

Usage Mixte des Terrains Industriels : Expériences Locales,

Orientations de Valeur et Conception de Politiques

Résumé : L'usage mixte des terrains industriels répond aux besoins pratiques du développement des nouvelles industries et des formes économiques émergentes, jouant un rôle crucial dans la promotion d'une utilisation économe et intensive du sol ainsi que dans le développement de forces productives de qualité nouvelle. En synthétisant les expériences et les pratiques de régions exemplaires, cette étude définit les orientations de valeur de l'usage mixte industriel et propose un cadre politique et des règles de configuration couvrant l'ensemble du cycle de vie des projets. Les résultats montrent que les politiques locales privilégient l'optimisation de la disposition spatiale, le raffinement de la classification des usages, la régulation des normes de construction et l'innovation des mécanismes d'offre. L'usage mixte industriel doit suivre les principes de développement par l'innovation, d'économie et d'intensité, et de développement partagé. La conception des politiques doit s'articuler autour d'une chaîne complète : « sélection du site et planification – contrôle par catégorie – gestion de l'offre – définition des droits – utilisation et supervision ».

Mots-clés : terrain industriel ; usage mixte ; orientation de valeur ; conception de politique ; règle de configuration

1. Expériences de configuration mixte dans les régions exemplaires

1.1. Disposition spatiale et classification des usages

La planification des nouveaux terrains industriels tend à privilégier les zones fonctionnelles innovantes, telles que les parcs technologiques ou les zones de création, dont les caractéristiques de localisation, l'accessibilité aux transports et la qualité des infrastructures sont optimales. Toutefois, les stratégies varient selon le profil des villes : les métropoles comme Shanghai ou Shenzhen orientent la mixité vers les zones industrielles pour optimiser l'espace, tandis que les villes de taille moyenne intègrent ces activités au cœur de leurs fonctions urbaines pour attirer les talents.

La mixité se décline en deux modèles :

« **Dominante industrielle + usage unique complémentaire** » (ex. : industrie + logistique, ou industrie + services commerciaux).

« **Nouveau terrain industriel + multi-usages** », intégrant recherche, bureau, commerce, logement et services à la personne au sein d'un même espace.

1.2. Normes de construction et gestion de l'offre

Pour améliorer l'efficacité, les villes imposent généralement un seuil minimal de coefficient d'emprise au sol (souvent supérieur à 2,0). Afin d'éviter une « résidentialisation » ou une « commercialisation » excessive, la part des espaces complémentaires est généralement plafonnée à 30 %. Concernant la gestion foncière, les modes d'offre se diversifient (baux flexibles, cessions par étapes, mécanismes de limitation de prix) pour réduire les coûts d'entrée des entreprises innovantes tout en garantissant un haut niveau de performance.

2. Orientations de valeur de la configuration

Développement par l'innovation : L'usage mixte sert de support à l'incubation de forces productives de qualité nouvelle, favorisant le transfert technologique et la montée en gamme de la chaîne industrielle.

Économie et intensité : La mixité permet de rompre avec le modèle traditionnel de l'usine de plain-pied, en favorisant le recours aux bâtiments de haute densité et en exigeant des critères de performance plus élevés en matière de rendement au sol.

Développement partagé : Il s'agit d'optimiser l'accès aux services, d'établir des mécanismes de partage des bénéfices entre les parties prenantes (gouvernement, propriétaires fonciers, promoteurs) et d'assurer une transparence informationnelle via des plateformes unifiées.

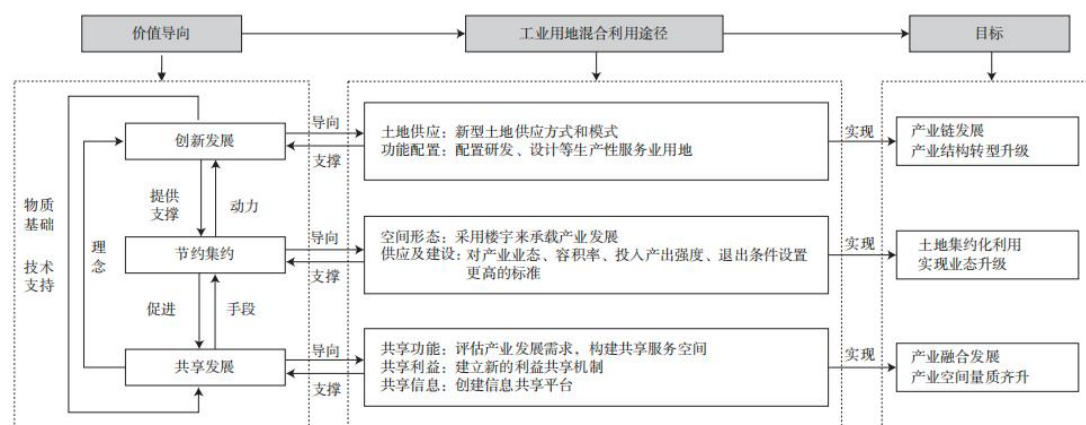


Fig.1 Value orientation of mixed industrial land-use

3. Conception des politiques : un cadre global

L'étude propose une restructuration des politiques autour de cinq piliers opérationnels :

Sélection du site et planification : Évaluation des besoins industriels, cohérence avec le plan d'aménagement du territoire et zonage stratégique (priorité aux parcs industriels, zones de renouvellement urbain et hubs logistiques).

Contrôle par catégorie : Mise en œuvre de listes positives et négatives pour la compatibilité des usages, couplée à des standards d'admission stricts (type d'industrie, intensité d'investissement, impact environnemental).

Gestion de l'offre : Diversification des modes de cession foncière et tarification différenciée selon la nature des usages mixtes.

Définition des droits : Cadre strict pour l'enregistrement des droits de propriété, les conditions de division et les règles de transfert (interdiction de scinder les espaces de services complémentaires).

Utilisation et supervision : Création d'un mécanisme de régulation « en chaîne complète » impliquant une coordination interministérielle, une surveillance en temps réel et un système de récompenses ou de sanctions lié à la performance réelle des entreprises.

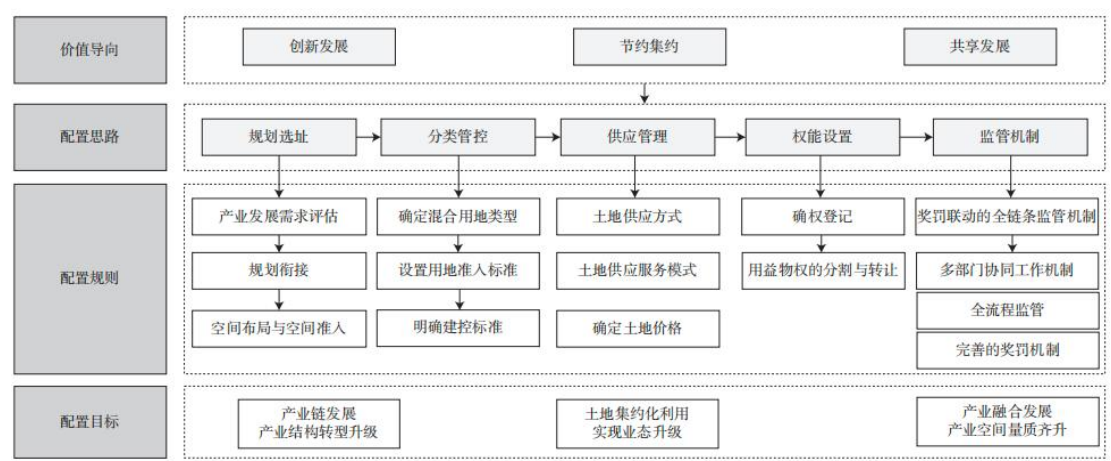


Fig.2 Policy framework for mixed industrial land-use

4. Conclusion

L'usage mixte des terrains industriels constitue une réponse nécessaire aux mutations économiques contemporaines. En remplaçant l'expansion quantitative par une gestion axée sur l'efficience spatiale, ce modèle favorise non seulement la compétitivité industrielle, mais également la viabilité urbaine à long terme. La réussite de cette transition repose sur l'adoption de politiques systématiques qui intègrent, dès la planification, des critères de performance, de mixité fonctionnelle et de gouvernance collaborative, offrant ainsi une alternative robuste aux modèles d'aménagement industriels obsolètes.

(Références : [1] ZHAO Xiaofeng, WANG Jin, ZHAN Yunzhou, et al. - "Industrial Land Mixed-Use: Local Experience, Value Orientation, and Policy Design", in Urban Planning Forum, 2025.)

(AI 辅助翻译)

