

Vers des Espaces Productifs Vivants

Atelier territorial Master AMUR

Commanditaire

Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne

Étudiants du Master AMUR

Mathilde Bednarek + Clémence Boille + Gwladis Le Roux Guilloux + Toan Robert

SASE : Schéma d'accueil et de services aux entreprises

Document d'orientation stratégique visant à organiser l'accueil, l'implantation et l'accompagnement des entreprises sur un territoire.

SASE-V : Schéma d'accueil et de services aux entreprises-Vivant

SASE augmenté qui intègre davantage les enjeux environnementaux.

ZAE : Zone d'activités économiques

Espace dédié à l'implantation d'activités économiques telles que l'industrie, l'artisanat, la logistique ou les services aux entreprises.

EPV : Espaces productifs vivants

Nouveau modèle d'espaces productifs, alternatif aux ZAE, adaptés aux changements climatiques, soutenables, mutables et intégrés à l'urbain et aux paysages.

ZAN : Zéro artificialisation nette

Objectif d'aménagement consistant à ne plus augmenter la surface des sols artificialisés, en compensant toute artificialisation par une renaturation équivalente (Loi Climat et Résilience, 2021).

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

RGA : Retrait et gonflement des argiles

ICU : Îlot de chaleur urbain

PME : Petites et moyennes entreprises

Immersion, constats et définitions

pages 04 - 07

1 Objectifs

Quels objectifs pour un nouveau SASE-V ?

Des EPV capables, adaptables et intégrés

pages 08 - 09

2 Outils

Un projet de manifeste pour les EPV

Objectifs, mise en place et acteurs

pages 10 - 11

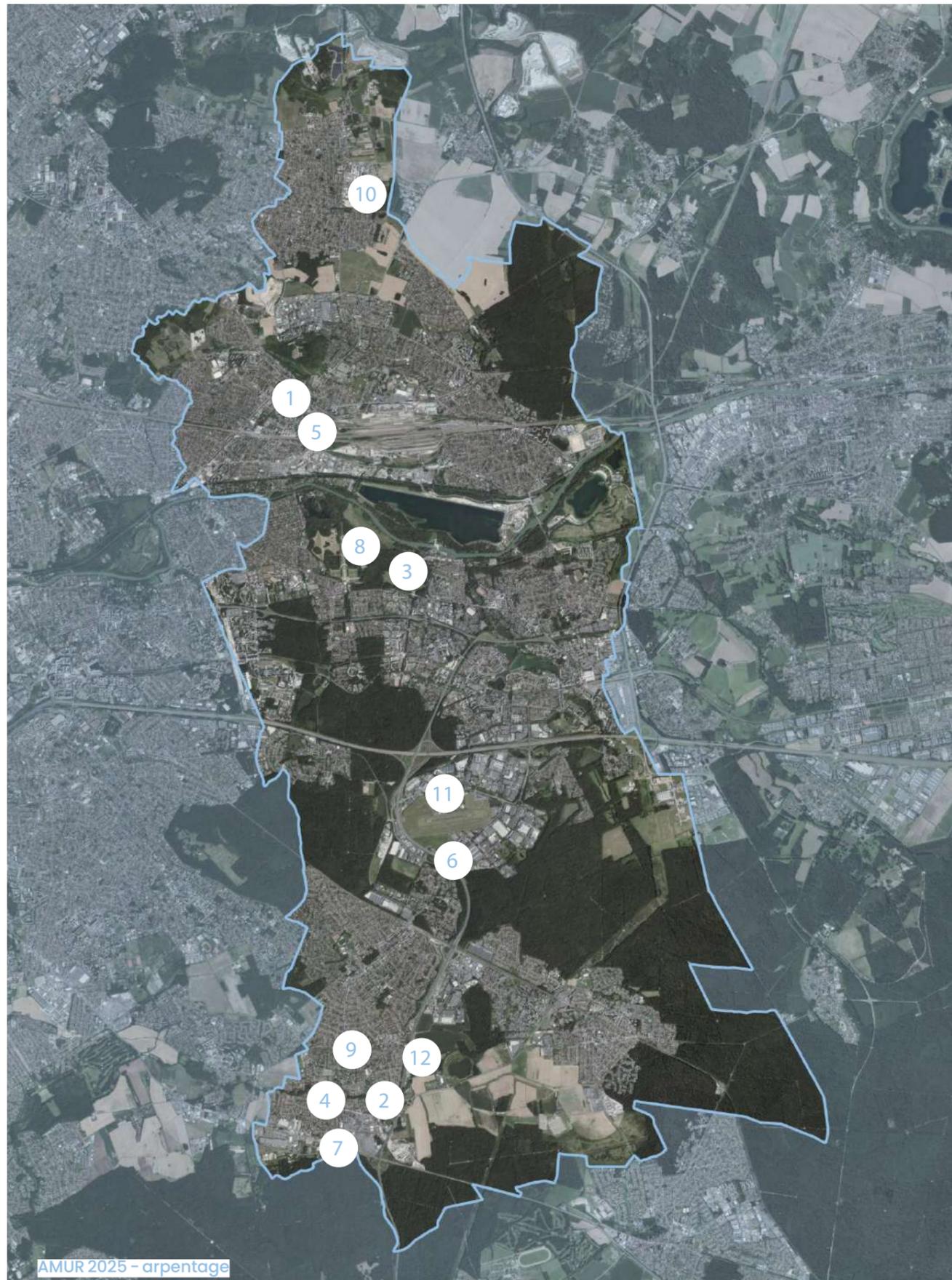
3 Application

Des outils d'accompagnement et chartes

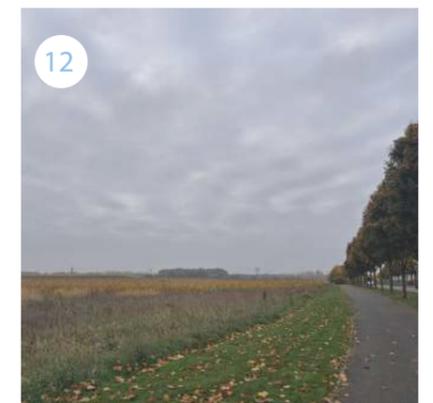
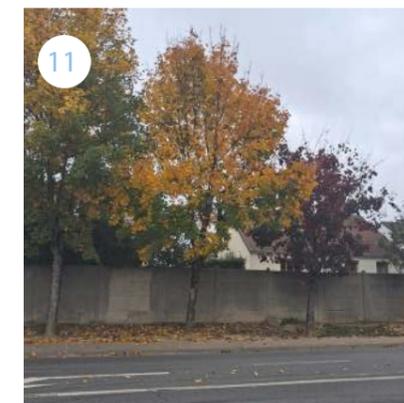
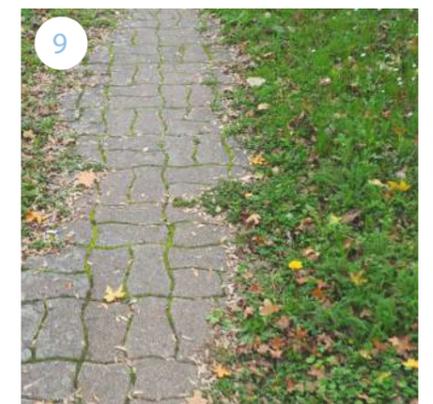
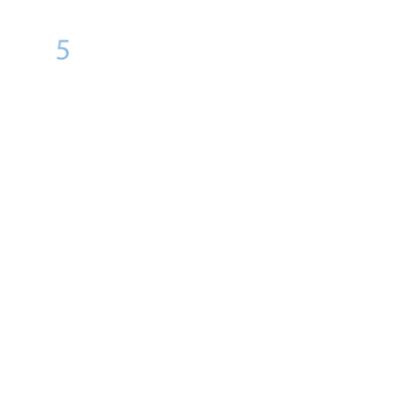
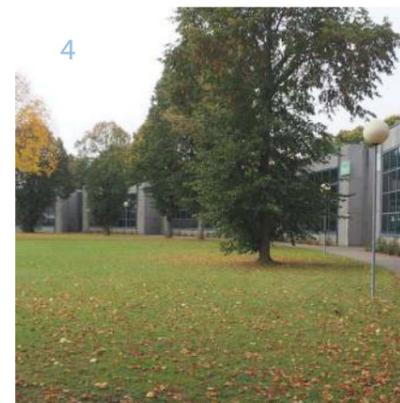
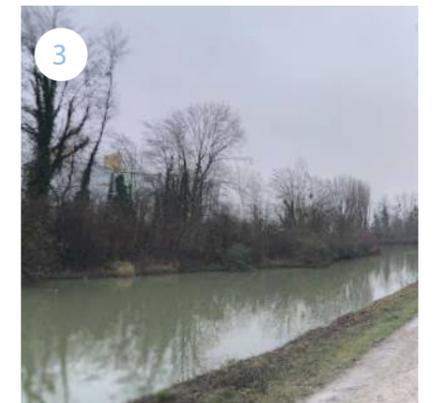
Outils, label EPV, accompagnement temporel et chartes
Grille d'actions projet et Manifeste

pages 12 - 15

Immersion cartographique



Un potentiel vivant déjà présent



Quatre constats

1. **Des espaces productifs vulnérables, situés à proximité des aléas : inondations, ruissellement, ICU, RGA.**
2. **Face à la raréfaction du foncier et aux objectifs ZAN, des enjeux de densification, de verticalisation et de diversité des usages qui s'intensifient.**
3. **Des potentiels de biodiversité et de corridors écologiques présents au sein des espaces productifs.**
4. **Des documents de planification qui peinent à être transverses et des outils encore insuffisants.**

Pourquoi des espaces productifs vivants ?

Entre risques, potentiels et opportunités, les espaces productifs de la CAPVM sont prêts à muter : de simples zones d'activités économiques vers des espaces productifs vivants.

Qu'est ce qu'un espace productif ?

Les espaces productifs désignent l'ensemble des territoires qui concentrent les infrastructures, les équipements et les acteurs dédiés à la production de richesses, qu'il s'agisse d'**activités artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires**.

Ces espaces se déploient à différentes échelles, du local au national selon la destination de leurs productions. Ils prennent des **formes variées** selon les typologies de bâti qui les composent : entrepôts, usines, ateliers, commerces, plateformes logistiques ou bureaux. Ils sont occupés par une **diversité d'acteurs** économiques, de la PME à la multinationale, qui y développent des activités par ailleurs très variées : commerce, logistique, tertiaire, industrie, etc.

Les espaces productifs sont, de manière générale, incarnés par le modèle des ZAE (Zones d'activités économiques), vastes ensembles, souvent enclavés et réputés dysfonctionnels.

Pourquoi réintroduire le vivant ?

La **raréfaction du foncier** implique une **densification verticale** de nos espaces. Les espaces productifs sont majoritairement peu denses et sont donc particulièrement concernés par ce phénomène. Il est cependant crucial de penser cette densification en y intégrant le vivant, en **limitant l'imperméabilisation** des sols et en restaurant des espaces naturels. Cela favorise ainsi la biodiversité, et renforce la résilience des territoires face aux aléas climatiques. Enfin, ces espaces verts **améliorent la qualité de vie** des salariés et des riverains, en offrant des lieux de détente et en réduisant la pollution. Une démarche qui allie écologie, économie et bien-être.

Pourquoi maintenir la productivité en ville ?

Maintenir la productivité à Paris Vallée de la Marne est essentiel pour préserver son attractivité économique. Avec 78 000 emplois, ses ZAE génèrent **71 % des recettes fiscales** locales. Créer des emplois locaux et renforcer la compétitivité du territoire est primordial pour l'agglomération. À une plus grande échelle, ces espaces sont aussi nécessaires au **bon fonctionnement du système métropolitain**. À cheval entre les espaces de stockage de la première couronne et les grands entrepôts de la troisième couronne, ils sont une ressource économique intermédiaire clé pour la métropole.

L'**enjeu de densification** étant au cœur des préoccupations actuelles, il est aujourd'hui crucial de repenser ces espaces majoritairement **imperméables et enclavés**. Cependant cette densification doit se faire en intégrant une stratégie sociale, écologique et économique, notamment en acceptant une **densification verticale** et en ouvrant ces espaces à de nouveaux usages, un nouveau fonctionnement.

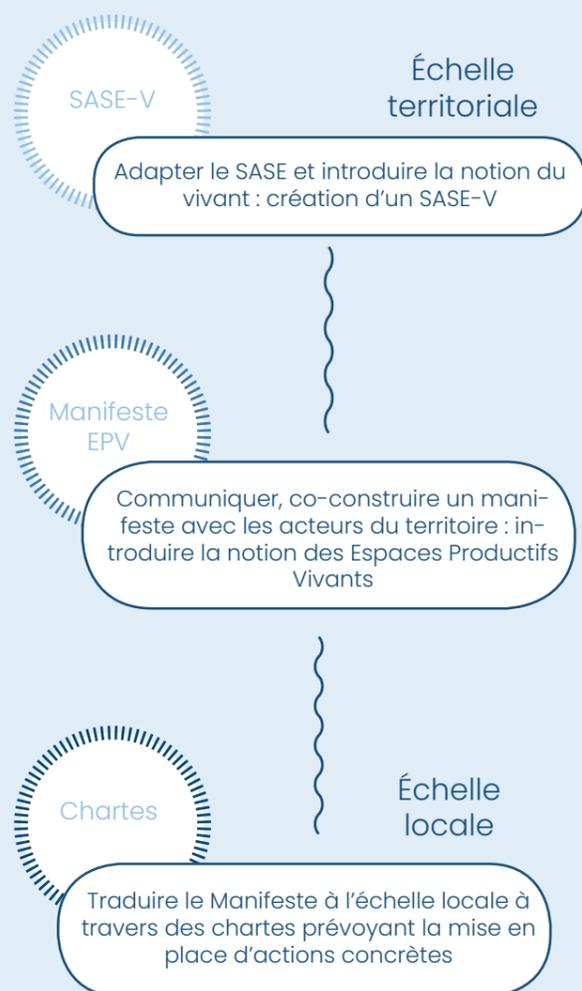


ZAE Paris-EST, CAPVM

SASE-V

1.

3 échelles de projet



Quels objectifs pour un SASE-V ?

Un nouveau SASE augmenté : un SASE-vivant permettrait d'intégrer de nouvelles ambitions au sein de ce document d'orientation stratégique. Ces ambitions seraient à la base de nouveaux outils opérationnels, vers la création d'Espaces Productifs Vivants (EPV).

Adaptables

Face aux bouleversements climatiques, il est urgent que les espaces productifs puissent **s'adapter**. Dans un territoire soumis à de nombreux aléas, les espaces productifs ont souvent été conçus dans des lieux à fortes vulnérabilités. Fortement **imperméabilisés**, ces espaces accentuent d'autant plus les risques. Face à ces risques, il est urgent de s'adapter, d'accepter les aléas et d'en faire de véritables forces du projet. Les ZAE présentent néanmoins des **qualités paysagères, de biodiversité et naturelles intrinsèques** qu'il est nécessaire de redécouvrir.

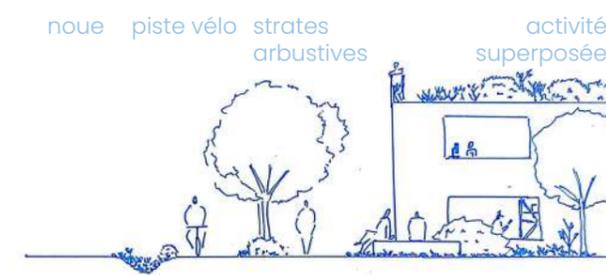


Capables

Les espaces productifs devront nécessairement être capables de **muer vers de nouvelles formes et nouveaux usages** des espaces productifs. Devenus EPV, ils seront capables d'accueillir de nouveaux usages, vers une **diversification** des entreprises et une **mixité fonctionnelle**. Face à la raréfaction du foncier, les espaces productifs deviennent un foncier aux intérêts financiers notables qu'il s'agirait de prémunir des spéculation immobilière et des extensions urbaines. À travers ces objectifs de **sobriété foncière**, les espaces productifs se densifient et se verticalisent. Il est donc nécessaire d'**accompagner ses changements** et de permettre la verticalisation des usages dans une trajectoire ZAN.

Intégrés

Les espaces productifs vivants ne seront plus des plaques monofonctionnelles issues d'un urbanisme fonctionnel passé en rupture avec la ville mais un espace **intégré, re-connecté, en continuité avec la ville**. Via des coutures urbaines légères, en créant des **maillages** de mobilité et de biodiversité tout en étant attentif aux conflits d'usages. Les EPV seront de véritables **morceaux de ville** améliorant la **qualité de vie** des salariés et des habitants.



Coupe d'un EPV, Toan

Manifeste

?

Les étapes de mise en oeuvre du Manifeste

Conception

Préparation et cadrage

Consultations parties-prenantes

Rédaction du Manifeste



Adoption du Manifeste

Traduction juridique

Adoption OAP "EPV" par com. volontaires



Mise en oeuvre opérationnelle

Diffusion du Manifeste

Mise à jour SASE-V

Application grilles d'action

Accompagnement porteurs de projets



Suivi, contrôle et ajustement



Un projet de Manifeste pour des EPV

Afin de préparer les espaces de la CAPVM à de nouveaux usages, il est proposé d'élaborer et de mettre en place un Manifeste pour des Espaces Productifs Vivants (EPV).

Un projet politique

Ce Manifeste a vocation à servir d'**outil d'orientation**, d'aide à la décision publique et de référentiel pour les aménageurs et les porteurs de projet, privés comme publics, pour travailler à l'adaptation, l'intégration et la soutenabilité des espaces productifs. En tant que **document politique**, il sera adopté par délibération du Conseil communautaire de la CAPVM pour en devenir sa **doctrine d'aménagement** des espaces productifs.

Traduction en OAP

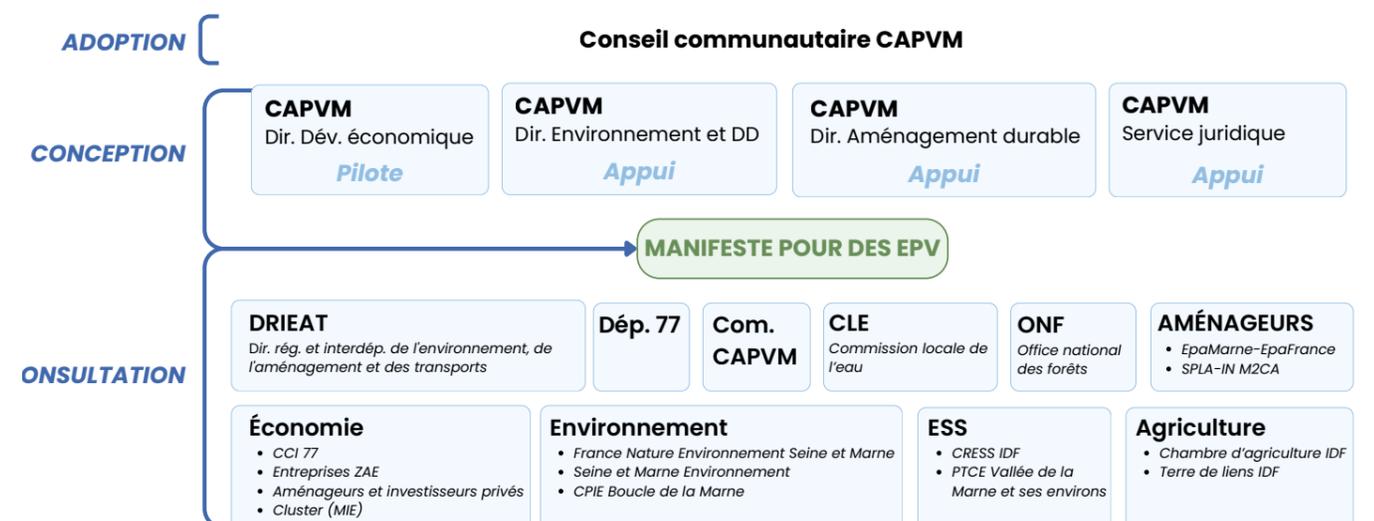
Les principes de ce Manifeste pourront être traduits dans une **OAP thématique** « Espaces productifs vivants », intégrée aux PLU des communes volontaires, afin de leur conférer une **portée opposable** dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Dans l'éventualité de l'adoption d'un PLU, cette OAP serait traduite au niveau communautaire.

Intégration dans le SASE et déclinaison en grilles de projet

L'ensemble de ces éléments sera repris et intégré au Schéma d'accueil et de services aux entreprises (SASE) qui deviendra alors un **SASE-Vivant (SASE-V)** et sera décliné de manière **différenciée sur chaque ZAE**, via la mise en place d'outils intégrés à des **chartes adaptées** et dédiées.

Schéma des acteurs

L'effectivité de ce Manifeste ne pourra être assurée que par sa **co-construction** avec l'**ensemble des acteurs** du territoire comme figurés sur ce schéma. Ils seront **mobilisés** ponctuellement pour contribuer à sa conception. La décision finale d'adoption revenant au **Conseil communautaire de la CAPVM**, ses services auront la responsabilité de le concevoir, sous le pilotage de la Direction du développement économique.



3. chartes

prévenir

PRÉVENIR LES RISQUES : CARTE DES HAUTS RISQUES

planifier

CRÉER UN CALENDRIER D'APPLICATION

orienter

CRÉER UNE GRILLE PROJET POUR ORIENTER LES OBJECTIFS

encourager

CRÉER UN LABEL EPV

Des outils d'accompagnement et chartes thématiques

La transformation des espaces productifs en Espaces productifs vivants (EPV) nécessite des outils capables d'accompagner leur évolution dans le temps et dans l'espace. C'est pourquoi il est nécessaire que la CAPVM s'appuie sur une connaissance fine du territoire, un cadre de planification amélioré et des outils partagés. L'ensemble de ces outils sera intégré dans des chartes adaptées et dédiées à chaque ZAE.

Des outils cartographiques pour comprendre et prioriser l'action

La construction d'une **connaissance partagée** du territoire constitue un socle essentiel de l'action publique. Elle sera permise par l'élaboration d'une **carte des espaces productifs à hauts risques**, conçue comme un outil stratégique d'**aide à la décision**, intégrant le recensement de l'ensemble des zones d'activités et sites productifs. Cette cartographie permettra d'identifier à la fois **les vulnérabilités** (risques d'inondation, îlots de chaleur, proximité de milieux sensibles) et **les potentiels existants** (biodiversité, démarches engagées). Il sera ainsi possible de **prioriser les secteurs** à enjeux, d'**orienter** les choix de planification et de **cibler** les espaces à accompagner en priorité.

Faire évoluer le cadre d'action : accompagner et évaluer dans le temps long

L'intégration d'une **dimension temporelle** aux outils permettra de structurer l'action dans la durée, à travers un **calendrier d'application** différencié à court, moyen et long terme. Le suivi et l'évaluation reposeront sur des **indicateurs simples et partagés**, associés à des bilans annuels ou pluriannuels favorisant le retour d'expérience. Ces éléments alimenteront une démarche d'amélioration continue, permettant l'actualisation et l'**ajustement progressif de la charte EPV** en fonction des résultats observés et des enseignements tirés.

Valoriser les EPV réussis : label « Espace Productif Vivant »

Le label **reconnaitra et valorisera** les ZAE engagées dans une transformation écologique, productive et territoriale, sans contrainte réglementaire.

Volontaire et évolutif, il s'appuiera sur la charte EPV et la grille d'actions, et **s'adaptera aux contextes locaux**. La labellisation se fera par paliers, **valorisant le chemin parcouru** plutôt qu'un état figé. Attribué après engagement, diagnostic et plan d'actions, il accompagnera, reconnaitra et mettra en **visibilité les projets**. Porté par la CAPVM et ses partenaires, il créera des **espaces productifs démonstrateurs, inspirants et reproductibles**.



Une grille d'actions pour orienter les projets

Une grille d'actions, basée sur les trois ambitions (adaptable, capable et intégré), structurera l'évaluation des projets de manière simple et opérationnelle. Elle utilisera des indicateurs clés : **végétalisation, pleine terre, imperméabilisation, diversité des usages et continuités écologiques**.

Elle permettra de réaliser les projets EPV, de **guider** les porteurs de projets et de **hiérarchiser** les priorités. Elle rendra les résultats **visibles et applicables** sur des cas concrets.

	Actions	Objectifs chiffrés	Niveau d'exigence
ADAPTABLE	Sobriété foncière et perméabilité	Désimperméabilisation progressive obligatoire si mutation des baux ≤ 50%	●●●●●○
		Priorité donnée aux sols perméables (pleine terre, sols vivants).	●●●●●○
	Gestion de l'eau à la source	Gestion des eaux pluviales obligatoire à la parcelle	●●●○○○
		Toitures végétalisées ≥ 50 %	●●●●○○
	Formes bâties évolutives et résilientes	Rez-de-chaussée techniques ou inondables	●●●○○○
		Intégrer les aléas au sein des projets, programmes évolutifs	●●●●○○
INTÉGRÉ	Renforcer les continuités urbaines : mobilités, trames verte et bleue	Continuité des mobilités douces, renforcement du maillage	●●●●●○
		Continuité des corridors végétalisés et diversifiés arbustifs à toutes les échelles	●●●○○○
	Réseau structurant de l'eau et capacité de stockage	Bassins multifonctionnels, jardins éponges, espaces publics inondables	●●●○○○
		Nœuds continus ≥ 1,5 km et continuité de la trame bleue	●●●●●●
	Zones d'expansion des eaux	10-15 % de la surface de la ZAE en zone d'expansion	●●●○○○
		Dispositifs hydrauliques visibles et accessibles par les usagers	●●●○○○
CAPABLE	Mutation et optimisation du foncier	Densification raisonnée et mutualisation du foncier	●●●●●○
		Priorité au renouvellement urbain	●●●○○○
	Nouveaux usages et limitation des conflits	Min. un pôle de services mutualisés : restauration, sport, services usagers	●●●●●○
		Mixité progressive et maintien de la productivité existante	●●●○○○
	Mobilités et flux	Désenclavement de la ZAE par des connexions multimodales	●●●○○○
		Organisation des flux logistiques, automobiles et doux	●●●●●○

MANIFESTE POUR DES ESPACES PRODUCTIFS VIVANTS

Les espaces productifs sont un pilier de l'attractivité et de l'emploi sur le territoire de la CAPVM. Aujourd'hui, ils font face à des mutations profondes : changement climatique, pression foncière, raréfaction des sols et nouveaux usages. Face à ces enjeux, la CAPVM engage la transformation progressive de ses zones d'activités vers des Espaces Productifs Vivants, conciliant performance économique, sobriété foncière, résilience climatique et intégration du vivant. Pour atteindre ces objectifs, elle adopte le présent Manifeste et en intègre les principes à son Schéma d'accueil et de services aux entreprises - Vivant (SASE-V).

Janvier 2026



Une vision : produire autrement, durablement et collectivement

Un Espace Productif Vivant est un espace à la fois productif, vivant, évolutif et intégré : il accueille des activités économiques diversifiées, s'inscrit dans son environnement naturel, s'adapte aux mutations et se connecte pleinement à la ville et aux territoires. La CAPVM affirme que la transition écologique des espaces productifs est une opportunité : pour renforcer l'attractivité économique, améliorer le cadre de travail, optimiser le foncier et anticiper les risques futurs.

TROIS AMBITIONS POUR LES EPV

S'adapter au changement. Face aux évolutions climatiques et sociétales, les espaces productifs doivent anticiper les aléas et les nouveaux usages. Cela passe par une meilleure gestion de l'eau, la lutte contre les îlots de chaleur, et l'adaptation des formes bâties.

Des espaces capables de se transformer sur eux-mêmes. Dans un contexte de raréfaction du foncier, les espaces productifs doivent pouvoir évoluer dans le temps. Densification et verticalisation des activités, mutualisation, réversibilité des bâtiments ou encore accueil de nouveaux usages productifs permettent d'optimiser le foncier et de renforcer la robustesse des sites.

Des espaces poreux et désenclavés. Les espaces productifs doivent retrouver leur place dans la ville et le territoire. Cela implique de renforcer les connexions avec les quartiers voisins, les mobilités douces et les continuités écologiques, de créer des espaces ouverts et partagés, et de favoriser une ville productive accessible, lisible et intégrée.

NOS ENGAGEMENTS

- La CAPVM accompagne la planification pour des espaces productifs plus mutables et intégrés.
- Elle soutient entreprises, aménageurs et gestionnaires dans leurs projets.
- Elle mutualise et diffuse les retours d'expérience des projets pilotes.
- Elle s'appuie sur la Maison des entreprises et de l'innovation pour stimuler les dynamiques collectives.
- Elle déploie des chartes EPV et des outils fonciers adaptés.
- Elle propose des grilles projets pour guider les actions sur chaque zone.
- Elle lance des appels à projets innovants pour encourager l'expérimentation.
- Elle renforce la connaissance du territoire avec des cartes et un observatoire EPV.
- Elle valorise les démarches exemplaires via le label « Espace Productif Vivant »

Une mobilisation collective
Déjà plus de 35 signataires

La CAPVM
Brou-sur-Chantereine, Champs-sur-Marnes, Chelles, Courtry, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Lognes, Noisiel, Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Torcy, Vaires-sur-Marne
EpaMarne-EpaFrance
CLE du SAGE Marne Confluence
ONF Ile-de-France Est
CCI 77
France Nature Environnement Seine et Marne
CRESS Ile-de-France
Chambre d'agriculture Ile-de-France
La Poste, DHL, SNCF, Groupe ADP

... Et bien d'autres, retrouvez tous les signataires sur : Agglo-pvm.fr/signaplanter/manifeste-espaces-productifs-vivants



Commanditaire

Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne

Étudiants du Master AMUR

Mathilde Bednarek + Clémence Boille + Gwladis Le Roux Guilloux + Toan Robert