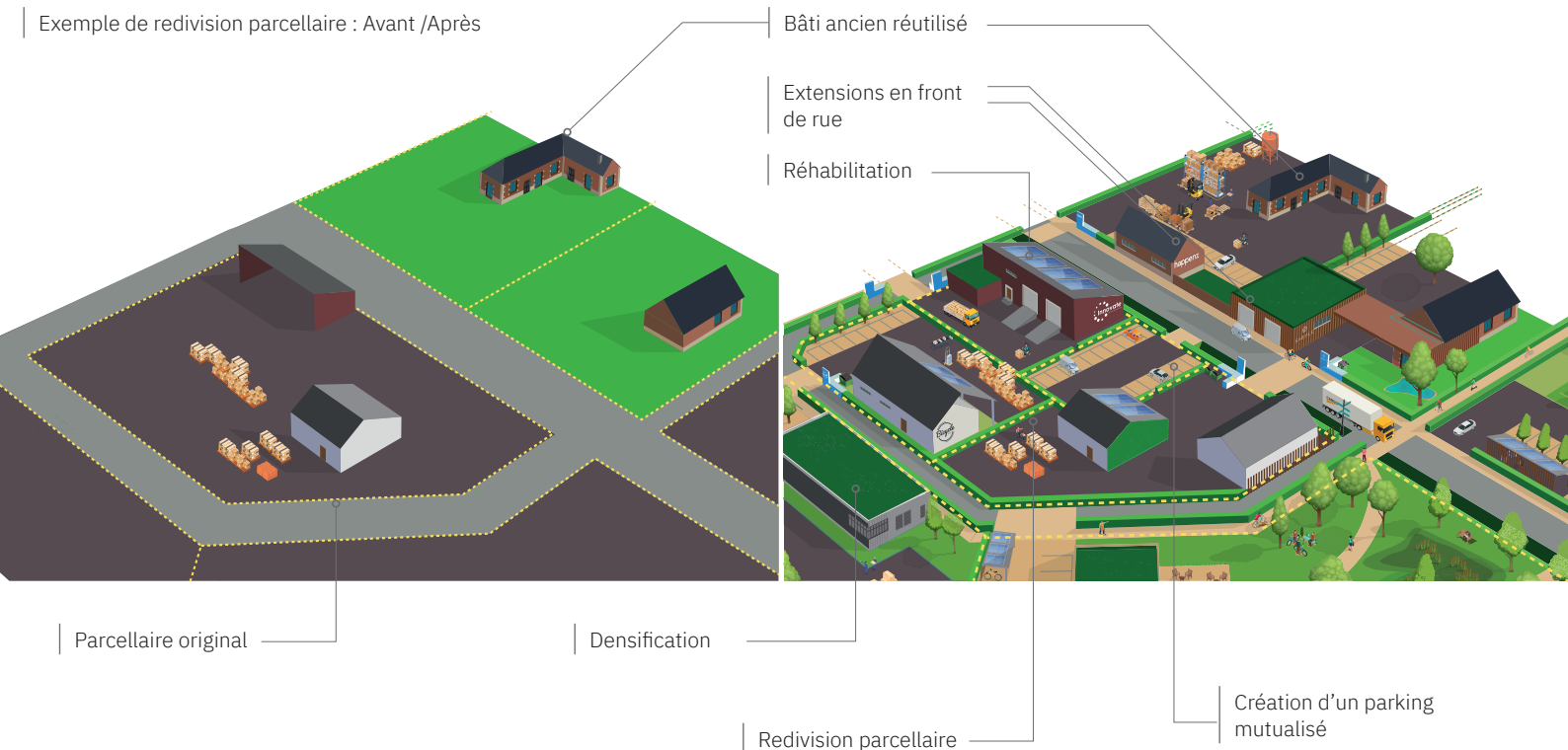


Dans un contexte d'effort national pour économiser la consommation des terres agricoles et naturelles, les ZA sont amenées aujourd'hui à se développer sur elles-même au lieu de continuer à s'étendre. Cet objectif nécessite certes des réflexions plus poussées quant à l'implantation des nouvelles activités que dans le cas d'une extension, mais c'est aussi une opportunité en termes d'économies et d'intensification des activités sur le site.

Exemple de redivision parcellaire : Avant /Après



Parcellaire original

Densification

Redivision parcellaire

Création d'un parking mutualisé

POURQUOI ET QUAND AGIR ?

> Pour les ÉLUS

- Recenser dans les documents d'urbanisme les capacités de densification des zones d'activités du territoire.
- Permettre des implantations de bâtiment et des redivisions plus aisées et plus souple dans les documents d'urbanisme (implantation en limite, reculs plus faibles, divisions parcellaires peu contraintes...)
- Envisager d'autres utilisations pour les parcelles vides et les friches.
- Réfléchir aux possibilités de mixité sur les zones d'activités : quelle ouverture aux commerces voire à l'habitat ?
- La densité des ZA permet de justifier dans certains cas le développement des transports en commun.

> Pour les ENTREPRISES

- Lorsque le développement de l'entreprise est nécessaire, une étude sur les capacités de restructuration et de densification des parcelles existantes permet parfois d'éviter des déménagements coûteux et compliqués.
- Des parcelles plus petites permettent aussi des économies de coût en foncier et en entretien.
- Lors d'une nouvelle implantation, il est important d'anticiper les futurs besoins d'extension de l'activité.
- L'implantation en limite permet souvent des gains de place importants au sein de la parcelle et de diminuer les linéaires de clôtures. C'est une occasion d'améliorer la présentation de l'activité depuis la rue, en dissimulant les stockages
- La densification des activités sur une ZA est une occasion de développer des services complémentaires (restauration, conciergerie, service de covoiturage...) et de mutualiser certaines fonctions (clubs thématiques, équipements de loisirs sportifs,...), voire de mettre en place d'une structure de gestion commune.

➤ Pour les bâtiments neufs, éviter de poser le volume au milieu de la parcelle. Une implantation en façade sur rue permet de mettre son entreprise en avant, notamment pour les bâtiments recevant du public.



RÉINVESTIR LE BÂTI ANCIEN

Les bâtiments anciens en matériaux traditionnels, témoins d'une activité et d'une histoire passée, sont un véritable atout pour une ZA. Il est primordial de les sauvegarder ; ils peuvent devenir une «vitrine», un emblème de la ZA.

UTILISATION DES TOITURES

Les toitures des bâtiments sont des zones d'enjeu pour capter l'énergie solaire, développer des toitures végétalisées favorables au confort thermique et à la biodiversité.



➤ Gestion de friche écopaturage - Les Essarts

GESTION DES FRICHES

À défaut de trouver des occupants aux friches, l'utilisation de la tonte animale permet un entretien des parcelles tout en apportant un peu de nature dans les ZA et évite ainsi de donner une mauvaise image d'abandon.