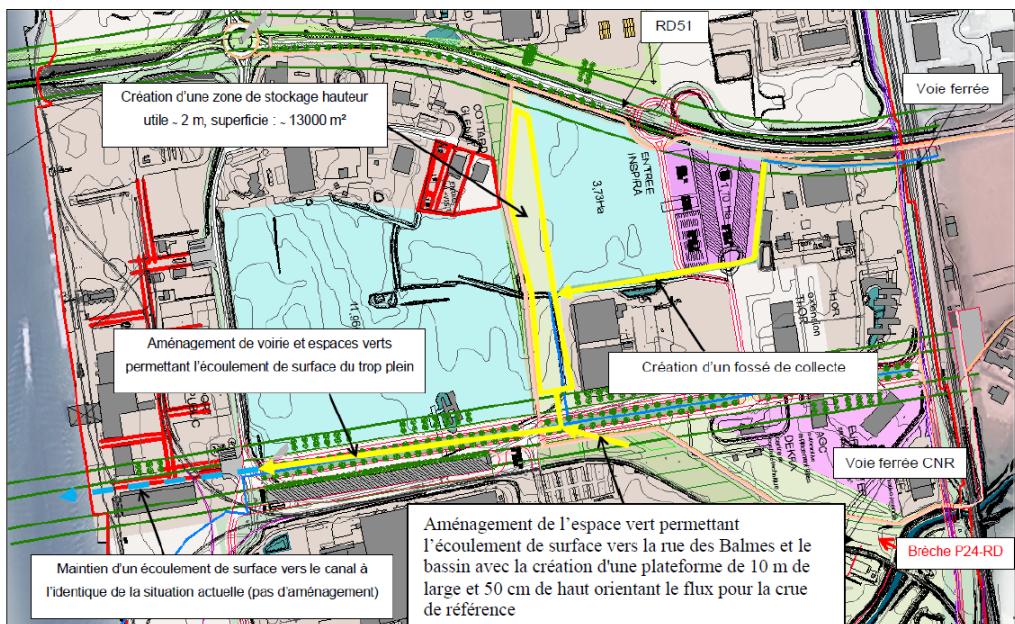
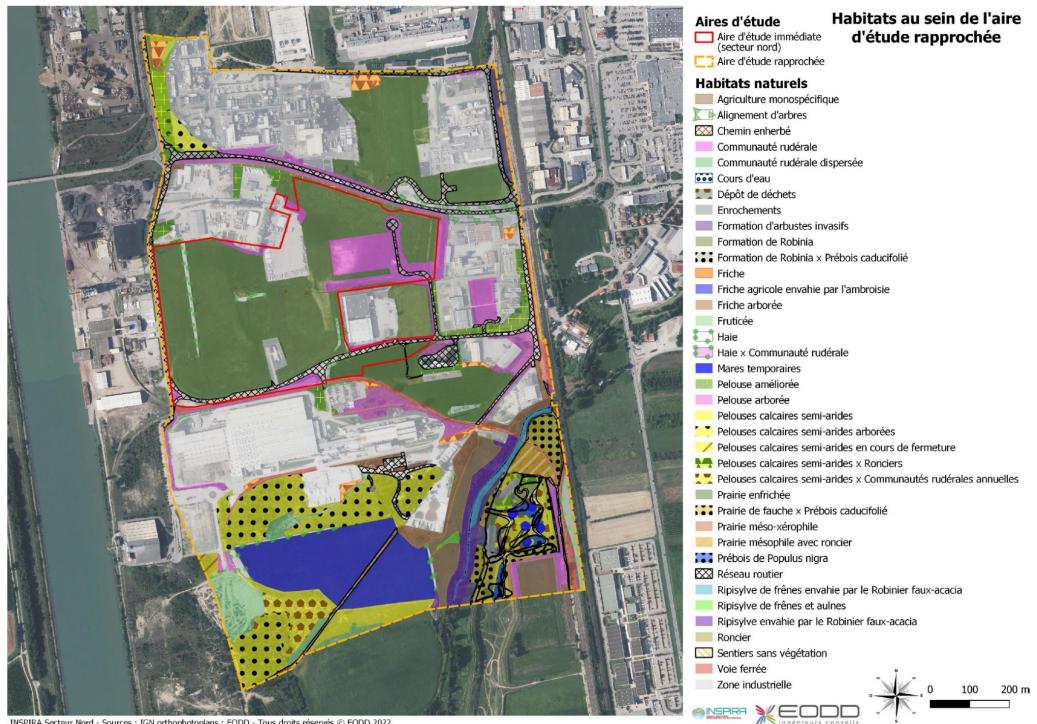


Figure 70 - Principes de gestion des écoulements préférentiels dans le secteur nord du périmètre Inspira (extrait du DAU)

## B.2.Organiser une gestions vertueuse de l'eau en lien avec la biodiversité

Premièrement, il est ressorti des échanges que INSPIRA s'est déjà doté de CPAUPE: prescriptions imposées à un prospect qui veut s'installer sur INSPIRA. Ce sont des documents qui sont aussi annexés dans leur contrat de vente ou dans leur COT si l'entreprise est installée sur le foncier de la CNR : nécessité d'intégrer les prescriptions dans les documents d'urbanisme.

Ensuite, le dessin d'un PLUi est en cours, il représente une opportunité pour intégrer ces prescriptions et plus globalement l'ensemble des exigences sur l'ensemble du périmètre d'INSPIRA sur toutes ces thématiques.

Enfin, un volet opposabilité en lien avec la nécessité d'intégrer ces prescriptions dans les documents réglementaires au travers du PLUi.

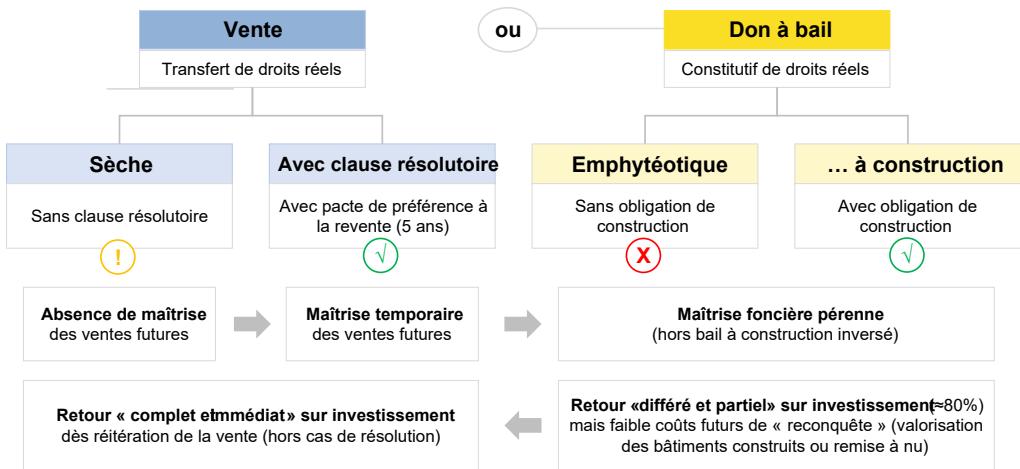
Par ailleurs, en lien avec l'eau : la biodiversité et notamment les mesures de compensation. Ces mesures ont été traitées afin d'allier différents usages, à la fois hydraulique, la gestion des inondations, mais en y intégrant tout ce qui était mare de compensation au sein des bassins...

Aussi, il y a le volet « plantation », beaucoup de plantations sur INSPIRA sont à venir. Tout cela permet de travailler l'infiltration, la désimperméabilisation et favorise la biodiversité.

La **qualité environnementale** est un sujet générique qui englobe la qualité des franges avec l'environnement et la question de la **traversabilité** (porosité) des parcs industriels. De la multi-cible, de ces zones et de leur utilisation par les habitants et plus globalement par les **usagers du territoire**. La mise en **valeur des éléments remarquables et naturels** dépasse les seuls enjeux écologiques. Par exemple le corridor de la Sanne avec la possibilité qui peut servir de support pour la mobilité douce. Et puis enfin sur ce volet environnemental, définir des caractéristiques des industries acceptables par la population.



Figure 69 : Organisation de la gestion pluviale



© MODAAL



### B.3. Quels autres éléments pour un cahier des charges d'un parc industriel exemplaire ?

Le groupement a exposé quelques pistes et documents afin de faire discuter les acteurs entre eux :

- Programmation (projet pilote / site démonstrateur)
- Maîtrise foncière / Montage
- Management industriel (créer et animer de la communauté industrielle pour créer une synergie dans le respect d'accord gagnant-gagnant / robustesse économique)

Voici le rapport des éléments exprimés par les participants lors de leurs échanges.

Implanter un parc d'activité au bon endroit, c'est :

- sur un secteur doté de **réseaux d'infrastructures capacitaires**. Disposition qui peut être généralisée à tous les parcs industriels susceptibles d'être créés, ou étendus. C'est-à-dire qu'il ne faut pas uniquement bien positionner une zone qui est important, c'est aussi **la manière dont ses infrastructures sont utilisées**. Ce qui fait écho au sujet de :

- la sélection des entreprises qui sont amenées à s'implanter,
- aux incitations à l'usage des modes pacifiés notamment mais c'est valable aussi pour les transports en commun et modes doux pour les salariés qui se déplacent en direction des entreprises.
- animation du site proposée pour utiliser ces infrastructures et faire en sorte que les questions de mobilité soient traitées au mieux.

- une question quant à **la faisabilité** de cette ambition sur une zone industrielle avec parfois des contraintes d'activité, de sécurité ? Et même des contraintes physiques à la traversée.

- l'inscription et de la **qualité environnementale**, pose le sujet des mesures d'atténuation misent en œuvre par les entreprises pour limiter leur impact, l'impact de leur activité pour **gérer de manière optimisée les ressources**, comme la ressource en eau, la qualité de l'air, la ressource sol, etc

Donc c'est bien l'inspection territoriale, le sujet **des synergies industrielles** intéresse à savoir quelle organisation à mettre en place pour susciter ces synergies. La mise en place **des appels à manifestation d'intérêt** sur des activités ou des filières cibles pour pouvoir générer finalement des envies de s'implanter, de mettre en exergue des possibilités de collaboration entre entreprises. Des optimisations de process aussi. Finalement, de l'économie circulaire.

- une nécessité de **mettre en récit du site INSPIRA**, la nécessaire communication des entreprises sur leur activité, sur leur inscription dans les territoires. Et finalement les actions qui étaient mises en œuvre pour aussi créer de l'attractivité autour de leur métier avec par exemple le fait d'accueillir des lycéens issus du cru.



### III ] METHODES ET GOUVERNANCES

Cette seconde partie de l'Atelier n°2 s'appuie sur le travail mené la veille sur la base de situations concrètes pour interroger les modalités de mises en oeuvre des ces hypothèses. Il s'agit bien de considérer les propositions débattues non pas comme des solutions mais des prétextes à redéfinir les approches de l'aménagement du territoire lié au développement économique.

Les participants ont été répartis en deux groupes pour travailler parallèlement sur deux sujets : la restructuration d'un parc économique existant (en prenant pour objet les zones du Mas et de la Lombardière) et la définition d'un cahier des charges pour un parc industriel exemplaire (en s'appuyant sur le cas d'INSPIRA).

#### A. Restructurer un parc économique existant

La mise en débat des scénarii relatifs au plan de zonage du PLUi de Davézieux et à la transformation d'un îlot au sein de la zone du Mas a conduit à aborder des questions de méthode et de gouvernance. Les participants ont échangé sur la nécessité pour la collectivité d'initier un travail de négociation pour agir sur les terrains privés et travailler avec les porteurs de projet. Out ne pourra pas se faire via un portage de la puissance publique. La suite de l'atelier visait à définir cette approche nécessairement partenariale avec le privé, à imaginer des systèmes gagnant – gagnant.

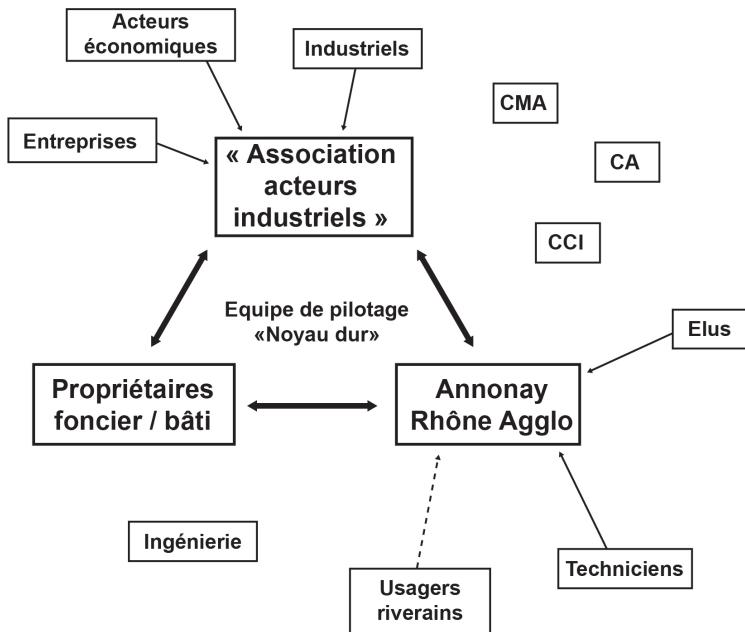
L'idée qui est ressorti est celle d'une pluralité de modalité d'intervention pour organiser la mutation du quartier existant en fonction des opportunités et des objectifs. Cette combinaison de méthodes d'interventions pourrait inclure des opérations à la parcelle, des remembrements, de l'incitation, de la préemption, etc. Il s'agit d'élaborer à la fois une méthode et une stratégie d'intervention.

Le sujet de la maîtrise foncière a soulevé la question de la mise en place de baux à construction et de baux emphytéotiques. Cette dernière pouvant nécessiter la création d'une foncière publique ou mixte. Le sujet de maintenir une maîtrise foncière publique s'est posé dans le cas des extensions mais a été requestionnée dans le cas de la restructuration du parc économique existant. Cela pose ensuite la question des modalités d'acquisition du foncier, à la fois dans ses coûts (très importants) mais aussi en termes d'outils. Un consensus a émergé pour une stratégie qui priviliege l'accompagnement de la mutation plutôt qu'un portage directe par la collectivité qui n'en a pas les moyens. Ce portage pourrait être envisagé exceptionnellement dans le cadre d'une stratégie élargie pour lever un blocage.

#### A.1. Mettre en oeuvre le podé projet : Qui ? Comment ? Quand ?

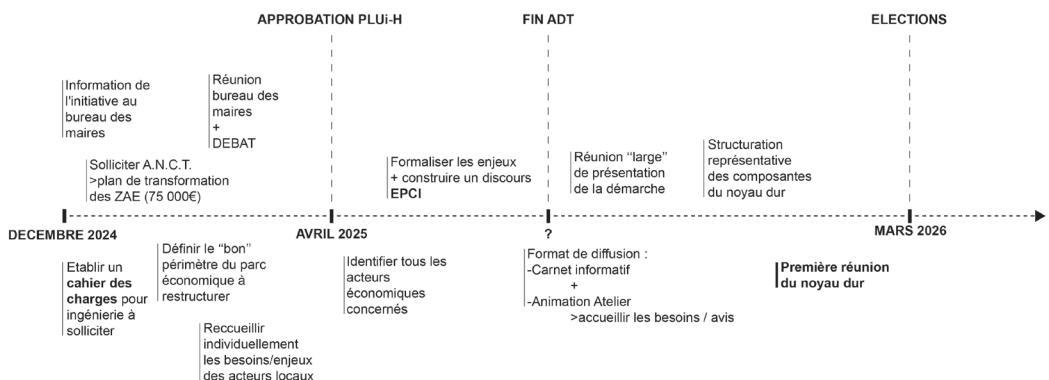
Cette table ronde a permis de définir collectivement les premières étapes à concevoir pour amorcer la restructuration d'un quartier économique (les ZAE du Mas et de la Lombardière comme ensemble qui comprend aussi la route départementale).

# RESTRUCTURER UN PARC ECONOMIQUE EXISTANT QUI ?



©ADR

## RESTRUCTURER UN PARC ECONOMIQUE EXISTANT QUAND ?



©ADR

## QUI ?

La discussion a permis de déterminer ce qui composerait un premier « noyau dur » au cœur de l'opération et une constellation d'autres acteurs périphériques à mobiliser ponctuellement. Le schéma ci-contre rend compte de cette organisation générale.

Acteurs économiques :

- Entreprises
- Propriétaires (foncier / immobilier)

Annonay Rhône Agglo (ARA)

- Elu communautaire en charge du développement économique
- Conseillers municipaux dont maires concernés par l'opération
  - o Directement : commune de la ZAE (ici : Davézieux)
  - o Indirectement : enjeux gestion de l'eau, mobilité, etc...
- Services techniques : définir qui prioritairement et secondaire

Ingénierie :

- Externe
- Services techniques commune / com com / Etat ...

Usagers :

- Travailleurs dans la ZAE
- Riverains (habitants)
- Usagers de la ZAE commerciales (clients...)

## COMMENT ? QUAND ?

Initialisation de la démarche :

- Information de l'initiative au bureau des maires
  - Identification de financements potentiels
- (ici : possibilité enveloppe ANCT pour étude relative aux entrées de villes)

Identification des enjeux, des acteurs concernés et définition du périmètre :

- Définir le bon périmètre d'action et de réflexion
- Identifier l'ensemble des acteurs économiques concernés
- Recueillir les besoins des acteurs économiques lors d'entretiens individuels

Formalisation des enjeux et d'une première mobilisation :

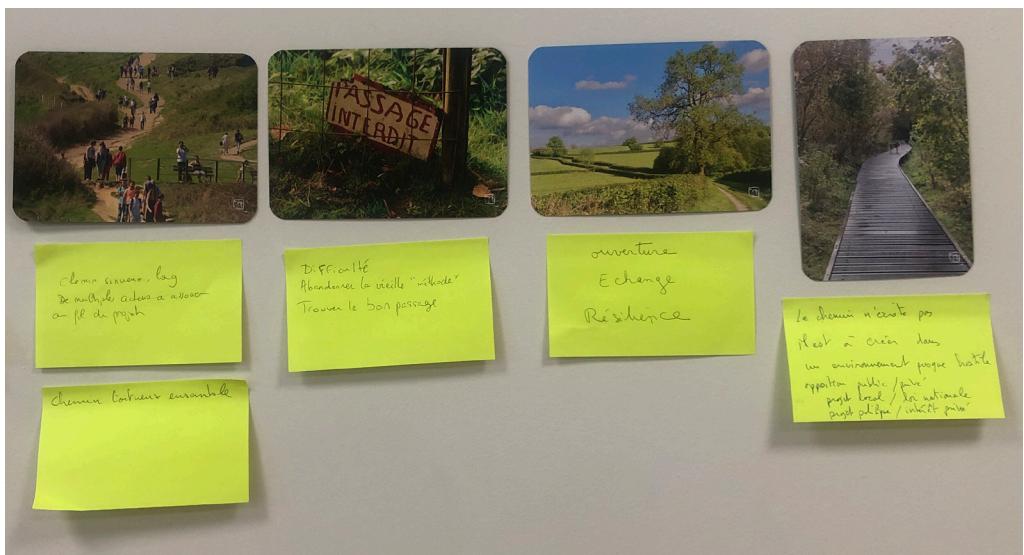
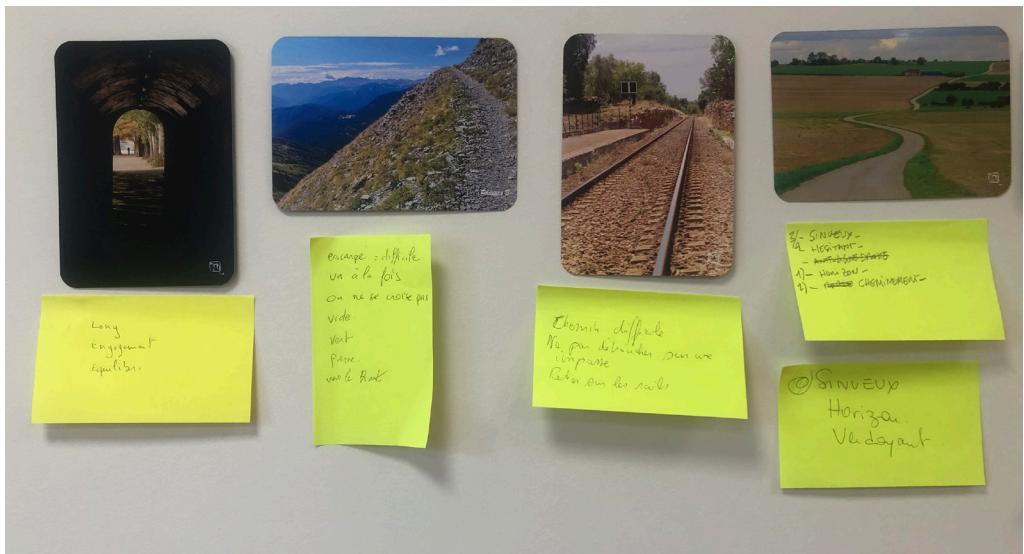
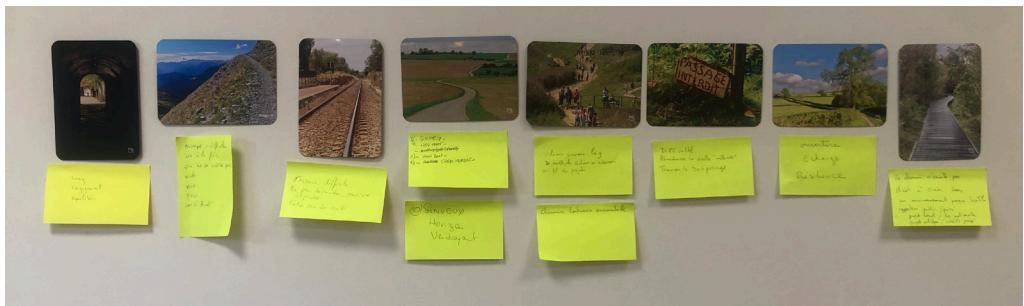
- Formalisation des enjeux et construction d'un discours
- Débat politique sur ces éléments (bureau des maires)
- Réunion « large » de présentation de la démarche
  - o Informer sur la démarche
  - o Amener les participants à y contribuer >> mobiliser et fédérer
  - o Recueillir les avis et besoins

Structuration de la démarche :

- Structuration des entreprises (collectif, association...)
- pour permettre une communication entre elles et la mise en place d'une forme de représentativité (ne pas mobiliser tout le monde, tout le long de la démarche)

Temps central : Première réunion du noyau dur consolidé

Horizon 1 : Election municipales 2026



## Quelle perception du chemin ?

Afin de se présenter et de donner la parole à chacun. Les participants de l'atelier relatif à la restructuration d'un quartier économique existant ont été invité à choisir chacun une image parmi plusieurs mise à disposition sur une table. Il s'agissait de choisir celle qui représentait, pour chacun, sa perception du chemin à parcourir. Ce choix devait être explicité par trois mots à inscrire sur un post it. La photo ci-contre donne à voir les images choisies et les mots associés. Bien que nécessairement incomplète, la synthèse ci-après regroupe les mots par thématiques et restitue les principales prises de paroles qui y sont liées :

### LONG

- Accepter que ce soit lent + tenir dans la durée un engagement fort
- Rester sur les « rails », tenir une ligne dans la durée

### HORIZON LUMINEUX / SOMMET

- Un équilibre à trouver (entre public et privé notamment : intérêts, propriété, investissements, concessions à faire aussi...)
- Une destination positive mais nécessite des efforts importants pour y parvenir

### VERDOYANT

- Enjeux écologiques et paysagers
- Au milieu d'une situation actuelle « aride »

### PIERRE / PASSERELLE

- Un chemin qui reste à inventer et construire

### INTERDIT ROUILLE / BROUSSE / SINUEUX / RELIEF ACCIDENTÉ

- Ce qui était une impossibilité devient une destination envisageable par le pas de côté
- Constat que les vieilles méthodes sont obsolètes et qu'il s'agit de s'en détacher
- Contexte qui semble hostile au travers lequel tracer un chemin
- Pas une ligne droite, cheminement qui devra composer avec des obstacles, des détours

### ENSEMBLE

- De multiples acteurs à associer au fil de la démarche
- Nécessité de mobiliser, de créer du consensus
- Être dans l'ouverture et dans l'échange

## B. Concevoir et développer un parc industriel exemplaire

### QUI ?

Sur la base des propositions issues de l'Atelier 1, le groupe a choisi de travailler sur les thématiques suivantes :

- « différencier les instances de concertation et de décision » et
- « aborder de façon collective les différents outils et méthodes
- = définir la règle du jeu ».

Sur la base de l'initiation de la stratégie et de l'organisation de projet par le « pilote » (étape première), les participants ont souligné qu'en sus de « différencier les instances de concertation et de décision », il convenait également de différencier les instances de conception et de restitution.

Le fait de « déterminer, projet par projet, les acteurs à mettre autour de la table avec quels degrés d'engagement et à quels moments » faisant consensus, les participants ont ensuite listé l'ensemble des acteurs à associer dans le cadre des projets sur Inspira :

- Les élus du Syndicat mixte
- Les équipes techniques du Syndicat mixte
- Les autres élus locaux
- Les services de l'Etat
- Les financeurs (Région, Eber, ...)
- Les «sachant » (pôles de compétitivité, Medlink, ...)
- La MRAE
- Les entreprises
- Les usagers
- Les riverains
- Les associations environnementales
- L'association Vivre
- Les autres associations (emploi, mobilités, etc..)
- Les médias
- Le SCOT
- Osiris
- Les acteurs logistiques
- Les propriétaires fonciers
- La CNR
- Le SIRRA
- Les chambres d'agriculture
- Les agriculteurs
- Les syndicats des salariés et patronaux
- Les maîtres d'œuvre pluridisciplinaires (écologues, paysagistes, etc..)
- Les scientifiques
- Le public scolaire
- Isère aménagement
- Les CCI

...

Au regard de la très grande pluralité d'acteurs à associer (liste non exhaustive) et à mobiliser, et de la complexité accrue de cette mobilisation, les échanges se sont focalisés sur deux sujets :

1. Comment affirmer/ réaffirmer le projet politique/ stratégique/ collectif d'Inspira pour donner une nouvelle impulsion ?
2. Quel pilote et quel pilotage ?

## **COMMENT ?**

### **1. Affirmer/ réaffirmer le projet politique/ stratégique/ collectif d'Inspira**

Les participants ont convenu de la nécessité d'une nouvelle stratégie de communication sur Inspira, dans une perspective de mobilisation, de comprendre les oppositions, et de possibilités d'établir la concertation. La question centrale étant : « pourquoi a-t-on perdu la population ? ».

La communication devenue très complexe avec l'association Vivre a notamment été citée comme une impasse à la concertation.

La volonté d'exemplarité affichée également pour l'avenir du site constitue un enjeu supplémentaire à cette nouvelle stratégie de communication.

L'approche communément partagée par le groupe dans cette perspective s'est rapportée à l'élaboration d'un récit, retraçant à la fois l'histoire du site mais également ses ambitions pour l'avenir.

Diverses actions ont été proposées :

- Témoignages d'élus
- Enquête sociologique par des étudiants
- Observatoire universitaire

Il a été proposé la mise en place d'un « groupe récit », avec la possibilité de disposer de compétences pour animer la communication et la concertation futures.

### **2. Quel pilote et quel pilotage**

Des échanges se sont également déroulés autour du pilotage de ce projet de mise en récit, aboutissant à un questionnement plus global du pilotage des projets sur le site d'Inspira.

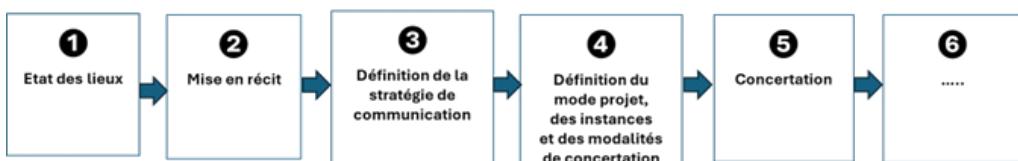
Est apparue la nécessité de distinguer le « qui fait quoi », et plus particulièrement de bien distinguer ce qui relevait ou non du champ d'actions et des compétences des équipes du Syndicat mixte.

## QUAND ?

### Frise de la temporalité

Sur la base des échanges précédents et dans la perspective de répondre à la question posée de la mise en œuvre du mode projet sur « Concevoir et développer un parc industriel exemplaire », il a été proposé les étapes suivantes :

1. Faire l'état des lieux des enjeux liés au site, de ce qui n'a pas marché et pourquoi, de ses forces, etc...
2. Etablir un récit retraçant l'histoire du site et ses nouvelles ambitions, en associant les élus, la population, les entreprises
3. Définir une stratégie de communication pour affirmer/réaffirmer l'ambition d'Inspira et mettre en place un observatoire permanent
4. Définir et expliquer les règles du jeu :
  - a. Définir les différentes instances : conception, décision, concertation, restitution
  - b. Définir les limites des compétences et champs d'action de chacun : aborder de façon collective les différents outils et méthodes
  - c. Définir les modalités de concertation et avec qui
5. Concerter : définir un lieu dédié pour cela
6. ... le récit continue.



Cette frise traduit donc l'ensemble des étapes préalables à la mise en place du mode projet, incarnée par une étape de concertation à part entière, avec l'ensemble des acteurs pré-cités.

Elle vaut pour Inspira, mais le recours au récit pourrait également s'appliquer à d'autres sites industriels dans les contextes de nouvelles ambitions environnementales et coopératives.

