

LES SYNTHÈSES DU LAB 2024



# PENSER L'AVENIR DU PARC TECHNOLOGIQUE DE SAINT-PRIEST

L'agriculture et l'alimentation comme leviers de transformation des ZAE

## CYCLE D'URBANISME (MASTER)

Elise BAUDRY  
Matthieu CORMIER  
Antoine GESTIN  
Célestin PERRIN

MÉTROPOLE  
GRAND LYON

SciencesPo  
ÉCOLE URBAINE

## PRÉFACES

Depuis 2022, la Métropole de Lyon a initié une démarche prospective visant à dessiner le devenir de la Grande Porte des Alpes sur les pas de temps 2030, 2040 et 2050.

Comme tant de lieux en France, ce territoire d'interface, entre le centre et la périphérie, s'est construit autour d'objets monofonctionnels pluriels et peu connectés. Il en résulte une image de territoire « servant » la Métropole et ne proposant que peu d'usages. Quel avenir et quels nouveaux liens pour cette Grande Porte des Alpes ?

Impulser une dynamique prospective c'est également s'interroger sur les conséquences du dérèglement climatique qui va particulièrement impacter la métropole lyonnaise et plus encore son est, dépourvu d'un couvert végétal important et devant préserver sa ressource en eau. Enfin, cet exercice prospectif s'ancre dans la mutation des modes de vie et ses impacts sur cet urbanisme des années 1970 fait de centre commercial XXL, zones d'activités économiques autarciques, centre des congés peu connecté, autoroute qui draine travailleurs et visiteurs jusqu'au centre de l'agglomération...

C'est dans ce foisonnement de scénarios, d'expertise et d'arpentage, que les étudiants de l'École Urbaine de Sciences Po inscrivent ce travail singulier et innovant de reconquête d'une zone d'activités emblématique des années 2000 et aujourd'hui face à un phénomène de vacance important.

Au-delà des pistes de réflexion explorées, ce projet a été l'occasion de s'interroger collectivement sur les nouveaux enjeux de l'urbanisme pour lesquels l'acte de construire n'est plus forcément central, et ceux de réparer, de retisser les supplantent parfois.

À travers l'exploration d'un scénario particulièrement ambitieux sur la structuration d'une filière d'économie agricole dans cette ZAE, les étudiants nous montrent comme l'urbanisme métropolitain dépasse parfois les questions de charge foncière et de développement immobilier pour mettre en lumière les enjeux agricoles, de fertilité des sols, de biodiversité et de préservation des ressources qui doivent trouver une place centrale. En ouvrant le champ de l'urbanisme, pourrait-on imaginer un aménagement agricole des territoires ?

**Corentin Gallard, Commanditaire**

*Métropole du Grand Lyon - Chef de Projet Urbanisme, Consultation internationale Grande Porte des Alpes et Coopérations avec les territoires voisins*

La Métropole du Grand Lyon a lancé une consultation internationale sur le devenir de la Grande Porte des Alpes avec pour objectif de construire un récit commun sur le devenir de ce vaste secteur marqué par de grandes plaques monofonctionnelles. Les étudiants ont eu à travailler plus spécifiquement sur le Parc technologique de Saint Priest, bloc monofonctionnel dédié au développement économique qui connaît actuellement un taux de vacance important malgré d'indéniables qualités paysagères. Comment redynamiser ce parc en lui conférant une plus grande urbanité interne et en l'intégrant aux dynamiques locales voisines ? Quel avenir pour ce parc d'activité dans un contexte général de réinvention des usages et face au défi du dérèglement climatique ?

En imaginant une stratégie de redynamisation du site axée autour des enjeux agricoles et alimentaires, Elise, Antoine, Célestin et Matthieu explorent un nouveau champ des possibles, fertile intellectuellement et porteur d'un sens nouveau pour les zones d'activités économiques. Nouvelles pratiques des espaces communs et nouveaux immobiliers productifs dessinent un horizon opérationnel largement impensé pour ces espaces de lisières métropolitaines à la croisée des grands champs de politiques publiques (Plan Alimentaire Territorial, stratégie de développement économique et de nouvelles filières, fertilisation des sols) sans évacuer le crantage des outils opérationnels existants. Mes remerciements à la Métropole du Grand Lyon (Corentin Gallard) pour la confiance accordée et mes félicitations aux étudiants pour l'abnégation et la profondeur de leurs travaux.

**Pierre Hiault, Tuteur**

*Groupe Citadia, Directeur d'Études - Responsable d'Agence de Paris*

## LE PARTENAIRE

Ce projet collectif a été initié par la Métropole de Lyon, collectivité territoriale réunissant à la fois les compétences d'une métropole et d'un département, notamment concernant l'aménagement urbain, l'habitat, la mobilité et le développement économique. Elle compte en son sein 58 communes. Depuis les élections municipales de 2020, elle est présidée par Bruno Bernard (EELV).

En 2022, la Métropole de Lyon a décidé d'initier une réflexion prospective sur le territoire de la Grande Porte des Alpes, un vaste territoire industriel et économique à l'Est de la métropole (1350 ha). Celui-ci est emblématique de l'urbanisme moderne, caractérisé par l'artificialisation des sols, une conception de l'espace pensée en fonction de l'automobile et une programmation suivant une logique de zonage, favorisant la formation de plaques monofonctionnelles. Afin de transformer ce territoire, la Métropole a lancé une consultation internationale pour imaginer la Grande Porte des Alpes en 2050. Les trois équipes retenues ont proposé leur vision d'un territoire plus vivable et résilient. Dans la continuité de cette consultation et dans le cadre d'un projet collectif du Cycle d'urbanisme de Sciences Po Paris, la Métropole de Lyon nous a mandaté pour décliner la problématique « Dynamiser la Grande Porte des Alpes par l'accueil de nouveaux habitants » aux pas de temps 2030, 2040 et 2050, afin d'amorcer un peu plus concrètement la transformation du territoire. Le périmètre d'étude a ensuite été recentré autour du Parc technologique de Lyon, zone d'activités tertiaires.

## MÉTHODOLOGIE

La première étape de notre travail a consisté à comprendre et à redéfinir la commande initiale : qu'entend-t-on vraiment par l'accueil de nouveaux habitants ? S'agit-il forcément de l'implantation de nouveaux logements ou s'agit-il d'une volonté d'intensification et de diversification des usages ? Cette dernière hypothèse, qui se traduit de manière conceptuelle par la notion d'urbanité, a constitué le point de départ de notre réflexion. Nous avons croisé celle-ci avec d'autres recherches concernant les leviers de mutation des Zones d'Activités Economiques (ZAE). Nous nous sommes également rendus sur différents sites de projets revendiquant une mixité fonctionnelle importante (Avenue 83 à Toulon, Novacity à Bruxelles et la ZAC Confluences à Ivry-sur-Seine). En parallèle de ce travail de recherche, nous avons effectué un diagnostic du site, faisant état de ses différents atouts et faiblesses (géographiques, spatiales, d'usages). L'ensemble de cette démarche nous a permis de proposer trois orientations programmatiques possibles pour la transformation du Parc technologique : productive, résidentielle et agricole.

La seconde étape a consisté en l'approfondissement du scénario agricole, privilégié par la Métropole. Une nouvelle phase exploratoire a donc été lancée, afin de comprendre de manière générale les liens entre ville et agriculture, puis d'analyser la vision de la Métropole de Lyon à ce sujet et enfin de recenser différentes initiatives d'agriculture en milieu périurbain. Nous nous sommes entretenus avec différents acteurs des secteurs agricoles et

agro-alimentaires lyonnais : des entreprises, des collectivités et des associations. Cela nous a permis d'affiner la programmation du projet et de proposer une spatialisation. Cette dernière nous a amenés à imaginer un montage opérationnel et des fiches actions sur mesure pour enclencher la réalisation du projet.

## **LES TERRAINS ÉTUDIÉS**

Etant donné que notre commande portait sur la requalification d'un site en particulier - celui du Parc technologique -, nous avons principalement étudié ce terrain ainsi que son environnement proche.

Le Parc technologique est une zone d'activités tertiaires située à l'est de Lyon, dans la commune de Saint-Priest. Il a été créé à la fin des années 1990 à l'initiative de la Métropole, afin d'attirer des entreprises pourvoyeuses d'emplois hautement qualifiés dans ce territoire historiquement ouvrier. Sa conception est emblématique des parcs d'activités de l'époque : en intégrant une dimension environnementale forte et en offrant de nombreux espaces paysagers aux salariés, le site se veut déjà particulièrement exemplaire et démonstrateur des hautes ambitions métropolitaines. Cet aménagement ferait presque oublier son implantation sur d'anciennes terres agricoles. Le plan du site, en forme de cœur, s'apparente à un objet urbain original et enclavé, séparé de son environnement par de grands espaces verts, des reliquats agricoles et l'autoroute A43. Il est toutefois relié au tissu urbain proche par un axe central majeur, accueillant infrastructures routières et tramway.

En 2022, le site est composé de 86% de bureaux. Il compte 182 établissements et environ 8500 salariés. Quelques services ont été développés : deux restaurants, un foodtruck, un hôtel 4 étoiles.

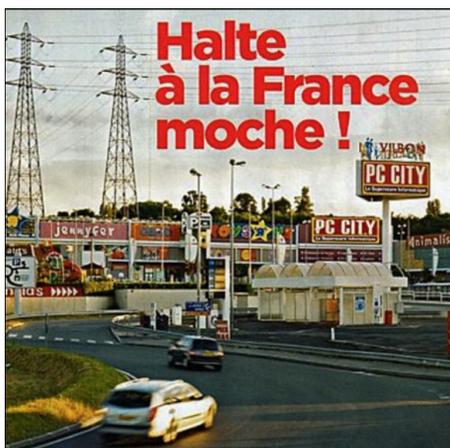


Plan du Parc technologique (source : Grand Lyon)

## ENJEUX

L'approche théorique qui a présidé à notre réflexion s'est fixée sur les notions entremêlées d'*urbanité* et de *mixité fonctionnelle* : si la première se définit comme l'essence du caractère urbain d'un espace, elle est liée notamment à la *mixité* des fonctions qui y prennent racine - habitat, économie, mobilités, loisirs, etc - mais aussi à la diversité et à l'intensité des usages. Tant sur le large périmètre de la Grande Porte des Alpes que sur celui, plus restreint, du Parc technologique, nous avons cherché à construire l'arrimage peu évident de ces concepts dans un secteur urbain dédié à l'activité économique.

### Fonctionnalisme, monofonctionnalité et dysfonctionnements d'un modèle

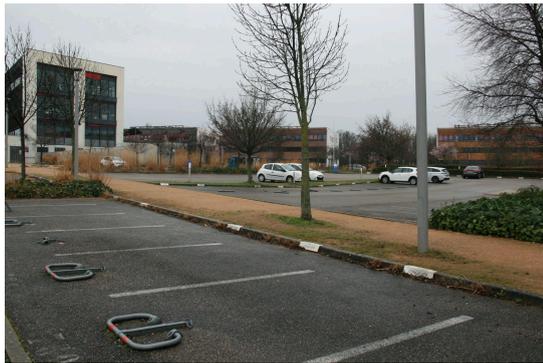


La une du Télérama daté du 10 février 2010.

Le territoire de la Grande Porte des Alpes, auquel nous avons été exposés dans un premier temps, témoigne d'un modèle dont la vocation principalement économique le rend « servant » du reste de la métropole. Cette destination a engendré une conception fonctionnaliste de l'espace qui se traduit par des formes urbaines souvent impensées. Monofonctionnalité, distances et système viare dimensionnés pour les transports routiers, surfaces imperméabilisées constituées en nappes de parkings, grands fonciers imperméables et faible densité de bâtis standardisés en composent essentiellement les caractéristiques.

L'adaptant aux modèles économiques d'un temps, cette logique a cependant rendu la Grande Porte des Alpes peu robuste aux bouleversements climatiques, sociaux et économiques ; en somme, fragile. Dédiée à l'activité en elle-même, parfois aux dépens des externalités et des agents qui la rendent possible, ce territoire illustre une focalisation de la réflexion urbanistique sur les lieux où l'on dort aux dépens de lieux pourtant habités pendant de longues heures de la journée. C'est dans ce contexte que la Métropole de Lyon a engagé une prospective pour permettre sa mutation en vue de la rendre plus résiliente.

Nous avons eu à nous concentrer dans un second temps sur le Parc technologique, « projet démonstrateur » de la transformation globale de la Grande Porte des Alpes voulue par la Métropole. Ce site est un objet intéressant de ce territoire dont il n'est que partiellement le reflet. « Parc » plutôt que « zone » d'activités, ce site avait été conçu pour capter des emplois principalement tertiaires et à haute valeur ajoutée, notamment grâce à un cadre paysager attractif. Loin de former un impensé au plan des formes paysagères, ce modèle caractéristique des années 1990 a cependant perpétué cette logique fonctionnaliste construite autour du transport routier motorisé et du zonage aboutissant à de grands tènements monofonctionnels. Atterrissant sur des terres agricoles, il a également prolongé une mécanique de consommation de foncier perméable pour installer les activités économiques repoussées au gré de l'urbanisation et de l'obsolescence.

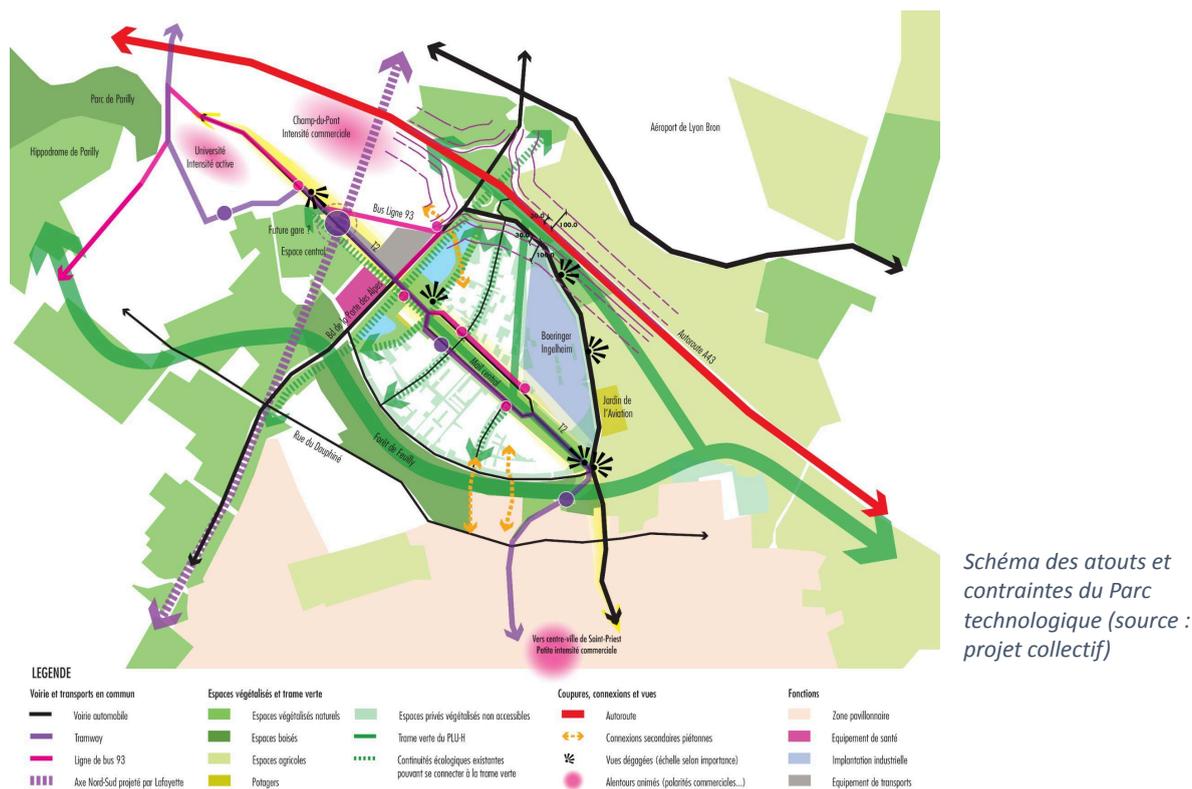


**Sur le Parc technologique, la logique fonctionnaliste s'est néanmoins révélée précocement dysfonctionnelle** : moins de 25 ans après sa mise en service, il montre de nombreux signes d'obsolescence. Il rencontre une vacance croissante - estimée entre 25 et 35% - au point que certains bâtiments pourtant récents constituent des friches tertiaires.

*Photographie du Parc technologique  
(source : projet collectif)*

Desservis par une ligne de tramway saturée, ces lieux sont éloignés du centre de la Métropole d'où proviennent un nombre important de leurs actifs. Les surfaces dédiées à l'automobile, en particulier les parkings, paraissent surdimensionnées outre le fait qu'ils contribuent à un phénomène d'îlot de chaleur urbain. Inversement, les espaces verts qui entourent le Parc sont autant de barrières qui l'enclavent vis-à-vis des pôles à proximité. Les tènements, surdimensionnés, clôturés et imperméables, renferment les bâtiments sur eux-mêmes et ne créent ni interactions ni dynamique d'ensemble. Le manque d'offre servicielle sur le site achève d'en faire un lieu relativement inhospitalier.

Davantage détenu par des investisseurs que par des propriétaires occupants, le Parc technologique semble subir de plein fouet le phénomène de recentralisation de l'immobilier tertiaire vers les cœurs des Métropoles né dans le sillage de la crise sanitaire.



## De l'accueil de nouveaux habitants à l'introduction d'une urbanité

De la commande initiale à sa reformulation sur un périmètre géographique plus réduit, notre démarche a été d'opérer un glissement sémantique depuis *l'accueil de nouveaux habitants* vers *l'initiation d'une forme d'urbanité*.

Ce glissement témoigne de notre prise en compte de la difficulté d'un certain nombre d'acteurs à envisager l'installation d'habitants - entendus comme logements - dans une zone dédiée à l'activité économique. Cette tension représentait un enjeu important dans le jeu politique qui prend place sur la Grande Porte des Alpes, entre une Métropole écologiste, des communes ancrées à droite ainsi que des acteurs économiques puissants et prudents.

Au sens large, nous avons néanmoins observé que cette zone monofonctionnelle comptait d'ores et déjà des « habitants », en la personne des nombreux actifs qui y travaillent - et qui souffrent du manque d'hospitalité du site. Face à l'incompatibilité parfois perçue comme quasi-ontologique entre logement et activité économique, nous avons donc pris le parti de renverser le problème : comment insuffler des formes d'urbanité et de mixité fonctionnelle qui à la fois répondraient aux difficultés du site et rendraient concevable l'accueil de nouveaux habitants ? C'est cette synergie à créer entre redynamisation économique et insufflation d'une mixité fonctionnelle porteuse d'urbanité que nous avons explorée.

Outre son intérêt strictement local, la réussite duplicable d'une telle synergie dans le renouvellement d'une zone d'activités économiques représente **une opportunité globale** en matière de consommation foncière et d'optimisation des mobilités. Une réflexion impliquant

la réactivation du foncier économique nous a semblé capitale dans le contexte de la transition écologique et de la renaturation des villes.

Notre approche de la mixité fonctionnelle dans le renouvellement des ZAE s'est donc fondée sur le constat que la constitution de villes mixtes impliquait également de préserver les fonciers économiques existants. La mixité a donc été approchée non-seulement entre logement et activité économique, mais également en termes de diversification des activités et d'accueil de nouvelles aménités - lesquelles contribuent à l'attractivité et à la robustesse du site.

C'est donc autour de ces enjeux que s'est déroulé notre projet d'un Parc technologique évoluant thématiquement vers l'économie agricole, domaine plus en prise avec son environnement proche, accueillant des activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire dans une logique de filière et en lien avec les acteurs du territoire, doté de nouveaux services et revêtant, à partir de l'existant, des formes ayant davantage trait à l'urbanité.

Pour ce faire, nous avons enfin consacré une part importante de nos questionnements à la possibilité d'un modèle d'urbanisme négocié faisant converger en ce sens les intérêts de la puissance publique et des propriétaires fonciers privés, et permettant également de consolider les activités économiques existantes.

## PRINCIPAUX RÉSULTATS

### ***La transformation des ZAE***

Les ZAE représentent de formidables gisements de foncier artificialisés dont notre projet a cherché à tirer parti. Nos travaux sur le Parc technologique nous ont permis d'une part de comprendre les enjeux autour de ces gisements et d'autre part de dégager les principales tendances explorées par la recherche en vue de leur transformation.

### ***La difficile gouvernance de la transformation des ZAE***

**La principale difficulté dans la transformation des ZAE tient à leur gouvernance.** Ces dernières étant largement privées, les collectivités doivent composer avec leurs propriétaires. Or, les investisseurs, les propriétaires-occupants ainsi que les entreprises ne voient pas d'un bon œil les mutations radicales pouvant être envisagées. Ils craignent en effet des nuisances et des conflits d'usage qui fragiliseraient leurs intérêts.

Deux logiques de projet s'affrontent. L'une porte sur l'aménagement et vise une stratégie territoriale d'intérêt général, l'autre est économique et cherche alternativement le rendement financier de produit immobilier ou le profit. Ces points de vue sont d'autant plus opposés que leurs temporalités diffèrent ; la première est à horizon d'environ 50 ans et la seconde à 10 ans.

Dès la création des ZAE, le secteur public a choisi la posture du laisser-faire. Il a mis à disposition des acteurs privés des terrains aménagés afin qu'ils développent librement leurs activités. Cette méthode a cependant atteint ses limites. Malgré des tentatives de maquillage ou l'émergence de nouvelles formes de ZAE dans les plus récentes, les investisseurs font preuve d'un attentisme face à la perte de vitesse des ZAE.

Le public doit intervenir pour mettre fin à cette inertie. Les projets à entreprendre sont d'une telle ampleur que seuls les pouvoirs publics sont en mesure de coordonner efficacement ces acteurs. Dans cette perspective, les collectivités doivent mettre en place un urbanisme négocié, c'est-à-dire encadrer et orienter l'action privée tout en lui laissant une marge de manœuvre. Elles s'en remettent aux investissements privés ce qui n'obère que peu leurs finances. En conséquence, elles ne participent donc qu'en réalisant des équipements et des espaces publics.

### ***Les tendances de transformation des ZAE dans la doctrine***

#### ***La requalification des ZAE***

Depuis quelques années, une partie des urbanistes avance sans grande surprise que les ZAE doivent être requalifiées. Cette **requalification impose de les rendre plus accessibles, de rectifier la faiblesse de leurs équipements publics et de l'absence de leurs espaces publics, de les embellir et de les adapter aux évolutions des modes de travail.** La réhabilitation doit répondre aux exigences des entreprises et à celles de leurs salariés. Cependant cette approche a pour grand défaut de ne pas remettre en cause le modèle des ZAE.

#### ***La mixité fonctionnelle sur les ZAE***

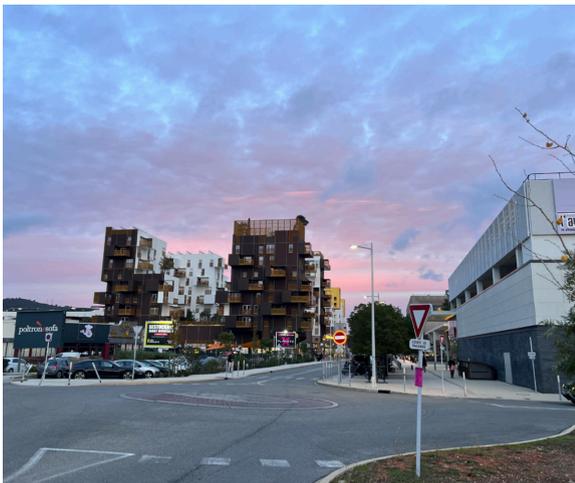
Plus récemment, certains auteurs suggèrent **d'insérer de la mixité fonctionnelle** dans les ZAE. Le terme de mixité fonctionnelle renvoie à la coexistence vertueuse des

fonctions urbaines en un lieu même sans nuisances, mais le plus souvent elle est assimilée à la présence d'habitat. Le **développement résidentiel** sur les ZAE peut en effet apparaître pertinent au regard de la crise du logement. Pour autant la mixité fonctionnelle peut être plus large en englobant notamment les **activités productives**. Le développement commercial et tertiaire dans les ZAE s'est souvent substitué à ces dernières, les reléguant à des périphéries plus éloignées. Or, la forme urbaine des ZAE est adaptée à la production qui requiert aussi une desserte autoroutière et dans certains cas d'être isolée des zones résidentielles pour ne pas causer de nuisances.

Appliquée aux ZAE, la mixité fonctionnelle implique d'**optimiser l'usage du foncier par la densification** ; à la fois en construisant sur les espaces non bâtis et en réemployant des locaux vacants. Cela peut également signifier surélever les bâtiments, pour créer de la mixité verticale. C'est le choix fait à la Valette-du-Var près de Toulon. Sur le centre commercial de l'Avenue 83 se dressent aujourd'hui trois immeubles résidentiels et un jardin. La mutualisation des espaces liés aux besoins des différentes fonctions peut aussi servir cette densification - les parkings silos en sont le parfait exemple.

Créer de la mixité fonctionnelle, à plus forte raison lorsqu'elle résidentielle, a également pour vertu d'intensifier les usages à tout moment de la journée et de la semaine. Elle implique en sus l'insertion des accessoires aux nouvelles fonctions - services, commerces de proximité, équipements publics, espaces publics - et l'amélioration de l'accessibilité par de nouveaux transports. Tous ces éléments **génèrent de l'urbanité**, c'est-à-dire une intensification des usages.

Or, c'est ce dont manquent les ZAE. Selon la doctrine, leur attractivité se fonde entre autres sur les aménités, l'apparence, l'accessibilité qu'elles offrent. La mixité fonctionnelle ne serait donc pas seulement une manière d'optimiser le foncier ou de répondre à des besoins programmatiques mais aussi un véritable levier de redynamisation des ZAE.



*La Valette du Var - Avenue 83 (source : projet collectif)*

### **La renaturation des ZAE**

La transformation des ZAE peut enfin passer par la **renaturation de leurs sols**. Des projets de plus ou moins grande ampleur, et souvent théoriques pour les plus ambitieux, envisagent de désartificialiser ces zones pour planter de véritables parcs autour des activités. Les parkings sont alors plantés, tout comme les espaces dégagés grâce à la mutualisation des fonctions. Sans regarder les ZAE dans leur globalité, la végétalisation peut s'infiltrer dans les espaces résiduels par un travail d'acupuncture. Au-delà des sols, le bâti peut également évoluer. Les toitures plates des bâtiments des ZAE facilitent leur plantation. En somme, par cette renaturation, sans toucher aux activités, les ZAE deviendraient des supports de biodiversité et offriraient un cadre de travail ou de consommation plus agréable pour les individus les fréquentant.

## **L'agriculture, un levier de transformation des ZAE ?**

En parallèle de nos recherches sur les leviers de mutation des ZAE, nous avons étudié différentes programmations possibles : activités productives, logements et agriculture. Cette dernière faisait particulièrement sens au regard du passé agricole récent du site, de sa situation géographique à la lisière de la ville et de la campagne et enfin de la fertilité de ses sols. Néanmoins, il aurait été assez superficiel de se fonder uniquement sur ces caractéristiques pour justifier de la transformation de ce site immense et stratégique pour l'ensemble du territoire. Nous avons donc voulu conforter cette intuition par un travail de recherches plus solide, d'abord afin de l'inscrire dans une vision plus conceptuelle, puis en vérifiant si elle répondait à des besoins ou à des politiques menées par la Métropole.



*Potager d'entreprise dans une ZAE (source : Place au terreau)*

Dans un premier temps, nous avons donc effectué des recherches sur les liens entre villes et agriculture. Bien que ces deux notions apparaissent souvent opposées, nous avons découvert qu'elles avaient en réalité été longtemps imbriquées et que leur distanciation est finalement assez récente, accentuée par les phénomènes d'urbanisation et de mondialisation. En réaction, les métropoles initient donc différentes stratégies afin d'accroître leur autonomie alimentaire et de maintenir un lien, même symbolique, à la terre. Nous avons identifié deux tendances principales : la première se traduit par la préservation des terres agricoles, qui se concrétise souvent par la constitution d'une ceinture maraîchère périurbaine ; et la seconde se matérialise par des projets d'agriculture urbaine, en cœur de métropoles. Alors que la première stratégie est souvent longue à mettre en place, souffrant du poids de la réglementation et des coûts du foncier, la seconde semble plus rapide et davantage garante d'impacts sociaux, malgré un rendement souvent faible. La nécessité de trouver un entre-deux apparaît essentielle : n'est-il pas possible d'utiliser d'autres objets urbains pour renforcer cette transition ? Les ZAE ne représentent-elles pas un levier important en ce sens ? Nos recherches nous ont conduits à relever les différentes synergies entre entreprises et agriculture. Il apparaît assez clairement que la morphologie urbaine des ZAE, caractérisée par de nombreux vides, des toitures plates et des bâtiments parfois surdimensionnés ou vacants, pourrait positionner les ZAE en tête de proue de la re-territorialisation des politiques agro-alimentaires.

Dans un second temps, nous avons étudié en détail les différentes politiques publiques menées par la Métropole en matière d'agriculture et d'alimentation. Les deux principales sont la mise en place de PENAP (pour la préservation du foncier agricole) et le PATLy, qui fixe différents objectifs en matière de gouvernance alimentaire, d'accompagnement des agriculteurs et des entreprises agroalimentaires vers une alimentation plus durable et plus responsable, de gestion de la restauration collective, de sensibilisation et de lutte contre le gaspillage. Aujourd'hui, ces objectifs ne sont pas traduits dans des projets d'aménagement. A travers la mise en place d'un écosystème selon la formule *de la fourche à la fourchette* dans le Parc technologique, nous avons souhaité concrétiser cette ambition au moyen d'un projet spatialisé et opérationnel. Celui-ci tient lieu de modèle et pourrait se répliquer et se décliner sur d'autres ZAE, accroissant ainsi la montée en filière du secteur agro-alimentaire.

## **Projet urbain**

Nous avons donc proposé un projet urbain autour de l'agriculture et de l'alimentation. Pour sa crédibilité, nous avons réfléchi à la fois aux exigences des acteurs économiques du secteur, mais aussi aux volontés politiques de la Métropole. C'est pourquoi notre projet cherche à développer la filière agro-productive et de les intégrer de manière circulaire.

Ainsi, il intègre les différents éléments de l'écosystème, avec un potentiel de développement plus ou moins élevé sur le Parc technologique :

- Les ressources, préalables à la production agricole, comme la formation, la pollinisation, les machines agricoles, ou les énergies ;
- La production, pourra se déployer sur le Parc technologique comme les exploitations maraîchères, les vergers ou la récupération d'invendus ;
- La transformation, allant des industries agroalimentaires classiques, à l'artisanat ou à l'économie sociale et solidaire ;
- La distribution, qui prend en compte les enjeux de stockage, de logistique et de vente ;
- Les déchets, qui dans notre conception deviendront des ressources pour fertiliser et se déplacer.

Cela se traduit spatialement par :

- Des espaces publics qui sont affectés à la production agricole et des espaces appropriables par les usagers et supports d'une communication positive du Parc technologique ;
- Des espaces privés dont les usages sont mutualisés pour favoriser la création d'espaces de production maraîchère, ou d'aménités favorisant la transition agricole comme des mini-méthaniseurs ;
- Des bâtiments adaptés, réhabilités, avec des extensions ou des annexes modulaires pouvant accueillir des activités de formation, de bureaux, de logement mais surtout de transformation alimentaire, de logistique, de création de machines agricoles ;
- Des programmes permettant de faire le lien entre les différents acteurs et de mettre en place des synergies comme avec un tiers-lieu alimentaire ou un dispositif de Tram-Fret.

En termes opérationnels, nous avons décliné les évolutions juridiques nécessaires pour faire muter le Parc technologique à travers l'urbanisme négocié. Il peut se déployer à travers les outils réglementaires. La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation permet à la collectivité de diriger les potentielles évolutions du site y compris sur les parcelles privées dans un programme d'aménagement global et par des indications fines. Le règlement du PLU peut lui agir en dans ce sens en autorisant, en interdisant, en limitant et en incitant certains projets. Les logiques partenariales - notamment le Projet Urbain Partenarial - sont de plus en plus utilisées par les collectivités. Elles arrêtent un schéma d'aménagement souple pouvant être négocié avec des porteurs de projets. Les conventions signées par une collectivité et un opérateur engagent en outre ce dernier à participer au financement des équipements publics.

Enfin, malgré ce portage politique, les réticences ou l'attentisme des acteurs privés peuvent perdurer. La collectivité peut tenter d'y mettre fin par des acquisitions foncières. Elle initierait ainsi des projets démonstrateurs, faciliterait des occupations temporaires ou encore aménagerait des espaces publics pour enclencher une logique de projets auprès des acteurs privés. Garder la maîtrise de ce foncier lui permet aussi d'explorer les montages juridiques innovants que sont les divisions foncier bâti. Par ce biais, elle contrôle le projet et sa destination. Cela a néanmoins deux inconvénients majeurs. D'une part, il y a le danger de la rétention foncière spéculative et d'autre part les investissements lourds par la collectivité dans un contexte de tension budgétaire.

Nous avons également élaboré des fiches actions explicitant la mise en place de figures phares de la transition de ce parc. Ces fiches décrivent notamment le modèle économique et de gouvernance, les fonciers identifiés, les conditions d'implantation d'un tel programme, ainsi que des exemples.



Schéma de programmation du projet

## ENSEIGNEMENTS

Les logiques économiques de production, de transformation et de distribution, ainsi que la composition des aides européennes à l'agriculture favorisent des systèmes alimentaires étendus et délocalisés.

La volonté de reterritorialisation de l'alimentation, exprimée par les différentes collectivités territoriales, doit donc s'affirmer et aider à structurer une économie qui soit locale et économiquement viable dans un contexte de grande compétition.

La méthode choisie jusqu'alors repose principalement sur la préservation du foncier agricole et la constitution de projets alimentaires territoriaux. Ces leviers, indispensables, permettent de soutenir l'agriculture locale. Ils aident financièrement l'installation d'exploitants, leur conversion à des modes de cultures plus vertueux ou à trouver des débouchés locaux à leurs productions. Ces projets sont structurés autour d'impératifs chiffrés : X hectares à préserver, Y% de nourriture provenant de moins de 50km dans les cantines, augmenter de Z points l'autonomie alimentaire locale...

Bien que vertueuses, ces politiques publiques agricoles et alimentaires gagneraient à être davantage spatialisées et réfléchies à l'aune des synergies entre acteurs de la filière. Il est donc nécessaire de développer au sein des collectivités une compétence en urbanisme agricole et alimentaire, qui soit à l'interface des services agriculture/alimentation/déchets, les services de développement économique et ceux de l'aménagement.

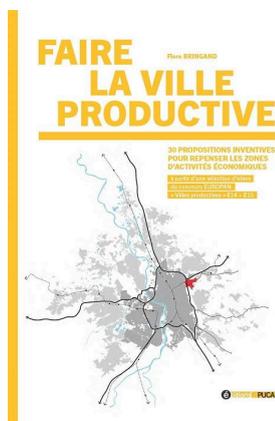
D'abord ancrées dans le rural, puis grignotées par la périurbanisation et les ZAE, les périphéries urbaines sont les derniers espaces où la question de refaire la ville sur la ville se pose. Dans le cadre des projets de requalification des entrées de ville portée par les acteurs locaux et par l'État, la tendance porte vers la création d'espaces résidentiels et commerciaux mixtes. Bien que pertinente, cette réponse ne peut être la seule apportée.

De par leur positionnement à la lisière entre zones urbaines denses et terres agricoles et naturelles, certaines ZAE peuvent devenir des rotules métropolitaines assurant une interface entre deux mondes aujourd'hui déconnectés. Grâce aux surfaces disponibles, à la typologie des bâtiments, à la connexion en transport en communs et en mobilités douces, ces zones ont le potentiel d'attirer les différents programmes que la reterritorialisation alimentaire nécessite. Ces ZAE peuvent accueillir des espaces supportant les activités de formation, de production, de transformation, de logistique et de valorisation des déchets et ainsi ancrer spatialement des pôles agricoles et alimentaires de ces territoires.

La reterritorialisation alimentaire dans ces zones permet également de créer des emplois locaux, de dynamiser l'économie et de renforcer la résilience des systèmes alimentaires face aux crises. En rapprochant les éléments constitutifs des systèmes alimentaires des centralités habitées et en y accueillant du public et des événements culturels ces espaces peuvent devenir des lieux de rencontre et d'échange, renforçant le lien social et l'implication citoyenne dans la transition agricole, alimentaire et environnementale.

## POUR EN SAVOIR PLUS

- BRINGAND, Flore. Faire la ville productive. rapport de recherche pour le PUCA, Janvier 2024
- CEREMA, Direction technique Territoires et ville, Zones d'activités économiques en périphérie : les leviers pour la requalification, Rapport co18005314, Collection Connaissances, Editions du Cerema, Décembre 2014
- GARCEZ, Cristina, MANGIN, David. Du Far West à la Ville. Paris : Parenthèses, 2014.
- LUSSAULT, Michel, LÉVY, Jacques, Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, 2003 MANGIN, David. La Ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine. Paris : éditions de la Villette, 2004.
- THOMAS-CHAFFANGE, Sébastien. Dynamiser ses parcs d'activités économiques / méthodes, outils et bonne pratiques. Voiron : Territorial Editions, 2020.





## **L'exercice du projet collectif : un dispositif pédagogique original**

Grâce à ce module original, les étudiants sont mis en situation de travail sur une problématique réelle posée par une organisation publique, privée ou associative. Pour tous les Masters de l'École urbaine, l'organisation et le pilotage sont identiques : le projet est suivi conjointement par la direction de l'École urbaine et les partenaires, à toutes les phases du projet ; un encadrement méthodologique régulier est assuré par un tuteur professionnel ou académique spécialiste de la question. Les projets collectifs permettent aux partenaires de mettre à profit les acquis de recherche et de formation développés au sein de l'École urbaine, de bénéficier d'une production d'études et de travaux de qualité, et de disposer d'une capacité d'innovation.

Les projets collectifs se prêtent particulièrement à des démarches d'étude, de diagnostic, de prospective, d'analyse comparée, voire de préparation à l'évaluation, et plus généralement à toute problématique pouvant éclairer l'organisation concernée dans une logique de « R&D ». Chaque projet mobilise un groupe d'étudiants de première année d'un des Masters de l'École urbaine. Les étudiants travaillent entre 1,5 jours et 2 jours par semaine sur des plages horaires exclusivement dédiées, pendant une durée de 6 à 9 mois (selon les Masters concernés). En formation continue, les projets collectifs concernent l'Executive master « Gouvernance territoriale et développement urbain » et mobilisent des professionnels pendant une durée de 4 mois.