
Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Approche environnementale du développement
économique et optimisation du potentiel foncier



Parc naturel régional du Gâtinais français

20 Boulevard du Maréchal Lyautey, Milly-la-Forêt, Île de France

Tuteur entreprise :
Mathieu DEPERROIS
Responsable du pôle aménagement

Rafaël CAMPAN
UIT
2017-2018

Tuteur académique :
Christophe DEMAZIERE

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont permis de mener mon stage à bien et qui ont contribué à son succès.

En premier lieu je souhaite remercier très chaleureusement M. Mathieu Deperrois, mon maître de stage, responsable du pôle aménagement au sein du Parc naturel régional du Gâtinais français, qui m'a accompagné durant 4 mois et m'a partagé son expertise au quotidien. Grâce à ses conseils, à sa confiance et à son aide j'ai pu terminer l'ensemble des missions qui m'étaient confiées.

Je tiens aussi à particulièrement remercier M. Christophe Demazière enseignant chercheur à l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours pour son écoute et ses conseils sur l'une des phases cruciales du travail à accomplir durant le stage.

Je remercie aussi tout particulièrement M. Pierre-Denis Ménager et Mme. Adeline Blanc, tous deux chargés de mission au sein du pôle aménagement pour leur accueil et pour m'avoir permis de découvrir leurs différentes missions.

J'adresse enfin mes remerciements à Mme. Julie Maratrat et M. Vincent van de Bor pour m'avoir permis de les accompagner durant des missions concernant l'environnement et la biodiversité (démontage de crapauducs...) et donc découvrir les territoires du Parc ainsi que sa faune et sa flore.

Table des matières

Introduction.....	2
Structure d'accueil : Le Parc naturel régional du Gâtinais français	4
Matériels et méthodes.....	6
I. Méthodologie et outils pour le foncier économique.....	7
1. Appropriation du sujet.....	7
2. Recensement des zones d'activités présentes sur le territoire du Parc.....	7
3. Diagnostic des zones d'activités	8
4. Carnet de références de projets exemplaires en France et à l'étranger.....	8
5. Préparer des recommandations pour le développement du foncier économique du Parc.....	10
II. Méthodologie et outils pour la revitalisation d'un centre-bourg.....	10
1. Appropriation du sujet.....	10
2. Elaboration des questionnaires	10
3. Diffusion des questionnaires	11
4. Exploitation des résultats.....	11
Résultats et discussions.....	11
I. Etude et analyse des ZA du Parc	11
1. Définitions préliminaires.....	11
2. Diagnostic des zones d'activités	12
2.1 Analyse du travail.....	14
3. Elaboration d'un carnet de références de projets exemplaires	14
3.1 Projets de requalification	14
3.2 Projets de réutilisation d'anciens corps de ferme.....	15
3.3 Recommandations pour le développement du foncier économique du Parc du Gâtinais :.....	20
3.4 Analyse du travail	22
II. Projet de revitalisation du centre-bourg de Boutigny-sur-Essonne	22
1. Questionnaires, création, diffusion et analyse	22
III. Conclusion	23
Références.....	25
Table des figures et tableaux	27
IV. Annexes	28
1. Etude des zones d'activités du Parc naturel régional du Gâtinais français	28
2. Questionnaires et comptes rendus	61

Introduction

Le stage se déroule dans le cadre d'une première étude réalisée par le Parc naturel régional du Gâtinais français concernant le foncier économique de son territoire et d'une seconde étude pré-opérationnelle d'aménagement durable sur le centre-bourg d'une Commune du Parc (Boutigny-sur-Essonne) dans une démarche de revitalisation.

Le travail à réaliser se sépare donc en deux parties distinctes. La première concerne les zones d'activités, le foncier entièrement à vocation économique. L'objectif est de recenser les zones présentes sur le territoire du Parc puis de comprendre leurs dynamiques mais aussi et surtout leurs dysfonctionnements afin d'en tirer un diagnostic de chacune d'entre elles. Ce travail de diagnostic est ensuite couplé à un travail de recherche d'informations (type benchmark) sur des projets exemplaires de développement économique qui prennent fortement en compte l'aspect environnemental. Le but de ces travaux est d'obtenir des pistes de recommandations, des indications ou des directions pour les futurs projets mis en place sur le Parc pour éviter de perdre des opportunités de développement.

La seconde partie du travail correspond à l'étude du centre-bourg de Boutigny-sur-Essonne. Cette partie s'est ajoutée au travail initial juste après le début du stage à la suite d'une discussion avec le responsable du pôle aménagement. Le Parc est en collaboration avec la Commune ainsi qu'un bureau d'études (Ledez-Legendre) et le projet en est à l'étape pré-opérationnelle. L'objectif du stage sur cette partie est d'aider au bon déroulement de l'étude pré-opérationnelle en apportant un complément d'informations sur le diagnostic commercial du centre-bourg grâce à la réalisation de deux questionnaires à destination d'une part des commerçants du centre-bourg et d'autre part aux usagers du RER (présence d'une gare de RER D sur la Commune). On peut y voir un travail de médiation entre les porteurs du projet et les futurs utilisateurs (commerçants, usagers du RER, habitants...) pour intégrer autant de personnes que possible au projet dans l'optique de comprendre les attentes, besoins et demandes de chacun et de les satisfaire au mieux.

En partant de ces objectifs, le travail réalisé à la date du 17 juin 2019 est le suivant. Pour le premier objectif concernant le foncier économique, un diagnostic des ZA de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde a été fait, le benchmark est enrichi de divers exemples issus du territoire français mais aussi de l'étranger et des recommandations ont pris forme pour lancer une réflexion sur une optimisation de l'existant en prenant fortement en compte l'environnement. En ce qui concerne le second objectif du stage, deux questionnaires ont été élaborés et pour l'instant 19 réponses venant des usagers du RER ont été récoltées, des rendez-vous sont planifiés avec les commerçants du centre-bourg pour les questionner et 6 entretiens sont pour l'instant terminés. Des comptes-rendus sont et seront faits pour chaque entretien avec les commerçants ainsi que pour l'ensemble des réponses des usagers du RER.

Au sein du PNR et du Pôle Aménagement, mon rôle a donc été de démarrer une étude sur un sujet longtemps évoqué mais pour l'instant peu étudié. Parallèlement, j'ai eu un rôle de médiateur entre les différents acteurs d'un projet de revitalisation de centre-bourg dans l'optique d'en faire participer un maximum.

Structure d'accueil : Le Parc naturel régional du Gâtinais français

Le Parc naturel régional du Gâtinais français, comme les 53 autres Parcs naturels régionaux français, est un territoire qui a fait le choix de centrer son développement autour de la mise en valeur de son patrimoine naturel et culturel. Les PNR ont 6 missions principales (Parcs naturels régionaux de France, s.d.) :

- Développer leur territoire en le protégeant
- Protéger leur territoire en le mettant en valeur
- Participer à un aménagement fin des territoires
- Accueillir
- Informer et éduquer les publics aux enjeux qu'ils portent
- Expérimenter de nouvelles formes d'action publique et d'action collective

Un PNR se place à l'écart des entités telles que les Parcs nationaux, les sites classés ou les réserves naturelles car il ne dispose pas d'un pouvoir réglementaire. Il ne peut interdire quoi que ce soit mais par l'intermédiaire d'une charte signée avec les Communes du territoire du Parc, il est possible de s'opposer aux documents d'urbanisme locaux (PLU...) et d'instaurer des lignes de conduite que chaque signataire se doit de respecter. La charte est renouvelée tous les 15 ans. Les mesures de protection dont un PNR fait preuve sont issues de la réglementation française. Mais un PNR doit respecter à la lettre ces mesures et se dote aussi de moyens pour développer son économie, son patrimoine et sa culture, tout cela de manière respectueuse. L'idée est par exemple de maintenir les activités traditionnelles en perte de vitesse voire même les renouveler ou les conforter mais aussi de réfléchir à la résolution des défis du territoire (pression foncière de Paris et sa banlieue pour le Parc du Gâtinais par exemple). Le Parc du Gâtinais français compte 69 Communes réparties sur deux départements (Essonnes et Seine-et-Marne) et comprises dans 4 Communautés de Communes (Deux Vallées, Entre Juine et Renarde, Pays de Nemours, Val d'Essonnes) et 3 Communautés d'Agglomérations (Etampois Sud Essonne, Melun-Val de Seine, Pays de Fontainebleau). Il est financé à 60% par la région, à 20% par le département de l'Essonnes et à 20% par le département de la Seine-et-Marne. (PNR du Gâtinais français)

Le Parc naturel régional du Gâtinais français a donc plusieurs fonctions sur des domaines différents mais tous liés et dans un même but à savoir préserver et gérer de façon harmonieuse ses espaces et maintenir une biodiversité écologique de qualité en mettant en valeur l'ensemble de son patrimoine. Pour réussir à remplir ses objectifs, le PNR possède différents pôles :

- Administration : Gestion des finances, du personnel et de l'accueil des visiteurs à la maison du Parc
- Environnement : Gestion du patrimoine naturel, de l'eau, des déchets et de l'assainissement et sensibilisation environnementale
- Aménagement : Projets autour de l'urbanisme, de l'habitat, du paysage, de l'architecture et de l'énergie. Qualité de conseil et de porteur de projet
- Développement local : Aide et suivi des filières locales (agriculture, sylviculture, circuits courts, alimentation, économie durable, tourisme et éco-mobilité, forêt)
- Educ'Info Culture : Actions de communication, d'animation d'activités, d'éducation au territoire et projets de SIG

Le stage se déroule au sein du pôle aménagement sous la tutelle du chef de pôle M. Mathieu Deperrois. Les objectifs de ce pôle sont de prendre part à des projets d'urbanisme, d'aménagement

ou paysager, d'apporter des conseils aux entreprises, aux Communes ou aux particuliers et de réaliser des études sur divers sujets liés aux thématiques de l'aménagement.



Figure 1 : Organigramme des agents du Parc du Gâtinais. Source : Site du PNR du Gâtinais français

Sous un angle historique, le Parc a été créé en 1999 et est surnommé le « pays des mille clairières et du grès ». On retrouve un paysage essentiellement composé de vallées, coteaux et plateaux, sur lequel trois rivières circulent, la Juine, l'Essonne et l'Ecole mais aussi un fleuve, la Seine. La présence de filières locales en développement telles que la culture de cresson, de chanvre ou le fameux miel du gâtinais renforcent les caractéristiques du territoire.

Le Parc présente une volonté forte en matière d'urbanisme durable en particulier concernant les zones d'activités comme il est mentionné à la mesure 16 de la charte (Parc naturel régional du Gâtinais français, 2011) où on peut notamment voir l'engagement des intercommunalités pour limiter la consommation d'espace agricole.

Matériels et méthodes

Ce volet du rapport sera découpé en deux parties distinctes, la première concernant les zones d'activités et le foncier économique, la seconde à propos du projet de revitalisation du centre-bourg de Boutigny-sur-Essonne. Néanmoins, d'une manière plus générale, pour suivre mon avancée tout au long du stage, mon tuteur et moi faisons des points réguliers. Cela permettait aussi de vérifier la direction que prenait le travail, de pouvoir ajouter ou retirer des éléments qui pouvaient s'avérer plus ou moins pertinents.

I. Méthodologie et outils pour le foncier économique

1. Appropriation du sujet

Dans un premier temps, le sujet du stage étant nouveau pour moi, des lectures et rencontres ont été nécessaires. Elles ont permis une meilleure compréhension du sujet et des éléments qui y sont liés et ont apporté des idées préliminaires ainsi que des pistes de réflexion. Les lectures et rencontres étaient les suivantes :

Lectures & rencontres	Raisons et apports pour le sujet
Charte du PNR du Gâtinais français	Comprendre les orientations d'aménagement du PNR et les actions mises en place
Rapport d'activités 2018 du Parc	Comprendre le fonctionnement du PNR
Cartes du Parc	Situer les différents acteurs, comprendre les enjeux liés à la géographie
Observer et connaître les zones d'activités économiques, l'intégration des enjeux de la transition écologique (Cerema)	Comprendre le fonctionnement d'une zone d'activités et comment les observer et les analyser. Comprendre les enjeux liés aux ZAE
Diagnostic territorial du PNR du Gâtinais français	Premiers éléments de diagnostic surtout paysagers et concernant l'insertion territoriale des ZAE
L'immobilier d'entreprise artisanale (Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Île de France et de Rhône-Alpes)	Premières pistes de réflexion sur l'avenir du foncier existant
Réunion début mai avec les responsables du développement économique de plusieurs Communautés de Communes du Parc	Meilleure compréhension des enjeux de chaque Communauté de Communes, précision des besoins et des attentes de chacun

Tableau 1 : Lectures concernant les zones d'activités et le foncier économique

2. Recensement des zones d'activités présentes sur le territoire du Parc

Afin de situer l'ensemble des zones d'activités présentes différents outils étaient à disposition. Les documents d'urbanisme réglementaire de chaque Commune du Parc tels que les PLU, PLUi, documents de zonage, documents concernant les OAP ont été essentiels afin d'avoir le maximum d'informations sur les zones d'activités qui y étaient mentionnées. De plus, certains documents SIG fournis par le Parc directement apportaient un complément d'information. L'ajout d'observations à partir de photos aériennes était aussi un plus pour déterminer les emplacements exacts des zones d'activités. L'idée finale était donc à partir des informations recueillies et des parcelles cadastrales et grâce au logiciel QGis, de cartographier les emplacements de chaque zone d'activités pour avoir un fichier clair et précis.

3. Diagnostic des zones d'activités

Dans l'optique de comprendre le fonctionnement et les dysfonctionnements des zones d'activités étudiées et d'en dégager des potentiels, un diagnostic se devait d'être réalisé. Compte tenu du grand nombre de zones d'activités du Parc, les diagnostics ont été faits suivant les Communautés de Communes ou d'Agglomérations en commençant par la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde. Le diagnostic est découpé en trois parties :

- Dynamisme de la zone d'activités
- Insertion territoriale
- Insertion paysagère

Dynamisme de la zone d'activités	- Emploi - Etat de l'activité sur la zone - Vacance éventuelle
Insertion territoriale	- Accessibilité - Proximité avec les salariés et les pôles urbains - Atout de la ZA pour faciliter le travail des entreprises - Localisation « urbanistique », enveloppe d'urbanisme préférentielle, zonage au PLU...
Insertion paysagère	- Qualité environnementale - Qualité des paysages fournis par la ZA - Risques liés à l'eau (écoulement)

Tableau 2 : Critères d'analyses du diagnostic des ZA

4. Carnet de références de projets exemplaires en France et à l'étranger

- Quoi rechercher ?

L'élaboration d'un carnet de références utile pour les futurs projets du PNR du Gâtinais français devait se baser sur des critères propres au territoire. La recherche s'est donc centrée autour de deux éléments :

- Les requalifications de zones d'activités
- La réutilisation d'anciens corps de ferme

En effet la recherche s'est accentuée sur ces sujets car le Parc du Gâtinais, du fait de ses mesures de protection de son espace naturel n'autorise que très faiblement la construction sur des espaces pour l'instant occupés par des milieux autres qu'urbains et ceci dans le but de limiter l'étalement urbain malgré la pression foncière de Paris et sa banlieue. Or le territoire du Parc présente déjà plusieurs zones d'activités et quel meilleur endroit pour développer une zone d'activités qu'une zone d'activités existante qu'il faudrait améliorer, développer ou renforcer ? De plus, le caractère rural du territoire du Parc sous-entend la forte présence de bâti agricole tel que des corps de ferme. Avec l'intensification des pratiques agricoles, de moins en moins de bâtiments sont exploités au profit des champs. Ainsi on peut trouver de véritables groupements de bâtiments susceptibles d'accueillir des activités autres qu'agricoles.

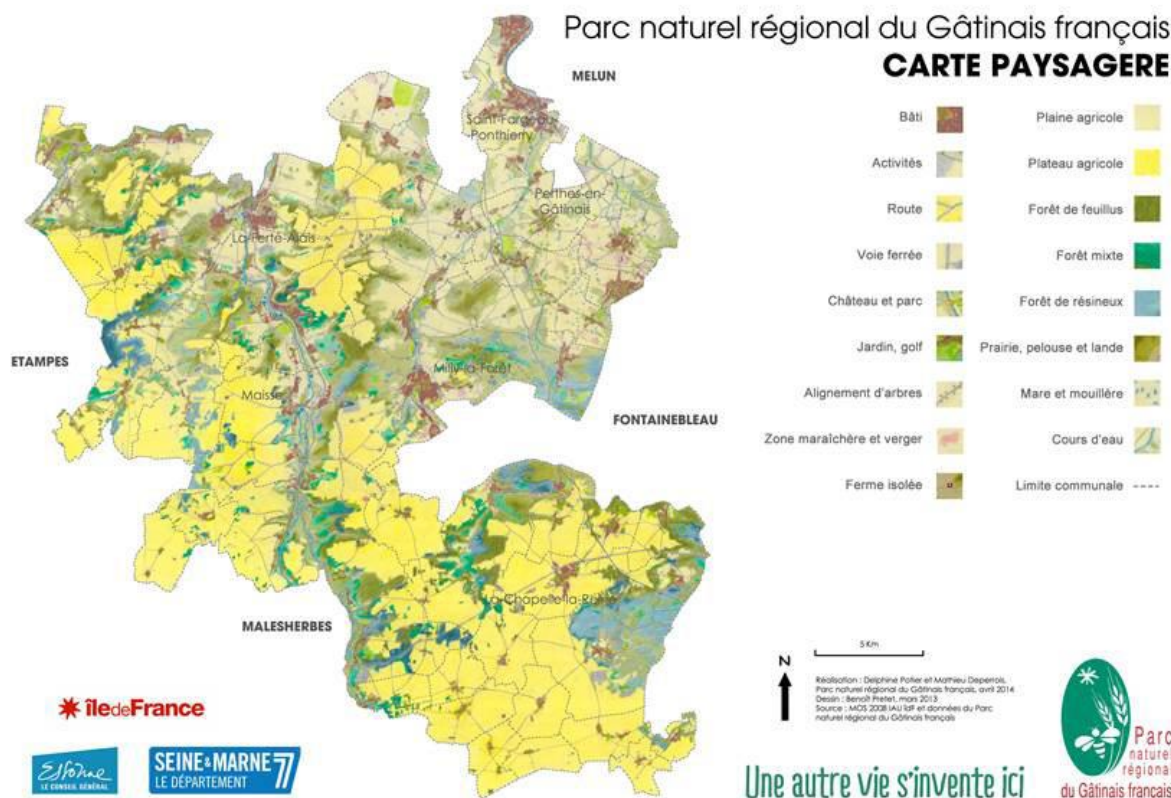


Figure 2 : Carte paysagère afin de voir les modes d'occupation des sols. Source : <http://www.saintsauveursurecole.fr/-Parc-Naturel-regionale-du-Ga-.html>

- Comment rechercher ?

Au travers des différents projets qui existent sur ces deux sujets, il a fallu prêter attention à certains éléments afin de bien souligner l'exemplarité de ceux sélectionnés. Il fallait aussi prendre en compte la taille des projets et des zones d'activités ou des bâtiments concernés. Etudier un projet de zones d'activités dans un cadre complètement différent n'aurait pas eu spécialement d'intérêt. Ensuite, l'objectif était de trouver des projets qui ont fonctionné, avec des hauts taux d'occupation une fois la zone d'activités mise en service. L'intérêt environnemental des projets était essentiel aussi surtout dans le cas de l'utilisation d'un ancien corps de ferme, cas où il est possible de construire un projet avec des idées et techniques très vertes. Pour ce qui est d'une requalification, il a été difficile de trouver des projets exemplaires au niveau environnemental du fait de l'obligation de composer avec l'existant qui présentait rarement une haute qualité environnementale.

Afin de trouver un maximum de projets, la navigation internet s'est avérée la plus efficace. Grâce à des sites tels que ceux d'agences d'urbanisme ou d'aménagement, il a été plus facile de trouver de nombreux projets, il ne restait alors qu'à sélectionner les plus pertinents dans notre cas.

5. Préparer des recommandations pour le développement du foncier économique du Parc

Préparer des recommandations est toujours délicat, il ne faut saisir que le meilleur d'un projet afin d'en extraire les éléments à réappliquer. Il est important de savoir ce que l'on souhaite améliorer et donc ce sur quoi l'on souhaite trouver des exemples, des informations ou des études. D'une manière logique, les trois critères du diagnostic se sont imposés comme grille de lecture, à savoir, dynamisme de la zone d'activités, insertion territoriale et insertion paysagère. L'idée étant de savoir comment les projets étudiés ont réussi à être exemplaire sur tout ou partie de ces sujets pour en tirer des enseignements. Mais, à cette grille de lecture s'est ajouté un élément qui est apparu dans les projets de requalification, l'écoute des acteurs. Ainsi, c'était sous quatre angles différents que des recommandations ont pris forme :

- Dynamisme de la zone d'activités
- Ecoute des acteurs
- Insertion territoriale
- Insertion paysagère

II. Méthodologie et outils pour la revitalisation d'un centre-bourg

1. Appropriation du sujet

Une étude est en cours sur le centre-bourg de Boutigny-sur-Essonne dans le cadre d'un projet de revitalisation auquel prennent part la mairie de la Commune, le Parc du Gâtinais ainsi qu'un bureau d'études (Ledez-Legendre). Pour comprendre le contexte dans lequel évolue cette Commune et les enjeux du projet mais aussi pour avoir les points de vue des différents partis, plusieurs discussions ont été nécessaires.

Une première discussion avec Mathieu Deperrois (Maître de stage), Pierre-Denis Ménager (Chargé de mission urbanisme, en charge du projet à Boutigny) et Pascale d'Anfray (Directrice du bureau d'études Ledez-Legendre) a eu lieu. Celle-ci afin de comprendre quel rôle un stagiaire pouvait avoir dans ce projet et quelles étaient les missions importantes à effectuer. Durant cette discussion a été évoqué l'idée de la création d'un premier questionnaire à l'attention des commerçants de Boutigny pour comprendre leurs besoins, attentes, envies, nécessités... et d'un second questionnaire à l'attention des usagers du RER pour comprendre leur perception du centre-bourg et voir ce qui dysfonctionne actuellement. S'en est suivie une seconde discussion lors d'une rencontre organisée entre Pierre-Denis Ménager, moi-même et un adjoint au Maire de Boutigny-sur-Essonne, M. Jean-Luc Vuilleminot ainsi qu'une conseillère municipale, Mme. Isabelle Fromage. Au cours de celle-ci il a bien été acté que des questionnaires pouvaient apporter un plus au projet et aider à son avancée. Après ces deux réunions ou discussions, l'élaboration des questionnaires a pu commencer.

2. Elaboration des questionnaires

Pour élaborer les questionnaires, il a été nécessaire de se mettre à la place des personnes interrogées pour éviter les questions rudes envers les commerçants mais aussi pour en faciliter la compréhension. Quelques réunions avec M. Mathieu Deperrois ou encore Mme. Pascale d'Anfray ont été nécessaires pour bien mettre au point nos attentes et orienter les questions tout en faisant en sorte de ne pas limiter l'imagination des interrogés avec des propositions trop orientées.

3. Diffusion des questionnaires

Après les étapes ci-dessus il a fallu diffuser les questionnaires d'une part aux usagers du RER mais aussi aux commerçants.

- Les usagers du RER : pour en toucher un maximum il fallait venir aux heures de passage à savoir le matin en priorité entre 7h et 9h.
- Les commerçants : après avoir organisé une réunion infructueuse avec eux (très peu se sont déplacés), la méthode s'est vue changée et les questionnaires ont pris la forme d'entretiens. Des rendez-vous ont été pris et ainsi des réponses riches ont pu être recueillies.

4. Exploitation des résultats

Une fois les réponses obtenues et des idées recueillies, il s'agissait d'exploiter ces résultats pour en tirer le maximum.

Dans le cas des commerçants, des comptes rendus ont été établis pour chaque entretien ainsi qu'une grille d'analyse pour repérer les points essentiels. Pour ce qui est des usagers du RER, en considérant le plus grand nombre de réponses, il était important d'analyser l'ensemble des réponses donc là aussi, une grille d'analyse a été mise en place.

Résultats et discussions

En considérant la séparation du travail en deux tâches distinctes, cette partie concernant les résultats traitera d'une part la mission d'analyse des ZA du Parc et d'autre part la mission de récolte de données sur le centre-bourg de Boutigny-sur-Essonne.

I. Etude et analyse des ZA du Parc

L'ensemble de l'étude réalisée pendant le stage est présente en annexe. Les éléments importants pour la compréhension du rapport seront introduits directement dans celui-ci.

1. Définitions préliminaires

Avant d'entamer un travail d'étude et d'analyse des zones d'activités du Parc il était important de définir ce qu'est une zone d'activité. De cette manière, il est possible de bien centrer l'étude sur l'essentiel et de ne pas étudier de potentielles zones d'activités qui n'en sont finalement pas.

Définition quantitative d'une ZA : Surface foncière comprenant plus de 3 entreprises ou 1 entreprise et plusieurs entités qui y sont liées (inspiré de Cerema).

Définition qualitative d'une ZA : Espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique (Jallas, 2003).

2. Diagnostic des zones d'activités

Le Parc naturel régional du Gâtinais français est composé de 69 communes d'Île de France plus ou moins proches de Paris. L'activité économique de la région est très forte ainsi on dénombre beaucoup de zones d'activités sur le territoire du PNR. Durant les 4 mois de stage il était donc difficile d'établir un diagnostic pour l'ensemble des zones d'activités. L'analyse s'est donc pour l'instant cantonnée aux 5 zones d'activités de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde.

Ce diagnostic a été réalisé suivant les 3 thématiques évoquées dans la partie matériels et méthodes. De nombreuses cartes ont été préparées pour apporter les informations nécessaires lors du diagnostic en particulier sur les sujets de l'emploi et des risques d'écoulement.

Exemples de cartes réalisées durant le stage :

Carte du nombre de salariés - Boissy-le-Cutté

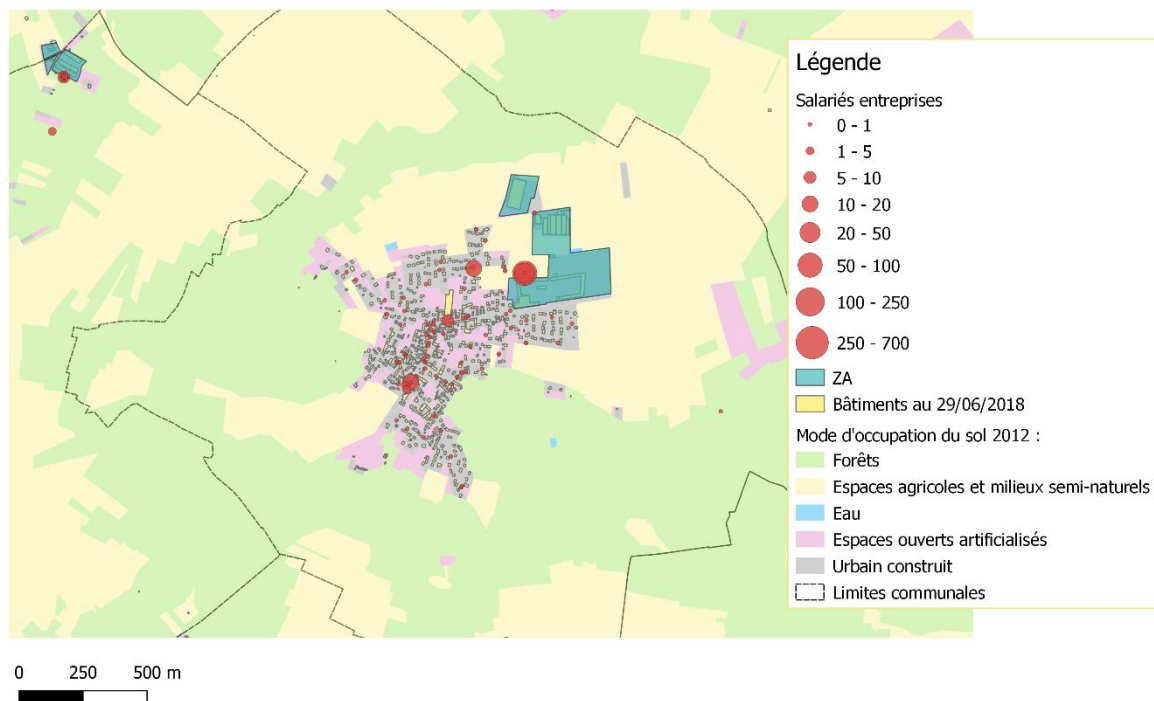


Figure 3 : Carte du nombre de salariés - Boissy-le-Cutté. Réalisation : Rafaël Campan

Carte des axes de risques d'écoulement de la zone de Gravelle - Auvers-Saint-Georges

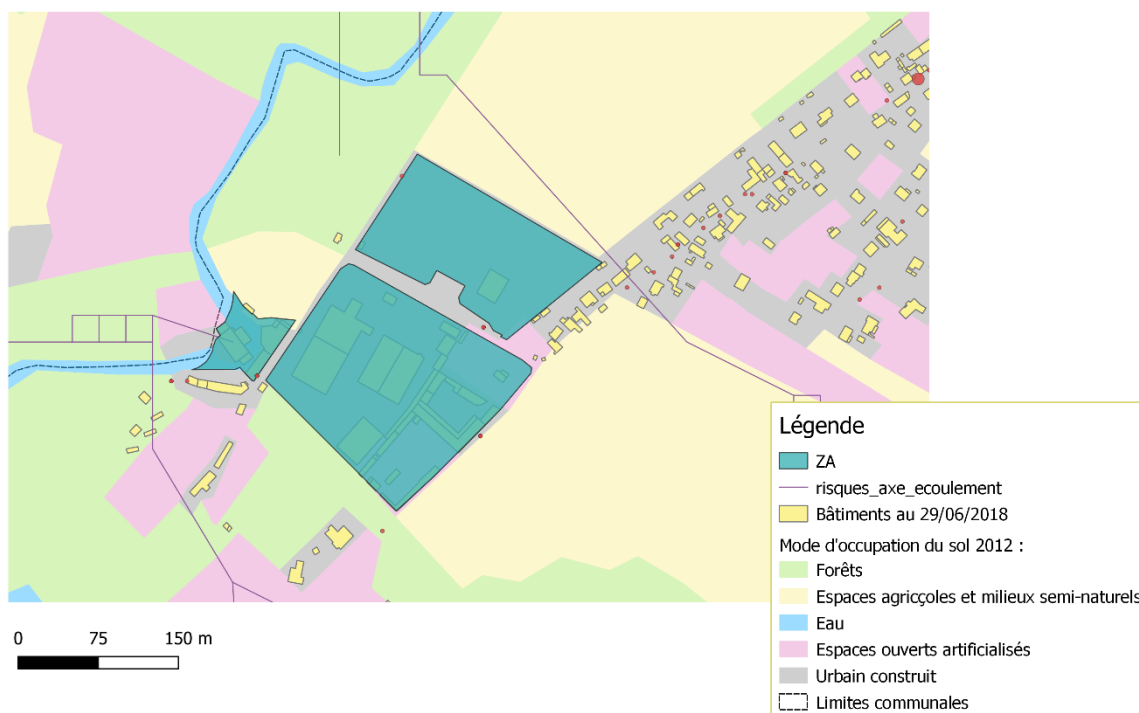


Figure 4 : Carte des axes de risques d'écoulement de la zone de Gravelle - Auvers-Saint-Georges. Réalisation : Rafaël Campan

Afin d'avoir un aperçu des résultats de ce diagnostic, voici les bilans pour chaque zone d'activités étudiée :

- Zone d'activités de Chamarande :

Cette zone d'activités présente un potentiel certain de développement avec l'accueil d'activités. Sa localisation et sa réserve foncière sont ses principales forces. Lors de la mise en place de projets il y aura de sérieux efforts à faire au niveau paysager et environnemental afin d'avoir une certaine cohérence dans l'aménagement de la ZA. Il semblerait judicieux d'améliorer la signalisation pour renforcer l'attractivité de la zone et surtout pour transformer ce foncier aujourd'hui vide en véritable zone d'activités. Il sera fondamental de privilégier des projets respectueux de l'environnement ainsi que des projets utilisant les forces et filières locales dans leur réalisation.

- Zone d'activités de Gravelle – Auvers-Saint-Georges :

La zone de Gravelle possède de nombreux atouts qui sont malheureusement inexploités. Requalifier l'ensemble de la zone pour la rendre attractive et lui permettre de faire valoir sa localisation de choix au sein du Parc du Gâtinais semble fondamental. Étant donné la nature de ses environs, cette ZA se doit de travailler son intégration paysagère pour permettre de conserver une réelle trame verte et améliorer son intégration dans le paysage. Travailler sur ces éléments lui conférerait des atouts de taille en plus de ceux qu'elle présente déjà. Le potentiel de la zone de Gravelle est certain mais reste à exploiter avec une réelle volonté de développement économique ce qui est contraire au PLU actuel qui ne fait preuve que de très peu d'indications ou de réglementations que ce soit pour l'aménagement ou l'installation de nouvelles activités.

- Zone d'activités de Boissy-le-Cutté :

La zone d'activités de Boissy-le-Cutté est forte d'un grand dynamisme économique grâce au bassin d'emplois qu'elle génère mais ce dynamisme n'est pas employé pour aller dans le sens du développement durable ni dans celui de la protection de l'environnement. La prise en compte des nuisances qui découlent des activités présentes devrait être plus ferme. L'objectif pour cette ZA est de concilier développement économique et développement durable.

- Zone d'activités & Centre d'affaires – Bouray-sur-Juine :

La ZA de Bouray-sur-Juine est tout à fait exemplaire à plusieurs niveaux, la localisation, la desserte, le lien avec les pôles urbains à proximité, l'aménagement général de la zone. Ces éléments en font une excellente zone d'activités très attractive. Certains points pourraient être améliorés comment l'accessibilité par des mobilités douces, la mutualisation de certains services... Toujours est-il que pour une telle surface le centre d'affaires du Petit Mesnil est particulièrement dynamique.

2.1 Analyse du travail

Le diagnostic se base essentiellement sur des éléments relevés au cours de recherches, lectures et observations. Malheureusement, je n'ai pas eu l'occasion et je n'ai pas pris le temps d'aller sur le terrain pour voir les zones d'activités. Cela diminue évidemment la qualité du diagnostic réalisé mais celui-ci reste valable étant donné la validité des informations étudiées pour le mener à terme.

3. Elaboration d'un carnet de références de projets exemplaires

3.1 Projets de requalification

Le principal projet de requalification analysé au cours de l'étude concerne la zone d'activités du Dr. Schweizer à Ars-sur-Moselle. Celui-ci s'est fait avec une collaboration entre la Commune et une agence d'urbanisme. L'objectif était d'améliorer l'état général de la ZA pour renforcer son attractivité mais aussi de dégager de la place, créer un nouvel accès et repenser l'aménagement de la zone pour à la fois améliorer la qualité de l'environnement des salariés et respecter l'environnement naturel de manière plus générale.

- Tableau récapitulatif du projet :

	Projet exemplaire de requalification
Pré-opérationnelle	- Diagnostic partagé entre Commune, Intercommunalité, entreprises de la zone - Discussions pour comprendre les enjeux propres à ce diagnostic - Formulations de propositions d'orientations et discussions
Décision	- Choix partagé entre tous grâce à la mobilisation des acteurs au travers de débats et communications (Collectivités locales, services publics, entreprises & associations d'entreprises)
Réalisation	- Appel aux services d'un bureau d'études spécialisé - Poursuite de la discussion durant la réalisation du projet et encouragements à maintenir le dialogue entre tous les acteurs

Tableau 3 : Récapitulatif du projet de requalification de la ZA du Dr. Schweizer

La DREAL Normandie présente un document (DREAL Normandie, Optimisation de l'usage du foncier des zones d'activités économiques, 2018) assez complet sur les points à retenir d'une étude menée par la Cerema à propos des zones d'activités en périphérie et leurs leviers pour la requalification. Ce document fait état de projets pour l'optimisation de l'usage du foncier des zones d'activités économiques. L'analyse de ces documents ainsi que du projet présenté plus haut a permis d'isoler des points clés à ne surtout pas manquer lors d'un projet de requalification pour que celui-ci aboutisse sur un bon résultat concret. Le tableau final des recommandations sera présenté à la fin de cette partie, après l'explication des projets d'utilisation d'ancien corps de ferme.

3.2 Projets de réutilisation d'anciens corps de ferme

Au cours de cette partie ce sont deux projets français qui vont être étudiés et trois projets qui se trouvent au Royaume-Uni. Tous ces projets sont terminés, ils sont justement passés de stade de projet à la réalisation. Ainsi il était aisé de voir s'ils fonctionnent bien et s'ils sont effectivement une potentielle source d'inspiration.

- La Ferme d'Icart : Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises.

C'est au cœur d'un bâtiment du XIXe siècle que ce projet a vu le jour. Chaque élément a été pensé avant de lancer le projet. La localisation, la façon de procéder pour réhabiliter le bâtiment, quelles activités planter une fois le projet terminé...

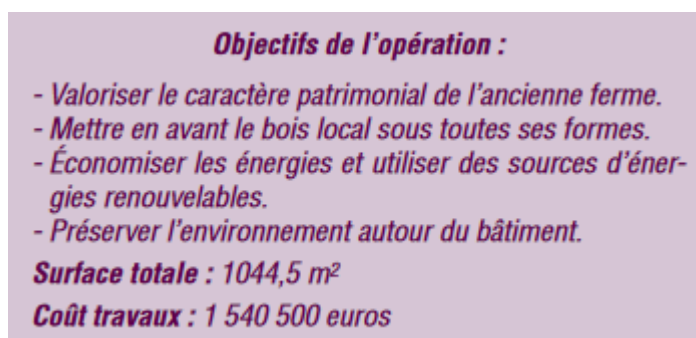


Figure 5 : Bilan des objectifs du projet de réhabilitation de la Ferme d'Icart. Source : (PNR du Vexin français)

Lors de la réalisation du projet, différentes techniques ont été utilisées pour respecter au mieux l'environnement et dynamiser les filières locales (filières bois notamment) :

- Eau chaude et électricité, toutes deux solaires
 - Chauffage au bois avec des copeaux de bois issus des filières locales
 - Toiture isolée avec de la laine de bois issue des filières locales
 - Installation d'un système de phyto-épuration
-
- Hôtel d'activités de la Ferme à Bouffémont : Val d'Oise.

Ce second projet se trouve dans une Commune avec un territoire présentant des caractéristiques proches de celles que l'on trouve dans le Parc du Gâtinais. Grâce à l'intervention de la mairie qui a préempté (en 1989) l'ancienne ferme qui avait cessé son activité en 1987 et crée une société d'économie mixte pour prendre le projet en charge, la SOBEFA, c'est une belle réussite.

Aujourd'hui les locaux sont tous loués et il y a même une liste d'attente. Ces locaux ont des surfaces allant de 23 à 173 m².



Figure 6 : Photo de l'Hôtel d'activités de la Ferme à Bouffémont. Source : justacote.com

- Trois projets d'utilisation d'anciens corps de ferme : Royaume-Uni.

Ces trois projets particulièrement exemplaires sont à bien prendre en compte surtout pour la qualité architecturale des réhabilitations mais aussi parce qu'ils fonctionnent excellentement bien aujourd'hui donc la reconversion est amplement réussie. Voici trois descriptions de ces projets pour pouvoir les connaître en vue de comprendre d'où viennent toutes les recommandations.

- Pury Hill Farm – Northamptonshire :

Pury Hill Farm est un domaine, composé d'une maison de ferme et de dépendances, qui date du début des années 1800. Utilisés comme ferme (exploitation des terres arables et production laitière), les bâtiments agricoles ont été convertis en 1986, suite à la vente du cheptel, pour un usage commercial.



© Pury Hill.co.uk 2015 All Rights Reserved

Des aménagements ont été faits en 1995-1996. Pury Hill combine les normes modernes de construction et les matériaux traditionnels, dans le style de la région, en respectant l'environnement (pavages, aménagements paysagers, plantations, zones d'étang et de repos, etc.), maintenant une atmosphère détendue.

Cette opération a permis le maintien d'emplois en zone rurale, sans consommation supplémentaire de foncier.

Figure 7 : Description du projet de Pury Hill Farm. Source : (IAU Île de France, Mancret-Taylor, Gollain, Saigault, & Tarquis, 2016)

- Blisworth Hill Farm Offices – Northampton South :

Blisworth Hill Farm est un charmant parc d'activités en milieu rural développé sur le site d'une ancienne ferme qui accueille actuellement 19 entreprises dans des espaces de bureaux de différentes superficies allant de 30 m² à 1000 m².

Le parc d'affaires est situé zone rurale, entre Northampton et Milton Keynes, et a un accès facile aux liaisons routières et ferroviaires rapides. Il bénéficie de la proximité de plusieurs aéroports internationaux du pays. Les bureaux sont à moins de 10 minutes en voiture des grands axes routiers et autoroutiers (M1, Nottingham – Londres, et A5, A43, A45) et à seulement 20 minutes en voiture de la M40 (Birmingham-Londres).



© Blisworth Hill Properties 2012

Blisworth Hill Farm possède des bureaux à louer de style et de construction traditionnelle. Les bâtiments ont été entièrement réhabilités et répondent aux normes actuelles de construction tout en préservant le caractère authentique du site (briques faites à la main, sol en pierre de York, tuiles en terre cuite et des poutres apparentes). Les Bâtiments de deux étages ont tous un premier plancher de béton, offrant une excellente résistance au feu et l'insonorisation.

Tous les bureaux sont autonomes avec leur propre cuisine, au moins deux toilettes et une salle de douche, *pour ceux qui aiment faire du vélo, se promener ou faire du jogging au bord du lac à pied*, construite à cet effet.

La sécurité de l'établissement est assurée par une société de gardiennage extérieure (verrouillage et déverrouillage des barrières de sécurité du site). Un service de cantine fournit boissons et un traiteur peut intervenir en cas de besoins lors de réunions/réceptions.

Figure 8 : Description du projet de Blisworth Hill Farm Offices. Source : (IAU Île de France, Mancret-Taylor, Gollain, Saigault, & Tarquis, 2016)

- Narborough Wood Park – Enderby – Leicester :

Narborough Wood Park, situé au nord d'Enderby Village, à proximité de Leicester (moins de 10 km) est considéré comme un parc d'affaires exemplaires en milieu rural.

Son emplacement, à la sortie 21 de l'autoroute M1, en fait un endroit idéal pour les entreprises recherchant des possibilités d'implantation dans un environnement rural doté d'un excellent réseau de transport. Le parc comprend 26 bureaux de prestige organisés autour d'une cour centrale paysagée en pleine campagne, et dotés d'un grand parking. Les bureaux proposés vont de 60 m² à 450 m².

Certains bureaux sont dans des bâtiments de la ferme d'origine convertis à partir de 1989, tandis que d'autres sont issus de nouvelles constructions.



© Copyright 2009 Narborough Wood Park

Tous les bureaux donnent sur la cour intérieure et beaucoup ont une vue sur la campagne vallonnée de Leicestershire.

Les bureaux sont entièrement équipés (éclairage, chauffage, air conditionné, etc.) et sécurisés (système de vidéosurveillance numérique et système d'accès de sécurité fermée avec des cartes magnétiques pour tous les locataires).

La gare de Leicester à destination de Londres St Pancras International met la capitale à 1 heure 15 min. East Midlands Airport et Birmingham Airport sont accessibles en moins de 50 minutes.

Narborough Wood Park est un parc d'affaires entièrement géré avec des installations comprenant une entrée de sécurité fermée électrique, un terrain entièrement paysager, la collecte de déchets recyclables et l'élimination des déchets de bureau, le CCTV numérique et le stockage des archives sur site.

Figure 9 : Description du projet de Narborough Wood Park. Source : (IAU Île de France, Mancret-Taylor, Gollain, Saigault, & Tarquis, 2016)

3.3 Recommandations pour le développement du foncier économique du Parc du Gâtinais :

Les recommandations valables dans le cas d'une requalification de zone d'activités sont annotées avec un 1

Les recommandations valables dans le cas de la réutilisation d'un ancien corps de ferme sont annotées avec un 2

Les recommandations valables dans les deux cas sont annotées avec un 1 & 2

Leviers de développement	Enseignements tirés des actions exemplaires des projets
Dynamisme de la zone d'activités	- Travail de sélection des entreprises par l'entité gouvernant la ZA. On peut envisager une prospection d'entreprises. → Accueillir des entreprises employeuses et respectueuses qui correspondront aux orientations de la ZA. 1 & 2 - Essayer de centrer le développement autour des filières locales et des TPE ou PME locales (filiale bois du Parc...) → Dynamisme territorial et diminution de l'impact environnemental. 1 & 2 - Penser l'aménagement de la ZA → Dégager de la place, améliorer le cadre avec des zones de détente arborées par exemple. 1. Envisager de la mixité de fonctions pour l'attractivité (entreprises, commerces, logements...). 1 & 2 - Travail sur la signalétique → Boost à l'attractivité. Créer une trame depuis le centre-ville vers la ZA. Importance de la signalisation sur le site de la ZA en elle-même (panneaux, façades...). 1 & 2 - Importance de la question de la gouvernance de la ZA → Essentiel pour avoir une vraie sélection d'entreprises. Atout avec un manager de zone par exemple. 1 & 2 - Eviter la création de friches à tout prix pour conserver une réelle attractivité et limiter les départs à la chaîne. 1 & 2
Ecoute des acteurs	- Donner la parole aux entreprises et aux salariés → Cerner les besoins grâce à des réunions, des questionnaires, des entretiens... 1 - Etudier l'offre existante → Ne pas concurrencer les activités actuelles. 1 & 2

Insertion territoriale	- Travail et réflexion sur l'accessibilité de la zone → Créer de vrais accès ou renforcer ceux déjà en place. Infrastructures pour mobilités douces (local à vélos, pistes cyclables sur la zone...) 1. - Comprendre d'où viennent les salariés → Envisager la mise en place de mobilités douces depuis les centres-urbains vers les ZA (covoiturage entre salariés, vélos...). 1 & 2
Insertion paysagère	- Importance des zones « vertes » sur la zone pour le bien-être et la biodiversité. 1 & 2 - Respect à la lettre des normes paysagères du Parc. 1 & 2 - Penser à la mutualisation des fonctions (déchets, eau...) → Diminution des coûts et diminution de l'impact environnemental. 1 & 2 - Penser aux gestes environnementaux simples → Mise en place d'un compost, sensibilisation aux actions individuelles. 1 & 2 - Construction ou rénovation/réhabilitation respectueuse de l'environnement (bâtiment économe en énergie) avec des matériaux locaux. 2.

3.4 Analyse du travail

Les références trouvées au fil des recherches sont de bonne qualité et proviennent de sources très fiables. Néanmoins, il aurait été intéressant d'en trouver plus surtout pour les projets de requalification. Il est malheureusement difficile de trouver des projets exemplaires ayant aboutis. Bon nombre de projets sont excellents sur le papier mais une fois mené à bout, se trouvent être peu intéressants. Pour les projets étudiés, malgré des tentatives de contacts récurrentes, je n'ai pas eu de réponse (surtout pour les projets au Royaume-Uni qui semblent particulièrement riches en enseignements).

Les projets étudiés ont quand même permis de proposer un certain nombre de recommandations justes et applicables au territoire du Parc. Car oui, cela représentait aussi un défi, trouver des projets ayant eu lieu sur des territoires similaires à celui du Parc du Gâtinais donc avec un caractère rural et sujet à une forte pression foncière de la part d'une métropole proche. Il était aussi important de trouver des projets respectant l'environnement, comme le font les Communes du Parc par l'intermédiaire du respect de la charte.

II. Projet de revitalisation du centre-bourg de Boutigny-sur-Essonne

1. Questionnaires, création, diffusion et analyse

Les questionnaires préparés en collaboration avec M. Mathieu Deperrois sont présents en annexe. Ils avaient pour but de mieux comprendre les besoins, les envies ou encore les problèmes que rencontrent les commerçants et de connaître les habitudes des usagers du RER vis-à-vis du centre-bourg. Pour avoir les meilleures réponses possibles, je suis allé à la rencontre de chaque commerçant et les questionnaires prenaient la forme d'un entretien. A la suite de chaque entretien je faisais un compte rendu. A l'heure actuelle, les analyses de ces comptes rendus n'ont pas encore été faites. Ce travail constitue la fin du stage étant donné que l'étude des zones d'activités est terminée.

Pour l'instant, après avoir fait 6 entretiens et donc 6 comptes rendus et ayant en main les réponses de 20 usagers du RER, il est possible de déduire certains points. Les commerçants du centre-bourg ont tous des problèmes avec la façon dont est géré le stationnement. Il semble y avoir un manque de place mais surtout une mauvaise gestion des places présentes aujourd'hui. Il existe un réel besoin pour des places minutes ou à la demi-heure. Trop de voitures restent stationnées à la journée en centre-bourg et cela handicape les commerçants en diminuant la visibilité et en empêchant les potentiels clients de s'arrêter. La place centrale présente des problèmes d'aménagement constatés par les commerçants mais aussi par les usagers du RER qui la trouve pour beaucoup dangereuse pour les piétons. Les trottoirs sont trop petits ce qui peut empêcher un piéton de passer devant une vitrine et donc de découvrir des commerces.

Ces éléments ne sont qu'une partie des dysfonctionnements notés par les deux types d'interrogés. La future grille d'analyse permettra de bien tous les connaître mais aussi de les hiérarchiser.

III. Conclusion

Les deux objectifs du stage sont remplis, d'une part travailler sur le foncier économique, le comprendre à l'échelle du PNR et proposer des éléments essentiels à prendre en compte lors des futurs projets et d'autre part, aider à la réalisation d'une étude sur le centre-bourg de Boutigny-sur-Essonne grâce à une clarification des points de vue des commerçants et des usagers du RER.

Ce stage a permis d'acquérir un grand nombre de compétences :

- Compréhension du fonctionnement de zones d'activités en milieu rural
- Renforcement de la compétence de diagnostic
- Renforcement de la compétence d'analyses (de l'existant ou même de projets)
- Capacité à élaborer des questionnaires efficaces et les analyser en conséquence
- Renforcement de la compétence de discussion et médiation avec les différents acteurs d'un projet (chargé de mission, élus, commerçants, usagers...)

D'un point de vue personnel, je trouve que ce stage a représenté un grand défi car il a été nécessaire de modifier les approches du sujet en fonction de ce qui pouvait être attendu et ce, plusieurs fois. Le travail attendu était conséquent et il a parfois été difficile de conserver une efficacité certaine. Le fait de devoir traiter deux sujets complètement différents en même temps et de manière approfondie représentait là aussi un défi. Aller au contact des personnes directement touchées par les problèmes d'un centre-bourg en grande perte de vitesse fut particulièrement riche en enseignements et m'a beaucoup apporté sur le plan personnel. Cela renforce ma conviction que pour mener à bien un projet d'aménagement il est crucial d'aller au contact des personnes qui seront concernées. D'un point de vue plus technique, ce stage m'a aussi permis d'apprendre à utiliser QGIS et à créer des questionnaires pour aller au but souhaité. J'ai aussi pu renforcer ma capacité de recherche grâce aux nombreux projets ou informations qu'il a fallu trouver.

Par rapport à la structure qui m'a accueilli, les agents du Parc ont tous été extrêmement accueillants et gentils. Certains ont pris du temps pour me montrer leur activité professionnelle et dans l'ensemble, chaque agent pouvait se rendre disponible pour m'apporter une aide si j'en avais besoin. Plusieurs agents m'ont aussi proposé de les accompagner pour les aider sur certaines de leurs missions et ont pris le temps de m'expliquer les tenants et aboutissants de ce qu'ils faisaient. Notamment dans le cas d'activités liées à l'environnement (démontage de crapauducs, observation de chouettes et autres oiseaux, analyse de la flore rare de certaines zones...).

En termes de professionnalisation, ce stage m'a permis de me rendre compte de plusieurs choses. Sous un angle pratique d'abord, il est important de travailler proche de son lieu de travail (plus de deux heures de transport chaque jour devient très vite pesant). D'une manière plus concrète, je pense que je préférerais, à l'avenir, travailler dans un contexte soit complètement urbain soit mixte (mi-urbain mi-rural). Le contexte urbain me semble, dans mon cas, représenter des défis qui me correspondent plus (problèmes d'aménagements plus nombreux tout comme le nombre de personnes à satisfaire lors d'un projet, etc...), c'est pour cela qu'un contexte mixte semble le plus adapté par rapport à mon mode de fonctionnement. Le travail dans une structure publique est très intéressant du fait des nombreux problèmes qui y sont liés (implication de la politique dans les projets, relation avec les personnes touchées par le projet... mais je me demande ce qu'il en est dans une structure privée. Pour ce qui est de mes objectifs professionnels, je conserve l'idée que je souhaite expérimenter le travail à l'étranger pour élargir ma vision du monde et voir les problèmes auxquels sont confrontés des cultures différentes de la nôtre ainsi que leurs façons de les résoudre. Je pense aussi vouloir continuer

à pouvoir avoir des contacts avec les personnes impliquées dans les projets en tant qu'utilisateurs car l'aspect social du métier est très important pour moi.

Références

(s.d.). Récupéré sur Parcs naturels régionaux de France: www.parcs-naturels-regionaux.fr

Ademe. (2006, Novembre). *Gestion collective des déchets sur la zone d'activités de Vitropole*. Récupéré sur [ademe.fr](https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/gestion-collective-dechets-zone-activites-vitropole-2006.pdf): <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/gestion-collective-dechets-zone-activites-vitropole-2006.pdf>

Alpes Sud Isère. (2010, Mai). *Recueil d'expériences pour la mise en oeuvre d'actions locales en faveur de la création d'activités en milieu rural*. Récupéré sur [caprural](http://www.caprural.org/telechargements/send/33-autres-ressources/4-recueil-experiences-ardear): <http://www.caprural.org/telechargements/send/33-autres-ressources/4-recueil-experiences-ardear>

Baron, N., & Lajarge, R. (2016). *Les parcs naturels régionaux. Des territoires en expériences*. Quai.

Boniteau, C. (2014). Comment requalifier une zone d'activités ? L'exemple de la ZA rue du DR Schweitzer à Ars-sur-Moselle . *Portes ouvertes AGURAM*. Metz: Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle.

CAUE 44. (2011, Novembre). *(Ré)inventer la zone d'activités. Pour un aménagement durable des espaces d'activités*. Récupéré sur Territoires durables : http://www.territoires-durables-paca.org/files/20120806_RinventerlazoneactivitsCAUELoireAtlantique.pdf

CAUE du Loir et Cher. (s.d.). *Guide à l'intention des porteurs de projet, implantation et intégration paysagère des zones d'activités* . Récupéré sur CAUE 41: <http://www.caue41.fr/wp-content/uploads/2016/04/CAHIERCCI.pdf>

DREAL Normandie. (2018). *Optimisation de l'usage du foncier des zones d'activités économiques*. Service Energie Climat Logement et Aménagement Durable.

DREAL Normandie. (2018). *Optimisation de l'usage du foncier des zones d'activités économiques*. Service Energie Climat Logement et Aménagement Durable.

Hôtel d'activités de la Ferme. (s.d.). Récupéré sur Zone d'activité: http://www.zonedactivite.com/zone_d_activites/Hotel-d-activites-de-la-Ferme--i242.htm

IAU Île de France, Manciet-Taylor, V., Gollain, V., Saigault, J.-F., & Tarquis, C. (2016, Janvier). Sites d'activités économiques : Panorama d'exemples français et internationaux de densification. Île de France: Institut d'Aménagement et d'Urbanisme.

Jallas, M. (2003). *Guide méthodologique à l'usage des acteurs du développement local : moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale*. Entreprises Territoires et Développement.

Khattech, E. (2016). Les zones d'activités économiques, enjeux et stratégies de requalification : le cas de la ZAE de Cournon d'Auvergne. *Architecture, aménagement de l'espace*.

La Ferme d'Icart. (s.d.). Récupéré sur Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises : <http://www.parc-pyrenees-ariegeoises.fr/visitez-le-parc/a-voir-a-faire/les-maisons-du-parc/la-ferme-dicart/>

Microrégion Haute-Sorne. (2009, Mai 20). *Zone d'activités microrégionale de la Haute-Sorne à Glovelier*. Récupéré sur Haute-Sorne: <http://micro.haute-sorne.ch/Htdocs/Files/v/5848.pdf/micro/ZAMpresentationmai2009planderelanceRCJU.pdf>

Parc naturel régional du Gâtinais français . (2015, Avril 18). Récupéré sur Saint-Sauveur-sur-Ecole:
<http://www.saintsauveursurecole.fr/-Parc-Naturel-re-gional-du-Ga-.html>

Parc naturel régional du Gâtinais français. (2011). *Charte 2011 - 2023* . Milly-la-Forêt.

Pays d'Iroize Bretagne. (s.d.). *Aménagement ZAE de Kerhuel à Milizac*. Récupéré sur Pays d'Iroize
Communauté: <http://www.pays-iroise.bzh/la-communaute/projets/33255-amenagement-zae-de-kerhuel-a-milizac>

PNR des Pyrénées Arégeoises (Réalisateur). (2016). *Les Maisons du PNR des Pyrénées Ariégeoises : la ferme d'Icart, siège du PNR* [Film].

PNR du Gâtinais français. (s.d.). *Le financement du Parc*. Récupéré sur Parc naturel régional du Gâtinais français: <http://www.parc-gatinais-francais.fr/le-financement-du-parc/>

PNR du Vexin français. (s.d.). *Le devenir des corps de ferme du Vexin français - Guide méthodologique*.
Parc naturel régional du Vexin français.

Table des figures et tableaux

FIGURE 1 : ORGANIGRAMME DES AGENTS DU PARC DU GATINAIS. SOURCE : SITE DU PNR DU GATINAIS FRANÇAIS	6
FIGURE 2 : CARTE PAYSAGERE AFIN DE VOIR LES MODES D'OCCUPATION DES SOLS. SOURCE : HTTP://WWW.SAINTSAUVEURSURECOLE.FR/-PARC-NATUREL-RE-GIONAL-DU-GA-.HTML.....	9
FIGURE 3 : CARTE DU NOMBRE DE SALAIRES - BOISSY-LE-CUTTE. REALISATION : RAFAËL CAMPAN	12
FIGURE 4 : CARTE DES AXES DE RISQUES D'ECOULEMENT DE LA ZONE DE GRAVELLE - AUVERS-SAINT-GEORGES. REALISATION : RAFAËL CAMPAN.....	13
FIGURE 5 : BILAN DES OBJECTIFS DU PROJET DE REHABILITATION DE LA FERME D'ICART. SOURCE : (PNR DU VEXIN FRANÇAIS).....	15
FIGURE 6 : PHOTO DE L'HOTEL D'ACTIVITES DE LA FERME A BOUFFEMONT. SOURCE : JUSTACOTE.COM.....	16
FIGURE 7 : DESCRIPTION DU PROJET DE PURY HILL FARM. SOURCE : (IAU ÎLE DE FRANCE, MANCRET-TAYLOR, GOLLAIN, SAIGALT, & TARQUIS, 2016)	17
FIGURE 8 : DESCRIPTION DU PROJET DE BLISWORTH HILL FARM OFFICES. SOURCE : (IAU ÎLE DE FRANCE, MANCRET-TAYLOR, GOLLAIN, SAIGALT, & TARQUIS, 2016)	18
FIGURE 9 : DESCRIPTION DU PROJET DE NARBOROUGH WOOD PARK. SOURCE : (IAU ÎLE DE FRANCE, MANCRET-TAYLOR, GOLLAIN, SAIGALT, & TARQUIS, 2016).....	19
 TABLEAU 1 : LECTURES CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES ET LE FONCIER ECONOMIQUE.....	7
TABLEAU 2 : CRITERES D'ANALYSES DU DIAGNOSTIC DES ZA.....	8
TABLEAU 3 : RECAPITULATIF DU PROJET DE REQUALIFICATION DE LA ZA DU DR. SCHWEIZER	14

Etude des zones d'activités du Parc naturel régional du Gâtinais français



Photo du Parc naturel régional du Gâtinais français. Source : Fontainebleau Tourisme

Rafaël CAMPAN
Stagiaire sur le foncier économique

Table des matières

Définitions préliminaires	30
Diagnostic des zones d'activités de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde .	30
Chamarande : Zone d'activités.....	31
Dynamisme de la zone d'activités.....	31
Insertion territoriale.....	31
Insertion paysagère.....	32
Bilan.....	34
Auvers-Saint-Georges : Zone d'activités de Gravelle.....	34
Dynamisme de la zone d'activités.....	34
Insertion territoriale.....	35
Insertion paysagère.....	36
Bilan.....	37
Villeneuve-sur-Auvers : Zone d'activités des Poupettes.....	38
Dynamisme de la zone d'activités.....	38
Insertion territoriale.....	38
Insertion paysagère.....	39
Bilan.....	40
Boissy-le-Cutté : Zone d'activités.....	41
Dynamisme de la zone d'activités.....	41
Insertion territoriale.....	42
Insertion paysagère.....	43
Bilan.....	43
Nord-Ouest de Bouray-sur-Juine : Zone d'activités & Centre d'affaires	44
Dynamisme de la zone d'activités.....	44
Insertion territoriale.....	45
Insertion paysagère.....	46
Bilan.....	47
Carnet de références de projets exemplaires en matière d'approche environnementale de développement économique	48
Projet de requalification de zone d'activités : Ars-sur-Moselle, ZA du Dr Schweizer.....	48
Tableau récapitulatif	52
Projets de réhabilitation d'ancien corps de ferme	53
La Ferme d'Icart.....	53
Hôtel d'activités à Bouffémont (Val d'Oise).....	54
Trois projets exemplaires au Royaume-Uni	55

Recommandations pour le développement économique du Parc du Gâtinais	58
Références.....	60

Définitions préliminaires

Définition quantitative d'une ZA : Surface foncière comprenant plus de 3 entreprises ou 1 entreprise et plusieurs entités qui y sont liées (inspiré de Cerema)

Définition qualitative d'une ZA : Espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique. (Jallas, 2003)

Diagnostic des zones d'activités de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde

Le territoire de la communauté de communes Entre Juine et Renarde établi sur le Parc représente 48,1 km² de terrains majoritairement agricoles ou forestiers. Néanmoins, on y trouve plusieurs espaces dédiés au développement économique. Ce sont des zones d'activités telles que celle des Poupettes à Villeneuve-sur-Auvers ou encore la zone de Gravelles à Auvers-Saint-Georges qui permettent au territoire de penser son développement économique. Dans l'idée d'optimiser ce développement sans consommer le terrain agricole ou forestier, il s'agira d'établir un diagnostic de ces zones d'activités afin de comprendre les enjeux qui y sont liés, les potentiels mais aussi les faiblesses de chacune. Afin de compléter ce diagnostic, une analyse des dynamiques d'emploi sur la Communauté de Communes sera pertinente. Sur l'ensemble des 6 Communes Entre Juine et Renarde présentent dans le parc, 1 668 emplois sont recensés.

Communes	Nombre d'emplois	Population
Chamarande	227	1 141
Janville-sur-Juine	266	1 948
Bouray-sur-Juine	447	2 207
Auvers-Saint-Georges	314	1 305
Villeneuve-sur-Auvers	81	613
Boissy-le-Cutté	333	1 314

Tableau 1 : Emplois et population par communes Entre Juine et Renarde. Source : http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#sly=f_com2018_e_DR;lf=fr;j=insee_rp_hist_1975.p_emplt;sid=34746;s=2015;z=209675,6210654,132997,100729;v=map56

Au travers de cette étude, l'objectif est donc de souligner les potentiels de développement des zones d'activités, il s'agira donc d'analyser chaque zone pour en tirer le plus d'éléments.

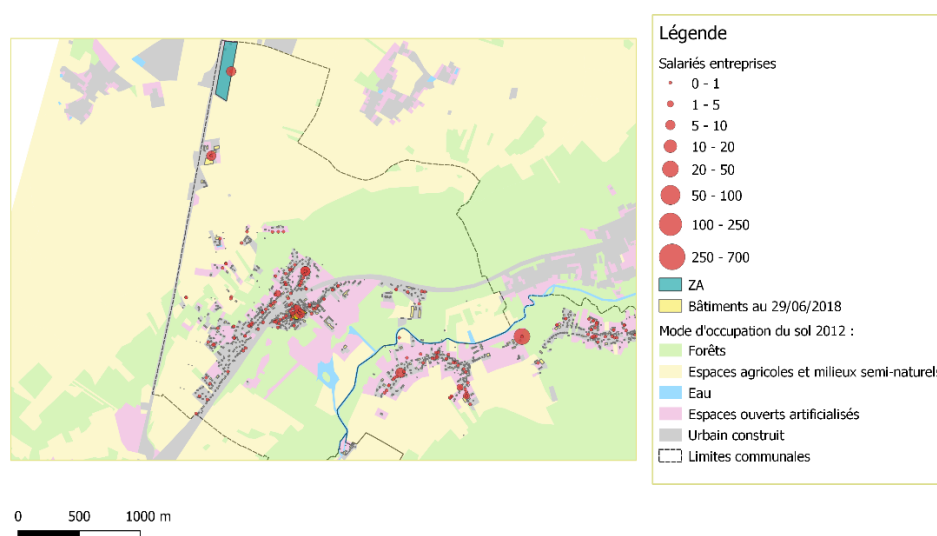
Chamarande : Zone d'activités

Cette première zone se situe sur la commune de Chamarande. Avec une surface de 8721 m² d'après les parcelles cadastrales, elle n'est pas d'une taille importante mais présente plusieurs points intéressants.

Dynamisme de la zone d'activités

Aujourd'hui on ne dénombre que 2 activités sur la zone, une auto-école qui n'emploie pas de salarié et une succursale de la SPA qui emploie une quinzaine de salariés. Ces activités n'occupent qu'une faible partie de la réserve foncière de la zone et de par leur nombre réduit aucun type d'activité ne se démarque. Grâce à la surface foncière encore inexploitée, il est possible d'imaginer une installation de nouvelles activités venant dynamiser l'emploi sur la zone. Pour l'instant, le rapport du nombre de salariés sur la zone par le nombre de salariés sur la commune est de 0,07 et la répartition des emplois sur la commune comme le montre la carte au-dessous est en défaveur de la zone, ce qui appuie l'idée qu'elle pourrait être plus largement investie et devenir un secteur riche en emplois sur la commune. Du fait de la faible présence d'activités et le faible taux de construction, cette ZA n'est pas touchée par une vacance des locaux. La commune de Chamarande a mis en place une OAP sur ce secteur avec des directives claires quant à l'avenir de la zone. Une requalification est envisagée et expliquée.

Carte du nombre de salariés par entreprise - Commune de Chamarande



Insertion territoriale



Photo aérienne de la zone d'activités au Nord-Ouest de Chamaramde. Source : Google Maps

La zone d'activités de la commune de Chamaramde se situe à l'extrême nord-ouest de la commune, à la sortie du Parc naturel régional du Gâtinais Français. Elle est à environ 4km du centre-bourg (secteur autour de la mairie dans ce cas précis) et du pôle urbain qui concentre la majeure partie des habitants de Chamaramde. Elle est aussi éloignée des pôles de vie des communes alentour ce qui n'améliore pas son accessibilité. En effet, il est impossible de la rejoindre grâce à des mobilités douces, la seule possibilité reste le covoiturage (notamment le Rezo Pouce qui est mis en place dans de nombreuses communes dont celles du PNR) sinon le véhicule personnel sera privilégié. Néanmoins, un atout important de cette ZA se trouve dans la proximité avec la N20 -axe de communication important- et un échangeur. En termes de desserte pour la voiture, cette zone est particulièrement bien située. Sa localisation est donc à double tranchant, d'un côté efficace grâce à cette proximité avec cet axe de communication mais sa distance avec les pôles de vie diminue son attractivité. De manière générale l'insertion territoriale de la zone reste bonne puisqu'aujourd'hui il n'est pas rare de faire plus de 5km pour se rendre sur son lieu de travail donc la distance aux pôles de vie ne semble pas si préjudiciable pour ce qui est de l'emploi sur la zone. Toujours est-il que dans une logique de développement durable, il serait bien plus judicieux d'avoir la possibilité de mettre en place des mobilités douces pour les employés. Cet élément sera à prendre en compte lors des futurs projets d'installation d'activités d'autant plus que la zone ne se situe pas dans l'enveloppe urbanistique préférentielle de Chamaramde. Cela rend peut-être plus compliqué la mise en place de projets mais le potentiel de cette zone reste non négligeable à l'échelle de la commune de Chamaramde. La localisation à distance des centres urbains et donc des pôles de vie place ce secteur comme favorable à l'implantation d'activités qui engendrent des nuisances ou un trafic soutenu par exemple.

Insertion paysagère

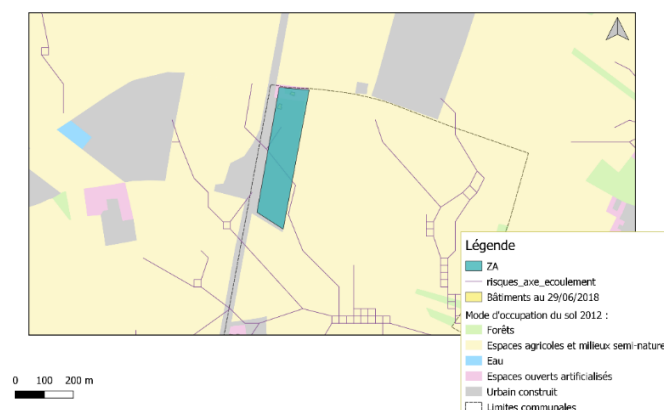
La réserve foncière est forte et déjà viabilisée. Ce qui est aujourd'hui utilisé pour permettre aux camions ou bus de faire demi-tour pourrait être employé pour l'accueil de nouvelles activités. Cette ZA semble prête à en accueillir mais pour cela il est essentiel de

repenser son aménagement pour la requalifier au mieux. Malgré ses nombreuses forces, elle ne s'intègre difficilement dans le paysage et n'est pas en accord avec les projets de développement économique durables désirés aujourd'hui. Il est important de considérer 3 échelles lors de l'aménagement d'une zone d'activités. Le territoire, la zone et la parcelle. Au niveau territorial, la présence de la N20 et de l'échangeur facilite les déplacements (comme énoncé dans la partie précédente). Pour ce qui est de la deuxième échelle, la zone est presque vide et pourrait donc accueillir de nouvelles activités, des extensions... Des réflexions sur l'aménagement et la prise en compte de l'environnement sont à mener avant de commencer quelque installation puisqu'actuellement la zone n'est pas aménagée de manière à favoriser l'accueil. Enfin, pour la parcelle, il conviendra lors de l'implantation d'activités, de réfléchir aux possibilités de mutualisation de fonctions entre les acteurs de la zone (par exemple le stationnement, la gestion des déchets...), de penser d'une manière globale pour éviter de créer plusieurs espaces avec les mêmes fonctions. La présence de quelques espaces publics de détente en liaison avec la nature est essentielle pour le bien-être de chacun et pour apporter un complément de biodiversité sur la zone. Enfin, la signalisation de la zone est faible si ce n'est absente ce qui la dévalorise d'autant plus et n'améliore pas son attractivité. La signalisation est sujet sur lequel appuyer afin de renforcer l'attractivité d'une ZA notamment.

Le manque de biodiversité et de tissu vert diminue la qualité naturelle de la zone, c'est, là aussi, un élément à prendre en compte lors des futurs projets. Le fait d'avoir une zone quasiment entièrement faite d'enrobé dénature le paysage, limite la biodiversité et limite l'intégration des activités présentes. Néanmoins, le développement de cette zone permettrait de ne pas urbaniser des terrains agricoles ou forestiers dans l'optique de conserver les forces naturelles du territoire communal et de continuer à aller dans l'axe du PNR. La localisation de cette ZA la place à l'entrée du Parc naturel régional du Gâtinais français. Ainsi, une meilleure intégration paysagère et une excellence en termes de qualité environnementale et naturelle seraient utiles pour offrir une belle porte d'entrée au PNR.

D'après la carte des risques d'axe d'écoulement, on ne trouve qu'un axe d'écoulement préférentiel traversant la zone. Cela signifie qu'un risque est présent et sera à prendre en compte lors de la mise en place de projets. Une réflexion à la parcelle pourrait être envisagée pour remédier aux risques mais une solution globale sur l'ensemble de la zone serait efficace pour ne pas multiplier les actions.

Carte des risques des axes d'écoulement - ZA Chamarande



Bilan

Cette zone d'activités présente un potentiel certain de développement avec l'accueil d'activités. Sa localisation et sa réserve foncière sont ses principales forces. Lors de la mise en place de projets il y aura de sérieux efforts à faire au niveau paysager et environnemental afin d'avoir une certaine cohérence dans l'aménagement de la ZA. Il semblerait judicieux d'améliorer la signalisation pour renforcer l'attractivité de la zone et surtout pour transformer ce foncier aujourd'hui vide en véritable zone d'activités. Il sera fondamental de privilégier des projets respectueux de l'environnement ainsi que des projets utilisant les forces et filières locales dans leur réalisation.

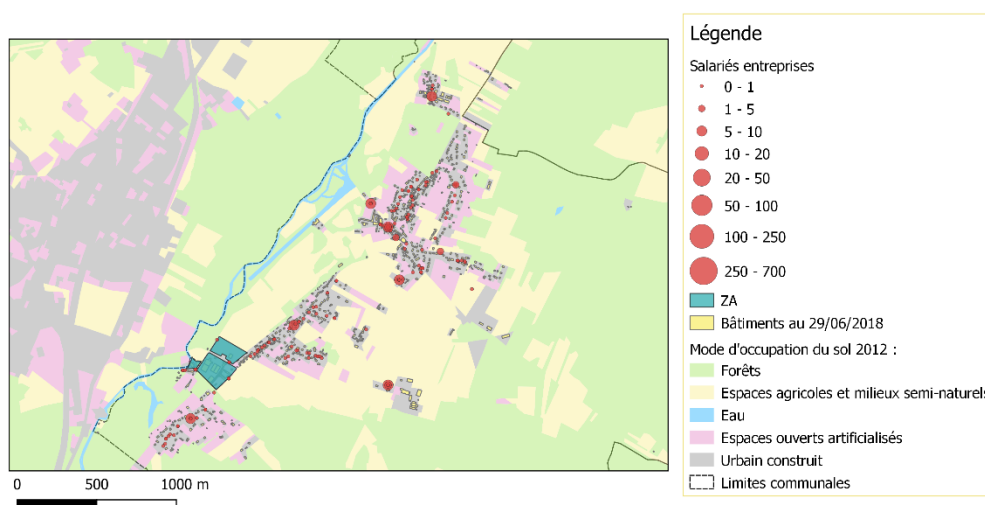
Auvers-Saint-Georges : Zone d'activités de Gravelle

La ZA de Gravelle constitue un bassin d'activités pour la commune d'Auvers-Saint-Georges. La surface totale est de 51 989 m² d'après les parcelles cadastrales de 2018. Elle est largement occupée mais semble manquer de dynamisme.

Dynamisme de la zone d'activités

La zone de Gravelle comporte 28 entreprises, dont 9 SCI qu'on peut ne pas prendre en compte ce qui ramène le compte à 16 entreprises. Aucune filière ne se démarque vraiment. On trouve plusieurs entreprises de travaux et maçonnerie, plusieurs médecins, des entreprises de vente et commerce... Cette zone est donc assez polyvalente avec un large panel d'activités. Malheureusement, le nombre d'emplois sur la ZA est très faible par rapport au reste de la commune. Au total on comptabilise entre 3 et 6 salariés sur toute la zone, ce qui est particulièrement limité compte tenu de la surface totale de celle-ci.

Carte du nombre de salariés par entreprise - Commune d'Auvers-Saint-Georges



Le nombre de salariés par m² sur la ZA est de seulement 0,00006. Sur la totalité de la commune on trouve 314 salariés, la zone de Gravelle est donc particulièrement peu dynamique au niveau des emplois malgré le fort taux d'occupation de ses parcelles. Cela peut s'expliquer par la présence d'entreprises très peu voire non employeuses. Entre l'entreposage, le transport, la création artistique et l'artisanat, il est difficile de trouver une activité très employeuse. La volonté des propriétaires d'entreprises sur cette zone ne semble pas être à l'embauche.

Insertion territoriale

La zone de Gravelle se situe au sud-ouest de la commune d'Auvers-Saint-Georges. Elle est en contact direct avec une zone d'habitation et se trouve très proche de la ville d'Etréchy (6517 habitants).



Photo aérienne de la zone de Gravelle (ici entourée en bleu). Source : Géoportail

Elle est desservie grâce à deux routes départementales qui se coupent en un rond-point. Sa présence au sein de zones urbanisées permet d'imaginer l'incitation à l'utilisation de mobilités douces puisqu'il est possible d'en employer certaines. L'activité des entreprises est facilitée de par cette localisation avantageuse entre deux pôles de vie urbains (Auvers-Saint-Georges et Etréchy) ainsi que leur accessibilité qui est elle aussi facilitée. Si cette zone venait à être investie par des activités plus employeuses, la proximité avec les salariés potentiels est à noter.

La zone de Gravelle est entourée par des sites classés qu'il faut préserver mais sur l'emprise même de la zone, pourquoi ne pas densifier et en requalifier une partie pour accueillir des activités employeuses ce qui permettrait d'aider le développement économique de la commune. La place de la zone dans le territoire justifie complètement l'accueil d'emplois. De plus, une partie de la zone se trouve dans une enveloppe d'urbanisation préférentielle ce qui ajoute un avantage à ceux énoncés précédemment.



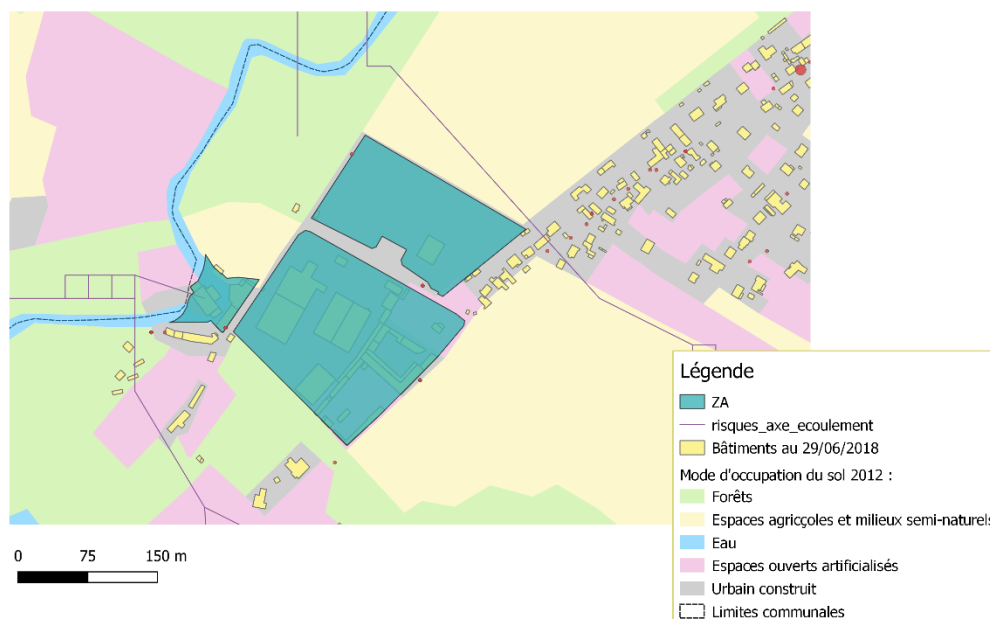
Photo aérienne de la zone de Gravelle. Source : Géoportail

Sur cette photo aérienne on peut remarquer que les couleurs des principaux bâtiments ainsi que la végétation présente sur la zone s'intègrent plutôt bien dans le paysage environnant. Par contre, la partie plus au nord de la zone, avec ses terrains dénudés et non végétalisés, dénote dans ce contexte vert. Il ne reste que peu de réserve foncière sur la zone mais suffisamment pour envisager l'implantation de nouveaux locaux pour de nouvelles activités. Malgré l'aspect vert de la zone, en regardant précisément, la présence de végétation n'est pas si forte. De plus, les bâtiments sont séparés de manière claire et ne semblent pas mutualiser certains de leurs infrastructures. La thématique environnementale n'est pas centrale sur cette zone d'activités.

Les questionnements autour du développement durable et du respect de l'environnement sont pourtant à prendre en compte de manière plus forte pour le futur de cette zone. Dans l'optique d'accueil d'activités employeuses (ce qui serait souhaitable économiquement et pour l'emploi à Auvers-Saint-Georges), il s'agira d'accompagner les entreprises dans des démarches environnementales (mutualisation des fonctions, végétalisation des limites de parcelle...).

Au niveau de la circulation de l'eau et des risques d'écoulement, cette zone ne se situe pas sur un axe risqué comme l'indique la carte suivante.

Carte des axes de risques d'écoulement de la zone de Gravelle - Auvers-Saint-Georges



Bilan

La zone de Gravelle possède de nombreux atouts qui sont malheureusement inexploités. Requalifier l'ensemble de la zone pour la rendre attractive et lui permettre de faire valoir sa localisation de choix au sein du Parc du Gâtinais semble fondamental. De par la nature de ses environs, cette ZA se doit de travailler son intégration paysagère pour permettre de conserver une réelle trame verte et améliorer son intégration dans le paysage. Travailler sur ces éléments lui conférerait des atouts de taille en plus de ceux qu'elle présente déjà. Le potentiel de la zone de Gravelle est certain mais reste à exploiter avec une réelle volonté de développement économique ce qui est contraire au PLU actuel qui ne fait preuve que de très peu d'indications ou de réglementations que ce soit pour l'aménagement ou l'installation de nouvelles activités.

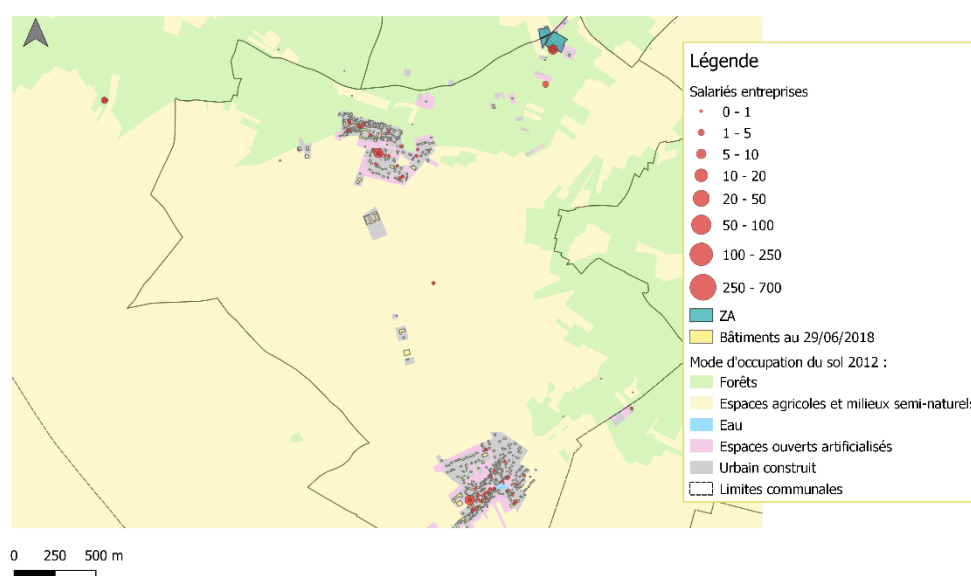
Villeneuve-sur-Auvers : Zone d'activités des Poupettes

La zone d'activités des Poupettes se trouve au nord de la Commune de Villeneuve-sur-Auvers, à la frontière avec Janville-sur-Juine. Avec ses 13 756 m² en plein secteur rural, cette ZA dynamique regroupe majoritairement des activités artisanales.

Dynamisme de la zone d'activités

La ZA des Poupettes présente sur sa surface 8 entreprises dont une SCI ce qui nous ramène à 7 entreprises à prendre en compte. Elles sont presque toutes employeuses et au total on retrouve une trentaine voire quarantaine de salariés sur la zone ce qui est un chiffre assez conséquent par rapport au reste de la commune où il n'y a que 81 salariés. A l'échelle communale on a donc avec cette ZA un bassin d'emploi conséquent qui regroupe presque la moitié des salariés de la commune comme l'indique la carte suivante.

Carte du nombre de salariés par entreprise - Villeneuve-sur-Auvers



Les activités artisanales de construction, menuiserie ou encore de mécanique renforcent le dynamisme de la zone, on trouve aussi un point de vente en gros. Cette zone semble avoir saisi l'opportunité d'accueillir des entreprises prêtes à développer leur activité et ne pas simplement avoir une annexe logistique ou d'entreposage qui ne crée pas d'emplois pour la commune ou plus largement pour le territoire. Ce choix apparaît comme le plus adapté pour un territoire comme celui Entre Juine et Renarde. De plus, la zone des Poupettes a réussi à se rendre attractive et dynamique malgré sa situation géographique - élément développé dans la partie insertion territoriale- et n'est pas touchée par des problèmes de vacance. Un choix réfléchi des activités qui s'implantent est donc fondamental pour le développement économique des communes rurales surtout dans le contexte de pression des entreprises de région parisienne qui espèrent trouver de l'espace pour stocker leurs produits ou avoir un poste de logistique.

Insertion territoriale



Photo aérienne de la zone d'activités des Poupettes. Source : Géoportail

Au premier regard, la zone des Poupettes est entourée de forêts et parcelles agricoles. Sur la carte placée au-dessus, on voit aussi qu'elle est éloignée du centre urbain de Villeneuve-sur-Auvers mais aussi de celui de Janville-sur-Juine et de Boissy-le-Cutté, qui sont les communes les plus proches. Malgré cette localisation à l'écart, elle a conservé son attractivité. De plus, la desserte de la zone des Poupettes est de qualité discutable puisque l'accès ne se fait que par une seule rue (du Frais Vallon). De par sa distance aux centres urbains et à cause de cette desserte peu avantageuse, il est difficile de concevoir la mise en place de mobilités douces autre que le covoiturage. L'accessibilité générale de la zone est donc elle aussi discutable puisqu'il est peu aisé pour un employé de se rendre sur la zone surtout dans le cas où celui-ci n'a pas de véhicule personnel.

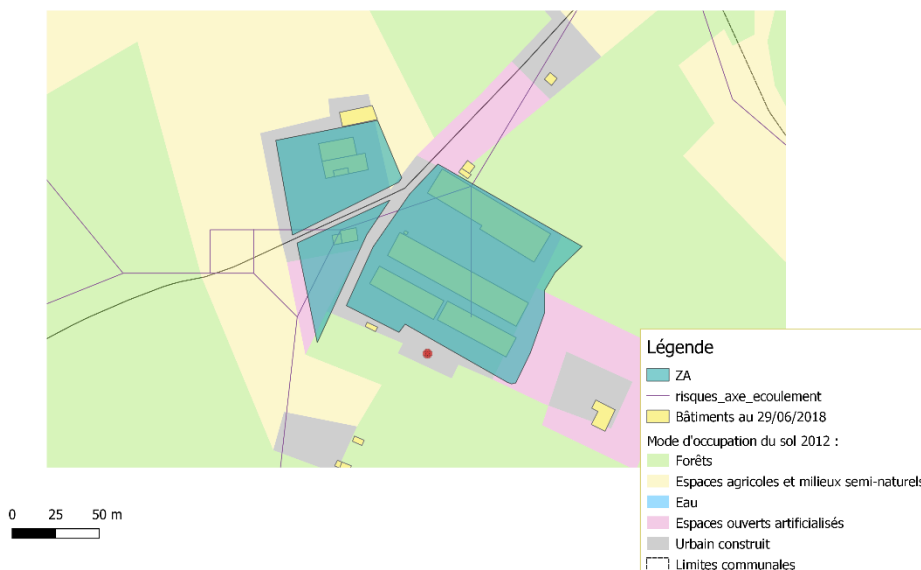
Insertion paysagère

La photo aérienne au-dessus nous montre dans quel environnement se trouve la zone, forêts, espaces agricoles et milieux semi-naturels. Les bâtiments n'occupent que peu de surface et il reste une petite réserve foncière sur les différentes parcelles. La question du maintien d'une trame verte se pose moins que pour une zone d'envergure puisqu'ici la faible présence de bâti dénature assez peu le paysage et l'environnement. Les entreprises semblent par ailleurs mutualiser certaines fonctions comme le stationnement avec cet espace entre les bâtiments ce qui est un premier geste. La plupart des terrains non utilisés sont végétalisés et de la végétation est aussi présente sur les secteurs bâtis. Si de nouvelles constructions venaient à être implantées sur la zone des Poupettes il sera important de conserver cette végétalisation de l'espace pour ne pas dénaturer la qualité naturelle de l'environnement actuel et surtout ne pas urbaniser de parcelles aujourd'hui agricoles.

En ce qui concerne les risques liés à l'eau et aux précipitations, la zone des Poupettes se situe sur des axes préférentiels d'écoulement donc un risque est bien présent. Les axes se

regroupent en un espace potentiellement inondable à l'ouest de la zone ce qui présente là encore un risque. L'eau, sa gestion et les risques qui y sont liés sont à prendre en compte lors des potentiels futurs projets.

Carte des axes préférentiels d'écoulement sur la zone d'activités des Poupettes



Bilan

La zone d'activités des Poupettes se trouve sur un secteur avec peu de réserve foncière et n'a donc pas un potentiel d'accueil d'activités, par contre, il est toujours possible d'envisager une amélioration du bâti existant et ainsi de continuer à développer la zone. D'autant plus que cette zone à l'échelle communale est très importante pour le maintien de l'emploi. Le risque dû à l'eau est non négligeable dans la mise en place des futurs projets et l'importance de l'environnement ne devra pas être négligée pour continuer à avoir une zone qu'on peut qualifier de verte. La réflexion autour de l'accessibilité est essentielle pour désenclaver la zone mais aussi favoriser le dynamisme actuel.

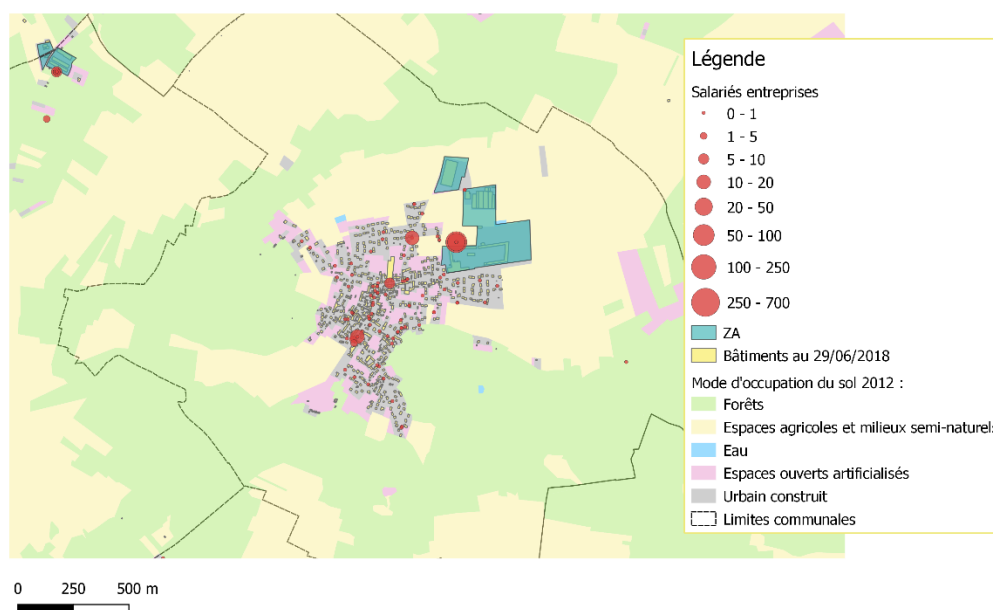
Boissy-le-Cutté : Zone d'activités

La Commune de Boissy-le-Cutté possède une zone d'activités proche de son centre urbain sur laquelle on trouve peu d'entreprises mais un très grand nombre d'emplois. Ce qui d'un côté est bénéfique pour la commune, se trouve être problématique pour les habitants et pour l'aménagement de la commune.

Dynamisme de la zone d'activités

La zone d'activités de Boissy-le-Cutté est principalement centrée autour d'une entreprise et recouvre une surface de presque 100 000 m² d'après les parcelles cadastrales. Sur l'ensemble de la commune on dénombre 333 emplois et plus de la moitié d'entre eux se trouvent sur la zone d'activités. L'entreprise qui embauche le plus est STRF (Société des Travaux des Routes Franciliennes) avec environ 140 emplois mais quelques petites entreprises sont aussi présentes sur place. On trouve notamment une entreprise d'aménagements paysagers (Etablissements Chadel) avec 62 salariés. Cette zone d'activités est donc particulièrement dynamique au niveau de l'emploi.

Carte du nombre de salariés - Boissy-le-Cutté



La zone de Boissy-le-Cutté a réussi à améliorer son dynamisme en accueillant des entreprises très employeuses mais en faible nombre. Ainsi la vacance est évitée puisqu'il n'y a pas de départ ou d'installation d'activité régulièrement mais si l'une des deux entreprises à fort taux d'emploi venait à partir alors une forte vacance serait à prévoir. Cette stratégie est donc à double-tranchant. Pour l'instant cette zone d'activités est très dynamique à l'échelle de son territoire mais elle présente de nombreux dysfonctionnements.

Insertion territoriale

Le principal problème qui découle de la présence de cette zone d'activités en bordure du centre urbain de Boissy-le-Cutté provient de la nature des activités. La nature de l'activité de l'entreprise STRF nécessite des camions or ces camions traversent Boissy-le-Cutté.



Photo de la rue permettant d'accéder à une partie de la zone d'activités. Source : Google Street View

Sur cette photo de la rue qui doit être empruntée pour accéder à une partie de la ZA, on voit déjà les stigmates du passage des dizaines de camion par jour. Trottoirs abîmés, murs dégradés. Ces signes sont les problèmes visibles dus au passage d'autant de camions par jour. Malheureusement, pour les habitants, une activité aussi nuisible est particulièrement désagréable du fait des bruits engendrés et des problèmes de circulation. L'ensemble de la zone est en secteur Ui au PLU (zone à vocation économique) et est clairement mentionné un besoin d'amélioration de la desserte car les équipements sont insuffisants. La ZA s'est rendue dynamique et attractive mais sans prendre le temps de s'insérer intelligemment au sein du territoire. Sa proximité avec le centre urbain en facilite l'accès pour les employés logeant sur la commune mais les nuisances provoquées sont-elles à la mesure de cette accessibilité facilitée ?

De manière plus générale, l'accès à la ZA se fait majoritairement en voiture. Les mobilités douces ne sont pas spécialement encouragées mais la présence de la ZA en centre urbain permet d'envisager pour les salariés les plus proches un déplacement en vélo par exemple. Sinon, il n'y a pas de démarches propres à la ZA.

Insertion paysagère



Photo aérienne de la ZA de Boissy-le-Cutté. Source : Géoportail

A première vue, la taille des bâtiments présents sur la zone dénature fortement le paysage. Une grande parcelle est non végétalisée et sert de lieu de stockage de matériaux. Les trois principaux bâtiments de la ZA sont entourés de parcelles agricoles mais ne s'intègrent pas de manière efficace dans ce paysage (couleur non naturelle, blanche ou grise). Les terrains agricoles limitent déjà la qualité de la biodiversité d'une parcelle. Ainsi, la présence entre ces parcelles agricoles d'activités impliquant beaucoup de circulation ainsi qu'un environnement bétonné n'agit pas en faveur d'une amélioration de la condition environnementale. D'importants efforts seraient à fournir pour intégrer une réelle trame verte dans ce paysage dynamique économiquement mais sans réelle pensée pour l'environnement.

Bilan

La zone d'activités de Boissy-le-Cutté est forte d'un grand dynamisme économique grâce au bassin d'emplois qu'elle génère mais ce dynamisme n'est pas employé pour aller dans le sens du développement durable ni dans celui de la protection de l'environnement. La prise en compte des nuisances qui découlent des activités présentes devrait être plus ferme. L'objectif pour cette ZA est de concilier développement économique et développement durable.

Nord-Ouest de Bouray-sur-Juine : Zone d'activités & Centre d'affaires

La commune de Bouray-sur-Juine présente un secteur très actif à la frontière avec Janville-sur-Juine au nord-ouest de son territoire. On trouve sur cette zone d'environ 15 300 m², vingt-trois entreprises intelligemment implantées dans un cadre qui semble respectueux de l'environnement. Elle est découpée en deux parties, au nord de la D17, le centre d'affaires du Petit Mesnil et au sud, des infrastructures agricoles.

Dynamisme de la zone d'activités

La zone d'activités s'avère être qualifiée de Centre d'affaires du Petit Mesnil comme indiqué la signalisation à l'entrée.



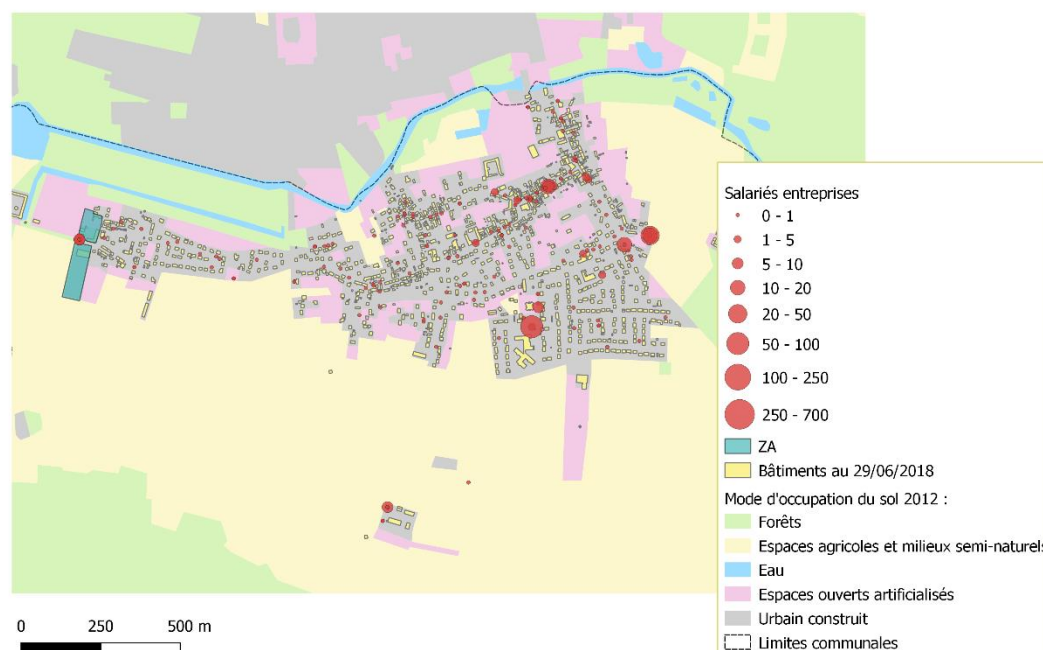
Photo de l'entrée du Centre d'affaires de Bouray-sur-Juine. Source : Google Street View.

Au sein de ce centre d'affaires on décompte donc 23 entreprises de secteurs variés et une trentaine de salariés. Un type d'activités ressort plus particulièrement, les travaux et maçonnerie.

Entreprises	Effectif
M2O	1 à 2 salariés
SAMI Maçonnerie	1 à 2 salariés
GNP Maçonnerie	Non employeuse
MCM	0
Trans Travaux Services	6 à 9 salariés
AB Rénovation	0
DHF Bâtiment	Non employeuse
AGS	0
Installation Chauffage Service	6 à 9 salariés

Tableau des entreprises de construction et maçonnerie au centre d'affaires du Petit Mesnil. Source : BD Sirene INSEE

Carte du nombre de salariés - Bouray-sur-Juine



A l'échelle communale le centre d'affaires du Petit Mesnil ne pèse pas lourd pour ce qui est des emplois puisqu'on en décompte 447 au total sur la commune pour seulement une trentaine sur la ZA. Néanmoins cette ZA est particulièrement dynamique pour sa taille avec bon nombre d'activités employeuses. La mixité des secteurs en présence est elle aussi intéressante avec des entreprises de travaux donc mais aussi d'ingénierie, de voyages, de design, de commerce... Le bon dynamisme de la zone est garanti grâce à une réelle réflexion autour de l'aménagement de la zone (détaillé dans la partie suivante) et autour du choix des activités à implanter. Enfin, dans le PLU, le centre d'affaires du Petit Mesnil possède un zonage dédié (Ue) aux activités présentes sur place car sans équivalent au PLU ce qui démontre la bonne volonté de la commune de démarquer ce secteur urbain sur son territoire.

Insertion territoriale

En partant d'abord de l'échelle territoriale, la zone d'activités est placée en sortie de bourg à faible distance du centre urbain de Bouray-sur-Juine mais aussi de celui de Janville-sur-Juine le long de la D17 ce qui rend l'accès facile pour les employés surtout ceux habitant les deux communes citées. La mise en place de mobilités douce est entièrement envisageable puisque le lien avec les pôles urbains est rapide et simple.

Pour ce qui est de l'échelle de la ZA, celle-ci est bien aménagée avec un parking mutualisé entre les différentes entreprises du centre d'affaires et de l'autre côté de la rue, la parcelle avec les infrastructures agricoles. Le centre d'affaires est organisé de sorte que les bâtiments des entreprises donnent sur une petite cour sur laquelle on trouve le parking.



Photo aérienne du centre d'affaires du Petit Mesnil. Source : Google Maps

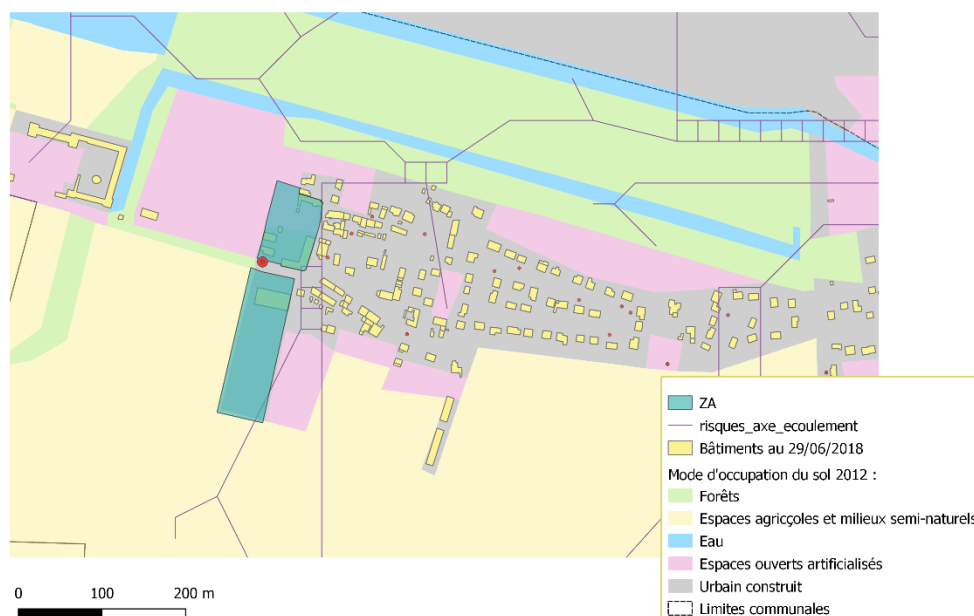
La mutualisation d'autres fonctions (déchets, eau...) est souhaitable pour continuer dans la logique du centre d'affaires.

Globalement cette zone d'activités est bien intégrée dans son territoire et facilite donc l'activité des entreprises installées. On remarque que des réflexions ont bien été menées sur l'aménagement de la zone ainsi que son positionnement sur le territoire, ces réflexions doivent impérativement s'appliquer à toute création de ZA.

Insertion paysagère

La ZA est découpée en deux parties, séparées par une route départementale. La partie nord sur laquelle se trouve le centre d'affaires est donc entourée de deux côtés par la route mais à l'ouest par une parcelle agricole et au nord par une rangée d'arbre. La présence de végétal est à noter sur une surface de petite taille comme celle du centre d'affaires (environ 4 000 m²). La partie de la ZA liée aux activités agricoles présente une grande parcelle non végétalisée. Sinon, les bâtiments s'intègrent bien dans le paysage avec des couleurs types naturelles et peu voyantes. Il est important de noter que cette ZA se situe en zone humide du fait du passage de la Juine à proximité et aussi par la présence d'un canal du château. De plus, la ZA est très proche d'un axe d'écoulement préférentiel ce qui fait émerger un risque.

Carte des axes d'écoulement préférentiels - Bouray-sur-Juine



Au niveau paysager, l'ensemble de la ZA s'intègre de manière harmonieuse dans le paysage. Par rapport au respect de l'environnement, les efforts faits sont importants (mutualisation du parking notamment...) mais pourraient être accentués sur des thématiques comme l'isolation du bâti, introduction d'une vraie trame verte, gestion des déchets mutuelle tout comme la gestion de l'eau... Le risque lié à l'eau est aussi à bien prendre en compte lors de futures études.

Bilan

La ZA de Bouray-sur-Juine est tout à fait exemplaire à plusieurs niveaux, la localisation, la desserte, le lien avec les pôles urbains à proximité, l'aménagement général de la zone. Ces éléments en font une excellente zone d'activités très attractive. Certains points pourraient être améliorés comme l'accessibilité par des mobilités douces, la mutualisation de certains services... Toujours est-il que pour une telle surface le centre d'affaires du Petit Mesnil est particulièrement dynamique.

Carnet de références de projets exemplaires en matière d'approche environnementale de développement économique

L'objectif de cette partie de l'étude est d'avoir un panel de projets réalisés sur des territoires présentant des similarités avec celui du Parc du Gâtinais afin de voir ce qu'il est possible de faire et d'imaginer pour accentuer le développement économique des Communes du Parc tout en utilisant les éléments existants.

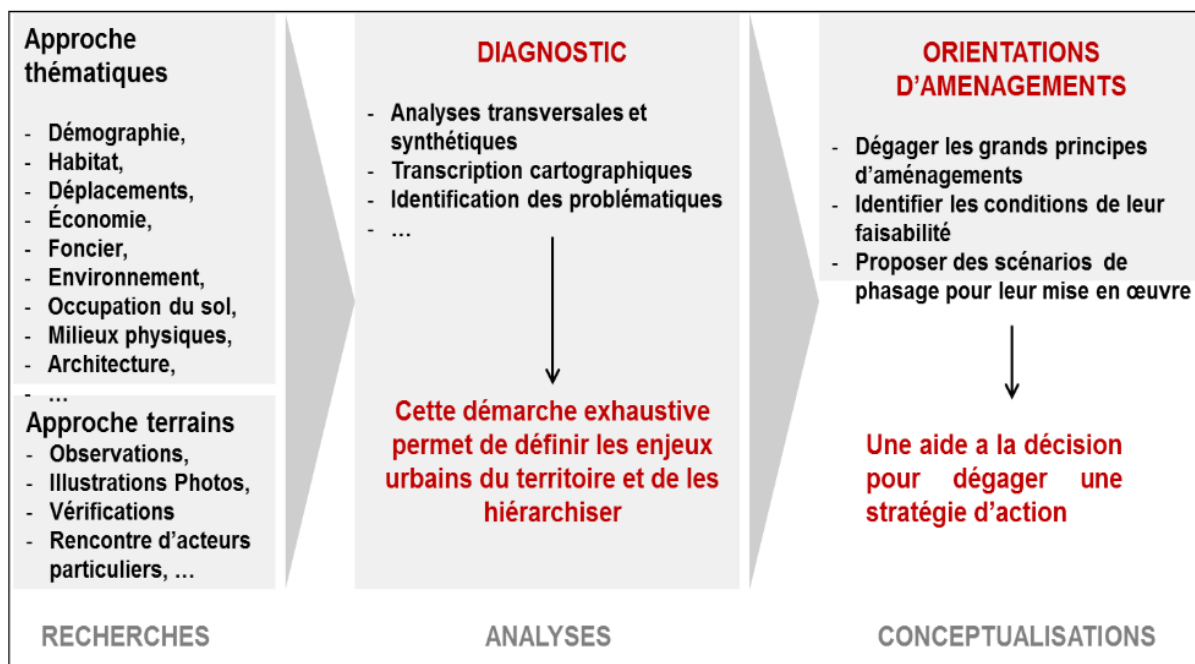
Le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais Français est largement composé de parcelles agricoles ou forestières. Les surfaces urbanisées sont minoritaires en termes de surface de sol occupée. La volonté du PNR est de permettre un développement économique tout en conservant les zones naturelles ou semi-naturelles actuelles. Il est donc impossible d'imaginer des projets qui entraîneraient une quelconque urbanisation du territoire. Cette volonté est précieuse dans le contexte actuel et pour lutter contre la pression foncière de Paris et sa proche banlieue.

En conservant en tête les directives du PNR, il s'agit en premier lieu de noter les particularités du territoire étudié qui pourraient être exploitées. Les grandes parcelles agricoles impliquent la présence de bâti agricole. Ce bâti est aujourd'hui partiellement exploité. Pour une grande partie, il est toujours utilisé et en activité mais certains bâtiments sont laissés à l'abandon. D'anciens corps de ferme sont donc inexploités or ils pourraient être réinvestis grâce à des projets réfléchis et adaptés. Ensuite, sur les 69 communes du Parc on dénombre 21 zones d'activités avec dans le cas des plus petites seulement 3 entreprises mais pour les plus grandes, jusqu'à plus de 20 ou 30 entreprises. Or pour un grand nombre d'entre elles, leur dynamisme, leur aménagement, leur insertion paysagère ou territoriale ne sont pas optimales. Des projets de requalification sur ces zones seraient particulièrement efficaces si menés à bien avec une prise en compte de tous les aspects fondamentaux d'une bonne zone d'activités voire quartier d'activités dans le cas des plus grandes. Pour une partie d'entre elles, les zones d'activités des Communes du PNR semblent obsolètes. Aujourd'hui ces espaces ne sont plus perçus de la même manière qu'auparavant et pour autant aucune modification ne leur a été apportée pour les transformer. Les zones d'activités sont des secteurs à entretenir tout au long de leur existence afin de maintenir leur attractivité et leur cohérence, il y a un réel besoin de suivi. (Jallas, 2003)

Projet de requalification de zone d'activités : Ars-sur-Moselle, ZA du Dr Schweizer

Lors d'un projet de requalification l'objectif est de prendre en compte l'ensemble des problématiques relatives à l'aménagement et à l'insertion d'une zone d'activités afin de les optimiser au territoire de celle-ci pour améliorer son attractivité et son fonctionnement.

Un premier projet exemplaire a pris forme à Ars-sur-Moselle (57130) avec la requalification de la ZA du « Dr Schweizer ». Le projet s'est découpé en 3 étapes énoncée ci-dessous.



Méthodologie du projet en 3 étapes. Source : (Boniteau, 2014)

Il est important lors de la mise en place d'un projet de requalification de bien préciser les objectifs de celui-ci afin de rester dans la ligne du projet. Dans le cas de ce projet à Ars-sur-Moselle, les objectifs initiaux étaient de « examiner les possibilités d'accueil de nouvelles activités », « proposer des principes et des actions de requalification urbaine de la zone d'activités », « étudier les conditions de l'amélioration de l'accessibilité du site ».

Dans le cadre de ce projet, l'agence d'urbanisme en charge a décidé de travailler en collaboration avec les entreprises de la ZA. L'idée derrière cette méthode était de cibler le vécu des entreprises, de cerner leurs besoins, la qualité de leur intégration et enfin de connaître leurs attentes sur le projet en cours.

Chaque élément parmi les objectifs initiaux a été analysé finement. L'accessibilité actuelle, la morphologie urbaine afin d'évaluer la qualité générale des espaces publics et des paysages. Les risques, contraintes et dangers de la zone ont aussi été analysés et cartographiés (inondation, pollution, bruit).

Après cette phase de diagnostic, des enjeux de requalification ont été clairement énoncés. Ces points fondamentaux dans le projet de requalification sont ceux qui nécessitent une prise de position de la part des acteurs du projet (Boniteau, 2014). En premier lieu a été ciblé la mise à niveau de la zone. L'entretien et l'état général d'une ZA sont à prendre au sérieux mais surtout à travailler continuellement sur les zones déjà ouvertes pour améliorer les conditions des entreprises en place. L'idée de la localisation de la ZA est aussi abordée avec une volonté d'affirmation du positionnement stratégique actuel et d'amélioration de la qualité des aménagements locaux. L'accessibilité est un point crucial intervenant dans l'attractivité des ZA, c'est pourquoi dans le cas présent les porteurs du projet ont fait le choix de complètement réaménager l'accès au site en installant un nouvel accès depuis une seconde route départementale. Cette action a plusieurs conséquences, faciliter l'accès pour les salariés mais aussi pour les clients mais aussi apporter une nouvelle image à l'entrée de la ZA (lieu essentiel lorsqu'on la découvre). A l'échelle de la zone en elle-même, un travail sur les espaces publics est envisagé en couplage avec une réflexion sur le foncier pour déterminer où il est possible de gagner de la place pour envisager des redéploiements. Lors de ce projet, pour renforcer l'attractivité de la zone mais aussi sa visibilité, un travail sur la signalétique a été réalisé avec plusieurs objectifs derrière. Le principal était de trouver un nom « attractif et

cohérent » dans l'optique de recréer la zone d'activités. L'idée était aussi de marquer l'entrée depuis la route départementale, clarifier la signalétique à l'intérieur de la ZA pour clarifier les adresses. La dernière partie consistait à entraîner les entreprises dans une dynamique pour qu'elles améliorent la qualité de leurs enseignes. Pour préparer la concrétisation des projets, un schéma général a été réalisé :

/ LA DEFINITION D'UN SCHEMA DE SYNTHESE COMME SUPPORT A L'ELABORATION D'UN PROGRAMME D'ACTIONS

- Une organisation claire de la zone et qui s'appuie sur un nouveau maillage de rues,
- La création de nouveaux espaces constructibles à court terme,
- La restructuration de certains espaces d'activités afin d'optimiser leur foncier constructible à court et moyen terme,
- La parcelle d'IMPRELORRAINE définit un espace de renouvellement urbain potentiel en cas de cessation ou de transfert de l'activité
- Un projet paysagé ou de loisirs à trouver sur la partie nord du site classée en zone rouge du PPRI.

Schéma général des orientations du projet de requalification. Source : (Boniteau, 2014)

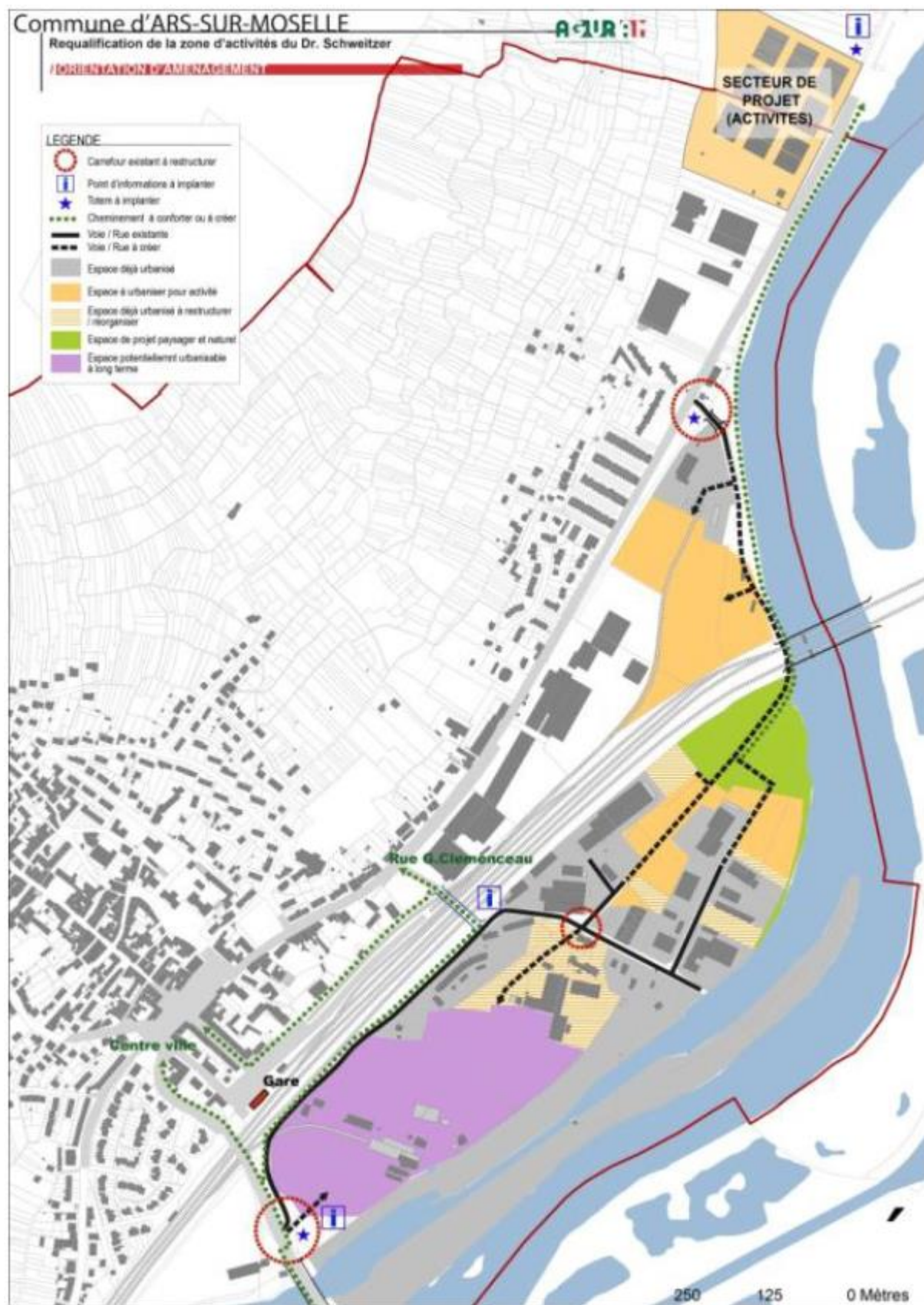


Illustration du schéma général du projet de requalification. Source : (Boniteau, 2014)

Au niveau de la réalisation du projet, il y a eu 5 étapes distinctes :

- Les études opérationnelles ont été réalisées ainsi que le travail sur la signalétique

- Restructuration de la zone existante
- Création d'une nouvelle zone au nord
- Création d'un nouvel accès bouclage du site au nord
- Restructuration de l'entrée sud et redéploiement d'activités sur les emprises d'ImpreLorraine

Ce projet de restructuration et requalification permet de dégager 28 000 m² de surface et 6 000 m² de bâtiments pour accueillir une dizaine d'entreprises. La requalification d'une ZA passe donc par une amélioration des conditions existantes puis par la création de nouveaux outils attractifs ainsi que de réflexions d'aménagements. Dans le cas étudié, la requalification a été particulièrement bénéfique puisqu'elle a même permis d'agrandir la zone d'activités en dégageant de l'espace.

La concertation et la participation des différents acteurs afin de créer une vraie synergie a aussi été cruciale pour mener ce projet à terme. Elle s'est faite en trois temps :

- Réflexion
- Décision
- Programmmations et réalisation

Tout au long de ces trois étapes un partage et une concertation étaient faits. Le diagnostic de la ZA est partagé entre tous les acteurs et bénéficie à tous. Ces actions permettent de créer un climat favorable au lancement du projet ainsi qu'une invitation à la coopération. On retrouve donc dans l'étape de réalisation des associations d'entreprises ou des annuaires d'entreprises pour agrandir le réseau de chacune.

Tableau récapitulatif

Projet exemplaire de requalification	
Pré-opérationnelle	- Diagnostic partagé entre Commune, Intercommunalité, entreprises de la zone - Discussions pour comprendre les enjeux propres à ce diagnostic
Décision	- Formulations de propositions d'orientations et discussions - Choix partagé entre tous grâce à la mobilisation des acteurs au travers de débats et communications (Collectivités locales, services publics, entreprises & associations d'entreprises)
Réalisation	- Appel aux services d'un bureau d'études spécialisé - Poursuite de la discussion durant la réalisation du projet et encouragements à maintenir le dialogue entre tous les acteurs

L'élément clé qui revient tout au long des trois étapes d'un projet exemplaire de requalification de zone d'activités est la coopération en lien avec la communication. La synergie entre tous les acteurs a été et est toujours essentielle au fonctionnement optimal

d'une ZA. La prise en compte de tous les points de vue permet de cibler au mieux tous les enjeux concernant l'aménagement d'une zone d'activités. D'autant plus que lorsqu'on comprend la totalité des enjeux de manière approfondie, la réponse que le projet pourra apporter sera la plus efficace possible.

Projets de réhabilitation d'ancien corps de ferme

Comme évoqué dans l'introduction de cette partie, sont éparpillés sur le territoire du parc d'anciens corps de ferme qui sont soit toujours exploités soit à l'abandon. Dans de nombreuses régions où l'on trouve des volontés similaires le réemploi de ce bâti agricole de qualité se révèle efficace. Dans certains cas les projets se sont tournés vers l'installation d'activités économiques sur ces secteurs. L'objectif de cette partie est de comprendre ce qui rend un projet d'utilisation d'ancien corps de ferme exemplaire lorsqu'il s'agit de développement économique.

La Ferme d'Icart

Ce bâtiment datant du XIXe siècle s'est vu racheté par la Communauté de Communes du Séronais (Occitanie, Pyrénées Ariégeoises) en 2005. L'objectif premier est d'en faire un bâtiment pour dynamiser la filière bois locale en y installant un pôle regroupant les structures du milieu du bois.

Bilan des objectifs du projet :

Objectifs de l'opération :

- Valoriser le caractère patrimonial de l'ancienne ferme.
- Mettre en avant le bois local sous toutes ses formes.
- Économiser les énergies et utiliser des sources d'énergies renouvelables.
- Préserver l'environnement autour du bâtiment.

Surface totale : 1044,5 m²

Coût travaux : 1 540 500 euros

Le choix de ce bâtiment ne s'est pas fait sans réflexion. L'ancien corps de ferme est proche d'un axe de circulation important et d'une zone artisanale, deux éléments qui viennent renforcer l'attractivité du lieu. De plus, l'architecture symétrique et régulière le rend adapté à l'accueil d'entreprises avec bureaux ou autre...

La ferme se trouvant sur le territoire du PNR des Pyrénées Ariégeoises, celui-ci choisit d'y implanter une maison du Parc. Ainsi la rénovation est assurée par le PNR et par la Communauté de Communes du Séronais. Pour respecter au mieux l'environnement plusieurs techniques sont mises en place :

- Eau chaude et électricité solaires
- Chauffage au bois avec des copeaux de bois issus des filières locales
- Toiture isolée avec de la laine de bois issue des filières locales
- Installation d'un système de phyto-épuration

Ces différents éléments en font un modèle de qualité avec des matériaux et techniques impliquant les filières locales.

Depuis mars 2011 le bâtiment accueille donc le siège administratif du Parc mais aussi plusieurs structures travaillant sur les thématiques du bois.

Ce projet du fait de son exemplarité environnementale et ses volontés de dynamisme économique local est particulièrement exemplaire dans le milieu. En ce qui concerne le Parc du Gâtinais, la mise en place de projets de ce type est envisageable et même souhaitable pour accueillir des activités de tous types. Cela permettrait de redonner vie à un patrimoine bâti tout en dynamisant l'activité économique des Communes du Parc et sans urbaniser des espaces aujourd'hui à préserver. Les réflexions à avoir sont principalement celles concernant la localisation du bâtiment, ses qualités architecturales, quelles filières locales pourraient être exploitées et mises au cœur du projet, quelles activités le bâtiment rénové pourraient accueillir... Le potentiel du PNR du Gâtinais français est important grâce à la grande quantité de bâti agricole du territoire.

Hôtel d'activités à Bouffémont (Val d'Oise)

La Commune de Bouffémont (à 30km de Paris) se trouve être au cœur d'un contexte similaire à celui des Communes du Parc du Gâtinais. Importance des zones naturelles (accolée à la forêt domaniale de Montmorency) ou semi-naturelles, forte pression foncière de Paris et sa petite couronne, moins de 10 000 habitants (environ 6 205 en 2015 d'après l'INSEE).

Un corps de ferme anciennement propriété du Baron Empain et ayant cessé de fonctionner en 1987 se voit préempté par la mairie en 1989. Pour réaliser le projet de création d'hôtel d'activités, la SOBEFA est créée (Société d'économie mixte qui va prendre en charge les travaux de réhabilitation et l'exploitation du bâtiment une fois celui-ci terminé). Le projet abouti, la plupart des locaux sont loués. Depuis quelques années il y a une file d'attente pour la location d'un local et on trouve une réelle mixité d'activités (coiffeur, architecte, plombier, société de copie...) (PNR du Vexin français). Les locaux sont loués en moyenne pour 6 ans et vont de 23 m² à 173 m². La Commune étant relativement faiblement peuplée, la SOBEFA est en mesure d'être réactive et proche de ses clients.



Photo de l'hôtel d'activités de la Ferme à Bouffémont. Source : justacote.com

Trois projets exemplaires au Royaume-Uni

- Pury Hill Farm – Northamptonshire :

Pury Hill Farm est un domaine, composé d'une maison de ferme et de dépendances, qui date du début des années 1800. Utilisés comme ferme (exploitation des terres arables et production laitière), les bâtiments agricoles ont été convertis en 1986, suite à la vente du cheptel, pour un usage commercial.



© Pury Hill.co.uk 2015 All Rights Reserved

Des aménagements ont été faits en 1995-1996. Pury Hill combine les normes modernes de construction et les matériaux traditionnels, dans le style de la région, en respectant l'environnement (pavages, aménagements paysagers, plantations, zones d'étang et de repos, etc.), maintenant une atmosphère détendue.

Cette opération a permis le maintien d'emplois en zone rurale, sans consommation supplémentaire de foncier.

Description du projet de Pury Hill Farm. Source : (IAU Île de France, Mancet-Taylor, Gollain, Saigault, & Tarquis, 2016)

- Blisworth Hill Farm Offices – Northampton South

Blisworth Hill Farm est un charmant parc d'activités en milieu rural développé sur le site d'une ancienne ferme qui accueille actuellement 19 entreprises dans des espaces de bureaux de différentes superficies allant de 30 m² à 1000 m².

Le parc d'affaires est situé zone rurale, entre Northampton et Milton Keynes, et a un accès facile aux liaisons routières et ferroviaires rapides. Il bénéficie de la proximité de plusieurs aéroports internationaux du pays. Les bureaux sont à moins de 10 minutes en voiture des grands axes routiers et autoroutiers (M1, Nottingham – Londres, et A5, A43, A45) et à seulement 20 minutes en voiture de la M40 (Birmingham-Londres).



© Blisworth Hill Properties 2012

Blisworth Hill Farm possède des bureaux à louer de style et de construction traditionnelle. Les bâtiments ont été entièrement réhabilités et répondent aux normes actuelles de construction tout en préservant le caractère authentique du site (briques faites à la main, sol en pierre de York, tuiles en terre cuite et des poutres apparentes). Les Bâtiments de deux étages ont tous un premier plancher de béton, offrant une excellente résistance au feu et l'insonorisation.

Tous les bureaux sont autonomes avec leur propre cuisine, au moins deux toilettes et une salle de douche, *pour ceux qui aiment faire du vélo, se promener ou faire du jogging au bord du lac à pied, construite à cet effet.*

La sécurité de l'établissement est assurée par une société de gardiennage extérieure (verrouillage et déverrouillage des barrières de sécurité du site). Un service de cantine fournit boissons et un traiteur peut intervenir en cas de besoins lors de réunions/réceptions.

Description du projet de Blisworth Hill Farm Offices. Source : (IAU Île de France, Mancret-Taylor, Gollain, Saigault, & Tarquis, 2016)

- Narborough Wood Park – Enderby – Leicester

Narborough Wood Park, situé au nord d'Enderby Village, à proximité de Leicester (moins de 10 km) est considéré comme un parc d'affaires exemplaires en milieu rural.

Son emplacement, à la sortie 21 de l'autoroute M1, en fait un endroit idéal pour les entreprises recherchant des possibilités d'implantation dans un environnement rural doté d'un excellent réseau de transport. Le parc comprend 26 bureaux de prestige organisés autour d'une cour centrale paysagée en pleine campagne, et dotés d'un grand parking. Les bureaux proposés vont de 60 m² à 450 m².

Certains bureaux sont dans des bâtiments de la ferme d'origine convertis à partir de 1989, tandis que d'autres sont issus de nouvelles constructions.



© Copyright 2009 Narborough Wood Park

Tous les bureaux donnent sur la cour intérieure et beaucoup ont une vue sur la campagne vallonnée de Leicestershire.

Les bureaux sont entièrement équipés (éclairage, chauffage, air conditionné, etc.) et sécurisés (système de vidéosurveillance numérique et système d'accès de sécurité fermée avec des cartes magnétiques pour tous les locataires).

La gare de Leicester à destination de Londres St Pancras International met la capitale à 1 heure 15 min. East Midlands Airport et Birmingham Airport sont accessibles en moins de 50 minutes.

Narborough Wood Park est un parc d'affaires entièrement géré avec des installations comprenant une entrée de sécurité fermée électrique, un terrain entièrement paysager, la collecte de déchets recyclables et l'élimination des déchets de bureau, le CCTV numérique et le stockage des archives sur site.

Description du projet de Narborough Wood Park. Source : (IAU Île de France, Mancet-Taylor, Gollain, Saigault, & Tarquis, 2016)

Recommandations pour le développement du foncier économique du Parc du Gâtinais

Les recommandations valables dans le cas d'une requalification de zone d'activités sont annotées avec un 1

Les recommandations valables dans le cas de la réutilisation d'un ancien corps de ferme sont annotées avec un 2

Les recommandations valables dans les deux cas sont annotées avec un 1 & 2

Leviers de développement

Dynamisme de la zone d'activités

Ecoute des acteurs

Enseignements tirés des actions exemplaires des projets

- Travail de sélection des entreprises par l'entité gouvernant la ZA. On peut envisager une prospection d'entreprises. → Accueillir des entreprises employeuses et respectueuses qui correspondront aux orientations de la ZA. 1 & 2
- Essayer de centrer le développement autour des filières locales et des TPE ou PME locales (filiale bois du Parc...) → Dynamisme territorial et diminution de l'impact environnemental. 1 & 2
- Penser l'aménagement de la ZA → Dégager de la place, améliorer le cadre. 1. Envisager de la mixité de fonctions pour l'attractivité (entreprises, commerces, logements...). 1 & 2
- Travail sur la signalétique → Boost à l'attractivité. Créer une trame depuis le centre-ville vers la ZA. Importance de la signalisation sur le site de la ZA en elle-même (panneaux, façades...). 1 & 2
- Importance de la question de la gouvernance de la ZA → Essentiel pour avoir une vraie sélection d'entreprises. Atout avec un manager de zone par exemple. 1 & 2
- Eviter la création de friches à tout prix pour conserver une réelle attractivité et limiter les départs à la chaîne. 1 & 2
- Donner la parole aux entreprises et aux salariés → Cerner les besoins grâce à des réunions, des questionnaires, des entretiens... 1

Insertion territoriale

- Etudier l'offre existante → Ne pas concurrencer les activités actuelles. 1 & 2
- Travail et réflexion sur l'accessibilité de la zone → Créer de vrais accès ou renforcer ceux déjà en place. Infrastructures pour mobilités douces (local à vélos, pistes cyclables sur la zone...) 1.
- Comprendre d'où viennent les salariés → Envisager la mise en place de mobilités douces depuis les centres-urbains vers les ZA (covoiturage entre salariés, vélos...). 1 & 2
- Importance de zones « vertes » sur la zone pour le bien-être et la biodiversité. 1 & 2
- Respect à la lettre des normes paysagères du Parc. 1 & 2
- Penser à la mutualisation des fonctions (déchets, eau...) → Diminution des coûts et diminution de l'impact environnemental. 1 & 2
- Penser aux gestes environnementaux simples → Mise en place d'un compost, sensibilisation aux actions individuelles. 1 & 2
- Construction ou rénovation/réhabilitation respectueuse de l'environnement (bâtiment économe en énergie) avec des matériaux locaux. 2.

Insertion paysagère

Références

(s.d.). Récupéré sur Parcs naturels régionaux de France: www.parcs-naturels-regionaux.fr

Ademe. (2006, Novembre). *Gestion collective des déchets sur la zone d'activités de Vitropole*. Récupéré sur ademe.fr: <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/gestion-collective-dechets-zone-activites-vitropole-2006.pdf>

Alpes Sud Isère. (2010, Mai). *Recueil d'expériences pour la mise en oeuvre d'actions locales en faveur de la création d'activités en milieu rural*. Récupéré sur caprural: <http://www.caprural.org/telechargements/send/33-autres-ressources/4-recueil-experiences-ardear>

Baron, N., & Lajarge, R. (2016). *Les parcs naturels régionaux. Des territoires en expériences*. Quai.

Boniteau, C. (2014). Comment requalifier une zone d'activités ? L'exemple de la ZA rue du DR Schweitzer à Ars-sur-Moselle . *Portes ouvertes AGURAM*. Metz: Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle.

CAUE 44. (2011, Novembre). *(Ré)inventer la zone d'activités. Pour un aménagement durable des espaces d'activités*. Récupéré sur Territoires durables : http://www.territoires-durables-paca.org/files/20120806_RinventerlazonedactivitsCAUELoireAtlantique.pdf

CAUE du Loir et Cher. (s.d.). *Guide à l'intention des porteurs de projet, implantation et intégration paysagère des zones d'activités* . Récupéré sur CAUE 41: <http://www.caue41.fr/wp-content/uploads/2016/04/CAHIERCCI.pdf>

DREAL Normandie. (2018). *Optimisation de l'usage du foncier des zones d'activités économiques*. Service Energie Climat Logement et Aménagement Durable.

DREAL Normandie. (2018). *Optimisation de l'usage du foncier des zones d'activités économiques*. Service Energie Climat Logement et Aménagement Durable.

Hôtel d'activités de la Ferme. (s.d.). Récupéré sur Zone d'activité: http://www.zonedactivite.com/zone_d_activites/Hotel-d-activites-de-la-Ferme--i242.htm

IAU Île de France, Manciet-Taylor, V., Gollain, V., Saigault, J.-F., & Tarquis, C. (2016, Janvier). Sites d'activités économiques : Panorama d'exemples français et internationaux de densification. Île de France: Institut d'Aménagement et d'Urbanisme.

Jallas, M. (2003). *Guide méthodologique à l'usage des acteurs du développement local : moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale*. Entreprises Territoires et Développement.

Khattech, E. (2016). Les zones d'activités économiques, enjeux et stratégies de requalification : le cas de la ZAE de Cournon d'Auvergne. *Architecture, aménagement de l'espace*.

La Ferme d'Icart. (s.d.). Récupéré sur Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises : <http://www.parc-pyrenees-ariegeoises.fr/visitez-le-parc/a-voir-a-faire/les-maisons-du-parc/la-ferme-dicart/>

Microrégion Haute-Sorne. (2009, Mai 20). *Zone d'activités microrégionale de la Haute-Sorne à Glovelier*. Récupéré sur Haute-Sorne: <http://micro.haute-sorne.ch/Htdocs/Files/v/5848.pdf/micro/ZAMpresentationmai2009planderelanceRCJU.pdf>

Parc naturel régional du Gâtinais français . (2015, Avril 18). Récupéré sur Saint-Sauveur-sur-Ecole:
<http://www.saintsauveursurecole.fr/-Parc-Naturel-re-gional-du-Ga-.html>

Parc naturel régional du Gâtinais français. (2011). *Charte 2011 - 2023* . Milly-la-Forêt.

Pays d'Iroize Bretagne. (s.d.). *Aménagement ZAE de Kerhuel à Milizac*. Récupéré sur Pays d'Iroize
Communauté: <http://www.pays-iroise.bzh/la-communaute/projets/33255-amenagement-zae-de-kerhuel-a-milizac>

PNR des Pyrénées Arégeoises (Réalisateur). (2016). *Les Maisons du PNR des Pyrénées Ariégeoises : la ferme d'Icart, siège du PNR* [Film].

PNR du Gâtinais français. (s.d.). *Le financement du Parc*. Récupéré sur Parc naturel régional du Gâtinais français: <http://www.parc-gatinais-francais.fr/le-financement-du-parc/>

PNR du Vexin français. (s.d.). *Le devenir des corps de ferme du Vexin français - Guide méthodologique*.
Parc naturel régional du Vexin français.

2. Questionnaires et comptes rendus

Questionnaire Boutigny-sur-Essonne

Ce questionnaire anonyme a pour but de déterminer la perception du centre-bourg de Boutigny-sur-Essonne par les usagers du RER D de la gare.

Suite à la demande de la Commune de Boutigny il est proposé d'organiser une concertation. Celle-ci est réalisée en partenariat avec le Parc naturel régional du Gâtinais français afin de revitaliser le centre-bourg.

Pour plus d'information, une réunion publique d'information et de discussion se tiendra Vendredi 24 mai salle St Roch à Boutigny-sur-Essonne.



Questionnaire à destination des usagers du RER de Boutigny-sur-Essonne

Parc naturel régional du Gâtinais français

1. Quelle est le motif de votre déplacement ?

Une seule réponse possible.

- ☐ Déplacement professionnel
- ☐ Activité récréative
- ☐ Tourisme
- ☐ Rendez-vous privé non ponctuel
- ☐ Autre

2. Quelle est votre commune de destination ?

3. Quelle est votre commune de résidence ?

4. A quelle fréquence venez-vous à Boutigny ?

Une seule réponse possible.

- ☐ Tous les jours
- ☐ Plus de 3x par semaine
- ☐ Moins de 3x par semaine
- ☐ 1x par semaine
- ☐ Les week-ends
- ☐ Quelques fois par mois
- ☐ C'est la 1ère fois

5. Vous arrive-t-il de vous rendre dans le centre-bourg de Boutigny ?

Une seule réponse possible.

- ☐ Jamais
- ☐ Au moins 1 fois par an
- ☐ Au moins 1 fois par mois
- ☐ Au moins 1 fois par semaine
- ☐ Au moins 1 fois par jour

6. Si oui, pourquoi vous y rendez-vous ?

Plusieurs réponses possibles.

- ☐ Commerces
- ☐ Raison personnelle
- ☐ Détente
- ☐ Autre : _____

7. Si non, pourquoi n'y allez-vous pas ?

Plusieurs réponses possibles.

- ☐ Manque d'espaces publics agréables
- ☐ Manque d'activités récréatives
- ☐ Manque d'attractivité des commerces
- ☐ Pas assez de temps
- ☐ Le centre-bourg n'est pas assez agréable
- ☐ Manque de sécurité
- ☐ Méconnaissance
- ☐ Autre : _____

8. Sur une échelle de 1 à 10, comment évaluez-vous l'attractivité du centre-bourg ?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Mauvaise	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Excellente

9. Si vous aviez carte blanche, que feriez-vous pour rendre le centre-bourg plus attractif ?

10. D'après vous, est-il facile et sans risque de se rendre dans le centre-bourg ?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Très difficile et risqué	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Très facile et sûr

11. Avez-vous des propositions pour améliorer l'accès au centre-bourg ?

12. Comment êtes-vous venus à la gare ?

Une seule réponse possible.

- ☐ Voiture
- ☐ Vélo
- ☐ A pied
- ☐ Bus
- ☐ Covoiturage (Rezo pouce)
- ☐ 2 roues (motorisé)
- ☐ Trotinette

13. Si vous deviez choisir 3 mots pour décrire les forces de la place, quels seraient-ils ?

14. Si vous deviez choisir 3 mots pour décrire les faiblesses de la place, quels seraient-ils ?

15. D'après vous, est-ce que la zone entre la gare et le centre-bourg est agréable ?
Une seule réponse possible.

- ☐ Oui
☐ Non

16. Que proposeriez-vous pour la rendre plus agréable ?

17. Quel âge avez-vous ?
Une seule réponse possible.

- ☐ Moins de 15 ans
☐ Entre 15 et 25 ans
☐ Entre 26 et 40 ans
☐ Entre 41 et 65 ans
☐ Plus de 65 ans

18. Quelle est votre profession ? (source INSEE)
Une seule réponse possible.

- ☐ Ouvrier
☐ Employé
☐ Cadre ou profession intellectuelle supérieure
☐ Agriculteur
☐ Artisan
☐ Commerçant
☐ Profession intermédiaire
☐ Sans emploi
☐ Etudiant
☐ Retraité

19. Quel est votre genre biologique ?

Une seule réponse possible.

☐ Femme

☐ Homme

20. De combien de temps libre disposez-vous en sortant de la gare ?

Une seule réponse possible.

☐ Aucun temps libre

☐ < 1 minute

☐ < 3 minutes

☐ < 5 minutes

☐ < 10 minutes

☐ > 10 minutes

Questionnaire commerçants Boutigny

Ce questionnaire a pour but d'alimenter la concertation en cours autour du centre-bourg de Boutigny. Il se place dans le cadre d'un stage universitaire d'un élève de l'école Polytechnique de l'Université de Tours et regroupe le Parc naturel régional du Gâtinais français ainsi que la Commune de Boutigny-sur-Essonne.



Questionnaire à destination des commerçants de Boutigny-sur-Essonne

Parc naturel régional du Gâtinais français

1. Depuis quelle année êtes-vous en activité ?

2. Avez-vous des projets pour les années à venir ?

Une seule réponse possible.

☐ Oui

☐ Non

3. Si oui, pouvez-vous préciser ?

4. Qui sont vos clients en majorité ?

Une seule réponse possible.

☐ Habitants du centre-bourg

☐ Habitants de la commune de Boutigny

☐ Habitants des communes voisines

☐ Autre : _____

5. Si vous le pouvez, indiquez la fréquence pour chaque catégorie de clients présentée au dessus

Jamais = Vous n'avez jamais de client de cette catégorie / Seulement de ce type = Tous vos clients sont de cette catégorie

Une seule réponse possible par ligne.

	Jamais	Rarement	Souvent	Seulement de ce type
Habitants du centre-bourg	☐	☐	☐	☐
Habitants de la commune de Boutigny	☐	☐	☐	☐
Habitants des communes voisines	☐	☐	☐	☐
Autre	☐	☐	☐	☐

6. Avez-vous régulièrement de nouveaux clients ?

Une seule réponse possible.

☐ Oui

☐ Non

7. Qui pourraient être vos nouveaux clients ?

Une seule réponse possible.

☐ Habitants du centre-bourg

☐ Habitants de Boutigny

☐ Habitants des communes voisines

☐ Personnes n'habitant pas à Boutigny ni dans les environs

☐ Autre : _____

8. Sur une échelle de 1 à 10, comment évaluez-vous l'attractivité commerciale du centre-bourg ?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Mauvaise	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Excellente

9. Selon vous, quelles sont les actions à mener en priorité dans le centre-bourg pour favoriser l'attractivité commerciale ?

Plusieurs réponses possibles.

☐ Mise en place d'une association de commerçants

☐ Modification du stationnement

☐ Réaménagement de la place centrale

☐ Installation d'infrastructures pour mobilités douces (vélo...)

☐ Autre : _____

10. Sur une échelle de 1 à 10, comment évaluez-vous la qualité du stationnement en centre-bourg ?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Mauvais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Excellent

11. Comment se déplacent majoritairement vos clients jusqu'à votre commerce ?

Une seule réponse possible.

- ☐ Voiture
☐ Vélo
☐ Pied
☐ RER, transport en commun
☐ Autre : _____

12. Quelles seraient vos idées pour rendre le stationnement plus agréable en centre-bourg ?

13. Quel est votre commerce ?

14. Êtes-vous propriétaire de votre local ?

Une seule réponse possible.

- ☐ Oui
☐ Non

15. Des travaux ont-ils été réalisés dans votre local commercial ces 2 dernières années ?

Une seule réponse possible.

- ☐ Oui
☐ Non

16. Si oui, quel type de travaux ?

17. Avez-vous des projets de travaux pour les années à venir ?

Une seule réponse possible.

☐ Oui

☐ Non

18. Si oui, quel type de travaux ?

19. Quelle a été la tendance de votre chiffre d'affaires sur les 3 dernières années ?

Une seule réponse possible.

☐ Stable

☐ Hausse

☐ Baisse

20. Quel âge avez vous ?

Une seule réponse possible.

☐ Entre 18 et 25 ans

☐ Entre 26 et 40 ans

☐ Entre 41 et 65 ans

☐ Plus de 65 ans

21. Facultatif : Indiquez votre Prénom, Nom,
numéro de téléphone et email

22. Nous autorisez-vous à communiquer vos coordonnées à la Commune de Boutigny-sur-Essonne ?

Une seule réponse possible.

☐ Oui

☐ Non

QUESTIONNAIRE COIFFEUSE – INFINI...TIFS

Date : 05/06/2019

Heure : 10h

Adresse : 1 Rue de Milly, 91820 Boutigny-sur-Essonne

Identité de la commerçante et du commerce

Valérie Loisel

valerieloisel91@gmail.com

01 64 57 81 51

Âge entre 41 et 65 ans

Installée à Boutigny-sur-Essonne depuis 1989

Pas de salarié, chiffre d'affaires stable depuis installation

Réponses

Clientèle :

- Majoritairement des habitants de Boutigny, parfois quelques habitants de Maisse
- Les nouveaux clients sont les nouveaux habitants de Boutigny

Attractivité commerciale du centre-bourg :

- Mauvaise (notée 3/10). La commerçante estime que l'attractivité commerciale du centre-bourg laisse véritablement à désirer.

Relation avec les autres commerçants :

- Aucun contact professionnel. Quelques contacts personnels entre connaissances
- Pas de volonté d'avoir un contact professionnel avec les autres commerçants du centre-bourg

Stationnement :

- Qualité moyenne (noté 5/10)
- Les clients se déplacent pour l'extrême majorité en voiture. Deux à trois clients utilisent de temps à autre le vélo.

Local commercial :

- Propriétaire de son local
- Des travaux de décoration ont été réalisés dernièrement
- Pas de projet de travaux pour les années à venir
- Pas d'investissement dernièrement ni de projet d'investissement pour les années à venir

Explications, idées et informations

Manque d'attractivité commerciale, pourquoi ?

Il n'y a pas de boutique de bouche

La plupart des boutiques présentes n'appellent pas le client

Il faudrait plus de commerces « purs » (primeur, boucher...)

Les actions à mener en priorité dans le centre-bourg ?

Modification du stationnement

Ne surtout pas supprimer le stationnement en centre-bourg. Le parking de la gare est un peu loin des commerces du centre donc peu adapté.

Il faudrait des arrêts à très courte durée sur la place centrale pour les commerces afin d'éviter les stationnements tampons à la journée qui limitent la visibilité.

L'idée serait d'avoir des places presque dédiées aux commerces.

Changer la place du marché

Il fut un temps où le marché était sur la place centrale (entre les commerces). Pendant la durée du marché la circulation n'était pas permise sur la place centrale et les piétons pouvaient circuler librement. D'après elle, ce positionnement rendait vivant le centre-bourg durant le marché. Aujourd'hui le marché est mal placé et n'invite pas les clients dans le centre-bourg.

Son avis sur une association de commerçants

Il y a déjà eu une association de commerçants il y a quelques années qui n'a pas vraiment fonctionné. Il est difficile de s'investir dans une telle association par manque d'idées et de temps. Pour que ça puisse fonctionner il faudrait que tout le monde en fasse partie et s'implique.

QUESTIONNAIRE DAVID INFORMATIQUE

Date : 19/06/2019

Heure : 17h

Adresse : 6 Place du Général Charles de Gaulle, 91820 Boutigny-sur-Essonne

Identité du commerçant et du commerce

David Inard

d.inard@davidinformatique.fr

Âge entre 41 et 65 ans

Installé à Boutigny-sur-Essonne depuis 2005

0 salarié, chiffre d'affaires en hausse depuis l'installation mais en baisse seulement depuis 1 an et demi/2 ans

Réponses

Clientèle :

- Habitants de Boutigny et des communes voisines en part à peu près égales
- Les nouveaux clients correspondent aux nouveaux habitants de Boutigny et à ceux des communes voisines

Attractivité commerciale du centre-bourg :

- Mauvaise (notée 2/10). Voir explications page 2.

Relation avec les autres commerçants :

- Quelques contacts personnels entre connaissances, recommandations des autres commerçants du centre-bourg à ses clients

Stationnement :

- Très mauvais (noté 1/10). Voir explications page 2.
- Les clients se déplacent pour l'extrême majorité en voiture.

Local commercial :

- Propriétaire de son local
- Pas de travaux dernièrement
- Volonté de rénover la vitrine pour améliorer l'isolation et la qualité visuelle

Explications, idées et informations

La question du stationnement

Le sujet du stationnement pose un problème sur le centre-bourg. La quasi-totalité des clients viennent en voiture or la plupart des places en centre sont toujours prises et il y a un manque de places. Une idée serait de faire des places où il n'est possible de s'arrêter que 15 ou 25 minutes. Pour les durées plus longues, le parking de la gare serait la solution. L'objectif est de pouvoir s'arrêter « vite-fait ». Le manque de places crée aussi un problème pour les livraisons. Pourquoi ne pas mettre 2 ou 3 places à côté de la fleuriste tout en lui laissant une place réservée ?

Les actions à mener en priorité dans le centre-bourg ?

Modification du stationnement

Création de places « minute », éviter le stationnement à la journée. Faciliter les livraisons.

Réaménagement de la place centrale

En tant que commerçant, la vitrine est essentielle pour faire vivre le commerce et le faire connaître. Il faut que les gens passent devant la vitrine d'où la nécessité de travailler sur les trottoirs pour les rendre plus accessibles et accueillant. Il faut faire circuler les gens dans le centre-bourg.

Ne surtout pas supprimer la voiture mais plutôt modifier le « centrum » pour en faire quelque chose de moderne et fonctionnel afin de gagner de la place et maximiser l'efficacité. Idée d'un rond-point plus petit avec ajout de places livraisons.

Améliorer le contact entre commerçants

L'idée d'une association de commerçants est bonne mais trop chronophage et demande aussi des moyens. Peut-être faire appel à une sorte de médiateur/coordonateur de la mairie qui prendrait en charge les relations entre commerçants et les actions communes.

Création d'un symbole de la commune

A la manière du village de Bessières près de Toulouse (omelette géante), créer un événement symbolique qui rassemble les gens, fait parler de la Commune et dynamise l'activité.

QUESTIONNAIRE FLEURISTE

Date : 19/06/2019

Heure : 16h

Adresse : 3 Place du Général Charles de Gaulle, 91820 Boutigny-sur-Essonne

Identité de la commerçante et du commerce

Karina Maréchal

contact@laroulottefleurs.fr

Âge entre 41 et 65 ans

Installée à Boutigny-sur-Essonne depuis 2018

1 salarié, chiffre d'affaires en hausse depuis installation

Réponses

Clientèle :

- Majoritairement des habitants dans un rayon de 15km autour de la boutique, donc aussi bien de Boutigny que les communes alentour
- Les nouveaux clients sont aussi dans un rayon assez large autour

Attractivité commerciale du centre-bourg :

- Moyenne (notée 5/10). Voir explications page 2.

Relation avec les autres commerçants :

- Quelques contacts entre commerçants
- Pas de volonté d'avoir un contact professionnel avec les autres commerçants du centre-bourg

Stationnement :

- Qualité moyenne (noté 4/10)
- Les clients se déplacent pour l'extrême majorité en voiture. Deux à trois clients utilisent de temps à autre le vélo (jeunes).

Local commercial :

- Pas propriétaire de son local
- Pas de travaux réalisés dernièrement
- Projets pour les années à venir, repeindre la devanture et pérenniser le commerce
- Pas d'investissement dernièrement ni de projet d'investissement pour les années à venir

Explications, idées et informations

Manque d'attractivité commerciale, pourquoi ?

Problèmes visuels sur le centre-bourg, manque de gaieté et de couleurs, il faudrait moderniser les enseignes et devantures.

Les actions à mener en priorité dans le centre-bourg ?

Modification du stationnement

Il y a un grand besoin de stationnement ponctuel en centre-bourg, des places à la demi-heure ou au quart d'heure.

Ajouter 2 ou 3 places à côté de son local tout en continuant de lui réserver une place pour charger et décharger.

Réaménagement de la place

Le terre-plein central (« centrum ») n'est pas utilisé et prend de la place sans être bénéfique. Il y a du potentiel et donc la possibilité de faire quelque chose de mieux pour faciliter le stationnement tout en ramenant le piéton en centre-bourg.

Son avis sur une association de commerçants

Aucun commerçant n'est prêt à faire une association de commerçants par manque de temps et de moyens. Ce n'est pas quelque chose qui fonctionnerait à Boutigny.

QUESTIONNAIRE PHARMACIEN

Date : 18/06/2019

Heure : 9h

Adresse : 8 Place du Général Charles de Gaulle, 91820 Boutigny-sur-Essonne

Identité du commerçant et du commerce

Philippe Montaufier

ph.montaufier@yahoo.fr

Âge entre 41 et 65 ans

Installé à Boutigny-sur-Essonne depuis 2009

4 salariés, chiffre d'affaires en baisse depuis l'installation

Réponses

Clientèle :

- Majoritairement des habitants de Boutigny, parfois quelques habitants des communes voisines
- Les nouveaux clients sont surtout des habitants des communes voisines

Attractivité commerciale du centre-bourg :

- Très mauvaise (notée 0/10). Voir explications page 2.

Relation avec les autres commerçants :

- Quelques contacts personnels entre connaissances et discussions à propos de leur commerce respectif
- Pas de volonté d'avoir un contact professionnel avec les autres commerçants du centre-bourg. « Peu utile pour un pharmacien qui est un cas un peu à part »

Stationnement :

- Qualité moyenne (noté 5/10)
- Les clients se déplacent pour l'extrême majorité en voiture.

Local commercial :

- Pas propriétaire de son local
- Pas de travaux dernièrement, le local a été complètement rénové et décoré à l'arrivée du commerçant. Aujourd'hui il n'est plus nécessaire de faire des travaux car ça impacte peu le client.
- Pas de projet de travaux pour les années à venir
- Pas d'investissement dernièrement ni de projet d'investissement pour les années à venir

Explications, idées et informations

Problèmes d'attractivité et pourquoi ?

Dans le cas d'un pharmacien, manque de médecins sur la commune donc les clients après être allés voir leur médecin autre part ne reviennent pas jusqu'à sa pharmacie.

« Pourquoi les médecins ne veulent-ils pas venir à Boutigny ? »

Du fait de la nouvelle place handicapée, certains clients ne peuvent plus venir de la même manière qu'avant à son commerce. D'après lui, nécessité d'avoir une place « minute ».

Les actions à mener en priorité dans le centre-bourg ?

Modification du stationnement

Ne surtout pas supprimer le stationnement en centre-bourg. Le parking de la gare est un peu loin des commerces du centre donc peu adapté, il y a une « pathologie » avec le centre-bourg qui fait qu'on n'y rentre pas. Néanmoins, le parking est un grand atout puisqu'on est sûr d'y trouver une place donc certain de pouvoir se garer quelque part proches du centre.

Importance de la création d'arrêts « minute » sur la place centrale pour les commerces afin d'éviter les stationnements tampons à la journée.

Ramener de l'activité sur la place

Avant, il existait un dépôt de pain au niveau de l'actuelle fleuriste qui fonctionnait très bien et amenait des clients dans le centre-bourg. Aujourd'hui la boulangerie est trop loin et c'est dommage vu le potentiel d'un tel commerce.

Son avis sur une association de commerçants

Une association de commerçants n'est qu'un plus pour satisfaire le client une fois que celui-ci est déjà fidélisé. Avant de penser à la création de ce genre de choses, il y a besoin de l'indispensable, la clientèle.

QUESTIONNAIRE TABAC - PRESSE

Date : 18/06/2019

Heure : 10h

Adresse : 1 Place du Général Charles de Gaulle, 91820 Boutigny-sur-Essonne

Identité du commerçant et du commerce

Jessica Vatel

toutestla91820@hotmail.fr

Âge entre 26 et 40 ans

Installée à Boutigny-sur-Essonne depuis 2010

1 salarié, chiffre d'affaires en constante baisse depuis l'installation

Réponses

Clientèle :

- Majoritairement des habitants de Boutigny
- Les nouveaux clients correspondent aux nouveaux habitants de Boutigny

Attractivité commerciale du centre-bourg :

- Très mauvaise (notée 0/10). Voir explications page 2.

Relation avec les autres commerçants :

- Quelques contacts personnels entre connaissances et discussions à propos de leur commerce respectif, elle recommande les autres commerçants du centre-bourg
- Souhaiterais créer une association de commerçants

Stationnement :

- Très mauvais (noté 0/10). Voir explications page 2.
- Les clients se déplacent pour l'extrême majorité en voiture.

Local commercial :

- Pas propriétaire de son local
- Pas de travaux dernièrement, le local a été complètement rénové et décoré à l'arrivée du commerçant. Aujourd'hui il n'est plus nécessaire de faire des travaux car ça impacte peu le client.
- Pas de projet de travaux pour les années à venir
- Pas d'investissement dernièrement mais projet d'achat du local à terme.

Explications, idées et informations

La question du stationnement

Il y a un gros problème de stationnement. Ce problème est lié à la configuration des places mais aussi à l'augmentation du nombre de logements en centre-bourg. Plus de logements signifie plus de véhicules personnels garés pour de longues durées en centre-bourg ce qui rend d'autant plus difficile l'accès pour les clients.

Dans le cas du tabac, il faudrait quelques places en épi proches du commerce (sur la petite placette aujourd'hui réservée entièrement à la fleuriste mais sur laquelle on pourrait faire jusqu'à trois places).

Les actions à mener en priorité dans le centre-bourg ?

Modification du stationnement

Ajout de places en épi, création de places « minute », éviter le stationnement à la journée.

Ramener de l'activité sur la place

Au lieu de délocaliser le marché sur le parking de la gare, placer le marché une fois par semaine dans le centre-bourg avec quelques beaux aménagements pour le rendre attractif et ainsi inviter les clients à entrer dans le centre et utiliser les commerces en place.

Eviter une trop grande piétonnisation

Faciliter l'accès pour les piétons est une excellente idée mais il ne faut surtout pas trop compliquer l'accès pour les voitures car la quasi-totalité des clients viennent en voiture.



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Rafaël CAMPAN
2017-2018

Titre : Approche environnementale du développement économique et optimisation du potentiel foncier existant.

Résumé : Stage de 4 mois au sein du Parc naturel régional du Gâtinais français ayant pour but de recenser les secteurs fonciers à vocation économique (zones d'activités), les caractériser et les diagnostiquer. Par la suite, il s'agissait d'en étudier les possibilités d'optimisation et d'élaborer un carnet de références de projets exemplaires pour en tirer des actions prioritaires lors de la mise en place de projets concernant ces zones d'activités. Une seconde mission a eu pour but de diffuser deux questionnaires et d'en analyser les réponses dans le cadre d'un projet de revitalisation d'un centre-bourg d'une Commune du Parc afin de connaître les besoins de chacun.

Parc naturel régional du Gâtinais français
20 Boulevard du Maréchal Lyautey, Milly-la-Forêt, Île de France

Tuteur entreprise :
Mathieu DEPERROIS
Responsable du pôle aménagement

Tuteur académique :
Christophe DEMAZIERE