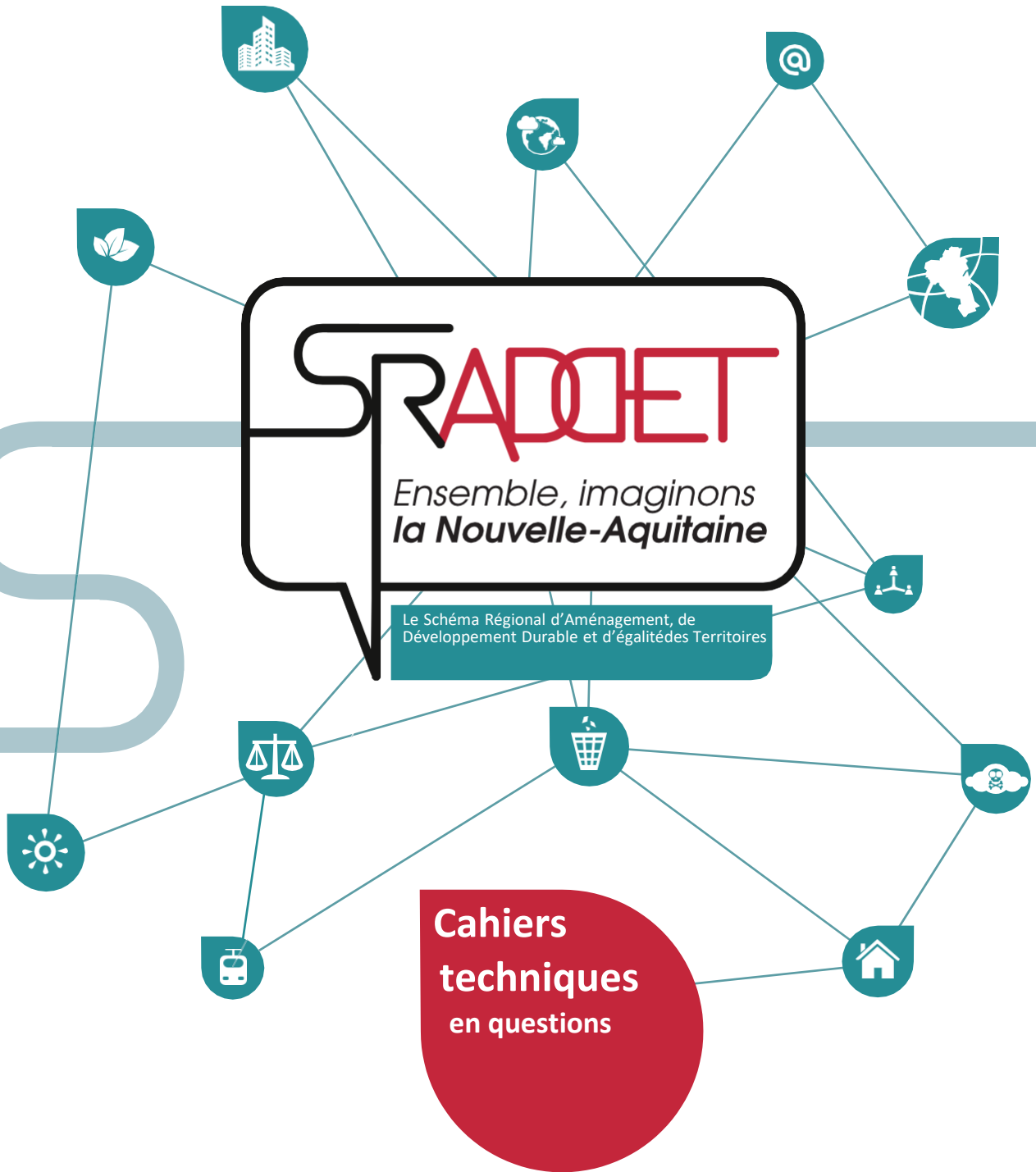




RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**



Formes urbaines économiques durables

Édition 2025

nouvelle-aquitaine.fr

Investissons aujourd'hui, dessinons demain »»»»»



PRÉAMBULE

Destiné aux acteurs du territoire de Nouvelle-Aquitaine, ce cahier technique (sans valeur juridique) d'appui à la mise en œuvre du SRADDET, répond aux questions fréquemment posées sur un enjeu, un objectif ou une règle du schéma.

Il présente des projets inspirants articulés autour d'une offre de programmes économiques variés permettant à la fois de s'inscrire dans plusieurs réalités géographiques (urbaines à rurales) et patrimoniales (réutilisation/optimisation de bâtiments anciens ou plus contemporains). Tous tendent cependant vers le même objectif de sobriété foncière (par exemple en réorganisant une zone commerciale et artisanale existante) et croisent les enjeux identifiés comme les plus importants en matière de développement économique : le territoire (adaptation aux opportunités et besoins locaux), l'environnement (impact de l'opération, sobriété, réduction de la vulnérabilité), l'économie (logique d'implantation, efficacité fonctionnelle) et sociaux (bien-être des salariés et usages).

Il a vocation à s'enrichir au fur et à mesure des échanges, des expériences territoriales et des évolutions réglementaires.

Ce cahier 2025, produit avec le concours des agences d'urbanisme a'urba (Bordeaux) et AUDAP (Bayonne-Pau), **est une ressource du Guide de mise en œuvre du SRADDET**. Il est téléchargeable, comme l'ensemble des ressources SRADDET, sur la plateforme :

<https://participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET/f/257/>

Il s'inscrit en complément du cahier technique édité en 2023 et portant sur les formes urbaines durables à destination d'habitat. Il en emprunte la même logique d'organisation (fiches), mais les critères d'analyses sont cependant adaptés à la thématique de l'économie.

Sources : les informations et illustrations figurant sur les fiches d'analyse de cas sont issues, sauf mention contraire, des éléments obtenus des maîtres d'ouvrage et/ou des études des maîtrises d'œuvre ayant travaillé sur les opérations concernées. Chacune a expressément donné son accord pour figurer dans le présent cahier.



SOMMAIRE

1 Une ambition de développement économique équilibré et écoresponsable	p.5
2 Comment concilier les ambitions de développement durable et les projets économiques ?	p.7
Comment intégrer les enjeux de sobriété foncière dans les projets économiques ?	p.7
Comment réduire l'impact du bâti dans une optique d'économie de ressources ?	p.8
Comment réduire la vulnérabilité aux risques ?	p.9
Comment valoriser le patrimoine bâti ?	p.9
Comment prendre en compte le bien-être des salariés et des usagers ?	p.9
3 Une diversité d'exemples permettant d'illustrer différents types d'activités et de situations	p.11
Fiches techniques	p.12



1- Une ambition de développement économique équilibré et écoresponsable

En cohérence avec la feuille de route Néoterra qui place les transitions environnementales et sociales au cœur des objectifs de la Région, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixe des orientations propices à l'évolution des modèles d'aménagement du territoire dans de nombreux domaines : équilibre des territoires, gestion économe du foncier, développement des énergies renouvelables, préservation des terres agricoles, restauration de la biodiversité, intermodalité des transports, prévention et gestion des déchets.

Il fixe également des ambitions de développement de l'activité économique sur l'ensemble du territoire régional (objectif 1 du schéma), dans le respect des ressources et richesses naturelles.

Par ailleurs, le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII), en lien avec les objectifs susmentionnés, souhaite faire de la Nouvelle-Aquitaine la première région écoresponsable de France en accélérant les transitions (énergétiques, numériques, économie circulaire...) et en dynamisant l'innovation responsable sur le plan environnemental et social. Face à des ressources finies, la conciliation du développement économique et de l'environnement présente des enjeux tout particuliers notamment à l'heure des projets de réindustrialisation et au regard des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience et intégrés au SRADDET de Nouvelle-Aquitaine. Enfin, le foncier économique connaît une tension certaine, en raison d'une part de la hausse des prix, et d'autre part de sa mise en concurrence avec d'autres usages et enjeux de développement. Le réinvestissement des friches et des bâtis ou terrains vacants constitue également un enjeu dans ce contexte de rareté foncière.

Pour mémoire, les dispositions du SRADDET en lien avec le développement économique équilibré et responsable sont les suivants (liste non exhaustive) :

Dans le rapport d'objectifs :

Objectif 1 : Construire un environnement d'accueil et d'accompagnement favorables au développement des entreprises sur tout le territoire régional.

Objectif 2 : Ancrer les usines à la campagne en accompagnant un modèle industriel de production durable dans les territoires ruraux.

Objectif 11 : Développer un mode de production plus sobre.

Objectif 12 : Développer une économie du réemploi, favorisant l'emploi local et l'ESS.

Objectif 13 : Déployer l'écologie industrielle et territoriale.

Objectif 14 : Optimiser l'efficacité énergétique de l'industrie, de l'artisanat et du commerce par des organisations et des procédés facilitant l'économie circulaire.

Objectif 31 : Réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur 2021-2031 et viser l'absence d'artificialisation nette des sols à 2050, par une trajectoire adaptée à chaque profil de territoire et par des modèles d'aménagement économes en foncier.

Objectif 47 : Structurer le développement des activités logistiques en recherchant l'équilibre territorial, la décarbonation du transport, la qualité environnementale des projets ; en privilégiant les localisations permettant le report modal vers le ferroviaire, le maritime et le fluvial et l'implantation sur des sites déjà urbanisés/artificialisés.

Dans le fascicule des règles :

RG1 - Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.

RG4 - Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.

RG5 - Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés.

RG45 à 49 - Les territoires (...) réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie...), en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes (cf. consulter le fascicule des règles pour plus de précisions).



RG22 - Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.

RG27 - L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.

RG28 - L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaire dans la construction est facilitée et encouragée.

RG29 - L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.

RG31 - L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.

RG34 - Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (...).

RG35 - Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.



2 - Comment concilier les ambitions de développement durable et les projets économiques ?

Les exemples de ce livret ont été identifiés au sein de la région Nouvelle-Aquitaine ou dans des territoires proches et comparables. L'objectif étant que chaque espace néo-aquitain, grandes agglomérations comme espaces ruraux, puissent s'y reconnaître. Des éclairages qui inviteront le lecteur à approfondir le sujet au besoin.

Ce cahier ne porte pas le regard sur les documents d'urbanisme et leurs manières d'intégrer les enjeux fonciers économiques. Il s'attache à viser des projets et opérations spécifiques en pointant **les thématiques permettant de concilier implantations économiques et développement durable**, notamment au regard des questions centrales suivantes.

Comment intégrer les enjeux de sobriété foncière dans les projets économiques ?

Cœur des préoccupations contemporaines de l'aménagement, la sobriété foncière est la résultante de plusieurs types d'actions :

- **Prioriser le renouvellement urbain** : en matière de projet économique, il est possible de se focaliser prioritairement (mais pas exclusivement) sur le recyclage de sites déjà urbanisés. Ces derniers sont souvent occupés par des bâtiments réaménageables (parfois après de lourds travaux), sans démolition nécessairement obligatoire. Le recyclage y est par conséquent moins difficile pour des occupations économiques que pour des programmes de logements pour lesquels les contraintes architecturales et règlementaires sont plus nombreuses et coûteuses ; en particulier si le terrain d'assise est pollué (nécessité de mise en œuvre particulière).

=> Ce type d'action peut être porté par une collectivité, un promoteur/aménageur. Toutefois les terrains anciennement pollués peuvent constituer un surcoût important si le dernier exploitant est insolvable et allonger les délais de réalisation.

- **Concevoir les constructions nouvelles à usages économiques de façon à les rendre évolutives** : contrairement au cas précédent qui s'inscrit dans un type d'évolution au fil de l'eau de l'activité économique au cours des décennies, il s'agit ici de répondre aux besoins en surface d'une entreprise. La souplesse offerte par un bâtiment préalablement pensé comme pouvant évoluer peut permettre :

- une évolution à la hausse, notamment par une surélévation plus facile si le bâtiment a été structurellement conçu pour cela à l'origine. Cela permet à l'entreprise de s'étendre sans avoir besoin de déménager ;

- une adaptation à la baisse, en scindant par exemple le bâtiment pour le dédier à une autre entreprise. Dans ce cas le fait de prévoir de possibles accès différenciés et la future duplication des réseaux internes peut aider.

=> Ce type de projet peut être porté par une collectivité, un promoteur, une entreprise...

- **Étudier l'occupation des sites économiques existants** afin d'y déceler les capacités résiduelles en interstice, voire une reconfiguration plus globale quitte à démolir/reconstruire partiellement. Les bâtiments à usage économique sont rapidement amortis et s'inscrivent dans une temporalité de rotation plus rapide.

=> En général, ce type d'action nécessite un portage public (direct ou par délégation) ou l'intervention d'un aménageur, voire le concours d'un EPF (établissement public foncier). Néanmoins, les acteurs privés peuvent également être parties prenantes via les possibilités de densification ouvertes par les documents d'urbanisme.

- **Mutualiser certaines fonctions au sein d'une même zone économique** (à considérer à l'échelle d'une opération d'aménagement ou d'un territoire plus large). En effet, le regroupement anticipé de certaines fonctions telles que le stationnement, certaines formes d'entrepôts optimisés sur plusieurs niveaux, et l'adjonction de services extérieurs (dont restauration collective, salles de réunions équipées...) peut participer à une moindre consommation foncière.

=> Ce type de projet peut être porté par un promoteur/aménageurs cadré par la collectivité. Cela nécessite également une gestion et gouvernance globale sur la zone.

- **Privilégier le développement de formes urbaines verticales** : plusieurs étages y compris pour des fonctions de production et d'entrepôts.

=> les coûts de constructions induits semblent cependant réserver ce type d'architecture aux territoires urbains dont la charge foncière est élevée.



• **Inciter à une diversité des fonctions urbaines** : il peut être important d'élargir l'échelle de réflexion du projet urbain dans certains cas afin de renforcer les espaces urbains agglomérés. Cela est cependant cohérent qu'à la condition expresse d'une compatibilité des projets économiques avec le secteur considéré (notamment en termes d'acceptabilité sociale). Dans ce cadre, le tertiaire semble très bien adapté, tandis que le commerce nécessite de prendre en compte les conditions d'accès permettant de limiter le trafic des poids lourds et de veiller drastiquement aux conditions de livraisons qui occasionnent des nuisances sonores.

=> Ce type d'action peut être plus léger que le cas précédent et être porté par un promoteur (sous contrôle de la collectivité pour veiller aux conditions d'insertion).

• **Adapter les documents d'urbanisme** afin de leur conférer la souplesse nécessaire à la mise en œuvre des différentes solutions proposées ci-dessus. L'urbanisme de projet est le fruit d'une construction collective entre l'administration compétente et le maître d'ouvrage. Il s'agit donc d'intégrer préalablement dans le PLU(i) la souplesse nécessaire à l'innovation (volumétrie des bâtiments/rapport entre les pleins et le vide, surface en pleine terre, notamment...).

=> Le développement d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) confère la souplesse (opposabilité en termes de compatibilité et non pas de conformité comme pour le règlement), permet de faciliter le dialogue entre les maîtres d'ouvrage et la collectivité dans une itération partenariale. Idem concernant l'application des possibilités offertes par les dispositions réglementaires autorisant la majoration des droits à construire, selon les dispositions prises dans certains projets (mise en œuvre durable, énergie renouvelable...) ou leur localisation (desserte en transport public).

Comment réduire l'impact du bâti dans une optique d'économie de ressources ?

À l'échelle de l'opération :

Le renouvellement urbain constitue le premier moyen de réduire les impacts environnementaux, y compris sociétaux : il est toujours préférable d'éviter que de réduire ou compenser la

consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Par ailleurs, réaménager des sites déjà artificialisés facilite l'acceptation sociale des éventuels riverains dans la mesure où le projet tend à améliorer la situation préexistante.

Parallèlement, le réemploi de structures bâties existantes permet une économie de ressources, quand bien même de nombreux travaux lourds doivent être entrepris en augmentant le coût final de l'opération. Il est certes souvent plus coûteux de rénover que de construire du neuf, mais il convient de considérer l'ensemble des externalités (bilan du coût environnemental).

=> Ces 2 types d'actions nécessitent une ingénierie/gouvernance de projet adaptée.

Concernant les bâtiments neufs :

Dans le cas de constructions neuves, la réflexion doit être intégrée dès la conception du bâti selon les actions suivantes :

• **Employer des matériaux de construction innovants**. Il peut à la fois s'agir de remettre en œuvre certains matériaux anciens qui ne sont plus utilisés malgré leurs qualités intrinsèques en matière de bilan de durabilité globale, et/ou de nouveaux produits écoresponsables.

=> Attention cependant, l'innovation en la matière doit aussi être pensée dans un cycle d'amortissement du bâtiment plus court pour les fonctions économiques que celles liées au résidentiel. Afin d'augmenter la durée d'utilisation d'un bâtiment économique, il convient alors de le concevoir de manière à le rendre le plus évolutif/adaptable possible pour répondre aux différents besoins des décennies à venir.

• **Porter l'attention sur les sujets énergétiques** tels que la sobriété (ventilation et lumière naturelle, isolation, orientation bioclimatique, raccordement à un réseau de chaleur...) et **l'autoproduction énergétique** (panneaux photovoltaïques).

• **Adopter des façons de faire plus économes en eau, et des équipements permettant son recyclage** : outre l'emploi de matériaux alternatifs au béton qui demande de grosses quantités d'eau, les solutions peuvent résider dans la conception de bâtiments et abords adaptés pour une récupération optimale de l'eau de pluie qui sera réutilisée. La récupération des eaux grises internes peut aussi être promue pour recyclage destiné à certains usages.



• **Maintenir (ou restaurer) les qualités techniques et biologiques des sols supports** : pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales (non récupérées) et l'essor de la végétation, ainsi que, le cas échéant, la préservation des arbres existants.

Comment réduire la vulnérabilité aux risques ?

Les effets du changement climatique exposent les activités économiques à des aléas naturels accrus. En conséquence, outre un changement des habitudes visant à ne plus aménager les espaces soumis à risque (plans de prévention des risques naturels), il convient parallèlement d'adapter les bâtiments et leurs aménagements périphériques.

Si certains aléas peuvent être plus facilement prévenus, notamment les risques d'incendie de forêt en aménageant et surtout entretenant correctement le couvert végétal, d'autres, tels que les inondations sont plus difficiles à maîtriser en situation d'espaces déjà urbanisés.

Dans ce cadre, les bâtiments et installations doivent être adaptés aux risques spécifiques du territoire en adoptant des matériaux et une conception appropriés (bâtiments surélevés en zone inondable, revêtements résistants au feu...). Une flexibilité des aménagements peut aussi utilement permettre une meilleure adaptation aux évolutions du risque (bâtiments modulables et réversibles).

Il convient par ailleurs de veiller à l'effet domino causé par certains types d'activité économique susceptibles de produire un risque complémentaire (notamment explosion, libération de substances polluantes) lors de l'occurrence naturelle.

Comment valoriser le patrimoine bâti ?

Le renouvellement urbain ou la réutilisation d'un simple bâtiment existant ancien peut parfois se combiner avec la réglementation de la protection du patrimoine. Plutôt qu'un frein, cette situation peut devenir un levier d'attractivité et de différenciation. Valoriser le patrimoine est un atout économique et touristique en tant que facteur d'image et d'attractivité : s'appuyer sur l'identité locale permet de différencier son projet.

Les stratégies à mettre en œuvre dans ce cas devront être partagées entre le commanditaire du projet, la collectivité concernée et les services de l'État compétent (unités départementales de l'architecture et du patrimoine - UDAP).

Transformer des usines anciennes, des gares rurales, voire de simples granges agricoles ou des bâtiments plus contemporains des années 1950/1960 à l'architecture marquée, permet par ailleurs de faire travailler des corps de métiers artisanaux. Ces derniers trouvent ainsi un débouché complémentaire dans les territoires où l'activité du bâtiment ne bénéficie pas d'une forte demande de la clientèle.

Les travaux nécessitent parallèlement des savoir-faire traditionnels parfois quasi oubliés. Cela permet ainsi :

- de promouvoir et maintenir des formations professionnelles spécifiques ;
- de remettre en œuvre des méthodes de travail utilisant des matériaux souvent plus durables que ceux produits pour les bâtiments neufs (pierre/chaux vs béton au bilan carbone défavorable) ;
- d'innover et pousser la recherche afin de maintenir l'authenticité tout en répondant aux normes actuelles (isolation, chauffage, fibre optique sans que l'aspect historique du bâtiment ne soit altéré.

Préserver le patrimoine pour la production de surfaces économiques peut ainsi être un **facteur de dynamisation**. En privilégiant la réhabilitation, en respectant le cadre réglementaire et en mettant en avant l'identité locale, les entreprises peuvent **valoriser l'héritage culturel à transmettre aux générations à venir**.

Comment prendre en compte le bien-être des salariés et des usagers ?

La création/rénovation de bâtiments à destination économique ne doit pas seulement répondre à des critères de rentabilité et d'efficacité. La qualité de vie au travail et l'expérience des usagers constituent un objectif ambitieux, mais néanmoins nécessaire. Un environnement de travail agréable améliore par ailleurs la productivité et l'attractivité des entreprises.

La prise en compte d'un tel dessein peut être envisagée sur plusieurs échelles.



• **Façonner une ergonomie des espaces de travail** ou d'accueil constitue un atout non négligeable, l'aménagement des locaux impactant directement le bien-être et la motivation des salariés et des usagers : lumière naturelle optimisée, bruit atténué, qualité de l'air intérieur améliorée et maîtrise des températures (en particulier en été), espaces modulables, mobilier ajustable, postes de travail adaptés, espaces de collaboration et de détente (salles de repos, espaces verts et conviviaux), accès PMR, etc.

• **Diversifier l'offre de service disponible sur le territoire** (élargir la focale en appréhendant la globalité de la zone si celle-ci est exclusivement dédiée à l'économie) **constitue un bienfait important** : de nombreuses zones n'offrent aucun service (restauration, crèches... notamment) ou aménités (sport...) rendant les salariés captifs de leur voiture pour y accéder, ou les confinant tout simplement toute la journée sur leur lieu d'emploi sans profiter des bienfaits de la pause méridienne. « Faire village », à condition que la fréquentation soit suffisante pour assurer le bon fonctionnement des services.

=> Attention cependant à conserver un équilibre entre les fonctions, celles des commerces de proximité et autres services ne devant pas prendre le pas sur les usages premiers de la zone (production, artisanat, tertiaire...), voire entrer en concurrence avec les pôles multifonctionnels des bourgs voisins. Le PLU(i) peut y aider en capant les surfaces maximales admises pour les fonctions complémentaires (par la règle, ou plus souple, par les OAP)

• **Offrir une bonne accessibilité** : la proximité des transports ou la facilité d'accès pour les modes dynamiques tels que la marche ou le vélo, jouent aussi un rôle clé dans le bien-être au travail et l'attractivité d'un site.



3 - Une diversité d'exemples permettant d'illustrer différents types d'activités et situations

Les opérations témoins ont été choisies de façon à illustrer à la fois les différents types d'activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, activité mixte) et sites d'implantation (tissus mixtes, zones économiques, voire restauration de bâtiments anciens isolés en milieu rural). Chacune des fiches s'attache à examiner l'opération selon les enjeux et critères suivants :

Enjeux territoriaux

- **Sobriété foncière** : gestion économe du foncier, compacité du bâti, recherche de hauteurs, implantation du bâti sur la parcelle ;
- **Logiques d'implantation** : accessibilité, limitation des déplacements (vers les lieux de vie, les services...), insertion paysagère et architecturale, transition avec les espaces limitrophes ;
- **Renforcement de l'attractivité** : redynamisation du territoire ou d'un secteur, création d'une nouvelle « vitrine » territoriale (repère, silhouette...), création d'emplois ;
- **Valorisation du patrimoine bâti** : renforcement de l'identité communale, création de valeurs pour le territoire.

Enjeux environnementaux

- **Sobriété énergétique et des ressources** : moindre consommation/autoproduction énergétique, limitation de l'imperméabilisation, gestion de l'eau, végétalisation, valorisation des filières locales, modèle de production durable et plus sobre, réemploi, recyclage, raccordement à un réseau de chaleur ;
- **Conception et impact du bâti** : orientation bioclimatique, ventilation, choix des matériaux, gestion des épisodes caniculaires, mutualisation des espaces ;

• **Insertion paysagère** : respect ou amélioration du paysage préexistant.

• **Réduction de la vulnérabilité aux risques** : marges de recul, traitement des lisières, infiltration des eaux.

Enjeux économiques

- **Offre correspondant aux attentes** : nouveaux modes de production, nouvelles modalités de travail, diversification de l'offre ;
- **Efficacité fonctionnelle** : volumes, distribution, évolutivité des locaux ;
- **Logique d'implantation/accessibilité** : connexion aux grands axes et aux infrastructures de transport, report modal, gestion du stationnement ;
- **Visibilité** : image, identité ;
- **Dimension économique** : coût, valeur/intensité des usages. Les coûts ne sont cependant pas systématiquement renseignés (absence de données de la part des commanditaires).

Enjeux sociaux/sociétaux

- **Cohabitation** : mutualisation des besoins, gestions temporelles ;
- **Bien-être des salariés et usagers** : proximité des réseaux de transport, sécurité des cheminements, espace de repos et récréatif, sociabilité, services et aménagements extérieurs ;
- **Réversibilité des usages** : hybridation, flexibilité/adaptation à l'évolution des modes de vie/usages temporaires ;
- **Évolution des pratiques** : nouvelles formes de mise en œuvre, artisanat, emploi local.



FICHE 1 : PÔLE D'ACTIVITÉS LAPRADE À ARUDY

Tertiaire - Reconversion/réhabilitation de friche située en tissu constitué mixte

Arudy est une commune rurale située dans les Pyrénées-Atlantiques à 26 km au sud de Pau.

Le projet de pôle d'activité Laprade a été développé sur le site de l'ancienne friche industrielle Laprade et Thyssenkrupp, désaffectée pendant 10 ans. Il s'agit de la transformation de 4 500 m² de bâtiments en hôtel d'entreprises d'économie solidaire et locale pour y implanter :

- des locaux d'activités à la location (une dizaine de lots de 40 à 300 m²) ;
- un espace de travail partagé (100 m² d'espaces de travail partagé) ;
- des locaux communs (quais de chargement, salle de réunion, coin café).

La communauté de communes avait acquis le terrain de la friche industrielle en 2011 pour la somme de 50 000 euros, avant qu'une phase de désamiantage et de dépollution du site soit menée.

Plus de la moitié des coûts a été subventionnée au titre notamment du maintien des équipements en milieu rural. La parcelle est en bordure d'une route départementale et le site est jouté à l'Ouest par une voie ferrée désaffectée (aujourd'hui transformée en voie verte de Buzy à Laruns). L'environnement immédiat du projet accueille un tissu périurbain, marqué par la présence de lotissements et de maisons individuelles au Sud et à l'Est.

IDENTITÉ OPÉRATION

Localisation : Arudy (64)

Population commune : 2 248 habitants (INSEE 2021)

Année de réalisation : 2019

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de la vallée d'Ossau

Maîtrise d'œuvre : 6B Architecture

Programme : Reconversion d'une friche industrielle en lieu d'activité pour les artisans et les acteurs économiques

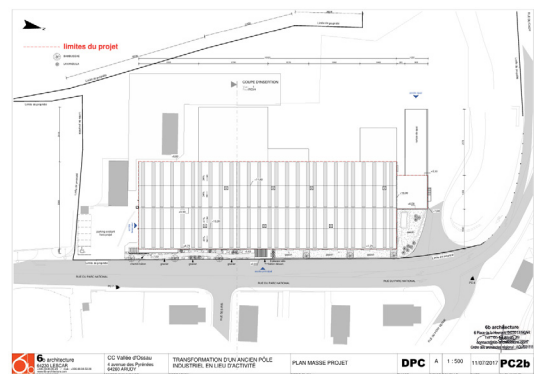
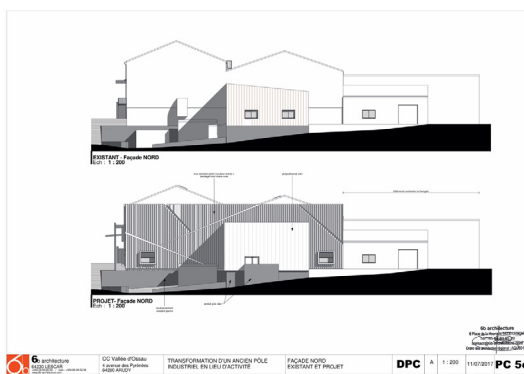
Emprise terrain : 15 500 m²

Surface de plancher : 4 000 m²

Coût travaux : 1,3 M€ HT

Aides, subventions, accompagnements spécifiques :

- 40 % financés par la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR)
- 15 % financés par des subventions de la Région Nouvelle-Aquitaine
- 45 % autofinancés par la location d'à minima 70 % de la surface





ENJEUX TERRITORIAUX

Sobriété foncière

Le projet a réinvesti une ancienne friche industrielle, réemployant un ancien terrain industriel et limitant la consommation foncière et l'artificialisation des sols à l'échelle de la zone.

Valorisation du patrimoine bâti

Le projet a recyclé les deux immenses hangars en préservant leurs structures métalliques. L'opération de réhabilitation a permis de mettre en valeur un bâtiment vacant.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Sobriété énergétique et des ressources

Le recours au bois comme choix de matériaux pour une grande partie de l'ouvrage (parois intérieures, planchers, mobilier et bardage des façades extérieures), permet de réduire l'empreinte carbone du bâti (en particulier en matière de consommation énergétique) et l'usage de l'eau.

Conception et impact du bâti

Le recours au bois de provenance alentour comme choix de matériaux permet un approvisionnement en circuit court bénéfique pour l'économie locale. Ce projet a reçu le deuxième prix régional de la Construction Bois Nouvelle-Aquitaine en 2022.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Visibilité

Ce projet favorise l'implantation d'artisans et d'acteurs économiques sur le territoire de provenance locale, dans un lieu de libre cohabitation. Cet hôtel d'entreprises d'économie solidaire et locale participe à redynamiser le territoire en donnant une image positive aux entreprises et à la commune.

Efficacité fonctionnelle

L'aménagement intérieur a été adapté aux conditions de reconversion, en organisant l'espace dans des boîtes à l'intérieur des structures métalliques.

Offre correspondant aux attentes

Mise à disposition d'espaces partagés : espaces de coworking et salles de réunion.

ENJEUX SOCIAUX & SOCIÉTAUX

Bien être des salariés et usagers

La voie verte se situe à proximité, facilitant les mobilités actives.

Des racks à vélos sont mis à disposition pour en sécuriser le stationnement.

Les parties extérieures de l'opération sont largement végétalisées.



FICHE 2 : PÉPINIÈRE ET HÔTEL D'ENTREPRISES À SAINT-AUBIN-DE-BLAYE

Artisanat - Extension de ZA

Le projet est implanté à Saint-Aubin-de-Blaye, en limite d'une zone d'activité existante. Il a permis de recycler et d'étendre la pépinière existant sur le site.

Ce projet a été conçu de manière compacte en privilégiant une longue façade sur l'espace naturel limitrophe, orientée au sud.

Le programme comprend des bureaux, des salles de réunions, des ateliers pour une quarantaine d'entreprises ainsi que des espaces de coworking et les services économiques de la communauté de communes.

Le bâtiment est une véritable vitrine en matière d'approche durable et notamment en termes de performances énergétiques renouvelables.

Sa silhouette constitue un repère et un nouvel attracteur pour la zone d'activité.

IDENTITÉ OPÉRATION

Localisation : Saint-Aubin-de-Blaye (Gironde)

Population commune : 855 habitants (INSEE 2022)

Population communauté de communes : 15 000 habitants

Année de réalisation : 2020

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de l'Estuaire

Maîtrise d'œuvre : CoCo architecture mandataire, OTCE, AcousticA, EEC ergonomiste, Tabaramounien

Paysagistes : Agence B

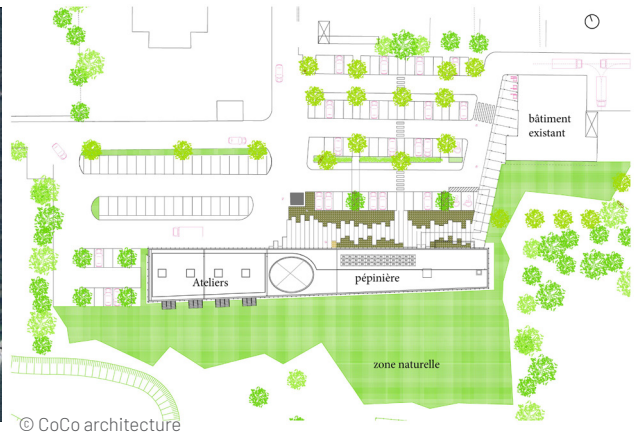
Programme : Pépinière et hôtel pour une quarantaine d'entreprises

Emprise terrain : 7 500 m²

Surface de plancher : 1 965 m²

Coût travaux : 3,2 M€ HT

Aides, subventions, accompagnements spécifiques : Lauréat prix régional construction bois Nouvelle-Aquitaine 2020.



© Édouard Decam



© Édouard Decam



ENJEUX TERRITORIAUX

Logique d'implantation

Le terrain du projet était déjà desservi en bordure de zone d'activité.
Le nouveau bâtiment est relié au bâtiment de la pépinière existante par une galerie couverte.

Renforcement de l'attractivité

Le bâtiment très compact et de facture contemporaine est facilement lisible au cœur de la zone d'activité. Il conforte l'attractivité du site.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Sobriété énergétique et des ressources

Le bâtiment est réalisé en ossature bois issu de la filière locale (douglas du Limousin et mélèze). Le bois utilisé ne demande pas de traitement chimique, il se patine naturellement en vieillissant.

Le bâtiment est très performant en matière d'énergies renouvelables : une pompe à chaleur géothermique et 30 panneaux photovoltaïques assurent la production d'électricité directement réinjectée dans le bâtiment.

Conception et impact du bâti

La coque en béton permet d'emmagasiner la chaleur en hiver, le manteau en ossature bois limite les ponts thermiques.
L'habillage intérieur en pin assure le confort acoustique du hall et des espaces communs.
Le bâtiment est naturellement ventilé.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Offre correspondant aux attentes

L'opération propose des bureaux et espaces communs bien desservis et confortables.

Efficacité fonctionnelle

Les bureaux sont accessibles via des coursives ouvertes sur un vaste hall. Les espaces communs sont largement dimensionnés.

ENJEUX SOCIAUX & SOCIÉTAUX

Bien-être des salariés et usagers

Les matériaux utilisés dans le bâtiment sont sains et naturels et proposent un décor chaleureux.

Les bureaux donnent sur le parc, au sud. Des espaces de confidentialité suspendus dans le hall et des alcôves dans les espaces de travail partagés permettent aux usagers de s'isoler.

Cohabitation

Les espaces communs contribuent à la communication et à l'émulation des entreprises et salariés.

Les besoins en matière de stationnement sont mutualisés.



FICHE 3 : LE VILLAGE D'ARTISANS GODARD AU BOUSCAT

Artisanat - Extension d'une zone artisanale située en tissu constitué multifonctionnel

Le village est implanté au Bouscat dans la métropole bordelaise, sur une ancienne friche maraîchère, en limite de la récente zone d'activité Godard. L'opération est située en zone urbaine, dans un environnement mixte de bâtiments d'activités classiques et de jardins familiaux. Une zone de transition périphérique boisée assure l'insertion du projet.

Ce projet a été conçu en lien avec la ville du Bouscat et Bordeaux Métropole (anciennement propriétaire du site) qui l'a confié à La FAB (société publique locale aménagement de Bordeaux Métropole) dans le cadre du programme « Entreprendre, travailler dans la métropole ». L'accompagnement du développement du projet porté par l'opérateur Essor Développement est piloté par la Compagnie architecture, mandataire de l'équipe de Maîtrise d'œuvre.

L'objectif était d'accueillir des structures artisanales à dominante agro-industrielles dans un environnement de travail performant et végétalisé.

Le programme comprend 4 bâtiments pouvant abriter 7 à 8 cellules artisanales autour d'une cour logistique plantée et fleurie, des aires de stationnement partagées pour les voitures et les utilitaires et des espaces conviviaux communs. La silhouette du « village des artisans » coiffée de toitures aux volumes verts constitue un nouveau repère dans ce quartier très boisé.

IDENTITÉ OPÉRATION

Localisation : Le Bouscat (Gironde)

Population commune : 23 890 habitants (INSEE 2022)

Année de réalisation : 2024

Maîtrise d'ouvrage : Essor Développement accompagné par La Fabrique de Bordeaux Métropole (La FAB), société publique locale.

Maîtrise d'œuvre : Compagnie architecture, Pollen Paysage, Fred Bonnet, Seterso, Cesma, Vivien.

Programme : 4 bâtiments de 7 à 8 cellules artisanales de 350 m² à 750 m²

Emprise terrain : 1 ha

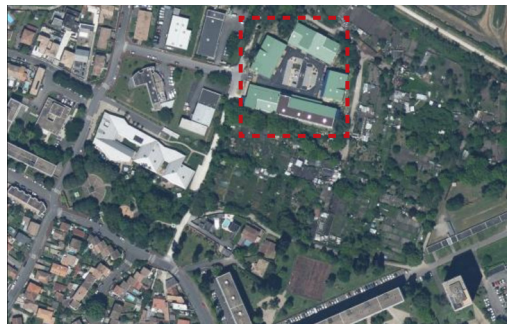
Surface de plancher : 4 000 m²

Coût travaux : 900 €/m² (budget global 5,8 M€ HT)

Aides, subventions, accompagnements spécifiques : Accompagnement de la FAB dans le cadre du programme « Entreprendre, travailler dans la métropole ».

Prix de cession du terrain par Bordeaux Métropole à 40 € HT/m².

Prix de sortie en moyenne de 1 400 € HT/m² de surface de plancher.



© Alexandre Dupeyron pour La FAB- mars 2024



© Alexandre Dupeyron pour La FAB- septembre 2024



ENJEUX TERRITORIAUX

Logique d'implantation

Le projet s'inscrit dans la continuité d'une zone d'activité existante. Les lisières boisées avec les jardins familiaux ont été conservées et densifiées.

Sobriété foncière

La forme du projet est compacte, en « ronde » autour d'une cour de service commune et de places de stationnement mutualisées.

Valorisation du patrimoine bâti

Les volumes, les pentes de toit et les couleurs sont travaillés de façon à créer 4 bâtiments à taille humaine, singuliers et indépendants, mais qui possèdent une architecture et des principes d'implantation communs garantissant l'opérationnalité du projet.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Conception et impact du bâti

Le bâtiment est constitué d'une charpente métallique et d'un bardage double peau. Les espaces extérieurs sont composés de plantations, de pavés enherbés et d'une partie en enrobé pour le passage des camions.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Efficacité fonctionnelle

L'opération permet une synergie en matière de production et de distribution.

Dimension économique

Les prix de sortie, inférieurs aux prix du marché local, sont adaptés aux petites structures. Les emplois concernés, difficilement délocalisables sont ainsi conservés.

ENJEUX SOCIAUX & SOCIÉTAUX

Évolution des pratiques

Les architectes ont organisé des rencontres autour de maquettes avec les structures artisanales pressenties pour écrire le programme de l'opération, sur les aspects fonctionnels et le confort des salariés.

Bien-être des salariés et usagers

Le village artisanal est adossé à la « ligne verte » aménagée sur l'ancienne voie ferrée réservée aux piétons et aux deux roues. Une station de transports en commun est située à 4 minutes à pied.

Réversibilité des usages

La conception des bâtiments permet l'adaptation à d'autres usages, constituant des espaces de travail évolutifs et innovants.

Des tables de pique-nique sont proposées dans des espaces ombragés à l'écart de l'activité.



FICHE 4 : HALLE DE MESSAGERIE ET BUREAUX À SERRES-CASTET

Tertiaire - Reconversion/réhabilitation de friche située en tissu constitué mixte

La fermeture d'une ancienne concession de véhicules utilitaires s'est révélée une opportunité pour le Groupe Dahser. Déjà présent dans la zone d'activité du Pont-long à Serres-Castet, aux portes de Pau (Pyrénées-Atlantiques) ce prestataire international de services de transport et logistique a investi le site pour pouvoir s'agrandir.

La maîtrise d'ouvrage du projet a été portée par le groupe Brillhac, investisseur, gestionnaire et promoteur en immobilier d'entreprise. Le projet dessiné par Essor a conservé la structure du bâti. Un désamiantage du toit a été nécessaire. Les voiries et réseaux ont été entièrement repensés, permettant à cette occasion de recréer des espaces de pleine terre.

Pour tirer parti des contraintes géométriques de la parcelle et aménager les espaces nécessaires, une organisation en biais des quais de chargement sur la façade ouest a été retenue.

Originalité du projet, le foncier demeure propriété publique, ce depuis 1960 quand le bail emphytéotique a été mis en place pour permettre aux entreprises de se développer et aux Ossalois de conserver leur territoire. Le preneur exploite le foncier sous le régime d'un bail emphytéotique courant sur une soixantaine d'années. Il s'agit d'un avantage pour ce projet de réhabilitation afin d'atteindre un équilibre financier.

IDENTITÉ OPÉRATION

Localisation : Serres-Castet (64)

Population commune : 4 376 habitants (INSEE 2021)

Année de réalisation : 2021

Maîtrise d'ouvrage : Groupe Brillhac (investisseur, gestionnaire et promoteur en immobilier d'entreprise).

Maîtrise d'œuvre : Essor LAI (Logistique, Activité, Industrie)

Programme : Réhabilitation d'une ancienne concession de véhicules utilitaires en terminal de transit et bureaux, avec création de quais d'accueil pour poids lourds.

Emprise terrain : 9 313 m²

Surface de plancher : 2 127 m²





ENJEUX TERRITORIAUX

Sobriété foncière

Le projet a réinvesti un bâti ancien, limitant la consommation foncière.

L'opération de réhabilitation a permis de valoriser un ancien site désaffecté depuis près de cinq ans dans une zone d'activité économique.

Valorisation du patrimoine bâti

Le projet a conservé une partie du bâti ancien et en a amélioré la qualité en réhabilitant la charpente métallique, la dalle de l'ancienne halle de messagerie et la façade des bureaux.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Conception et impact du bâti

Le projet, lors de la rénovation du bâti, a revu la gestion des eaux pluviales à la parcelle en profitant de la situation du bâtiment sur une butte.

Régénération d'espaces de pleine terre par une réorganisation des voiries.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Logique d'implantation/Accessibilité

Un choix stratégique, de travailler en renouvellement urbain au sein d'une zone proche de Pau, déjà équipée et desservie par les transports en commun de l'agglomération.

Offre correspondant aux attentes

Montage administratif et financier particulier : pas de propriété des sols (bail emphytéotique), ce qui permet un coût de sortie pour les investisseurs favorisant la solution de réhabilitation.

Adaptation de la parcelle pour correspondre aux besoins de l'entreprise et permettre d'accueillir des stationnements poids lourds, dans un site auparavant aménagé pour des véhicules légers : les quais poids lourds ont été créés en façade et à l'arrière du bâtiment, ces derniers en redent (en diagonale).



FICHE 5 : LAGORA CAMPUS D'ENTREPRISES À GOND-PONTOUVRE

Multifonctionnel - Requalification / réhabilitation d'une ancienne usine de feutre

Cette opération de réhabilitation d'une minoterie construite en 1840, puis transformée en usine de feutre en 1885 se situe en bordure de la Touvre dans une commune du nord de l'agglomération d'Angoulême. Le site est composé de différents bâtiments industriels et ateliers rassemblés autour d'une grande roue à palettes (moulin à eau), évoquant les activités présentes jusqu'à la fin des années 1990 : tissage, filature, aiguilleuse...

La requalification progressive de ce site à haute valeur patrimoniale et paysagère offre aujourd'hui un campus constitué d'un ensemble de bureaux, ateliers, entrepôts, espaces événementiels modulables et d'un complexe sportif qui permet d'accueillir de nombreuses activités et entreprises dans un cadre attractif.

Depuis 25 ans, plusieurs projets ont été envisagés sur cette friche située en zone inondable. Après des usages éphémères (dont studio de cinéma pour une production américaine), celui lancé en 2020 (T1) a permis à ce jour la réhabilitation de 3 000 m² de locaux désaffectés, la démolition/dépollution des bâtiments les moins recyclables ainsi que la construction de bâtiments neufs à usage sportif à l'arrière du site dans un écrin de verdure préservé.

Une nouvelle campagne de travaux lourds est en cours de conception (T2). Elle devrait se dérouler entre 2026 et 2029 afin d'offrir de nouvelles surfaces revalorisées et un élargissement de la palette des fonctions accueillies.

IDENTITÉ OPÉRATION

Localisation : Gond-Pontouvre (Charente)

Population commune : 5 950 habitants (INSEE 2022)

Année de réalisation : T1 (2020/2025) et T2 (2026 à 2029)

Maîtrise d'ouvrage : SCI Lagora (actionnaire : Charente-Périgord immobilier)

Maîtrise d'œuvre : T1 : Atelier Neyrat Michelet.

T2 : Yaka Architecture.

Programme : Réhabilitation/démolition partielle/dépollution d'une emprise industrielle en activité de 1840 à 2000, et constructions de locaux neufs accueillant à ce jour diverses entreprises, bureaux (dont coworking), restauration, sport (padel, escalade) production artisanale (ébénisterie...). Les fonctions complémentaires à venir sont en cours de définition.

Emprise terrain libre : 40 000 m²

Surface bâtie : 14 000 m²

Coût travaux : (T2) 10 M€ HT (estimation)



© a'urba



ENJEUX TERRITORIAUX

Logique d'implantation

Le site est déjà desservi, accessible en moins de 10 minutes depuis le centre et la gare d'Angoulême.

Valorisation du patrimoine bâti

Le projet a largement misé sur la préservation et la valorisation des locaux anciens dans un site de grande qualité paysagère en bordure de la Touvre.

Renforcement de l'attractivité

La valorisation du site et l'image des bâtiments patrimoniaux contribuent au renforcement de l'attractivité de la commune et de l'agglomération.

Insertion paysagère

Les bâtiments neufs implantés à l'arrière de l'ancienne minoterie sont assez peu visibles sur le site et depuis les abords malgré leur volumétrie et hauteur assez importantes.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Sobriété énergétique et des ressources

Le moulin historique ne fonctionne plus. Le projet a permis une économie foncière significative et une optimisation de l'occupation d'un ensemble de locaux assez compact.

Conception et impact du bâti

Le projet a contribué à une moindre imperméabilisation des sols en réutilisant les parkings et voiries existantes.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Offre correspondant aux attentes

L'opération propose une diversité de surfaces et de formats pour accueillir des entreprises aux activités très différentes, des espaces événementiels et activités sportives.

Efficacité fonctionnelle

Les locaux proposés à la location, de volumétrie importante à la base sont modulables et adaptables en termes de superficie pour s'adapter aux besoins des entreprises.

ENJEUX SOCIAUX & SOCIÉTAUX

Bien-être des salariés et usagers

Le cadre qualitatif très végétalisé des abords de la Touvre et les services présents sur le site sont un atout certain pour les salariés des entreprises présentes sur le site.

Cohabitation

Les entreprises qui partagent les locaux anciens sont nécessairement proches les unes des autres et bénéficient d'une image attractive.



FICHE 6 : ZAC DE L'ARSENAL - TECHNOPOLE À ROCHEFORT

Zone mixte en tissu constitué, réemploi.

Nota : l'agglomération de Rochefort bénéficie du label « territoires d'industrie ».

Le technopôle de l'Arsenal, situé dans la ZAC de l'Arsenal de Rochefort (Charente-Maritime) est bâti sur l'ancien magasin général réhabilité.

Le bâtiment fait partie du patrimoine issu de l'Arsenal militaire moderne du 17^e siècle.

Le Technopôle s'insère dans un projet global conduit par la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, visant à la conversion du site en un Pôle industriel aéronautique et technologique.

Elle regroupe une pépinière d'entreprises, un hôtel d'entreprises, un tiers lieu d'innovation et des espaces technopolitains. Le bâti en forme de U est édifié autour d'une vaste cour extérieure. Il comprend aujourd'hui des bureaux, des salles de réunions, un espace détente, des espaces partagés.

Depuis 2023, une deuxième phase de travaux a été lancée dans un bâtiment qui jouxte le Magasin général. Il accueillera en 2025 des ateliers entrepreneuriaux de la pépinière pour de l'activité artisanale ou petite industrie.

IDENTITÉ OPÉRATION

Localisation : Rochefort (17)

Population commune : 23 188 habitants (INSEE 2022)

Année de réalisation : 2019-2022

Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'agglomération Rochefort Océan

Maîtrise d'œuvre : Optim'Architecture

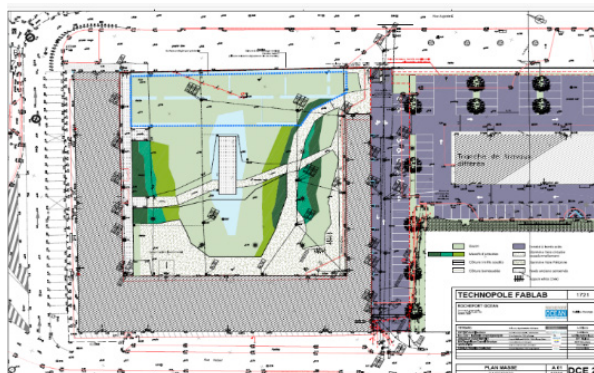
Programme : Réhabilitation d'un bâtiment patrimonial

Emprise terrain : 9 530 m²

Surface de plancher : 4 000 m²

Coût travaux : 2,22 M€ HT

Aides, subventions, accompagnements spécifiques : État DETR Dotation d'équipement des territoires ruraux : 409 683 €/ Région Nouvelle-Aquitaine : 511 185 €/État DSIL Dotation de soutien à l'investissement local exceptionnel : 407 950 €





ENJEUX TERRITORIAUX

Sobriété foncière

Le projet a réinvesti un bâti patrimonial en limitant l'artificialisation des sols dans une ZAC en conversion pour offrir des solutions foncières à la filière aéronautique.

Valorisation du patrimoine bâti

Le projet a revalorisé un patrimoine historique et réinvesti un bâti ancien en réaménageant 1 900 m².

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Réduction de la vulnérabilité aux risques

Le contact du bâtiment avec l'Estuaire de la Charente implique des enjeux d'insertion paysagère et de prise en compte des risques inondation.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Logique d'implantation / accessibilité

Le projet est situé dans une zone industrielle, espace de transition entre le centre-ville historique et les berges de la Charente.

Offre correspondant aux attentes

Ce projet est au service du développement des entreprises, le technopôle accompagne les entrepreneurs et favorise les échanges, la mise en réseau, l'innovation collaborative. Il s'inscrit dans une logique de mise en réseaux d'acteurs académiques, économiques, scientifiques et institutionnels.

ENJEUX SOCIAUX & SOCIÉTAUX

Bien-être des salariés et usagers

Le végétal se déploie dans le projet : des îlots de végétation, la végétalisation des berges de la Charente pour former un écran de nature (plantation d'arbres, arbustes).

Insertion paysagère

Le projet préserve les paysages des espaces limitrophes (fleuve de la Charente).

La cour du bâti constitue le lien entre les entreprises.

Une mise en visibilité du fleuve de la Charente depuis les espaces publics.

Conception et impact du bâti

Désimperméabilisation de certains espaces.

Efficacité fonctionnelle

L'aménagement intérieur a été adapté dans le cadre des travaux, des espaces modulables ont été mis à disposition pour des séminaires, des conférences, des ateliers.

Visibilité

Le rassemblement d'un hôtel d'entreprises, d'un tiers lieu d'innovation, d'une pépinière d'entreprises participe à redynamiser le territoire en donnant une image positive aux entreprises et à la commune.

Cohabitation

Mutualisation des besoins (stationnements, espaces extérieurs, services comme cuisines, espaces de restauration).



FICHE 7 : REQUALIFICATION DE 2 GRANGES À VIC-SUR-CÈRE

Tertiaire - Reconversion / réhabilitation d'un patrimoine agricole

Vic-sur-Cère est une commune située à 20 km d'Aurillac dans le Cantal (15).

Les granges du Carladès (bâtiment de trois niveaux témoignant d'une des anciennes plus grandes fermes du secteur) sont situées à l'entrée de Vic-sur-Cère, entre une route nationale et une nouvelle zone artisanale et commerciale.

Le projet consiste en la réhabilitation de deux granges-étables organisées autour d'une cour : une première grange, dite « grange numérique » comprend un tiers lieu, des entreprises numériques, un Fab Lab et les locaux de la Communauté de communes Cère et Goul en Carladès et une petite grange, dite « grange culturelle » qui accueille une école de musique et un petit théâtre.

Le projet a fait l'objet d'un programme démonstrateur financé par le CGET (commissariat général à l'égalité des territoires) du Massif central et porté par la communauté de communes Cère et Goul en Carladès.

IDENTITÉ OPÉRATION

Localisation : Vic-sur-Cère (15) *hors NA

Population commune : 1 908 habitants (INSEE 2022)

Année de réalisation : 2021

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes Cère et Goul en Carladès

Maîtrise d'œuvre : Atelier du Rouget Simon Teyssou & associés

Programme : Requalification de 2 granges

Taille opération : 9 530 m²

Surface de plancher : 2 065 m²

Coût travaux : 2,8 M€ HT, soit 1 350 euros HT/m²

Aides, subventions, accompagnements spécifiques :

- Financement par le CGET du Massif central ;
- Opération « Chantier démonstrateur bois » pour optimiser les coûts de la construction bois et intégrer les performances énergétiques ;
- Opération « Transition énergétique : les démonstrateurs – les compétences et les ressources du bois construction », cofinancée par l'Union européenne : Programme Opérationnel inter-régional FEDER Massif central ;
- Opération « Création d'une salle de visioconférence tiers-lieu de la Grange Numérique du Carladès », cofinancée par l'Union européenne dans le cadre du fond FEDER ;
- Opération « Animation des usages et services numériques du tiers lieu du Carladès » cofinancée par l'Union européenne dans le cadre du Fonds européen de Développement.



© Jérémy Savel



© Jérémy Savel



ENJEUX TERRITORIAUX

Sobriété foncière

Le projet a réinvesti deux anciennes granges limitant l'artificialisation des sols. L'opération de réhabilitation a permis de valoriser deux anciennes granges.

Valorisation du patrimoine bâti

Le projet a conservé le bâti ancien et en a amélioré la qualité en créant de grands percements réguliers dans les murs gouttereaux pour éclairer les espaces intérieurs tout en rénovant entièrement les toitures et les planchers.

Insertion paysagère

Le projet compose avec les transformations contemporaines du territoire proche, en conservant la forme et la matérialité des anciens bâtiments agricoles.

Pour assumer cette situation d'enclavement, le projet valorise le dispositif de cour qui constitue le lien entre les deux granges.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Sobriété énergétique et des ressources

Des financements européens ont permis d'intégrer des performances énergétiques et phoniques grâce à des procédés innovants.

Conception et impact du bâti

Les finitions intérieures laissées brutes ont permis de respecter le budget : murs, poteaux et poutres en béton apparent, un ciment sans finition, doublages en panneaux bois perforés (OSB) et réseaux desservis par des chemins de câble apparents (répondant aux normes techniques)

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Offre correspondant aux attentes

Ce projet est au service du développement des entreprises et favorise les échanges, la mise en réseau, l'innovation collaborative.

Visibilité

Ce projet rassemblant équipements publics, culturels et regroupant des entreprises, participe à redynamiser le territoire en donnant une image positive à la commune.



FICHE 8 : ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE « LES GROSSINES » À MARENNES

Requalification et densification d'une ZAE

La zone d'activité des Grossines est située à proximité du centre-bourg de Marennes – Hiers - Brouage. Cette zone vieillissante a fait l'objet d'une étude de requalification et de densification initiée par la communauté de communes du Bassin de Marennes accompagnée de l'EPF Nouvelle-Aquitaine. Cette étude a porté un travail sur l'accessibilité et l'attractivité du site, la qualité du bâti, l'optimisation du stationnement et la densification du foncier, pour permettre à terme d'accueillir une dizaine de nouvelles entreprises et commerces complémentaires de l'offre existante.

Le plan guide qui en est issu a été traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique du PLU. Cette opération s'est accompagnée d'un programme de requalification des espaces publics et de leurs abords, des cheminements piétons et deux roues et d'un confortement des liaisons vers les centres d'intérêt de la ville. L'appui de l'EPF Nouvelle-Aquitaine à la communauté de communes pour le portage foncier a permis d'optimiser tous les espaces résiduels et les friches et de vendre des unités foncières redimensionnées pour accueillir les futures entreprises, dans un cadre rendu plus attractif.

IDENTITÉ OPÉRATION

Localisation : Marennes - Hiers - Brouage (Charente-Maritime)

Population commune : 6 175 habitants (INSEE 2022)

Population Communauté de Communes Bassin de Marennes : 15 525 habitants (INSEE 2022)

Année de réalisation : à partir de 2018

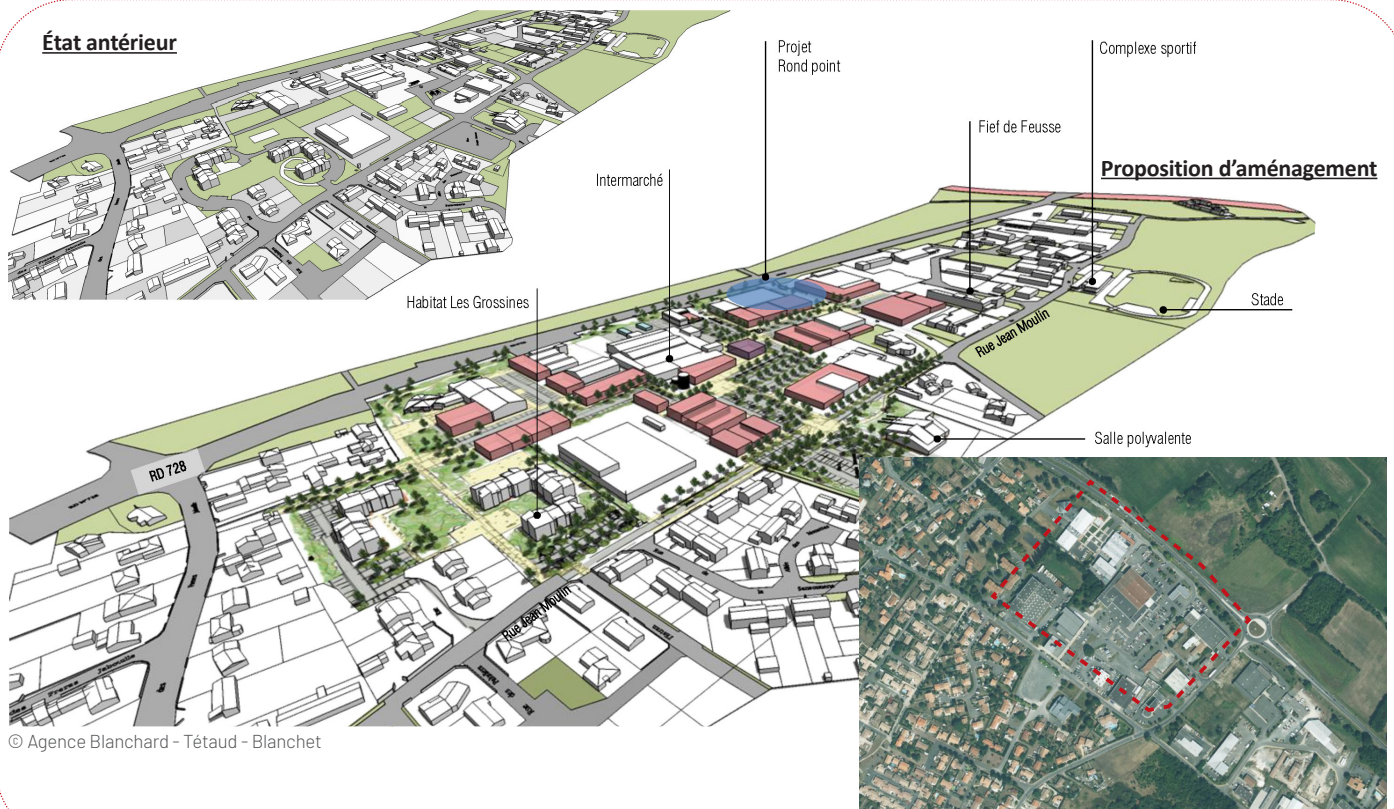
Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Bassin de Marennes

Maîtrise d'œuvre : EPF Nouvelle-Aquitaine – Agence Blanchard - Tétaud - Blanchet architectes urbanistes, mandataire.

Programme : Requalification et densification d'une zone commerciale et artisanale pour l'accueil de 10 nouvelles entreprises.

Emprise terrain : 6,8 ha

État antérieur



© Agence Blanchard - Tétaud - Blanchet



ENJEUX TERRITORIAUX

Logique d'implantation

Le projet de requalification et de densification vise à optimiser la localisation en bordure des axes structurants, ainsi que les équipements et aménagements déjà existants sur ou à proximité de la zone d'activité.

Sobriété foncière

Le projet permet d'optimiser le foncier déjà en partie imperméabilisé en déterminant de nouvelles zones constructibles au sein du parcellaire existant, en densifiant le bâti et en utilisant les friches.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Conception et impact du bâti

Une charte a été proposée pour encadrer les implantations, les volumes bâtis, les matériaux, en appui du plan guide pour la requalification de la zone.

Le plan guide et la charte se complètent pour optimiser, mutualiser les aires de stationnement sur l'ensemble de la zone, permettant de réduire l'imperméabilisation des sols et de revégétaliser.

ENJEUX ÉCONOMIQUES

Offre correspondant aux attentes

Les outils mis en place pour requalifier et redynamiser la zone permettront de diversifier l'offre et accueillir de nouvelles entreprises complémentaires en renforçant la vocation commerciale et de bureaux du site.

ENJEUX SOCIAUX & SOCIÉTAUX

Bien-être des salariés et usagers

La zone bénéficie d'une desserte plus confortable pour tous les modes de déplacement, de places de stationnement deux roues supplémentaires, de services et équipements proches et d'un environnement plus vert.

Renforcement de l'attractivité

Le plan guide prévoit de revaloriser la zone vieillissante en l'ouvrant sur les quartiers environnants, en reconsidérant les liaisons piétonnes et deux roues vers le centre-ville tout en requalifiant les façades sur le boulevard qui la dessert.

Efficacité fonctionnelle

Le plan guide fixe de nouvelles implantations ou extensions bâties, déjà desservies et bénéficiant d'aires de stationnement.

Dimension économique

Le projet permet le redécoupage du foncier et la vente de parcelles de superficies plus réduites et donc accessibles financièrement.

Évolution des pratiques

Les principes du plan guide ont été traduits dans une OAP à l'occasion d'une révision du PLU.



participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET

 sraddet@nouvelle-aquitaine.fr



la réalisation de ce document s'inscrit
dans la démarche Néoterra