

ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITÉS DE PAU-LESCAR : IMAGINER UNE DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ÉNERGÉTIQUES DE DEMAIN, ET AU VIEILLISSEMENT DES COMMERCES ET ACTIVITÉS.

zone commerciale, zone d'activité, sobriété énergétique, désindustrialisation

Dans les Pyrénées-Atlantiques, le long de la vallée du Gave de Pau, se développe la zone d'activités et commerciale de Lescar. De nombreuses industries se sont implantées dans la vallée jusqu'à Bayonne, dont parmi elles de nombreux sites SEVESO, plus à l'ouest. Cette linéarité peut s'expliquer par l'importance des plateaux agricoles, nombreux dans la région, ainsi que par le développement urbain qui s'est aussi fait le long du Gave depuis de nombreux siècles. La commune de Lescar, au-delà de sa ZACOM¹, possède de l'habitat pavillonnaire au centre de la commune, et des terrains agricoles au Nord (représentant plus de 45 % de la surface de la commune). Depuis le haut du coteau, comme dans la vallée, on peut observer les premiers étages collinéens de la chaîne des Pyrénées, jusqu'aux plus hauts sommets, comme le Pic du Midi d'Ossau.

La zone d'activités et commerciale de Pau-Lescar, s'étend sur plus de 6km à l'ouest de Pau au travers de 4 communes le long du gave : Pau, Billère, Lons et Lescar. Elle s'est développée à partir des années 1960, dans une logique de périurbanisation, qui a permis à l'aire urbaine de Pau de fortement se développer et ainsi de dynamiser tout le territoire environnant. Les villages dépendant de cette zone ont ainsi vu leur population multipliée par 5 en à peine 60 ans, tendance stagnante depuis une dizaine d'années. L'association Lescar-Soleil, regroupant 250 enseignes au sein de la zone commerciale, se questionne aujourd'hui sur son avenir avec l'apparition de friches et de bâtiments en turn-over. Dans le même temps, la communauté de communes de Pau Béarn Pyrénées a lancé un appel d'offres en 2021 sur la restructuration de 280 hectares de la zone d'activités, et de la ZACOM de Lescar.

Les communes souhaitent «élever la qualité urbaine, paysagère et environnementale des ZACOM». Cela passe par la diversification des fonctions urbaines au sein de la zone d'activités et commerciale. D'une autre manière, l'agglomération souhaite que ces zones «réinterrogent leurs fondamentaux et les ajustent aux modes de consommation en vigueur et à venir», en s'inspirant de projets réussis sur d'autres territoires. D'un autre côté, pour préserver l'attractivité de la zone, chose souhaitée du côté des entreprises et des élus, il faudrait traiter les friches, différencier l'offre commerciale, améliorer l'accessibilité routière et faire des efforts de végétalisation. Les déplacements doux sont aussi remis en question, notamment avec la sobriété énergétique souhaitée pour les années à venir.

Mais la zone d'activités et commerciale est soumise à d'autres enjeux : le vieillissement de la population, de ses activités et industries. Elles répondent moins aux enjeux actuels, dont le réchauffement climatique, la sobriété énergétique, le lien social... car malgré le nombre d'emplois dans cette partie de la ville, l'espace ne laisse la place qu'à une seule fonction majoritaire, de larges infrastructures économiques. Une désindustrialisation de la zone, si

elle a lieu sur le long terme, impliquerait donc une baisse d'emploi, l'exportation de certaines activités ou industries, un désinvestissement de la part des acteurs privés et une baisse de la population.

Il s'agit alors d'accompagner cette transition avec des enjeux plus actuels afin de garder une dynamique locale qui répond aux besoins énergétiques futurs. L'objectif est donc de travailler avec les acteurs privés qui font vivre le site, ainsi qu'avec les élus locaux. Les industriels ont eux aussi envie de faire évoluer leurs pratiques vis-à-vis des lois et du public. La reconversion du site se fera nécessairement en lien avec ces acteurs afin de créer des biais locaux qui faciliteront la production énergétique, la gestion des déchets, des circuits courts agricoles... afin de réattribuer les rôles de la vie locale. Certaines industries vont ainsi voir leur activités diminuer d'ici quelques décennies, dont le domaine de la voiture individuelle par exemple. Cela évoluera d'une manière différente, avec une forme de recyclage du parc automobile : électrification, location, co-voiturage, et d'autres formes de transport en commun. La transformation de ce site, et de la zone en général mérite donc d'être interrogée au regard des enjeux sociétaux à relever, dont la décarbonation, la frugalité, la mobilité, et de nombreux autres enjeux environnementaux. C'est pour cela que les changements de la ZACOM doivent être opérés sur elle-même, en préservant les terrains agricoles aux alentours, trop souvent exploités lors du développement des zones d'activités et commerciales.

La sobriété, si elle a lieu, passera par le croisement de nombreux acteurs locaux afin de diversifier les activités et dynamiser les espaces périurbains se développant aujourd'hui uniquement à l'aide de ces projets commerciaux et industriels. L'objectif est donc d'imaginer le futur de cet espace, sur le court et long terme afin d'appliquer des changements radicaux et pérennes. Le dynamisme de cette ZACOM peut-il être remis en question par une diversification des formes urbaines ?

1. ZACOM : zone d'activités et commerciale