

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 729



Design: Swalder Architects. Photograph: Louis Kremer

ÉCONOMIE

Octobre 2016 • www.iau-idf.fr

DENSIFIER LES ZAE: REVUE DE BONNES PRATIQUES

1 500

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
(ZAE) EN ÎLE-DE-FRANCE, EN 2016.

APRÈS UNE PHASE DE FORTE CONSOMMATION DE L'ESPACE FRANCILIEN POUR LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE), LA GESTION DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE S'IMPOSE COMME UN DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE L'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL. LA DENSIFICATION DEVIENT UNE NÉCESSITÉ POUR FREINER LA CONSOMMATION FONCIÈRE TOUT EN FACILITANT LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES.

Les sites d'activités de génération ancienne, en particulier, ont constitué depuis plusieurs décennies les réserves foncières adéquates permettant la réalisation d'opérations d'urbanisme majeures dans les grandes agglomérations. Que ce soit à New York, Berlin, Londres, Lille, Nantes ou Paris, ces reconquêtes ont accompagné la tertiarisation de l'économie et, plus globalement, le phénomène de métropolisation. De même, des projets plus récents venant en extension ont participé à la densification. Ceci passe par une optimisation du fonctionnement des zones d'activités économiques (ZAE) ainsi que de l'ensemble des sites accueillant des activités économiques : logistique, commerce, artisanat, etc.

LA QUESTION FONCIÈRE : UN PRÉALABLE À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS

La consommation foncière doit être la préoccupation majeure et il s'agit de densifier là où il est possible de le faire. Pour y arriver, il convient d'utiliser une emprise plus élevée autorisant des constructions à la verticale, de prévoir une qualité architecturale des bâtiments réalisés et leur bonne intégration dans l'environnement.

De tels développements (industriels et/ou logistiques) pourraient se faire par exemple de part et d'autre de l'A86, en région Île-de-France. Certains tronçons sont déjà occupés par de l'activité, qu'il serait possible de restructurer en proposant plus de densité, à l'image de pôles de développement existants au Japon, en bordure des grands axes périphériques et des rocades.

La densification n'est pas un phénomène récent et l'on peut caractériser la densité économique de la façon suivante :

- création et réalisation d'opérations d'urbanisme dont le volume de construction est élevé (extension et développement à la verticale, avec une faible consommation foncière, une occupation des sols élevée) ;



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

* Île-de-France