

BOREALIA 2

CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ A
VOCATION ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE
OUEST D'AMIENS

DOSSIER DE PRESENTATION

Janvier 2021

*Vallée idéale
développement*



Préambule

Le présent dossier vise à présenter les orientations envisagées par Amiens Métropole pour la réalisation de l'opération à vocation économique BOREALIA 2 sise sur les communes d'Amiens et Pont de Metz.

En effet, pour poursuivre ses actions visant à renforcer l'attractivité de son territoire et le développement des emplois et des entreprises, Amiens Métropole souhaite développer une opération d'aménagement à vocation économique sur le secteur d'Europamiens, situé à l'ouest de l'agglomération, afin de constituer une offre foncière nouvelle, structurée et qualitative, à destination des entreprises.

Cette volonté s'inscrit dans un contexte où la rareté rencontrée en matière de foncier économique, qui commence à s'installer sur l'Agglomération, risque de freiner dangereusement les efforts des acteurs publics dans leurs efforts de reconversion du territoire et de son tissu économique l'agglomération.

Le futur parc d'activités « BOREALIA 2 », représente un périmètre d'une superficie d'environ 195 hectares, dont 62.80 Ha sur la commune d'Amiens et 132 Ha environ sur la commune de Pont de Metz. La première phase d'opération vise à doter Amiens Métropole d'environ 65 hectares de terrain aménagés.

Ce futur parc d'activités devra mettre l'agglomération en situation d'accueil optimal des porteurs de projets en :

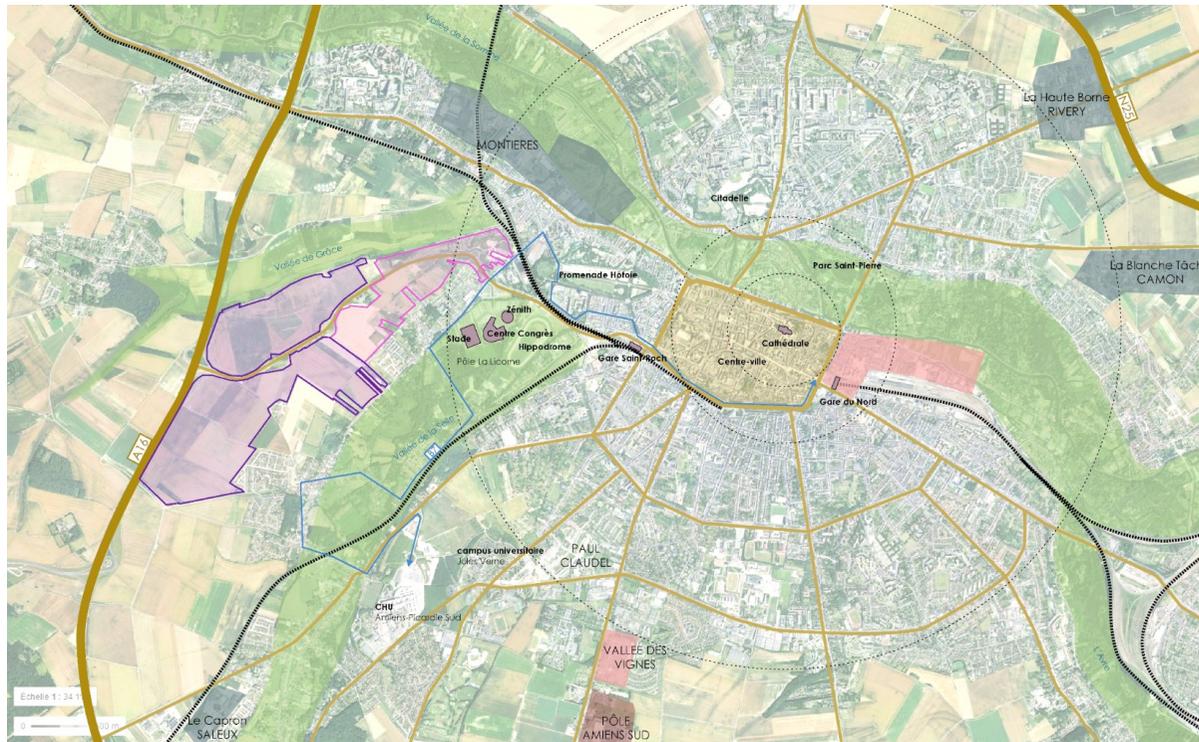
- positionnant Amiens au meilleur niveau par rapport aux offres foncières concurrentes et permettant l'implantation de projets nationalement et internationalement mobiles,
- favorisant le développement des entreprises locales et de leurs projets immobiliers,
- contribuant à la réussite des secteurs d'activités et clusters stratégiques initiés pour diversifier son potentiel économique.

Ainsi, le futur parc d'activités offrira :

- un ensemble de parcelles de surfaces diversifiées pour répondre aux besoins du marché, notamment des très grands lots dont le manque est manifeste sur l'agglomération
- des capacités d'accueil pour tous types d'activités,
- un espace de vie et de services créé au profit des entreprises et des salariés présents sur le parc d'activités.

- **La zone BOREALIA 2 est située**

- en « **entrée de ville** » depuis l'autoroute A16, directement accessible depuis la gare de péage via l'Avenue de Grâce ; Elle vient s'appuyer sur les terrains à destination économique en cours de commercialisation de la ZAC de Renancourt
- « **entre** » deux vallées : de la Selle et de Grâce
- **En environnement proche du secteur de la Licorne** qui accueille le centre des congrès Mégacité, équipement qui travaille également au renforcement de l'attractivité économique de l'Agglomération



- **Éléments du programme prévisionnel :**

- **Contexte**

La politique de développement conduite depuis 2015, notamment traduite dans le Pacte pour l'Emploi et l'Innovation votée à l'unanimité par les Elus Communautaires en 2014, s'est concrétisée par la création de plus de 3000 emplois, des implantations exogènes fortes comme Amazon et la commercialisation de plus de 100 hectares de foncier économique. Par ailleurs, il faut rappeler que plus de 60% des demandes de terrains concernent des PME locales, principal potentiel de création d'emploi pour le territoire. Enfin, force est de constater que nombres de friches économiques, notamment sur l'Espace Industriel Nord, ont disparu ou sont en passe de l'être comme l'ancien site Goodyear.

- **Activités projetées**

Pour affiner le programme prévisionnel, Amiens Développement a confié au cabinet Katalyse une étude visant à définir la stratégie de positionnement et de programmation économique du futur parc d'activités.

A travers l'analyse des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers d'entreprise sur le territoire (niveau d'offre actuelle et programmée, caractéristiques de la demande exprimée), le cabinet Katalyse a confirmé l'intérêt d'un renforcement de l'offre de foncier économique sur La Métropole en capitalisant plus particulièrement sur le développement du parc Boréalia 2.

Le **potentiel de surface commercialisable** à horizon 15 ans sur ce futur parc d'activités est estimé entre **120 et 140 ha**. La première phase offrant un ensemble de 65 hectares opérationnels commercialisables dès 2023.

Le choix de la collectivité porte sur un **positionnement « généraliste »** du parc d'activités, pour permettre au territoire d'être en capacité d'**accueillir une grande diversité d'activités économiques** :

- Activités logistiques (plateformes e-commerce, messagerie, transport)
- Activités industrielles / PME-PMI (en lien notamment avec les filières phares du territoire : agroalimentaire ? agro-industrie, énergie...)
- Activités artisanales et de construction
- Services aux entreprises (emballage, ingénierie, activités support, réparation-maintenance...)

Les activités de commerce de détail sont quant à elles « exclues » des activités ciblées (à l'exception des activités de services aux salariés comme la restauration par exemple qui se structurent autour d'un centre de vie clairement identifié).

D'un point de vue programmatique, il est envisagé de dédier **la majorité des surfaces pour l'accueil de locaux d'activités** (industrie, artisanat, etc.), pour **du service aux entreprises** et **pour l'accueil d'activités logistiques**. Ce choix de positionnement

(soit plus de 60% des demandes constatées) s'appuie sur l'observation et l'analyse des demandes de terrains recueillies par les acteurs du développement économique du territoire depuis plus de 10 ans.

Le découpage parcellaire doit quant à lui être souple pour répondre à la grande diversité de projets cibles et suivre les grands principes de répartition suivants :

- des parcelles > 10 ha
- des parcelles comprises entre 1 et 5 ha
- des parcelles < 1 ha

Le plan d'aménagement proposé permet, par l'agrégation de surfaces, de disposer de la souplesse indispensable pour répondre aux besoins des entreprises.

Des données concernant la demande client, analysées par les acteurs locaux, il apparaît qu'en matière d'implantation exogène, les terrains de 2 à 5ha constituent le cœur de la demande appuyés par une offre complémentaire de 5 à 12 hectares et un ou deux fonciers supérieurs à 15 ha.

Quant aux demandes endogènes, plus de 60% de la demande porte sur des fonciers inférieurs à 10 000 m², avec une majorité sur le segment de 2000 à 5000 m². De ce constat, découle le plan d'aménagement proposé.

Tableau : Bâtiments et activités-types selon la taille des parcelles

Taille des parcelles	Bâtiments-types	Activités-types à accueillir
10 à 15 ha	Entrepôts de 50 - 75 000 m ²	Plateforme e-commerce, stockage...
1 à 5 ha	Entrepôts / Locaux d'activités de 5 - 25 000 m ²	Industrie (agroalimentaire, énergie...), plateforme de messagerie...
< 1 ha		
Découpage-type des parcelles < 1 ha :		
5 à 10 000 m ²	Entrepôts et Locaux d'activités de 2 - 5 000 m ²	Construction, industrie de taille moyenne...
2 à 5 000 m ²	Locaux d'activités de 800 - 2 500 m ²	Petite industrie, ingénierie...
700 à 1 000 m ²	Locaux d'activités de 300 - 500 m ²	Activités artisanales...

Illustration des types de bâtiments à développer sur le site :

Source images : R&D et visites-terrains Katalyse

Locaux PME-PMI et artisanaux, sur parcelles < 1 ha



Locaux PME-PMI et petites industries, sur parcelles de 1-5 ha



Grandes surfaces industrielles et logistiques, sur parcelles > 5 ha



L'opération d'aménagement sera réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur la commune d'AMIENS dans un 1^{er} temps (phase 1 de l'opération).

Les études préalables ont été menées sur le territoire des communes d'Amiens et Pont de Metz à une échelle plus large, sur un périmètre d'environ 195 ha. Ce périmètre plus large se justifie par la nécessité d'avoir une approche globale et cohérente du projet urbain sur le territoire.

Une seconde ZAC pourrait être créée à terme, en fonction de l'évolution des prévisions d'attractivité foncière, sur la commune de Pont de Metz et sur la base de ces études préalables. Ce déploiement se fera sur la base de la réalité des demandes, de la volonté de limiter la pression foncière et de maîtriser le bon moment de mise sur le marché. En effet, il est impératif de ne pas priver trop tôt le territoire de cette capacité de production agricole.

Pourquoi lancer une concertation publique ?

La concertation publique constitue une étape obligatoire et importante dans le processus d'élaboration d'un projet.

Elle est rendue obligatoire par l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme : dans le cadre d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté, pendant l'élaboration des études pré-opérationnelles, et donc préalablement à la création de la ZAC et à tout engagement de travaux, la personne qui a décidé le lancement de l'opération doit permettre à toute personne intéressée de donner son avis sur le projet.

La concertation préalable à la création de la ZAC BOREALIA 2 sur le territoire Amiénois est lancée par Amiens Métropole.

Les modalités proposées pour la concertation sont les suivantes :

- Mise en place d'au moins une réunion publique de concertation et d'échange avec le public au cours de laquelle les élus et techniciens exposeront les données du projet et répondront aux questions posées par les personnes intéressées. Les dates, heures, et lieux de ces réunions seront précisés dans la presse locale et sur le site internet de la ville d'Amiens au moins 8 jours avant la date prévue. Le format de cette réunion sera adapté en fonction des conditions sanitaires.
- Parution d'au moins un article spécifique à l'opération dans un journal local et dans le journal municipal,
- Mise en place un dossier consultable à l'Hôtel de Ville d'Amiens et en mairie de secteur Ouest ainsi que sur le site Internet d'Amiens Métropole avec mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations et propositions du public. Le dossier et le registre seront accessibles aux heures et jours habituels d'ouverture.

La concertation a donc un double objectif :

- Informer la population qu'Amiens Métropole souhaite réaliser une opération d'aménagement : le présent dossier de présentation contient le périmètre d'études proposé et les objectifs assignés à l'opération.
- Recueillir l'avis du public sur le projet.

A l'issue de la concertation, le conseil d'Amiens Métropole sera invité à en tirer le bilan qui alimentera la définition du projet.

Pourquoi une Zone d'Aménagement Concerté ?

La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) est une procédure administrative qui permet la réalisation d'une opération d'urbanisme. Elle permet de réfléchir sur un périmètre plus ou moins vaste afin de mener une réflexion d'ensemble et non des travaux au coup par coup. En ce sens elle constitue donc un gage de qualité de l'urbanisme :

- Au plan des aménagements projetés puisqu'elle nécessite l'intervention de professionnels, tels que des urbanistes et paysagistes, pour la conception d'un projet d'ensemble cohérent architecturalement et techniquement.
- Au plan du calendrier de réalisation, puisqu'elle oblige l'aménageur à s'engager sur un phasage précis des travaux, en fonction notamment des voiries à réaliser.
- Au plan des travaux réalisés sur les équipements publics puisqu'elle implique qu'un intervenant unique, l'aménageur, coordonne les intervenants sur le chantier, en collaboration avec un maître d'œuvre.
- Au plan de la qualité architecturale, puisque l'aménageur a pour obligation de s'assurer du respect par les constructions réalisées dans le périmètre de la Z.A.C. des dispositions du règlement d'urbanisme.
- Au plan financier enfin puisque les modalités prévisionnelles de financement sont définies dès la phase de conception du projet et vérifiées année par année par l'aménageur qui doit rendre compte de l'évolution financière du projet à Amiens Métropole.

La procédure de Z.A.C. se déroule en plusieurs étapes, décrites aux articles L311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Amiens Métropole a décidé, lors de son Conseil du 21 septembre 2017 de lancer des études préalables sur les communes d'Amiens et Pont de Metz en vue d'une opération d'aménagement, qui sera mise en œuvre dans le cadre d'une première Z.A.C sur le territoire de la commune d'Amiens.

La concertation publique menée pendant l'élaboration des études pré-opérationnelles se clôturera par une délibération d'Amiens Métropole tirant le bilan de la concertation.

Les études pré-opérationnelles vont aboutir à l'élaboration d'un premier dossier de création de Z.A.C sur la commune d'Amiens sur la base duquel Amiens Métropole va décider de créer la Z.A.C et modifier le PLU correspondant à cette ZAC. Ce dossier comprend :

- Le périmètre de la Z.A.C
- L'étude d'impact : ce document a pour but de renseigner les élus sur l'état initial du site (analyse écologique, socio-économique...), sur l'impact du projet envisagés sur l'environnement, le cadre de vie, la santé, etc, et sur les mesures à prendre pour réduire ou anéantir les éventuels impacts négatifs du projet.
- Un rapport de présentation
- L'identité de l'aménageur de l'opération.

Amiens Métropole approuvera ensuite le dossier de réalisation de Z.A.C. qui présentera le programme des équipements publics (voiries notamment) à réaliser dans le périmètre et les modalités prévisionnelles de financement.

Cette étape s'accompagnera de la modification du règlement d'urbanisme (Plan local d'urbanisme) afin d'y intégrer le tracé des nouveaux équipements publics à réaliser et, au besoin, d'adapter les dispositions architecturales aux objectifs de la Z.A.C. Cette modification fera l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle toute personne intéressée est invitée à prendre connaissance du projet et à émettre un avis.

Présentation de l'opération

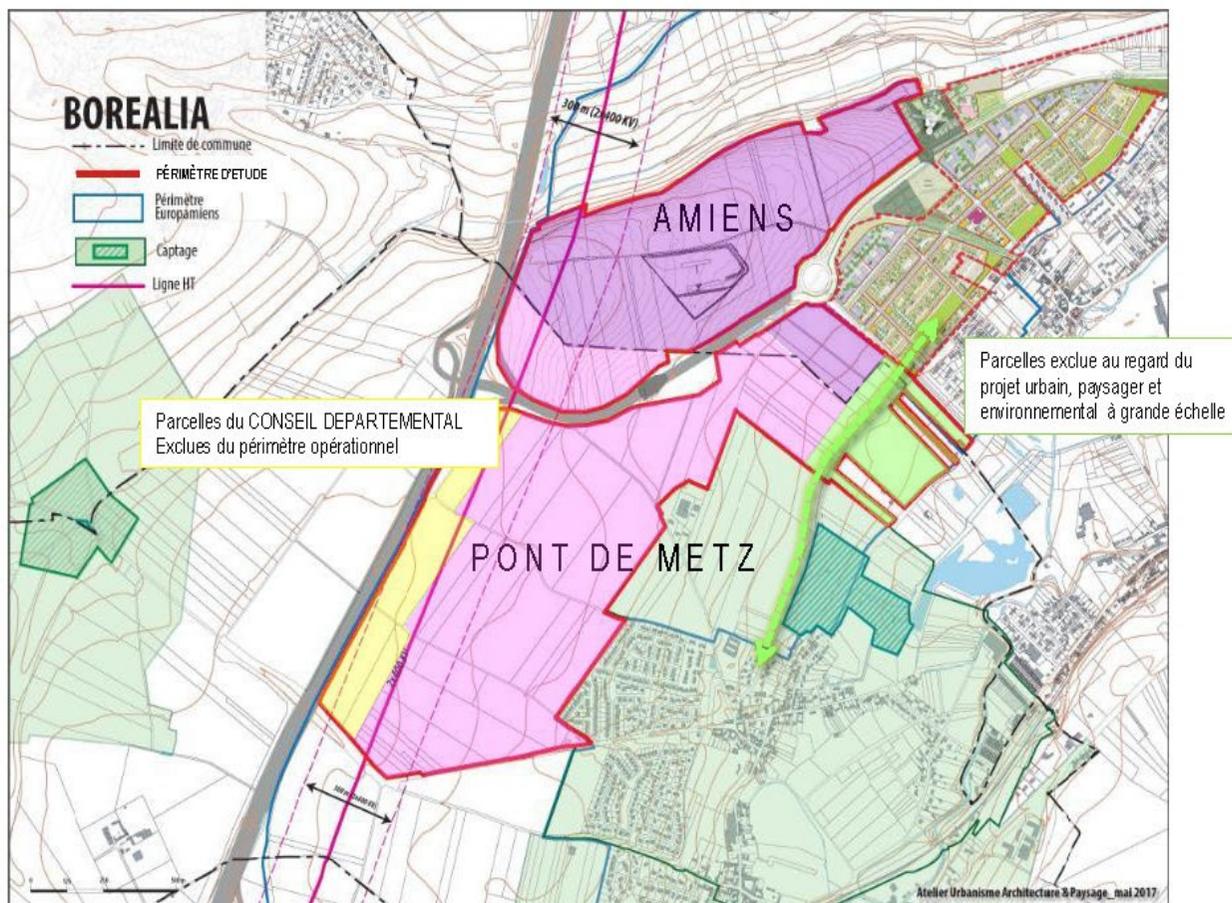
Une situation stratégique

Le projet BOREALIA 2 se situe à l'Ouest d'Amiens, entre la vallée de la Selle et la vallée de Grâce. En « entrée de ville » d'agglomération, il est directement accessible depuis l'autoroute (gare de péage) et à moins de 5km du cœur de ville.



Un projet en deux phases

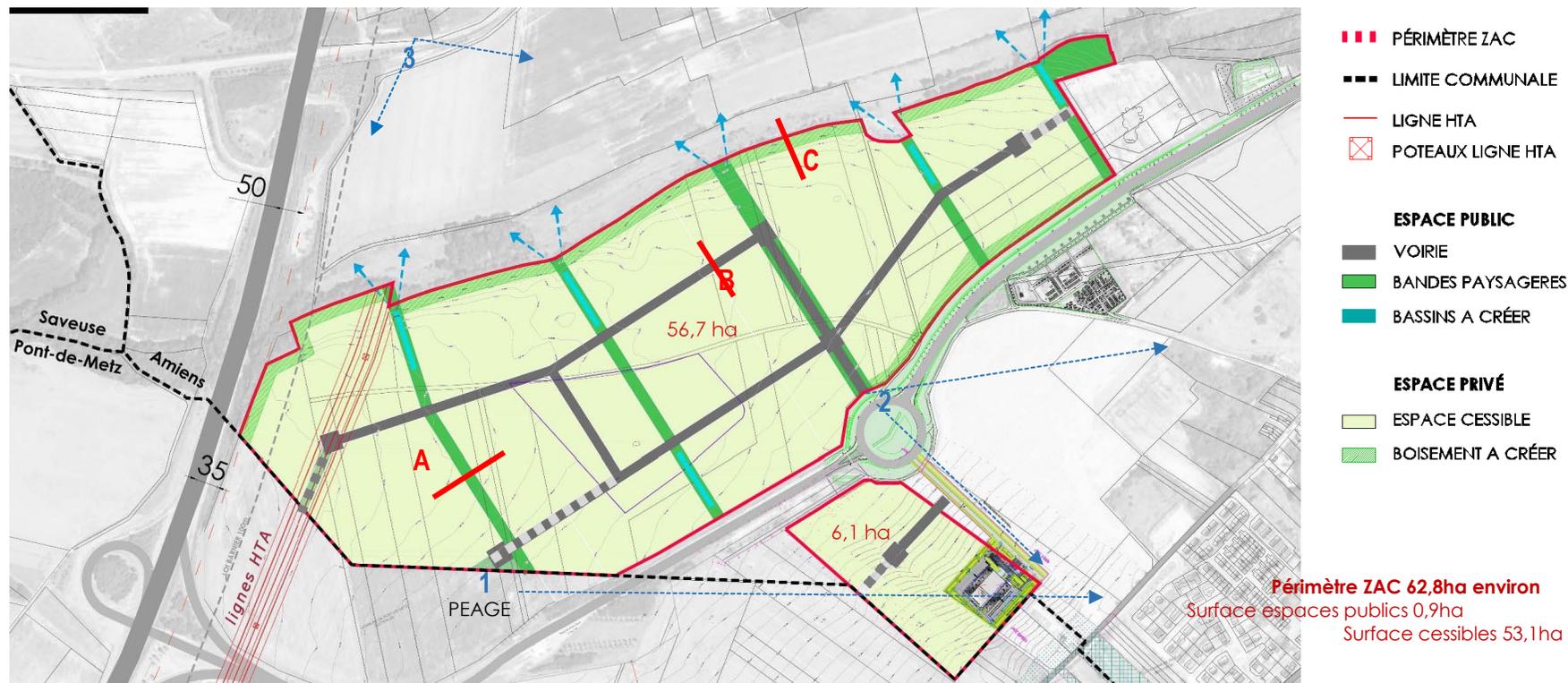
Bien que le périmètre d'études soit en partie sur la commune de Pont-de-Metz (au Sud), l'aménagement à court terme (procédure de ZAC + ouverture à l'urbanisation) ne concerne que la partie sur Amiens (env. 62,8 ha).



Le projet urbain et paysager

Il prend en compte les enjeux liés à la géographie (la position du site, et en particulier dans sa partie Nord, dite les Grandes Pièces, sur un point haut, entre les vallées de la Selle et de Grace). Ainsi le traitement des interfaces de ce nouveau pôle d'activités avec son environnement est un élément à forts enjeux qui constitue le fil conducteur des aménagements publics projetés et des prescriptions envisagées sur le domaine privé.

PLAN DE LA ZAC



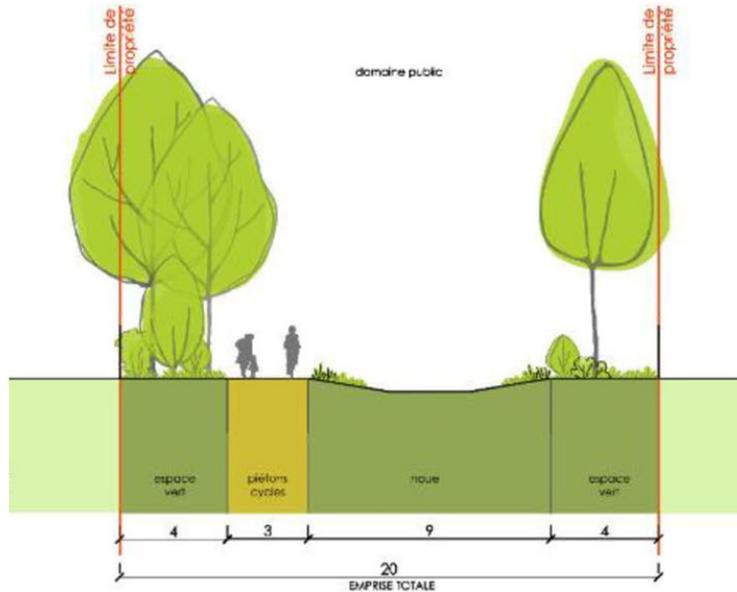
Le projet d'ensemble a été conçu de manière à concilier harmonieusement des enjeux socio-économiques de création d'un pôle d'activité et des enjeux environnementaux et paysagers aux portes de la ville. Certaines vues seront particulièrement soignées :

- 1/ au niveau du péage d'autoroute,

2/ depuis le giratoire sur l'avenue de Grâce, desservant le futur pôle d'activités,
 3/ depuis la route de la Saveuse.
 Des vues lointaines vers la cathédrale (site UNESCO) et la tour Perret sont préservées.

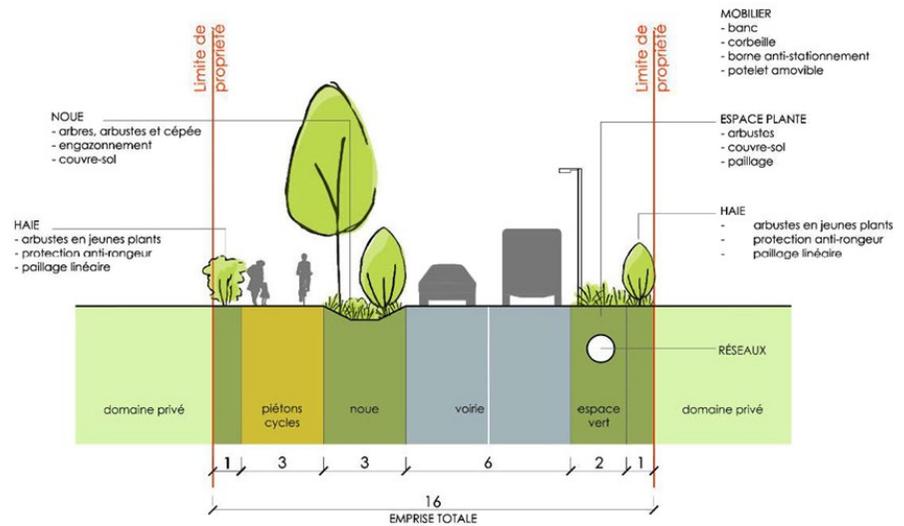
COUPE A

■ Perception lointaine :
 des bandes paysagères en fenêtre visuelle

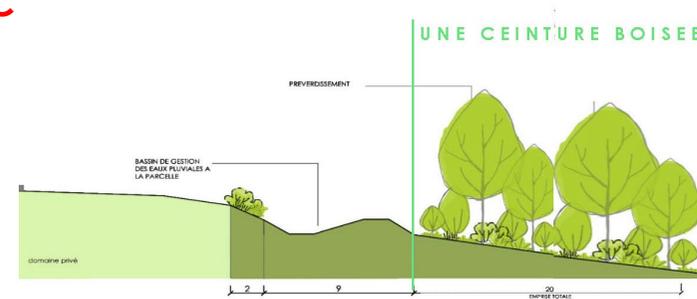


COUPE B

■ Profil voirie



COUPE C



Des co-visibilités, à l'échelle de l'utilisateur, seront assurées par une succession de **bandes végétales** (coupe A).
 Outre les percées visuelles, elles permettront d'assurer le stockage des eaux pluviales en provenance des voiries publiques (coupe B).
 Largement végétalisées, en complément des boisements périphériques, elles participeront du développement de la biodiversité.
 La perception lointaine des futurs volumes bâtis, depuis la route de la Sevreuse, sera atténuée par la plantation d'**un large cordon arboré sur la frange de la ZAC** (cf « ceinture boisée », coupe C).

Un découpage parcellaire flexible

Le projet a pour vocation de développer une opération d'aménagement économique sur le secteur Ouest d'Amiens. L'objectif du projet est de devenir une référence en matière d'attractivité économique respectueuse du développement durable et du grand paysage et ainsi susciter la venue de nouveaux investisseurs, l'implantation de nouvelles entreprises et la création d'un nouveau socle d'emplois.

Il répond à un besoin d'offre foncière sur l'ensemble des typologies d'activités et des surfaces sur le territoire métropolitain (démonstré par l'étude de Katalyse)

Dans cet objectif, le projet BOREALIA 2 permet une flexibilité et une gradation des tailles de parcelles : dans le prolongement de la ZAC Renancourt, des parcelles de tailles plus petites, pour des activités tertiaires, sont projetées. A l'Ouest, avec un certain potentiel de vitrine sur l'autoroute, des parcelles de superficies plus grandes sont possibles.

