



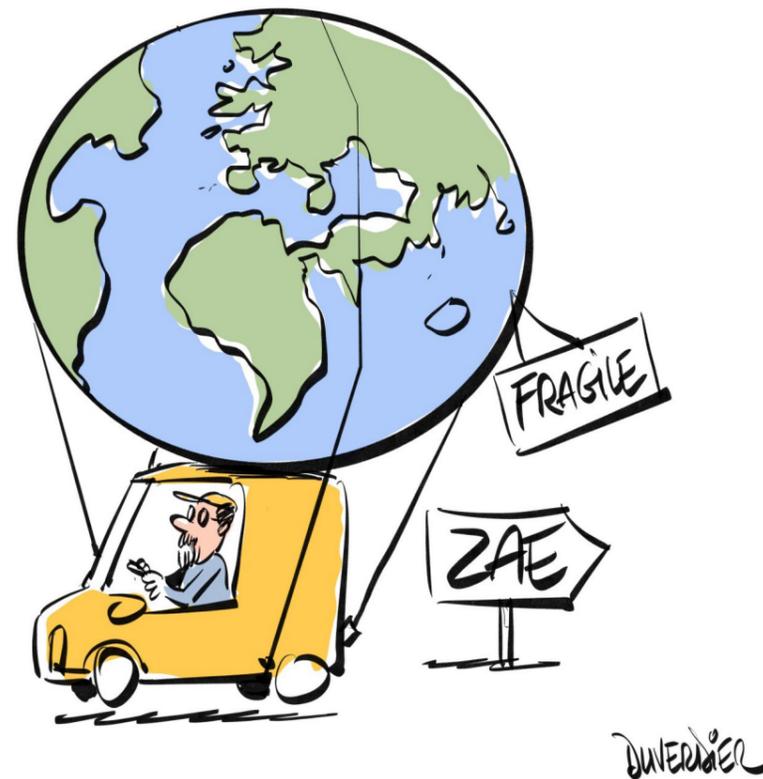
# SÉMINAIRE « NOS ZAE, NOS ENVIES »

18 novembre 2024

Morlàs



# ■ Préambule



Où accueillir les entreprises qui souhaitent se développer ou s'installer sur nos territoires Sud-Aquitains ? Comment leur trouver une place dans un contexte de rareté foncière ? Quelles perspectives à l'heure de la zéro artificialisation nette ? Quel devenir des ZAE dans un environnement à +4° C ?

Pour proposer des réponses à ces différentes questions et en débattre, nous avons réuni près de 70 élus, agents des collectivités, aménageurs privés et représentants d'entreprises du Sud-Aquitain pour une journée d'échanges le 18 novembre 2024 dans la zone d'activité économique de Berlanne à Morlaàs.

Deux sujets d'adaptation des zones d'activités ont été au cœur des réflexions :

- Le changement climatique, d'une part : bien-être au travail, attractivité et image de marque, accessibilité...
- Les objectifs de réduction de la consommation foncière, d'autre part : renouvellement urbain, densification, mutualisation.

Nous faisons nôtres les conclusions de Pierre-Cécil Brasseur du cabinet Synopter :

1. Ne nous limitons plus à vendre du foncier aux entreprises, mais promettons-leur une expérience. Posons-nous la question du projet, soyons exigeants et choisissons celles qui y répondent.
2. Permettons à chacun de jouer son rôle. Tout le monde ne sera pas partant, mais appuyons-nous sur ceux qui ont envie ou sont prêts à suivre pour jouer collectif.

Pour donner une suite à cette journée d'échanges :

- Nous vous renouvelons notre engagement aux côtés des collectivités pour les accompagner dans leurs projets d'accueil des activités économiques,
- Nous vous suggérons l'expérimentation locale d'outils de valorisation du foncier économique morcelé,
- Nous vous proposons un rythme d'échanges pour évoquer les expériences d'autres territoires.

Ce document propose une synthèse de cette journée de plénières, d'ateliers et de tables rondes. Elle est illustrée des productions du dessinateur Jean Duverdier.

**Bernard PEYROULET,**  
Président de la Communauté de communes des Luys en Béarn,  
Administrateur à l'AUDAP en charge des sujets de ZAE

**« Autrefois, il était facile d'aller développer à partir de terrains vierges. Quand la pression foncière a changé, nous nous sommes questionnés sur ce que nous allions faire des zones vieillissantes. Nous avons mobilisé les chefs d'entreprises et l'AUDAP pour nous accompagner dans la réflexion. »**

*Bernard Peyroulet,  
Communauté de communes  
des Luys en Béarn*

**« Les zones les plus anciennes, qui sont aussi souvent les plus dégradées, sont généralement les mieux placées. C'est une chance, il ne faut pas les perdre ! »**

*Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter*

# Introduction

La gestion classique des zones d'activités économiques (ZAE) se résume généralement à acheter, découper et vendre du foncier puis gérer des espaces communs réduits aux seules voiries. Ce modèle trouve aujourd'hui ses limites principalement du fait de la nécessaire gestion économe du foncier, des évolutions des attentes des établissements et des salariés, des effets du changement climatique. Il nous faut renouveler le modèle des ZAE. Les échanges ont permis de dégager quelques idées fortes. Ainsi, pour le futur des ZAE, il nous faudra :

- **Changer de focal** : se munir d'un grand angle pour un nouveau regard sur les zones,
- **Changer de rôle pour la collectivité** : de celui de syndicat de copropriété à celui de « Gentil Organisateur », pour renouveler les modes d'action,
- **Changer de paradigme** : imaginer une meilleure optimisation des fonciers économiques.



« On a toujours fait le même modèle : les carrefours sont devenus des ronds-points et les réseaux des noues. »

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter

# Changer de focale

## Se munir d'un grand angle pour un nouveau regard sur les zones

Nous avons besoin d'une vision panoramique pour :

### 1 / Voir les ZAE et la ville.

De nombreuses activités auraient trouvé à s'installer dans des contextes plus urbains pour laisser place aux activités les plus nuisantes ou qui demandent le plus de place dans les ZAE ou qui génèrent le plus d'impacts.

### 2 / Voir la zone dans son ensemble.

Nombre de sujets nécessitent d'être traités sur de plus larges espaces que la seule parcelle pour être pertinents : l'eau pluviale, la biodiversité, la mobilité... L'approche systémique est nécessaire à l'échelle de la zone, voire au-delà.

### 3 / Voir l'îlot comme un tout plutôt qu'une succession de parcelles.

Alors, dans les ZAE existantes, le foncier, sous-exploité mais morcelé, peut apparaître comme un ensemble valorisable via une association foncière urbaine par exemple.

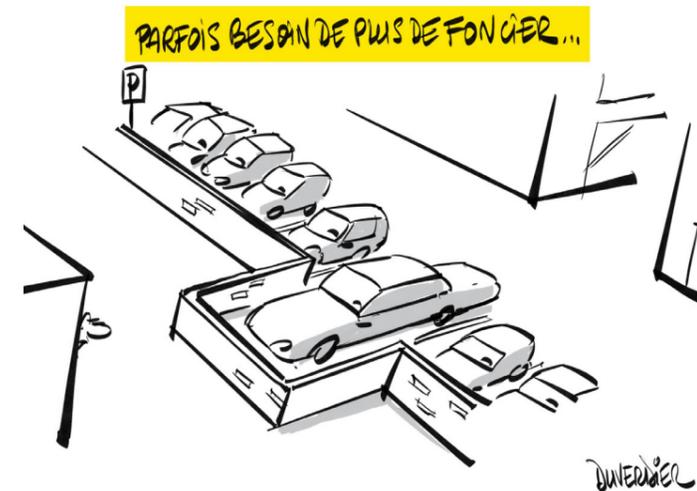


« Pendant 2000 ans, l'économie a été le moteur de la ville, pourtant il n'y avait pas de ZAE. C'est la voiture qui a permis de déployer l'activité en dehors des villes. »

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter

« On a trop cherché à éviter le conflit d'usage pour finalement monospécialiser les espaces urbains : il nous faut étudier les conditions pour maintenir ou ramener du productif dans l'urbain, l'artisanat fait vivre le village. »

Mathieu Dutilh,  
Communauté  
d'Agglomération  
du Pays Basque



« On ne manque pas d'expertise en termes de biodiversité, d'adaptation au changement climatique mais on manque de dialogue pour prendre des décisions et mettre en œuvre les solutions. »

Thomas Contamine,  
Communauté  
d'Agglomération  
de Pau Béarn Pyrénées

« Sortir de la gestion de l'eau à la parcelle, pour atteindre l'échelle de l'îlot. La gérer à la parcelle, c'est privatiser des sujets qui concernent tout le monde. »

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter



« On utilise 20 à 30 % du foncier, chacun gère ses besoins à sa parcelle. Il faut repenser l'usage du foncier, intensifier ses usages. »

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter



### **LES « QU'EN PENSEZ-VOUS ? » DE LA MARCHÉ EXPLORATOIRE.**

*Ici, un espace collectif sur une parcelle privée. Intéressant de mobiliser un délais-sé foncier, qui plus est à l'ombre. Mais qui pour l'aménager ? L'entretenir ? Quid des assurances ?*



**L'ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE (AFU)** est un outil au service de la recombinaison des tissus urbains comme des zones d'activités économiques. Des propriétaires fonciers se regroupent afin de remodeler collectivement leurs droits de propriété. L'objectif est de tirer une plus-value en offrant de nouveaux lots sur un foncier jusque-là difficilement mobilisable en raison d'un découpage inadapté aux usages souhaités.

**« Dans les AFU, on ne met pas en commun les biens, on est membre de l'AFU, on accepte de penser son bien avec celui des autres dans un objectif de rationalisation de l'espace. »**

*Vincent Roth,  
Cabinet UN POINT SIX*

[ALLEZ PLUS LOIN /](#)

Accédez à L'a Note #5 - L'Association Foncière Urbaine (AFU) via le lien suivant :

<https://urlr.me/UexDWt>

## ■ FOCUS

# Changer de rôle pour la collectivité

De celui de syndic de copropriété à celui de «G.O.»\*, pour renouveler les modes d'action

La gestion ne peut plus se résumer à gérer les aléas de la vie en collectivité, à colmater les failles des espaces communs, essentiellement la voirie aujourd'hui. La puissance publique doit embrasser le rôle du « gentil organisateur » pour :

**1 / Faire naître une stratégie, une vision d'ensemble et de projet pour imaginer les contours de la zone de demain.**

Passer d'une action par découpes / extensions successives à un projet d'ensemble. Une stratégie qui anticipe autant la création que le renouvellement futur de la zone est nécessaire.

**2 / Faire naître une gouvernance collective qui implique les entrepreneurs dans les décisions.**

Passer du client qui consomme au participant qui apporte une plus-value et participe à la décision, mais aussi passer du « bureau des pleurs » à des synergies professionnelles.

**3 / Faire naître des communs, des équipements et services utiles à tous.**

Un lieu de restauration, un coin de pause à l'ombre, une conciergerie, une crèche... Seuls les « plus gros » peuvent s'offrir ces services. À plusieurs, il devient possible d'apporter de quoi améliorer la qualité de vie au travail.

\*G.O. : Gentil Organisateur

**« À chaque fois qu'on étend la zone, on se tire une balle dans le pied, on n'aura pas les moyens de refaire la zone existante. »**

Pierre-Cécil Brasseur, Synopter

**« La richesse de la zone Berlane, c'est la grande diversité des acteurs qui fabrique de la complémentarité. Une association d'entreprises a été constituée : se réunir permet de partager, de mutualiser. »**

Wilfried Beaumes, Amazon

**« Aller vers une qualité d'usage dans les zones d'activités : se parler, se rafraîchir, se restaurer, faire du sport... y vivre confortablement au quotidien ! »**

Marie-Pierre Barré, AUDAP



**« À partir du moment où les gens se connaissent, on peut faire énormément de choses. Toutes les zones d'activités qui ne se dégradent pas sont celles où il y a un collectif fort. »**

Pierre-Cécil Brasseur, Synopter

**« À l'occasion d'une rencontre des entrepreneurs de la zone, j'ai découvert que mon voisin d'en face produit la machine-outil qu'il me faut et que je ne croyais disponible qu'en Allemagne. »**

Marie-Pierre Barré, AUDAP, rapportant les propos tenus lors d'une marche

## RENDRE LES ZAE PLUS ATTRAYANTES



**« On ne voit jamais personne dans les ZAE, les gens sont dans les entreprises, on n'est pas dans l'échange, c'est une forme de « no man's land ». Quelques m<sup>2</sup> disponibles dans la zone peuvent être le début d'une grande histoire collective. »**

Pierre-Cécil Brasseur, Synopter

#### 4 / Être garant de la vocation économique de la zone pour les entreprises d'aujourd'hui et de demain.

D'une part, en étant exigeant quant aux activités qui peuvent s'implanter et sur les surfaces qui leur sont allouées. D'autre part, en gardant la main sur les fonciers les plus stratégiques. Vendus, ils deviennent des actifs des entreprises, qui seront proposés aux plus offrants lors de la cessation d'activité. À ce jeu-là, le tertiaire, voire le résidentiel, sont plus puissants que les activités productives.

#### 5 / Être l'arbitre, mais surtout expliquer les règles, négocier les implantations.

Préférer aux règlements précis et complexes, qui finissent par se contredire et générer du vide, des règles du jeu qui s'en tiennent à cadrer l'essentiel et permettent une souplesse d'adaptation. La collectivité en est garante autant que les entreprises de la zone qui doivent participer à les faire respecter.

---

Assurément, la collectivité ne peut pas tout et ne fait pas tout, mais c'est elle qui prépare et entraîne les autres dans une émulation collective. Elle se doit aussi de préserver l'avenir et d'être exemplaire pour montrer la voie aux investisseurs. En résumé, permettre à chacun de jouer son rôle, mais tout son rôle et surtout tous ensemble.

**« La collectivité s'est engagée dans des études de faisabilité pour démontrer à des entreprises la possibilité de mener leur activité sur des parcelles plus petites. »**

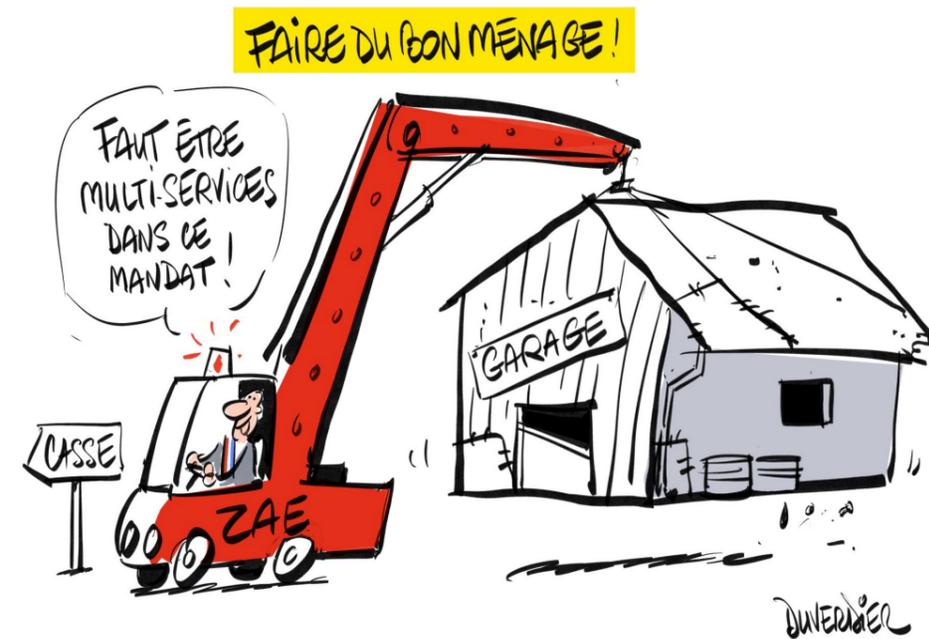
Mathieu Dutilh,  
Communauté d'Agglomération  
du Pays Basque

**« Cinq mètres de marges de recul sur 2 000m<sup>2</sup> c'est 40 % de perdu. Un règlement allégé et la négociation conduisent à placer le bâtiment sur une limite parcellaire pour se laisser des espaces pour l'avenir. » (...)**

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter

**« Si une entreprise ne suit pas les règles, il faut que les autres s'organisent pour les faire respecter. La pression entre pairs. »**

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter





**LES « QU'EN PENSEZ-VOUS ? »  
DE LA MARCHÉ EXPLORATOIRE.**

*Des espaces publics de qualité,  
une certaine évidence pour recréer des  
liens entre les entreprises. Accéder à son  
lieu de travail, rejoindre un espace  
collectif, aucun acteur ne peut agir seul.  
Un travail à l'échelle de la zone  
est nécessaire.*



**LE BAIL À CONSTRUCTION** s'apparente au bail emphytéotique. Le preneur a un droit réel sur le terrain ou le bien immobilier. Il est chargé d'améliorer le fonds tout en acceptant de régler un montant de loyer modéré à son bailleur. Les améliorations bénéficient en fin de bail au propriétaire, sans aucune indemnité. Il se différencie du bail emphytéotique par le fait que le bénéficiaire s'engage obligatoirement à édifier, puis à maintenir les constructions en bon état durant toute la durée du bail, sur un terrain appartenant au propriétaire moyennant un loyer. À échéance du bail, le terrain et le bâtiment deviennent propriété du bailleur qui peut le réaffecter à une activité qu'il a choisie.

**« La CAPB prévoit de ne plus céder de foncier. Est-ce que le bail à construction répond à l'enjeu du ZAN ? Il y participe par la maîtrise de la Collectivité : On fait de la découpe mais on garantit une activité économique à long terme. »**

*Mathieu Dutilh,  
Communauté d'Agglomération du Pays Basque*

**« Le bail à construction peut faire peur aux patrons de PME pour qui le foncier est un moyen de financer sa retraite ou un actif à transmettre aux enfants. Les sociétés foncières ont une approche plus distanciée, purement économique. Il faut proposer des perspectives à long terme pour rassurer les preneurs. »**

*Christophe Jaureguiberry,  
ESSOR*

**« L'entreprise n'a pas besoin de foncier mais de locaux adaptés à son activité. »**

*Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter*

**■ FOCUS**

# Changer de paradigme

## Imaginer une meilleure optimisation des fonciers économiques

Sortir de l'habituelle occupation de la parcelle par une monoactivité implantée en son centre sur un seul niveau est une nécessité. Il nous faudra pour cela : penser m<sup>3</sup> plutôt que m<sup>2</sup>.

La parcelle est occupée par une activité. Mais est-elle réellement utilisée ? Et qu'en est-il du bâtiment ? N'y a-t-il pas des opportunités d'optimisation au sein même de l'existant ?

**L'ENTREPRENEUR DOIT RANGER SON ENTREPRISE**

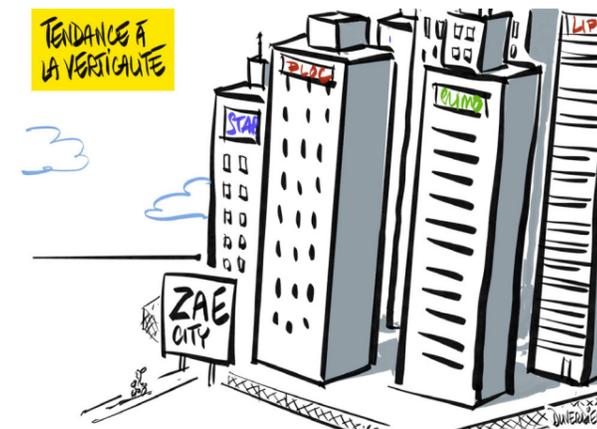


**« On a beaucoup de vide dans les bâtiments et autour des bâtiments, des surfaces sont non utilisées, il s'agit de repenser la qualité, l'organisation des ZAE. On ne regarde jamais le stock, seulement le vide. Il faut raisonner en volume et non en surface. Les collectivités devraient davantage se féliciter du nombre d'activités implantées chez elles que de la superficie de foncier occupée. »**

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter

**« Aujourd'hui, on manque de terrains, mais pas de place. En remplissant les vides, on peut multiplier par cinq l'occupation de l'espace. »**

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter



### 1 / Penser mutualisation.

Quelle est la pertinence d'avoir chacun ses salles de pause ou de réunion, ses stationnements, ses stockages ? Mutualiser, c'est gagner de l'espace, économiser des ressources y compris financières.

**« Penser des bâtiments pour plusieurs activités permet de réduire de 50 % les besoins d'espace. »**

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter

### 2 / Penser verticalité.

Les industries historiques s'élevaient sur plusieurs niveaux. Produire en étage, c'est possible. Une manière de rester sur place, avec ses habitudes de productions, et ses salariés plutôt que de déménager pour permettre une extension.

**« Dans le village d'artisans à Bénesse-Maremne, le besoin des entreprises est d'avoir des petits locaux. Dans les édifices de bureaux, nous avons imaginé des espaces de tailles différentes et des lieux partagés. Nous avons adapté notre production aux besoins des entreprises et misé sur la mutualisation des ressources pour proposer des prix abordables tout en étant exigeants en terme d'écoconstruction. »**

Jérôme Graciet,  
Zelaia Immobilier

**« Historiquement, l'industrie a toujours été verticale : on se mettait à côté de là où l'on habitait. Pensez aux bâtiments de la Ford T à Detroit ou de Fiat à Turin, ils étaient très hauts. »**

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter

### 3 / Penser intensité.

Il est impératif d'accueillir davantage d'activités. C'est le moyen le plus simple de dégager les financements nécessaires pour renouveler les zones, les adapter aux enjeux du changement climatique.

### 4 / Penser adaptation changement climatique.

À un horizon de +4°C, les ZAE telles que nous les connaissons seront des fournaies. Il est impératif de penser l'isolation et la ventilation des nouveaux bâtiments et plus encore de ceux qui existent. A défaut, les activités peineront à recruter, voire même à pouvoir assurer une continuité d'activité pendant les périodes estivales.

**« Aucun des bâtiments n'avait été prévu pour durer plus de 40 ans. Ils sont en bout de course, ce sont de véritables passoires thermiques. Pourtant, l'existant représente l'immense majorité des bâtiments que nous aurons dans les années à venir. »**

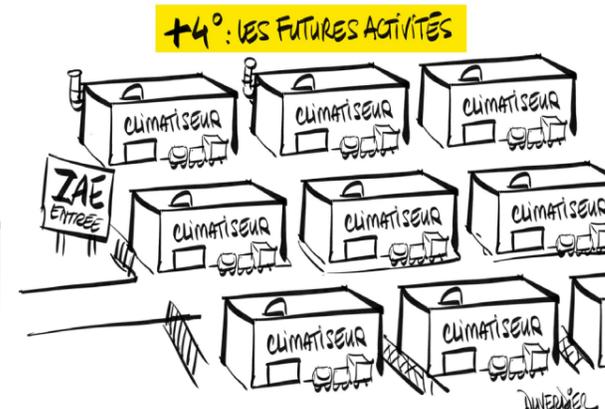
Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter

**« La densification, remplir les vides, n'est qu'un moyen d'intensification. »**

Pierre-Cécil Brasseur,  
Synopter

**« Chez nous, les zones d'activités sont la plupart du temps insérées dans un « écrin » de nature, proche de forêts, dans un paysage de montagne. Pensez-vous que cela soit suffisant pour apporter une qualité de vie au quotidien ? Il faut aussi des espaces de nature dans la zone pour la pause déjeuner et le confort thermique des usagers. »**

Monique Moulat,  
Communauté de communes  
de la Vallée d'Ossau

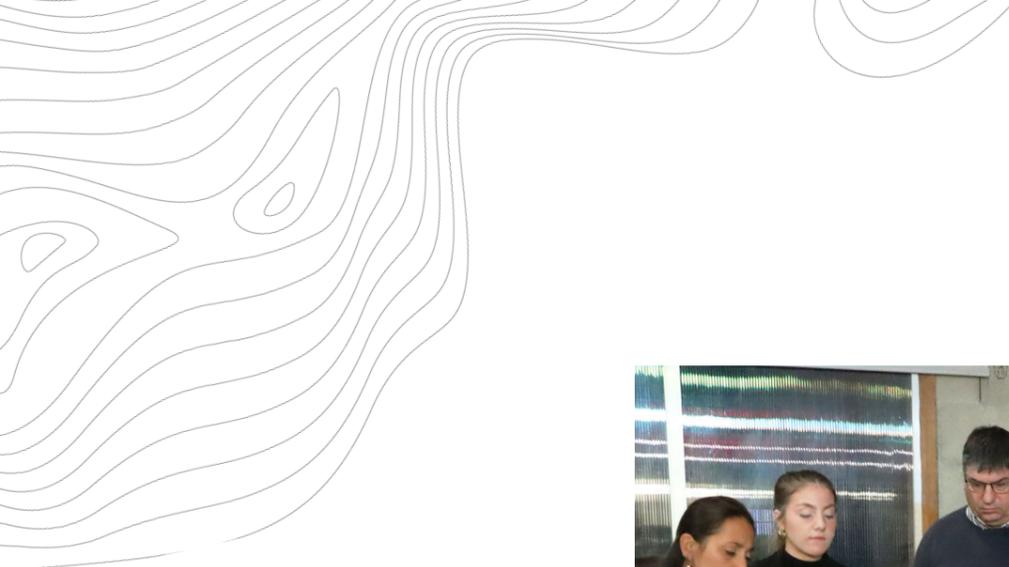


### LES « QU'EN PENSEZ-VOUS ? » DE LA MARCHÉ EXPLORATOIRE.

Ici, un bâtiment pourvu de dispositif d'aération et de façades végétalisées pour réduire les températures intérieures. Des espaces extérieurs désimperméabilisés pour créer un espace de repos à l'ombre. Une nécessité pour les entreprises, mais un besoin de bons exemples, notamment locaux, pour s'inspirer.

RETOUR EN IMAGES /





## Participants

BACQUEY Jean-Marc  
USINAGE 4.0

BALLARIN Julie  
Communauté d'Agglomération Pays Basque  
[j.ballarin@communaute-paysbasque.fr](mailto:j.ballarin@communaute-paysbasque.fr)

BENZIN Guillaume  
Communauté de communes Lacq Orthez  
[g-benzin@cc-lacqorthez.fr](mailto:g-benzin@cc-lacqorthez.fr)

BERNADIEU Emmanuel  
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées  
[e.bernadieu@agglo-pau.fr](mailto:e.bernadieu@agglo-pau.fr)

BOISSONNET Franck  
Ville de Pau  
[f.boissonnet@ville-pau.fr](mailto:f.boissonnet@ville-pau.fr)

BONNET Joël  
Mont-de-Marsan Agglomération  
[j.bonnet@saintpierredumont.fr](mailto:j.bonnet@saintpierredumont.fr)

BOUYRIE Hervé  
Communauté de communes MACS  
[herv.bouyrie@cc-macs.org](mailto:herv.bouyrie@cc-macs.org)

BRIANCON David  
Communauté de communes Luys en Béarn  
[davidbriancon@cclb64.fr](mailto:davidbriancon@cclb64.fr)

BRUNNER Ghislaine  
Communauté de communes Nord Est Béarn  
[g.brunner@cc-nordestbearn.fr](mailto:g.brunner@cc-nordestbearn.fr)

CARRERE Amandine  
Syndicat Mixte du Grand Pau  
[a.carrere@pays-de-bearn.fr](mailto:a.carrere@pays-de-bearn.fr)

CARRERE Thierry  
Communauté de communes Nord Est Béarn  
[thierry.carrere@cc-nordestbearn.fr](mailto:thierry.carrere@cc-nordestbearn.fr)

CASTAGNET Séverine  
Communauté de communes du Seignanx  
[dev.eco@cc-seignanx.fr](mailto:dev.eco@cc-seignanx.fr)

CHEBOUB Marie-Anne  
Communauté de communes pays d'orthes et arrigans  
[m.cheboub@orthes-arrigans.fr](mailto:m.cheboub@orthes-arrigans.fr)

DREVET Julie  
Ville de Pau  
[j.drevet@ville-pau.fr](mailto:j.drevet@ville-pau.fr)

DULHAUSTE Typhaine  
Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques  
[typhaine.dulhauste@le64.fr](mailto:typhaine.dulhauste@le64.fr)

DUPOUY Yohann  
Communauté de communes Luys en Béarn  
[yohanndupouy@cclb64.fr](mailto:yohanndupouy@cclb64.fr)

ELHUYAR Claire  
Communauté de Communes du Seignanx

FERLANDO Thomas  
Communauté de communes des Luys en Béarn  
[thomasferlando@cclb64.fr](mailto:thomasferlando@cclb64.fr)

FERNANDEZ Mélanie  
Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques  
[melanie.fernandez@le64.fr](mailto:melanie.fernandez@le64.fr)

FOUCHARD Carine  
Communauté de communes Lacq Orthez  
[c-fouchard@cc-lacqorthez.fr](mailto:c-fouchard@cc-lacqorthez.fr)

GAUBERT Laurent  
Premier Plan  
[l.gaubert@premierplan.eu](mailto:l.gaubert@premierplan.eu)

GUELLE Pauline  
Communauté d'Agglomération Pays Basque

HAURE Lisa  
Communauté de communes Vallée d'Ossau  
[attractivite-territoriale@cc-ossau.fr](mailto:attractivite-territoriale@cc-ossau.fr)

HAYET Marlène  
Communauté de communes Lacq Orthez  
[m-hayet@cc-lacqorthez.fr](mailto:m-hayet@cc-lacqorthez.fr)



HIELLE Antoine  
Communauté de communes Luys en Béarn  
[antoinehille@cclb64.fr](mailto:antoinehille@cclb64.fr)

HIRIBARREN Michel  
Mairie d'Ixassou  
[maire@itsasu.eus](mailto:maire@itsasu.eus)

IRIART Jean Pierre  
SCOT Pays basque et Seignanx

ISÈRE Bastien  
Communauté de communes Nord Est Béarn  
[b.isere@cc-nordestbearn.fr](mailto:b.isere@cc-nordestbearn.fr)

ISSALYS Camille  
Ets BERGERET  
[camille@bergeret64.fr](mailto:camille@bergeret64.fr)

JOVINE Laetitia  
Communauté de communes Nord Est Béarn  
[l.jovine@cc-nordestbearn.fr](mailto:l.jovine@cc-nordestbearn.fr)

LAFAILLE Audrey  
Syndicat Mixte du Grand Pau  
[a.lafaille@pays-de-bearn.fr](mailto:a.lafaille@pays-de-bearn.fr)

LARRERE Camille  
CC Pays d'Orthe et Arrigans  
[c.larrere@orthes-arrigans.fr](mailto:c.larrere@orthes-arrigans.fr)

MANCEAU Catherine  
Mont-de-Marsan Agglomération  
[catherine.manceau@montdemarsan-agglo.fr](mailto:catherine.manceau@montdemarsan-agglo.fr)

MARCHENAY Sarah  
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées  
[s.marchenay@agglo-pau.fr](mailto:s.marchenay@agglo-pau.fr)

MARTIN Nicolas  
Région Nouvelle-Aquitaine  
[nicolas.martin@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:nicolas.martin@nouvelle-aquitaine.fr)

MAUBOURGUET Thibault  
ADACL  
[maubourguet.observatoire@adacl40.fr](mailto:maubourguet.observatoire@adacl40.fr)

MAUREL Mathilde  
CCI Pau Béarn  
[m-maurel@pau.cci.fr](mailto:m-maurel@pau.cci.fr)

MIRASSOU Maritxu  
Communauté de communes Lacq Orthez  
[ma-mirassou@cc-lacqorthes.fr](mailto:ma-mirassou@cc-lacqorthes.fr)

MUSCAT Muriel  
Communauté de communes MACS  
[muriel.muscat@cc-macs.org](mailto:muriel.muscat@cc-macs.org)

OLABERRIA Aiala  
Communauté d'Agglomération Pays Basque  
[a.olaberria@communaute-paysbasque.fr](mailto:a.olaberria@communaute-paysbasque.fr)

ORONNOZ Igor  
Communauté de communes des Luys en Béarn  
[igororonoz@cclb64.fr](mailto:igororonoz@cclb64.fr)

PHELUT David  
Communauté d'Agglomération du Grand Dax  
[david.phelut@grand-dax.fr](mailto:david.phelut@grand-dax.fr)

POUY Sabine  
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées  
[s.pouy@agglo-pau.fr](mailto:s.pouy@agglo-pau.fr)

ROUSSET Lucile  
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées  
[l.rousset@agglo-pau.fr](mailto:l.rousset@agglo-pau.fr)

SABATHÉ Philippe  
Mairie de Saint Martin de Seignanx  
[psabathe.mairiesms@orange.fr](mailto:psabathe.mairiesms@orange.fr)

SALAVERRIA Sébastien  
Communauté de communes Lacq Orthez  
[s-salaverria@cc-lacqorthes.fr](mailto:s-salaverria@cc-lacqorthes.fr)

SCHLOSSER Swann  
Agence de Développement et d'Innovation  
de la Nouvelle-Aquitaine  
[s.schlosser@adi-na.fr](mailto:s.schlosser@adi-na.fr)

VANDEWYNCKELE Florent  
Communauté de communes Nord Est Béarn  
[f.vandewynckele@cc-nordestbearn.fr](mailto:f.vandewynckele@cc-nordestbearn.fr)

VELLIN Hélène  
Région Nouvelle-Aquitaine  
[helene.vellin@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:helene.vellin@nouvelle-aquitaine.fr)

## Intervenants

BEAUMES Wilfried  
AMAZON  
[wbeaumes@amazon.fr](mailto:wbeaumes@amazon.fr)

BRASSEUR Pierre-Cécil  
Synopter  
[pbrasseur@synopter.com](mailto:pbrasseur@synopter.com)

CONTAMINE Thomas  
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées  
[t.contamine@agglo-pau.fr](mailto:t.contamine@agglo-pau.fr)

DUTHIL Mathieu  
Communauté d'Agglomération Pays Basque  
[m.duthil@communaute-paysbasque.fr](mailto:m.duthil@communaute-paysbasque.fr)

DUVERDIER Jean Pierre  
Dessinateur

GRACIET Jérôme  
ZELAIA IMMO  
[jgraciet@zelaia-immobilier.com](mailto:jgraciet@zelaia-immobilier.com)

JAUREGUIBERRY Christophe  
ESSOR  
[christophe.jaureguiberry@essor.group](mailto:christophe.jaureguiberry@essor.group)

LARRAZABAL Didier  
Communauté de communes Nord Est Béarn  
[didier.larrazabal.traiteur@gmail.com](mailto:didier.larrazabal.traiteur@gmail.com)

MOULAT Monique  
Communauté de Communes Vallée d'Ossau

PEYROULET Bernard  
Administrateur AUDAP  
Communauté de Communes Luy en Béarn  
[bernardpeyroulet@cclb64.fr](mailto:bernardpeyroulet@cclb64.fr)

ROTH Vincent  
Un Point Six  
[vincent.roth@unpointsix.fr](mailto:vincent.roth@unpointsix.fr)

## Équipe AUDAP

BARRE Marie-Pierre  
[m.barre@audap.org](mailto:m.barre@audap.org)

CANIAUX Denis  
[d.caniaux@audap.org](mailto:d.caniaux@audap.org)

CARPIO Matthias  
[m.carpio@audap.org](mailto:m.carpio@audap.org)

CARRIZO Amélie  
[a.carrizo@audap.org](mailto:a.carrizo@audap.org)

LACLAU Marc  
[m.laclau@audap.org](mailto:m.laclau@audap.org)

LAFARGUE Anne  
[a.lafargue@audap.org](mailto:a.lafargue@audap.org)

LE ROUX Jacques  
[j.leroux@audap.org](mailto:j.leroux@audap.org)

NARDIN DIRIBARNE Marie  
[m.nardin@audap.org](mailto:m.nardin@audap.org)

RÉAU Ludovic  
[l.reau@audap.org](mailto:l.reau@audap.org)

RUELLAN Fañch  
[f.ruellan@audap.org](mailto:f.ruellan@audap.org)

## Programme de la journée

### 8H30 ACCUEIL CAFÉ

### 9H00 INTRODUCTION(S)

- **Didier LARRAZABAL**  
Vice-Président Développement économique,  
CC Nord Est Béarn
- **Bernard PEYROULET**  
Président de la CC Luys en Béarn,  
Vice-Président du Pôle Métropolitain du Pays de Béarn
- **Denis CANIAUX**  
Directeur général, AUDAP

### 9H30 LES ZAE, UN MODÈLE À BOUT DE SOUFFLE

Les ZAE, leurs enjeux

- **Pierre-Cécil BRASSEUR**, Directeur Synopter

L'AUDAP, mobilisée pour accompagner les territoires sur le renouvellement des ZAE et l'accueil de l'économie productive

- **Marie-Pierre BARRÉ**, AUDAP

Des pistes d'actions pour répondre aux problématiques rencontrées

- **Pierre-Cécil BRASSEUR**, Synopter

### 11H00 IMAGINEZ LA ZAE DE DEMAIN !

Bien vivre (à +4°) en ZAE : marche exploratoire

- **Fañch RUELLAN** et **Marc LACLAU**, AUDAP

Appliquer le ZAN en ZAE : atelier maquette

- **Marie-Pierre BARRÉ** et **Mathias CARPIO**, AUDAP

### 12H30 BUFFET DÉJEUNATOIRE

### 13H45 TOUS RESPONSABLES ! À CHACUN D'AGIR

- **Pierre-Cécil BRASSEUR**, Directeur Synopter

### 14H00 TABLES RONDES

Appliquer le ZAN en ZAE

- **Vincent ROTH**, Géomètre expert, cabinet Un Point Six
- **Christophe JAUREGIBERRY**, Directeur, ESSOR
- **Mathieu DUTILH**, DGA économie, CA Pays basque
- **Bernard PEYROULET**, Président, CC Luys en Béarn

Animation : *Marie-Pierre BARRÉ*, AUDAP

Bien vivre (à +4°) en ZAE

- **Jerôme GRACIET**, Fondateur et dirigeant de ZELAIA IMMOBILIER,
- **Monique MOULAT**, Maire de Sévignacq-Meyracq  
Vice-Présidente du développement économique,  
CC Vallée d'Ossau
- **Wilfried BEAUMES**, Directeur de site, Amazon Pau
- **Thomas CONTAMINE**, Chargé de mission Biodiversité  
Trame verte et bleue, CA Pau Béarn Pyrénées

Animation : *Fañch RUELLAN*, AUDAP

### 16H30 / 17H00 CONCLUSIONS

## Potentiel de mutualisation

### Membre(s) pilote(s) :

CAPB, CAPBP, CCNEB, AEAG, État, DDTM64

### Méthode de travail :

Marche exploratoire, Maquette

### Base de données :

Non

### Mode de représentation :

Croquis, Dessin, Maquette, Schéma

### Thématique :

Aménagement du territoire, économie, planification, prospective

### Partenariat :

Collectivités locales, EPFL, SAFER, CCI

## Crédits

### Photos et pictogrammes :

AUDAP

### Rédaction & réalisation graphique :

Fañch Ruellan, Marie-Pierre Barré,  
Mathias Carpio, Denis Caniaux,  
Ludovic Réau, Alice Michelin

### Impression :

AUDAP - Janvier 2025

## Ressources

- Programme de l'événement :

[https://urlr.me/fflyer\\_zae](https://urlr.me/fflyer_zae)

- « Accueillir l'économie productive à l'heure du défi des transitions écologiques » par Pierre-Cécil Brasseur - Synopter :

[https://urlr.me/zae\\_synopter](https://urlr.me/zae_synopter)

- « ZAE, Nos envies » par Marie-Pierre Barré :

[https://urlr.me/zae\\_nos\\_envies](https://urlr.me/zae_nos_envies)

- « Et si on demandait son avis à l'IA ? » :

[https://urlr.me/zae\\_ia](https://urlr.me/zae_ia)

### ALLEZ PLUS LOIN /

l'a Note #5 - « L'Association Foncière Urbaine (AFU) : Un outil au service de la recomposition des tissus urbains et des Zones d'Activités Économiques (ZAE) » :

<https://urlr.me/UexDwt>



# AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE & PYRÉNÉES

## Agence de Bayonne

Petite Caserne - 2 allée des Platanes  
BP 628 64106 Bayonne Cedex  
Tél. 05 59 46 50 10

## Agence de Pau

1 rue Lapouble  
64000 Pau  
Tél. 05 33 64 00 30



Les membres de droit de l'agence d'urbanisme  
atlantique & pyrénées /



RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**



PAYS  
**Basque  
euskal  
HERRIA**

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
BÉARN  
OSANAKA  
COMMUNALTADE  
D'AGGLOMÉRATION

**PAU** BÉARN  
PYRÉNÉES  
Communauté d'Agglomération

Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées