

Groupe de Travail AMENAGEMENT Sous-groupe ZAE

Compte-rendu de réunion du 13 avril 2023

Participants :

Nom Prénom	Organisme	Présent	Excusé
Claire AJOUÇ	CRIGE PACA		x
Cédric ANSARD	Région Hauts-de-France et Géo2France	x	
Félix BEAUVAIS	Cerema Ouest / projet foncier		x
Eric BERNIER	DDT69 / SIG valorisation des données	x	
Martin BOCQUET	Cerema Hauts de France	x	
Florian BORET M. FERNANDEZ	CC du Pays de Lunel		x
Véréna BOURBIA	Agence d'urbanisme du Grand Amiénois	x	
Laurence CANTALOUBE-KIM	Région PACA , cheffe projet foncier éco.	x	
Guillaume CASTELLA	Roannais agglomération		x
Lucas CHEVRIER	Intercommunalités de France		x
Frédéric DENEUX	Directeur du CRAIG	x	
Nicolas DIEUX	DDT69 responsable info géographique		x
Yoaan DUMON	Agence économique régionale BFC	x	
Arnauld GALLAIS	Cerema Ouest - Animateur GT CNIG	x	
André-Robert HORANIMANA	Cerema HdF Chargé d'études foncières	x	
Jamila JAAIDANE	ANCT chargée de mission, référent foncier	x	
Clément JAMET	Agence urba de l'aire métrop. Lyonnaise	x	
Frédéric LECLERC	DREAL Centre-Val de Loire, coord.SIG		x
Noémie LE GRAND	Institut Paris Région/dept. éco./géomatique	x	
Bertrand LEROUX	Cerema Ouest / dir. projet Urbansimul	x	
Céline MAGNIER	DREAL Centre-Val-de-Loire		x
Laurence NOLORGUES	Institut Paris Région, Cheffe de projets	x	
Salim OUCHEN	DHUP / AD3 Politiques foncières	x	
Thomas PETILLON	GIP ATGeRI observatoire NAFU	x	
Kevin PONCHON	CRAIG, chargé de missions SIG	x	
Nicolas ROCHARD	Géo2France, Chef de projet Data	x	
Lucas RODRIGUEZ	Cerema Med, études foncier logement	x	

Ordre du jour :

- Rappel du contexte pour la thématique ZAE du GT CNIG Aménagement
- Comparaison de démarches existantes
- Couches et informations essentielles à prévoir dans le modèle de données ZAE

Prochaines réunions : **sondage de dates en cours, probablement 17 mai matin**

L'ensemble de la documentation et des présentations de la réunion est disponible sur [l'espace de partage](#) du GT CNIG Aménagement.

1. Point d'infos, actus

- Le [Webinaire sur les outils de portage du foncier économique](#) avec Intercos de France s'est tenu le 17 mars.
- [COPIL n°01 du Portail national du foncier économique](#) (PNFE) du 16 mars 2023
- [Colloque national sur les entrées de ville commerciales](#)

Le [GT ZAE de la région BFC du 6 avril](#) a été l'occasion des présentations des GT CNIG ZAE et du PNFE, suivies d'un brainstorming sur le processus de consultation des

propriétaires et occupants de ZAE.

2. Rappel du contexte pour la thématique ZAE du GT CNIG Aménagement

Par A. Gallais, Cf. [Présentation](#) (pages 6 à 9)

A. Gallais rappelle la thématique ZAE telle que présentée à la [réunion de lancement du GT CNIG Aménagement](#) du 10 mars.

Le thème ZAE est prioritaire compte-tenu de l'échéance réglementaire, et le sous-groupe ZAE vise à élaborer un premier projet de modèle national ZAE pour l'été 2023.

De nombreuses expériences territoriales (cf. [§3 Comparaison de démarches existantes](#)) ou applicatives ont déjà été développées.

L'ambition consiste à élaborer un modèle national sous l'égide du CNIG en se conformant à la méthode Etalab. Elle se traduit par un premier besoin de comparer ces modèles existants pour en dresser une synthèse et déterminer un modèle « socle » commun consensuel, autorisant ensuite les options territoriales. Cette vision suppose l'accord des territoires déjà lancés pour rejoindre et participer à la démarche nationale.

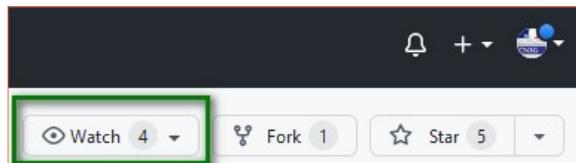
Le sous-groupe ZAE réunit les organismes et personnes volontaires dans cette démarche. Il permet d'avancer en bonne coordination et de faciliter l'obtention du consensus sur le modèle de données et sa mise en œuvre technique.

A. Gallais présente le [Github ZAE](#) destiné à faciliter la centralisation et gestion collaborative du SG ZAE.

Il comprend actuellement les parties [éditoriale](#), [documentation](#), [réunions](#), [issues](#), [projet de standard](#) (à venir), et ultérieurement sa traduction au format JSON pour [schema.data.gouv.fr](#) de Etalab.

La partie [issue](#) centralise les discussions collaboratives autour du projet de standard. Elle est destinée à proposer des sujets (corrections, évolution du projet de standard, etc.), à y contribuer et à les suivre. Elle permet également d'en garder l'historique.

Il est important que chacun dispose d'un compte Github (gratuit, sur inscription avec son adresse mail) et s'abonne au fil de discussion en cliquant sur la touche watch.



Décision / Actions

- premier projet de modèle national ZAE pour l'été 2023 (tous)
- chacun dispose d'un compte Github et s'abonne au fil de discussion (tous)

3. Comparaison de démarches existantes

Par A. Gallais, Cf. [Présentation](#) (pages 10 à 18)

Les démarches existantes sont recensées dans la [partie documentation](#) du Github.

Ce recensement n'est pas exhaustif mais comprend les démarches emblématiques.

- [Sud Foncier éco](#) de la région PACA : Observatoire partenarial et collaboratif depuis 2017. Interface cartographique disposant des quatre couches essentielles : pôles d'activité, espaces d'activité, secteurs d'activité, établissements. GéoPicardie en a été le modèle précurseur. L. Cantaloube-Kim précise que les secteurs d'activité n'ont pas été implémentés.

- [OZAR](#) Zones d'Activités Économiques du Rhône développé par la DDT69, depuis 2009

- [Carte des sites et ZAE](#) de la Région Bourgogne-Franche-comté. Plateforme cartographique, avec une partie Data visualisation. La démarche s'appuie sur le [standard régional BFC](#) élaboré par le groupe de travail régional (et présenté par Y. Dumon à la [réunion de lancement](#) du GT CNIG aménagement).

- [BD régionale des ZAE](#) de la région Centre-Val de Loire. Plateforme développée par la DREAL, avec une interface cartographique. En cliquant sur la zone d'activité le site génère une fiche descriptive de la zone d'activité exportable en pdf (en voici [un exemple](#)). Quelques indicateurs de synthèse régionaux sont ancrés en haut de l'interface : nombre de ZAE à caractère commercial, industriel, logistique, nombre de parcelles à bâtir de plus de 1 ou de 10 ha, avec possibilité de les localiser immédiatement sur la carte.

- [Emprises d'activités](#) de la région Grand Est. Le catalogue de données sur les emprises d'activités est fondée sur une [méthodologie d'identification](#) élaborée en partenariat avec le Cerema en croisant l'OCS-GE2 régionale et les fichiers fonciers. M. Bocquet indique qu'au-delà de la question du découpage des zones cette méthodologie est également intéressante dans la [typologie \(classification\) affectée à chaque unité foncière](#).

- La [Base de données et Cartoviz](#) de l'Institut Paris Région existe depuis environ 30 ans et s'est enrichie au fil du temps.

Dans le domaine applicatif, tous territoires confondus, deux applications sont identifiées :

- Le module activités économiques de [Urbansimul](#). B. Leroux indique qu'il a été développé en se basant sur l'inventaire du foncier économique du Maine-et-Loire réalisé par la DDT49. Il s'agit potentiellement de l'un des observatoires de ZAE les plus anciens de France, entamé en 1997 sous forme papier, et ensuite adapté sous forme géomatique.

- [Dataviz Territoires d'industrie](#) de la Banque des territoires est un service de data visualisation et de cartographie d'indicateurs territoriaux agrégeant des données publiques et privées sur la thématique du développement industriel et plus particulièrement sur les Territoires d'industrie. Le service permet de piloter, animer et accompagner les projets autour de la réindustrialisation.

Il a été [présenté par T. Raulet](#) au GT [CNIG Friches du 5 juillet 2022](#).

[Questions / débats](#)

La démarche d'identification des emprises d'activités de la région Grand-Est est une parmi différentes démarches possibles. D'autres méthodes s'appuient sur l'identification des zones d'activités dans les documents d'urbanisme, sur la BDTopo, et/ou une analyse géomatique mixant les différentes sources d'informations.

4. Couches et informations essentielles à prévoir dans le modèle de données ZAE

Par A. Gallais, Cf. [Présentation](#) (pages 19 à 24)

4.1 Couches et informations essentielles

Le sous-groupe ZAE s'accorde sur la stratégie consistant à faire une synthèse des modèles existants plutôt que de partir d'un modèle éprouvé en le complétant avec les infos utiles. A. Gallais partage le constat de 5 couches d'informations essentielles :

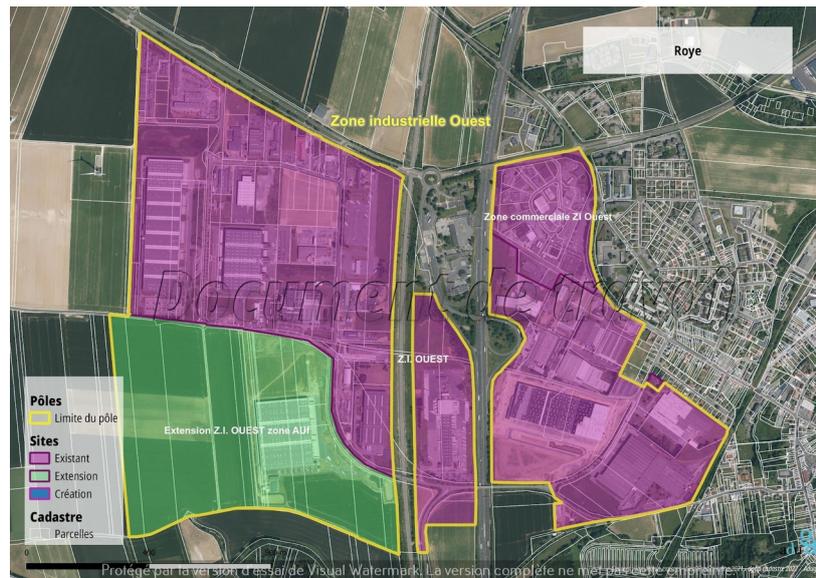
- 1) « **ZAE** » ou « sites économiques » ou « emprises d'activités » ou « espaces d'activités économiques » (terminologie à unifier) : comprenant le périmètre de la ZAE et ses caractéristiques essentielles.
- 2) **Foncier économique**, comprenant les descriptions et délimitations des phases opérationnelles de la ZAE suivant les différents stades d'aménagement, de commercialisation et d'occupation.
- 3) **Unités foncières** ou « TUP » (regroupement de toutes les parcelles en unité foncière). Elles sont issues des [Fichiers fonciers de la DGFIP retraités, géolocalisés, enrichis par le Cerema](#). Elles ne comprennent que les parcelles économiques ou potentiellement économiques (donc à l'exception de l'habitat) et décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux et les droits de propriétés liés, et constituent la plus petite entité fiable d'identification du foncier économique.
- 4) « **Etablissements** », « établissements d'activités » implantés dans la ZAE. Les informations portent sur leurs caractéristiques administratives et catégorie juridique, localisation précise (à l'adresse et/ou à la parcelle), activité, assujettissement à la [Cotisation foncière des entreprises](#) (CFE), etc.
- 5) **Locaux d'activité vacants**, en réponse au besoin d'inventaire découlant de la Loi Climat et Résilience. On y caractérise, à partir de la principale source d'informations [LOCOMVAC](#) et d'une vérification sur le terrain, les locaux d'activités vacants susceptibles de pouvoir accueillir une activité économique, en collectant la raison de la vacance, les caractéristiques du local, l'état de commercialisation, etc.

Questions / débats

L. Cantaloube-Kim distingue les ZAE "loi NOTRe" gérées par les EPCI des Zones d'activités (ZA) inscrites dans les documents d'urbanisme, donc y compris les ZA communales. Les "Espaces d'activités" correspondant aux ZA précédentes en y ajoutant les zones d'activités de fait.

V. Bourbia introduit la notion de "**Pôle**" utilisée dans la modélisation de l'ADUGA et correspondant à un niveau supra à la notion de site d'activités ou de ZAE. Un pôle peut en effet "*se composer d'un ou plusieurs sites d'activités contigus ou géographiquement proches. Ce niveau d'information permet une analyse plus large en termes de polarité*". le site est dans ce cas appréhendé et géométriquement défini suivant ses différentes phases d'aménagement.

V. Bourbia illustre le propos avec un extrait de l'atlas sur le Grand Amiénois réalisé à partir de la méthodologie GéoPicardie / Géo2France, où l'on identifie un pôle "Zone industrielle " composé de plusieurs sites à différents stades (existant / en extension / en création)



N. Rochard abonde dans ce sens et indique que, pour la région Hauts-de-France, cette notion de “pôle” permet d’englober la zone d’activité dans son suivi temporel lorsque son développement s’effectue par phases successives. Pour établir des informations statistiques de disponibilités, la notion de pôle introduit une notion de périmètre global sur la totalité de l’étendue temporelle.

L. Nologues témoigne que l’Institut Paris Région (IPR) prend en compte l’ensemble du périmètre et rappelle que la base de données doit servir prioritairement les EPCI.

E. Bernier indique que la base de données OZAR (DDT69) différencie les zones “actives”, des zones “en projet”.

Préalablement à toute modélisation M. Bocquet suggère de définir précisément la notion de ZAE y compris dans son emprise géographique afin de bien définir le périmètre d’analyse : prend-on en compte les équipements, les équipements annexes, les bassins de rétention, espaces verts, etc. par exemple....

B. Leroux constate que l’emprise spatiale d’analyse diffère suivant les territoires : parcelle, unités foncières, lots commercialisés ou anticipation de division parcellaire. Finalement le niveau d’entité spatiale sera lié à la fréquence d’actualisation et à l’ambition affichée dans le suivi des évolutions. Dans le module ZAE de Urbansimul, l’unité foncière est moins employée pour suivre l’évolution intra-ZAE que le concept de “référentiel foncier” intégrant le suivi avec le décalage spatial et temporel. Il confirme son intérêt pour disposer de couches d’informations de suivi du foncier qui permettent de s’adapter à la finalité principale d’observation et aux capacités et ambitions de mise à jour du suivi du foncier, propos argumenté et débattu dans [l’issue #3](#).

K. Ponchon propose de répondre en priorité aux obligations réglementaires découlant de la Loi Climat et Résilience, pour répondre dans un deuxième temps aux autres besoins.

Y. Dumon et L. Nologues confirment avoir, chacun dans leur modélisation, intégré l’intégralité des éléments de la zone d’activités : voirie, bassin de rétention, équipements ou commerces situés dans la zone. Y. Dumon précise que l’objectif est de déterminer l’état de la réserve foncière, des terrains, etc.

L. Nologues s’interroge également sur les thèmes à prendre en compte dans les ZAE. Doit-on par exemple traiter le tourisme ? Comment prendre en compte les activités

aéroportuaires, ferroviaires ?

C. Ansart pose un point de vigilance sur le risque de s'éloigner potentiellement des modélisations déjà mises en œuvre dans les territoires, argumentant sur le fait que la mise conformité des modèles locaux par rapport au modèle national serait plus complexe. Il insiste sur la nécessaire fluidité du circuit d'informations pour remonter les informations locales au niveau national. Par ailleurs, il témoigne avoir rencontré deux publics assez distincts en région Picardie : les personnes œuvrant dans une logique d'observation de la ZAE et celles davantage dans une logique de gestion de la ZAE.

B. Leroux indique que la démarche ne doit pas viser seulement une observation nationale, mais également être utile aux acteurs locaux.

C. Ansart ajoute qu'il conviendra de distinguer les informations publiques, potentiellement diffusables en open-data de celles qui sont confidentielles. Cet aspect devra bien apparaître dans le futur standard ZAE.

Y. Dumon précise que la couche "Foncier économique" (description et délimitation des phases opérationnelles de la ZAE) permet d'effectuer et suivre des statistiques. Il se base sur la géométrie des parcelles (malgré le fait que le plan d'aménagement ne corresponde parfois pas exactement au parcellaire cadastral...) car les unités foncières présentent également des défauts de suivi temporel.

4.2 Comparaison de différents modèles de données

A. Gallais présente une [approche comparative de différents modèles de données](#) : Standard régional BFC, Urbansimul / module ZAE - Sud Foncier éco - OZAR DDT69.

Sous forme de tableur, elle met en évidence d'une part les champs de données communs aux différents modèles, et d'autre part les champs ou domaines d'informations particulier à chacun. On observe ainsi des constantes et des différences sensibles.

A titre d'exemple, la modélisation dans OZAR s'intéresse au croisement de la ZAE avec l'occupation du sol afin de fournir des indicateurs utiles à l'objectif ZAN.

La répartition des couches elle-même n'est pas constante, comme vu ci-dessus avec la notion de pôle. L'information "Foncier économique" peut, suivant les cas, constituer soit une couche à part, soit être liée à celles des unités foncières.

Les caractéristiques communes identifiées à ce stade dans la couche ZAE comprennent :

- Identifiant du site (en général construit à partir du code INSEE + un n° incrémental)
- Nom et code INSEE de la commune
- Code SIREN de l'EPCI
- Nom du site (non, nom normalisé, nom d'usage)
- URL de référence vers une page web de description de la ZAE
- Superficie totale en hectares
- Année (ou date) de création du site
- ZAE au sens du L. 318-8-1 du code de l'urbanisme (oui / non)
- Statut du site (créé, actif, en extension)
- Type et nom de la maîtrise d'ouvrage / du « gestionnaire
- Compétence : intercommunale, communale, privée
- Nom de la MOA, Nom MOA aménagement, Nom MOA commercialisation
- *Informations d'urbanisme, à récupérer plutôt du GPU qu'à intégrer dans le modèle*
- Vocation dominante du site (ou un champ booléen pour chaque vocation)
- Nombre d'unités foncières
- Taux de vacance selon la loi Climat & Résilience

- *Informations sur l'emploi (à définir)*
- *Informations sur les dessertes aéroportuaires, ferroviaire, routière (à définir)*
- *Date de création & date d'actualisation de l'information*
- *Géométrie surfacique (périmètre)*

Questions / débats

Au sujet de la vocation de la ZAE, B. Leroux différencie l'approche réglementaire (décrivant la vocation déclarée lors de la création) de la zone de l'approche constatée sur le terrain. Certaines zones sont mixtes avec, par exemple, une disparition de l'industrie au profit du commerce. La connaissance de la vocation constatée est utile aux acteurs pour leur permettre d'adapter leur stratégie.

J. Jaaidane indique que le code NAF ([Nomenclature d'activités française](#)) ne représente pas toujours les activités effectivement exercées dans les ZAE et qu'il convient de consulter les services économiques des EPCI, à défaut les chambres consulaires, pour mieux qualifier l'activité.

Au sujet de la composante occupation du sol dans OZAR, E. Bernier explique qu'une parcelle semblant inoccupée peut en réalité s'avérer non aménageable, et que dans le cas de OZAR, comme dans d'autres expériences locales, les sources d'informations nationales servent de données de référence à une collecte collaborative à laquelle doivent nécessairement participer les collectivités.

L. Nolorgues s'enquiert du recensement des établissements et de leurs effectifs d'emplois. L. Cantaloube-Kim informe que les effectifs moyens mensuels peuvent être récupérés via l'API ACROSS, en complément des tranches d'effectifs du fichier SIREN de l'INSEE et des effectifs des fichiers consulaires.

En complément d'une couche référentiel foncier économique, plusieurs observatoires distinguent les espaces tels que bassin de rétention ou d'orage, route, zones de retournement. Il y aurait donc intérêt à définir une typologie de ces espaces de fonctionnement. La proposition de B. Leroux d'envisager une couche espaces d'occupation et de fonctionnement est débattue dans [l'issue #2](#).

A. Gallais rappelle qu'en attendant la première modélisation "martyr" toute contribution est bienvenue dans les [issues du Github](#).

Décision / Actions

- *fourniture des différents modèles pour [documentation](#) et comparaison (tous)*
- *première esquisse de modélisation pour la prochaine réunion (A. Gallais) à fin de co-construction collaborative (tous)*

5. Liens utiles

[GT CNIG Aménagement](#), [Mandat](#), [Ressources du GT CNIG Aménagement](#)

[Tabloïdées MURAL](#) du GT, [Réunions du GT CNIG Aménagement](#)

[Github Friches](#), [Standard CNIG Friches](#)

[Github ZAE](#), [Issues du Github](#), [projet de standard ZAE](#) <à venir>

[Github Opérations d'aménagement](#), [projet de standard OA](#) <à venir>