

La conciliation entre le développement économique et la préservation de la biodiversité

L'exemple de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois



Vue aérienne du parc Albi InnoProd
Crédit photo : DDM, archives E.C

Retour d'expérience

MAI 2024

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

La conciliation entre le développement économique et la préservation de la biodiversité

L'exemple de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Commanditaire : MTECT. Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

Auteur : APRUZZESE Léa

Responsable du rapport

Gillio Nicolas – Direction Technique Territoire et Ville
Tél. : +33(0) 4 72 74 57 74
Courrier : Nicolas.Gillio@cerema.fr
DTecTV – DADET - 2 rue Antoine Charial 69003 LYON

Références

N° d'affaire : 23-TV-0302 (Portail National du Foncier Économique)

Nom	Service	Rôle	Date	Visa
APRUZZESE Léa	Direction technique Territoires et Ville	Auteur principal	Mai 2024	x
GILLIO Nicolas	Direction technique Territoires et Ville	Contributeur et relecteur	Mai 2024	x

Résumé de l'étude

La CA de l'Albigeois, située à moins d'une heure de Toulouse, connaît une attractivité grandissante. Depuis plusieurs années, elle diversifie son économie, notamment autour du secteur de l'innovation. La collectivité porte aussi un grand intérêt à la préservation de l'environnement. Le parc technopolitain Albi-InnoProd situé au sein de la C2A est le parfait exemple de la conciliation de ces deux enjeux ; innovation et préservation de la biodiversité.

Ce document fait partie d'un ensemble de retours d'expérience ayant pour objectif de mettre en avant des projets, actions ou outils à l'initiative du secteur public comme privé et dont la mise en place a pour but de concilier **la sobriété foncière et le développement économique**. Il s'agit d'illustrer ainsi différentes démarches relatives aux méthodes de diagnostic et de connaissance du foncier économique, aux outils réglementaires et contractuels utilisés pour requalifier les sites économiques, les densifier ainsi que pour recycler le foncier, ou encore à des projets privés auxquels la collectivité a donné son soutien sans intervenir de manière significative.

Mots clés à retenir de l'étude

Biodiversité	Innovation
Parc Technopolitain	Optimisation
Immobilier d'entreprise	Artificialisation

Statut de communication de l'étude

Les études réalisées par le Cerema sur sa subvention pour charge de service public sont par défaut indexées et accessibles sur le portail documentaire du Cerema. Toutefois, certaines études à caractère spécifique peuvent être en accès restreint ou confidentiel. Il est demandé de préciser ci-dessous le statut de communication de l'étude.

- ☐ Accès libre : document accessible au public sur internet
- ☐ Accès restreint : document accessible uniquement aux agents du Cerema
- ☐ Accès confidentiel : document non accessible

Cette étude est capitalisée sur la plateforme documentaire [CeremaDoc](https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx), via le dépôt de document : <https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx>

Contexte et objet de l'étude

Ce document fait partie d'une série de retours d'expérience réalisés dans le cadre du développement du portail national du foncier économique, nommé France Foncier +. Ce portail commandité par le Ministère de la Transition Écologique et de la cohésion des territoires ainsi que par la Ministère chargée de l'industrie, a été développé par le Cerema en collaboration avec la Banque des Territoires.

La réalisation de ces fiches retours d'expérience fait suite à la demande de nombreux EPCI interrogés dans le cadre d'une enquête de cadrage des besoins et des usages pour la constitution de France Foncier +.

Car avec la promulgation de la loi « Climat et résilience » en 2021 qui instaure notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, les collectivités doivent limiter leur consommation foncière, en raison d'une raréfaction du foncier économique, notamment sur les territoires les plus en tension, afin de poursuivre leur développement. L'article 192 de la loi « Climat et résilience » définit l'artificialisation des sols comme l'« altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». L'artificialisation des sols présente donc des enjeux environnementaux importants. Pour favoriser un développement économique durable, les territoires doivent donc avoir recours à des pratiques qui favorisent la sobriété foncière. Cela passe notamment par l'optimisation et la densification du foncier économique, mais aussi par la maîtrise de l'artificialisation des sols à des fins d'activités économiques.

Cette série de retours d'expérience a pour objectif de diffuser les bonnes pratiques autour de la conciliation entre sobriété foncière et développement économique dans le but d'inspirer les territoires demandeurs d'exemples afin qu'ils puissent mener leur développement économique en adéquation avec les injonctions imposées par l'objectif ZAN.

Introduction

La communauté d'agglomération de l'Albigeois (C2A), située dans le département du Tarn en Occitanie, se trouve à moins d'une heure de la métropole Toulousaine, que ce soit par voie autoroutière ou ferroviaire, renforçant ainsi son attractivité. L'agglomération attire aussi de plus en plus d'étudiants en raison de ses établissements d'enseignement supérieur et de son pôle de recherche. La renommée culturelle et patrimoniale de l'Albigeois, notamment incarnée par la cité épiscopale d'Albi, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, contribue à faire du tourisme un secteur économique majeur.

Malgré un contexte économique complexe ces dernières années, les entreprises du territoire ont su maintenir leurs effectifs, tandis que l'agglomération s'est efforcée de diversifier son économie autour de secteurs innovants, renforçant ainsi sa visibilité à l'échelle métropolitaine. La création du parc Technopolitain Albi-InnoProd est un bon exemple de cet engagement en faveur de l'innovation. Pour répondre à l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, mais aussi pour conforter son tissu économique existant, l'agglomération engage de nouvelles réflexions et se constitue de nouveaux outils et dispositifs afin d'accompagner les entreprises, et cela, à chaque étape de leur développement. Enfin, la C2A est fortement engagée dans la préservation de la biodiversité. Une action qui, encore une fois, se matérialise au sein du parc Technopolitain via la préservation des espaces verts et la réhabilitation d'habitats naturels ; une action qui tend à se généraliser sur l'ensemble du territoire de la C2A.

1 UNE BIODIVERSITÉ PRÉSERVÉE AU SEIN D'UN PARC TECHNOPOLITAIN INNOVANT

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour la création du Parc Technopolitain Albi-InnoProd a été créée, il y a plus de 10 ans, à proximité de l'École Nationale Supérieure des mines d'Albi-Carmaux. Ce parc, d'une superficie de 45 ha, a permis l'implantation d'un pôle scientifique et technologique tourné vers l'innovation avec la création d'un hôtel d'entreprise abritant une pépinière et un incubateur de start-up et d'une halle technologique destinée à la recherche et à la production. Sur le reste de la zone se sont implantées des activités économiques en rapport avec la vocation de la zone.

L'hôtel d'entreprise est le bâtiment phare de l'opération de par son geste architectural avec ses brise-soleil photovoltaïques, mais aussi de par sa qualité environnementale. En effet, ce dernier est le premier hôtel d'entreprises à énergie positive de la région et a été lauréat de l'appel à projet « Bâtiment économe de qualité environnementale en Midi-Pyrénées » en 2010. Il est destiné en priorité à l'accueil de start-up, d'entreprises d'ingénierie et de bureau d'étude. En raison de son offre en termes d'infrastructure et de service, l'hôtel connaît un tel engouement que désormais, il fait l'objet de travaux d'extension, portés par la collectivité avec le soutien de l'ADEME et du FEDER.



Figure 1: Hôtel d'entreprises Albi-Innoprod (crédit photo : CA de l'Albigeois)

La ZAC se compose de 4 phases d'aménagement. Pour le moment, seulement deux d'entre elles ont été réalisées et sont en cours de commercialisation.

Bien que la zone soit attractive, des terrains allant de 800 m² à plus de 5 000 m² sont encore disponibles. Cette disponibilité est la conséquence de la stratégie d'accueil plus sélective de l'agglomération. En effet, cette dernière, dans le but de définir une vocation précise au parc technopolitain, ne souhaite accueillir que des entreprises industrielles tournées vers l'innovation et les services aux entreprises. Lorsque l'ensemble des terrains de ces deux premières phases auront été vendus alors l'agglomération poursuivra le développement de la

ZAC en aménageant les deux phases restantes. Ce mode d'aménagement par phase a permis, dans un premier temps, d'optimiser la ressource foncière et de respecter davantage la biodiversité qu'elle supporte et dans un second temps de permettre aux personnes habitants encore sur la zone de rester dans leur logement. L'agglomération prévoit d'acquérir ces terrains au fur et à mesure des départs des propriétaires ; une acquisition qui sera facilitée en raison du délégation du droit de préemption sur la ZAC par la ville d'Albi à la C2A.

Outre les diverses études obligatoires précédant l'aménagement d'une telle zone, la C2A a décidé de réaliser des études supplémentaires afin de connaître la biodiversité présente sur la zone et de savoir comment la sauvegarder. Le but de cette démarche est de mettre au centre de l'opération la préservation de l'environnement.

Une zone inondable, un bois et une mare forestière ont alors été mis en évidence et réhabilités lors de l'aménagement de la ZAC. Deux bassins de rétention ont ainsi été créés, le bois et la mare, quant à eux, ont fait l'objet d'une réhabilitation afin de préserver leur fonction écologique. L'ensemble de ces éléments ont été connectés par la création de corridors et représentent désormais 13,9 ha au sein de la zone de 45 ha.



Figure 2: Éléments paysagers et constitution du parc technopolitain (crédit image : CA de l'Albigeois)

La ville d'Albi s'est aussi investie dans cette démarche, notamment avec son service « parcs, jardins et espaces naturels » en raison de la présence d'Albi-InnoProd sur son territoire. Ainsi, après avoir sanctuarisé et mené une restauration écologique du bois et de sa mare, le service a réalisé divers travaux tels que la réalisation de cheminements piétons ou encore de pontons d'observation. Ces espaces verts représentent aujourd'hui une sorte de poumon

vert, à la fois pour les employés de la zone, mais aussi pour les habitants à proximité. L'entretien est réalisé en régie et durant des périodes définies afin d'éviter toutes perturbations des écosystèmes ; une démarche qui nécessite d'être pédagogique envers les entreprises qui ne sont pas familières avec une telle gestion qui peut laisser penser que la zone n'est pas entretenue. La réhabilitation des espaces et la réalisation des divers aménagements ont bénéficié d'un financement de la DREAL au travers du fonds « 1 % paysage, développement et cadre de vie » et ont coûté la somme de 340 000 euros.



Figure 3: Visuels de la mare et du bois du technopôle Albi-InnoProd avant et après travaux de restauration écologique. (crédit photo : Ville d 'Albi).

Pour entretenir les parcelles non attribuées, l'agglomération a signé une convention (révisée annuellement) avec des agriculteurs afin que ces derniers puissent s'en occuper. Ils peuvent alors, sans payer aucun loyer, mettre en culture ces terrains en attendant leur vente. Face à la réussite de cette initiative l'agglomération a souhaité la développer sur d'autres zones d'activité de son territoire.

Le pôle technopolitain Albi-InnoProd et son aménagement ont permis à la collectivité de déployer sur son territoire une nouvelle approche axée sur la conciliation entre développement économique et préservation de la biodiversité. C'est pour cela que désormais de nouvelles zones d'activités font l'objet d'aménagements similaires à l'image de la zone de Rieumas possédant, elle aussi, un bois et des zones humides.

2 OPTIMISER LA RESSOURCE POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION

La collectivité s'est engagée dans la révision de ses documents d'urbanisme ; son SCoT et son PLUi. C'est pour elle l'occasion de formaliser ses nouvelles ambitions notamment concernant l'optimisation du foncier. En effet, l'agglomération veut poursuivre la démarche engagée lors de l'inventaire des ZAE, imposé par la loi Climat et Résilience, en identifiant les gisements fonciers potentiels au sein de ces zones.

Afin de sensibiliser les élus du territoire à ces nouveaux enjeux et d'avoir des éléments d'argumentation, la collectivité s'est rapprochée de l'agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse (AUAT). Les études qui seront menées auront pour but de :

- ▶ Caractériser le profil socio-économique de l'Albigeois et de la comparer à celui d'agglomérations plus ou moins similaires,
- ▶ Analyser la localisation des entreprises sur le territoire et leurs conditions d'implantation,
- ▶ Identifier le foncier bâti et les parcelles artificialisées, mais non construites afin de déterminer les intensifications à mettre en place pour optimiser la ressource foncière.

Concernant ce dernier aspect, la mission de l'AUAT consistera en une étude qui sera approfondie par l'agglomération afin de caractériser les gisements, de faire émerger des zones sous utilisées tels que des parkings ou des zones de stockage et enfin de réfléchir aux modes d'implantation des bâtiments.

Conjointement, la collectivité se questionne concernant les marges de retrait ou encore concernant les diverses contraintes imposées au sein de ces ZAE. À titre d'exemple, elle souhaite réajuster les injonctions inscrites au sein du cahier de prescriptions d'Albi-InnoProd. Aujourd'hui, les marges de retrait peuvent atteindre 15 m par rapport à l'espace public et 11 m par rapport aux limites séparatives et l'ensemble des coefficients d'emprise au sol sont compris entre 30 % et 60 %. Assouplir certaines contraintes trop restrictives ou imposer des contraintes plus ambitieuses permettraient une meilleure optimisation du foncier en retrouvant des droits à bâtir.

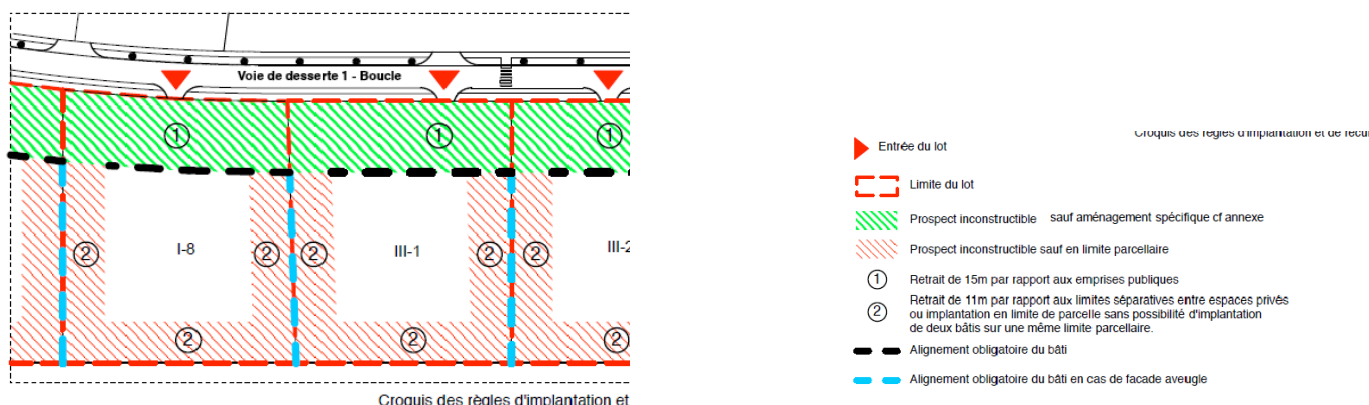


Figure 4: Extrait du cahier des prescriptions de la ZAC Parc Technopolitain Albi Innoprod (Crédit image C2A)

3 ENCADRER ET AIDER POUR OPTIMISER L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avant que la loi Climat et Résilience ne demande la réalisation d'un inventaire des zones d'activités économiques, la collectivité avait déjà effectué une partie du travail en réalisant une cartographie des locaux vacants. Un agent de la collectivité prospecte régulièrement sur Internet afin de s'informer des annonces de vente en ligne et se rend régulièrement sur le terrain pour vérifier la mise en vente des locaux ou leur état de vacance. Cette connaissance de la vacance de l'immobilier à vocation économique permet ainsi à la collectivité de proposer en priorité ces locaux aux entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire avant de leur proposer des terrains à acheter.

Cet état des lieux est en partie facilité par l'observatoire des ZAE mis en place par la DDT du Tarn qui recense les terrains vacants et à viabiliser.

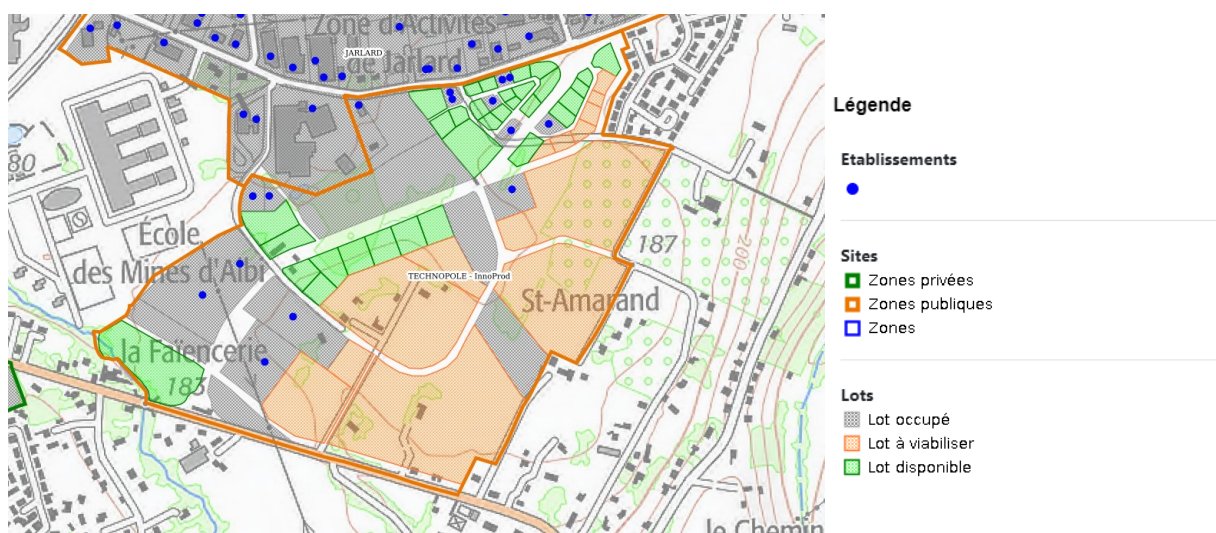


Figure 5: Capture d'écran de l'observatoire des ZAE de la DDT du Tarn – focus sur Albi-InnoProd

La collectivité connaît, au sein de ses ZAE, une vacance relativement faible en raison d'un turn-over plutôt dynamique. Néanmoins, la majorité des locaux libres sont proposés à la location, ce qui ne semble pas convenir aux entreprises cherchant à s'implanter. En effet, ces dernières cherchent encore à devenir propriétaires de leur terrain afin d'y faire construire leur unité de production selon leur convenance. Cependant, il ne semblerait que ce soit moins le caractère locatif des locaux qui rebute les entreprises, mais davantage l'état de ces derniers. La majorité des locaux n'ont jamais été réhabilités et donc jamais remis en adéquation avec les besoins actuels des entreprises. Afin de pallier à ce problème, la C2A s'est engagée dans plusieurs actions afin de pousser à l'optimisation de l'immobilier d'entreprise.

Dans un premier temps, la collectivité s'est rapprochée de l'École des Mines d'Albi afin de constituer un référentiel d'optimisation de l'immobilier pour les entreprises. Le but de cette démarche est de créer un référentiel permettant de savoir comment dialoguer avec les entreprises à propos de leurs besoins tout en s'assurant que leur projet soit bien dimensionné. Il sera alors question de juger l'optimisation envisagée et de savoir si elle peut être davantage poussée, avec par exemple des préconisations sur la création d'espaces mutualisés ou encore sur l'élévation du bâtiment.

Dans un deuxième temps, l'agglomération, en raison de sa compétence en matière d'aides à l'immobilier économique conférée par la loi NOTRe, a décidé de mettre en place un dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprise. L'objectif de cette aide, versée sous forme de subvention, est d'accompagner les entreprises du territoire en leur offrant de bonnes conditions pour leur développement en encourageant une meilleure rotation du parc immobilier par l'incitation à la rénovation et à la modernisation des locaux d'exploitation.

Les entreprises ciblées doivent réaliser des activités industrielles ou artisanales de production, des activités de services aux entreprises ou encore des activités de transformation et de commercialisation de produits agricoles. De plus, pour être éligible, le projet doit faire l'objet d'une analyse portant sur son impact pour le développement de l'entreprise, sur les retombées économiques pour le territoire, sur le développement de sa filière et, bien sûr, l'optimisation foncière qu'il propose. Ainsi, plus une entreprise répond à ces critères, plus l'aide octroyée sera élevée. Pour le moment, peu d'entreprises ont demandé cette subvention, néanmoins, elle a porté ses premiers fruits en poussant un porteur de projet à aller au-delà des ambitions demandées par la collectivité. Ce dernier s'est rapproché d'une école d'enseignement supérieur d'Albi afin qu'elle étudie les optimisations envisageables pour son local tout en trouvant des solutions permettant de réduire les coûts de construction.

Enfin, la C2A s'engage, malgré leur faible nombre, à traiter les friches existantes sur son territoire. Elle s'est portée acquéreuse par ses propres moyens ou par intermédiaire de l'EPF Occitanie au travers d'une convention, de friches industrielles ou de bâtiment en raison d'entreprises en difficulté. Comme ce genre d'action semble se répéter sur le territoire, l'agglomération souhaiterait se constituer une foncière afin de les faciliter. Elle a pour cela entrepris des échanges avec la foncière d'Occitanie, qui serait amenée à participer à l'actionnariat de la structure.

4 ANNEXES

4.1 Pour en savoir plus

Droit de préemption	https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/droit-preemption-urbain-dpu
ZAC	https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-zone-damenagement-concerte-zac
EPFL	https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/letablissement-public-foncier-local-epfl
L'observatoire économique du Tarn	https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=9bef953d-2c8f-4983-adb5-a4e90a0c3e36
L'hôtel d'entreprise d'Albi InnoProd et sa qualité environnementale	https://www.envirobat-oc.fr/BATIBUZZ-L-hotel-d-entreprises-du-parc-technopolitain-Albi-Innoproduct-Albi-81

4.2 Abréviations

- C2A : Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
- ZAC : Zone d'aménagement concertée
- AUAT : agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine
- EPFO : établissement public foncier d'Occitanie
- ZAE : Zone d'activité économique
- FEDER : Fonds européen de développement régional
- AUAT : Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine

4.3 Remerciement

Remerciement à Amandine Plassard, Responsable Immobilier et Foncier économiques à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN