



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAU PYRÉNÉES  
**RENOUVELLEMENT URBAIN**  
EN ZONES D'ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES

// Novembre 2013





# Préambule

La réduction de la consommation foncière est un objectif majeur du Grenelle II, loi portant engagement national pour l'environnement. L'ambition de rationalisation du foncier oriente progressivement les politiques publiques de la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées, dont sa stratégie de développement économique.

La zone d'activités économiques, site spécifique d'accueil des entreprises, dont l'objectif d'origine est de sortir les entreprises "nuisantes" des villes, est devenu au fil du temps l'outil de développement local privilégié par les collectivités. Bien que ne concentrant qu'un tiers des emplois de la CAPP, les zones d'activités participent à l'accélération du phénomène d'étalement urbain ces dernières décennies. L'Agglomération souhaite à l'avenir adopter une politique de développement de l'offre foncière à vocation économique moins consommatrice d'espace.

La réduction des disponibilités foncières publiques pour de l'activité économique et les incertitudes concernant la réalisation de nouvelles zones confortent l'Agglomération dans son ambition d'intervenir dans les zones d'activités existantes pour y accueillir de nouvelles entreprises et faciliter le développement de celles en place.

Le renouvellement urbain doit aussi participer à relancer l'attractivité de la zone et mettre à disposition des entreprises et salariés les services et équipements dont ils ont besoin... Il favorise également l'intégration de la zone dans son territoire, que ce soit dans son rapport avec l'espace urbain mixte ou son insertion paysagère et environnementale.

Le renouvellement des espaces économiques est une démarche d'aménagement à long terme relayée dans le SCoT Grand Pau. Elle nécessite une première phase d'évaluation des potentialités d'accueil de nouvelles activités. En effet, l'engagement de l'Agglomération dans la voie du renouvellement des espaces économiques est conditionné par l'existence de potentiels d'accueil fonciers et immobiliers.

Ce changement de cap doit aussi résulter d'une prise de conscience des élus que le renouvellement des espaces actuels est une alternative plausible au développement d'une nouvelle offre. L'estimation objective de ce potentiel doit y participer.

Cette première étape vise à aider la CAPP à :

- s'engager dans un processus de renouvellement urbain des zones d'activités,
- faire émerger les enjeux et premiers questionnements que poserait une stratégie économique privilégiant le renouvellement urbain,
- alimenter des démarches telles que le Schéma d'Agglomération, le Schéma de développement commercial, le SCoT,
- s'acculturer sur les problématiques du renouvellement urbain en zones d'activités par la connaissance de retours d'expérience en la matière,
- se positionner sur les aménagements souhaités dans les futures zones d'activités afin d'éviter de reproduire les erreurs du passé.

Démarche initiée en interne en 2011 ; en 2012, l'Agglomération fait appel à l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) pour l'accompagner dans cette réflexion.

Un Comité de pilotage, composé de l'ensemble des maires des communes membres de l'Agglomération, conduit la démarche en lien avec les commissions communautaires développement économique et aménagement de l'espace.

Sur le plan technique, la démarche est portée par le service développement économique de la CAPP. Un comité technique élargi et pluridisciplinaire est constitué pour appréhender toutes les facettes du renouvellement réunissant différents services de la CAPP (services économie, projet urbain, aménagement urbain, planification, SIGS, mission développement durable), l'AUDAP et autres structures partenaires (le Pays du Grand Pau, l'EPFL Béarn, la CCIT Béarn).



# Sommaire

<b>PARTIE 1 - LA COMMANDE</b> .....	<b>7</b>
1. Définition de la mission .....	8
2. Un premier inventaire en 2011.....	9
<b>PARTIE 2 - ETUDE DES PARCELLES BÂTIES OCCUPEES</b> .....	<b>11</b>
1. La méthode du "Mode d'Occupation du Sol" des zones d'activités économiques.....	12
2. L'occupation du sol de la zone industrielle de Lons.....	14
2.1 Une zone ancienne, étendue et à dominante économie traditionnelle.....	14
2.2 Une faible densité du bâti économique.....	15
2.3 Des espaces imperméabilisés dominants.....	16
2.4 La faible contrainte, responsable d'une occupation du sol peu dense.....	17
2.5 La faible densité du bâti, un dénominateur commun entre secteurs d'activités.....	18
3. L'occupation du sol de la zone Hermann Jurançon.....	19
3.1 Une zone récente, à dominante artisanat et services.....	19
3.2 Une occupation du sol très similaire à celle de la ZI de Lons.....	19
4. Bilan des travaux sur le MOS et pistes de réflexion.....	21
<b>PARTIE 3 - ETUDE DES PARCELLES NON BÂTIES ET DES FRICHES URBAINES</b> .....	<b>23</b>
1. La méthode des "enveloppes du réinvestissement" .....	24
2. L'enveloppe règlementaire : les 2AUY non retenus.....	26
3. L'enveloppe technique : les terrains inconstructibles non retenus.....	28
4. L'enveloppe stratégique non définie en l'absence d'une stratégie foncière économique.....	30
5. D'autres facteurs interpellent la définition de l'enveloppe de réinvestissement.....	32
6. Bilan de l'enveloppe de réinvestissement des zones d'activités économiques.....	34
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>35</b>



# 1. La commande

# 1. DÉFINITION DE LA MISSION

## Les attendus de la mission

Dans le prolongement de l'inventaire mené par la CAPP en 2011, il s'agit pour l'AUDAP :

- d'accompagner en amont l'Agglomération dans la définition de la commande,
- de développer une méthode d'évaluation des potentiels susceptibles d'être mobilisés pour accueillir de nouvelles activités au sein des zones d'activités existantes,
- de mettre en pratique cette méthode et d'analyser les résultats produits,
- et d'animer la réflexion sur la problématique du renouvellement en zones d'activités et soulever les questionnements afférents.

*NB : la priorité donnée à la quantification des potentiels n'a pas permis en 2012 de partager des démarches exemplaires de renouvellement en zones d'activités avec les élus bien qu'un important travail de recherche d'expériences a permis de repérer les territoires investis sur cette question (documentation remise à la CAPP).*

## Processus d'élaboration

L'attente des résultats pour la fin d'année 2012 a nécessité une organisation en trois étapes :

- la construction de la méthode d'évaluation des potentiels (validée en Comité technique du 10 juillet),
- la mise en pratique de la méthode (présentée en Comité technique du 24 octobre),
- et la finalisation de l'étude et présentation des résultats auprès du Comité de pilotage du 4 décembre.

## Précisions méthodologiques

Cette étude retient la notion englobante de "**potentiels de réinvestissement**". Ils se définissent par l'ensemble des parcelles pouvant accueillir des activités économiques dans les zones existantes. Ils peuvent être qualifiés de potentiels de renouvellement, d'optimisation, d'extension...

Trois types de potentiel de réinvestissement sont retenus :

- les "**parcelles bâties occupées**", c'est à dire des parcelles occupées par un bâti économique dans lequel une ou des entreprises exercent leur activité,
- les "**parcelles bâties en friche**", c'est à dire des parcelles occupées par un bâti économique dans un état dégradé n'abritant pas d'entreprise,
- les "**parcelles non bâties**", c'est à dire des parcelles non construites à vocation économique dans les documents d'urbanisme.

## La construction de deux méthodes d'évaluation

La mission a pour objectif principal de sensibiliser les acteurs du territoire à l'intérêt d'engager une politique de réinvestissement des zones existantes. La production de données démontrant le potentiel local de réinvestissement dans les zones doit y contribuer.

En phase de réflexion, la priorité doit moins porter sur la quantification exacte du potentiel mobilisable (davantage le rôle d'études pré-opérationnelles) que l'estimation d'un volume global approchant. A ce stade, le but est d'interpeller les acteurs du territoire et d'infléchir le cas échéant leur position sur la question du renouvellement.

Deux impératifs ont orienté la réflexion :

- la méthode doit être reproductible afin que la CAPP puisse à l'avenir engager des réflexions comparables sur d'autres sites économiques,
- et elle doit tenir compte des travaux de quantification déjà engagés par la CAPP (présentés en p.9).

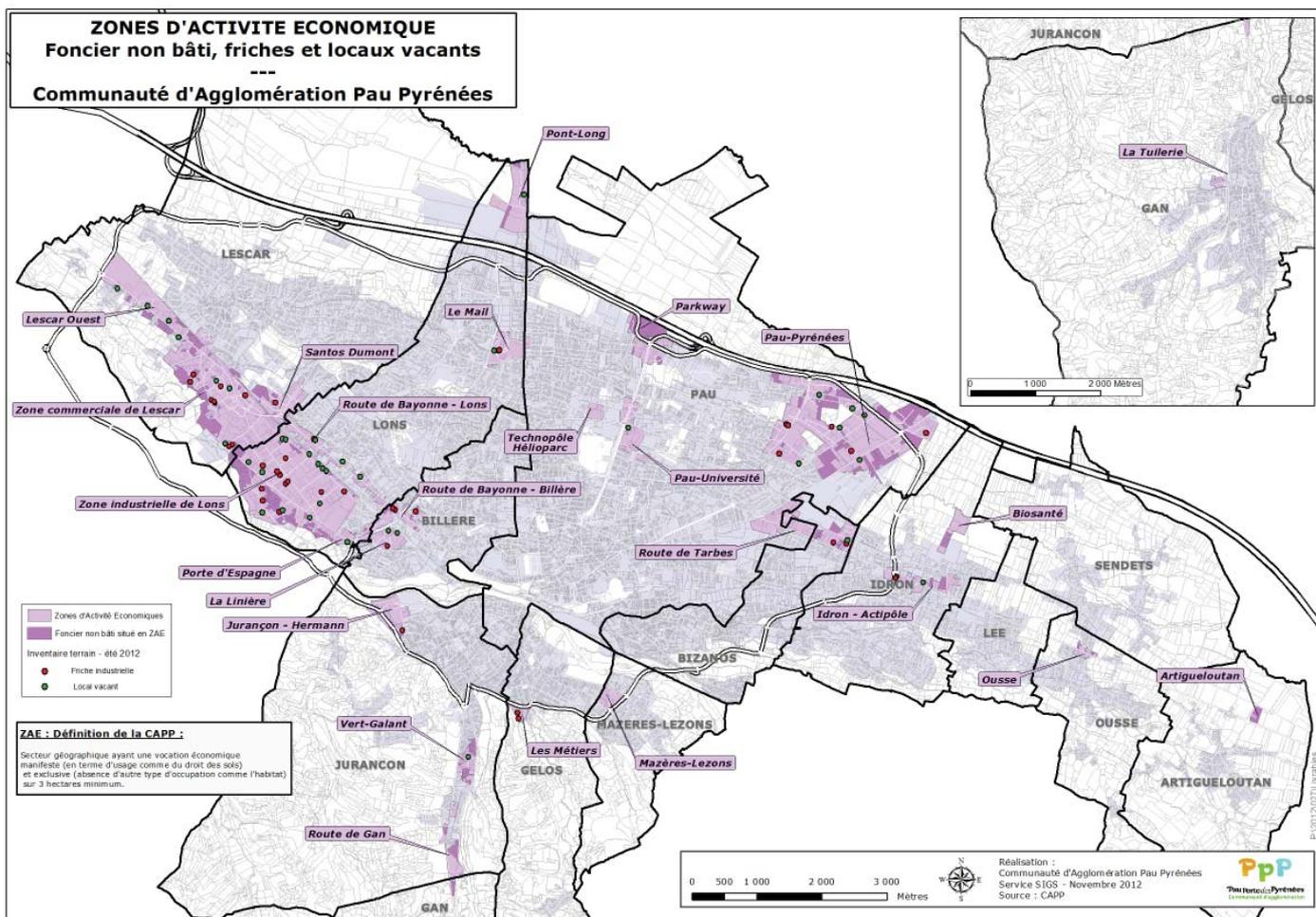
La nature différente des potentiels invite à la définition de plusieurs méthodes d'évaluation pour appréhender la spécificité de chacun d'entre eux.

Le travail de définition de la méthode d'analyse, mené conjointement avec les services développement économique et SIGS de la CAPP, aboutit aux propositions suivantes validées par le Comité technique du 10 juillet :

- les "parcelles bâties occupées" sont appréhendées au travers de la méthode dite du « Mode d'occupation du sol ». Sa mise en pratique s'effectue à l'échelle de la zone d'activités,
- les "parcelles bâties en friche" et les "parcelles non bâties" sont étudiées au travers de la méthode dite "des enveloppes du réinvestissement". L'exercice est mené cette fois-ci sur le périmètre de l'agglomération.

Ces deux méthodes sont détaillées dans la suite du document.

## 2. UN PREMIER INVENTAIRE EN 2011



En 2011, avec pour objectif de répondre aux besoins d'implantation des entreprises en facilitant la mise en relation entre les demandes d'implantation des entreprises et les offres foncières et immobilières, le service du développement économique de la CAPP accompagné du service SIGS a engagé des premiers travaux de repérage des potentiels d'accueil d'entreprises en zones d'activités.

Deux pré requis ont orienté les travaux :

- la CAPP a retenu la définition suivante pour une zone d'activité économique : "secteur géographique ayant une vocation économique manifeste (en termes d'usage comme du droit des sols) et exclusive (absence d'autre type d'occupation comme l'habitat) sur trois hectares minimum". 25 zones d'activités ont été identifiées sur le territoire,

- seuls les potentiels fonciers classés à vocation économique dans les documents d'urbanisme et présents dans les zones d'activités économiques existantes sont étudiés.

Les activités économiques diffuses dans le tissu urbain, les

fonciers supports de projets de zone (exemple du projet Lons Tech Nord) ou encore les espaces économiques amenés à être à l'avenir des espaces urbains mixtes (exemple de Porte des Gaves) ne rentrent pas dans le cadre de l'étude .

Cet état des lieux est issu de l'inventaire sur le terrain des "friches bâties" et des "locaux vacants" et du repérage des "parcelles non construites à vocation économique" par le croisement de photos aériennes et des plans cadastraux. Ces travaux ont livré un premier aperçu des potentiels mobilisables dans les zones d'activités existantes dont fait état la cartographie ci dessus, mise à jour en 2012.

Les définitions suivantes ont été appliquées par la CAPP :

- le **local vacant** est un bâtiment en cours de commercialisation (panneau indiquant le contact en charge de la commercialisation du bien immobilier),
- la **friche bâtie** est un bien ne présentant pas de panneau de commercialisation,
- la **parcelle non construite à vocation économique** est une parcelle libre de toute occupation.



## 2. Etude des parcelles bâties occupées

L'occupation du sol des zones d'activités :  
la ZI de Lons et la zone Hermann Jurançon

## 1. LA MÉTHODE DU "MODE D'OCCUPATION DU SOL" DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

**Le Mode d'Occupation du Sol appréhende les occupations et usages du sol des activités économiques dans une zone d'activité. Cette méthode tend à révéler les potentiels de densification dans les parcelles déjà occupées.**

La méthode dite du "Mode d'Occupation du Sol" (MOS) spécifique aux zones d'activités étudie les "parcelles bâties occupées".

Cette première approche cherche à **mettre en avant le rapport à l'espace des activités économiques et à appréhender leurs occupations et usages du sol** dans leurs sites d'implantation. Quel est la part prise par l'espace bâti ? Quelles sont les voies de circulation et espaces de stockage ? Quelle place est donnée aux espaces verts ?...

L'objectif est de confirmer ou d'infirmer le ressenti de sous ou mal occupation des zones d'activités palloises.

Dès lors, cette méthode tend à révéler les éventuels potentiels d'accueil présents dans les parcelles bâties occupées et d'identifier les possibles marges de manœuvre pour densifier et rationaliser le foncier des parcelles occupées.

La typologie d'occupations du sol retenue s'inspire de la méthode par "carrés types" initiée par l'Agence pour le Développement Durable de la Région Nazairienne (ADDRN).

La typologie d'occupation du sol considérée est la suivante :

- **les espaces bâtis**, c'est à dire l'emprise au sol du bâti,
- **les espaces non imperméabilisés** regroupant **les espaces végétalisés** et **les espaces hydrographiques** (plans d'eau, réservoirs d'eau...) et autres espaces non imperméabilisés...,
- **les espaces imperméabilisés** regroupant **les espaces bitumés** (espaces de voirie, espaces de stationnement...) et **les espaces d'entreposage extérieur**.

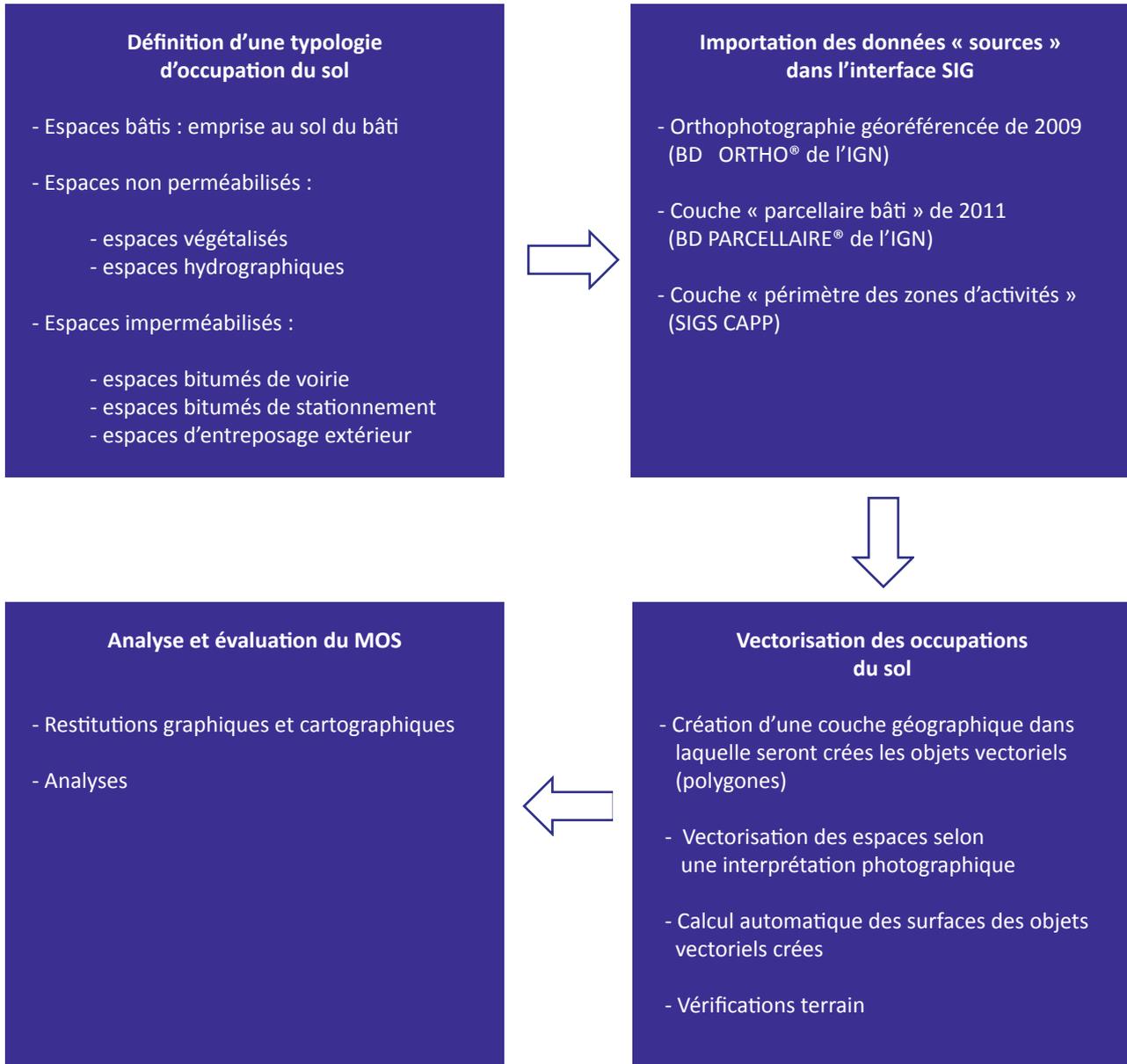
A partir de photos aériennes, chacune des occupations du sol est importée ou vectorisée (création d'objets géographiques géolocalisées) sous Système d'Information Géographique (SIG). La vectorisation sous SIG offre la possibilité d'un suivi de l'occupation du sol dans le temps. Cette méthode s'applique à l'échelle d'une zone d'activité ou d'un groupement de zones. (voir le schéma de modélisation de la méthode du MOS)

Plusieurs remarques ou limites à l'exercice :

- la construction du MOS sous SIG et les vérifications terrain afférentes sont des phases consommatrices de temps,
- la distinction entre espaces de stockage et espaces bitumés privés est rendue complexe par une évolution des occupations dans le temps suivant l'activité de l'entreprise,
- la distinction entre les espaces de stationnement et les voies de circulation par photo aérienne (notamment dans les espaces privés) est impossible ; seul un travail de terrain fin le permettrait (non conduit). Ces deux occupations n'ont donc pas été dissociées,
- pour dépasser l'emprise au sol du bâti et approcher la surface hors œuvre net (SHON), un travail de terrain a été mené pour recenser les bâtiments à étages.

Le volume de travail important de mise en application de cette méthode (temps de vectorisation) nécessite un temps préalable de test en 2012 avec la mise en pratique de la méthode sur deux zones d'activités, la Zone Industrielle (ZI) de Lons et la zone Hermann Jurançon. Les zones test sont de profils volontairement différents (économique, urbain...) pour faire émerger d'éventuelles différences d'occupation du sol.

SCHÉMA SYNTHÉTIQUE MODÉLISANT LA MÉTHODE DU MOS EN ZONE D'ACTIVITÉ



## 2. L'OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE LONS

### 2.1 UNE ZONE ANCIENNE, ÉTENDUE ET À DOMINANTE ÉCONOMIE TRADITIONNELLE

Le profil économique et urbain d'une zone peut avoir des incidences sur son occupation du sol. Plusieurs constats sont donc à prendre en considération.

La Zone Industrielle (ZI) de Lons est une des premières zones d'activités développées au sein de l'agglomération, les premières implantations datant des années 1970/1980.

Étendue sur 190 hectares, en entrée ouest de l'agglomération, en bordure de la route de Bayonne et développée initialement en périphérie, elle est aujourd'hui rattrapée par le développement urbain.

La zone accueille 381 établissements et abrite environ 4 500 emplois salariés (SIRENE Juin 2012). Elle représente un poids économique non négligeable au sein de l'agglomération et participe à sa bonne santé économique en concentrant 3% des établissements et 7% des emplois totaux. Les principaux établissements pourvoyeurs en emplois sont ISS Propreté, Adrexo, SAUR, Candia...

Les parcelles non bâties déduites, la densité d'emplois est de l'ordre de 27 emplois à l'hectare.

Initialement à vocation industrielle, la zone présente aujourd'hui un visage économique plus diversifié. Cela dit, l'économie traditionnelle (construction, commerce de gros, logistique, industrie...) reste dominante ; les activités de services à la personne et le commerce de détails restant encore minoritaires.

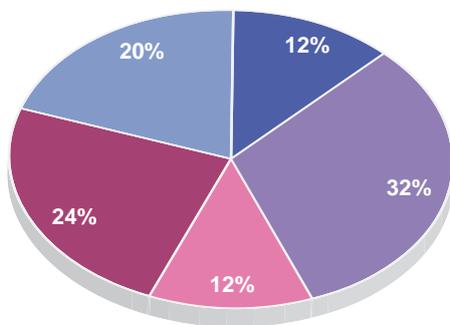


Axe principal de la ZI de Lons



L'entreprise agro-alimentaire Candia, principal employeur de la zone

#### Répartition des établissements par secteurs d'activité

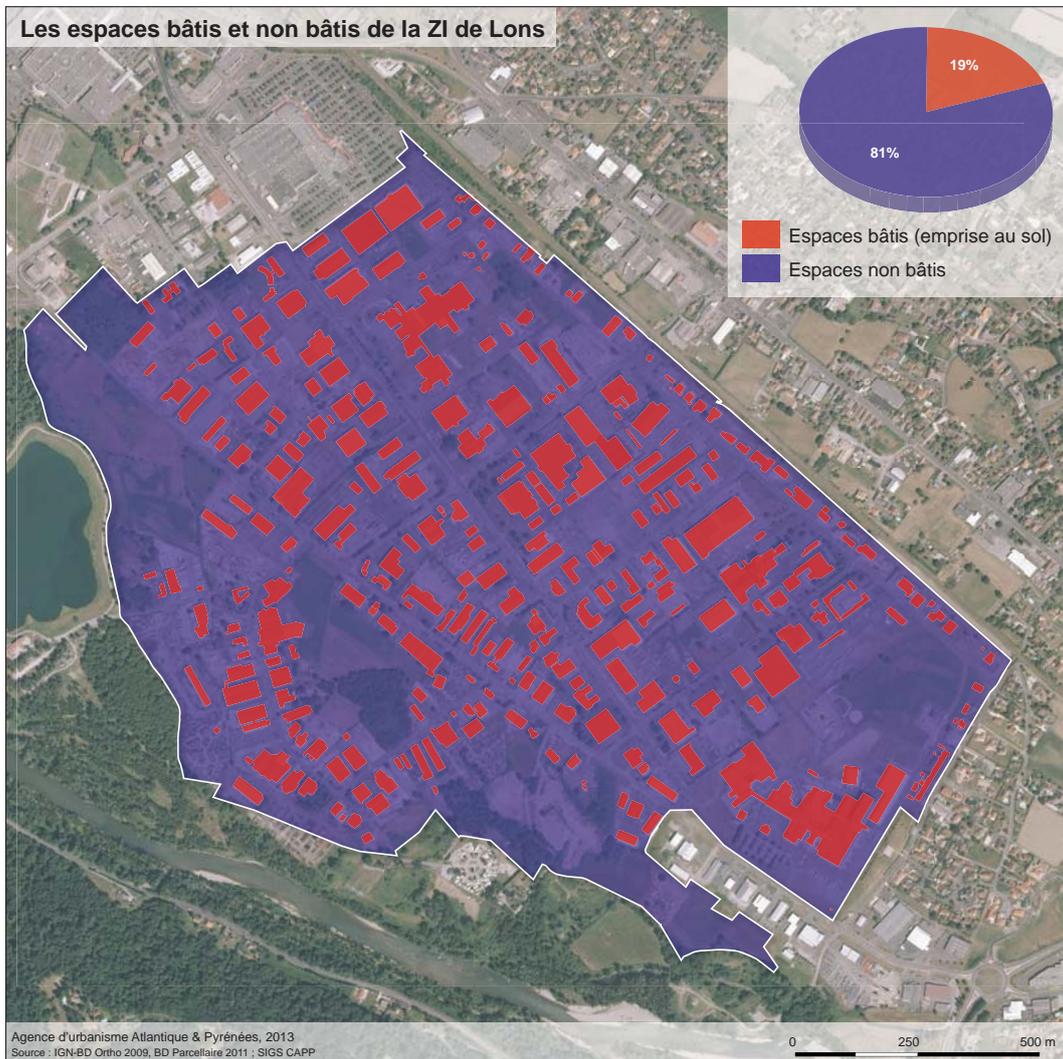


Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2013  
Source : SIGS CAPP



Arrivée d'une nouvelle entreprise au sein de la ZI de Lons

## 2. 2 UNE FAÏBLE DENSITÉ DU BÂTI ÉCONOMIQUE



**L'emprise au sol du bâti occupe 1/5 de l'espace total de la zone, soit 35 hectares de surface.**

A l'échelle de l'unité foncière, l'emprise au sol du bâti occupe en moyenne 1/4 de la surface.

A titre de comparaison, cette emprise au sol moyenne du bâti est plus de deux fois inférieure à ce qu'elle pourrait règlementairement occuper : pour les zones à vocation économique, l'emprise au sol maximale fixée par le PLU de Lons est de 60%.

Est-ce une règle urbanistique déconnectée des problématiques des entreprises ou les parcelles sont-elles disproportionnées par rapport à leurs besoins réels ?

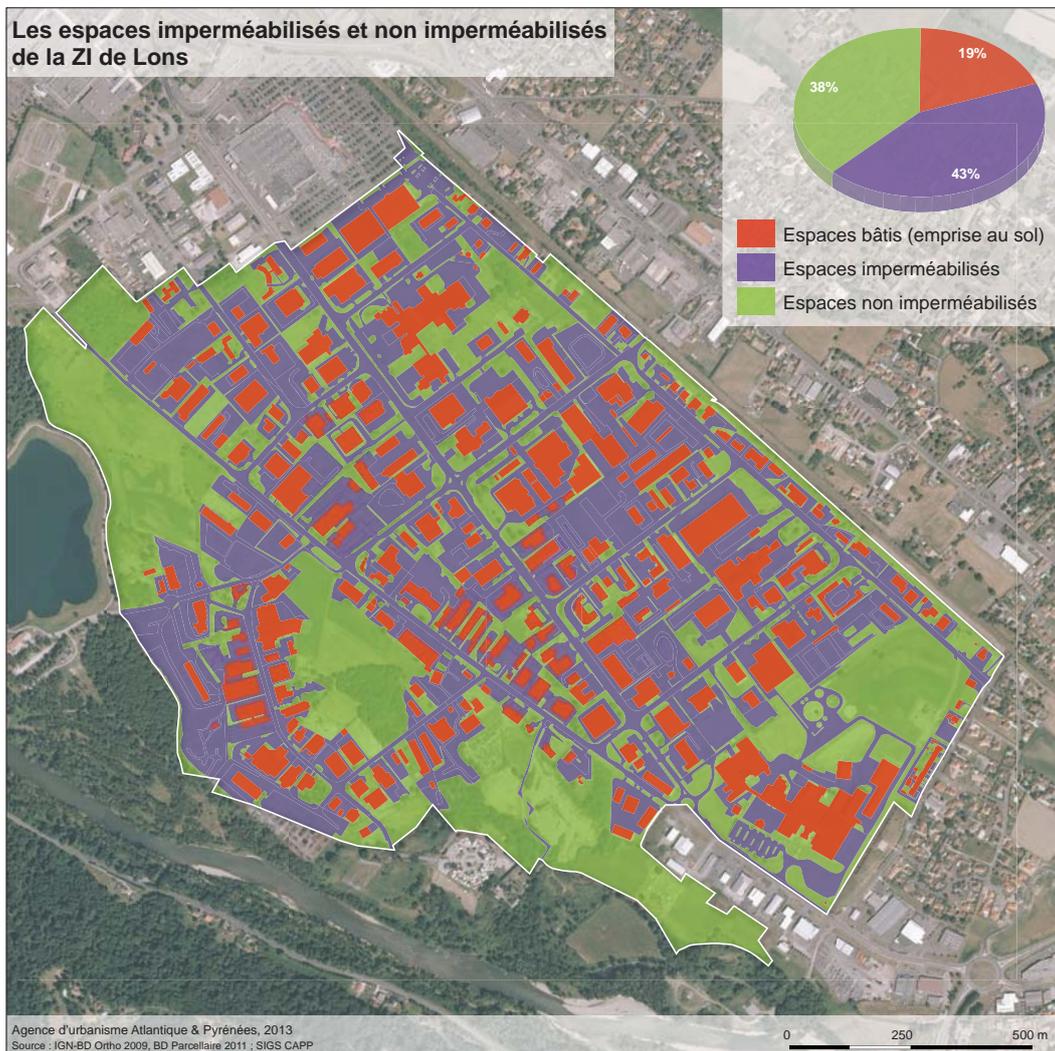
Sans pour autant pouvoir tirer de conclusions définitives, la densité moyenne au sol du bâti est relativement faible, a fortiori en comparaison avec la place occupée par d'autres usages du sol (voiries, espaces de stationnement...).

Le constat de faible densité de bâti est conforté par l'analyse de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

Très peu de bâtiments sont à étages alors même que le PLU de Lons autorise la construction de bâtiments économiques sur trois, voire quatre niveaux. L'addition des surfaces étagées des bâtiments totalise 25 000 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires ce qui reste relativement limité (relevé de terrain).

**Ce premier niveau d'analyse laisse transparaître une utilisation du foncier peu optimale alors même que la règle urbanistique favorise l'optimisation du foncier.**

## 2.3 DES ESPACES IMPERMÉABILISÉS DOMINANTS



Les espaces bâtis compris, les **2/3 de la zone d'activité sont imperméabilisés**.

L'espace imperméabilisé, cette fois-ci hors emprise au sol du bâti, occupe le double d'espace de l'emprise au sol du bâti (43% contre 19%).

La construction de bâtiments économiques s'est traduit par l'imperméabilisation du double de la surface bâtie en espaces bitumés (routes, espaces de stationnement) et espaces d'entreposage. Ces espaces sont essentiels au bon fonctionnement de l'activité mais ne produisent pas de richesses (mis à part pour les activités de logistique).

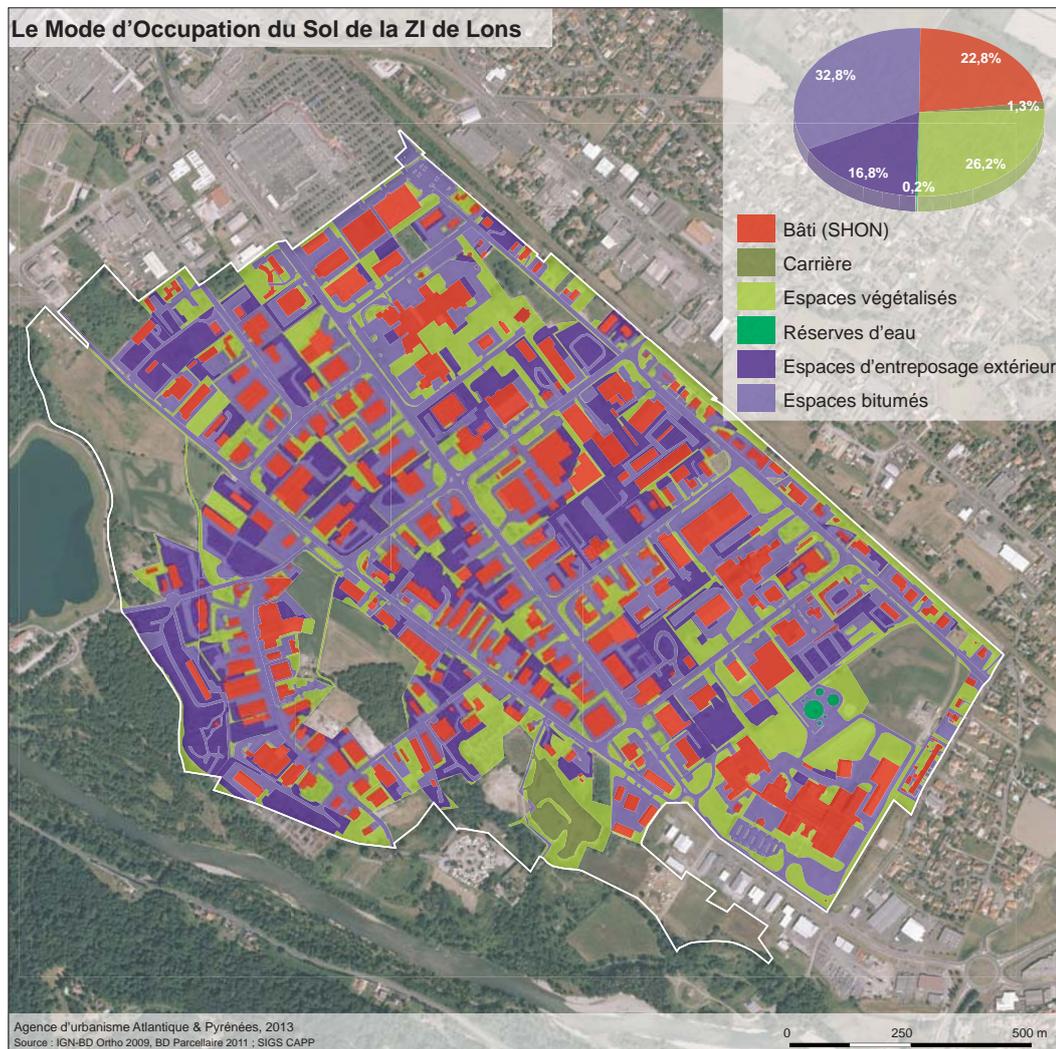
Les espaces non imperméabilisés sont minoritaires (38% de l'espace) et leurs localisations questionnent : ces espaces sont soit présents dans les parcelles non bâties en arrière de zone, soit présents à l'arrière des bâtiments en fond de parcelle.

**Les espaces végétalisés ne participent donc pas à offrir un cadre qualitatif à la zone**, leurs localisations contribuant à accentuer le sentiment d'imperméabilisation de la zone.



Des sols imperméabilisés dominants

## 2.4 LA FAIBLE CONTRAINTE RESPONSABLE D'UNE OCCUPATION DU SOL PEU DENSE



*NB : les parcelles non bâties ont été déduites (soit 28 ha) pour mesurer l'occupation réelle du sol par les activités économiques.*

Quatre ratios symbolisent l'occupation et l'usage du sol par les activités économiques au sein de la zone industrielle de Lons :

- moins d'1/4 de la zone est occupé par le bâti.

**- 50% de la zone est occupée par les espaces bitumés, premier usage du sol de la zone.** Ces espaces bitumés comprennent les voies de circulation et espaces de stationnement (parc de stationnement des clients et salariés, espaces de manœuvre pour les poids lourds ou encore espaces bitumés délaissés...) et les espaces d'entreposage extérieurs.

Les voies de circulation et espaces de stationnement occupent un tiers de la zone et les espaces d'entreposage un cinquième de celle-ci. Ce dernier ratio est à relier à la forte présence de commerces de gros (22% des établissements) dont les besoins en stockage de marchandises sont élevés.

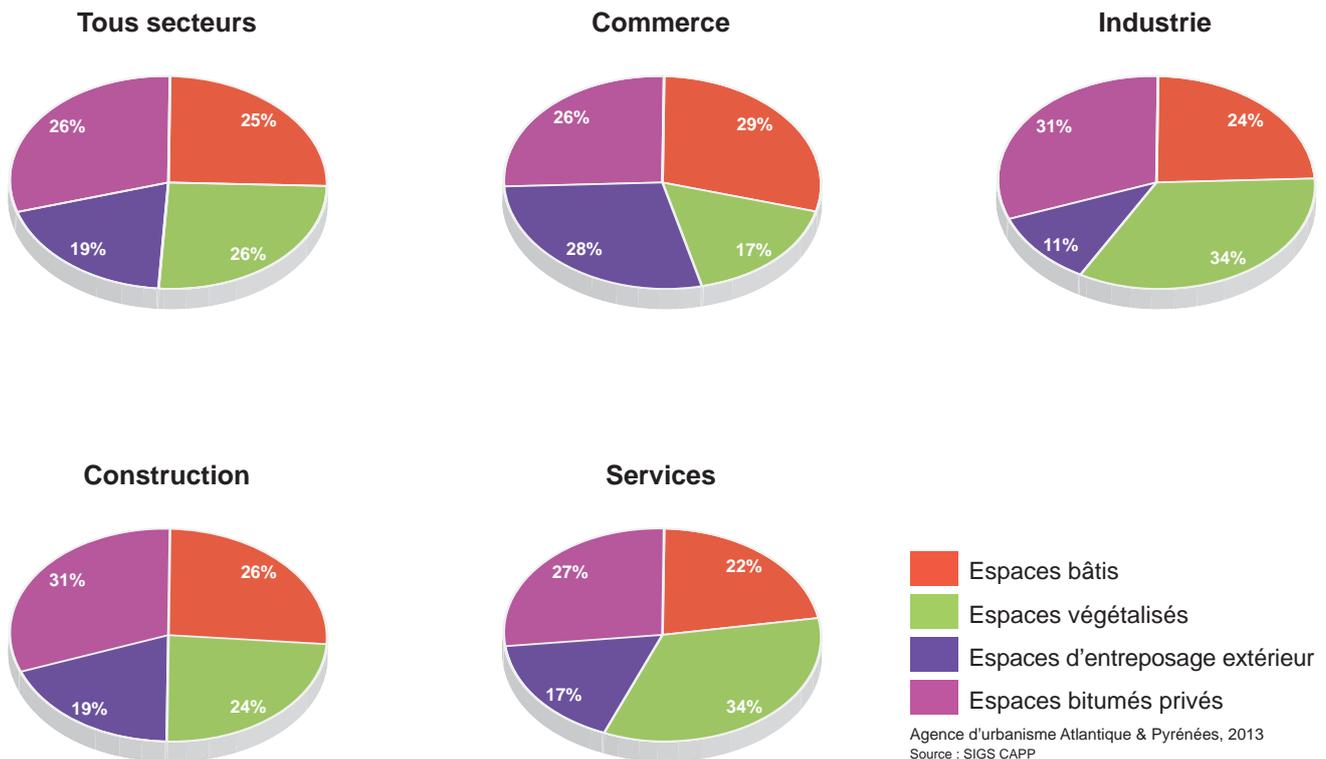
**- 100% de l'espace public est occupé par la voirie.** La zone d'activité est dépourvue d'espaces de vie publique alors même qu'environ 4 500 personnes y vivent quotidiennement (sans compter les gens de passage : clients...).

- 1/4 de la zone est recouvert d'espaces végétalisés mais qui sont majoritairement des espaces peu entretenus ou délaissés en fond de parcelle (vérification faite sur le terrain). Ces espaces verts ne participent pas à proposer un cadre qualitatif à la zone.

**L'occupation du sol de la ZI de Lons est le résultat d'opérations d'aménagement successives sans réflexion d'ensemble et dans un contexte peu contraint :** foncier important, "bon marché", des règles d'implantation limitées... Ce contexte a en quelque sorte permis aux entreprises de « s'étaler » avec de nombreuses parcelles bâties aujourd'hui mal occupées, voire sous occupées.

## 2.5 LA FAIBLE DENSITÉ DU BÂTI, UN DÉNOMINATEUR COMMUN ENTRE SECTEURS D'ACTIVITÉ

### Zone industrielle de Lons Répartition des usages du sol par secteur d'activités



*NB : l'analyse a été menée à l'échelle des unités foncières. Seules les unités foncières occupées par des entreprises d'un même secteur d'activités ont été retenues.*

L'analyse a révélé des différences d'occupation du sol par rapport à l'occupation tous secteurs confondus pour deux secteurs d'activité (l'occupation du sol des activités industrielles est biaisée par une parcelle disproportionnée) :

#### Le secteur du commerce

Les surfaces occupées par l'entreposage extérieur et l'emprise au sol du bâti sont respectivement supérieures à la moyenne de 9 et 4 points, au détriment des espaces végétalisés. Cette occupation du sol s'explique par la forte présence du commerce de gros (60% des commerces de la ZI de Lons). La place occupée par les espaces bitumés privés est elle inférieure de 4 points à la moyenne. Les besoins en espace de manœuvre pour les poids lourds sont compensés par la faible présence de commerces de détails aux parcs de stationnements imposants.

#### Le secteur des services

Les espaces végétalisés des activités de services occupent des surfaces supérieures à la moyenne (+ 8 points), signe d'une sensibilisation plus importante à la qualité d'accueil de la clientèle ? En revanche, la faible activité logistique de la zone pourrait expliquer la part limitée des voies de circulation et espaces de stationnement.

Des fonctionnements et besoins différents entre activités expliquent ces variations d'occupation du sol. **L'hétérogénéité des activités et des besoins d'occupation du sol complexifie la fixation de règles communes d'occupation du sol.**

Cependant, la faible emprise au sol du bâti (22 à 29%) semble être un dénominateur commun entre toutes les activités présentes dans la zone.

**Le respect d'objectifs partagés et cohérents d'occupation du sol tout en permettant de la souplesse et un accompagnement spécifique de chaque projet d'implantation peut participer à une consommation plus optimale du foncier.**

### 3. L'OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE HERMANN JURANÇON

#### 3.1 UNE ZONE RÉCENTE, À DOMINANTE SERVICES ET ARTISANAT

Le profil économique et urbain d'une zone peut avoir des incidences sur son occupation du sol. Plusieurs constats sont donc à prendre en considération.

La zone d'activités Herman Jurançon occupe 20 hectares de surface. Elle est issue de plusieurs opérations d'aménagement.

Elle accueille 40 établissements et environ 500 emplois salariés (SIRENE juin 2012). Les principaux établissements pourvoyeurs en emplois sont ONET Services, Cofinoga, Gaston Peinture, Jean Lutz...

Les parcelles non bâties déduites, la densité d'emplois est de l'ordre de 40 emplois à l'hectare.

Le tissu d'entreprises est diversifié avec une dominante services regroupant la moitié des établissements (voir graphique ci-contre).



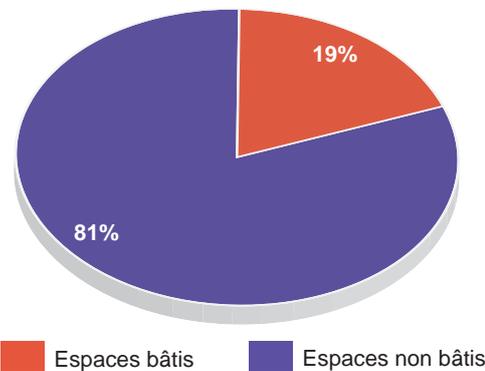
La zone Hermann Jurançon

#### 3.2 UNE OCCUPATION DU SOL TRÈS SIMILAIRE À CELLE DE LA ZI DE LONS

L'analyse complète de l'occupation du sol de la seconde zone test n'apportant pas de plus-value supplémentaire, l'analyse de la zone Hermann Jurançon a été traitée sur un mode comparatif avec la ZI de Lons.

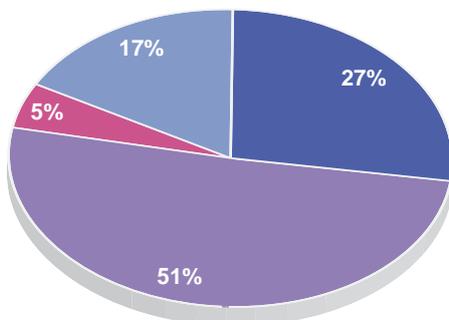
Egalement, le faible nombre d'entreprises ne permet pas d'analyser l'occupation du sol par secteurs d'activités.

#### Les espaces bâtis et non bâtis de la zone Hermann Jurançon



Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2013  
Source : SIGS CAPP

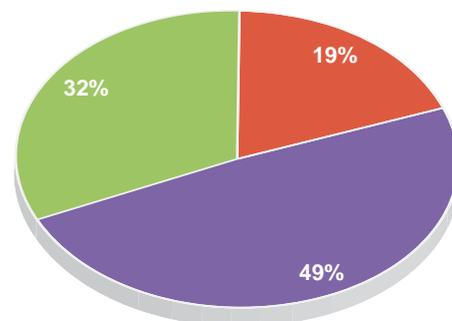
#### Répartition des établissements par secteurs d'activité



■ Construction  
■ Services  
■ Commerce de détails  
■ Commerce de gros  
■ Industrie

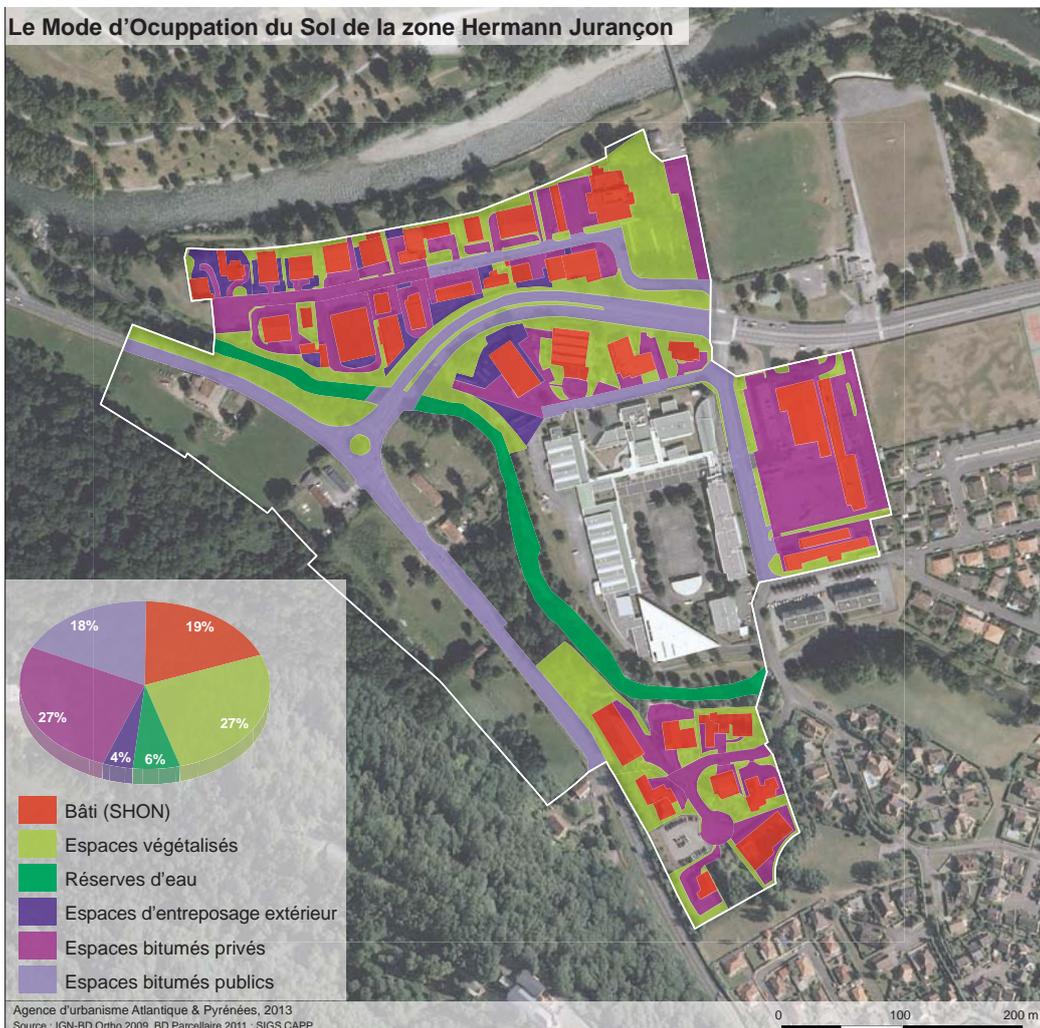
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2013  
Source : SIGS CAPP

#### Les espaces imperméabilisés et non imperméabilisés de la zone Hermann Jurançon



■ Espaces bâtis (emprise au sol)  
■ Espaces imperméabilisés  
■ Espaces non imperméabilisés

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2013  
Source : SIGS CAPP



*NB : les parcelles non bâties ou "non économiques" (le lycée) ont été déduites pour mesurer l'occupation réelle du sol par les activités économiques*

Des similitudes d'occupation du sol existent avec la ZI de Lons :

- l'emprise au sol du bâti occupe un 1/5 de l'espace (19%) (voir graphique),
- les espaces imperméabilisés sont dominants avec un ratio espace imperméabilisé/emprise au sol du bâti du même acabit que la ZI de Lons. L'aménagement a conduit à imperméabiliser plus du double de l'espace que l'emprise au sol du bâti (voir graphique).
- les espaces végétalisés recouvrent un quart de la zone et sont majoritairement positionnés en fond de parcelle.

Des différences notables :

- le réseau routier est beaucoup plus présent (18% contre 7%) s'expliquant par la présence dans le périmètre de la zone de voies routières non spécifiques à la desserte de la zone d'activités, la rocade et la "route de Gan",
- les espaces d'entreposage sont plus limités (4% contre 18%), s'expliquant par la faible présence de commerces de gros et d'activités logistiques.

**De taille, de période d'aménagement et de profil économique très différents, les deux zones test présentent pourtant d'importantes similitudes d'occupation du sol, notamment leur faible densité de bâti et la prédominance des espaces bitumés privés. Cette tendance se retrouve-t-elle dans l'ensemble des zones de la CAPP?**

## 4. BILAN DES TRAVAUX SUR LE MOS ET PISTES DE RÉFLEXION

La mise en pratique du Mode d'Occupation du Sol spécifique aux zones d'activités a été concluante en permettant à l'Agglomération d'avoir une vision objective de l'occupation du sol des zones test.

Sans pour autant tirer de conclusions définitives, **les occupations du sol proches entre deux zones test aux profils très différents laissent supposer des invariants dans l'occupation du sol des zones de la CAPP, notamment la faible densité du bâti et la prédominance des espaces bitumés.** La reproductibilité de la méthode offre la possibilité à la CAPP d'analyser l'occupation du sol d'autres zones d'activités (zones commerciales, zones tertiaires, zones en cours de commercialisation...).

A minima dans les zones test, **des marges de progrès sont possibles dans les parcelles déjà occupées pour tendre vers une utilisation plus efficiente du foncier.** Des potentialités d'optimisation existent en calibrant mieux les espaces bitumés et en redimensionnant les parcelles au plus près des besoins des entreprises, en priorisant les formes urbaines plus verticales...

Une étude urbaine, plus opérationnelle, permettrait de dégager plus précisément les potentiels mobilisables, en tenant compte de la diversité des problématiques de fonctionnement des activités économiques.

L'ambition d'optimisation foncière dans les parcelles déjà occupées participerait à :

- densifier l'activité économique au sein des espaces existants en accueillant de nouvelles entreprises,
- développer un environnement économique plus qualitatif : utilisation des espaces délaissés, entretien des espaces verts, développement de nouveaux services...,
- produire des espaces d'activités durables (limitation de l'imperméabilisation...).

Egalement, ces premiers résultats peuvent encourager la collectivité à engager une démarche de définition d'objectifs d'aménagement plus vertueux pour les futures zones d'activités et futures implantations d'entreprises en concertation avec les entreprises.



Espaces délaissés



Espaces de stockage



Espaces de stationnement



# 3. Etude des parcelles non bâties et des friches urbaines

Les enveloppes du réinvestissement

## 1. LA MÉTHODE DES "ENVELOPPES DU RÉINVESTISSEMENT"

La méthode des enveloppes de réinvestissement étudie chacune des parcelles non bâties ou occupées par une friche au regard des logiques de production de foncier. Elle définit le profil des potentiels à retenir et le volume de potentiels concernés.

La méthode des "enveloppes du réinvestissement" étudie les "parcelles bâties en friche" et les "parcelles non bâties" des zones d'activités existantes. Les locaux vacants ont été écartés dans la mesure où ils font partie intégrante du marché de l'immobilier d'entreprises.

Un premier inventaire des « parcelles bâties en friches » et des « parcelles non bâties » a été effectué par la CAPP en 2011 et a pris la forme d'une base de données géolocalisée sous SIG et sert de base à cette étude.

Il s'agit d'étudier chaque parcelle au regard des grandes logiques concourant à la production de l'offre foncière à vocation économique. Ces logiques peuvent être de plusieurs natures. L'objectif est d'écartier progressivement les potentiels ne présentant pas un contexte favorable à l'accueil d'activités économiques.

L'application de cette méthode a deux finalités principales :

- définir le profil des potentiels à retenir dans l'enveloppe globale de réinvestissement
- évaluer quantitativement le volume de potentiels de réinvestissement susceptible d'accueillir de nouvelles activités économiques dans les zones existantes.

Sur le même principe que la démarche de renouvellement urbain engagée par l'Audap avec ses partenaires, dont la CAPP, plusieurs enveloppes de réinvestissement des zones d'activités peuvent être définies :

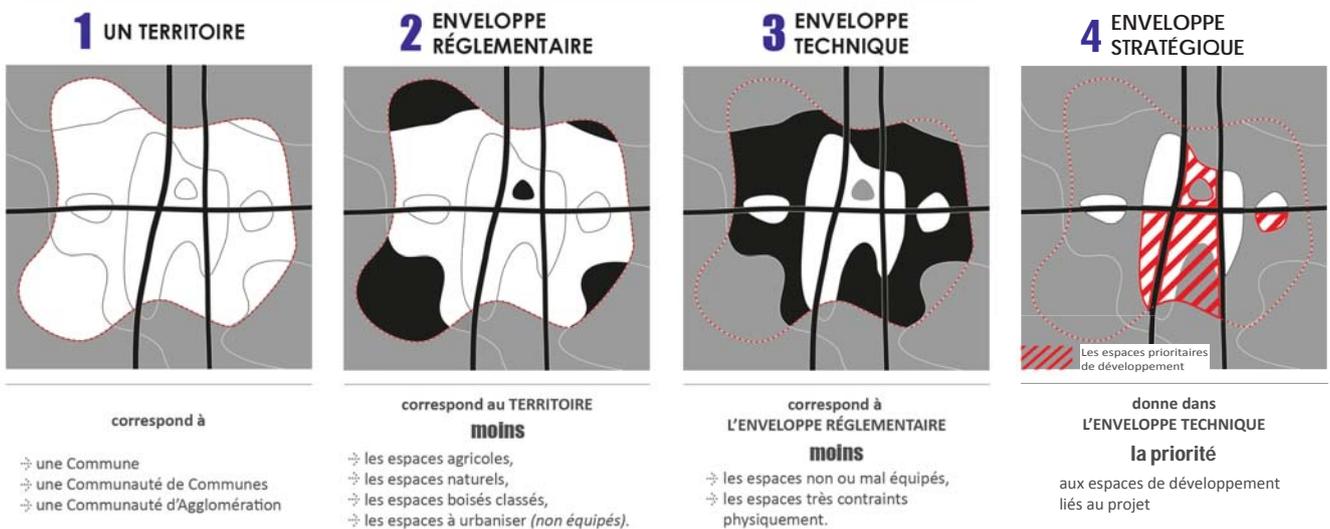
- **l'enveloppe réglementaire du réinvestissement** doit comprendre les espaces présentant un contexte réglementaire favorable au réinvestissement des zones par les activités économiques. Dans son sens le plus large, en démarrage d'étude, elle comprend les espaces classés à vocation économique dans les documents d'urbanisme.

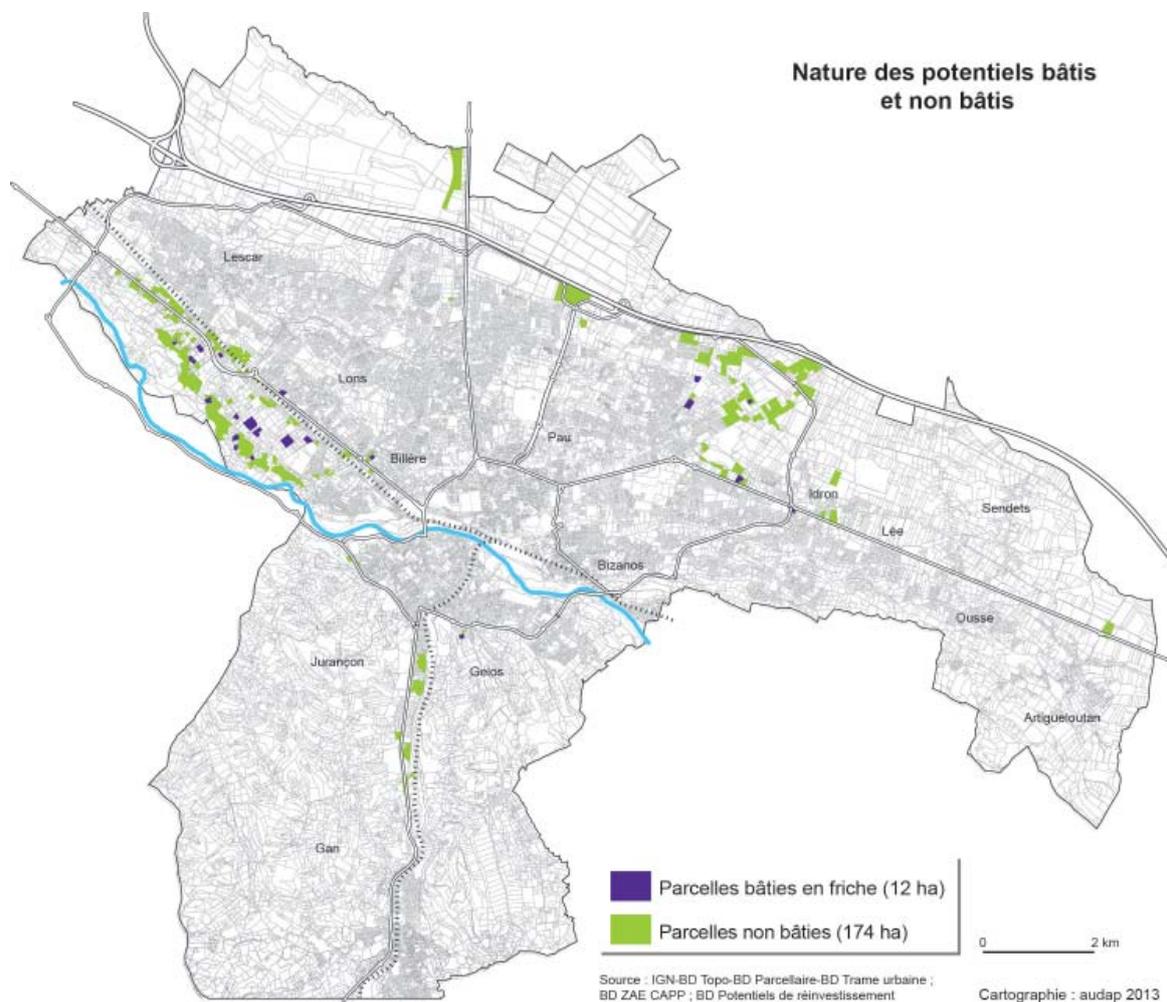
- **l'enveloppe technique du réinvestissement** comprend les espaces de l'enveloppe réglementaire ne présentant pas de contraintes techniques majeures et s'inscrivant dans une logique d'optimisation des réseaux existants.

- **l'enveloppe stratégique du réinvestissement** tient compte du projet économique, particulièrement les stratégies foncières, du territoire. L'enveloppe stratégique retient ainsi les potentiels des secteurs d'intervention prioritaires identifiés par la stratégie économique de la CAPP.

Cette méthode est menée à l'échelle de l'agglomération par l'utilisation de bases de données sous format SIG.

### INTEGRATION DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UN PROJET STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE





La première étape consiste à « nettoyer » la base de données datant de 2011. En premier lieu, il s'agit de repérer l'ensemble des parcelles non bâties ou occupées par une friche bâtie dans les zones en écartant les parcelles construites après 2011. Et ensuite retenir uniquement les parcelles classées à vocation économique dans les documents d'urbanisme.

être étudiés au travers de multiples paramètres dont les collectivités et les aménageurs tiennent compte dans leurs opérations de viabilisation économique.

**En démarrage d'étude, les parcelles non bâties et occupées par des friches urbaines représentent 186 hectares de surface dans les zones existantes :**

- les parcelles non bâties sont très majoritaires (174 ha)
- 12 hectares de foncier sont occupés par des friches urbaines

Elles sont principalement localisées dans les zones d'activités périphériques de la CAPP, notamment :

- la zone Pau Pyrénées (56 ha, soit 30% du stock total),
- la ZI de Lons (34 ha, soit 18%),
- la zone commerciale de Lescar (23 ha, soit 12%) .

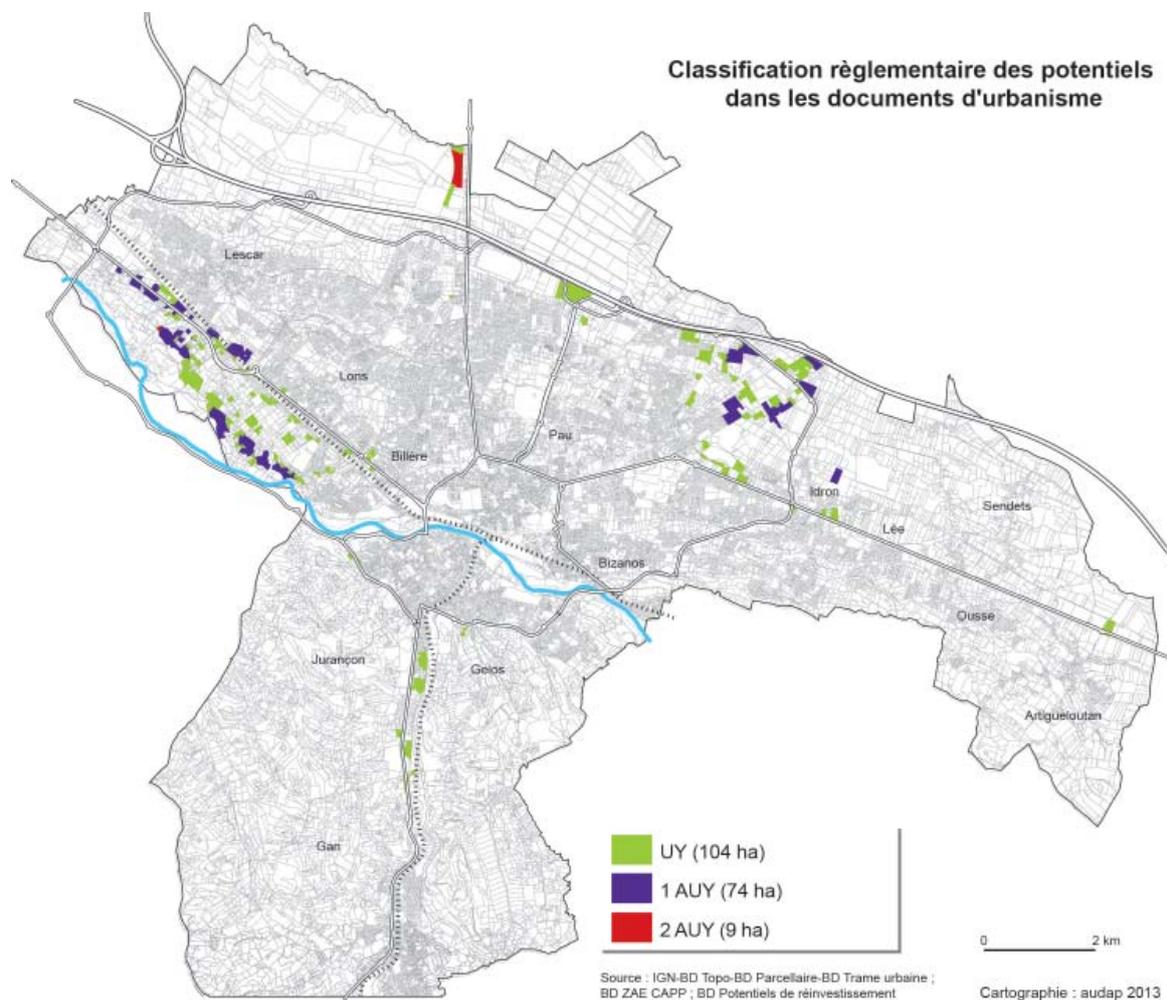
Il ne s'agit pas du volume de surface susceptible d'être mobilisé pour accueillir de nouvelles activités. Ces espaces doivent

Les trois enveloppes du réinvestissement, réglementaire, technique et stratégique, restent à déterminer et à quantifier.



Exemple de friches économiques

## 2. L'ENVELOPPE RÉGLEMENTAIRE : LES 2AUy NON RETENUS



L'enveloppe réglementaire du réinvestissement comprend les espaces présentant un contexte réglementaire favorable au réinvestissement par les activités économiques.

### La classification réglementaire

La classification réglementaire des potentiels dans les documents d'urbanisme est un aspect déterminant pour évaluer leurs degrés de mobilisation. Cette analyse apporte des enseignements majeurs :

- plus de la moitié de la surface des potentiels est classée **Uy** dont l'ensemble des parcelles occupées par des friches. Il s'agit généralement de potentiels dispersés ; certains peuvent présenter des surfaces de plusieurs hectares dans les zones Pau Pyrénées, Lescar Soleil, Parkway notamment. D'après les documents d'urbanisme, les parcelles sont suffisamment équipées et peuvent accueillir immédiatement des constructions économiques nouvelles. Dans des secteurs convoités (la zone Lescar Soleil, la ZI de Lons...), les initiatives individuelles se multiplient avec des implantations régulières.

Ces potentiels immédiatement disponibles contribuent à une

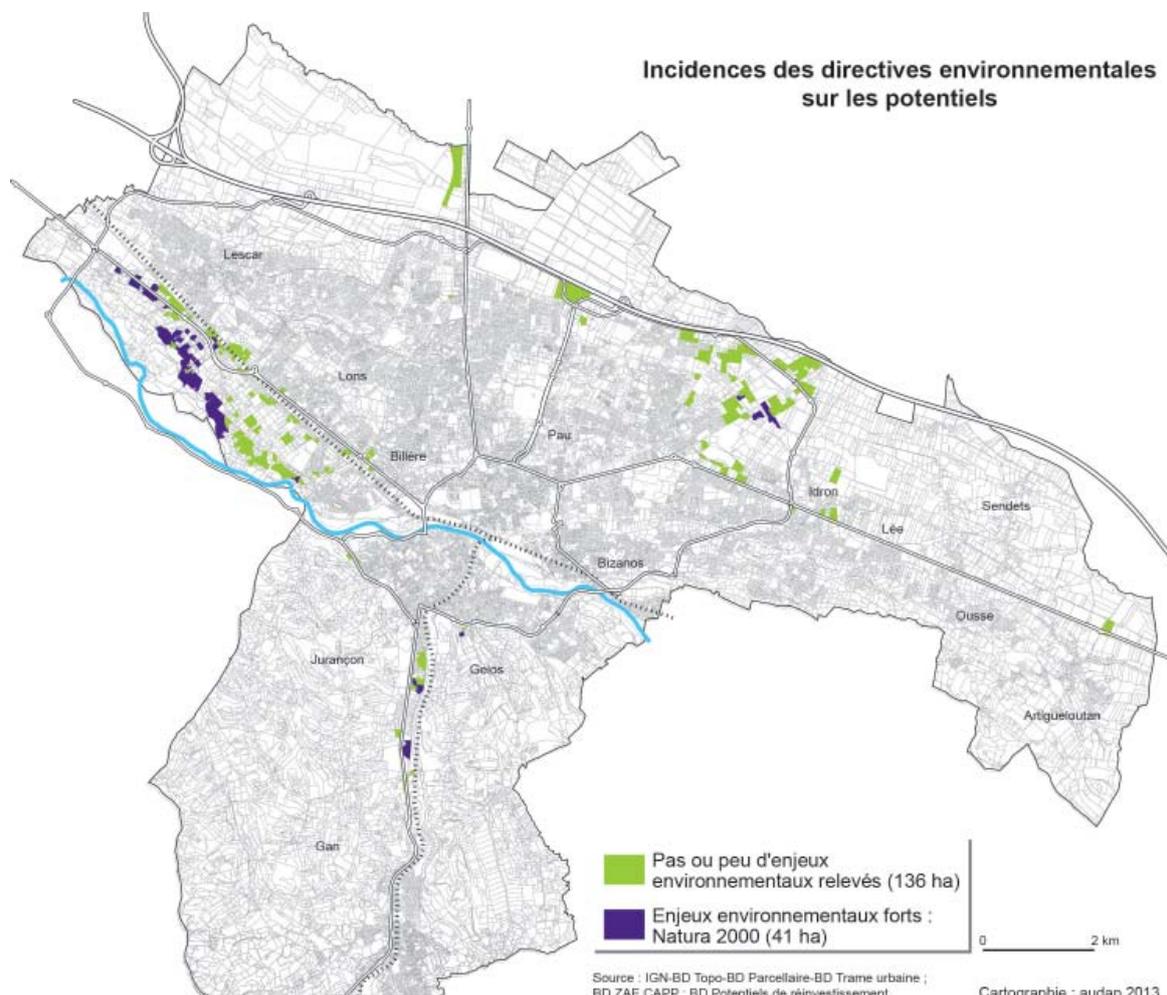
implantation « au fil de l'eau » des entreprises en l'absence d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce phénomène peut conduire à des conflits d'usage entre activités aux fonctionnements différents (public cible différent...), des réseaux ou équipements inadaptés, à une surconsommation foncière...

Hors zones en cours de commercialisation, l'Agglomération n'intervient pas aujourd'hui dans les implantations en zones existantes mais pourrait à l'avenir devoir gérer les conséquences de ce développement non maîtrisé.

- 74 ha de potentiels sont classés 1AUy (40%) et mobilisables « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes » ou « par des opérations d'aménagement d'ensemble ». Les parcelles sont davantage regroupées pour constituer des espaces d'un seul tenant dépassant souvent 10 ha de foncier.

- 9ha de potentiels sont classés 2AUy (9%) dont l'urbanisation se fait « après modification et révision des PLU » dans la majorité des cas (PLU de Lescar, Pau...).

Il est proposé de ne pas retenir dans l'enveloppe réglementaire les potentiels 2AUy qui s'apparentent davantage à de l'extension urbaine qu'à du renouvellement.



## Les directives environnementales

Les directives européennes Habitat et Oiseau peuvent avoir des incidences réglementaires quant à la mobilisation de certains potentiels, notamment l'inconstructibilité des parcelles concernées.

La directive Habitat Faune Flore est une mesure prise par l'Union européenne afin de promouvoir la protection et la gestion des espaces naturels et des espèces de faune et flore à valeur patrimoniale ; la directive Oiseau étant spécifique à la protection des populations d'espèces d'oiseaux sauvages. Le zonage Natura 2000 est issu de ces directives.

Localement, les périmètres actuels de Natura 2000 sont issus d'une proposition des services de l'Etat.

Plusieurs zones d'activités sont ainsi traversées par Natura 2000, révélant la qualité des espaces naturels du territoire particulièrement aux abords du gave de Pau. Les potentiels concernés par Natura 2000 sont majoritairement localisés dans les zones d'activités de Lescar et Lons et représentent près d'une quarantaine d'hectares.

**Il n'existe pas à ce jour de Document d'orientation et d'objectifs (DOCOB) qui fixe les objectifs de gestion et de protection de ces sites permettant d'écartier éventuellement des potentiels fonciers au sein des zones au titre de leur grande valeur patrimoniale.**

En conclusion, la réglementation environnementale ne permet pas pour l'instant d'écartier des potentiels de l'enveloppement réglementaire de réinvestissement. Cela dit, les enjeux environnementaux révélés renforcent l'idée de proposer des aménagements respectueux de la richesse environnementale et paysagère du territoire.

**L'enveloppe réglementaire du réinvestissement comprend 177 ha de parcelles non bâties ou occupées par une friche, après déduction des parcelles classées 2AUJ.**

“ Enveloppe réglementaire  
 du réinvestissement  
 177 ha

---

### 3. L'ENVELOPPE TECHNIQUE : LES TERRAINS INCONSTRUCTIBLES NON RETENUS

**L'enveloppe technique du réinvestissement comprend les espaces de l'enveloppe réglementaire ne présentant pas de contraintes techniques majeures et s'inscrivant dans une logique d'optimisation des réseaux existants.**

Plusieurs critères rentrent en ligne de compte pour définir cette enveloppe technique et notamment :

- la topographie,
- la desserte des réseaux et leur capacité,
- ou encore le risque d'inondation.

#### La prise en compte de la topographie

Au travers de l'analyse des courbes de niveau, il apparaît qu'**aucun potentiel ne présente à priori de déclivité de pente telle que leur aménagement serait rendu impossible.**

#### La desserte et la capacité des réseaux

La desserte en réseaux d'assainissement, de voirie, d'électricité, de gaz est un facteur majeur pour déterminer les potentiels à mobiliser dans l'enveloppe de réinvestissement.

La classification des potentiels en tant qu'espaces urbanisés (UY) ou à urbaniser (1AU) suggère qu'ils sont soit déjà équipés, soit à distance immédiate d'espaces viabilisés. Leur présence dans une zone d'activité existante conforte la présence probable de réseaux à proximité.

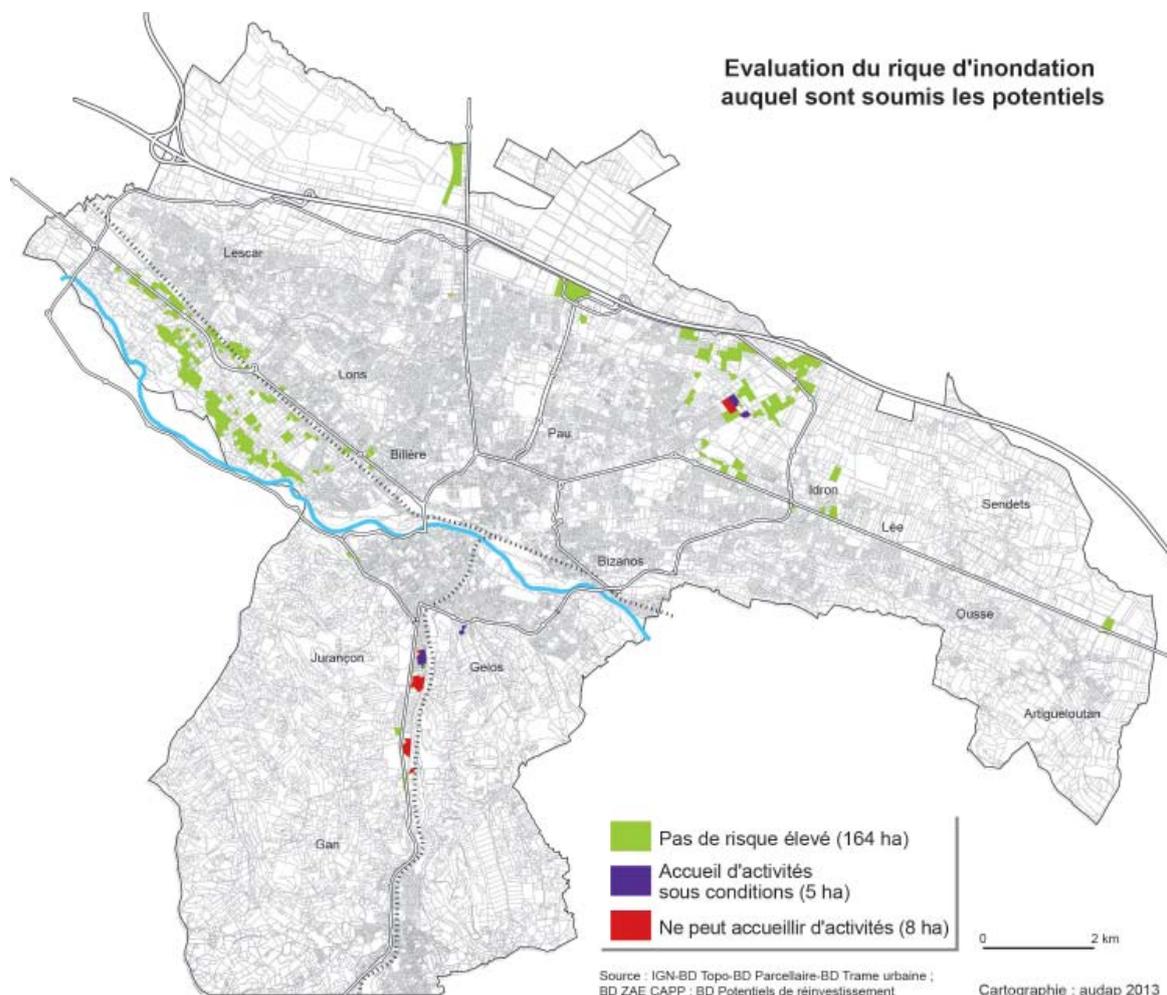
**A ce stade, la desserte en réseaux ne peut pas être étudiée plus précisément en l'absence totale ou partielle de données numérisées et de connaissances fines sur les réseaux par les structures compétentes.**

Une tentative d'analyse a été menée sur les réseaux d'eaux pluviales et eaux usées mais les résultats sont partiels en l'absence d'information sur la capacité des réseaux.

La capacité des réseaux est aussi un facteur essentiel puisque, suivant leurs secteurs d'activité, les entreprises ont des besoins électriques, en assainissement, en gaz... très variables ce qui complexifie davantage l'analyse.

**L'ensemble des potentiels est retenu dans l'enveloppe technique de réinvestissement** car ils sont en théorie desservis ou à proximité immédiate des réseaux routiers, électriques, de gaz, d'assainissement...

Facteur majeur dans l'ambition de réinvestir les zones d'activités, cette variable sera à observer dans une phase plus opérationnelle du projet pour la sélection, voire la priorisation des espaces à mobiliser pour accueillir de nouvelles activités.



### La prise en compte du risque d'inondation

L'analyse du risque d'inondation s'appuie sur l'étude des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) en vigueur et dans les communes non dotées sur la base de données des « crues historiques ».

*NB : Les communes de Lescar, Lons et Pau devraient disposer d'un PPRI en 2013.*

- une très faible minorité des potentiels est soumise à un **risque d'inondation** ; 164 ha de surfaces ne présentant pas de risques d'inondation (soit 93%),

- 5 hectares sont constructibles sous conditions d'aménagement spécifiques,

- 8 hectares sont classés inconstructibles dans les PPRI et concernent majoritairement les zones d'activité traversées par le Neez, un affluent du gave de Pau. **Ces potentiels exposés à un risque fort d'inondation et inconstructibles sont exclus de l'enveloppe technique de réinvestissement.**

**D'un premier abord, les potentiels ne présentent pas de contraintes techniques majeures.** La réalité est vraisemblablement biaisée par l'absence de connaissances complètes sur la viabilité des parcelles et notamment la desserte et la capacité des réseaux. La numérisation des réseaux de viabilisation est un chantier que la CAPP souhaite investir à l'avenir.

**L'enveloppe technique du réinvestissement comprend 169 ha de parcelles non bâties ou occupées par une friche.**

**” Enveloppe technique  
du réinvestissement  
169 ha**

## 4. L'ENVELOPPE STRATÉGIQUE NON DÉFINIE EN L'ABSENCE D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ÉCONOMIQUE

Le renouvellement urbain ne doit pas être réduit à un processus strictement réglementaire ou technique. Il doit aussi découler d'une démarche de projet et est une réponse possible à la mise en œuvre d'un projet de territoire.

Au sein des enveloppes réglementaire et technique, le projet de territoire doit permettre de préciser les objectifs du renouvellement urbain et d'identifier les secteurs d'intervention prioritaires.

L'ambition de réinvestir les espaces économiques spécifiques que sont les zones d'activité invite à prendre en considération notamment la politique de développement économique, particulièrement les stratégies foncières.

**L'enveloppe stratégique du réinvestissement en zones d'activités intègre donc les potentiels présents dans les zones d'activités jugées stratégiques par la politique de développement de l'offre foncière.**

**Or, la CAPP n'est pas dotée à ce jour d'un document cadre communautaire précisant la politique en matière de foncier économique. En l'absence d'un tel document, l'enveloppe stratégique ne peut pas être définie.**

En l'absence d'un document économique cadre, l'analyse des potentiels au travers de quelques logiques d'implantation d'entreprises peut participer à sensibiliser le territoire à la nécessité d'engager une réflexion stratégique en matière d'offre foncière économique.

L'objet n'est pas de retenir à ce stade les potentiels présentant un profil avantageux pour les entreprises mais de soulever les risques d'absence d'une stratégie économique communautaire.

### DES TERRAINS À FORT POTENTIEL POUR QUELLE POLITIQUE FONCIÈRE ÉCONOMIQUE?

Irriguées pour la plupart par le réseau routier principal, **les zones d'activités de la CAPP offrent une bonne à très bonne accessibilité routière**, facteur déterminant dans l'implantation d'une entreprise.

L'effet vitrine est également un atout fortement recherché par les entreprises.

- près de la moitié du foncier (42%) réunit des parcelles directement visibles d'axes routiers fréquentés par au moins 7 000 véhicules par jour, pouvant atteindre 30 000 véhicules jours pour les voies de contournement, les liaisons régionales... ,

- 23 ha de potentiels sont visibles depuis les axes routiers fréquentés par plus de 2 000 véhicules par jour,

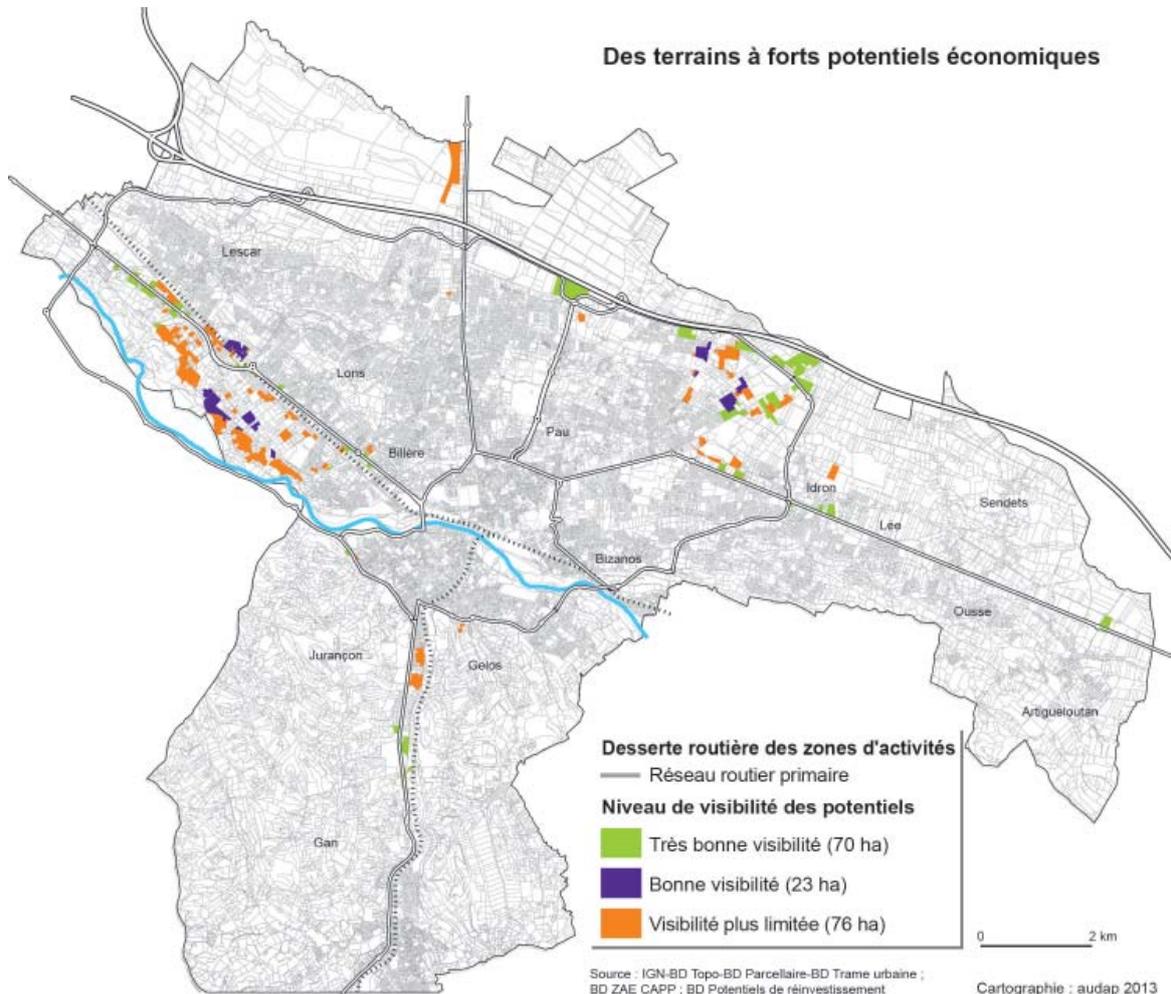
- le restant des potentiels (44%) se situe soit en second rideau (moins visible) soit desservi par un réseau routier local.

**L'exposition et la desserte des potentiels ont une influence forte sur le type d'activités susceptible de s'implanter. Il existe un risque grandissant d'une appropriation des espaces les plus convoités par des fonctions ou typologies d'activités au détriment d'autres, sans une politique communautaire d'accueil/localisation des activités.** La recherche d'une visibilité optimale et d'une accessibilité performante est responsable d'une mutation commerciale et urbaine en cours d'espaces économiques recherchés, au détriment des activités dites traditionnelles, productives (industrie, construction, logistique...).

L'ambition forte de la CAPP de garantir l'accès au Très Haut Débit depuis le début des années 2000 s'est poursuivi avec l'obtention de la labellisation de 10 zones d'activités économiques en novembre 2012 garantissant la connexion au THD des entreprises présentes dans ces zones d'activités (voir liste). Cette stratégie de déploiement offre un atout supplémentaire à la remobilisation des potentiels au sein des zones existantes ; l'absence de THD pouvant être un obstacle à l'implantation de certaines activités. Cependant, le déploiement du THD pourrait être corrélé à une politique d'accueil d'entreprises adaptée.

**L'absence de stratégie foncière communautaire peut entraîner notamment un gaspillage du foncier à vocation économique, l'illisibilité de l'offre d'accueil par les acteurs économiques ou encore le départ d'activités concurrencées. La définition d'une stratégie communautaire réduirait ces risques.**

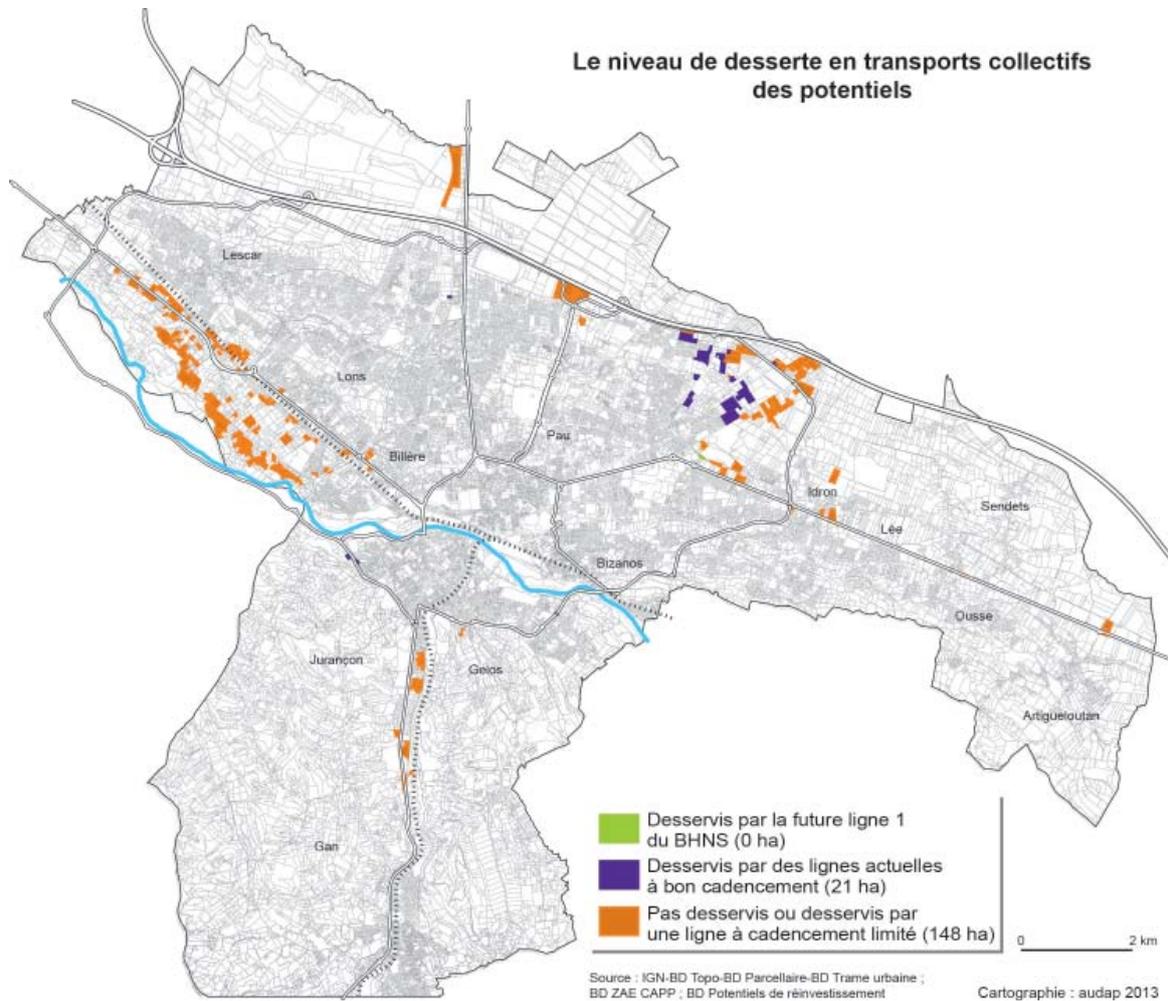
## Des terrains à forts potentiels économiques



### Les zones d'activités labellisées Très Haut Débit

- Parkway
- Pau Cité Multimédia
- Pau - Pyrénées
- Route de Tarbes
- Vert - Galant
- Jurançon - Hermann
- la Linière
- Porte d'Espagne
- ZI de lons
- Zone commerciale de Lescar

## 5. D'AUTRES FACTEURS INTERPELLENT LA DÉFINITION DE L'ENVELOPPE DE RÉINVESTISSEMENT



D'autres questionnements urbains et environnementaux doivent être pris en compte par l'Agglomération dans la construction de sa politique d'offre foncière et plus spécifiquement en matière de réinvestissement des zones existantes.

### La desserte en transport collectif (TC)

Les entreprises sont de plus en plus attentives au niveau de desserte en TC dans leurs logiques d'implantation (notamment les activités de tertiaire supérieur). Et d'un point de vue territorial, le développement des mobilités alternatives à la voiture participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la décongestion des entrées de ville en période de pointe...

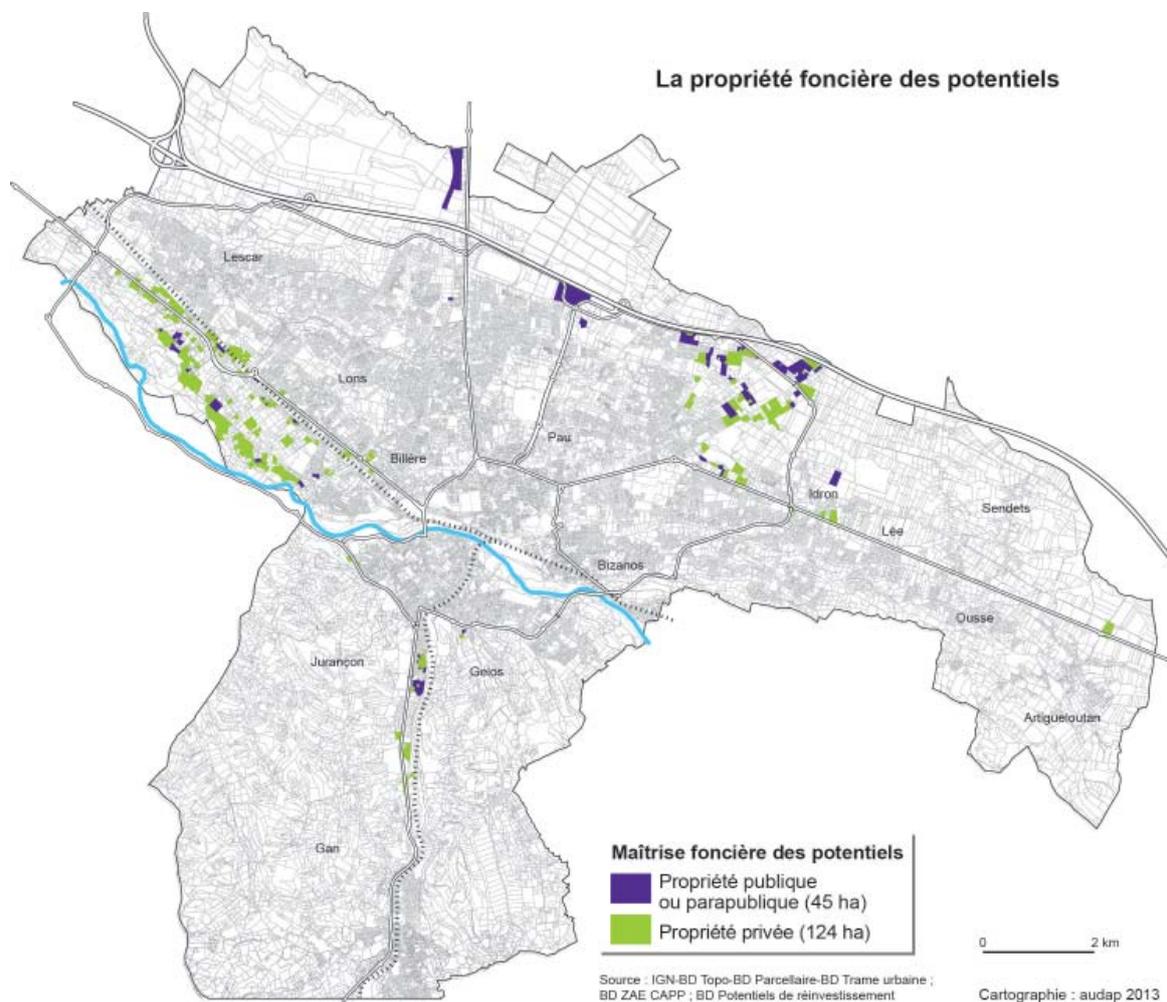
Ainsi, la desserte en transport collectif doit être un critère déterminant dans la définition des zones d'activités stratégiques ou dans le choix des potentiels à remobiliser.

L'analyse de la desserte s'appuie ici sur la distance séparant le potentiel mobilisable de l'arrêt de bus le plus proche (300 à 500 m suivant la ligne) et le cadencement de la ligne de transport collectif dont la future ligne 1 du BHNS.

**La plupart des zones d'activités économiques ne sont actuellement pas desservies par des lignes de transport collectif performantes** ce qui peut se révéler être un handicap pour accueillir certaines activités. Pourtant, l'Enquête ménages déplacements de 2005 a constaté que 30% des déplacements quotidiens des habitants de la CAPP pour le travail ou les achats se font à destination des zones d'activités économiques. Egalement, 35% des emplois de la CAPP sont concentrés dans les zones d'activités.

La perspective d'un renforcement de la desserte en TC d'ouest en est (réflexions autour d'une nouvelle halte ferroviaire, du BHNS...) à moyen terme pourrait être bénéfique pour l'accessibilité des zones existantes par des modes alternatifs à la voiture.

Le réinvestissement des zones d'activités devrait participer à favoriser une mobilité plus durable. **Accroître le nombre d'utilisateurs potentiels et tendre vers une masse critique d'utilisateurs suffisante en accueillant de nouvelles activités économiques devrait inciter les Autorités Organisatrices de Transport (AOT) à revoir leurs politiques de développement des réseaux de transport collectif à l'avenir.**



## La propriété foncière

**La propriété foncière ne doit pas être un facteur discriminant dans le choix des potentiels à mobiliser mais est à appréhender comme un facteur facilitant** dans la mesure où les potentiels ciblés seraient de nature publique, en théorie plus facilement mobilisables.

- 1/4 de la surface des potentiels appartient à des structures publiques (CAPP, communes...) ou parapubliques,
- le reste étant de propriété privée (124 ha).

## 6. BILAN DE L'ENVELOPPE DE RÉINVESTISSEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En zones d'activités, le volume de parcelles non bâties ou occupées par une friche est conséquent.

En écartant les parcelles classées 2Auy et celles rendues inconstructibles par un risque d'inondation élevé, l'enveloppe de réinvestissement en zones d'activités (hors potentiels de densification des parcelles occupées non quantifiés) comprend près de 170 ha de foncier.

### “ Enveloppe du réinvestissement 169 hectares

Ces potentiels sont majoritairement présents dans trois zones d'activités : la ZI de Lons, la zone Pau Pyrénées et la zone commerciale de Lescar. Certains potentiels groupés peuvent former des surfaces d'un seul tenant atteignant 5, 10, voire 15 ha.

Comparé au volume de foncier consommé annuellement ces dernières années par les activités économiques dans l'agglomération évalué entre 5 et 6 ha par la CAPP, **les potentiels présents en zones existantes permettraient en théorie d'accueillir 30 ans de développement économique. En conséquence, les zones existantes sont un réservoir foncier d'implantation considérable (170 ha).**

Ces travaux révèlent principalement l'absence de freins réglementaires et techniques majeurs à la remobilisation de potentiels fonciers et immobiliers. Cependant, la réalité est vraisemblablement biaisée par l'absence de connaissances complètes sur la viabilisation des parcelles et notamment la desserte et la capacité des réseaux.

Dans les espaces les plus convoités, ces potentiels sont mobilisés par les entreprises de façon spontanée. Ce phénomène reste limité. Des facteurs peuvent expliquer la faible mobilisation actuelle de ces potentiels pour accueillir de nouvelles entreprises :

- **des zones existantes ne répondant plus nécessairement au profil type de site d'implantation recherché par les entreprises** (équipements et services et cadre qualitatif limités...),

- **la CAPP n'a pour le moment pas ciblé le réinvestissement des zones d'activités comme une priorité**, les intentions de la collectivité se portant davantage sur la création de nouvelles zones,

- **les aménageurs privés sont peu présents sur le marché du foncier à vocation économique**, hormis pour l'immobilier commercial ou de bureaux qui sont des produits jugés plus rentables. Des promoteurs se sont spécialisés dans ce domaine mais sont encore peu présents dans des agglomérations de la taille de Pau.

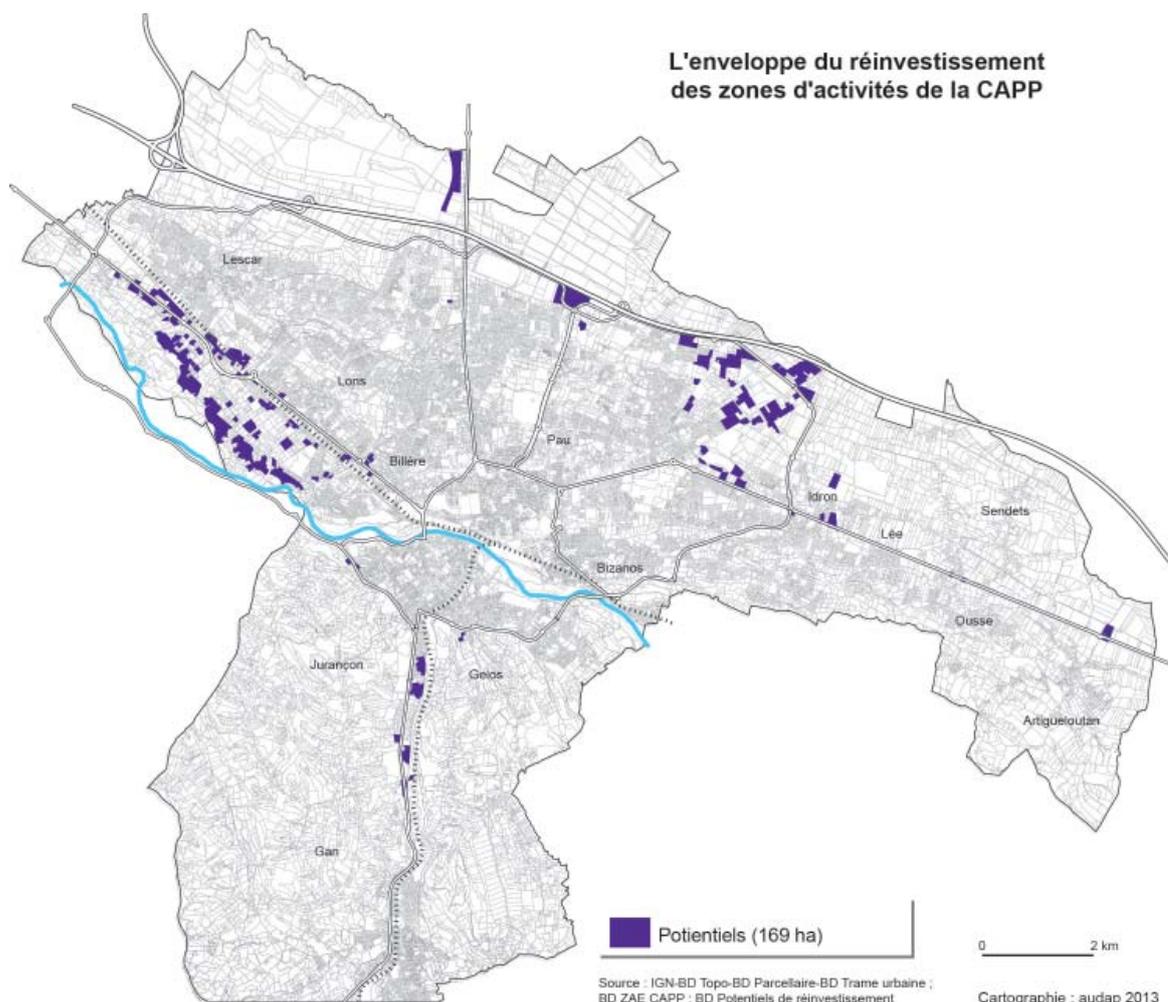
**Un positionnement fort des collectivités dans le cadre d'une politique de développement de l'offre foncière à vocation économique participerait à la remobilisation de ces potentiels**, notamment au travers de :

- **la requalification des zones existantes (stratégiques)** pour s'adapter aux logiques d'implantation des entreprises : remise à niveau de l'espace public (réseau routier, éclairage...), développement de services mutualisés, animation... ,

- **la non mise en concurrence avec de nouvelles zones d'activités** en positionnant par exemple la nouvelle offre vers des typologies d'activités spécifiques.

### Volume des potentialités de réinvestissement en zones d'activités de la CAPP

- Zone d'Artigueloutan	2,5 ha
- Billère route de Bayonne	2 ha
- Biosanté	2 ha
- Idron Actipole	3 ha
- Jurançon Hermann	0,5 ha
- Le Mail	0 ha
- Les Métiers	0,5 ha
- Lescar-Ouest	12 ha
- zone d'Ousse	0,5 ha
- Parkway	15 ha
- Pau-Pyrénées	54 ha
- Pont-Long	3 ha
- Porte d'Espagne	1,5 ha
- Route de Gan	2 ha
- Route de Tarbes	6,5 ha
- Santos Dumont	5,5 ha
- Vert-Galant	2,5 ha
- Zone commerciale de Lescar	22,5 ha
- Zone Industrielle de Lons	34 ha
- Lons Route de Bayonne	0,5 ha
<b>TOTAL CAPP</b>	<b>169 ha</b>



## En conclusion

Le réinvestissement des zones d'activités peut être une alternative plausible à l'extension urbaine. L'étude a révélé le potentiel foncier et immobilier important susceptible d'être mobilisé pour accueillir de nouvelles activités au sein des zones existantes. Le renouvellement urbain apporte également une réponse aux besoins des entreprises en matière d'équipements, de services... Ces éléments permettent à l'Agglomération de poursuivre sa réflexion sur le renouvellement et la densification des zones d'activités existantes ; la stratégie d'intervention restant à construire.

La démarche a mis en lumière la nécessité pour la CAPP de se doter d'un document cadre précisant la stratégie communautaire en matière d'offres d'accueil des entreprises afin d'organiser à minima la localisation des activités sur son territoire au regard des attentes des acteurs économiques et des exigences territoriales. La question du réinvestissement des zones d'activités se posera.

A court terme, la démarche a alimenté et influé les réflexions thématiques et territoriales en cours portées par la CAPP (Schéma d'Agglomération, Schéma de développement commercial...) ou par ses partenaires (SCoT du Grand Pau).

Dans la continuité de l'étude, en 2013, par l'intermédiaire de l'AUDAP, en commission mixte Développement Economique et Aménagement, les élus et les techniciens de l'Agglomération ont pu échanger avec le territoire de Saint Nazaire sur sa politique de développement économique intégrant prioritairement la requalification et la densification des zones existantes.

Sur le plan technique, l'étude a enrichi la base de données des potentialités d'accueil en zones d'activité dont la mise à jour régulière est à poursuivre. Il s'agit d'un outil de travail indispensable pour le service du développement économique pour suivre le marché du foncier économique et de l'immobilier d'entreprises (en lien avec l'observatoire de l'immobilier d'entreprises et du foncier) et apporter des réponses aux demandes d'implantation des entreprises.



# Annexe



**Tableau récapitulatif de l'analyse des "enveloppes de réinvestissement"**  
(surfaces exprimées en m<sup>2</sup>)

Zones d'activités	Surfaces totales parcelles	Types de parcelles		Classification docs urbanisme			Natura 2000	Risques d'inondation			Niveau desserte en transport collectif			Propriété foncière		
		Non bâties	En friches	Parcelles UY	Parcelles 1AUY	Parcelles 2AUY		Forts	Moyens	Pas de risque	Performant (BHNS)	Bonne	Limitée absente	Publique Parapub.	Privée	
Zone d'Artigueloutan	26 430	26 430		26 430												26 430
Billère Rte Bayonne	19 440	15 164	4 276	19 440					735	18 705						19 440
Biosanté	19 489	19 489				19 489				19 489						19 489
Idron Actipole	31 041	29 273	1 768	31 041						31 041						31 041
Jurançon Herrmann	6 159	6 159		6 159						6 159						6 159
Le Mail	677	677		677						677						677
Les Métiers	2 272	580	1 692	2 272					2 272							580
Lescar-Ouest	119 321	119 321		30 614		19 489	63 867			119 321						119 321
Zone d'Ousse	3 177	3 177		3 177						3 177						3 177
Parkway	147 618	147 618		147 618						147 618	807					147 618
Pau-Pyrenees	560 997	541 312	19 685	277 539		283 458	40 276	23 345	27 132	510 520						336 027
Pont-Long	109 664	109 664		28 467			81 197			109 664						109 664
Porte d'Espagne	14 338	14 338		14 338			3 565			14 338						3 859
Route de Gan	46 126	46 126		46 126			24 700	26 350		19 776						46 126
Route de Tarbes	62 755	50 367	12 388	62 755						62 755	2 234					60 521
Santos Dumont	56 032	56 032		4 879		51 153				56 032						56 032
Vert-Galant	57 898	57 898		57 898			21 390	34 253	21 996	1 649						57 898
Z. Com. de Lescar	229 634	211 869	17 765	131 185		93 903	199 934			229 634						229 634
Z.lindus. de Lons	341 469	280 425	61 044	141 091		200 378	108 980			341 469						341 469
Lons Rte Bayonne	5 260	-	5 260	5 260						5 260						5 260
<b>TOTAL</b>	<b>1 859 797</b>	<b>1 735 919</b>	<b>123 878</b>	<b>1 036 966</b>	<b>737 088</b>	<b>85 743</b>	<b>462 712</b>	<b>83 948</b>	<b>52 135</b>	<b>1 723 714</b>	<b>3 041</b>	<b>231 806</b>	<b>1 624 950</b>	<b>587 615</b>	<b>1 272 182</b>	



Petite caserne  
2 allée des platanes - BP 628  
64 106 Bayonne cedex  
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV  
Porte J  
64 000 Pau  
Tél. 05 33 64 00 30

[www.audap.org](http://www.audap.org)