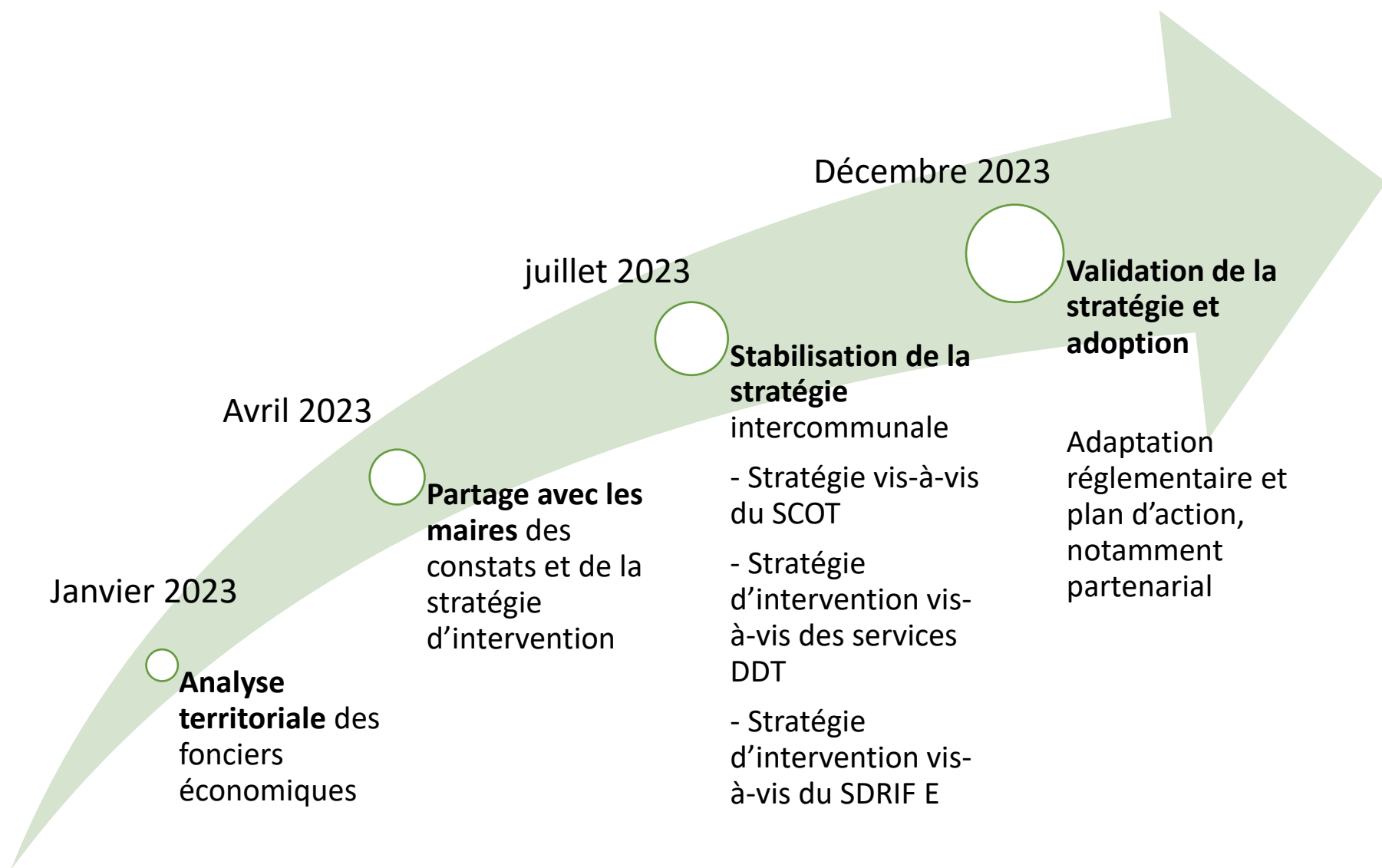


ÉTUDE RELATIVE A LA STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT DE FONCIER ECONOMIQUE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

COPIL 06/12/2023

Mise à jour 04/04/2024



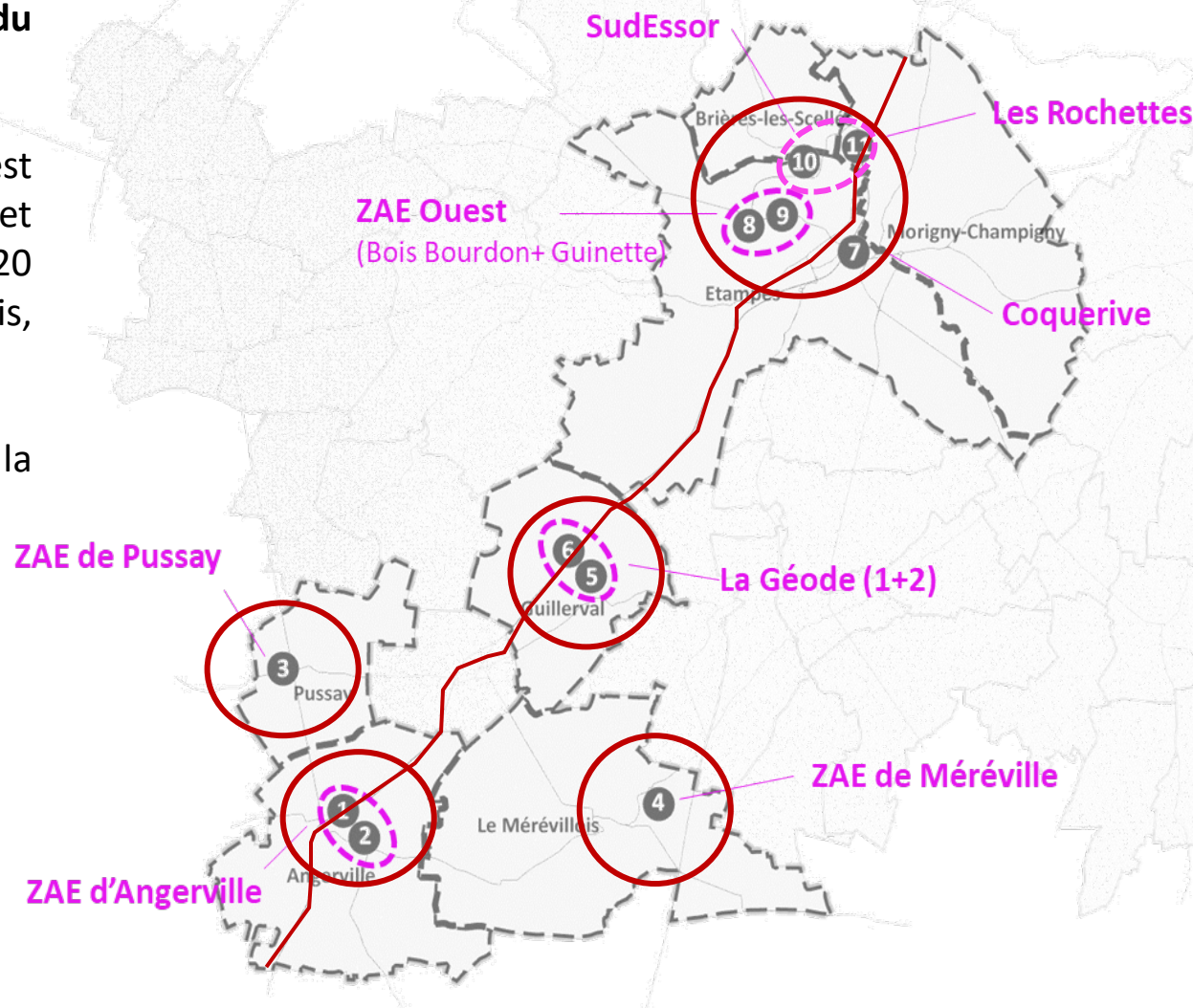


Sur les 11 ZAE recensées sur le territoire, en réalité, un certain nombre sont constitutives du même ensemble

L'offre économique est finalement assez limitée, et centrée autour de 3 pôles RN20 et de 2 pôles locaux (Mérévillois, Pussay)

Au final, en termes de marché, la CAESE a une offre en 5 pôles

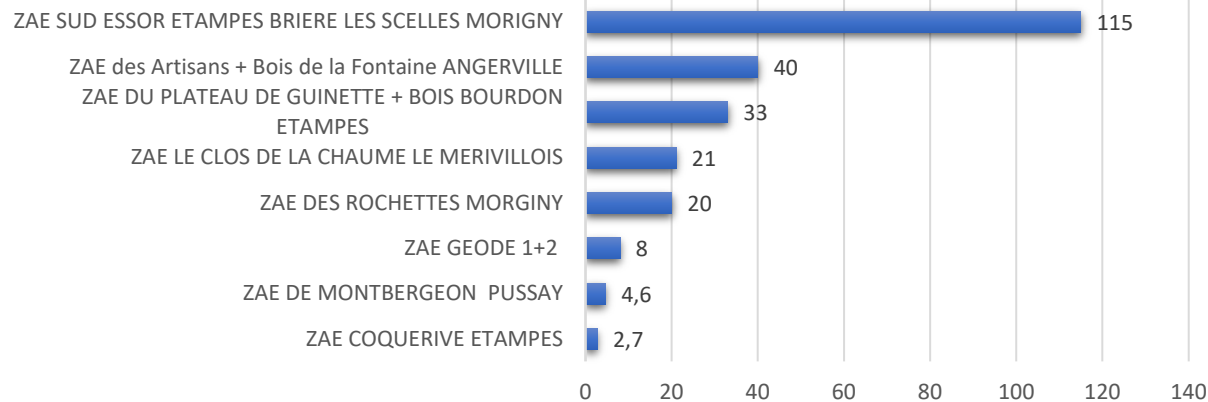
- Etampes et sa polarité
- Guillerval (Géode 1 et 2)
- Angerville
- Le Mérévillois
- Pussay



Des ZAE organisées en 5 polarités

Sources: geoservice ign
© CREASPACE - 2021

LES ZAE PAR SURFACE



Importance relative des ZAE par Etablissements (total 367)



Importance relative des ZAE par Emplois (total 5 871)



La lecture globale des ZAE du territoire fait apparaître une forme de hiérarchie des ZAE,

- **1 Pôle à très fort rayonnement**, SUDESSOR, entre Etampes, Brières les Scellés et Morigny Champigny qui représente quasiment 1/3 des surfaces pour 50% des emplois.
- **2 Pôles complémentaires**, à Etampes et Morigny, positionnés de manière plus présente, (commerces, artisanat) mais dans la même aires d'influence
- **2 Pôles d'équilibre**, à Angerville et Méréville
- **3 Pôles locaux** (Pussay, Guillerval, Coquerive)

Spécialiser l'économie à prendre en compte

La stratégie de développement du foncier économique de la CAESE a dont une double stratégie

1. Permettre la croissance des entreprises en place
2. Permettre l'accueil de nouvelles entreprises pour renforcer la création d'emplois

Cette stratégie s'oriente donc davantage vers les entreprises de production, de manutention, de services à vocation productive .

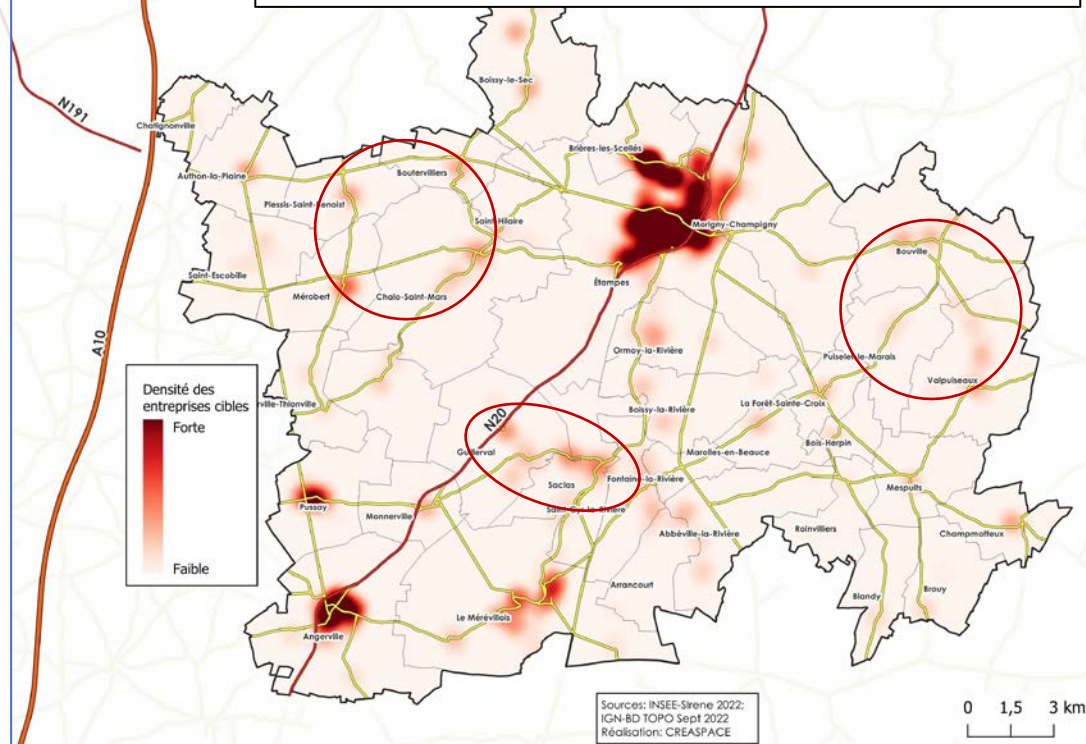
La géolocalisation de cette part des entreprises montre une réelle superposition de leur présence et des ZAE.

3 Zones de densité moyenne semble peu ou faiblement équipée en foncier économique

- Le territoire de Saclas/ Guillerval
- Le cadran nord Est du territoire
- Le cadran Est du pôle Etampes

GEOLOCALISATION DES ENTREPRISES

Susceptibles de s'installer en ZAE (Artisanat de construction, commerce de gros, industrie), + 1 salarié



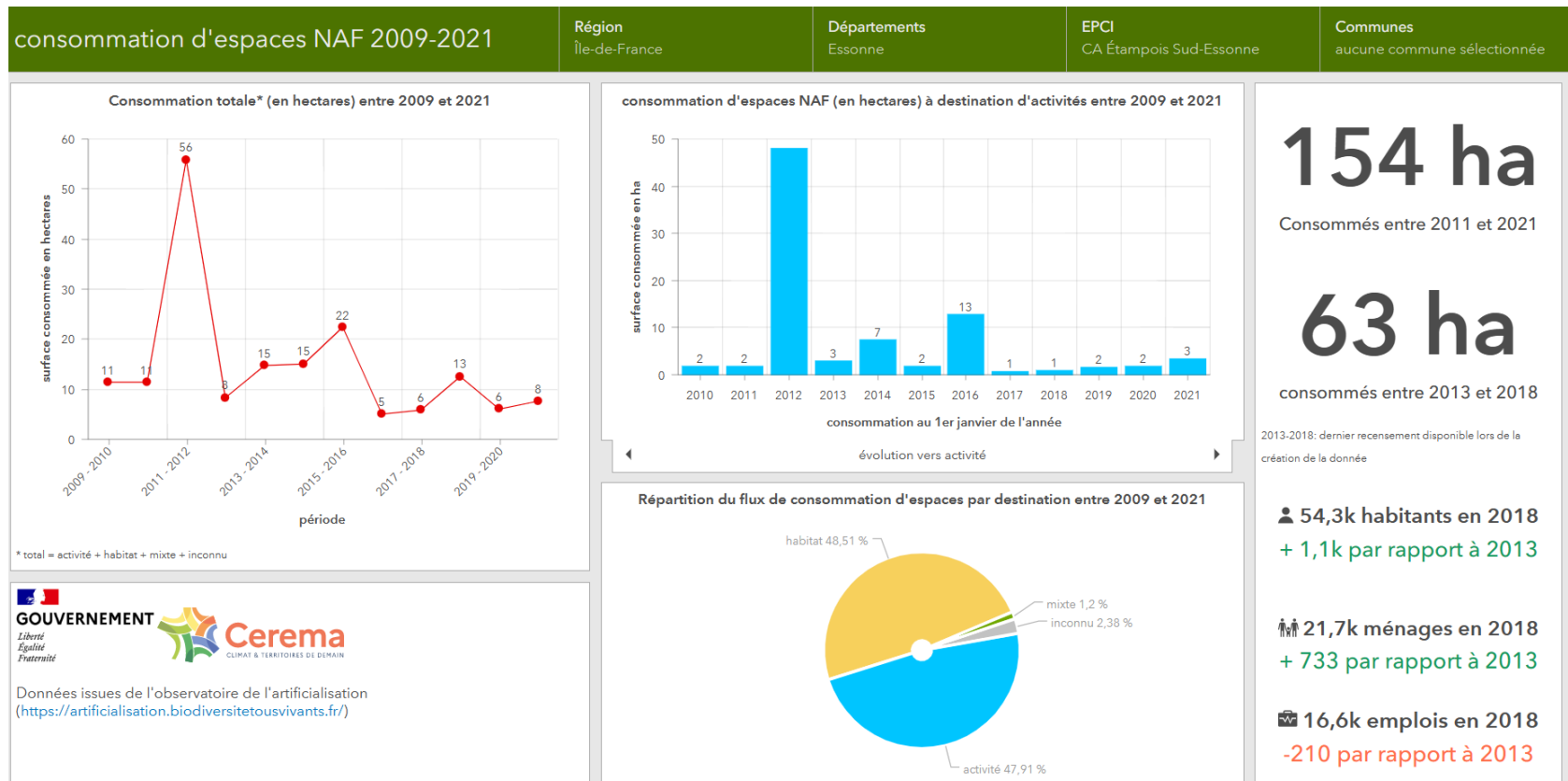
Des territoires à l'implantation d'entreprises réels mais à l'absence de ZAE formalisées

- Un enjeu de création
- Un enjeu de formalisation

Cadre d'intervention, artificialisation et trajectoire ZAN

L'observatoire de l'artificialisation des sols indique une consommation foncière, toutes destinations confondues de 154 ha sur la période 2010 / 2021. Sur l'ensemble, 85ha concernait une destination économique avec un pic de 48ha en 2012. Les capacités d'artificialisation dans le cadre

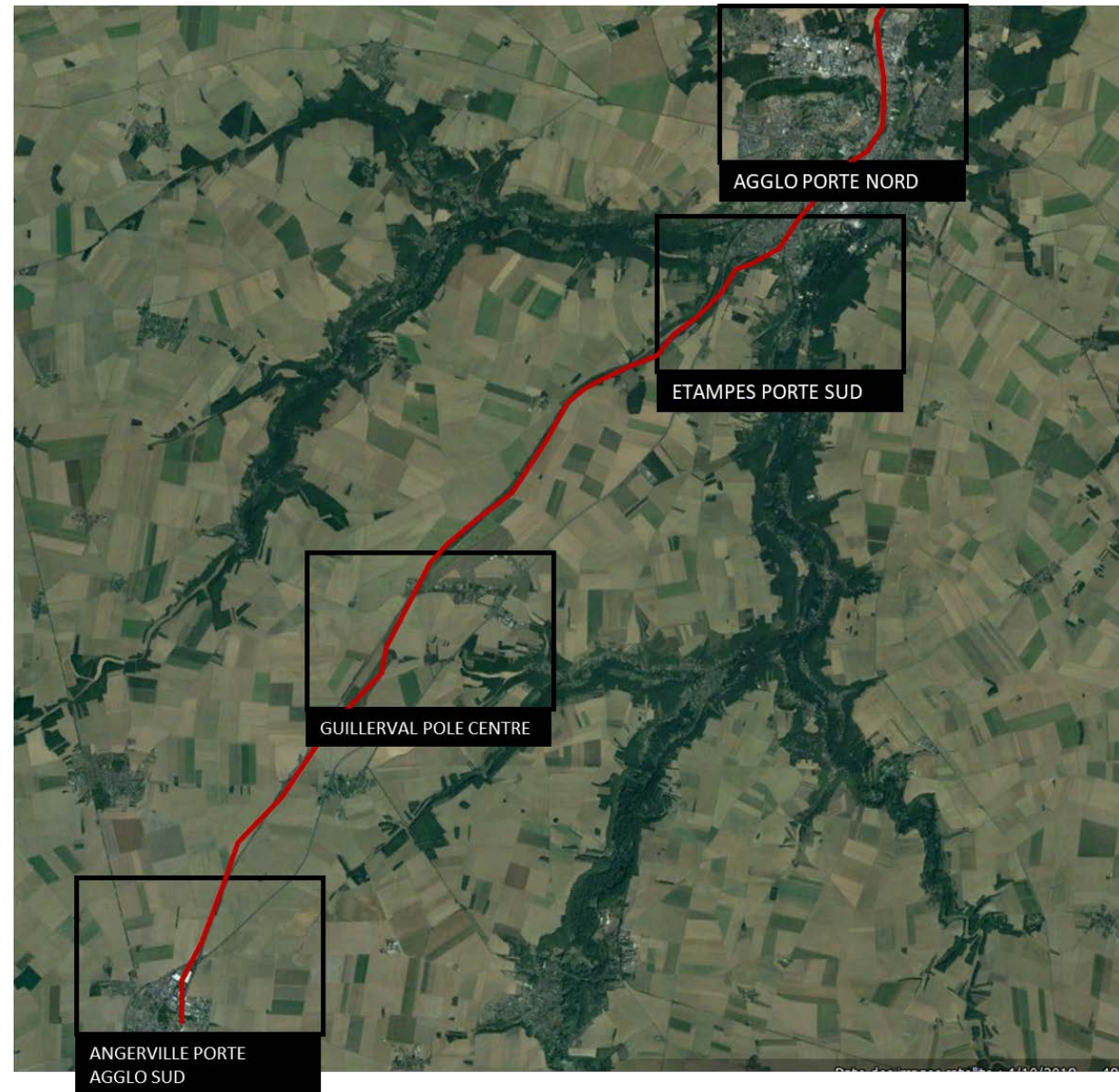
de la loi Climat et Résilience et la perspective de Zero Artificialisation Nette porte sur la période 2030 à 50% soit 77ha au total (hors transfert et reprise/ renaturation)



Une logique d'intervention sur l'armature RN20 élargie

Au-delà des conditions d'équilibre territorial, la CAESE est structurée dans ses dimensions et implantations économiques par la RN20.

Aujourd'hui constaté mais faiblement organisée, la structuration de l'offre « en chapelet » permet à la fois de donner de la visibilité, des perspectives (Guillerval) et des enjeux de requalification (Porte Sud Etampes)



ZONES IDENTIFIEE A POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

ANALYSE DES POSSIBILITES IDENTIFIEES AU SDRIF



Zone de relais de développement



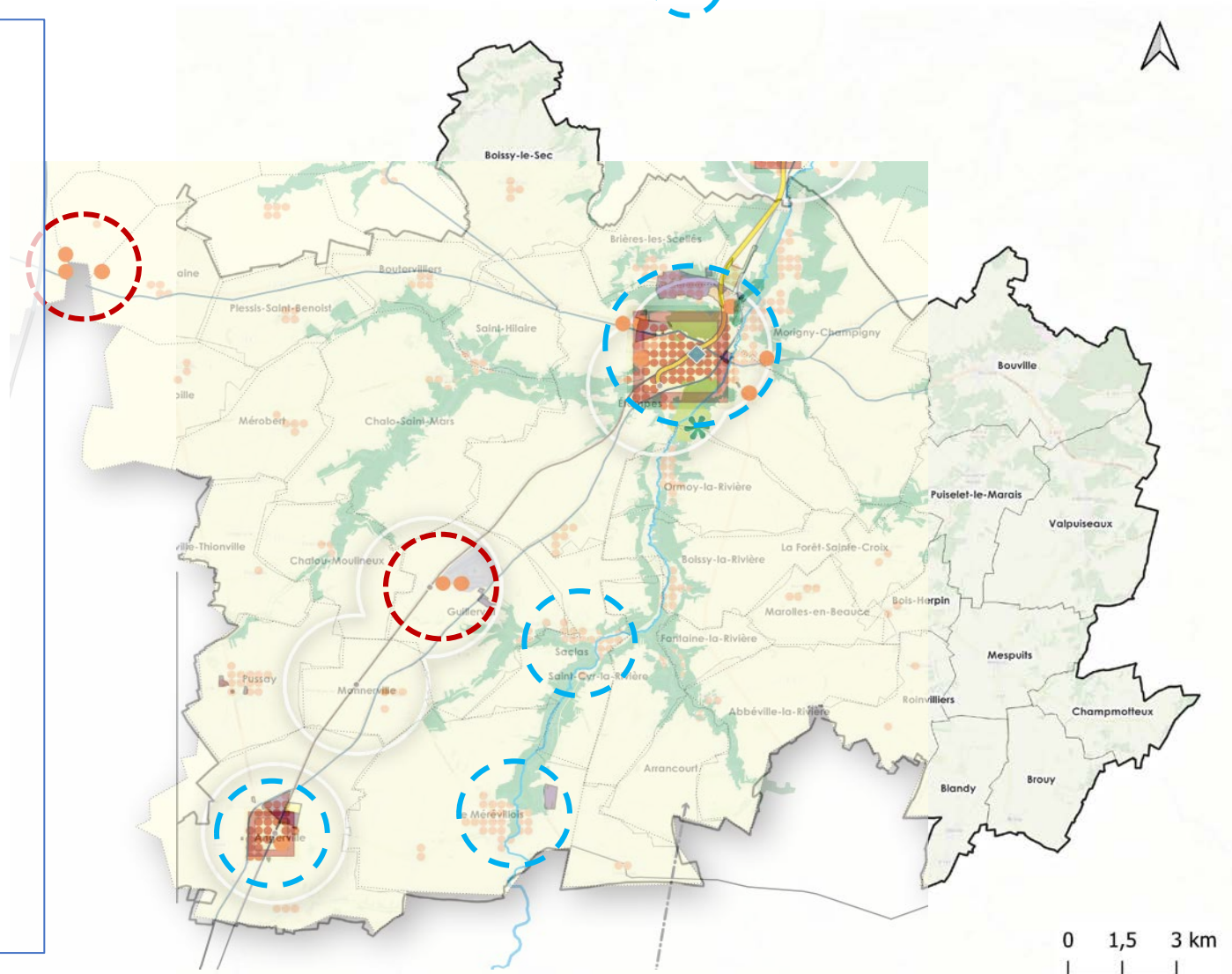
Zone de densification et intensification

LE SDRIF prévoit sur le Sud Essonne 2 zones de créations de nouveaux espaces de foncier économique

- **A l'Ouest de la CAESE,** en contact avec la zone déjà développée de Garancière
- **A Guillerval,** en continuité du pôle de l'aérodrome

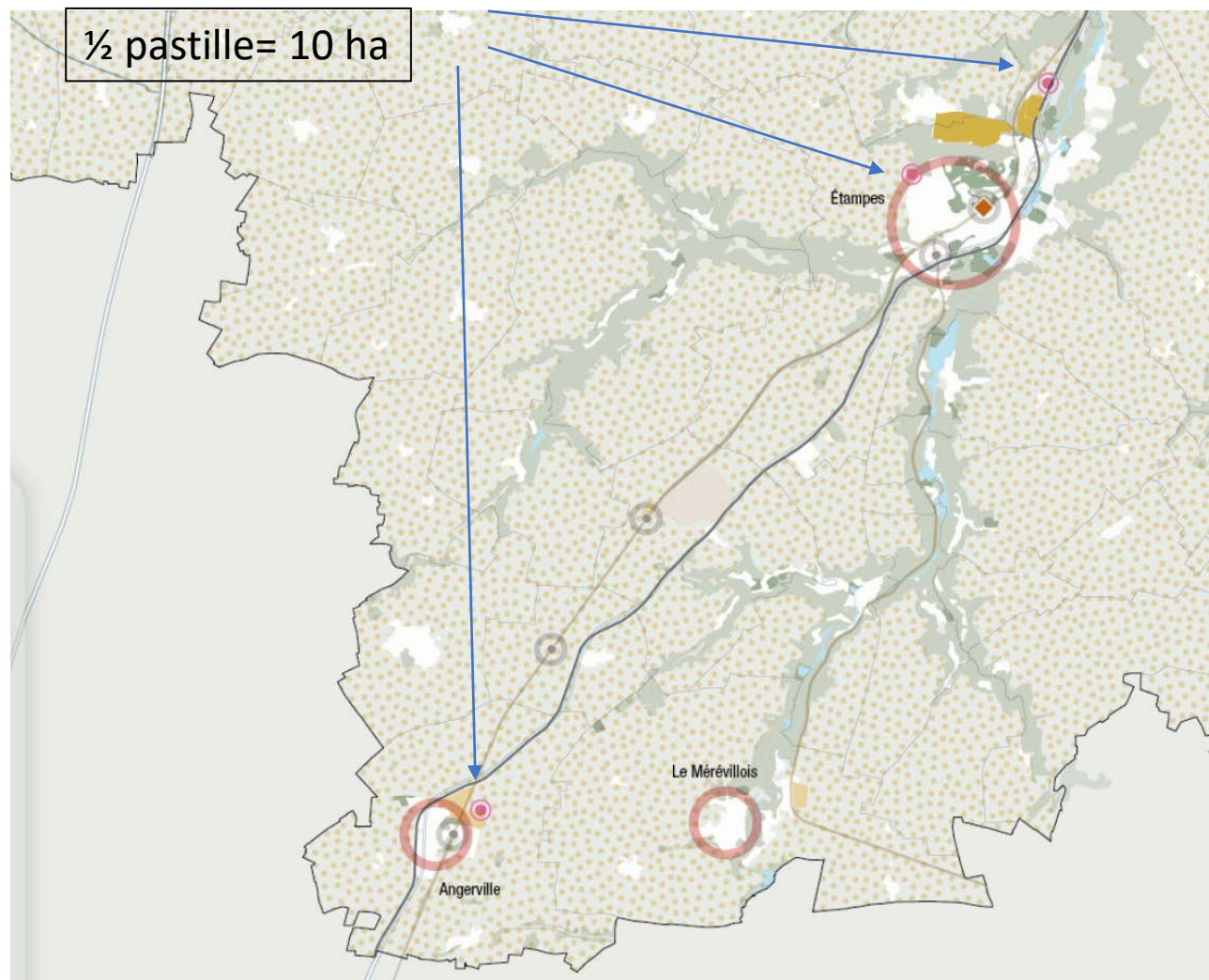
Les pôles urbains déjà constitués sont « à renforcer »,

- Etampes, Brières, Morigny Champigny
- Saclas Guillerval
- Le Mérévillois
- Angerville



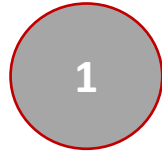
0 1,5 3 km

- La commune D'Étampes constitue une polarité francilienne, Angerville, Le Mérévillois sont inscrits comme polarité secondaire
- SudEssor, la ZAE d'Angerville mais également les abords de la RN20 sont identifiés comme sites économiques d'intérêt régional
- Les pastilles de Guillerval comme de Garancière ont été supprimées
- Le Site de Guillerval n'est pas vu comme une zone de développement économique.
- Le Sud Essonne est un espace sur lequel les zones agricoles doivent être préservées dans la perspective de garantir la production agricole régionale



SYNTHESE DE L'ETAT DES LIEUX

L



Des ZAE qui répondent bien à l'enjeu de création d'emplois mais sont saturées et malgré leurs capacités de densification et mutation ne pourront pas en l'état répondre aux enjeux de développement et création d'emplois pour le territoire.



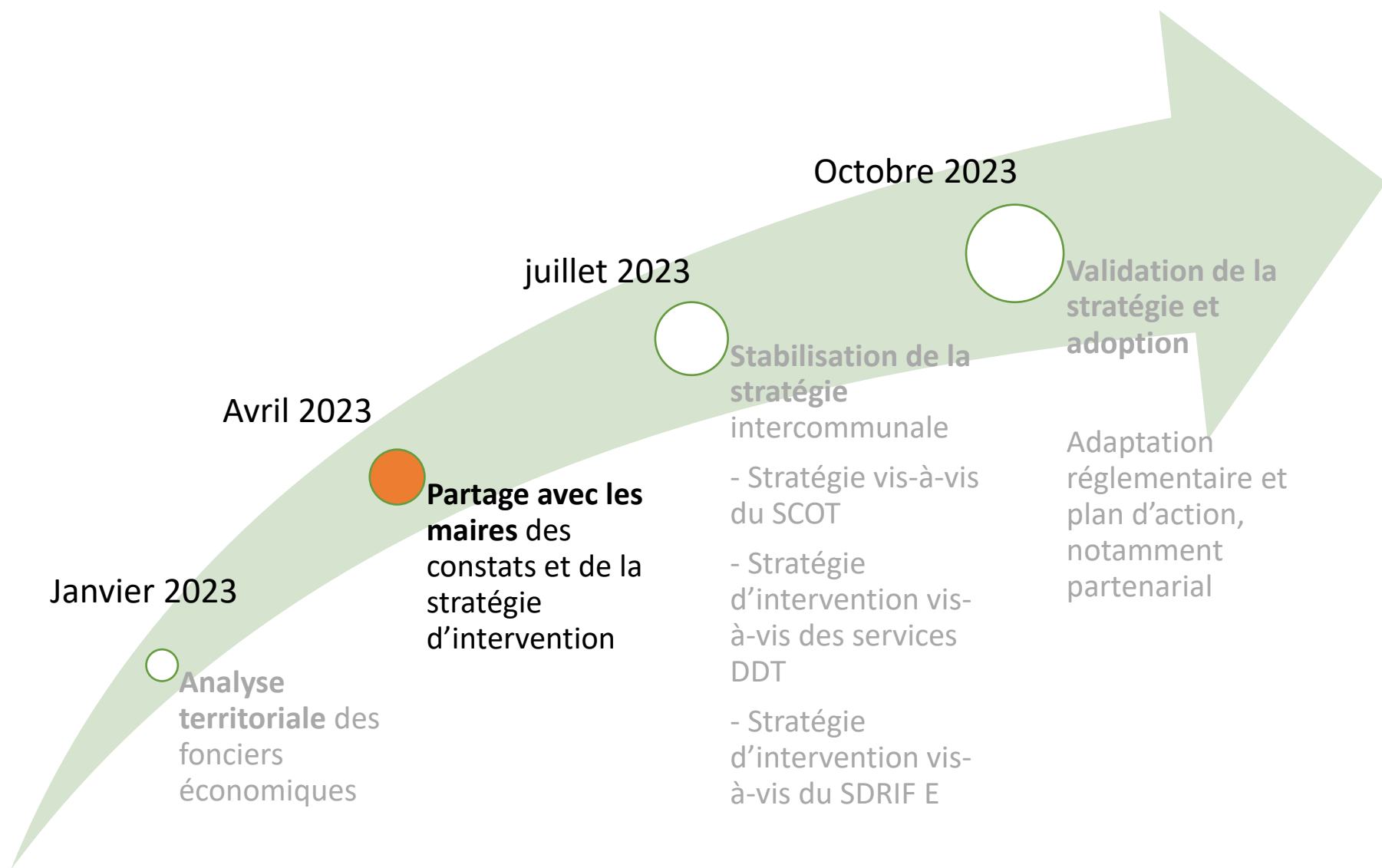
Des zones de fait et ponctuelles, qui représentent à minima 30ha, peu qualitatives sur la RN20, souvent issues d'exploitations agricoles qui ont évolué ou de hameaux transformés. Un enjeu de veille, une source de transfert potentiel

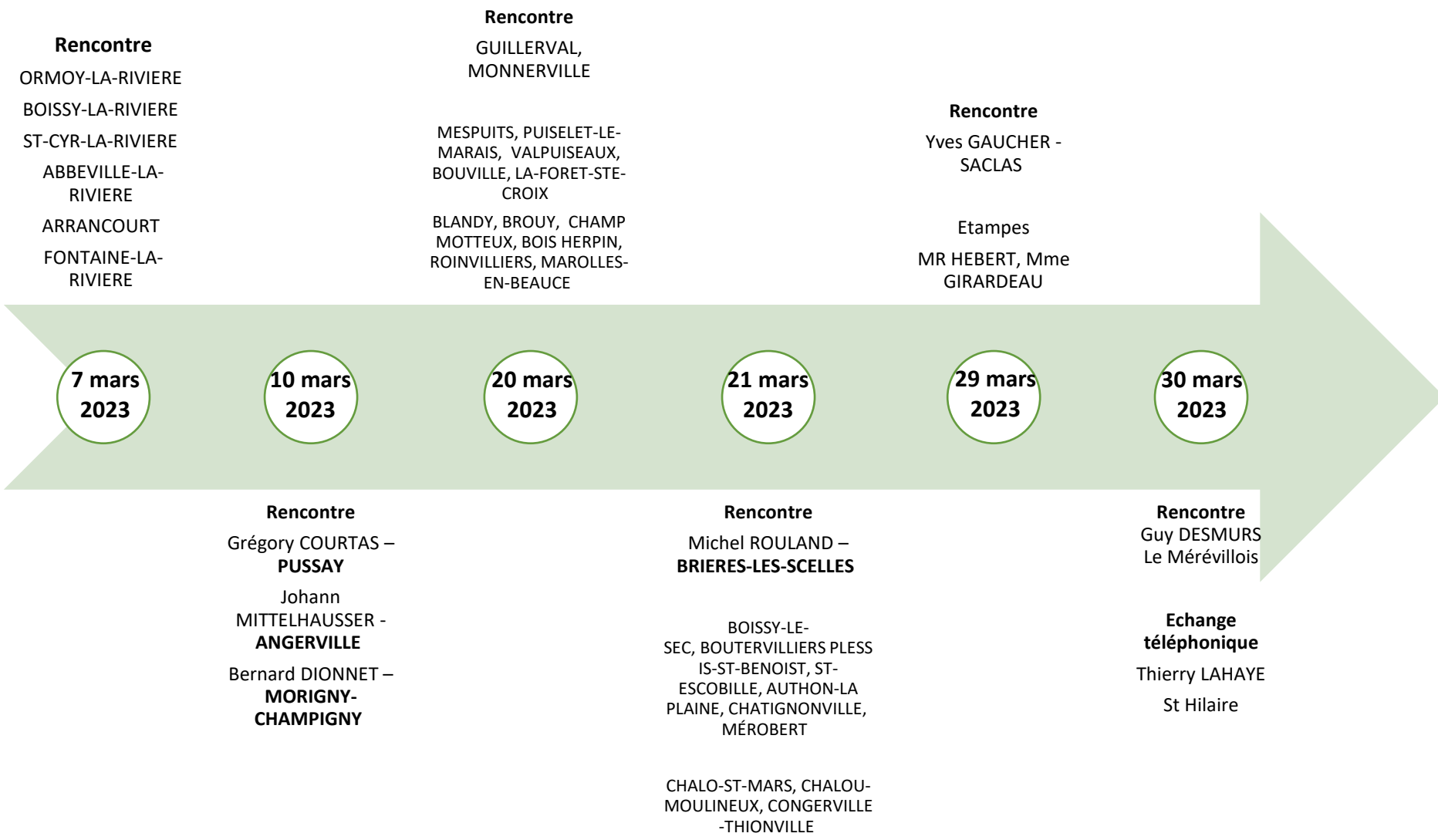


Un enjeu d'équilibre territorial avec des zones peu couvertes (Ouest, Est) mais qui ne justifient pas réellement une création de ZAE nouvelles mais font plutôt l'objet de rabattement, y compris hors du territoire



Un enjeu de requalification, remembrement, notamment en porte sud d'Etampes







Communes rurales sans ZAE

- Une vision partagée de la RN20 comme « dorsale économique » avec ses portes d'entrée Nord (Sudessor) et Sud (Angerville)
- Des questionnements sur le maintien des activités notamment artisanales locales
- Un besoin d'accompagnement, d'outils sur les patrimoines bâtis, notamment les corps de ferme et leur transformation « sauvage »
- De nombreux projets touristiques, gîte, vente à la ferme, évènementiel



Communes à la présence économique

- Des communes avec le souhait de voir se développer des entreprises (PUSSAY, GUILLERVAL, ST HILAIRE, LE MEREVILLOIS)
- Des questionnements sur la capacité à rester dans l'enveloppe foncière d'extension possible
- Des logiques de renaturation/transfert de surfaces qu'il faut accompagner et documenter



Communes à fort potentiel économique

- Des ambitions d'amplification de la présence économique mais des situations réglementaires complexes
- Des projets anciens qui pourraient être réactivés (Guillerval)
- Le souhait de faire perdurer l'emploi et les activités, dans les ZAE mais également ailleurs sur le territoire
- L'enjeu fort de la création d'emplois et le besoin de fonciers économiques
- Une vision partagée d'un besoin de lieu relais à terme, une capacité à amplifier et densifier sur environ 50% du besoin mais un nécessaire pôle de développement à construire

LES 2 GRANDS AXES DE LA STRATÉGIE DE FONCIER ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE:

1. Affirmer la RN20 comme la dorsale de l'économie productive, rayonnante, pourvoyeuse d'emplois à l'échelle du Sud Essonne / Sud Francilien
2. Veiller localement à permettre aux communes de maintenir leurs entreprises, leurs activités locales, pourvoyeuses de services, d'animation et de vitalité dans les communes

Conforter les places économiques de la dorsale RN20

- **Construire et rendre lisible** une géographie économique d'axe et de « portes d'entrée »
- **Affirmer la RN20 comme artère de l'économie** et de l'emploi, amplifier les portes nord: Sudesson et sud Angerville (par les extensions possibles et les requalifications)
- **Construire une approche à partir du remembrement** de parcelles isolées

Permettre aux communes de maintenir un tissu de proximité

- Construire une vision intercommunale des situations d'installation d'entreprise hors des ZAE (artisanat, transformation, support à l'agriculture)
- Développer des outils disponibles pour les communes leur permettant de répondre aux enjeux d'opérations d'aménagement ponctuelles, de réponse règlementaire aux évolutions des bâtis (corps de ferme) par des OAP type.
- Mettre en place une approche concertée de mutualisation des droits d'extension

LES 3 PRINCIPES DE LA STRATEGIE

1. **S'appuyer sur le déjà-là**, chercher l'optimisation, la densification des espaces économiques déjà présents



1. Chercher à densifier l'existant par la promotion de formes mutualisées, compactes et l'adaptation des PLU / OAP
2. Chercher les capacités de remobilisation de dents creuses dans le périmètre déjà constitué des ZAE
3. Accompagner la mutation des sites ponctuels, notamment de bordure de RN20 vers des espaces économiques équipés et engager un saut qualitatif
4. Envisager les extensions en réponses aux besoins de croissance du territoire (20ha endogène + 20 ha exogène)

2. **Amplifier les emplois** sur le territoire, proposer davantage de postes pour les compétences présentes, rééquilibrer le flux domicile – travail majoritairement en direction du nord

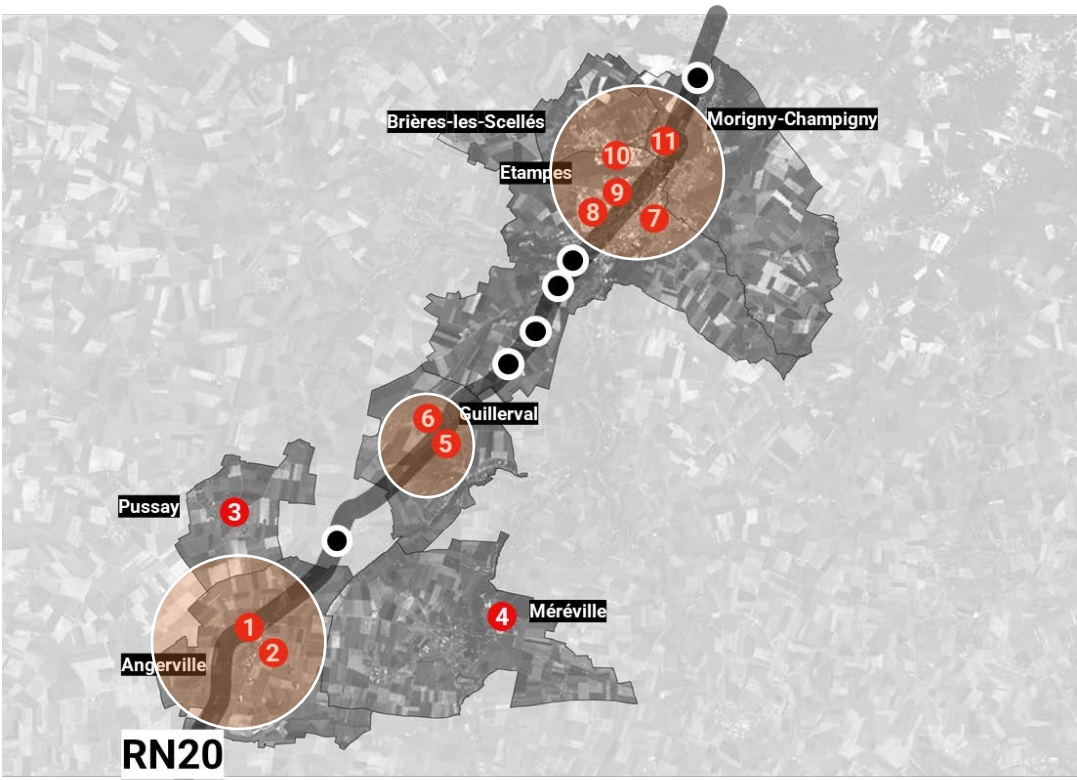


1. Accompagner la croissance des entreprises de production déjà présentes, étudier leurs capacités de développement et questionner leurs emprises « de réserve »
2. Développer une offre permettant l'installation d'entreprises productive, à travers la localisation et la recherche de multimodalité, à travers les mitoyennetés et contraintes environnementales
3. Construire une stratégie qui favorise la mobilité par les transports en communs (polarisation, appui sur un axe fort)

3. **Distinguer l'économie de « vitalité »** qui anime les centres-bourgs de la stratégie intercommunale centrée sur l'économie productive



1. Une stratégie qui cherche à mutualiser à l'échelle intercommunale les capacités proposées par le SDRIF E mais qui conserve une dimension locale en faveur de l'économie présente
2. Une logique de spécialisation, y compris en ZAE pour limiter l'étalement commerciale, la concurrence des centres-villes



LES PROJETS IDENTIFIES

Une démarche de prospective pour identifier des espaces économiques à terme

Porte Nord

- Rationalisation des utilisations foncières au sud d’Etampes, à la faveur d’un projet d’aménagement global.
- Création d’une ZAE (25ha env) dans l’amplification du pôle SUDESSOR / Rochettes

LE DÉJÀ LA

Une organisation spatiale accrochée à la RN20 et qui présente un potentiel de confortation d’environ 25ha

Des sites économiques ponctuels qui dégradent l’entrée de ville sud d’Etampes et doivent faire l’objet d’une mutation à terme.

Une logique de dorsale économique, la RN20, reliant à terme les 3 pôles économiques et qui pourrait faciliter le renforcement des transports en commun au profit des salariés et habitants du territoire

Une spécialisation des espaces avec notamment au cœur, un site productif sans ambition de mixité fonctionnelle à l’exception d’une offre de services pour les salariés. (pas de commerces, pas d’habitations)

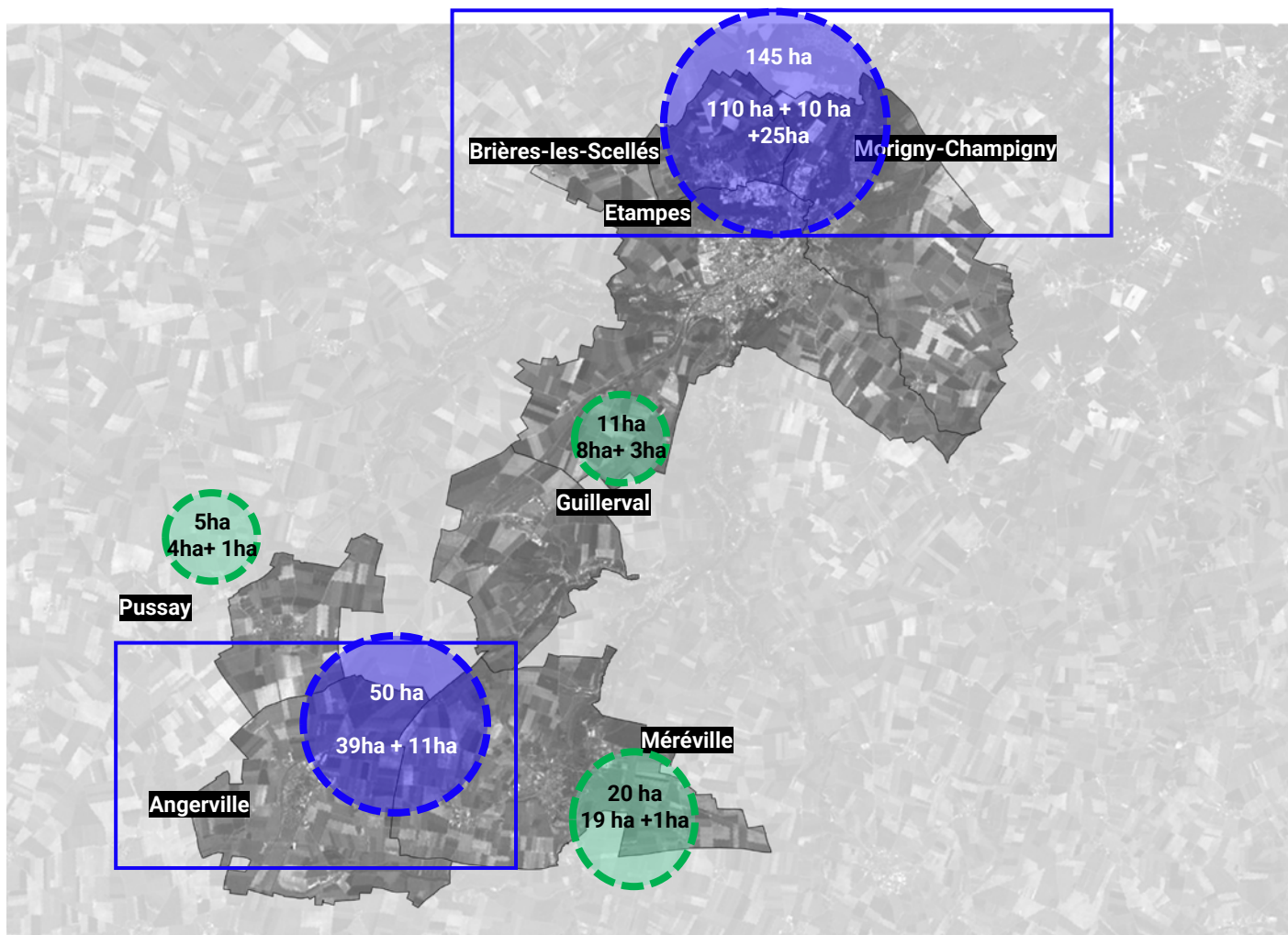
Des pôles secondaires essentiels à la dimension locale et historique de communes d’équilibre (Le Mérévillois et Pussay). Ils permettent la croissance des entreprises sur place et le maintien des actifs et emplois localement. La stratégie foncière de la CAESE en matière économique ne cherchera pas à créer de nouveaux pôles de ce type mais à conforter les existants

Porte Nord

Sur SudEssor, la remobilisation de zones faiblement construites, la remise sur le marché de 10ha sur la carrière Léauté

Porte Sud

Extension de la ZAE d’Angerville de 10 ha environ

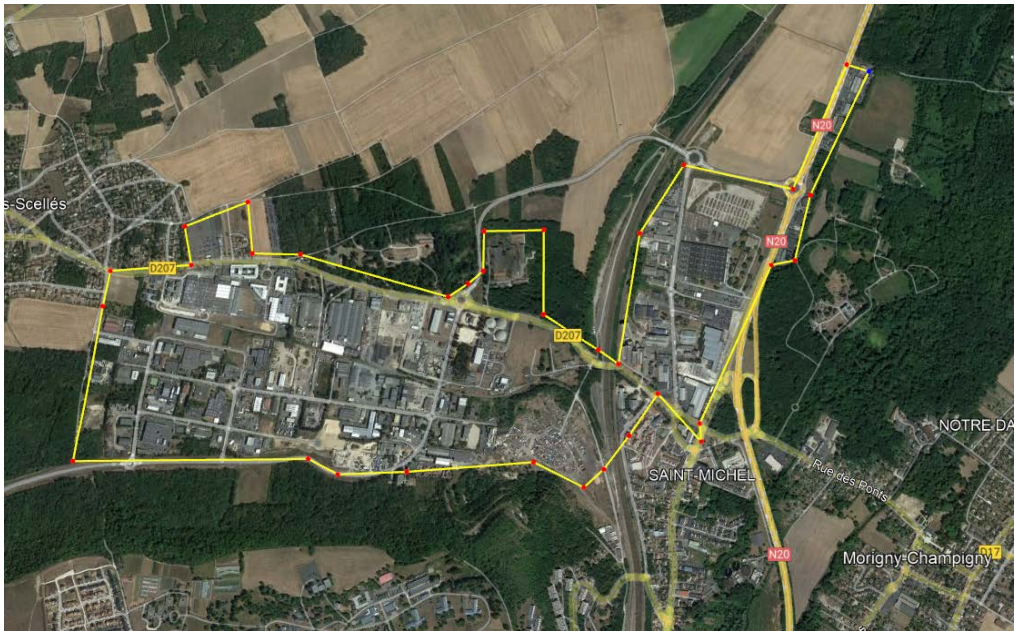
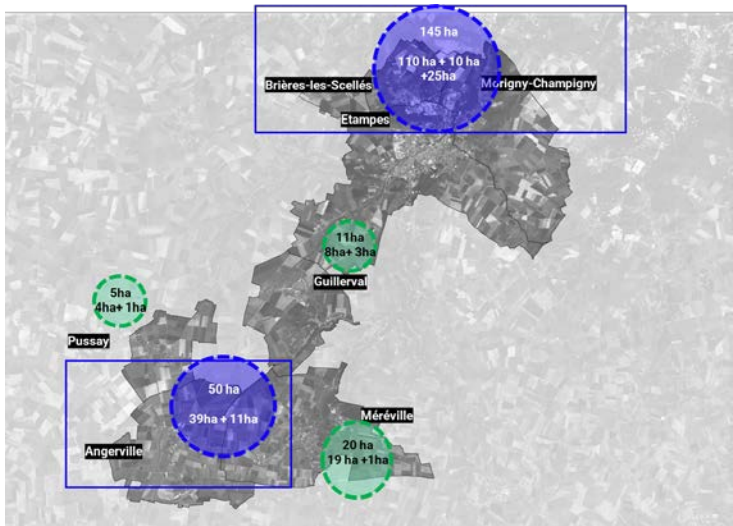


PORTE ECONOMIQUE NORD

- Une enveloppe actuelle de 120 ha, 50% des emplois de la CAESE
- Des possibilités d'extension envisagées au nouveau SDRIFe, nécessaires au développement de l'EPCI
- Un fort enjeu de densification et résorption des dents creuses

PORTE ECONOMIQUE SUD

- Un ensemble économique majeur pour le sud Ile de France de près de 50 ha à terme.
- Une présence forte d'entreprises de production et d'artisanat local



PORTE ECONOMIQUE NORD

- 120 ha, 50% des emplois de la CAESE
- Des possibilités d'extension envisagées au nouveau SDRIFe pour 10ha, nécessiterait 25 ha
- Un fort enjeu de densification et résorption des dents creuses

OBJECTIFS : 35 ha

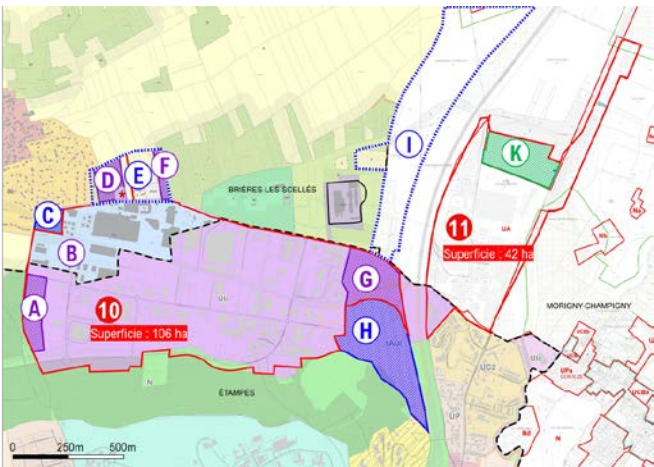
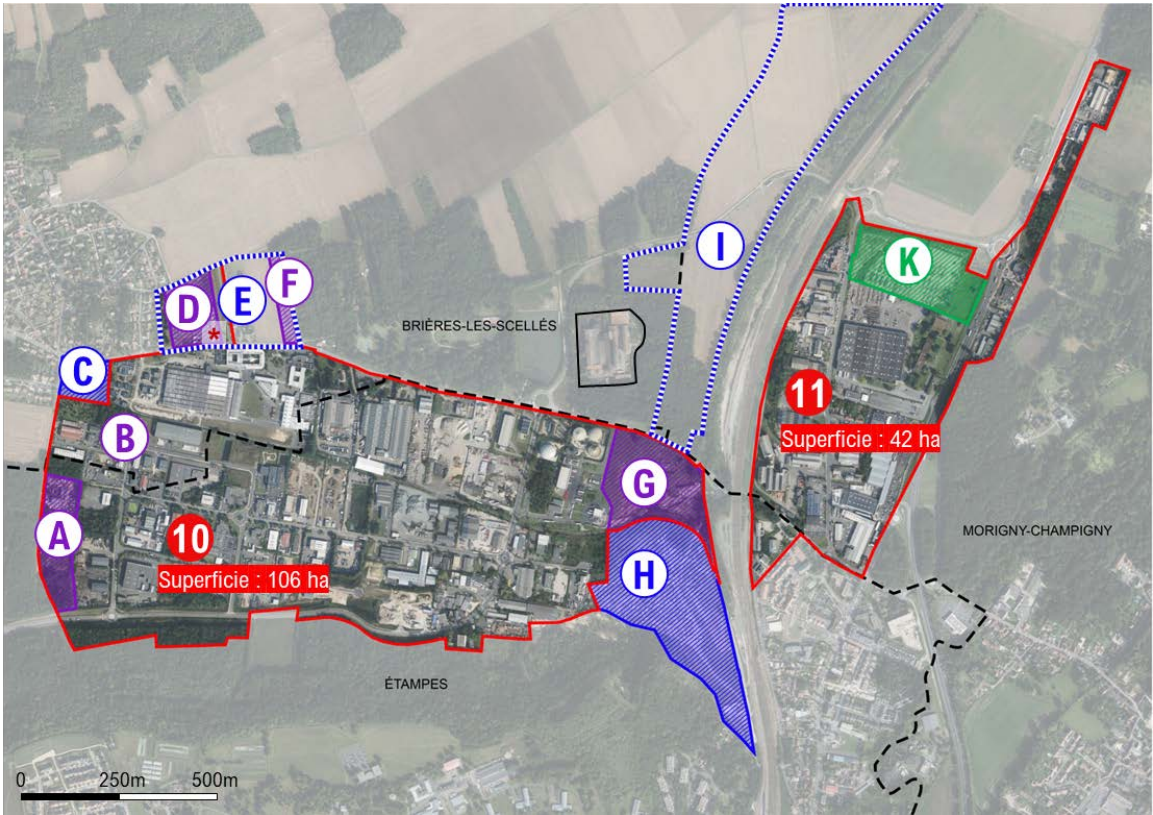
- Mutation 10 ha
- Extension 25 ha

LES AMBITIONS

1. Conforter ce pôle comme le poumon économique du Sud Essonne, 3^{ème} ZAE du Département, 50% de l'emploi, des géants mondiaux de l'industrie
2. Résorber les dents creuses et les sous densités
3. Etendre les capacités d'accueil, par la mobilisation du « déjà là » (carrière Léauté, zone entre parkings..)
4. Etendre par les possibilités offertes au SDRIFe pour amplifier le secteur

LES ACTIONS A MENER

1. Accompagner la mutation de l'ancienne carrière, notamment en accompagnant une démarche privée
2. Amplifier la stratégie des « portes d'entrée économiques » par le passage d'une ½ pastille (10 ha) à une pastille pleine (25ha) permettant une consolidation du pôle de part et d'autre la voie ferrée (en « vibrant » la pastille, réunissant SudEsson et les Rochettes
3. Valider avec les autorités environnementales les possibilités de classement PLU sur ces extensions
4. Accompagner les propriétaires vers la remobilisation de foncier sous denses ou inoccupés.



A **Zone de potentielle requalification**
Superficie : 3,3 ha
Classement PLU : Uli : Zones d'activités économiques à vocation industrielle
Vocation : Industrielle
Foncier : /

Point de vigilance : Secteur de taxe d'aménagement global, périmètre d'infestation des termites, périmètre du règlement de publicité ZPR4, Zone à risque d'exposition au plomb

B **Zone de potentielle requalification**
Superficie : 0,2 ha
Classement PLU : UJ : Zone d'activités économiques
Vocation : Industrielle
Foncier : /

Point de vigilance : Proximité avec un espace boisé classé

C **Zone de potentielle extension**
Superficie : 1,2 ha
Classement PLU : UL : Zones d'équipements d'intérêt général (activités sport / loisirs)
Vocation : Industrielle
Foncier : /

D **Zone de potentielle requalification**
Superficie : 2 ha
Classement PLU : Ulb : Aires de stationnement
Vocation : Optimisation de stationnement avec Zone F
Foncier : /

Point de vigilance : Angle Sud Est de la parcelle classée Uic garage de réparation mécanique automobile

E **Zone de potentielle extension – englobe tout le secteur**
Superficie : 6,8 ha
Classement PLU : N : Zones naturelles / Ulb : Aires de stationnement / Uic : Garage de réparation mécanique automobile / A : Zone Agricole / UBb : Constructions individuelles localisées aux abords des espaces boisés et sur les coteaux / AUD : Secteur de développement d'activités tertiaires
Vocation : Tertiaires
Foncier : /

Point de vigilance : AUd - Secteur à OAP

F **Zone de potentielle requalification**
Superficie : 0,8 ha
Classement PLU : Ulb : Aires de stationnement
Vocation : Optimisation de stationnement avec Zone D
Foncier : /

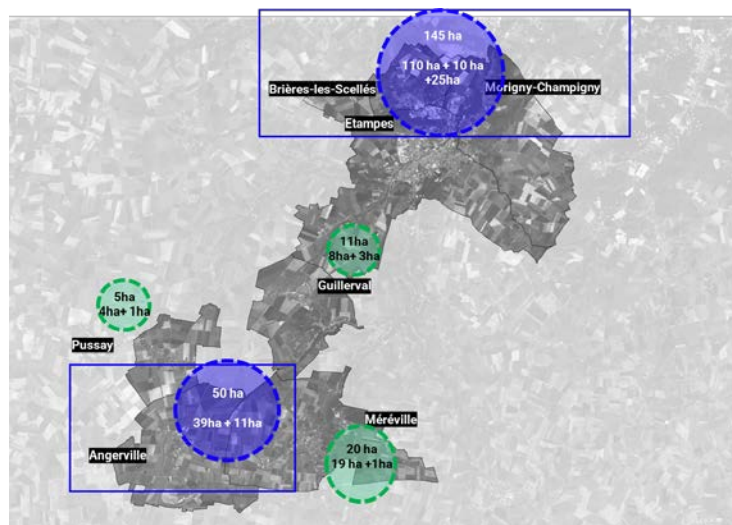
H **Zone de potentielle extension recensée en activité au MOS2021**
Superficie : 11 ha
Classement PLU : 1AUi : Zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités industrielles
Vocation : Industrie
Foncier : /

i **Zone d'extension potentielle**
Superficie : 25 ha
Classement PLU : A : Zone agricole
Vocation : Etendre les capacités d'accueil de la ZAE Sudessor en s'appuyant sur la nouvelle voie de contournement
Foncier : /

G **Zone de potentielle requalification**
Superficie : 4,7 ha
Classement PLU : Uli : Zones d'activités économiques à vocation industrielle
Vocation : Industrie
Foncier : /

Point de vigilance : Zone à risque d'exposition au plomb, périmètre d'infestation des termites, périmètre du règlement de publicité ZPR4.

K **Zone de fait recensée en activité au MOS2021**
Superficie : 5 ha
Classement PLU : A : Zone agricole
Vocation : Occupation comme stockage pour New Holland
Foncier : /



PORTE ECONOMIQUE SUD

- Un ensemble économique majeur pour le sud Ile de France de près de 50 ha à terme.
- Une présence forte d'entreprises de production et d'artisanat local

OBJECTIF : 11 ha

- Extension 11ha

LES AMBITIONS

1. Accompagner la mutation et l'optimisation du site (résorption de friches)
2. Réorganisation fonctionnelle entre économie productive et résidentielle
3. Augmentation des capacités d'accueil d'entreprises de production par la mise en œuvre de l'OAP présente et l'usage de la ½ pastille SDRIFE

LES ACTIONS A MENER

1. Mise en opérationnalité du projet d'extension de la commune d'Angerville
2. Accompagner la mise en place d'immobiliers mutualisés notamment pour l'artisanat (village d'artisans..)



Légende

- Zone de potentiel dédiée à l'habitat (non concernée par le périmètre de l'étude)
- Zone de potentiel requalification de la ZAE
- Zone de potentiel d'extension (densification)

- Accès à la ZAE
- Futurs accès prévus pour l'extension

A Zone de potentiel extension

Superficie : 11 ha

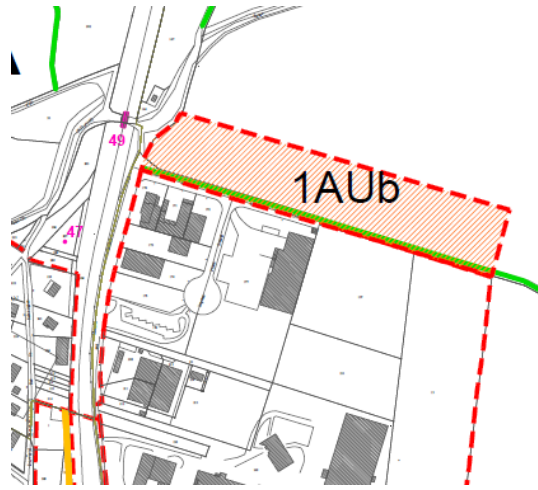
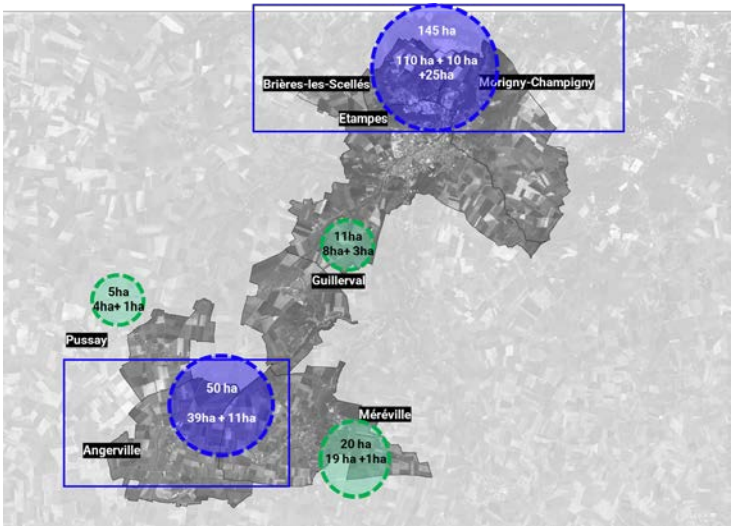
1 parcelle concernée : 0006

Classement PLU : Zone classée AUI : Zone d'urbanisation future à vocation économique

Vocation : installation d'activités PME/PMI/artisanat + potentielle installation de commerces/services

Foncier :

Secteur soumis à une OAP (Les Terres Noires) – **Faisabilité effectuée**



POLE SECONDAIRE MEREVILLOIS

- Un ensemble de 20 ha, abritant 300 emplois environ
- 2 fleurons industriel, SOLVAY et l'Union des forgerons
- Un pôle non raccordé à la RN20 mais présentant une réponse économique, notamment pour la vallée de la Juine

OBJECTIFS : 2 ha

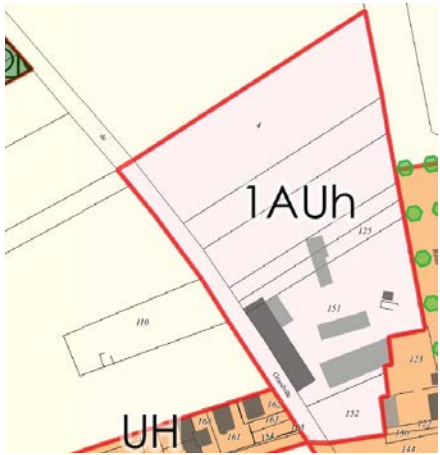
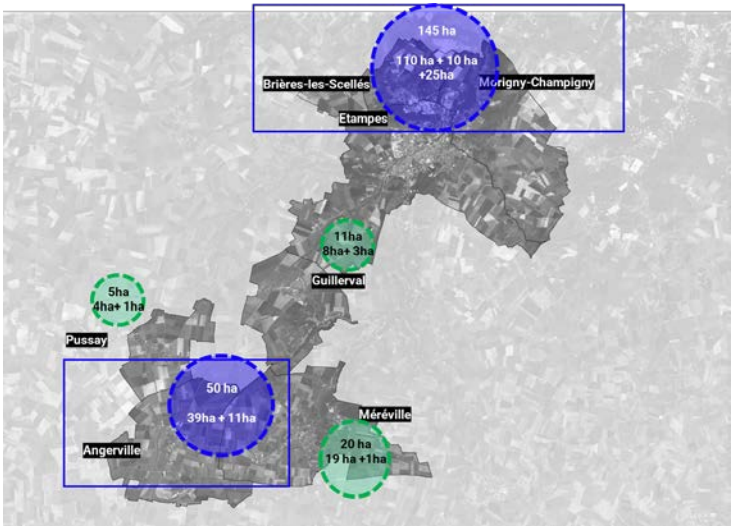
- Densification 1ha
- Extension 1 ha

LES AMBITIONS

1. Une remobilisation de fonciers sous exploités ou de bâtis dégradés (env 1ha)
2. La possibilité pour les entreprises sur place de se développer et une demande récurrente d'environ 1 ha
3. Le positionnement de l'offre en entrée de la vallée de la Juine qui doit être maîtrisée car le réseau routier au nord est mal adapté au trafic de poids lourd
4. Un site qui ne s'inscrit pas dans les pôles intercommunaux majeurs du fait de sa desserte limitée

LES ACTIONS A MENER

1. Opération de mutation des bâtis et des parcelles sous dense. Des offres économiques qui ne sont plus adaptées
2. Un accompagnement des propriétaires et entreprises pour rendre utile des parcelles non utilisées
3. Une meilleure visibilité des voies de desserte, notamment depuis la RN20



POLE SECONDAIRE PUSSAY

- Un ensemble de 4 ha, abritant 100 emplois environ
- 1 entreprise renommée de reliure et imprimerie et un dépôt Algeco
- Un pôle non raccordé à la RN20 abritant une part d'économie locale mais également productive

OBJECTIFS : 2 ha

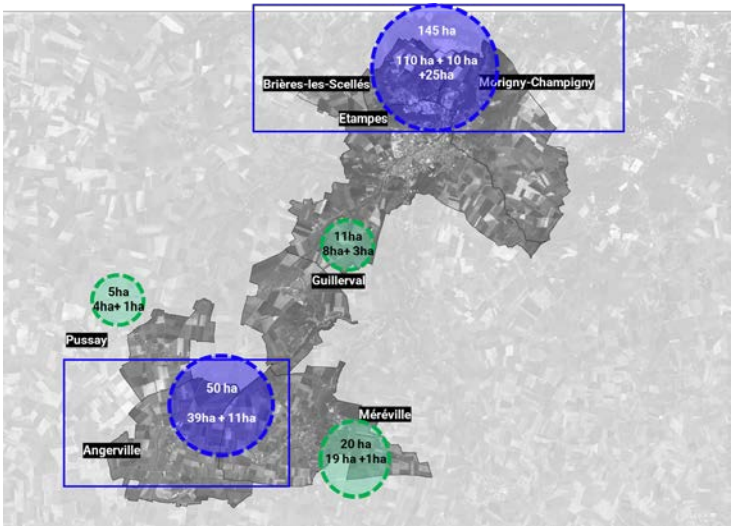
- Densification 1ha
- Extension 1 ha

LES AMBITIONS

1. Permettre le développement d'entreprises locales, notamment par la mise en place d'immobiliers mutualisés de petite jauge
2. Envisager une opération d'aménagement avec le site de l'ancienne librairie des armées aujourd'hui stockage de véhicules militaires anciens pour pièces
3. Intégrer une OAP à vocation économique sur les parcelles de l'ancienne entreprise TOURNADRE

LES ACTIONS A MENER

1. Accompagner la densification de la zone présente
2. Orienter les projets, notamment immobiliers vers des formes mutualisées (village d'artisans)
3. Veiller à l'implantation de nouvelles opérations dans la continuité des zones économiques existantes
4. Assurer une veille sur le site de véhicules militaires et sur le site des imprimerie (libération de foncier?)



POLE SECONDAIRE GUILLERVAL

- Un ensemble de 8 ha, abritant 80 emplois environ
- Quelques entreprises dans le secteur du bâtiment, des espaces verts et de l'automobile sur la ZAE Géode (1&2)

LES AMBITIONS

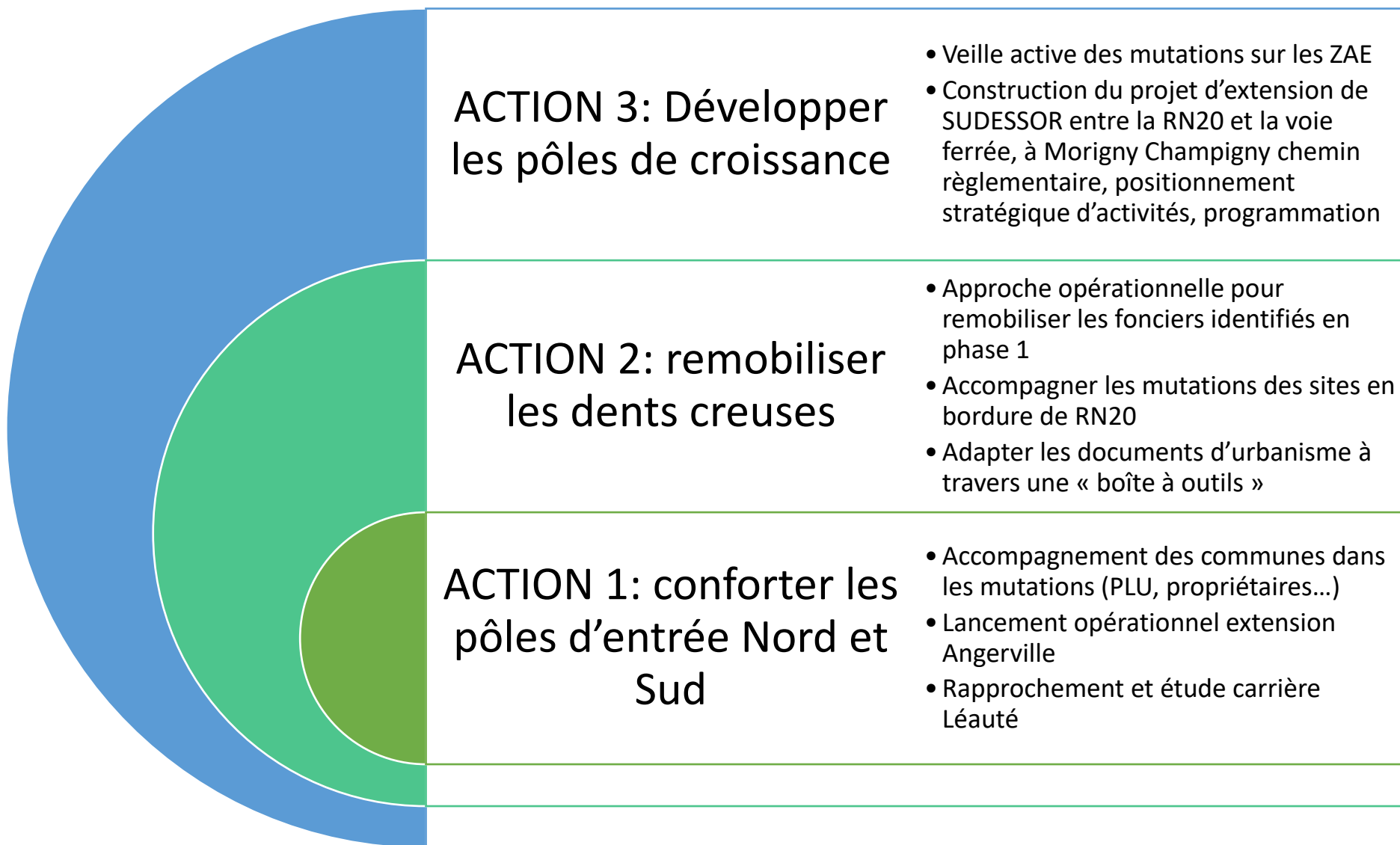
1. Améliorer la qualité urbaine et les usages de la zone
2. Limiter les usages résidentiels et optimiser les fonciers
3. Envisager une extension limitée (3ha) permettant de poursuivre un projet de requalification (opération de transferts et mutations)

LES ACTIONS A MENER

1. Accompagner la requalification de la ZAE
2. Identifier les entreprises et les usages, rechercher des optimisations de parcelles
3. Envisager l'implantation de nouvelles formes d'immobiliers mutualisés, notamment pour les artisans
4. Assurer une veille sur le site
5. Concevoir une remobilisation globale en intégrant un projet d'extension limité permettant les transferts

OBJECTIFS : 11 ha

- Densification 8ha
- Extension 3 ha



CONSTATS

Les besoins de foncier économique de la CAESE pour les 15 années à venir ont été évalués à 40 ha

- 20 ha pour répondre aux besoins de croissance des entreprises locales
- 20 ha de capacité d'accueil d'entreprises nouvelles

Pour répondre à ces enjeux de maintien de l'emploi local,

- En réponse à la croissance démographique
- En intégrant les objectifs de sobriété foncière attendus dans la loi Climat Résilience
- En s'inscrivant dans le projet de SDRIF E

RECOMMANDATIONS

De concentrer la stratégie foncière sur les « Portes économiques » que sont le pôle d'Angerville et le site Sudessor, en consacrant l'essentiel des extensions, c'est-à-dire 40 ha sur ces pôles

Pour cela nous recommandons

- ✓ PORTE SUD: De poursuivre l'ouverture de foncier économique dans la continuité des ZAE d'Angerville, sur 11ha, comme le prévoit le SDRIF E et la ½ pastille inscrite sur la zone
- ✓ PORTE NORD: De remobiliser les fonciers disponibles dans la zone économique, notamment la Carrière Léauté, sur 10 ha, en s'appuyant sur un partenaire opérateur privé
- ✓ D'amplifier les capacités d'installation d'entreprises à l'ouest de la voie ferrée, sur 25 ha environ, en requérant la transformation de la ½ pastille (10ha) en pastille pleine (25ha) et en la « vibrant » à l'ouest de la voie, évitant ainsi d'impacter un site archéologique reconnu..

De développer une stratégie intercommunale appuyée sur les sites à vocation communautaires tout en permettant l'accueil d'économie présente sur le territoire

Nous préconisons une approche différenciée en matière de foncier économique entre l'intérêt communautaire et la possibilité pour les communes, d'accueillir des activités économiques, soit pour conforter les polarités d'équilibre (Le Mérévillois, Pussay, Guillerval) soit pour répondre aux enjeux d'économie de proximité (commerce, artisanat)

La question de la mise en commun de la stratégie foncière se décline en 2 volets

- ✓ Des outils de pilotage partagés et mis en commun, notamment par des modèles d'OAP, une veille foncière, le repérage de parcelles stratégiques et l'identification des mutations
- ✓ Une vision partagée à travers un cadre commun (SCOT, PCAET) permettant à la fois de mutualiser les droits à urbaniser (plancher 1ha/ commune) mais également à projeter le territoire dans son développement futur



**1/ Mener une
politique
foncière
ciblée**

**2/ Harmoniser
les documents
d'urbanisme**

**3/ Fixer les
prescriptions
programmatiques
et spatiales**

**4/ Favoriser la
densification
par des leviers
réglementaires
et fiscaux**

1/ MENER UNE POLITIQUE FONCIÈRE CIBLÉE

1.1 UNE STRATÉGIE DE VEILLE FONCIÈRE

Appuyée sur une coordination avec les communes et l'intercommunalité pour le repérage de parcelles stratégiques, l'identification des mutations et le suivi des DIA.

La **déclaration d'intention d'aliéner (DIA)** est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Elle est destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption afin qu'il puisse faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition du bien. Cette déclaration est obligatoire pour tout propriétaire d'un bien inclus dans :

- un périmètre de droit de préemption urbain (DPU),
- une zone d'aménagement différé (ZAD),
- une zone de préemption de fonds de commerce



1.2 DES CAPACITÉS DE MAÎTRISE FONCIÈRE

Plusieurs outils d'action foncière permettent aux collectivités locales de saisir les opportunités foncières en amont d'une opération :

- **l'achat à l'amiable ;**
- **le Droit de préemption urbain (DPU) ;**
- **la Zone d'aménagement différé (ZAD) ;** La zone d'aménagement différé (ZAD) est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix. (période de six ans renouvelable)
- **la Déclaration d'utilité publique (DUP) ouvrant droit à l'expropriation.** On distingue deux types de DUP : la DUP dite « travaux » et la **DUP dite « réserve foncière ».**



2/ HARMONISER LES DOCUMENTS D'URBANISME

2.1 IDENTIFIER DES SECTEURS STRATÉGIQUES POUR ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS FUTURES

Les emplacements réservés (ER) Des emplacements réservés pour s'assurer de disposer du foncier permettant notamment de réaliser les ouvrages de desserte des sites.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) Cette servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

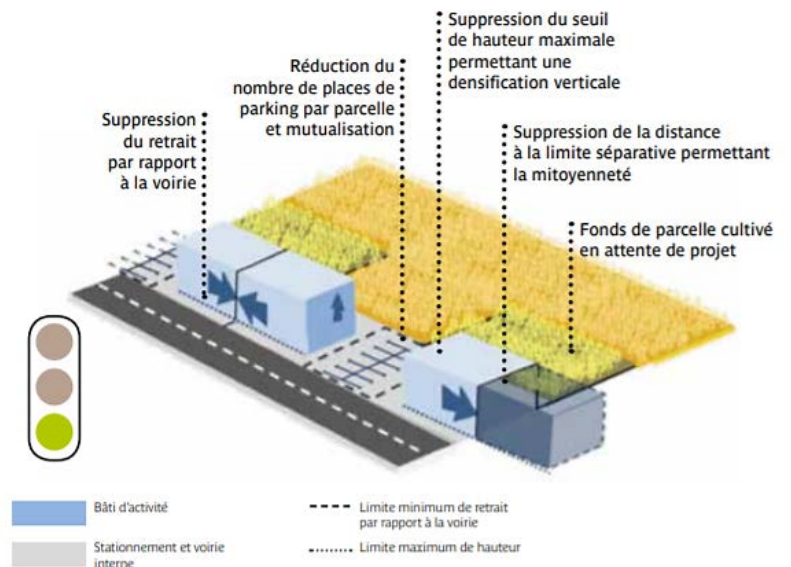
Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude d'inconstructibilité temporaire d'une durée maximum de 5 ans, sur un périmètre à définir et sous réserve d'une « justification particulière » en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des PLU, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme).

2.2 FAVORISER LA QUALITÉ ET LA DENSIFICATION PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME

Il est recommandé d'intégrer les préconisations suivantes :

- Augmenter la hauteur maximale du bâti ;
- Supprimer la marge de recul et la distance aux limites séparatives ; Diminuer le nombre de places de parking par lots ;
- Augmenter le Coefficient d'Occupation au Sol (COS) minimum ;
- Phaser les projets pour cultiver les parcelles le plus longtemps possible ;

Une réglementation propice à la densification



3/ FIXER LES PRESCRIPTIONS PROGRAMMATIQUES ET SPATIALES

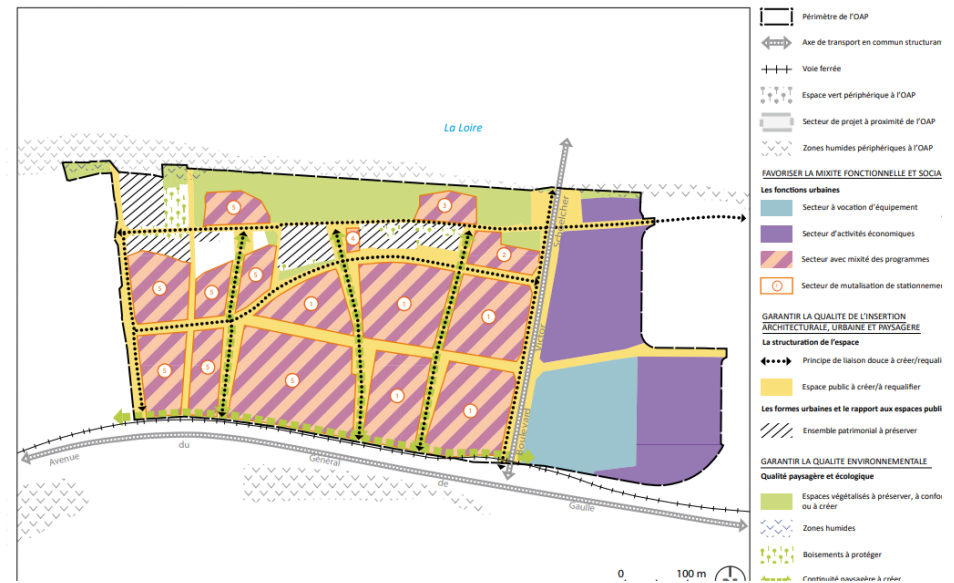
3.1 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES (OAP)

peuvent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Les objectifs d'aménagement ;
- Les principes d'aménagement traduisant, selon les cas, tout ou partie des grandes orientations du PADD ;
- Les éléments de programmation ;
- les éléments de phasage si nécessaire.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

REZÉ - Basse Île

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3/ FIXER LES PRESCRIPTIONS PROGRAMMATIQUES ET SPATIAUX

3.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALISTES (O.A.P-G) « SITES ECONOMIQUES STRATEGIQUES »

- L'insertion des implantations économiques dans l'environnement large,
- Les mobilités et l'Accessibilité
- La « Nature en Ville » et la mise en valeur des paysages
- La gestion des eaux pluviales
- Les prescriptions architecturales : gabarits, signalétique, matériaux,...
- La performance énergétique

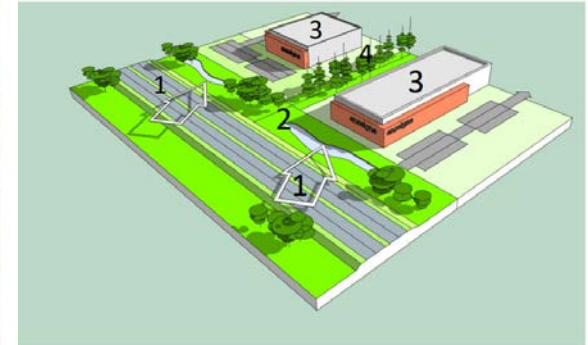


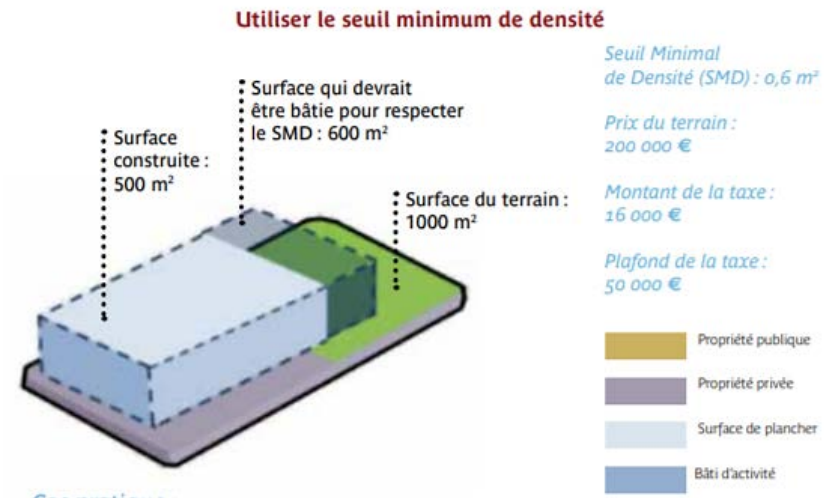
Schéma de principe – Zone « vitrine économique sur des grands axes structurants »

- 1- Des fenêtres visuelles depuis les axes routiers seront maintenues ou créées,
- 2- Des bandes paysagères seront aménagées pour valoriser les constructions ou installations et assurer la lisibilité des activités dans un cadre de qualité. Ce recul paysager pourra permettre d'intégrer les dispositifs liés à la gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins...) en fonction des caractéristiques des sites,
- 3- Les implantations du bâti et des installations seront réfléchies pour garantir un traitement qualitatif des façades au droit des grands axes, où les installations liées à la disposition des entrées, des espaces bureaux, des showrooms et accueils publics des activités, parkings paysagers seront privilégiées,
- 4- Les espaces de dépôts et de stockage extérieurs seront aménagés de manière à minimiser leurs perceptions depuis les espaces de « vitrine »,
- 5- La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée.

4/ FAVORISER LA DENSIFICATION PAR DES LEVIERS REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

Afin de rationaliser les ressources foncières, la collectivité dispose de leviers d'actions réglementaires et fiscaux pour jouer sur le prix, l'accès et l'usage des terrains.

- **Conditionner la vente des terrains publics** : Instaurer une caution à la vente qui conditionnera l'acquisition du terrain au respect des préconisations imposées par la collectivité avec un délai de construction du foncier au-delà duquel l'entreprise le remet sur le marché.
- **Taxer la sous-densité** : Instaurer un seuil minimum de densité (SMD) : mobiliser le dispositif de Versement pour Sous-Densité introduit par la loi de finances rectificative de 2010. Cet outil permet à la collectivité de fixer un seuil minimum de densité dans les zones urbanisées et à urbaniser du PLU. Le non-respect du seuil donne lieu à une taxation plafonnée à 25% du montant du terrain.
- **La taxe sur les friches commerciales (TFC)** est un impôt local facultatif qui vise à inciter les propriétaires de ces locaux vacants à y favoriser le retour de l'activité (en les exploitant eux-mêmes, en cherchant à les louer...). Elle peut être instituée annuellement par les communes ou, en lieu et place des communes, par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales.



Le 6 décembre 2023, le Comité de Pilotage de l'étude de stratégie foncière de la CAESE s'est réuni, composé de

- M. Johann MITTELHAUSER, Président de la CAESE
- M. Guy DESMURS, Vice-Président stratégie économique de la CAESE
- M. Guy CROSNIER (Visio), Vice-président développement économique, emploi et monde agricole de la CAESE
- Mme Caroline NOEL, Directrice Développement économique et emploi de la CAESE
- M. Christophe ALIBA, Chef de bureau de l'animation territoriale à la Sous-préfecture d'Etampes
- M. Henri VACHER, Directeur Adjoint de la DDT de l'Essonne – Référent urbanisme réglementaire
- Mme Julie-Anne GOMBERT, Chargée de projet en planification à la DDT de l'Essonne
- M. Nicolas DAVID, Adjoint au chef du bureau connaissance des territoires à la DDT de l'Essonne
- M. Florent PARE LE DANTEC (visio), Directeur Agence, Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
- M. Salah OUATATI (visio), Chef de projets fonciers, Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
- M. Grégory BOUNINNEAU, Co Gérant Atelier Préau, urbaniste
- M. Antonin MICHELET, Gérant de CREASPACE, expertise économique territoriale

Le Comité de Pilotage a validé les éléments de stratégie globale suivants:

- La RN20 constitue la dorsale économique du territoire, l'aménagement de fonciers économiques à vocation communautaire viendra donc conforter cette lecture territoriale
- La logique de rayonnement du territoire s'appuie sur ses « Portes d'Entrée », constituées de pôles économiques rayonnant ayant vocation à accueillir les activités industrielles, servicielles, productives et proposer des emplois diversifiés et en nombre.
- Cette stratégie contribue à la lecture intercommunale du projet de transformation de la RN20, devant permettre à terme le support de services de transport en commun mais également le flux de personnes et marchandises nécessaire au développement économique
- Cette stratégie intègre pleinement la présence d'activités dans les polarités d'équilibre que constituent Pussay, Guillerval et le Mérévillois qui doivent pouvoir maintenir leurs entreprises et emplois.
- Par ailleurs, la lecture communautaire permettra aux communes de maintenir leur tissu de proximité, de commerces, d'artisanat porteur d'attractivité et de vitalité dans les centres bourgs et se dotera pour ce faire d'outils permettant d'assurer une veille foncière, une orientation règlementaire pour les futurs fonciers disponibles ou une action en faveur du maintien d'activités, de la maîtrise de fonciers stratégiques.



ANTONIN MICHELET

Gérant

01 64 46 03 46 / 06 76 73 18 57

antonin.michelet@creaspace.fr