



2025

Elaboration d'une stratégie de valorisation et d'optimisation foncières des ZAE du Val d'Essonne

Présentation de la démarche

Avec le soutien de



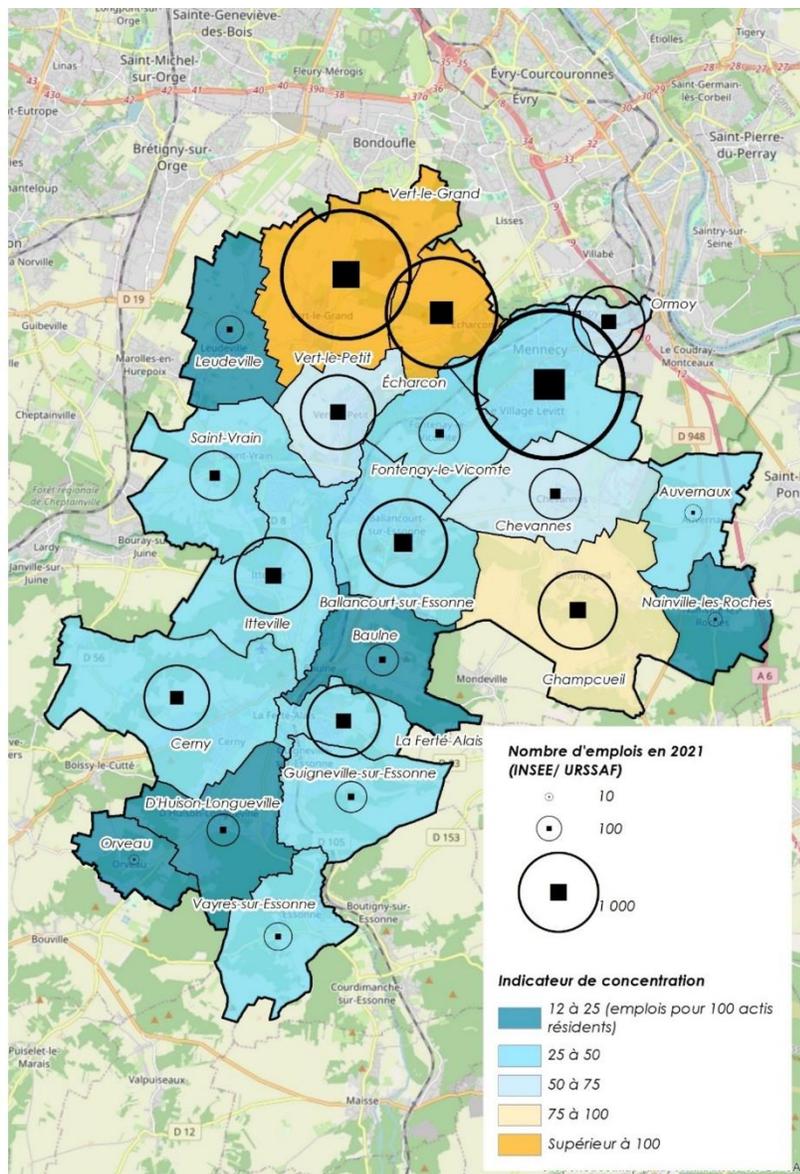
Le territoire du Val d'Essonne en bref

La CC Val d'Essonne, compte
61 747 habitants en 2021
dont 31301 actifs (occupés et chômeurs)

+2342 habitants en 6 ans (+3,9%), dont
+806 actifs (+2,6%)
Essonne : +2,9% d'habitants, +2,5% d'actifs

16 400 emplois estimés en 2021*
+775 emplois en 6 ans (+5%)
Essonne : +3% d'emplois

Avec **55,6 emplois pour 100 actifs occupés résidents**, la CCVE présente une forte dépendance aux pôles d'emplois voisins. Cette dépendance tend à diminuer depuis 2015 (54,8), portée par le développement de l'emploi salarié sur l'ITM Parc de Tréville sur Vert-le-Grand (+137) et de l'Ecosite à Vert-le-Grand / Echarcon (+697) par exemples.



De nombreux flux pendulaires :
75% des actifs résidents travaillent en dehors de la
CC du Val d'Essonne

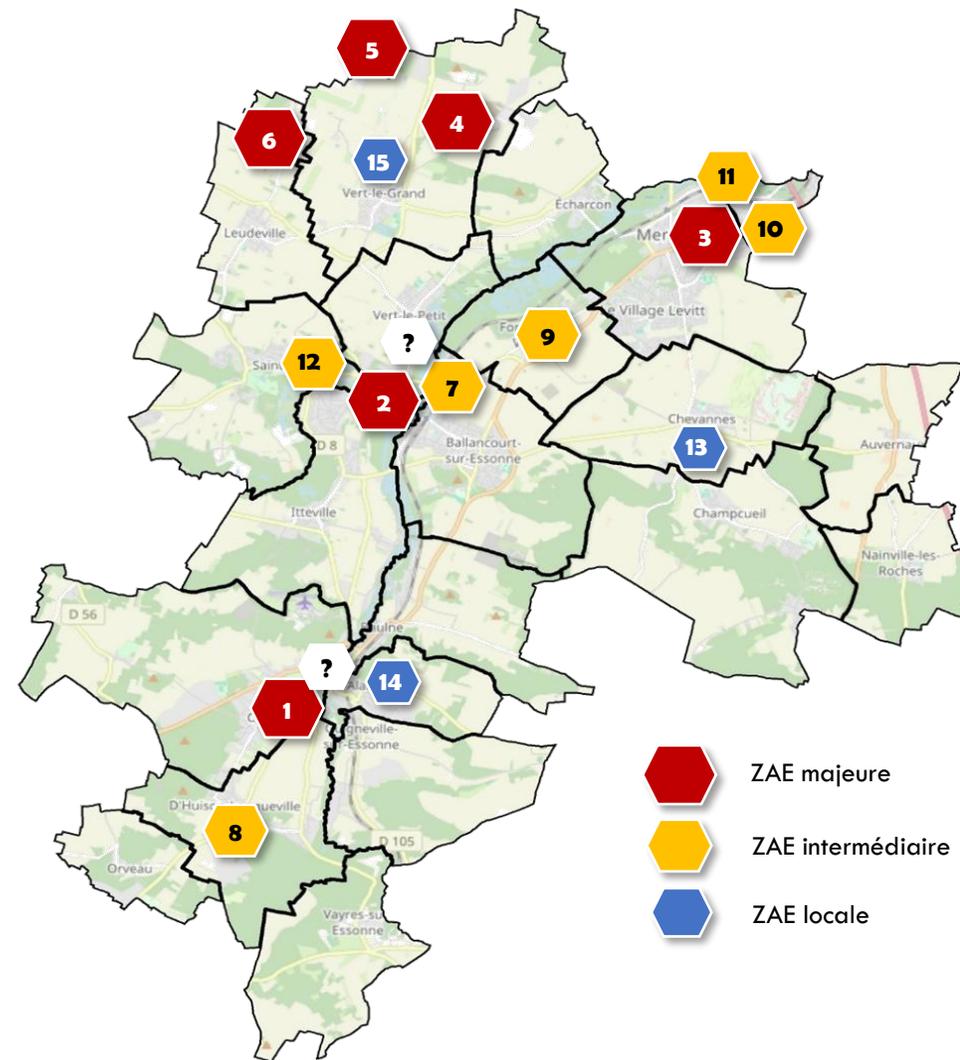
Le territoire du Val d'Essonne est un « **espace de transition** » paysager, urbain mais aussi économique entre l'intensité de l'agglomération parisienne et les espaces ruraux du sud-Essonne. La proximité des infrastructures de transports et des grands pôles économiques départementaux et la qualité du cadre de vie, rendent le territoire à la fois **attractif et différenciant** :

- 4 communes rattachées au Grand Paris
- 9 communes adhérentes au PNR GF
- + Proximité de l'A6

Néanmoins, ce positionnement entraîne aussi un **risque d'affaiblissement de la cohérence territoriale** entre les parties nord et sud du Val d'Essonne, tant d'un point de vue socio-économique que d'un point de vue de la cohérence de l'aménagement urbain (et notamment économique).

Le territoire du Val d'Essonne en bref

- **8 ZAE communautaires et 9 ZAE non communautaires** inscrites à l'IZAE.
- **Une armature des ZAE** établie dans le **SCOT-AEC** de la CCVE
- **Une structure économique plutôt mixte et de proximité**, sans spécialisation notable à l'échelle départementale
- Présence de **deux filières notables différenciantes**



Contexte de la démarche

Un contexte :

- Réalisation de l'IZAE.
- Objectif ZAN et élaboration du SDRIF-e.
- Elaboration en cours du SCOT-AEC en comptabilité avec ces documents.

...et des constats issus de l'IZAE et sur le terrain :

- Un foncier quasi exclusivement sous maîtrise privée.
- Une faible vacance immobilière.
- Peu, voire pas de foncier disponible sous maîtrise privée mais une sous-utilisation de celui-ci à la parcelle.
- Des ZAE, pour certaines, peu fonctionnelles et insuffisamment identifiées.
- Des ZAE, pour la plupart, à valoriser.

Vers une valorisation et une optimisation foncière des ZAE

Un double objectif :

- Agir sur un volet stratégique de valorisation des ZAE, de définition d'un positionnement économique (par secteurs d'activités / vocations / filières), et de densification foncière.
- Agir sur un volet opérationnel par l'identification des leviers d'actions publics et privés pour valoriser et densifier le foncier.

...Avec plusieurs finalités :

- Outiller les communes pour une déclinaison opérationnelle des documents-cadres dans les PLU.
- Outiller les services intercommunaux pour agir sur ce double levier d'attractivité.
- Dans une approche pédagogique et de sensibilisation : introduire nouveaux réflexes et comportements, qui impactent les habitudes de planification.

Périmètre : 8 ZAE communautaires (tranche ferme) + autres ZAE à la demande (tranche optionnelle).

Méthode employée

PHASE 1 : DIAGNOSTIC DES ZAE

- Diagnostic comprenant des fiches évaluatives à l'instant T des 8 ZAE communautaires.
- Evaluation des moyens dédiés à chaque ZAE.
- Synthèse des enjeux présentés en COPIL.

Volets analysés sous forme cartographique :

- *Economique*
- *Foncier*
- *Juridique*
- *Intégration urbaine / paysagère et environnementale*
- *Règlementaire*
- *Technique*
- *Mobilités / accessibilité*

Livrables :

- *Rapport de diagnostic*
- *Fiches analytiques et cartographiques des 8 ZAE communautaires*
- *Fiche d'évaluation de la ZAE*

Méthode employée

PHASE 2 : ELABORATION DE LA STRATEGIE ZAE DU VAL D'ESSONNE

- Construction et formalisation d'une vision politique territoriale partagée dans le cadre d'un « séminaire élus ».
- Rédaction du rapport de stratégie ZAE.

Organisation d'ateliers « élus » sur 2 thématiques : vocation économique des ZAE et projection sur le type d'aménagements à y opérer.

- *Une double visée de sensibilisation aux enjeux et d'identification des leviers opérationnels.*
- *Partage de bonnes pratiques sur d'autres territoires.*

Livrable : *rapport de stratégie synthétique, simple et lisible.*



Méthode employée

PHASE 3 : ORGANISATION DES COMITES DE SITE

- Réunion technique préparatoire avec la commune
- 2 comités de site par ZAE

Les comités de site à venir : leviers majeurs de la mise en œuvre de la stratégie

CCVE

Comité de sites n°1 (8, soit 1 pour chaque ZAE)

Identifier et mobiliser les acteurs

Informer et sensibiliser

Partager les enjeux, les projets et les besoins, identifier les dysfonctionnements

Donner à voir (bonnes pratiques)

Co-construire un plan stratégique

Appréhender les capacités d'intervention

CCVE

Comité de sites n°2 (8, soit 1 pour chaque ZAE)

CCVE

Identifier et mobiliser les acteurs

Illustrer (le plan stratégique pour chaque ZAE)

Prioriser les interventions et résoudre les dysfonctionnements

Définir le rôle de chacun et les moyens d'actions à allouer

Maintenir le suivi des actions et garder actif le collectif

Faire des bilans, informer et communiquer

Composition : élus et services communaux et intercommunaux, entreprises, propriétaires fonciers et partenaires économiques de la CCVE.

Livrables : une fiche descriptive de la démarche pour les entreprises de chaque ZAE, une étude de cas par ZAE.

Résultats intermédiaires

- Trois axes stratégiques identifiés et déclinés prochainement dans un premier comité de site.
- En amont de ce comité de site, un travail préparatoire avec la commune, d'une part et de mobilisation des entreprises et propriétaires par la CCVE, d'autre part, déjà bénéfique pour les parties prenantes.
- Une démarche structurante et formatrice pour les élus et les services : un panels d'outils/de dispositifs existants à faire connaître et expliciter de façon pédagogique pour être en capacité *in fine* de les mobiliser.
- Etc. ?

Annexe 1

Exemple de fiche évaluative de ZAE

ZAE Les Gros - Analyse de la structure économique

Analyse économique (SIRENE 2024 et IZAE 2023)

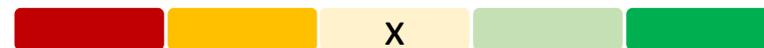
Vocation principale : Activités productives mixtes

Nombre d'emplois



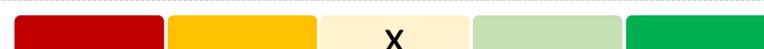
100 emplois estimés en 2024, hors Park Artisan. **La connaissance du nombre d'emploi est à approfondir.**

Nombre d'établissements



15 établissements employeurs sont identifiés et localisés hors Park Artisan en 2024. 66 établissements identifiés sur l'ensemble de la zone (dont Park Artisan). **La connaissance des caractéristiques réelles des établissements est à approfondir.**

Fiscalité générée (CFE)



En 2023, la CFE sur la ZAE (+ partie privée) représente 20 109 € contre 19 613 € en 2022.

Compatibilité des activités présentes



La diversité des activités présentes n'engendre pas de disfonctionnements sur la zone (des disfonctionnements existent, mais davantage dus à l'organisation propre des entreprises – stationnements des garages notamment). La proximité de l'activité logistique au Nord de la zone à l'habitat peut engendrer en revanche quelques nuisances (bruits). Le flux de poids-lourds et les stockages de matériaux peuvent constituer des gênes pour les activités de services tertiaires présents sur la zone.

La structure économique de la zone pourrait être favorable au développement d'espaces mutualisés (stockage, déchets, bornes de recharges pour véhicules, ...) qui sont à appréhender au regard des besoins actuels et prospectifs des occupants de la zone.

Légende

Activités

- Activités de services administratifs et de soutien
- Administration publique
- Commerces, réparation d'automobiles et motocycles
- Construction, eau, assainissement, gestion des déchets
- Transports en entreposage

Bâtiments



Réalisation : Métropolis, 2024



Analyse foncière et immobilière (IGN 2024, OCS GE 2021, MAJIC 2024)

Surfaces foncières pré-identifiées à optimiser

18 588 m²

44 685 m²

10560 m²

- 22 100 m² sont pré-identifiés comme du potentiel optimisable fort, constitués d'espaces verts sans affectation / fonction. Les contraintes apparentes de mobilisation / optimisation foncière paraissent a priori assez faibles.
- 47410 m² sont considérés comme du potentiel optimisable moyen, constitués d'espaces non bâtis peu optimisés par les occupants (stockage, stationnements / manœuvre de véhicules, ...). Une mobilisation / optimisation foncière paraît a priori assez peu contrainte, mais est aujourd'hui limitée par les activités existantes.
- 10560 m² sont identifiés avec du potentiel faible : l'emprise bâtie reste relativement faible et optimisable, mais les espaces non bâtis semblent, eux, optimisés pour l'activité existante. Une mobilisation / optimisation foncière à long terme pourrait être appréhendé dans le cas d'évolution de la typologie d'activités.

Surfaces immobilières pré-identifiées à optimiser

0 m²

3378 m²

330 m²

- Un local d'environ 3378 m² est pré-identifié comme potentiellement sous-occupé, avec une activité productive toutefois présente.
- Un local d'environ 330 m² est pré-identifié comme exclusivement dédié à du stockage, et n'accueillerait pas d'activité interne.

Connaissance de la structure foncière / immobilière

X

L'ensemble des propriétaires et occupants n'est pas identifié, en particulier sur l'unité foncière « SCI Saint-Martin », dont l'activité est à préciser. **L'identification des propriétaires et occupants doit être poursuivie.**

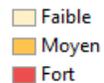
Actions pour l'optimisation foncière et immobilière

X

Des espaces sous-exploités sont pré-identifiés, mais aucune information complémentaire ne permet de caractériser le potentiel.

Légende

Potentiel foncier



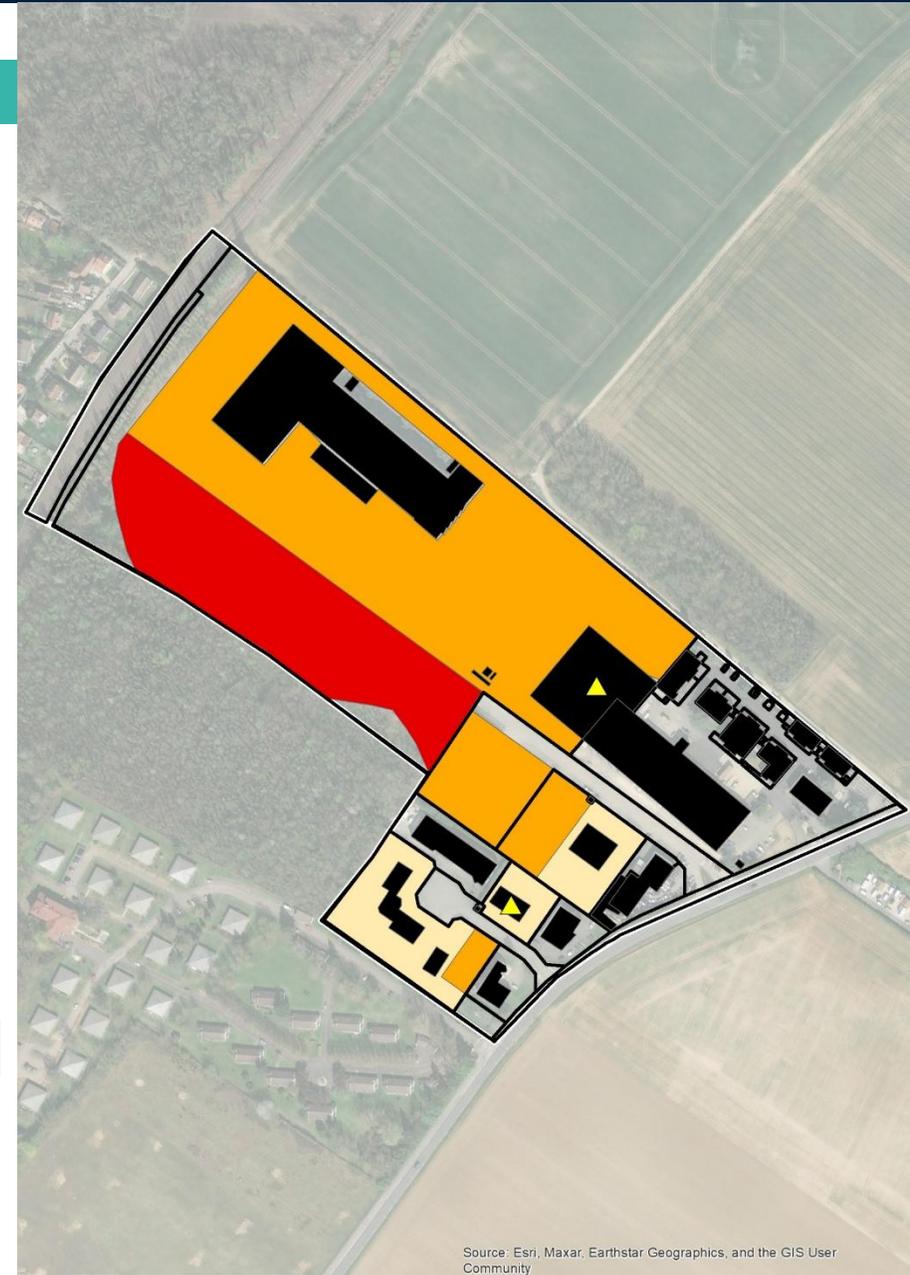
Potentiel immobilier



Bâtiments



Les unités foncières dont l'emprise bâtie est supérieure à 45% ne sont pas intégrées à l'analyse, même si une optimisation foncière ou immobilière reste possible.



Réalisation : Métropolis, 2024

Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

Analyse réglementaire (PLU)

Règlement écrit (synthèse)

- Implantation :
 - 10 mètres minimum par rapport à l'alignement accompagné d'un traitement paysagé et végétalisé
- Emprise : 50 % maximum de l'unité foncière
- Espaces non-bâti : 30% minimum en espace vert perméable et 20% minimum en pleine terre
- Hauteur : 12 mètres maximum

Prescriptions, risques et servitudes

- A la marge, présence d'EBC
- OAP thématique portant sur l'environnement, les risques et les paysages
- Servitudes présentes mais non contraignantes (Ligne électrique de moyenne tension sur site et chemin de fer + oléoduc sur les franges du site)
- Zonage non réglementaire de Plan de Prévention des Risques lié aux cavités souterraines

« Les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. »

Adéquation du PLU



Les règles d'emprise au sol et relatives aux espaces non-bâti sont peu favorables à l'optimisation foncière, et ne permettent pas réellement d'assurer la bonne fonction environnementale et/ou paysagère des espaces verts perméables (le risque est d'avoir des « pelouses », plus ou moins entretenues, peut-être en arrière des lots, ... et de limiter les capacités d'optimisation foncière). L'OAP thématique apporte des compléments intéressants, mais nécessite un réel engagement politique et technique pour qu'elle soit effectivement mise en œuvre, d'autant qu'elle s'inscrit dans un rapport de compatibilité auprès des projets...

L'application des règles à l'échelle de chaque lot qui serait issu d'une division parcellaire limite également les capacités d'optimisation foncière, mais aussi les capacités de mutualisation d'espaces verts et de stationnements à l'échelle du site.

Légende

Délimitation des zones



Prescriptions du PLU

- EBC
- Espace paysager protégé
- PPRI - Risque d'inondation
- Zone humide à protéger

Bâtiments



Réalisation : Métropolis, 2024

Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

Analyse du cadre juridique, financier et partenarial (CLECT, entretiens avec les services de la CCVE, MAIIC)

Adéquation du cadre d'intervention, d'entretien et de gestion



Une convention pour la gestion des services entre la CCVE et la commune existe mais sera échu(e) au 31/12/2024. **Le cadre d'intervention, d'entretien et de gestion est à redéfinir sur la partie « ZAE ».** Pour faciliter la bonne gestion de la zone, et dans une logique de cohérence, le foncier accueillant le poste électrique pourrait être inscrit à la future convention de gestion.

La gestion des équipements de télésurveillance est actuellement communale.

L'entretien des plantations sur le domaine départemental en entrée de zone, le long de la piste cyclable, n'a (semble-t-il) pas été effectué (visite juillet 2024). Le cadre d'intervention avec le département pourrait être précisé si des dysfonctionnements sont identifiés.

Par ailleurs, l'accès à la propriété VIGNIGEL se fait certainement par une **servitude de passage** sur l'emprise « SCI SAINT-MARTIN » qui dispose de l'accès depuis la route départementale (qui permet l'accès aux 3 autres entreprises de cet espace économique privé). Cet espace ne rentre pas dans la partie « ZAE communautaire », mais, au vu de sa vétusté et des enjeux d'optimisation foncière sur cette partie, une réflexion sur une intervention publique potentielle est à appréhender.

Adéquation du cadre financier et budgétaire



La ZAE ne bénéficie pas de budget annexe propre ni de plan d'investissement pluriannuel, ce qui **ne permet pas (ou peu) de planifier les opérations de valorisation de la zone.** Néanmoins, peu d'enjeux sont identifiés à court terme.

Légende

Délimitation des unités foncières

Propriétés

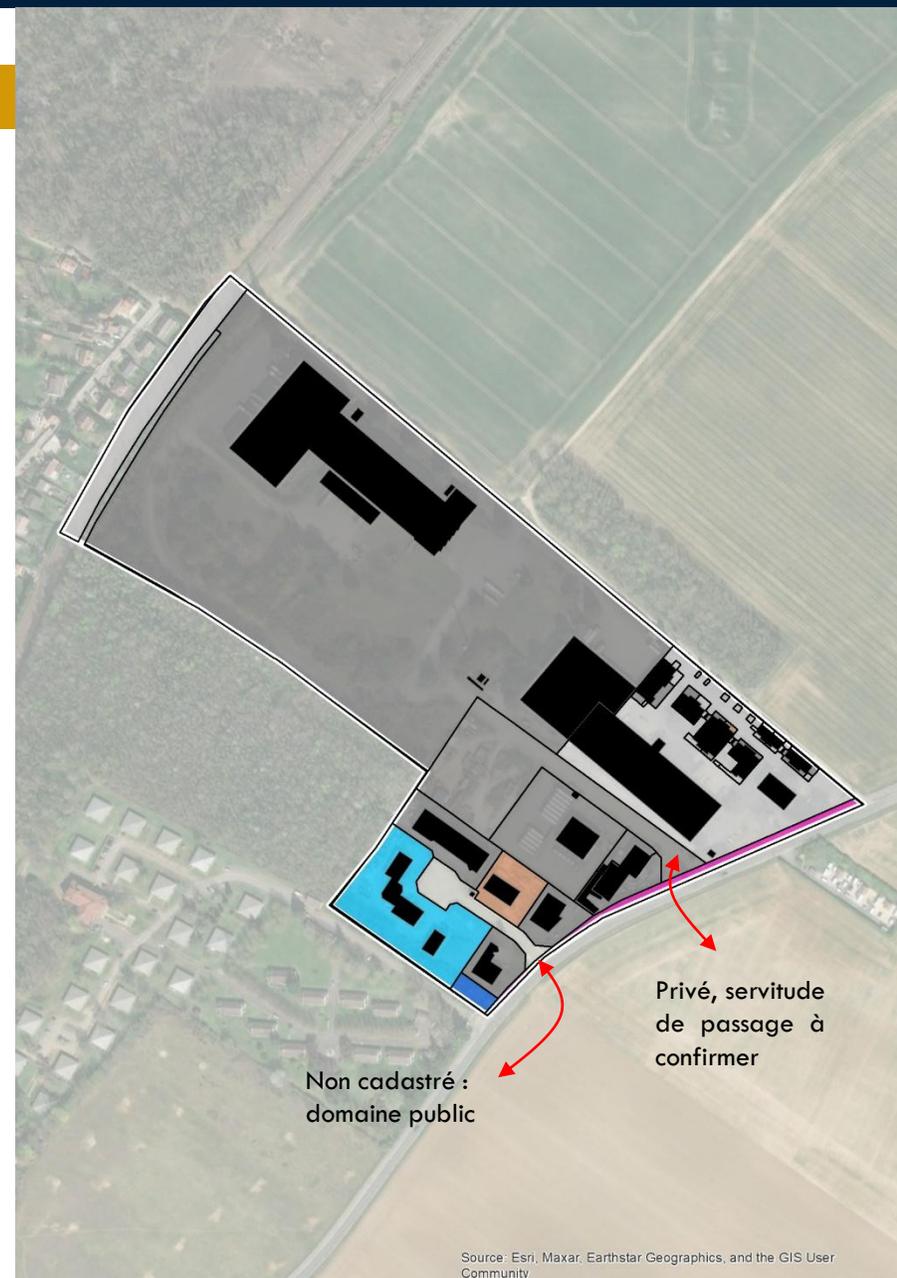
Bâtiments



- PERSONNE PHYSIQUE
- SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE
- AUTRES PRIVES
- COMMUNE
- STRUCTURE INTERCOMMUNALE
- DEPARTEMENT



Réalisation : Métropolis, 2024



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

Analyse du cadre juridique, financier et partenarial

Sans être exhaustif, la gestion des services implique notamment des prestations en matière de voirie, d'éclairage public, de propreté urbaine et d'espaces verts, défense extérieure contre les incendies... tels que renseignés dans les annexes 1 et 2 sus visées.

Voirie : Allée de la Garenne

Description

Voies, accotements et espaces verts des ZAE communautaires

Surface voirie : 1820 m²

- dont surface voirie : 1820 m² (Plan 1)
- dont surface accotement : 0

Surface liaisons douces : 0

Surface espaces verts : 0

- dont surface espaces verts : 0
- dont surface bassin de rétention : 0

Surface totale : 1820 m²

Candélabres (situés dans la ZAE) : 7

Poteaux incendie (situés dans la ZAE) : 1



IGN 2016 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 22' 50" E
Latitude : 48° 32' 23" N

Surface Parcelles AB71 = 1 790 m² - AB72 = 30 m² - Soit un total de 1 820 m²

Source : Procès-verbal de transfert de la ZAE à la CCVE