



# État des lieux du foncier d'activités de Seine-Maritime

Septembre 2018

Les zones et parcs d'activités économiques sont des ensembles fonciers dédiés à l'accueil et au développement d'entreprises. De taille et de typologie variable, ces sites sont aménagés et gérés par des opérateurs publics. Ils constituent un élément important d'attractivité des territoires, en particulier s'ils sont aménagés de manière qualitative.

La Seine-Maritime dispose de plus de 3 500 hectares de foncier d'activités répartis sur environ 180 zones d'activités (hors zones industrialo-portuaires - ZIP). Quel est l'état des disponibilités foncières ? Quels sont les projets et les perspectives de création et d'extension ? Quelles sont les principales grandes tendances observées ? Vous trouverez les réponses dans ce document.

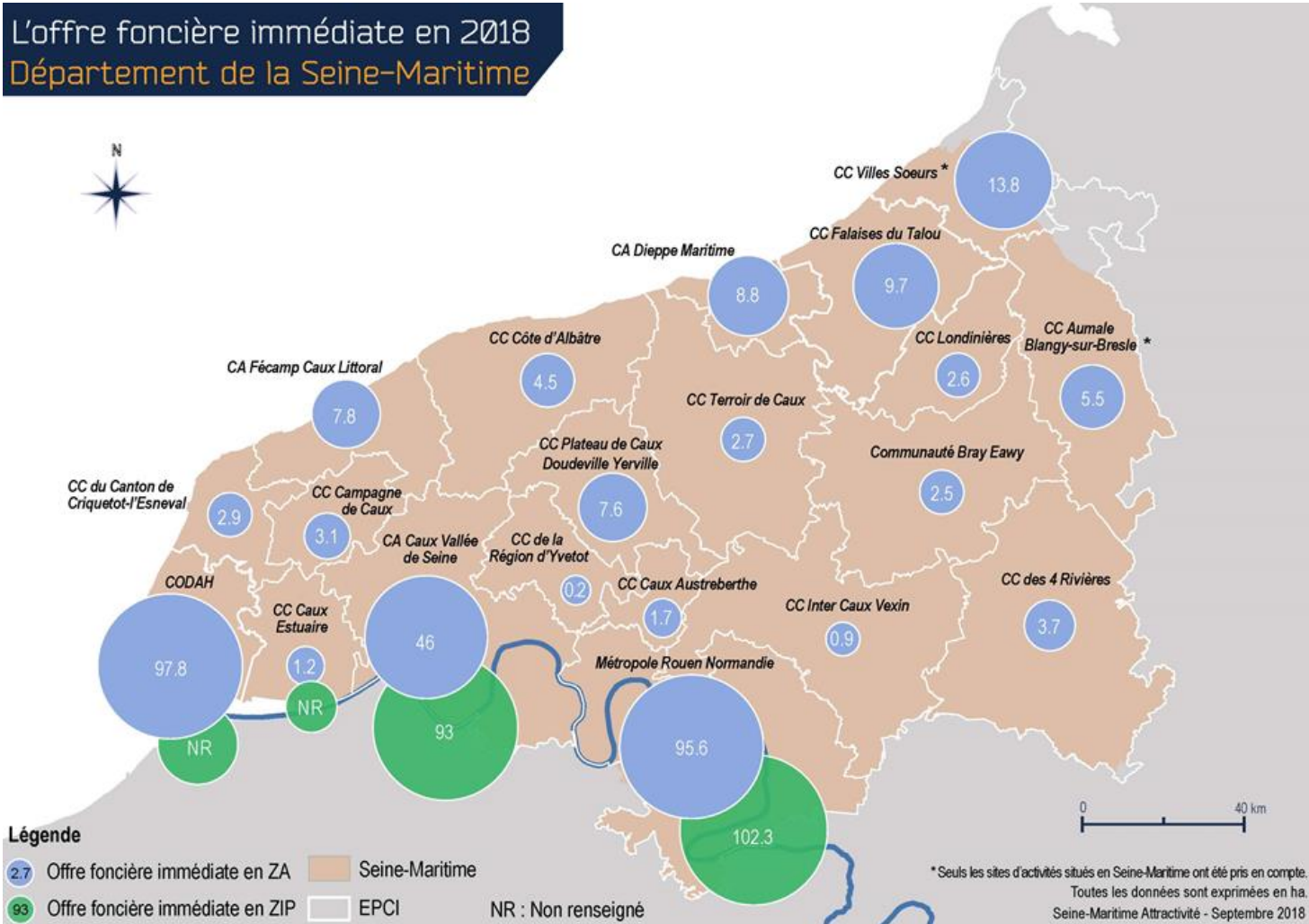
Plus de 300 ha disponibles

Une offre répartie sur 75 zones d'activités

Plus de 500 ha en projet

## Plus de 300 hectares disponibles

L'offre foncière immédiate en 2018  
Département de la Seine-Maritime



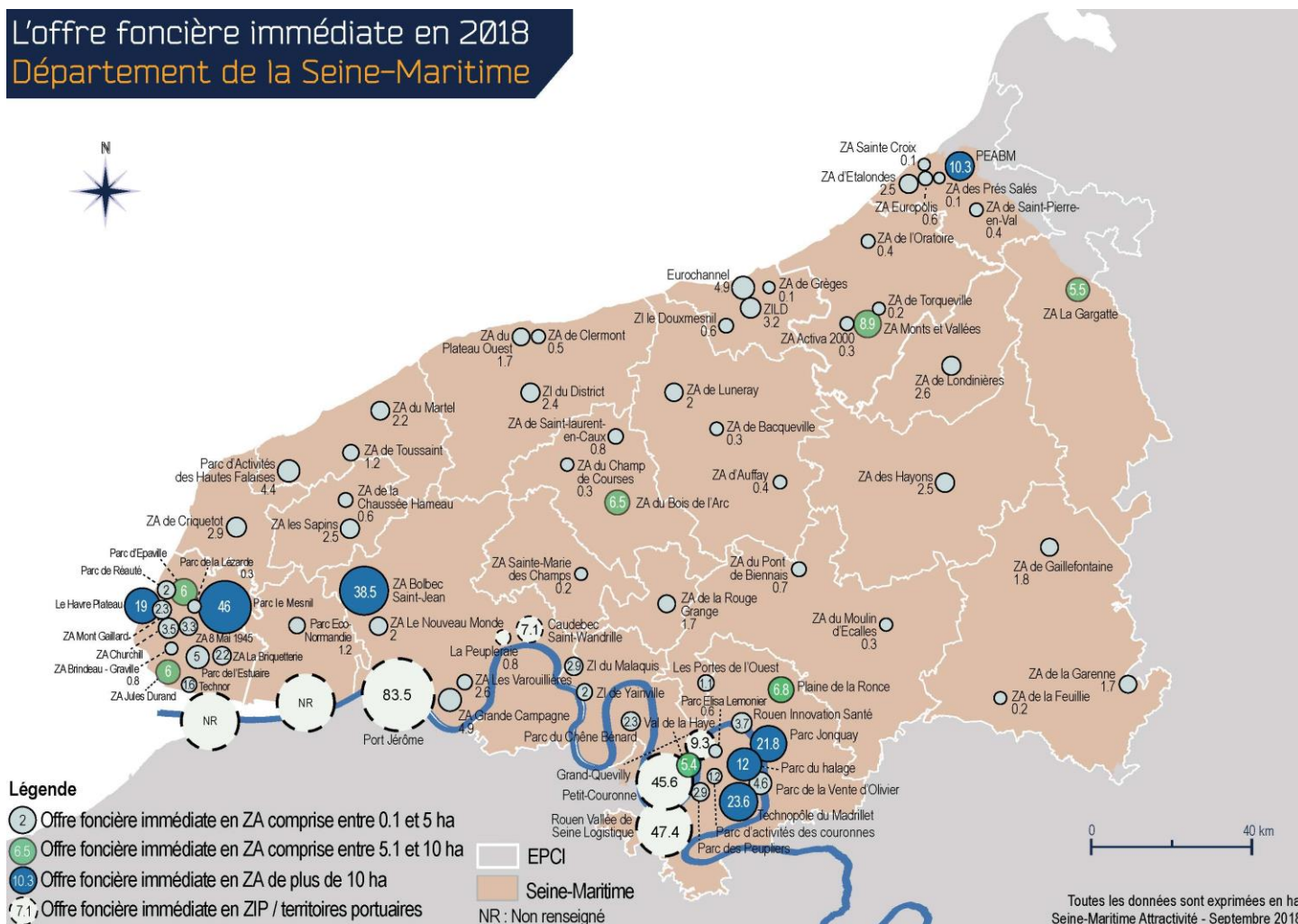
Les capacités d'accueil immédiates en zones d'activités pour l'implantation ou le développement d'entreprises s'élèvent à 311 ha (hors ZIP et territoires portuaires) contre 324 ha en 2017. Si elle est logiquement inégale, chaque intercommunalité de Seine-Maritime dispose bien d'une offre foncière disponible.

- Les pôles de la Métropole de Rouen (95,6 ha disponibles hors ZIP) et de l'Agglomération du Havre (98 ha disponibles hors ZIP) disposent d'une offre importante, tout comme la vallée de la Seine (Caux Estuaire, Caux Vallée de Seine), en particulier sur les ZIP et territoires portuaires (Port-Jérôme).
- De l'Agglomération de Fécamp (7,8 ha) jusqu'à la CC des Villes Sœurs (13,8 ha avec le Parc environnemental d'activités de Bresle Maritime implanté dans la Somme et la Seine-Maritime), le littoral dispose d'une offre immédiate relativement conséquente. Sur le bassin dieppois, l'Agglomération de Dieppe Maritime et la CC des Falaises du Talou offrent respectivement 8,8 et 9,7 ha.
- Dans le Pays de Caux et le centre du département, c'est la CC Plateau de Caux Doudeville Yerville qui se distingue avec une offre plus élevée (7,6 ha) que d'autres territoires tels que Terroir de Caux (2,7 ha), la CC de la Région d'Yvetot (0,2 ha) ou encore la CC Campagne de Caux (3,1 ha).
- Avec 8,5 ha de foncier disponible répartis au sein de 3 EPCI, l'offre apparaît plus limitée sur le Pays de Bray et l'extrême Est du département.

Certains territoires ont enregistré des commercialisations de parcelles conséquentes depuis 2017. C'est le cas de la CC Inter-Caux-Vexin (0,8 ha disponibles contre 4,5 il y a un an), de la CC Caux-Austreberthe (1,7 ha contre 5,7 ha en 2017) et de la Communauté Bray-Eawy (2,5 ha en 2018 contre 5,5 en 2017).

## Une offre dispersée et limitée sur certains territoires

### L'offre foncière immédiate en 2018 Département de la Seine-Maritime



Les capacités d'accueil se répartissent sur 75 ZA et sont très variées, allant de 46 ha pour la plus importante à 0,1 ha pour la plus petite. En dehors de la vallée de la Seine et de ses territoires portuaires destinés à accueillir des activités bien spécifiques (industrie, logistique, activités nécessitant une implantation en bord à quai), les disponibilités foncières sont majoritairement inférieures à 1 ha.

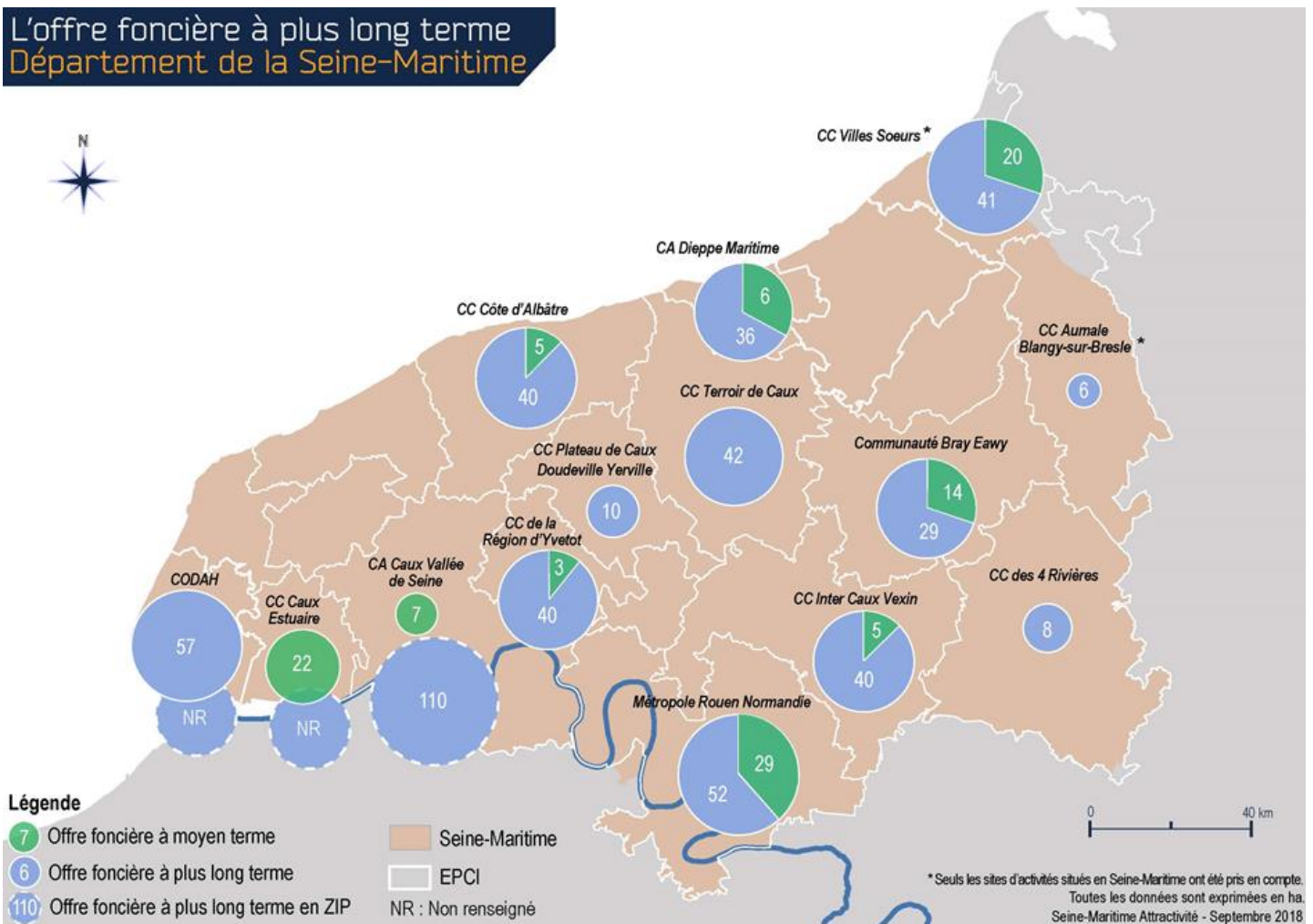


- Une cinquantaine de ZA disposent de moins de 5 ha de foncier disponible, réparties sur l'ensemble du territoire départemental. Seule la moitié d'entre elles ont une offre supérieure à 1 ha. Parmi les plus importantes peuvent être citées la zone Eurochannel (Dieppe), le Parc d'activités des Hautes Falaises (Saint-Léonard) ou la ZA de Grande Campagne (Port-Jérôme-sur-Seine).
- Seulement 7 ZA proposent une offre comprise entre 5 et 10 ha, notamment la ZA Monts et Vallées (Saint-Nicolas-d'Aliermont), la ZA du Bois de l'Arc (Yerville), la ZA Jules Durand (Le Havre), Le Parc d'Epaville (Montivilliers), la ZA de la Gargatte (Blangy-sur-Bresle) ou la Plaine de la Ronce (Isneauville).
- Enfin, seules 7 ZA disposent de plus de 10 ha de disponibilités immédiates. C'est le cas du Parc Environnemental d'Activités Bresle Maritime, la ZA de Bolbec Saint-Jean (Saint-Jean-de-la-Neuille), le Parc Le Mesnil (Épouville) ou le parc Le Jonquay (Amfreville-la-Mi-Voie).

L'offre apparait dispersée et les parcelles de taille plutôt modeste. Chaque territoire peut répondre à des demandes diverses de taille mesurée (artisanat, petite industrie, services aux entreprises, etc.). Toutefois, une minorité d'entre eux sont en mesure de capter des projets d'implantation ou de développement de plus grande d'envergure (environ 5 ha), notamment de type industriel.

## Plus de 500 hectares de projets à moyen et long termes

### L'offre foncière à plus long terme Département de la Seine-Maritime



**Outre les parcelles d'ores et déjà disponibles, la somme des projets connus de création / extension de ZA et les superficies de terrains dédiés à l'implantation d'activités économiques permet d'évaluer une offre à moyen et long termes supérieure à 500 ha (hors ZIP). Ainsi, si certains EPCI disposent aujourd'hui d'une offre peu élevée, des projets sont planifiés pour leur développement futur.**

Ces données ne prennent pas en compte les possibilités en termes de densification ou de requalification de zones d'activités et de friches. En effet, afin de réduire la consommation foncière (en particulier de terres agricoles), il est nécessaire d'étudier les potentialités de réhabilitation de sites laissés à l'abandon ou d'optimiser le foncier utilisé sur les ZA existantes.

# Synthèse des disponibilités immédiates en ZA et des projets par EPCI

	Superficie totale des ZA (en ha)	Nombre de ZA ayant des disponibilités	Disponibilités immédiates (en ha)	Projets (en ha)
CA Caux Vallée de Seine	235	4	46,3	7
CA Dieppe Maritime	264	4	8,8	42
CA Fécamp Caux Littoral	111	3	7,8	0
CC Aumale - Blangy sur Bresle *	53	1	5,5	6
Communauté Bray Eawy	118	1	2,5	43
CC Campagne de Caux	17	2	3,1	0
CC Caux Austreberthe	145	1	1,7	0
CC Caux Estuaire	86	1	1,2	22
CC de la Côte d'Albâtre	65	3	4,5	45
CC de la Région d'Yvetot	77	1	0,2	43
CC de Londinières	5	1	2,6	0
CC des 4 Rivières	107	3	3,7	8
CC des Falaises du Talou	60	4	9,7	0
CC des Villes Sœurs **	134	6	13,8	61
CC du Canton de Criquetot-l'Esneval	5	1	2,9	0
CC Inter-Caux-Vexin	116	2	0,9	45
CC Plateau de Caux Doudeville-Yerville	66	4	7,6	10
CC Terroir de Caux	95	3	2,7	42
CODAH	704	14	97,8	57
Métropole Rouen Normandie	1 121	17	95,6	81

Hors ZIP et territoires portuaires.

NR : non renseigné.

\* Seuls les sites d'activités situés en Seine-Maritime ont été pris en compte.

\*\* Seuls les sites d'activités situés en Seine-Maritime et le PE ABM ont été pris en compte.

## Méthodologie

L'actualisation de l'observatoire des zones et parcs d'activités de Seine-Maritime a été réalisée d'avril à août 2018. Cela s'appuie sur un travail de collecte de données auprès des commercialisateurs, aménageurs et promoteurs de zones, complété par des visites de zones d'activités. Les zones d'activités à vocation purement commerciale ne sont pas intégrées à cet observatoire. Les disponibilités foncières en projet correspondent aux projets connus à moyen et plus long terme (de 18 mois à 5 à 6 ans). Les disponibilités ont pu évoluer depuis le moment où les données ont été collectées.

La connaissance fine des zones et parcs d'activités constitue un atout en matière de prospective et de stratégie de développement (connaissance de l'offre d'un territoire et des territoires proches, connaissance des projets programmés à moyen et long terme, historique des commercialisations).

Seine-Maritime Attractivité remercie l'ensemble des partenaires et contributeurs : CA Caux Vallée de Seine, CA Dieppe Maritime, CA Fécamp Littoral, CODAH, CC Bray-Eawy, CC Campagne de Caux, CC Caux Estuaire, CC Caux-Austreberthe, CC de la Côte d'Albâtre, CC de la Région d'Yvetot, CC de Londinières, CC des Falaises du Talou, CC des Villes Sœurs, CC du Canton de Criquetot-l'Esneval, CC Inter Caux Vexin, CC Interrégionale Aumale Blangy-sur-Bresle, CC Plateau de Caux Doudeville-Yerville, CC Terroir de Caux, CC des Quatre Rivières, Métropole Rouen Normandie, Rouen Normandy Invest, AURH, Le Havre Développement, Caux Seine Développement, CCI Rouen Métropole, Département de Seine-Maritime.

**Seine-Maritime Attractivité contribue à la visibilité et à la promotion des zones d'activités disposant de capacités d'accueil sur [seine-maritime-attractivite.com](http://seine-maritime-attractivite.com)**



Seine-Maritime Attractivité  
28 rue Raymond Aron - BP 52  
76824 Mont-Saint-Aignan  
Tél : 02 35 12 10 10 - Fax : 02 35 59 86 04  
contact@sma76.fr  
seine-maritime-attractivite.com

Réalisation :  
Justine Conseil, Chargée d'études (stagiaire)  
Fabien Le Ruyet, Chargé d'études  
Pôle Développement  
Septembre 2018