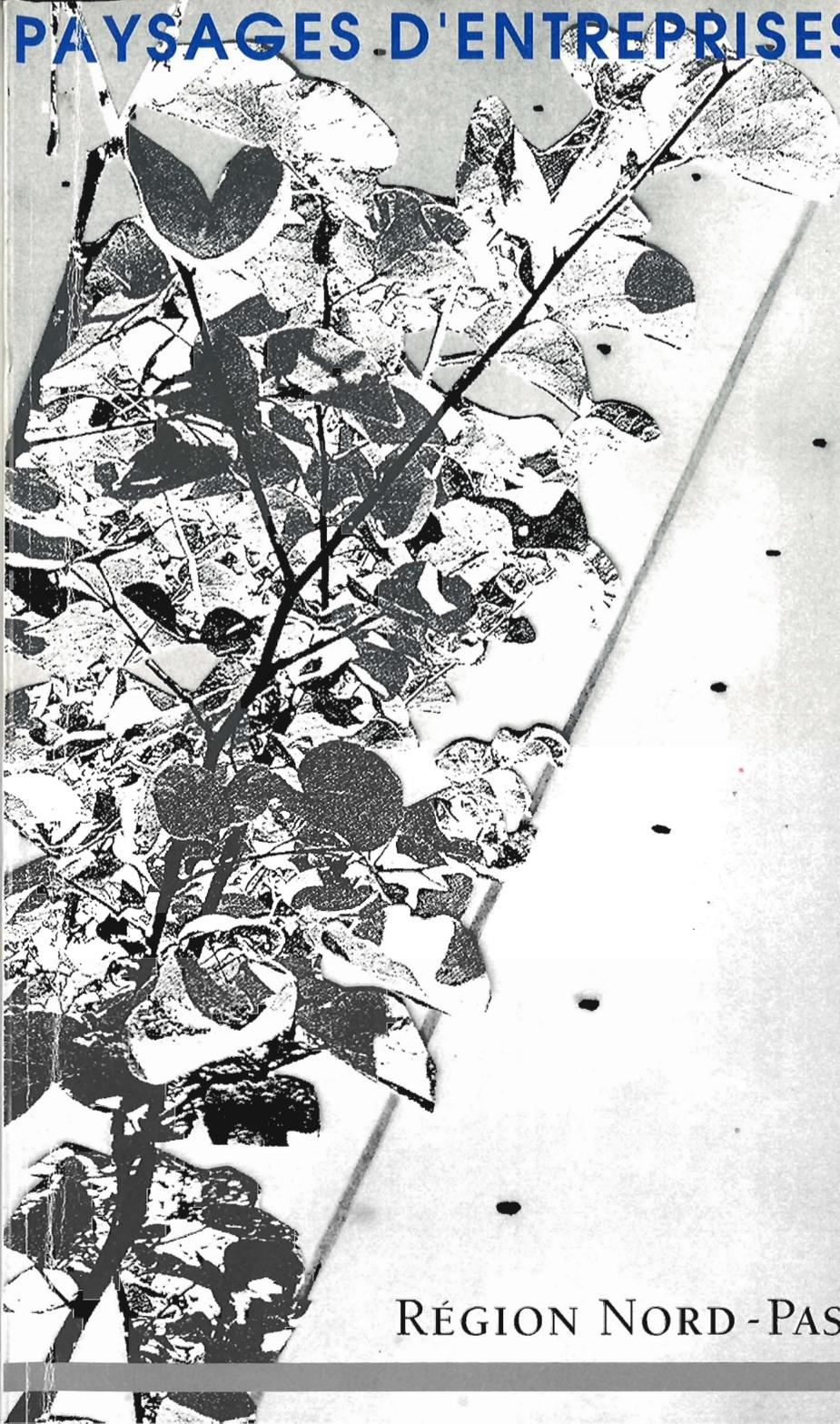


# PAYSAGES D'ENTREPRISES



RÉGION NORD-PAS DE CALAIS



Compte - rendu des 'journées formation',  
1 9 9 3 - 1 9 9 4



# PAYSAGES D'ENTREPRISES

Architectures d'entreprises - Images d'entreprises

Un lieu de vie - Un espace de travail

De la zone industrielle au parc d'activités

Stockley Park

Outils de gestion - Outils de création

RÉGION NORD - PAS DE CALAIS

*Ce document présente le compte-rendu de cinq journées de formation produites à l'initiative de la Région Nord - Pas-de-Calais, Direction de l'Action Economique (A. Harleaux, directeur, M.-C. Bilbault et L. Marcotte chargées de mission). Ces journées ont été réalisées par les C.A.U.E. du Nord et du Pas-de-Calais et se sont déroulées de décembre 1993 à mai 1994 dans les villes de Marne-la-Vallée, Arras, Dunkerque, Londres et Roubaix. Leur contenu fait l'objet de ce rapport dont la conception a été assurée par F. Frigout, M. Proy et J. Riboulet. La maquette est due à CH. Rouvres et D. Escherich, le secrétariat à M. Dhoet. Les textes ont été réalisés par I. Leclerc, journaliste. L'impression a été faite par Documents Services - Lille, septembre 1994.*

# RÉGION NORD - PAS DE CALAIS

## LA PRESIDENTE

*L'amélioration de l'environnement dans les zones d'activités, la qualité architecturale des bâtiments qui y sont édifiés, sont aujourd'hui des facteurs d'attractivité et de développement largement reconnus.*

*Chacun s'en préoccupe : l'entrepreneur qui se soucie du développement de son activité et de l'image de son entreprise, les salariés qui souhaitent de bonnes conditions de travail, les riverains qui ne désirent pas voir troubler leur cadre de vie, les collectivités locales qui souhaitent développer l'emploi, accueillir de nouvelles activités et préserver leur patrimoine naturel. Ces zones d'activités devront être, ou devenir des lieux d'excellence où tout est pensé : gestion des flux de transports, d'énergie, de déchets, gestion de l'eau, couleur, matériaux, forme des bâtiments, présence et place de la nature, maillage avec les milieux naturels environnants.*

*C'est pour aider les aménageurs et les responsables de développement économique qui ont pour mission la conception et la gestion des zones d'activités ainsi que la construction de bâtiments industriels, que le Conseil Régional a décidé de mettre en place, en collaboration avec les C.A.U.E. du Nord et du Pas-de-Calais, un cycle de formation sur ces thèmes. "Paysages d'Entreprises" s'est déroulé sur 5 jours entre novembre 1993 et mai 1994 sur des sites différents ayant développé une stratégie active d'accueil d'entreprises.*

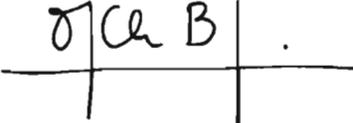
*Vous trouverez ci-joint les actes de cette formation. Ces journées seront prolongées par l'élaboration concertée d'un ensemble de prescriptions qui, dans leur mise en œuvre, permettront d'améliorer l'image du Nord/Pas-de-Calais.*

*Au-delà de ses interventions traditionnelles en matière d'immobilier industriel, le Conseil Régional propose à ses partenaires la réalisation d'un audit préalable portant sur l'insertion du futur bâtiment sur son site, l'amélioration des conditions de travail et l'amélioration du management environnemental de l'entreprise. Il met en place également une nouvelle procédure d'aide aux collectivités et aménageurs afin d'améliorer la qualité des sites d'accueil existants.*

*Puissent ces différentes mesures aider le Nord/Pas-de-Calais à faire un saut significatif dans la qualité de ses projets industriels, dans la prise en compte de l'environnement, dans son attractivité globale.*

*Et pour ce faire, le concours de chacun est une nécessité.*

Marie-Christine BLANDIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.C. B.', is written over a horizontal line. Two vertical lines extend downwards from the horizontal line, one on the left and one on the right, framing the signature.

Présidente du Conseil Régional

# Sommaire

## 1ère journée - ARCHITECTURES D'ENTREPRISES, IMAGES D'ENTREPRISES

. Introduction		5
. Intervention : <i>L'entreprise Menier</i>	Vincent Eblé	7
. Visite de site : <i>Marne-la-Vallée</i>	Claude Huertas	11
. Visite de bâtiment : <i>SEITA</i>	Rémy Butler	13
. Intervention : <i>La programmation</i>	Dominique Clayssen	14
. Intervention : <i>Architecture et communication</i>	Thérèse Evette	17
. Table Ronde		21
. Conférence	Luc Arsène-Henry	25

## 2ème journée - UN LIEU DE VIE, UN ESPACE DE TRAVAIL

. Introduction	Philippe Nouveau	29
. Visite de site : <i>Port de Dunkerque</i>	Francis Nave	31
. Visite de bâtiment : <i>Aluminium Dunkerque</i>		35
. Visite de bâtiment : <i>Coca-Cola Production</i>		37
. Intervention : <i>L'ANACT</i>	Blandine Motte	38
. Intervention : <i>L'espace de travail</i>	François Lautier	40
. Table Ronde		43
. Conférence	Michel Cler	47

**3ème journée - DE LA ZONE INDUSTRIELLE AU PARC D'ACTIVITES**

. Introduction		53
. Présentation : <i>Artoipôle, les Bonnettes, Futura</i>	Michel Herbeaux, Frédérique Briquet	55
. Visite de site : <i>Artoipôle</i>	Bertrand Peretz	57
. Visite de site : <i>Technoparc Futura</i>	Frédérique Briquet, Didier Larue	61
. Visite de site : <i>Les Bonnettes</i>	Claude Roman, François-Xavier Mousquet	63
. Intervention : <i>Nouvelles générations de parcs d'activités</i>	Charles Gachelin	67
. Intervention : <i>Evolution des parcs d'activités</i>	Thierry Bruhat	71
. Table Ronde		74
. Conférence	Michel Corajoud	77

**4ème journée - STOCKLEY PARK LONDRES**

. Introduction		83
. Intervention	Philippe Meurice	85
. Visite du site	Philippe Meurice	87
. Intervention : <i>L'urbanisme énergétique</i>	Jean-Luc Collet	90

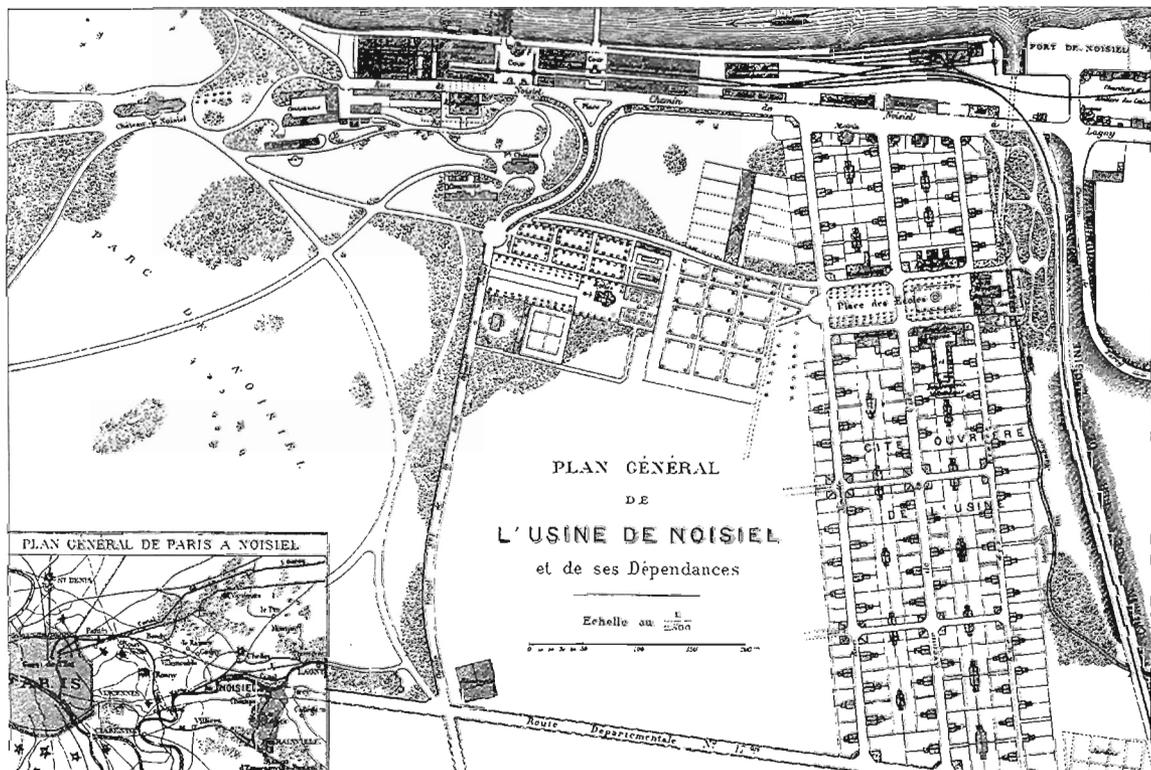
**5ème journée - OUTILS DE GESTION, OUTILS DE CREATION**

. Introduction		93
. Visite de site : <i>Z.A.C. de Ravennes les Francs</i>	Patrick Vanderdoot, Nathalie Denis, Mohamed Touchy	95
. Visite de bâtiment : <i>Damart</i>	Patrick Vanderdoot	99
. Intervention : <i>Outils juridiques</i>	Philippe Guttinger	101
. Intervention : <i>Club Qualité Flandres Dunkerque</i>	Francis Caron	104
. Table Ronde		105
. Conférence	François Chaslin	111



## 1ère journée

En matière d'architecture industrielle, la Région Nord - Pas-de-Calais aide environ 60 à 70 réalisations chaque année. La qualité architecturale de ces bâtiments est parfois négligée. Les matériaux et la couleur ne sont pas utilisés au maximum de leurs possibilités. Il est pourtant possible d'intégrer une volonté architecturale sans générer de surcoût. L'amélioration de l'esthétique des zones d'activités ne passe pas uniquement par des contraintes renforcées de la part des aménageurs. Elle découle aussi du travail partenarial entre les maîtres d'ouvrages, les concepteurs, les utilisateurs et les gestionnaires de ces zones pour aider à la prise en compte de l'ensemble des objectifs à atteindre et intégrer aux projets des préoccupations qui dépassent le court terme.



L'usine de Noisiel et son domaine en 1900.

# Vincent Eblé

association Noisiel, ville d'histoire

*Longtemps première chocolaterie du monde, l'usine de Noisiel, ainsi que son domaine, apparaît aujourd'hui dans sa véritable dimension historique et architecturale, alliance d'esthétique, d'innovations techniques, de rationalité économique et de pensée humaniste.*

**M**enier... Le nom évoque la saveur douce amère du chocolat de notre enfance. Menier à Noisiel, commune de Marne-La-Vallée, représente aussi une page d'histoire et un site qui appartient au patrimoine architectural du XIX<sup>ème</sup> et du XX<sup>ème</sup> siècles.

Le site Menier illustre une grande aventure industrielle. La saga des Menier a duré près de deux siècles. Derrière cette marque célèbre se profile une dynastie avec cinq générations de dirigeants. L'histoire locale est dominée par deux grandes figures d'entrepreneurs : Jean-Antoine-Brutus Menier (1795-1853) et Emile-Justin Menier (1826-1881). La trame de cette aventure entrecroise plusieurs fils : les événements liés à l'activité industrielle, les événements familiaux, les événements politiques locaux.

Le site de l'entreprise Menier et la cité ouvrière en marge de l'usine ont marqué le patrimoine architectural, social et culturel de Marne-La-Vallée. Désaffecté depuis 1993, cet ensemble a trouvé une nouvelle vocation. Il hébergera le siège social du groupe Nestlé-France

## Une dynastie

Jean-Antoine-Brutus est le fondateur de la dynastie Menier. Dès 1816, il développe dans le Marais à Paris une activité de négoce de produits médicinaux.

Parmi les produits commercialisés par la Maison de droguerie figure la poudre de cacao. En 1825, Jean-Antoine Brutus Menier loue le moulin de Noisiel, dont l'origine remonte au XII<sup>ème</sup> siècle. Sur ce site, l'entrepreneur dispose à la fois de l'espace et de l'énergie hydraulique. Le moulin est doté d'un système de vérins qui permet d'assurer la permanence de la fabrication, malgré les crues et les périodes d'étiage de la Marne.

Avec son fils, Emile-Justin qui lui succède en 1853, la seconde génération Menier se spécialise dans une monoactivité de production de chocolat. Le père avait la fibre commerciale, son fils a le génie industriel. Il adopte une véritable stratégie industrielle. Après avoir construit à Saint-Denis une usine de production pharmaceutique et investi dans le caoutchouc, il décide de se consacrer exclusivement au chocolat....

## L'œuvre sociale

En 1874, le capitaine d'industrie entreprend d'édifier la cité ouvrière et les structures sociales d'accompagnement. Réalisations illustrant les idées des théoriciens libéraux et sociaux, notamment Saint-Simon et Fourier. Il s'inspire de réalisations britanniques qu'il a visitées à Leeds et Bradford. Autour de l'usine formant une enclave de 16 hectares, il bâtit une cité de 311 logements ouvriers et un

domaine agricole privé de 1.500 hectares destiné à alimenter la population de la cité ouvrière. Le domaine comporte trois fermes, des plaines et bois et les parcs et châteaux de la famille. A l'époque, la ferme du Buisson est considérée comme un établissement modèle.

Les logements ouvriers adoptent un plan original en quinconce. Ils s'inscrivent dans une tradition de cité paysagère, avec un potager destiné à alimenter la famille. Les équipements publics comportent une mairie, des commerces, une école primaire, un réfectoire, des classes gardiennes pour libérer les femmes qui travaillent. Le souci d'innovation sociale d'Emile-Justin Menier s'étend jusqu'aux méthodes pédagogiques originales à l'époque. A Noisiel, on naît Menier et on meurt Menier. Cette démarche, teintée de paternalisme, a pour objectif d'éviter les conflits entre classe possédante et classe louant sa force de travail. Toutefois Emile-Justin Menier reste un novateur inclassable dont les réalisations ont été primées lors de l'exposition universelle .

Le projet social, modifié par les trois fils d'Emile-Justin Menier après sa mort en 1881, s'oriente alors vers une logique paternaliste de contrôle de la population ouvrière. L'entreprise exerce un droit de regard sur la gestion du domaine agricole, sur la vie de la cité et sur les questions d'ordre public et de politique. La critique des méthodes des fils Menier fait émerger une opposition politique à Noisiel. Le dernier agrandissement de la chocolaterie date du début du siècle. A partir de la seconde guerre mondiale, le déclin de l'empire Menier s'amorce. La cinquième génération est marquée par les difficultés de l'entreprise. Dans les années 1960, la famille quitte Noisiel, la cité ouvrière est vendue, puis la chocolaterie est rachetée par le groupe Perrier en 1965. Son dernier dirigeant est Antoine Menier décédé en 1967. Le site industriel a été un lieu de

production jusqu'en 1992.

### **Menier et le pouvoir local**

Emile-Justin Menier, figure de grand capitaine d'industrie, modèle de patron soucieux de s'attacher une population ouvrière grâce à des œuvres sociales, fait aussi une carrière politique locale. Le pouvoir politique qu'il détient d'abord en tant que conseiller municipal en 1855, puis en tant que maire en 1871, est le prolongement du pouvoir économique dont il a le monopole local. Il lui permet de défendre et de faciliter sa stratégie industrielle. Ainsi en 1855, il négocie l'agrandissement de l'usine au détriment du village et du port communal. En compensation, il offre à la commune une salle de réunion. Dix ans plus tard, il négocie à nouveau une extension de l'usine désormais fermée par une clôture. Dans le même temps, il rationalise les structures spatiales et les voies de communication. Il édifie une voie de chemin de fer privée de dix kilomètres.

Le pouvoir local est pour l'industriel un enjeu important. Les différentes péripéties des débats municipaux mettent en lumière les conflits d'intérêt entre l'industriel et les propriétaires fonciers, notables de la commune. En 1871, lorsqu'il est élu maire, Emile-Justin évince les élus indépendants et met en place des cadres, des contremaîtres ou des ouvriers qui lui sont fidèles. En quelques années, la dynastie Menier a concentré en ses mains le pouvoir économique et politique et la puissance foncière devenant pratiquement l'unique propriétaire du patrimoine foncier de Noisiel.

### **Les traces architecturales**

Les principaux édifices qui marquent l'histoire de Menier et gardent la mémoire de cette aventure industrielle sont :

- le Moulin Saulnier datant de 1870. Ce bâtiment, richement décoré de fleurs, feuilles et cabosses du cacao, présente surtout une innovation technologique. C'est l'un des premiers bâtiments à structure métallique porteuse, en application des principes définis par Viollet-Le-Duc. Il héberge les anciennes installations hydro-électriques. Le moulin a été classé monument historique en 1992.

- la Cathédrale ou lieu de fabrication du chocolat construite en 1906. Conçu par l'architecte Stephen Sauvestre (co-auteur de la tour Eiffel), ce bâtiment est l'une des premières constructions en béton armé. Il fait partie des treize bâtiments de Noisiel inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 1986.

L'aventure des Menier est aussi une aventure technologique. Emile-Justin Menier a fait travailler le chimiste Marcellin Berthelot à Noisiel. Ce site d'intérêt majeur dans l'histoire de l'architecture et des travaux publics est également marqué par le premier usage industriel du froid artificiel.

### **L'avenir du site**

L'héritage patrimonial de cette aventure est complexe. Sur le site de l'usine, quatre bâtiments sont protégés par les Monuments Historiques, dont le Moulin classé et l'usine "Cathédrale" inscrite à l'inventaire. La cité ouvrière et les équipements publics (école, réfectoire, mairie, monument de la place) sont protégés ainsi que les bâtiments du domaine agricole, le petit château, les écuries, l'orangerie du grand château et les grilles d'honneur du parc.

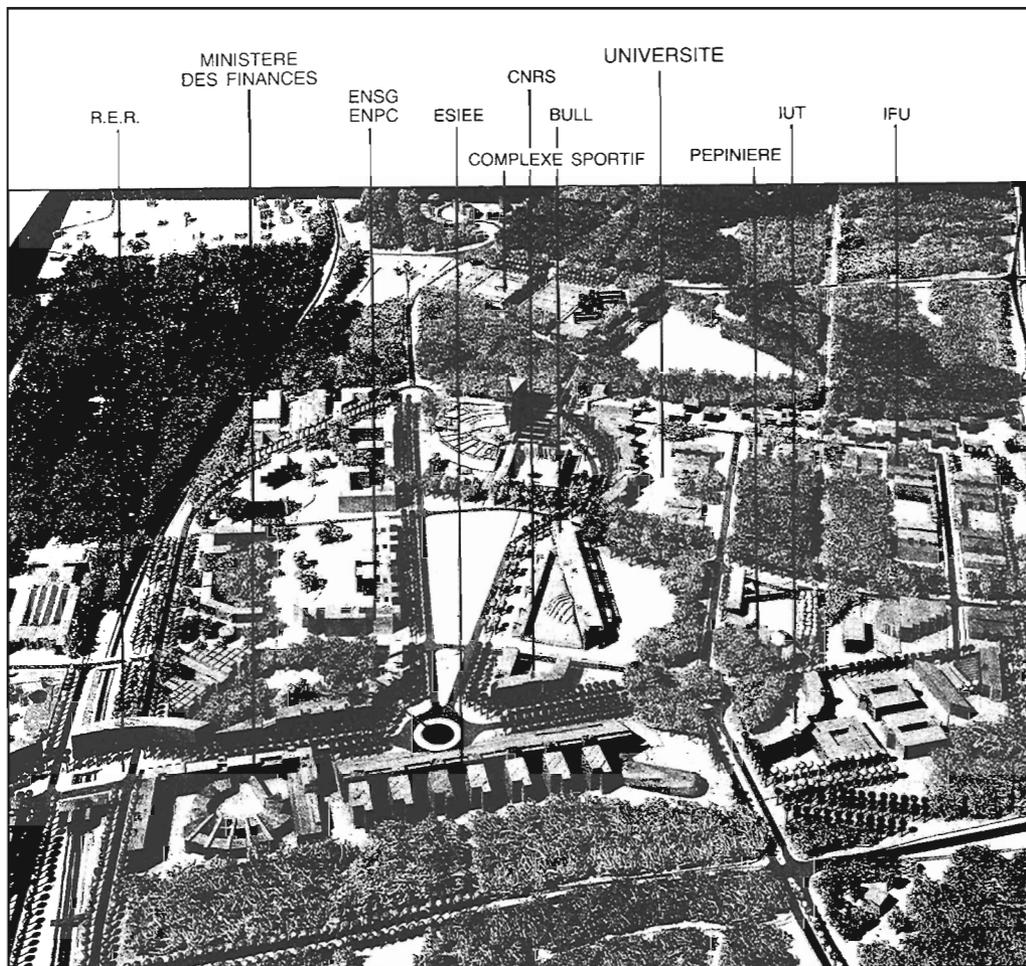
La cessation de l'activité en 1992 pose aux Collectivités le problème de la reconversion et de la valorisation du site industriel. L'enjeu est double :

d'une part, il faut mettre en œuvre une stratégie économique pour compenser la perte de 440 emplois et de la taxe professionnelle, d'autre part, il ne faut pas négliger la valorisation culturelle d'un site chargé de mémoire. Des enjeux d'ailleurs plus liés que contradictoires. Plusieurs pistes sont explorées : la création d'un parc technologique orienté vers les matériaux avec un musée des travaux publics ou la création d'un site à vocation agro-alimentaire. Ces opérations sont envisagées à travers un partenariat public/privé.

La réflexion porte notamment sur les moyens à mettre en œuvre en vue de l'accueil d'un public touristique dans une logique de "centre d'interprétation". Ce concept d'origine québécoise permet de répondre à l'exigence d'un site industriel dans sa dimension culturelle.

La réflexion en cours a été interrompue par la décision récente de Nestlé-France d'implanter son siège social dans les bâtiments anciens et dans de nouveaux bâtiments édifiés dans le parc de 14 hectares. Le site doit regrouper l'ensemble des sièges sociaux du groupe. Le chantier a été confié au cabinet Reichen et Robert, connu pour la reconversion d'un certain nombre de bâtiments industriels. La reconversion du site doit mettre en valeur les éléments patrimoniaux : le Moulin Saulnier, l'usine-Cathédrale de Sauvestre, la passerelle sur la Marne qui sera restaurée à l'identique.

Le projet prévoit l'articulation des bâtiments anciens et neufs autour d'une rue galerie avec un réseau maillé s'inspirant des rues et places urbaines, la construction d'un pont en aval reliant le site à l'île boisée qui deviendra un lieu de convivialité (restauration, salles de réunion).



Document EPAMARNE

La Cité Descartes à MARNE-LA-VALLEE

"La Cité Descartes regroupe des établissements d'enseignement supérieur (école d'architecture, école des Ponts, etc) et des entreprises qui développent des activités de recherche. Cet espace a été conçu pour susciter une synergie entre la recherche et les applications. A terme, la Cité doit héberger 12 000 étudiants."

*Visite de Marne-la-Vallée avec Claude Huertas, Epamarne, architecte coordonnateur du quartier du Val-Maubé.*

*Marne-la-Vallée s'étend sur un vaste territoire (15000 hectares), et compte 210 835 habitants. La mission d'Epamarne, créé en 1972, est de réaliser un véritable espace économique à l'échelle de la Région Ile de France, mais aussi une ville nouvelle où il fait bon vivre.*

**E**pamarne (Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée) est un établissement à caractère industriel qui intervient à trois niveaux :

- comme échelon déconcentré de l'Etat, pour les études d'aménagement et d'urbanisme, pour la programmation des financements publics relatifs aux logements, aux acquisitions foncières, aux infrastructures primaires, et pour la réalisation d'équipements publics de l'Etat, notamment dans le contexte de la délégation en matière d'ouvrage.

- en tant qu'organisme aménageur, pour l'acquisition des terrains, leur aménagement, leur cession aux différents acheteurs (constructeurs de logements, de bureaux, d'entreprises et d'équipements publics).

- comme collaborateur permanent des collectivités locales, en assurant à la demande le rôle de conseiller pour les affaires techniquement complexes. Comme mandataire pour la réalisation des équipements collectifs, en assurant la maîtrise d'ouvrage : infrastructures primaires et équipements de superstructures.

Epamarne a développé différents types de zones d'activités qui vont des bureaux mélangés à des commerces jusqu'aux entrepôts avec une très faible densité d'emplois à l'hectare. En rupture avec le concept de "zoning" et la vision de l'espace urbain découpé et spécialisé, développée dans les années 60, l'EPA s'est employé à faire une ville aux espaces multifonctionnels. Les aménageurs ont donc été confrontés aux problèmes de compatibilité entre la

ville et les lieux de travail. Le schéma urbain s'organise autour de la logique du RER. La densité maximale se situe donc autour des stations.

#### **Les zones d'activités.**

Le principe du mixage des fonctions a été mis en pratique à chaque fois que cela était possible. Dans certains îlots, l'EPA a tenté un mixage des fonctions avec côte à côte du résidentiel et des petites activités de morphologies proches de la morphologie résidentielle, ou encore des zones où le logement de l'artisan est situé au dessus de son atelier. A l'intérieur de l'îlot, il faut constater que ce mixage n'est pas toujours évident.

Il existe au sein des zones d'activités une progression du plus tertiaire au moins tertiaire. Cette progression s'impose aussi dans l'architecture du bâtiment. Côté rue, en vitrine, le secteur tertiaire et administratif, et derrière, les entrepôts ou la fabrication.

Le rôle de l'EPA est de réaliser les voiries, de rédiger un cahier des charges sur les entrées et d'assurer les aménagements dans l'emprise publique. L'EPA met en place une coordination au niveau des couleurs et des matériaux, ou parfois d'autres critères architecturaux. Dans les zones industrielles, l'EPA finance la prestation de coloristes professionnels qui élaborent un schéma coloré pour le compte de l'industriel.



Photo R. Butler

Centre de distribution de la S.E.I.T.A.

*Prix Départemental d'Architecture contemporaine de Seine-et-Marne en 1986, l'entrepôt de la S.E.I.T.A est un centre de distribution.*

*Adresse : ZI. de Paris-est, quartier de la Madeleine 77420 Lognes*

*Surface : 16 500 m<sup>2</sup>*

*Coût de la construction : 32,8 Millions de francs (valeur 1985)*

*Durée des travaux : 13 mois (mai 1985-juin 1986)*

*Maître d'œuvre : Rémy Butler, architecte*

**T**raditionnellement la S.E.I.T.A autoconstruisait ses bâtiments industriels. Le site de Marne était donc l'un des rares chantiers où la SEITA a ouvert un concours auprès d'architectes. Le cahier des charges comportait trois axes : le premier relatif à la technologie de la distribution, le deuxième à l'esthétique industrielle, le troisième à l'image de l'entreprise et aux espaces de communication.

#### **Quelques principes utilisés par l'architecte :**

L'organisation générale, en volumes hiérarchisés qui constituent des éléments d'échelles différentes, est influencée par les impératifs de desserte. Ces éléments sont reliés entre eux par des modénatures qui permettent d'assurer la présence d'échelle importante dans les ensembles d'échelles plus petites (structures des grandes poutres), et inversement des éléments de l'échelle humaine (fenêtres de petites dimensions au niveau du sol) dans les ensembles de grandes échelles. Ce double maniement contribue à l'unité de l'ensemble. L'utilisation de biais à 30° et 60° dans la mise en place des bardages de façade permet sans surcoût excessif d'atténuer l'effet de "boîte" tout en créant des éclairages et des volumes vivants pour les

espaces de production. La vocation dynamique du Centre est exprimée par des poutres libres laissées en attente d'extension future. L'ensemble des poutres et des poteaux laissés apparents à l'extérieur est entièrement capoté en bardages métalliques colorés. Tout en spécifiant par des volumétries contrastées les différentes fonctions du bâtiment, on a cherché à banaliser le système de structure de manière à favoriser une économie d'échelle de la construction et une flexibilité des processus industriels à venir. Le projet exprime cette faculté de développement par l'amorce de la structure à l'ouest : économie d'échelle au niveau du premier chantier, absence de nuisances une fois l'outil industriel mis en place, symbolique de développement futur : une structure en projection de devenir.

Le cahier des charges, établi par Epamarne, prescrivait des couleurs naturelles. Après discussion, les couleurs choisies (jaune, bleu, rouge) sont vives et marquent les ouvertures, sur un fond neutre gris. Dans ce bâtiment vaste où ne travaillent que 25 salariés, les couleurs ont également une fonction de repérage. L'unité est donnée par le bardage métallique.

# Dominique Clayssen

Architecte, Space-Planner,

Laboratoire d'étude "Réflexion"

*Dominique Clayssen se définit comme Space-Planner. Le Space-Planner est une fonction à cheval entre la programmation et l'architecture, donc entre la partie analytique et la conception du projet.*

**F**ace à une crise économique et sociale qui doit entraîner des transformations profondes, nous avons éprouvé le besoin de créer un laboratoire d'étude et de recherche sur l'avenir des lieux de travail (Réflexion). Voici quelques idées et questions qui se dégagent de nos études.

## Dans les années 70, une banalisation de l'espace

Il existe une contradiction entre la qualité architecturale et la qualité de l'espace d'entreprise. L'architecture répond au souci de construire pour durer, de laisser "un monument" pour la postérité. L'espace d'entreprise est un lieu adapté à l'évolution, aux changements dans la vie de l'entreprise et qui ne peut s'inscrire dans une préoccupation de stabilité.

Cette contradiction est de plus en plus manifeste en ce qui concerne la construction de bâtiments pour les entreprises. Jusque dans les années 70, l'immeuble de bureau est intégré dans le tissu haussmanien. A partir de cette époque, le bureau devient une spécialité. La crise immobilière des années 90 marque un coup d'arrêt à ce phénomène en particulier dans la région parisienne.

Quels sont les enseignements de ces vingt-cinq dernières années ? La banalisation de l'espace est une clé pour comprendre les phénomènes actuels.

La construction de bureaux banalisés, bureaux "en blanc" les plus neutres possible et adaptables à toutes les entreprises implique une grande pauvreté architecturale. Cette banalisation a été bien au-delà de la demande exprimée par les entreprises qui ne forment évidemment pas un bloc homogène.

## La qualification des besoins des entreprises

Pour l'aménageur, l'identification des entreprises est un outil d'analyse du programme d'aménagement. Le besoin d'espace est d'abord fonction de l'âge de l'entreprise.

Une entreprise nouvelle aura besoin de quelques dizaines de m<sup>2</sup> d'espace "en blanc". Un espace conçu comme provisoire à l'image des pépinières d'entreprises.

Une entreprise en croissance aura dans un second temps besoin de qualifier l'espace et de caractériser son image.

Une société qui entre dans l'âge mûr aura besoin de plus de bâtiments afin de soutenir des fonctions différentes.

L'entreprise nationale ou internationale aura des stratégies spatiales et des besoins identifiés.

D'autres paramètres à analyser peuvent être :

- la production de biens matériels ou immatériels,
- le caractère d'entreprise industrielle ou de service,
- la sophistication des produits et des processus qui peuvent être respectivement de type basse technologie ou haute technologie.

Après avoir cerné le profil de l'entreprise, il est possible d'associer un territoire donné à ses besoins spécifiques identifiés.

Cette échelle d'analyse que l'on qualifie de "macro" peut être complémentaire d'une échelle "micro" qui étudie l'espace des métiers. Au sein de mêmes métiers, on assiste à une différenciation de plus en plus forte. Les salariés "mobiles" peuvent être délocalisés dans des espaces moins chers et moins lourds à gérer. En fonction de leur mobilité, leur besoin d'espace peut aller de quelques mètres à quelques dizaines de mètres carrés. Ce phénomène pourrait avoir des conséquences majeures pour le marché de l'immobilier de bureau, par exemple il pourrait annoncer la fin d'entités comme la Défense.

### **Le devenir de l'espace d'entreprise**

L'espace spécifique d'entreprise serait-il en train de disparaître ? Trois grandes tendances sous-tendent cette interrogation :

D'abord, la délocalisation. Jusqu'à présent, on a assisté à un phénomène de concentration qui pourrait s'inverser. Les nouvelles stratégies imposent d'être "léger" et de se débarrasser de tout ce qui ne relève pas spécifiquement du métier de l'entreprise, en particulier l'immobilier d'entreprise. L'espace d'entreprise devient un service comme les autres qui

doit être adapté aux besoins en temps réel. Certaines entreprises sont susceptibles de se localiser près des "autoroutes de communication". Mais il paraît difficile d'appréhender actuellement ce phénomène aléatoire de délocalisation.

Ensuite, le télétravail. Il s'agit désormais d'un phénomène de masse. Les grandes entreprises favorisent l'extériorisation du personnel de haut niveau. Les salariés sont définis comme des "entrepreneurs individuels". Cette tendance a pour conséquence de décharger l'entreprise de son immobilier.

Enfin, les facteurs de décision de localisation de l'entreprise. Le schéma qui consiste à attirer une entreprise par les activités économiques locales ne semble plus suffisant. Les nouvelles locomotives peuvent être d'une autre nature. Par exemple, le Futuroscope de Poitiers, équipement de loisirs, conçu pour attirer des activités.

En conclusion, la disparition de l'espace d'entreprise est un phénomène qu'il faut aujourd'hui prendre en considération, sans perdre de vue qu'il existe nécessairement des contre-exemples.

Toute cette réflexion vise à interpeller les aménageurs pour qui les choix vont se poser dans des termes concrets que l'on peut illustrer par quelques questions... Par exemple, comment attirer des activités : par une technopôle ou par un "Futuroscope" ? Par un mode de vie original ?

Faut-il concevoir un immobilier spécifique ou mixer les activités, créer des logements-bureaux, des villages de travail intérimaire, des parcs accueillant des activités nomades ?

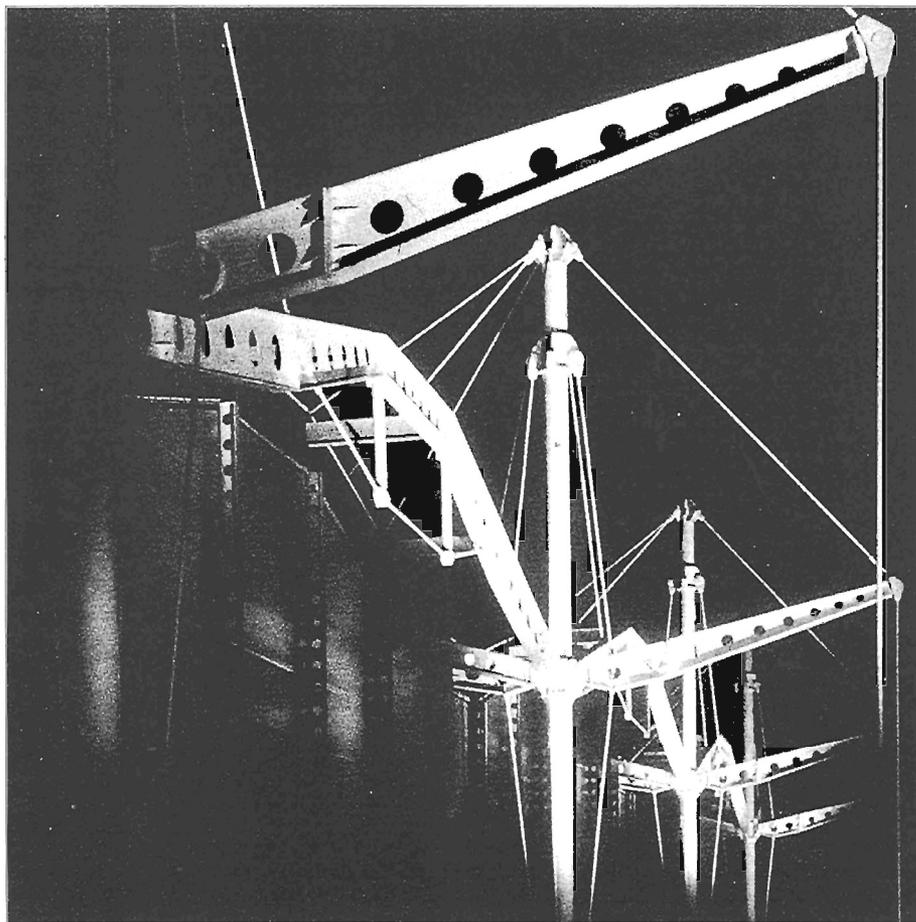


Photo Entreprisse Renault

Renault - Centre de pièces détachées de Swindon - Grande Bretagne

"En Grande-Bretagne, un bâtiment construit par Renault a connu un tel succès médiatique qu'il s'est même imposé comme le logo du réseau commercial."

# Thérèse Evette

sociologue

*Thérèse Evette est sociologue, professeur à l'Ecole d'architecture de Paris La Villette.*

*"L'architecture comme composante de la politique de communication de l'entreprise".*

Les critères de choix de l'entreprise pour la construction de ses locaux sont principalement :

- le positionnement du site,
- le coût des locaux,
- l'image.

Les entreprises en quête d'image s'intéressent à l'architecture de leurs locaux. L'image de l'entreprise peut se décliner en plusieurs termes :

- image du produit,
- image de marque,
- communication institutionnelle,
- communication interne,
- communication avec le public et citoyenneté de l'entreprise...

## L'architecture comme support d'image de marque

En termes de communication sur les produits, l'architecture industrielle est une donnée marginale. En revanche, en terme d'image de marque, elle a un

rôle plus manifeste, notamment pour les fabricants de produits de grande consommation. De grandes entreprises comme Thomson ou des PME comme Laguiolle qui font appel à des grands architectes ou designers (ex. Starck pour Laguiolle) bénéficient de retombées médiatiques. Leur objectif est donc moins le concept original de leurs locaux que l'effet médiatique.

Chez Renault dans les années 70-84, le recours à des architectes connus procédait d'une volonté de modifier l'approche des opérations immobilières en intégrant l'idée d'un comité de sélection des architectes et une réflexion sur la programmation des locaux. Cette démarche a été reprise récemment pour la conception du Centre technologique de Guyancourt (Saint-Quentin-en-Yveline).

En Grande-Bretagne, un bâtiment construit par Renault a connu un tel succès médiatique qu'il s'est même imposé comme le logo du réseau commercial.

Ce souci d'image de marque concerne également les grands réseaux de distribution. Pour s'opposer à une banalisation des produits, ils développent une stratégie de vente qui repose sur l'environnement du produit, le packaging, mais aussi le lieu de présentation. Cette logique peut s'articuler autour de plusieurs thèmes. Benetton possède à la fois une

ligne de produits, une ligne de magasins et un environnement graphique porteur d'une symbolique "mondialiste". D'autres exemples illustrent cette stratégie : l'entreprise de confection Esprit a développé des produits liés à une image de simplicité et d'écologie, concept qui se traduit également à travers l'architecture de ses locaux en cohérence avec cette politique d'image. Les points de vente de la FNAC sont également les supports d'une image qui se décline sur plusieurs thèmes : la cohérence de l'architecture, l'organisation de l'espace conçue en fonction d'une stratégie de marketing. Les entreprises qui offrent des services immatériels (les banques, les assurances) ont les mêmes préoccupations lorsqu'elles s'intéressent au "design" de leur environnement.

L'architecture, support d'image de marque, peut induire une certaine uniformité. Elle présente toutefois pour l'entreprise de nombreux avantages notamment lorsqu'elle intègre une double préoccupation de marketing ou d'image et de qualité fonctionnelle.

### **L'architecture support de la communication institutionnelle**

L'architecture d'entreprise est également le support de la communication d'entreprise et permet l'affichage de son savoir-faire. Traditionnellement, les sièges sociaux sont une représentation du prestige et du pouvoir de l'entreprise. Ils fonctionnent généralement sur le modèle d'une architecture monumentale. Ce concept s'est élargi à la notion d'identité de l'entreprise. Il renvoie aux spécificités formulées dans le projet d'entreprise. L'architecture devient donc une "métaphore matérielle" du projet d'entreprise. La cohérence de l'image institutionnelle et de l'image du bâtiment ne peut être assurée que si cette image est définie clairement et si elle s'articule

avec les préoccupations relatives à la fonctionnalité et à la valeur immobilière du bâtiment. Il s'agit d'éviter les contradictions entre l'image et l'efficacité des lieux.

Trois exemples illustrent ces propos : les architectures des sièges sociaux de Bouygues, Spie Batignolles et Schlumberger.

Dans le premier cas, il s'agit d'un château moderne dont le nom "challenge" renvoie au projet d'entreprise et évoque toute une mythologie du combat et du noble chevalier.

Très différente est la démarche de Spie Batignolles qui a construit son siège sur le modèle du campus universitaire. Il s'agit de bâtiments semblables dispersés dans un parc paysager, bâtiments qui s'articulent autour d'un cœur convivial (restaurant, lieu de formation). Au niveau symbolique, ce siège évoque une fédération de métiers différents. Au niveau économique, le bâtiment est conçu pour répondre à l'évolution du marché et offre la possibilité de location ou de rétrocession d'une partie des locaux.

Le siège de Schlumberger à Montrouge illustre la reconversion d'un ancien site industriel. L'architecte a été choisi pour sa capacité de dialogue avec l'entreprise. La transformation d'anciens bâtiments industriels en un site tertiaire a nécessité une double intervention : intervention légère en ce qui concerne la division de l'espace et intervention lourde en ce qui concerne l'aménagement d'un jardin paysager avec l'implantation d'un centre de vie (restauration, agence de voyage, commerces) ouvert sur la ville.

### **L'architecture support de communication interne**

L'architecture offre aussi un cadre à la communication interne, elle définit les modalités du

travail, elle organise la communication entre l'individu et le groupe. L'architecture traduit donc directement la considération que la direction peut porter à son personnel.

Dans cette logique, l'architecture doit permettre la communication interne : l'archétype de ce concept est la rue intérieure. Elle doit organiser les relations humaines au sein de l'entreprise. L'exemple de l'usine Thomson à Conflans-Sainte-Honorine, avec une rue intérieure qui crée une unité entre les bureaux et les ateliers, illustre cette préoccupation. L'architecture doit enfin articuler l'espace individuel et les espaces de travail de groupe.

### **L'architecture au service de la citoyenneté de l'entreprise**

Il existe une importante demande sociale envers l'entreprise réhabilitée en tant que modèle de gestion des institutions et en tant que "fournisseur" d'emplois. Dans le même temps, les exigences en termes de qualité de vie et d'environnement se sont accrues. Cela conduit l'entreprise à assumer ses responsabilités en matière de traitement des nuisances et de lutte contre le gaspillage des ressources non renouvelables. Et qui plus est, la société attend de l'entreprise qu'elle soit rassurante et qu'elle offre une image de stabilité.

De son côté, l'entreprise cherche à se positionner comme acteur social. Des événements comme les privatisations ou l'élargissement du capital amènent les entreprises à chercher le soutien de l'opinion publique pour obtenir la reconnaissance des institutions financières.

Ce souci de présenter l'entreprise comme consciente de sa citoyenneté se traduit par des stratégies de motivation du personnel, des engagements à l'égard

de la clientèle et de la société en général.

Intégrée à cette démarche, l'architecture joue un rôle non négligeable qui peut être illustré par plusieurs exemples : le souci de localiser l'entreprise en centre ville avec une architecture intégrée au cadre urbain, le choix de zones mixtes qui intègrent des services, qui répondent à une préoccupation de qualité architecturale, et qui ont plus de chance d'être pérennisées qu'une zone monofonctionnelle, le respect de l'environnement naturel, de l'environnement visuel et la lutte contre les nuisances.

C'est le cas de Péchiney (Aluminium Dunkerque) qui affiche une volonté de se faire admettre en traitant ses nuisances et par l'architecture. Ou encore Shell dont le siège situé à Rueil répond à un souci d'intégration dans l'environnement.

En conclusion, on peut dire que l'architecture d'entreprise est devenue un support de médiatisation notamment à travers un phénomène de recours aux stars de l'architecture et du design. L'architecture est une "métaphore" concrète du projet et du savoir-faire de l'entreprise. Elle doit cependant rechercher la plus grande cohérence entre l'image et l'efficacité en intégrant des paramètres tels que le management ou le marché immobilier...



Photo J.-L. Dru

Atelier de fabrication à COLLEGIEN. Architectes : J.-L. Dru et C. Forget

## Table ronde

"De la formulation de la commande jusqu'à la réalisation d'un bâtiment d'activités."

- **Thérèse Evette**, sociologue.
- **Dominique Clayssen**, space-planner.
- **Jean-Louis Dru**, architecte.
- **Luc Arsène-Henry**, architecte.
- **Jean-Jacques Lohou**, chef d'entreprise.
- **Philippe Motte**, S.E.D.A.F., aménageur.
- **Claude Huertas** Epamarne, aménageur.
- **Louis Moutard** A.T.F.R.P., aménageur.
- **Pierre Thieffry**, animateur.

### Comment s'établit le dialogue entre l'architecte et l'entreprise ?

La PME de 50 salariés que dirige **Jean-Jacques Lohou** a récemment construit une usine sur un terrain acheté à Epamarne. La zone d'activités choisie est accessible par autoroute. Elle offre un autre avantage : être "à taille humaine" avec des services comme la restauration. Les motivations de Jean-Jacques Lohou étaient "de bâtir avec le concours d'un professionnel un bâtiment original et fonctionnel, répondant à nos contraintes techniques. L'usine a donc été conçue pour évoluer. Le choix s'est porté sur un bâtiment surdimensionné dont l'intérieur est modulable en fonction des besoins. En terme d'image, ce bâtiment doit inspirer confiance et amener une clientèle supplémentaire".

Pour **Jean-Louis Dru**, architecte de ce bâtiment, "une bonne partie du travail a consisté à dissiper le flou et à définir avec l'entreprise un programme. Ces échanges sont essentiels pour un résultat pertinent". Pour l'architecte, les exigences de la qualité des zones d'activités des villes nouvelles constituent un enjeu important : "celles-ci affichent dès le départ des exigences à travers un cahier des charges strict. Les architectes coordinateurs sont aussi les garants de la qualité".

### Comment articuler les missions des aménageurs avec les responsabilités des entrepreneurs et des villes ?

**Claude Huertas**, aménageur Epamarne, explique qu'un entrepreneur exemplaire devrait intégrer le projet d'entreprise et le projet social. Propos qui suscite la réaction de **Philippe Motte** Président de la S.E.D.A.F. qui constate : "il ne faut pas confondre la logique de l'entrepreneur et la logique de l'élu. La qualité de l'ensemble urbain relève de la responsabilité des élus et non de celle de l'entrepreneur". Une réflexion reprise par l'architecte **Luc Arsène-Henry** pour qui : "une idée répandue nous laisse croire que la société civile, et donc l'entrepreneur, peut prendre le relais des politiques. L'aménagement global du territoire relève de la gestion des communes et non de la société civile. Il y a une contradiction entre les objectifs respectifs de l'entrepreneur qui a une gestion à court terme, et ceux de la Collectivité qui doit gérer à long terme l'aménagement du territoire. Si le court terme et la rentabilité passent avant le long terme, cela mène à la catastrophe".

Entre pouvoir politique et pouvoir économique intervient l'aménageur. Aménageur lui-même, **Louis Moutard** de l'A.T.F.R.P. constate : "l'aménagement

est un travail sur mesure qui relève des compétences de l'aménageur auquel les villes ne peuvent se substituer. Ce métier reste à développer en complémentarité avec le rôle de l'architecte, notamment dans toutes les opérations hors des villes nouvelles".

Parmi les métiers qui sont les clés de la qualité architecturale des zones d'entreprises est cité le commercialisateur dont le rôle a été évoqué au cours des débats. "Il ne faut pas oublier le rôle du commercialisateur, courroie de transmission entre l'architecte et l'aménageur" souligne **Luc Arsène-Henry**. "Au sein d'une société d'aménagement, il faut un commercialisateur compétent. Un commercialisateur qu'il ne faut pas confondre avec l'agent immobilier" ajoute **Philippe Motte** qui conclut : "le commercialisateur au sein de la société d'aménagement peut être celui qui argumente en faveur de la qualité". **Claude Huertas** précise : "la finalité d'un établissement public, c'est le projet avant la commercialisation. Ce projet politique, qui appartient à la mission sociale de l'établissement, évolue et doit s'appuyer sur une volonté politique durable".

### **Comment l'architecte s'inscrit-il au sein de ce dispositif ?**

**Luc Arsène-Henry** évoque l'évolution du métier d'architecte industriel : "au début de l'architecture industrielle, l'architecte devait assurer à la fois la recherche de terrains et de crédits, le budget, etc. Le rôle de l'architecte s'articule aujourd'hui avec d'autres intervenants : mairies, aménageurs, etc."

Sur le dimensionnement des bâtiments, **Luc Arsène-Henry** constate un phénomène général qui va vers

une restriction de l'espace de travail. "Dans un premier temps, l'entreprise regrette éventuellement de ne pas avoir vu plus grand. Puis elle intègre l'évolution qui amène la diminution de l'espace de travail. Finalement elle constate fréquemment qu'elle a 20% de surface en trop".

**Jean-Louis Dru** insiste de son côté sur la nécessité du poste d'architecte coordinateur des Etablissements Publics d'Aménagement dans les villes nouvelles et sur le rôle "pédagogique" de l'architecte qui peut éduquer et amener une réflexion du client sur la pérennité du bâtiment.

### **Faut-il un règlement contraignant ou un règlement léger assorti d'un travail d'information ? Le règlement d'urbanisme fondamental ne risque-t-il pas d'attiser la concurrence entre l'ancien et le neuf ?**

**Philippe Motte**, Président de la S.E.D.A.F., remarque : "les entreprises qui s'implantent souhaitent un règlement de construction peu draconien. Un cahier des charges trop lourd risque de faire fuir les prospects. En même temps un trop grand laxisme est inquiétant pour l'investisseur. Donc il faudrait insister sur l'information préalable : notice d'information ou cahier de suggestions, argumentaire en faveur d'un projet qualitatif". La bonne méthodologie selon Philippe Motte serait "de mettre en place l'information, la pédagogie et l'accompagnement par un architecte local". D'autre part le responsable de la S.E.D.A.F. affirme : "il y a des domaines où l'investissement est à forte rentabilité et notamment l'environnement végétal. La politique de qualité devrait commencer par ce type d'intervention".

**Luc Arsène-Henry** estime qu'il faut être directif : "un

cahier des charges draconien oblige les différents partenaires à avoir une réflexion, il est garant des plus belles réussites. Le cahier des charges permet d'éviter les erreurs des lotissements industriels. La qualité d'un parc d'activités est tirée vers le haut par deux facteurs : l'environnement paysager et l'environnement du voisin."

L'existence de ce règlement n'exclut pas pour **Thérèse Evette**, sociologue, "la nécessité d'un travail le plus en amont possible. Il y a une méconnaissance de l'impact des bâtiments dans la vie de l'entreprise. Il faut donc un dialogue, des cellules de coordination qui engagent des coopérations entre les architectes, les spécialistes de l'immobilier, entre le spécialiste de la zone de travail et le spécialiste de la zone d'activités".

Aménageur, **Louis Moutard** insiste sur la nécessaire continuité dans le travail de l'aménageur : "pour faire des nouveaux quartiers d'entreprises de vrais quartiers, il faut s'appuyer à la fois sur le cahier des charges et sur les recommandations. Mais il faut aussi une pérennité des institutions et une continuité dans le travail des aménageurs qui sont les garants d'une culture générale qui recoupe la culture politique, la culture d'entreprise, la culture du paysage".

Tandis que **Claude Huertas**, aménageur Epamarne replace ce débat dans "l'environnement concurrentiel" et pose la question : "comment inscrire la qualité de l'architecture et de l'environnement dans une stratégie concurrentielle?" Il souligne par ailleurs les contraintes différentes mises en œuvre par un règlement de droit privé et par un règlement de droit public. Le premier est contractuel et peut évoluer à la demande des contractants. Le second s'impose à tous dans la durée. Il peut donc être risqué de trop verrouiller un règlement pour l'aménagement d'une

ZAC qui sera peut-être étalée sur 10 ou 15 ans.

A la question concernant l'amélioration de la qualité, **Dominique Clayssen**, Space-Planner répond : "il existe parfois des contraintes d'urbanisme fortes comme à Nîmes ou Paris. Il y a aussi la valeur de l'exemple. Les aménageurs publics doivent donc investir dans des opérations exemplaires avec les entreprises capables de les suivre".

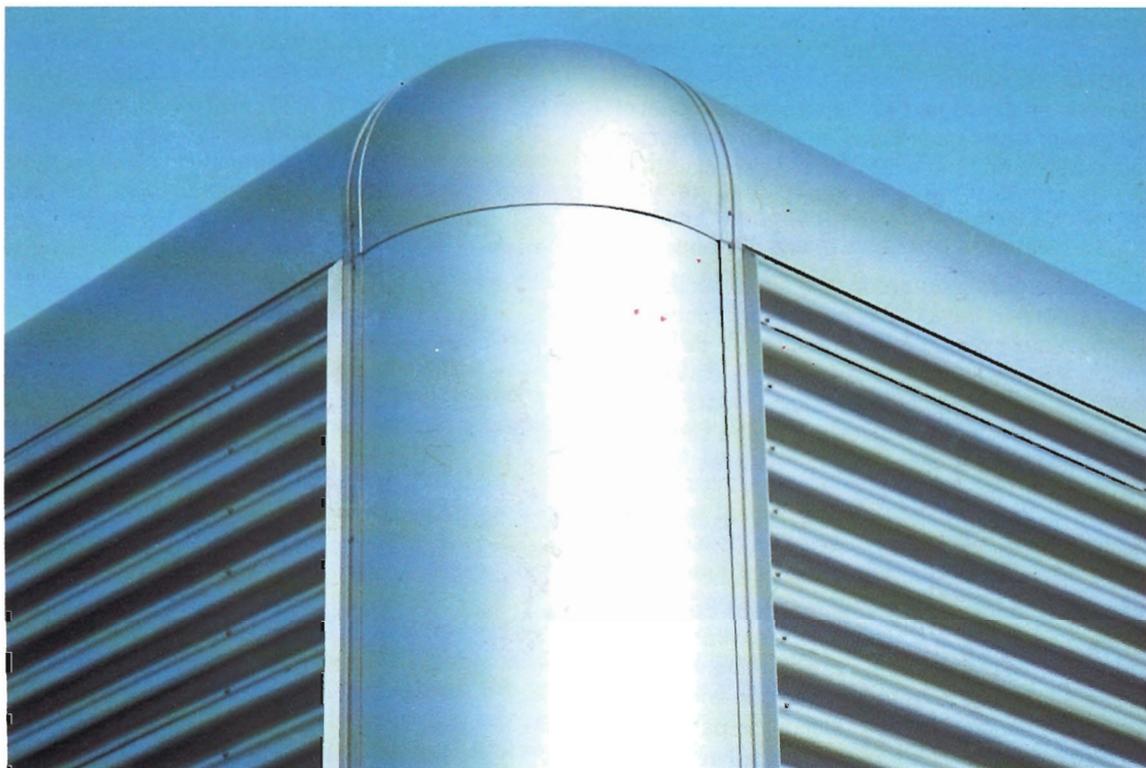


Photo L. Arsène - Henry

"Esthétique cinétique et sobriété dans le détail"

# Luc Arsène-Henry

architecte

**E**n 1983, l'architecture industrielle n'intéressait ni les entrepreneurs, ni les architectes. Le marché était tenu par des fabricants de bâtiments "clés en main". Notre défi était d'occuper le même créneau que les constructeurs de bâtiments "clés en main", c'est-à-dire de proposer un bâtiment fonctionnel, de satisfaire les contraintes de budget et de délai, et enfin lorsque ces deux premières conditions étaient réunies, d'intégrer la dimension esthétique. Et pour nous, l'esthétique découle d'abord du choix des différents composants architecturaux, puis de leur assemblage. Nous sommes sur un marché très concurrentiel, donc la qualité architecturale s'inscrit bien évidemment dans une démarche de compétitivité. Les bâtiments réalisés, généralement de dimension moyenne, 700 à 1.500 m<sup>2</sup>, s'inscrivent dans une fourchette de prix de 900 à 3.700 F/m<sup>2</sup>, honoraires compris.

## L'économie par la simplicité

Plus c'est simple, plus nous maîtrisons la construction, et plus nous faisons passer notre message... Voilà brièvement énoncé mes principes de travail.

Nous préconisons des formes et des volumes simples, des effets architecturaux uniques, une

*Spécialistes de l'architecture industrielle, Luc Arsène-Henry et Alain Triaux, son associé, ont réalisé 250 à 300 bâtiments d'entreprises dans la région bordelaise au cours de ces dix dernières années. Concurrent des constructeurs de bâtiments "clés en main" qui pratiquent une politique de modèle, cet architecte propose des produits spécifiques. Sa principale préoccupation est de garantir, à prix égal, une architecture vecteur d'image et d'identité pour l'entreprise. Son maître mot : une "simplicité biblique" dans l'architecture, l'utilisation de techniques et de matériaux courants et habituellement utilisés par les activités industrielles, et la qualité des relations avec ses partenaires, entreprises ou aménageurs.*

esthétique cinétique, une sobriété dans le détail. Notre travail s'apparente à un exercice de grammaire : avec des mots et des mêmes règles identiques nous proposons des productions spécifiques.

Pour satisfaire les exigences de prix, nous utilisons les matériaux existants sur le marché, en limitant leur transformation et en évitant tous les surcoûts. Nous privilégions les matériaux bruts, les éléments métalliques boulonnés, les plafonds à structure apparente. Il est possible d'avoir des produits high-tech en utilisant des matériaux bruts. Nous employons des éléments courants en métal et chaudronnerie, par exemple des piliers de plateforme offshore. Ce qui n'empêche pas l'apport d'une touche luxueuse et sophistiquée pour rassurer le client, parfois un simple détail comme du marbre au sol sous l'ombre portée d'une mezzanine...

La simplicité est obtenue en évitant le spectaculaire et par l'ablation des éléments inutiles, gratuits ou superflus qui gênent la lisibilité du projet. Ainsi nous avons utilisé des panneaux de bardage sans bandeau extérieur : ils sont moins chers et évitent les traces de coulure.

L'économie procède aussi de l'organisation du chantier. Nous avons diminué le temps d'intervention

sur le chantier en concevant des bâtiments qui s'assemblent comme des mécanos. Nous réalisons pratiquement des chantiers "en gants blancs".

Le bâtiment industriel doit être modulable et évolutif. Nous avons le souci de la trame répétée, au niveau des ouvertures, de la structure, des plafonds, ce qui permet une évolution du produit. Le bâtiment conçu pour Lectra système, dont la surface a été multipliée par dix, a connu six extensions sans arrêt de la production.

La gestion du chaud et du froid ainsi que la lumière sont deux défis importants pour l'architecture industrielle. Nous avons conçu des bâtiments équipés de brise soleil et de murs rideaux métalliques gérés par une cellule photo-électrique. Il me semble que la crise nous amène à une redécouverte de l'idée de confort, et nous impose aussi des thèmes forts comme l'écologie et la maîtrise de l'énergie. A Bordeaux, 80% du parc n'est pas rafraîchi alors que la demande ira nécessairement vers des bâtiments climatisés. Il me semble donc important d'orienter nos recherches vers les économies d'énergie et le confort.

Nous avons également découvert l'importance du paysager. Les utilisateurs sont de plus en plus sensibles au cadre de vie. La première intervention dans une zone d'activités devrait être le traitement paysager. Parmi nos réalisations, figure un ensemble de bureaux pour le groupe britannique Elity dont le premier souci a été de partir du végétal existant pour établir le plan de masse. Les zones boisées ont été maintenues et le bâtiment construit dans les clairières.

Enfin, il nous semble important de soigner les éclairages de nuit et le stationnement. Les parkings sont conçus de telle façon qu'ils ne masquent pas la

façade majeure située généralement en bordure de rocade. Dans le Bordelais, le prix du terrain (300-350 F/m<sup>2</sup> dans la zone Bordeaux-Lac, 450 à 500 F/m<sup>2</sup> dans la zone de l'aéroport, et 120 à 180 F/m<sup>2</sup> en périphérie, par exemple à Cestas en zone d'activités non équipée) ne justifie pas la construction de parkings en sous-sol ou abrités.

Pour beaucoup de nos clients, l'architecture est vecteur d'image. Cela dit, il reste pour nous des contradictions difficiles à gérer : par exemple la place de l'enseigne. L'entreprise souhaite se démarquer du concurrent et avoir une lisibilité de son sigle. Nous avons essayé plusieurs solutions : l'enseigne au sol peu lisible, l'enseigne sur les "acrotères" des bâtiments qui n'a pas vraiment marché. Il faut trouver un compromis.

Aux défenseurs d'une architecture régionale en matière de bâtiment industriel, je répondrais qu'il me semble dangereux de prôner celle-ci pour un objet tel que l'image d'entreprise. L'entreprise par définition a un caractère international. Un certain nombre d'activités n'ont pas besoin de composants régionaux pour s'exprimer. L'architecture est un moyen d'identifier l'entreprise et non sa région.

### **Imaginer un nouvel espace de travail**

Le travail du cabinet repose sur une méthodologie précise. Le cabinet est organisé verticalement : un architecte est responsable d'une réalisation depuis l'avant-projet jusqu'à la remise des clefs. Cette organisation responsabilise l'architecte.

Vis-à-vis du client, nous pensons que notre rôle ne se limite pas à mettre sur papier le programme en terme de surface, il consiste aussi à intégrer l'art de vivre, la culture d'entreprise, la concertation.

Nous sommes obligés d'assurer le rôle du commercial. Pour convaincre les clients et les promoteurs, nous jouons la transparence totale : notre méthode est de les emmener visiter nos réalisations et de leur fournir un bordereau des prix de construction de projets apparentés à ce qu'ils nous demandent.

Nous nous portons garants des prix et délais. Nous avons un dépassement moyen de 0,5 à 0,6% en fin de chantier. Cette rigueur nous permet de garantir les prix moyennant une augmentation de 2% des honoraires d'architecte.

Vis-à-vis des constructeurs qui interviennent sur le chantier, nous avons développé un partenariat poussé. Notre objectif est que tous les matériaux soient employés pour un assemblage optimum. J'ajoute enfin qu'il n'y a pas de bonne architecture sans bon maître d'ouvrage...

Il nous semble également important d'avoir sur le marché de bons aménageurs et de bons commercialisateurs pour ne pas retomber dans les mains d'agents immobiliers qui n'ont ni volonté politique, ni souci esthétique.

En dix ans, nous avons constaté une évolution importante du marché. En 1983, les entreprises clientes demandaient des bâtiments spécifiques. Aujourd'hui, les commandes émanent d'investisseurs, de promoteurs ou de locataires qui souhaitent une architecture et un espace adaptable. Le propriétaire du foncier, commune, SEM, aménageur public ou privé, est devenu notre partenaire prépondérant.

Le marché de l'immobilier et de l'architecture d'entreprise amène une double réflexion concernant le contexte local bordelais et sur l'évolution globale et

nationale des espaces d'entreprise.

A Bordeaux, nous connaissons actuellement un marasme lié à l'absence de pouvoir décisionnel, au manque de cohérence de politiques des Communes, de la Communauté Urbaine, du Conseil Général et du Conseil Régional et à l'absence de péréquation de la taxe professionnelle. Il y a un déficit d'instance capable de gérer l'aménagement. Or la zone d'activité doit être planifiée et les nuisances doivent être gérées. Dans la région bordelaise, nous avons deux cas de figure : une technopôle qui est un véritable désert et des zones - champignons où la pression n'est pas coordonnée.

Plus généralement, je pense qu'en matière d'architecture industrielle, on arrive actuellement à la fin d'un système du fait d'une banalisation de l'image et des matériaux. L'acier ou l'aluminium qui représentent 80% de la production française sont des matériaux modernes mais peu sécurisants. Au moment où nous amorçons la sortie de la crise, il nous faut réinventer un langage architectural innovant et plus rassurant. Un certain nombre de questions nous interpellent : quel type d'esthétique et de matériaux vont prendre le relais, comment gérer la disparition de l'espace d'entreprise et l'essor du télétravail ? Confrontés à cette évolution, il nous faut inventer de nouveaux espaces de travail.



## 2ème journée

Le pôle industriel de Dunkerque a été conforté par des implantations récentes : Aluminium Dunkerque sur la zone industrialo-portuaire, Coca-Cola près de Bergues, Du Pont de Nemours le long de la rocade littorale...

Dans le même temps, une réflexion sur l'aménagement industriel du littoral a débouché sur l'élaboration d'un schéma d'environnement industriel. D'autre part, la nouvelle Université du Littoral a intégré la dimension "environnement industriel" dans ses activités de recherche en créant un pôle de recherche, le CREID, qui travaille sur des thèmes tels que les pollutions et les déchets.

Les préoccupations d'environnement se traduisent aussi dans les aménagements urbains. Dunkerque a engagé une restructuration urbaine d'envergure. L'activité industrielle et portuaire de Dunkerque s'est déplacée vers le port ouest en rendant disponibles les anciens bassins du commerce et les friches des chantiers navals (40 hectares) à proximité du centre ville. Aujourd'hui l'extension de la ville se fait sur ces terrains disponibles. Des équipements publics tels que la criée aux poissons, le port de plaisance, la sous-préfecture, doivent s'insérer dans ce nouveau centre. Un plan d'urbanisme pour les vingt années à venir a été élaboré par l'urbaniste Richard Rogers.



Photo M. Cler

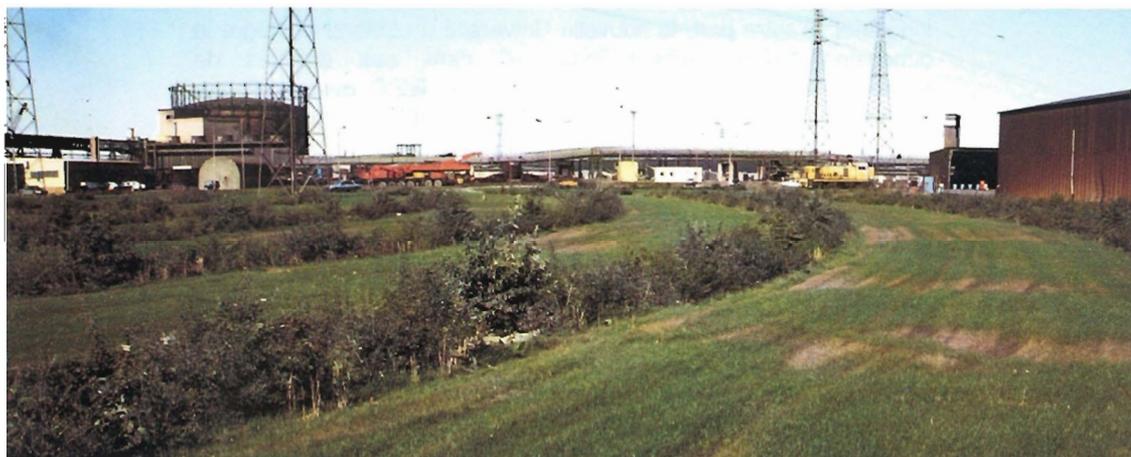


Photo Cabinet Paysages

Photo 1 : le port de Dunkerque

Photo 2 : l'entreprise Sollac à Dunkerque

*Visite du port avec Francis Nave, urbaniste de l'Agence d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Dunkerque (AGUR)*

*La visite du port d'est en ouest permet de parcourir à la fois l'espace et le temps en partant des aménagements les plus anciens pour aller vers les zones portuaires les plus récentes...*

## L'ancien port...

Le bassin du Commerce et le quai des Hollandais qui le longe sont les vestiges de l'activité économique de Dunkerque du XV<sup>ème</sup> au XVII<sup>ème</sup>, époque de la fortification du site par Vauban.

Les 150 hectares situés autour des bassins sont le futur centre du projet "Neptune". L'ambition du projet Neptune est la reconquête par la ville de ces espaces tournés vers la mer. Trois ponts, actuellement en chantier, sont destinés à désenclaver la citadelle. Ils ont bénéficié d'un financement de la CEE (Programme Renaval destiné à la reconversion des anciennes zones de construction navale). En plus de l'accueil de la plaisance et des bateaux de pêche, le bassin héberge des vieilles coques (bateaux-feux, voiliers, péniches, trois-mâts Duchesse-Anne) du musée portuaire dont les autres collections sont hébergées dans l'ancien entrepôt des tabacs datant du XIX<sup>ème</sup>. A côté d'équipements achevés comme le récent Hôtel Communautaire, les terre-pleins situés autour des bassins doivent recevoir de nouveaux équipements comme la sous-préfecture et les services de l'Etat.

### La partie du XIX<sup>ème</sup>

La chaussée des darses qui longe le fond des darses, elles-mêmes constituées de six bassins

séparés par des môles, illustre le développement de Dunkerque au XIX<sup>ème</sup>. Ces bassins accueillent des bateaux de faible tonnage (maximum 115.000 tonnes) et plus généralement des cargos de 4 à 5.000 tonnes. Chaque quai a une vocation particulière : le quai aux grains, le quai aux vins, etc. Le dernier bassin reçoit des hydrocarbures destinés aux raffineries. Détruite lors de la seconde guerre mondiale, cette partie du port a été reconstruite dans les années 50. Les contrats d'agglomération 89-93 et 94-98 en cours ont retenu la reconquête paysagère de cet axe urbain et portuaire comme une priorité en matière d'aménagement. Les études sont effectuées par l'AGUR (Agence d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Dunkerque), la maîtrise d'ouvrage est assurée par le PAD (Port Autonome de Dunkerque) avec une participation de la CUD (Communauté Urbaine). Cette reconquête paysagère des bassins implique différentes interventions comme la destruction d'anciens silos ou le nettoyage des déchets sur les friches portuaires.

Les installations de BP-Elf figurent parmi les industries portuaires antérieures aux années 60. Les logements de fonction attenants à l'usine ont été conçus à la manière d'une cité-jardin. Interface entre les anciennes installations portuaires et le port ouest, le secteur de la Poudrière est un espace pour lequel une étude d'aménagement et de paysagement est en

cours. Le port autonome doit mettre en valeur ces espaces naturels.

### **Le port ouest**

Il est conçu pour accueillir les grands bateaux et notamment des tankers de 300.000 tonnes avec un tirant d'eau de 20 m. Il héberge les grands complexes industriels.

Dans les années 60, le port a accueilli la sidérurgie sur l'eau avec Sollac (Usinor) qui occupe plus de 450 hectares. Sollac représente plus de 25% de la production française d'acier. Malgré une conjoncture difficile, l'entreprise a consenti des efforts financiers très importants pour réduire ses nuisances. Elle est équipée du plus gros aspirateur de poussière existant au monde (225 millions de F d'investissement) qui absorbe quotidiennement 30 tonnes de particules. Deux pollutions de nature différente, les poussières et de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), constituent les principales nuisances que Sollac s'emploie encore à réduire. Par ailleurs, l'entreprise a amélioré ses espaces internes en plantant au total 20.000 arbres et 160.000 arbustes depuis 1989. Opération menée avec le concours du paysagiste François-Xavier Mousquet.

Les autres complexes industriels du port ouest sont :

- Air liquide,
- Raffinerie des Flandres (Total),
- Lafarge, une des premières usines à avoir investi dans la recherche architecturale,
- Copénor (vapocraqueur qui assure une production de dérivés du pétrole),

- les usines du groupe Beaulieu (fabrication de tapis en fibres synthétiques).

La limite du port ouest est marquée par le canal à grand gabarit qui doit être connecté au futur réseau Seine-Nord dont le projet est actuellement à l'étude.

Les importantes réserves foncières du PAD ont été en partie occupées par des entreprises récemment implantées :

- Péchiney (Aluminium Dunkerque),
- Cianamid : produits phytosanitaires,
- Euroaspartam,
- Du Pont de Nemours : fabrication de composants phytosanitaires. Ces entreprises ont généralement acheté plus de terrains que nécessaire, soit pour avoir une maîtrise foncière de la zone de risque, soit en prévision d'extensions futures. Il faut souligner également les efforts importants consentis par certaines entreprises comme Du Pont de Nemours pour l'épuration des effluents et la protection de l'environnement.

### **Les zones naturelles du PAD**

Un certain nombre d'espaces ont été aménagés en zone naturelle ou en zone de loisirs comme la base du Puythouck à Grande-Synthe ou le lac d'Armbouts-Cappel. A côté de Sollac, la zone naturelle des Salines constitue une oasis pour la faune et la flore dans une sorte de "désert biologique" constitué par les grandes industries. Une étude de phytosociologie du CREPIS de Bailleul dirigé par Jean-Marie Géhu a montré la richesse botanique des remblais sableux anciens qui, par ailleurs, constituent une zone

tampon entre la ville de Fort-Mardyck et Sollac.

Le propriétaire des Salines, l'entreprise BP, a été sollicité pour créer une réserve naturelle volontaire à caractère scientifique. L'accès du public n'est en effet pas souhaitable dans cet espace naturel inclus dans la zone de danger des cockeries et des dépôts pétroliers, zone faisant l'objet d'une servitude au POS.

Il faut aussi mentionner la zone du Clippon (ancien ensemble de dunes et de pannes humides) appartenant au PAD, classée ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sur 100 ha. Cet espace figure sur le Schéma d'Environnement Industriel comme une zone à protéger.

### **La ZUP de Grande-Synthe**

En bordure de la zone industrialo-portuaire, la ville de Grande-Synthe est une ZUP construite pour loger les sidérurgistes. Grande-Synthe est l'une des communes les plus dynamiques du programme DSQ (Développement Social des Quartiers). De nombreux immeubles ont été abattus pour créer des espaces verts et des espaces de convivialité. La ville est également "championne" du fleurissement.

La zone du pré d'Ambourg 450 hectares située entre Sollac et la partie urbaine de Grande-Synthe est vouée au maraîchage et aux jardins familiaux. Elle est conçue comme une zone tampon qui limite la pollution auditive et visuelle.

En matière de nuisances "visuelles", l'effort dans la Communauté Urbaine de Dunkerque va désormais porter plutôt sur la mauvaise qualité des abords des industries plutôt que les équipements industriels eux-mêmes.

### **Le paysage des waterings**

L'aspect paysager a fait l'objet d'un travail du paysagiste Michel Courajoud, grand prix du paysage pour le Schéma Paysage du Port Autonome de Dunkerque.

En matière d'environnement et de paysagement des infrastructures, le port développe une importante politique de plantation à laquelle il consacre 1 million de F/an.

Les réserves foncières du port s'étendent sur l'espace rural et constituent un paysage propre aux Flandres maritimes : watergangs, saules têtards, maillage de végétation bocagère et fermes traditionnelles. Le Schéma d'Aménagement Industriel de Dunkerque affiche la volonté de préserver au maximum ces paysages et de maintenir l'usage d'essences locales dans les zones aménagées.

L'effort paysager a porté aussi sur l'aménagement de la rocade littorale qui longe la voie ferrée afin d'éviter de trop grandes perturbations du tissu agricole et du réseau de watergangs. Les ouvrages d'art ont été confiés à l'architecte Doyelle et le paysagement au paysagiste Gilbert Samel. L'ambition est de faire de cette autoroute un modèle de confort acoustique, paysager, visuel et esthétique avec des ouvrages d'art et des éclairages soignés. L'effort financier du paysagement s'élève à 700.000 F du km au lieu de 400.000 F (ratio usuellement rencontré dans ce type d'infrastructure). Dans son étude, Michel Courajoud estime que la rocade doit délimiter le paysage industriel d'un côté, et le paysage rural de l'autre. Paysage rural qu'il faut préserver du mitage par des zones d'activités.



Aluminium Dunkerque

"L'usine Aluminium Dunkerque est un modèle d'intégration dû à une urbanisation et une architecture novatrices dans leur concept. L'environnement, fort, n'est pas négligeable : les dunes constituent un décor de fond, à l'ouest la centrale nucléaire, à l'est le port ."

Photos C.A.U.E. du Nord

*Aluminium Dunkerque, usine du groupe Pechiney.*

*"L'usine Aluminium Dunkerque est un modèle d'intégration dû à une urbanisation et une architecture novatrices dans leur concept." L'environnement, fort, n'est pas négligeable : les dunes constituent un décor de fond, à l'ouest la centrale nucléaire, à l'est le port.*

*L'usine a été construite entre 1988 et 1991. L'investissement représente 5,5 milliards de F. La production atteint 215.000 tonnes d'aluminium/an.*

**L**e chantier a intégré plusieurs dimensions importantes :

- les aspects techniques,
- les aspects sociaux (formation du personnel),
- l'architecture,
- l'ergonomie,
- l'organisation du travail.

#### **Les éléments relatifs à l'architecture :**

L'usine s'étend sur 65 hectares dont 17 hectares de bâtiments couverts avec deux bâtiments principaux de 850 m de long et 25 mètres de haut.

La conception du projet a associé une équipe d'architectes, Richard Plotier et Jean François Rabaut, et une équipe technique de Pechiney. Le cahier des charges initial était succinct. Il indiquait quelques grandes ambitions :

- une usine pour les hommes, avec un souci d'ergonomie, de ventilation et d'éclairage,
- un rapprochement des hommes qui travaillent à des distances importantes et un souci de limiter l'éloignement. Des zones de convivialité ont été créées pour éviter un sentiment d'isolement,
- une usine qui s'intègre bien dans l'environnement dunkerquois et qui ne soit pas vécue comme une agression ou une source de nuisances.

A l'extérieur, il y a volonté d'afficher un bâtiment à la

pointe de la technologie. L'usine masque ses dimensions par des volumes simples qui sont habillés d'un bardage à ondes horizontales en aluminium. L'image de marque de l'entreprise est ainsi magnifiée par la reconnaissance de son produit. Aluminium et verre sont complémentaires et contraires, opaques et transparents. Ensoleillée, la surface vitrée noircit alors que le métal blanchit.

A l'intérieur sont aménagées des zones à forte présence humaine autour de points centraux. Les bureaux s'articulent autour d'un patio vitré avec un éclairage zénital. Toutes les zones d'atelier et de bureau sont traitées de la même manière.

Une des particularités de l'usine réside dans la séparation des circulations : piétons, véhicules et matières cheminent à des hauteurs différentes. Une galerie vitrée à 3 mètres du sol pour les piétons correspond aux besoins et qualifie l'espace.

#### **Les éléments relatifs à l'environnement**

Un comité de liaison environnement a été mis en place entre les élus, les agriculteurs, les associations et l'administration. L'environnement immédiat a été traité avec les services de Michel Corajoud, paysagiste.



Coca-Cola Production S.A. à SOCX

Photo C.A.U.E. du Nord

*Coca-Cola Production S.A*

*Adresse : Zone d'Entreprises Bergues 59380 Socx*

*Surface : 5 hectares*

*Coût de la construction : 515 millions de francs (valeur 1994)*

*Durée des travaux : février à mi-septembre 1989*

*Maître d'œuvre : Lerminet Ingénierie*

## **L** a zone d'activités

La zone d'activités de Socx a été mise en place en 1987. Le maître d'ouvrage en est le SIVOM de Bergues et l'aménageur la Chambre de Commerce de Dunkerque. Elle couvre 60 hectares dont 20 disponibles. Elle héberge Coca-Cola, Continental Can, Continental PET, et une usine du groupe Beaulieu. Une équipe pluridisciplinaire a été constituée pour définir l'environnement paysager. Elle comprenait : Michel Cler, coloriste, Gilbert Samel, paysagiste, les représentants de l'Agence d'Urbanisme de Dunkerque, les Communes, le District, la DDE, la Chambre de Commerce. Ces partenaires ont travaillé avec les industriels, l'architecte et le cabinet d'ingénierie. Son action se situait au niveau du conseil et non de contraintes.

### **L'usine Coca-Cola Production S.A.**

Les terrains ont été acquis en 88 et le chantier a démarré en 89. L'usine est sortie de terre en neuf mois. Le coût total de l'installation et de ses extensions s'élève à 480 millions de F. La capacité de production est de 100 boîtes/seconde sur 4 lignes de production. Ce qui signifie une capacité annuelle

de 1,5 milliards de boîtes. Ce centre de conditionnement de boîtes est l'un des plus automatisé et moderne au monde. L'usine travaille en flux tendus. Le site occupe 270 personnes et une trentaine de saisonniers. Elle dessert la France et à l'exportation l'Allemagne, la Belgique, les Pays-Bas.

### **Coca-Cola et l'environnement**

L'eau provient de la région audomaroise par une canalisation de 35 km de long. Les besoins sont estimés à 2.000 m<sup>3</sup>/j d'eau qui est traitée dans l'usine. Les rejets d'eaux usées sont estimés à 1/2 litre par litre de boisson produite. Ces eaux usées sont analysées en continu avant leur envoi dans la station. Cette station d'épuration propre à l'usine traite les jus. Une extension de la station a été nécessaire pour éviter des pics de pollution préjudiciables au réseau de wattergangs. Des bassins tampons ont été mis en place ainsi qu'un traitement des hydrocarbures. 85 à 90% des déchets solides de l'usine sont triés et revalorisés.

## Blandine Motte

*chargée de mission à l'ANACT*

*Agence Nationale pour l'Amélioration  
des Conditions de Travail (ANACT)  
48 rue Nicolas Leblanc 59000 Lille*

### **P**résentation de l'ANACT

L'ANACT est un établissement public à caractère administratif. Sa mission est de susciter la prise en considération du travail le plus en amont possible dans les différents changements intervenant dans les entreprises. Elle a mis en place un réseau régional d'ARACT(s) dont un siège à Lille.

Les départements d'intervention de l'ANACT sont structurés autour de quatre thèmes :

- Conception des Systèmes de Travail, en lien avec la santé,
- Travail, Emploi Qualification, s'appuyant sur les compétences,
- Travail et efficacité des organisations,
- Automatisation, Projet d'Investissement et Travail.

Les interventions de l'ANACT prennent aujourd'hui trois formes :

- le diagnostic court, intervention de courte durée dans les domaines de la santé au travail, la gestion anticipée des compétences, les changements technologiques et organisationnels, les stratégies de formation. Cette intervention est gratuite,

- l'instruction des dossiers de demandes d'aides publiques, avis donné par l'ANACT sur les demandes de subventions des entreprises au titre des aides au conseil ou à l'action,

- les interventions de longue durée, appui technique méthodologique à l'entreprise à l'occasion d'un projet de changement. Ces interventions sont rémunérées.

### **Blandine Motte :**

Je m'occupe plus spécifiquement de la conception des espaces de travail en réponse à des demandes formulées par les entreprises elles-mêmes, sur la base d'un accord entre la direction, les partenaires sociaux et le CHSCT (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail). Ces interventions sont menées à condition d'avoir accès au lieu réel de l'activité de travail.

Le moment et la nature des demandes des entreprises sont très variables :

- avant la programmation : contribution à l'introduction de critères relatifs à la réalité du travail dans les concepts programmatiques,
- après le choix de l'architecte-concepteur : aide à la

prise en compte de la réalité du travail actuel et de ses évolutions prévisibles pour la conception de l'espace,

- amélioration d'espaces existants, sur des réaménagements d'espace en tenant compte des "conditions de réalisation du travail",

- lorsque les travaux sont imminents : évaluation, du point de vue des conditions de travail, des choix déjà faits et des améliorations encore possibles,

- au moment de la mise en service du bâtiment : corrections pouvant être apportées.

#### **L'instruction des demandes :**

Elle est faite auprès de la Direction des Structures représentatives du personnel (CHSCT, Syndicats) et du personnel directement concerné. Elle porte sur les enjeux du projet immobilier, l'introduction de nouvelles technologies, de changements d'organisation. Nous étudions les logiques des différents acteurs du projet immobilier : économique, management, gestion du personnel, techniques, sécurité, câblages, équipements futurs, conception architecturale, logique du travail et organisation du

travail. L'ANACT se veut le déclencheur d'une réflexion et d'un compromis entre les différentes logiques.

A titre d'illustration, j'évoquerai l'exemple d'une entreprise de fromage obligée pour des raisons d'hygiène européenne de créer une barrière physique sur une chaîne en tenant compte de toutes les modalités de régulation qui ne seront désormais plus possibles.

Autre exemple, le siège d'une entreprise contrainte de déménager sur deux sites distincts.

Un "diagnostic court" fait par l'ANACT a mis en évidence la nécessité de questionner les conséquences de cette donnée sur des fonctions transversales : accueil, courrier, archives, ... Des groupes de travail ont été constitués avec les différents services et ont travaillé ces questions. La nécessité, pour certains services, de traiter le courrier le plus tôt possible le matin, a abouti à revoir la localisation du service courrier et à l'implanter dans le même bâtiment que ces services.

# François Lautier

*Sociologue*

*François Lautier est sociologue, enseignant à l'école d'architecture de Paris La Villette, spécialiste de l'architecture des lieux de travail.*

**L'**environnement qualifie le rôle d'une personne dans une structure. Il qualifie aussi le lieu du travail. Plus largement, l'environnement qualifie la zone d'activités, il définit la place de la zone de travail dans la vie et dans la ville.

Les critères environnementaux peuvent entrer en contradiction avec d'autres objectifs. Il y a donc nécessité de hiérarchiser ces objectifs. L'environnement peut parfois être considéré comme un aspect marginal. Il ne l'est pas car le "sens" fondamental des choix environnementaux est essentiel. Trois grandes questions peuvent être posées sur les choix environnementaux :

## **Comment définir l'environnement ?**

L'environnement doit être pris dans ses multiples dimensions : acoustique (bruit), visuelle (paysage), atmosphérique (pollution) etc. D'autres paramètres doivent être pris en compte comme le repérage qui intervient à la fois sur un système d'échelle et sur des objets. Le repérage est un facteur de la qualité urbaine de la zone.

L'environnement se définit aussi par un certain nombre de contraintes. Par exemple :

- le transport des matières premières,

- les contraintes techniques de l'activité,

- les réserves foncières de l'entreprise pour d'éventuelles extensions,

- l'utilisation des espaces extérieurs pour des dépôts...

Le choix environnemental découle aussi de la conception initiale du projet. A la conception d'une zone d'activités vue comme un simple lotissement sans volonté d'ensemble s'oppose la conception d'une zone d'activités guidée par une volonté d'ensemble, conçue par un architecte ou un urbaniste. Cette qualité de l'ensemble a un impact économique, par exemple sur la valeur immobilière.

La qualité découle non seulement de la conception mais aussi de la gestion dans le temps de la zone d'activités, pour éviter notamment une dérive de l'espace vers la friche. Parce que l'entreprise bouge, parce qu'il n'y a pas de permanence, il faut un outil de gestion de la zone d'activités y compris en ce qui concerne le foncier.

## **Quelle vie sociale dans les zones d'activités ?**

L'urbanité ne s'arrête pas à la porte d'une zone d'activités. Au sein de la zone, comment peut-on

imaginer des liens, des équipements, mais aussi des lieux de circulations et de convivialité (rues, mails, places). Il semble nécessaire de laisser de la place pour une vie sociale de type urbain, pour la création spontanée d'une activité sociale non prévue à l'avance.

On constate actuellement que les entreprises ont besoin "d'externaliser" des activités. On crée maintenant des immeubles "intelligents" qui n'offrent pas seulement des surfaces mais aussi des services. De même il faut penser des zones d'activités intelligentes qui offrent des services non nécessairement prévus d'avance.

Dans la zone d'activités, il faut penser aussi à la place réservée au travailleur. Dans les cours industrielles du XIX<sup>ème</sup>, le lieu de la vie sociale était le bistrot. Les travailleurs ont besoin de lieux de rencontre et de convivialité utilisés en dehors d'une fonction préétablie.

**Quelle place peut occuper la zone d'activités dans l'organisation spatiale (à la ville ou à la campagne) ?**

La zone d'activités est-elle un élément de la ville ou un aspect gênant que l'on installe le plus à l'écart possible de la ville ? Autrement dit, la ville se pense-

t-elle comme un lieu dont le travail doit être exclu ?

Le travail étant un élément majeur du lien social, il semble nécessaire de réintroduire le travail dans la ville et réciproquement, ceci à la fois dans des lieux anciens et nouveaux.

Cette réflexion a un impact à la fois sur l'échelle et la conception de l'urbanisme des espaces de travail, mais aussi sur la nouvelle dimension du travail à domicile.

Concrètement cette question amène une réflexion sur les transports. Le lieu de travail relié à la ville doit bénéficier de vraies liaisons.

On peut aussi évoquer le cas des zones d'activités commerciales en périphéries des villes. Faut-il les repousser plus loin de la ville ou bien penser cette zone comme un lieu de la ville ? Et dans le second cas, quel accompagnement en terme de qualité architecturale faut-il mettre en œuvre pour cette zone ?



Photo C.A.U.E. du Pas-de-Calais

Euralille - Tour de Ch. de Portzemparc.

"En matière de développement de zones d'activités, on peut évoquer deux modèles :

- L'exemple d'Atlanta où l'expansion urbaine est liée à l'activité. Ce modèle, fondé sur le libéralisme, aboutit à la création d'immeubles dispersés dans le tissu urbain proposant chacun un micro-environnement de services.

- L'exemple d'Euralille où l'on crée un pôle d'activités intégré à la ville. Ce modèle est fondé sur la concentration des activités en un lieu. L'orientation vers l'un ou l'autre modèle résulte d'un choix politique."

## Table ronde

"La zone d'activités comme cadre dynamique participant au processus de production ainsi qu'à la qualité de vie et de travail de ses usagers"

- **Michel Bonhomme**, Société Demain.
- **Francis Nave**, Agence d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Dunkerque.
- **François-Xavier Mousquet**, paysagiste.
- **Michel Cler**, consultant-couleur.
- **Christine Nacy**, agence de communication Scherzo.
- **François Lautier**, sociologue.
- **Pierre Thieffry**, animateur.

### **C**omment Sollac s'est-elle lancée dans une démarche de valorisation de son environnement ?

En 88/89 Sollac a pris la décision d'améliorer son environnement. En effet de ce site de 4 km de long où sont dispersés les laminoirs, les aciéries et les hauts fourneaux se dégageait un sentiment de friche. Dans un premier temps, il s'agissait de débarrasser les crassiers et les ferrailles. Puis la décision a été prise de verdir et planter. **François-Xavier Mousquet** a proposé une vision globale du site plutôt que de limiter l'intervention à quelques îlots à l'entrée. Celui-ci explique : "Mon idée a été de rétablir à travers les plantations le rapport à la mer. Une réflexion a été menée sur l'espace dans chaque zone de Sollac - une démarche qui permettait aux salariés d'adhérer au projet - et a abouti à un schéma d'ensemble, inscrit dans la logique de l'entreprise".

### **A** quelles préoccupations répond le schéma d'environnement industriel de Dunkerque ?

**Francis Nave** retrace l'ensemble de la démarche : Le schéma d'environnement industriel de Dunkerque est une initiative qui s'inscrit dans le contrat d'agglomération de Dunkerque. Il est aussi historiquement lié à l'implantation de Du Pont de Nemours à proximité d'un grand espace de loisirs. Un choix qui a donné lieu à une vive polémique.

Le Schéma d'Environnement Industriel a été mis en chantier par le Port Autonome de Dunkerque, la Chambre de Commerce, la Communauté Urbaine, avec l'accord et la participation des élus, des associations environnementales et des entreprises. Ce Schéma a donné lieu à une Charte de l'aménagement industriel (document qui n'est pas opposable aux tiers) qui amène une prise en compte des nuisances et des risques. Cette charte est remise par les aménageurs à tous les investisseurs potentiels.

Le suivi est assuré par le SPPPI (Secrétariat Permanent de Prévention des Pollutions Industrielles) animé par la DRIRE (Direction Régionale de la Recherche, de l'Industrie et de l'Environnement). Le SPPPI regroupe des représentants des collectivités, des associations, des industries, mais aussi des médecins, des journalistes, etc.

Lorsque l'investisseur a réalisé ses études d'impact et de danger, il les présente en primeur au SPPPI. En fonction des avis des commissions du SPPPI, l'industriel peut compléter son dossier avant l'enquête publique. Ce système permet d'engager le processus de permis de construire en moins de cinq mois.

### **Quel est le processus mis en place par la société Demain pour assurer la qualité environnementale des entreprises ?**

**Michel Bonhomme** expose la méthodologie : La société Demain se consacre à un travail d'accompagnement des technologies propres. Par exemple, elle pilote un programme national sur les déchets de chantiers et un programme de parc d'activités labellisé pour la maîtrise de l'environnement. A titre d'illustration, la société a travaillé à la conception d'un espace d'activités pilote à Sophia-Esterel ou sur des micro-zones d'entreprises dans le parc du Luberon.

Les deux principes sur lesquels la démarche de la société Demain se fonde sont le développement durable et les performances en matière d'environnement comme facteur de développement économique.

La mise en place de parcs d'activités labellisés pour la maîtrise de l'environnement P.A.L.M.E repose d'abord sur une méthodologie mise en place avec les agences de l'Etat, les associations et les scientifiques. Ce processus implique initialement une étude de la cohérence environnementale, document qui insiste sur l'écologie urbaine et régionale. Puis il se poursuit par un travail sur le bassin de vie, économique, social, environnemental. Enfin l'étude porte sur le site, et dans ce site sur la place des entreprises, sur la convivialité et sur la continuité des activités.

Toute cette phase préparatoire débouche sur une charte qui représente pour chacune des parties un contrat avec des droits et des obligations.

Le label (P.A.L.M.E) que la société Demain voudrait faire reconnaître n'a rien à voir avec un label privé de

type éco-parc ou intégration paysagère. Il s'agit d'un processus collectif qui doit aboutir à un label de type national avec un encadrement public et politique.

L'accueil des entreprises sur le site d'activités s'accompagne d'un audit environnemental qui n'a pas un caractère coercitif mais qui propose à l'entreprise des outils d'accompagnement (tableau de bord, logiciels et pour certains sites, services communs) destinés à faciliter l'intégration des nouvelles contraintes environnementales.

Ces contraintes vont nécessairement se renforcer, à la fois en ce qui concerne les contraintes réglementaires (directives européennes en préparation), les contraintes de coûts environnementaux (des déchets, de la pollution de l'air et de l'eau, des emballages, de l'énergie), avec les futures écotaxes.

La connaissance de ces contraintes suppose un travail prospectif : il faut aider les entreprises à faire des projections sur l'avenir. L'accompagnement permet au chef d'entreprise d'intégrer les paramètres d'environnement comme un facteur de survie de l'entreprise mais aussi comme un facteur de différenciation de son entreprise. La démarche vise aussi à faire comprendre à l'investisseur qu'il a intérêt à investir tout de suite pour atteindre une "excellence" en matière d'environnement. Des investissements différés lui coûteraient probablement plus chers.

Le travail ne s'achève pas avec l'accueil des entreprises. Il se poursuit avec la phase de gestion du site. Il faut en effet assurer la pérennité des engagements et donner aux entreprises les moyens de faire des bilans environnementaux dans une logique de transparence.

La réflexion sur le devenir des zones existantes interpelle fortement les villes. Dans la plupart des projets de parc de moyenne dimension, il n'existe pas d'analyse urbaine préalable. Chaque Commune veut son propre parc. En fonction du marché, les PMI sont amenées à se déplacer. Elles déconnectent ainsi les travailleurs de leur milieu de vie. Les infrastructures suivent les travailleurs. C'est ainsi que par strates successives les infrastructures suivent le déplacement des entreprises. Cet état de fait est dangereux car il aboutit aux difficultés de gestion des zones abandonnées. C'est pourquoi je pense que parmi les enjeux du développement durable, l'analyse urbaine préalable est un élément essentiel. Au développement exogène (par un déplacement de l'activité), il faut substituer un développement endogène (par de nouvelles activités suscitées). Les contraintes environnementales laissent de nombreux espaces pour l'innovation et pour de nouvelles activités suscitées.

### **Peut-on aussi agir pour améliorer la qualité de vie dans les anciennes zones d'activités et faire de ces zones de véritables quartiers de ville ?**

**Christine Nacry** fait part de son expérience sur la zone industrielle de Lille-Seclin. La zone industrielle de Lille-Seclin qui existe depuis 25 ans accueille 170 entreprises et 5.000 salariés. Le dialogue entre les responsables et utilisateurs de la zone et les Collectivités a été parfois insuffisant. Les salariés n'étaient pas assez considérés comme des habitants à part entière des quatre communes intéressées. Il se posait par exemple des problèmes de liaisons et de transports.

La mobilisation des différents partenaires n'était pas facile car la zone d'activités concerne deux publics : un public de propriétaires et un public d'usagers. La réponse à ce malaise a été la création d'un bulletin

de liaison diffusé à 5 ou 6.000 exemplaires. Cet outil a renforcé les liens, il a été à l'occasion utilisé comme instrument de pression. Il a permis surtout d'affirmer un dynamisme réel et d'améliorer le quotidien des usagers (sécurité, places en crèche etc.). La conclusion à tirer de cette expérience, c'est qu'une zone même totalement occupée n'est jamais totalement terminée. Elle n'échappe pas aux départs d'entreprises.

La zone de Lille-Seclin est perçue comme une zone dynamique. De là à dire qu'elle est vécue comme un quartier de la ville, il y a un pas difficile à franchir. Il y a des facteurs que l'on ne peut pas modifier : l'enclavement, l'architecture.

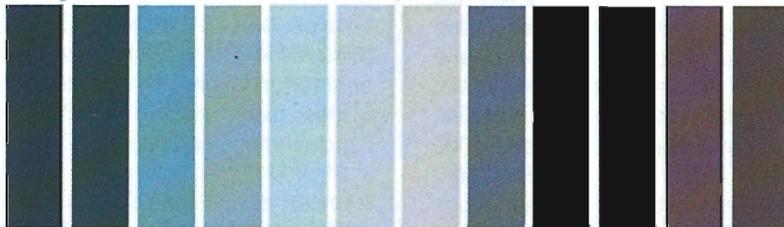
Pour sa part, **François Lautier** conclut : une zone ancienne est difficilement récupérable au sein de la vie urbaine sauf dans le cas où cette zone est absorbée par le développement ultérieur de la ville. D'ailleurs le danger vient moins de la notion de "zoning" que des enjeux de gestion et de relations au sein de la zone.

En matière de développement de zones d'activités, on peut évoquer deux modèles :

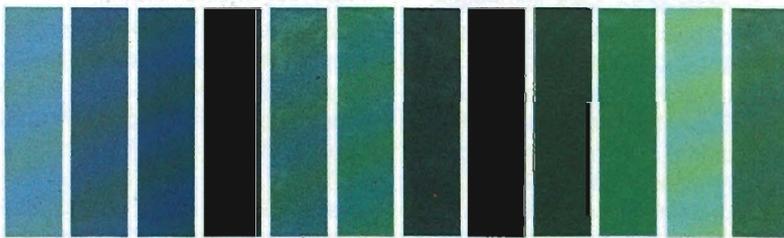
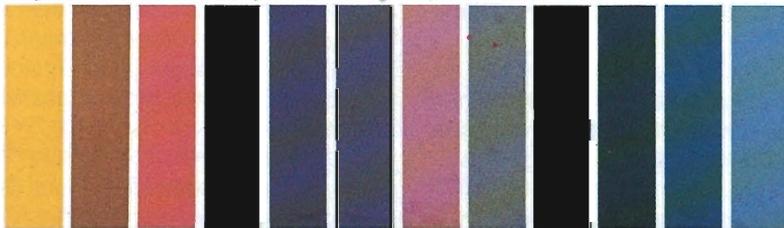
- l'exemple d'Atlanta où l'expansion urbaine est liée à l'activité. Ce modèle, fondé sur le libéralisme, aboutit à la création d'immeubles dispersés dans le tissu urbain proposant chacun un micro-environnement de services,

- l'exemple d'Euralille où l'on crée un pôle d'activités intégré à la ville. Ce modèle est fondé sur la concentration des activités en un lieu. L'orientation vers l'un ou l'autre modèle résulte d'un choix politique.

autres gros matériels (suite)



charpentes et structures métalliques éléments signalétiques et mobiliers divers



Gamme du matériel industriel

Photo M. Cler

## Michel Cler

*consultant-couleur*

*L'Atelier d'Etudes Chromo Paysagères  
- France et Michel Cler - a été fondé  
en 1970.*

*France Cler :  
Peintre, Ecole des Beaux Arts d'Aix-  
en-Provence et de Marseille.*

*Michel Cler :  
Architecte D.E.S.A. de Paris*

**N**ous avons le privilège de voir ce qui nous entoure non en noir et blanc mais en couleur.

La couleur n'a pas d'existence réelle, en terme physique la "couleur" est une vibration. C'est une onde électromagnétique qui, après avoir pénétré ou être restée en surface d'un objet, est réfléchie à l'œil puis au cerveau qui identifie et nomme la couleur.

Le spectre des couleurs contient tous les aspects colorés que nous percevons de jour comme de nuit, à l'intérieur d'un bâtiment comme à l'extérieur. Il faut rappeler que sans lumière, nous ne pouvons percevoir d'aspect coloré.

L'ensemble de la présentation qui est faite se limite à une approche et une pratique des aspects colorés, de leur usage, de leur signification dans le domaine des espaces urbains et de l'architecture.

Dans le cadre du sujet relatif à l'aménagement des espaces et à l'architecture nous choisissons l'expression aspect coloré de préférence au mot couleur, qui est utilisé généralement avec la notion de "coloriage" peinture. Cet aspect réducteur a en effet tendance à séparer ce qui est "couleur" de ce qui paraît ne pas l'être, alors que nous vivons, agissons dans des espaces minéraux, végétaux, lacustres, avec des objets qui contiennent des

informations transmises par l'aspect coloré jouant son rôle de signe :

- une tomate verte n'est pas mûre. La tomate rouge est mûre.
- les platanes de l'allée ont leurs feuilles vertes et définissent une masse végétale. En hiver, tronc et branches nues formeront une silhouette.
- le feu vert-rouge-orange.

L'ensemble des composants de notre espace tels que les végétaux, les minéraux, l'eau et le ciel se signalent par leurs différents aspects colorés pris globalement. L'espace coloré se définit par rapport aux couleurs avec lesquelles il est en relation. L'aspect coloré varie en fonction de la lumière, des saisons, de la géographie :

La lumière sur un site est changeante tout au long de la journée, elle varie par rapport aux saisons et est différente suivant l'emplacement des sites. Une même citerne en jaune et rouge apparaîtra visuellement différente à Dunkerque et à Marseille. Les saisons influent sur l'aspect végétal : la vigne vierge présente des aspects colorés variés en fonction des saisons. Les floraisons proposent des aspects colorés très vifs mais de durée de vie courte, elles agissent comme des stimuli visuels et temporaires. A ce sujet, on peut noter que les matériaux minéraux naturels sont en général

d'aspect coloré peu intense. Par contre, les floraisons équilibrent leur "agression" colorée visuelle par une durée de vie brève.

L'aspect de miroir d'un matériau, ses reflets, son aspect métallisé, son opalescence sont les éléments les plus intéressants pour travailler l'aspect coloré sur la base de la lumière qui est ainsi traitée sous forme d'aspect de matière ou (et) de couleurs.

L'effet de miroir, encore très utilisé, en dehors de sa transparence - réflexion (voir sans être vu), reproduit fréquemment des fragments d'espaces, que le concepteur n'avait peut être pas envisagés.

Dans le domaine industriel la "simplicité" des formes, leurs dimensions, leur efficacité nécessaire, leur capacité latente de modification, incitent à travailler les ambiances en s'appuyant plus particulièrement sur les trames, textures, aspects de surface qui piègent la lumière, plutôt que sur la coloration.

Pour mémoire, l'aspect nocturne est mentionné, son rôle étant prépondérant dans la valorisation d'un site industriel - les espaces extérieurs, les bâtiments.

La recherche de relations entre végétal - ciel - bâtiments peut servir de base pour déterminer des termes colorés susceptibles de répondre à un programme d'aménagement dans lequel cohérence, équilibre, confort apparaissent comme des objectifs pour le traitement des espaces publics ou privés. L'aspect privé est d'ordre juridique, la notion d'espace public visuel prolongé dans l'espace privé est plus conforme à la réalité. Ce qui explique la nécessité de concevoir l'aménagement comme une interpénétration visuelle des espaces publics et privés. Il existe un tissu, composé de modelés et de matériaux de sol, complété par une trame végétale, sur lequel sont disposés, en liaison avec les voies de

communication, des habillages de machines que le parti consiste à insérer au mieux des potentialités d'un site où sont accumulées des logiques techniques différentes (réseaux, voies de communication). Le concepteur est confronté aux composants de l'espace et à leur apparence, leur signe.

Le même aspect coloré peut être bénéfique ou maléfique, cela dépend du contexte. Le contenu du signe est lié à chaque groupe humain, et au poids que celui-ci accorde à la perception visuelle et aux informations contenues. Il faut mentionner l'utilisation de l'aspect coloré comme une source d'équilibre physique par rapport à un contexte très fort pouvant devenir agressif par sa permanence.

Par exemple, à Dunkerque certaines constructions en briques sont peintes avec une palette de turquoise et de rose qui sont des teintes très vives, "éclairant" l'ambiance, et avec une complémentaire de "rouges briques". Une palette similaire a été utilisée sur une maison en Guadeloupe, et dans ce cas, les teintes font référence aux aspects colorés traditionnels du groupe indien d'origine de Madras.

Un autre aspect de l'information qui peut être transmise : dans le cadre d'une étude sur les grues du Port de Marseille, une grue avait été traitée de façon à faire disparaître visuellement son bras. Le grutier en charge des manœuvres était inquiet de ne plus ressentir la présence, la force du bras de la grue, cela lui donnait une impression d'insécurité.

Plus particulièrement dans le domaine des bâtiments industriels, les groupes ayant des usines dans différentes régions soit du territoire, soit à l'étranger, estiment que la couleur "maison" apparaîtra pourtant de façon identique. C'est inexact. Compte-tenu de la lumière du lieu et de ses composants, le même

échantillon de couleur rouge apparaîtra visuellement différemment à Marseille ou Dunkerque. L'aspect coloré fait partie d'un tout, sa perception s'établit par inter-relation avec les aspects de matières et de teintes voisins.

Dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture, y-a-t-il une "culture" de l'aspect coloré en France - comme on peut la noter en Italie, dans les Pays Nordiques, et dans de nombreux pays en cours de développement -, pays riche en matériaux, et dans lequel l'ornementation, la mise en scène s'appuient peu sur les représentations peintes, les trompe-l'œil, la "couleur" ?

La non prise en compte des perceptions visuelles et tactiles est renforcée par un faisceau d'éléments visant à unifier et à gommer toute représentation individuelle par l'aspect coloré.

- Des réglementations (POS - ZAC), des conseils (ABF) n'opèrent en général que par interdits plutôt que par suggestions de possibilités.

- Les règlements H.L.M. ou des co-proprétés (cahier des charges) sont particulièrement instructifs. Pour les H.L.M. afin de ne pas exprimer des diversités individuelles et d'assurer une maintenance aisée. Pour les co-proprétés afin de marquer le changement de statut de locataire à propriétaire.

- Les règles relatives à l'environnement (pollution chrome ou cadmiun).

- Les règles de construction (avis du CSTB sur les matériaux).

- La logique de la production industrielle.

Ces quelques points succincts non développés

montrent que l'aspect coloré n'est pas considéré comme une donnée prise en compte dans l'élaboration des matériaux de construction. Le son, la température sont quantifiables. La perception tactile et visuelle, si tant est que le quantifiable soit nécessaire, le sont moins aisément.

A ces quelques points s'ajoutent :

- la banalisation et l'appauvrissement général des significations attribuées à l'aspect coloré,

- les prescriptions architecturales, similaires dans toutes les régions, n'ayant que peu de rapport avec l'espace urbain et les apports des différentes lumières,

- dernier point mais non le moindre, le matériau utilisé. Sans trop entrer dans ce dernier élément, et plus particulièrement dans le cadre de cette présentation, certains rappels peuvent être utiles.

**Les normes de couleur** ou l'assistantat des concepteurs.

Il y a confusion volontairement entretenue entre norme et identification. L'aspect coloré doit être identifié et nommé de façon scientifique par rapport au spectre - cf. les atlas Munsell (USA/Canada), le Natural Colour System (Suède/Europe).

Certains aspects colorés sont des représentations, des signes reconnus dans chaque pays pour identifier des fonctions en général d'ordre public. Ces aspects colorés sont codifiés et édités par chaque Pays.

UK = Le British Standard qui propose une palette "aquarellée", son usage est courant.

France = l'AFNOR a mis au point une collection réduite, méconnue de tous.

Allemagne = le RAL n'a pas de légitimité réglementaire. C'est une liste de couleurs à l'origine destinée au

échantillon de couleur rouge apparaîtra visuellement différemment à Marseille ou Dunkerque. L'aspect coloré fait partie d'un tout, sa perception s'établit par inter-relation avec les aspects de matières et de teintes voisins.

Dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture, y-a-t-il une "culture" de l'aspect coloré en France - comme on peut la noter en Italie, dans les Pays Nordiques, et dans de nombreux pays en cours de développement -, pays riche en matériaux, et dans lequel l'ornementation, la mise en scène s'appuient peu sur les représentations peintes, les trompe-l'œil, la "couleur" ?

La non prise en compte des perceptions visuelles et tactiles est renforcée par un faisceau d'éléments visant à unifier et à gommer toute représentation individuelle par l'aspect coloré.

- Des réglementations (POS - ZAC), des conseils (ABF) n'opèrent en général que par interdictions plutôt que par suggestions de possibilités.

- Les règlements H.L.M. ou des co-propriétés (cahier des charges) sont particulièrement instructifs. Pour les H.L.M. afin de ne pas exprimer des diversités individuelles et d'assurer une maintenance aisée. Pour les co-propriétés afin de marquer le changement de statut de locataire à propriétaire.

- Les règles relatives à l'environnement (pollution chrome ou cadmiun).

- Les règles de construction (avis du CSTB sur les matériaux).

- La logique de la production industrielle.

Ces quelques points succincts non développés

montrent que l'aspect coloré n'est pas considéré comme une donnée prise en compte dans l'élaboration des matériaux de construction. Le son, la température sont quantifiables. La perception tactile et visuelle, si tant est que le quantifiable soit nécessaire, le sont moins aisément.

A ces quelques points s'ajoutent :

- la banalisation et l'appauvrissement général des significations attribuées à l'aspect coloré,

- les prescriptions architecturales, similaires dans toutes les régions, n'ayant que peu de rapport avec l'espace urbain et les apports des différentes lumières,

- dernier point mais non le moindre, le matériau utilisé. Sans trop entrer dans ce dernier élément, et plus particulièrement dans le cadre de cette présentation, certains rappels peuvent être utiles.

**Les normes de couleur** ou l'assistantat des concepteurs.

Il y a confusion volontairement entretenue entre norme et identification. L'aspect coloré doit être identifié et nommé de façon scientifique par rapport au spectre - cf. les atlas Munsell (USA/Canada), le Natural Colour System (Suède/Europe).

Certains aspects colorés sont des représentations, des signes reconnus dans chaque pays pour identifier des fonctions en général d'ordre public. Ces aspects colorés sont codifiés et édités par chaque Pays.

UK = Le British Standard qui propose une palette "aquarellée", son usage est courant.

France = l'AFNOR a mis au point une collection réduite, méconnue de tous.

Allemagne = le RAL n'a pas de légitimité réglementaire. C'est une liste de couleurs à l'origine destinée au

traitement des machines outils.

Suède = L'Institut Suédois et l'administration suédoise s'appuient sur le Spectre pour Standard de Couleur (NCS)

On peut considérer ces différents documents comme une source modeste d'information sur certains aspects colorés nationaux, en étant attentif à la signification proposée. Il faut par ailleurs noter que les architectes se réfèrent de façon courante à la liste de couleurs RAL dont la représentation colorée est tout à fait justifiée dans son contexte, mais ne peut être transposée en l'état.

### Les produits industriels

Les produits industrialisés s'inscrivent dans une logique strictement économique, et restent rarement influencés par les apports des concepteurs.

Les palettes en général sont déséquilibrées, privilégiant certaines tendances commercialement rentables. Elles se réduisent pour des raisons économiques, de protection de l'environnement, de restructurations internes, de technique - machine à teinter et perte du savoir-faire -, d'absence de "mémoire" d'entreprise.

### Esquisse d'une méthodologie

Comment appliquer une étude chromatique à un site industriel ? Le Parc d'Activités ou d'Industrie (de préférence à Zone d'Activités ou d'Industrie) devrait être considéré comme un quartier de la commune, et non comme un délaissé au "lieu du ban".

Dans ce dernier cas, c'est un tissu fragile, à durée de vie variable, et sans mémoire. Son implantation dans le contexte du site peut être rapide et ne procède que par accumulation d'apports. L'importance et le rôle des réseaux, voies, routes, voies ferrées, leur

relation à la commune sont des contraintes parfois très fortes de l'aménagement des parcelles et de l'implantation du bâti.

Différents espaces, différentes échelles sont donc à aborder :

- échelle de perception visuelle de grand paysage, inscription dans le site, principes des contours, des insertions, des ruptures,
- échelle interne au quartier, entité, identité.

L'étude chromatique concerne l'ambiance générale perçue par les utilisateurs permanents, et temporaires ; elle s'appuie sur les éléments végétaux, minéraux, aquatiques existants ou à créer.

Le rôle et le caractère de la lumière sont essentiels dans la définition d'une palette "végétale - minérale" relative à un tissu structuré essentiellement pour son fonctionnement : voirie, process, parking...

### L'étude chromatique se développe en plusieurs étapes :

**La conception**, phase d'analyse - diagnostic, phase d'établissement du nuancier matière - couleur de conception et du schéma de traitement chromatique.

- L'analyse-diagnostic permet, par relevé des couleurs - matières sur le site, pendant les différentes saisons, d'établir un état chromatique de l'existant. Sont pris en compte : le minéral, le végétal, le ciel, l'eau.

- Le nuancier de conception prend appui sur l'analyse-diagnostic et sur les thèmes et orientations du maître d'ouvrage ou de l'équipe chargée de l'aménagement. Le nuancier est plus directif qu'un

nuancier similaire en tissu urbain, compte-tenu du petit nombre de matériaux, en général bardages, qui sont utilisés et de la relative modestie de leur gamme d'aspect de couleurs. Ceci étant, tout apport extérieur enrichissant l'harmonie suggérée est à examiner.

- Le schéma de traitement chromatique s'élabore plus particulièrement avec le paysagiste afin d'assurer les relations visuelles, les renforcements des dominantes existantes, tant entre le Parc et la Commune que dans le tissu même du Parc. Schématisation des thèmes matière - couleur, définition précise pour des localisations marquantes dans le paysage.

La mise en place du schéma induit la seconde partie de ce type d'intervention.

### **Le suivi**

Il est apparemment plus important et utile qu'en tissu urbain où il mature avec le temps. En Parc d'Activités, le rythme de développement et parfois de modification est plus rapide. Par ailleurs, la relation de plus en plus forte entre l'image d'une industrie et son bâtiment, qui a aussi un rôle de signe, ne consiste pas toujours à agrandir la carte de visite ou le logo à l'échelle du bâtiment.

Le suivi doit être précis, mais souple et toujours établi conjointement avec la personne chargée des espaces extérieurs publics. En effet, clôture, signalisation privée, signalisation générale, marquent l'espace, orientent et sont composées dans le cadre du "paysage" des espaces extérieurs.

L'adaptation aux techniques et process de l'industriel est impérative dans les deux sens. Par exemple, des réservoirs contenant des produits sensibles à la chaleur et dangereux ne peuvent être traités en

sombre ; un aspect clair, généralement un blanc, est choisi. Dans ce cas, vis-à-vis du blanc, le suivi consiste à traiter cette teinte pour l'harmoniser avec l'environnement et surtout la rendre moins agressive physiquement.

Dans le cas précis des trois secteurs de Bergues - Wormhout - Grande-Synthe où sont localisés des groupes comme Tollens - Continental Can, Coca-Cola, Lesieur, l'équipe de conception et de suivi mise en place comprenait : la C.C.I., la DDE, l'AGUR, le paysagiste, le consultant couleur.

La légitimité de cette équipe n'existant pas, il s'agissait d'un simple conseil aux entreprises.



## 3ème journée

L'évolution du concept des zones d'activités fait apparaître de nouvelles typologies, le plus souvent fondées autour de l'environnement, comme facteur de pérennité et de mieux vivre économique et social.

La nouvelle vague des parcs d'activités s'explique par la concurrence qui s'exerce entre les investisseurs pour attirer les meilleures entreprises, en offrant les meilleures réponses quant à l'environnement.

Ce phénomène concerne surtout des régions où la mutation économique existe et où la concurrence se joue en terme d'image de l'entreprise.

Une zone d'activités doit être conçue comme un lieu d'expression : l'expression d'un milieu, d'une ambition commerciale, sociale, écologique, technologique .

Comment ces sites fabriqués intègrent-ils la notion du paysage et de l'environnement pour en faire une valeur économique ?



Parc d'activités des Bonnettes à ARRAS

Photo P. Milinart

*Présentation et visite de quelques sites des zones d'activités économiques à Arras et Béthune par Michel Herbeaux, vice-président du district d'Arras, et Frédérique Briquet, Chef de projet d'agglomération de la Communauté du Béthunois.*

**M**ichel Herbeaux, vice-président du District urbain d'Arras.

Le district comporte plusieurs zones d'activités :

- la zone des Bonnettes (80 hectares dont 36 hectares paysagers), zone conçue par la municipalité d'Arras comme ayant une vocation "high tech". Elle a fait l'objet de soins très poussés en terme de paysagement et de verdissement. Les concepteurs sont l'agence de paysagistes Paysages et le cabinet d'architecture Rousse,
- la zone est de l'agglomération (160 hectares) : une zone créée il y a 25 ans. Une requalification est prévue. Les aménagements a posteriori doivent améliorer cette zone rapidement remplie,
- la zone d'activités d'Artoipôle (120 hectares) située à la sortie de l'autoroute A1 et aménagée par le District avec le concours d'une équipe d'urbanistes et de paysagistes : Trace et Empreinte,
- la ZI n°1 (en direction de St-Pol) : une zone d'activités commerciales. Celle-ci n'est pas une référence en terme d'aménagement.

Par exemple, la zone d'Artoipôle a pour vocation

d'accueillir des entreprises de l'agro-alimentaire, de la logistique et des transports. Elle témoigne d'une volonté de faire un équipement de qualité avec pré-aménagement et pré-verdissement. Les préoccupations environnementales portent aussi sur les eaux de ruissellement dont le volume est important du fait des surfaces imperméabilisées. L'absence d'exutoire naturel pour les eaux pluviales a amené la création, chez les industriels, de bassins de retenue qui renvoient ensuite dans des bassins publics destinés à l'infiltration et la décantation des eaux.

A côté de ces aménagements, le District intervient sur le paysagement. Il le fait dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur les entrées et traversées d'agglomération, qui s'inscrit dans le projet d'agglomération, dans la charte locale d'environnement (en cours de négociation) et dans le schéma directeur (en cours de révision).

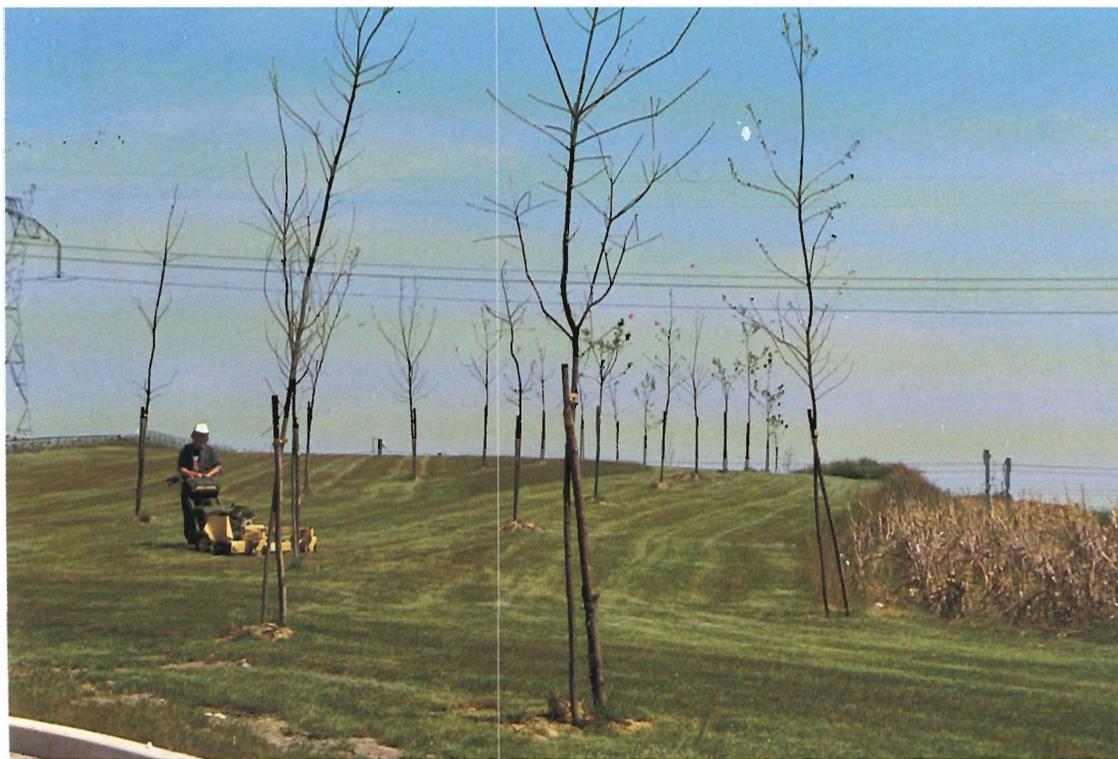


Photo D. Renoult

Aménagement et Paysagement - Artoipôle à ARRAS

"Un fuseau planté, défini à une échelle cohérente avec l'échelle du paysage agricole".

*Visite du site d'Artoipôle à Arras, avec Bertrand Peretz, architecte urbaniste, de l'agence TRACE.*

La zone d'Artoipôle est une ZAC développée sur 120 hectares dont la conception, le travail d'urbanisme, l'organisation et le montage du dossier administratif se sont déroulés sur deux ans.

La conception paysagère repose sur une triple analyse portant sur :

- les traces contemporaines témoignant de la structure du paysage rural,
- la structuration d'un espace orthogonal organisé selon les axes nord-sud et est-ouest,
- l'échelle à adopter pour un ensemble couvrant 120 hectares.

Les grandes lignes du projet sont :

- les fuseaux plantés. Ils sont définis à une échelle cohérente avec l'échelle du paysage agricole,
- le concept de "boulevard vert" conçu comme un espace public "démocratique".

Ces éléments essentiels exprimés par l'esquisse se retrouvent de manière opérationnelle dans le plan d'aménagement de zone (PAZ) document important du dossier de création - réalisation de la Zac.

Le boulevard vert est conçu comme une pépinière. Les partenaires de la zone pourront acheter au prix initial les végétaux qui auront grandi sur place. Ceci dans un délai de 5 à 6 ans au terme duquel les

végétaux deviendront difficilement déplaçables.

Ces plantations deviendront alors une composante principale de l'ossature végétale du parc d'activités.

Le boulevard central (2 X 2 voies) est planté de manière asymétrique : persistants d'un côté et feuillus de l'autre.

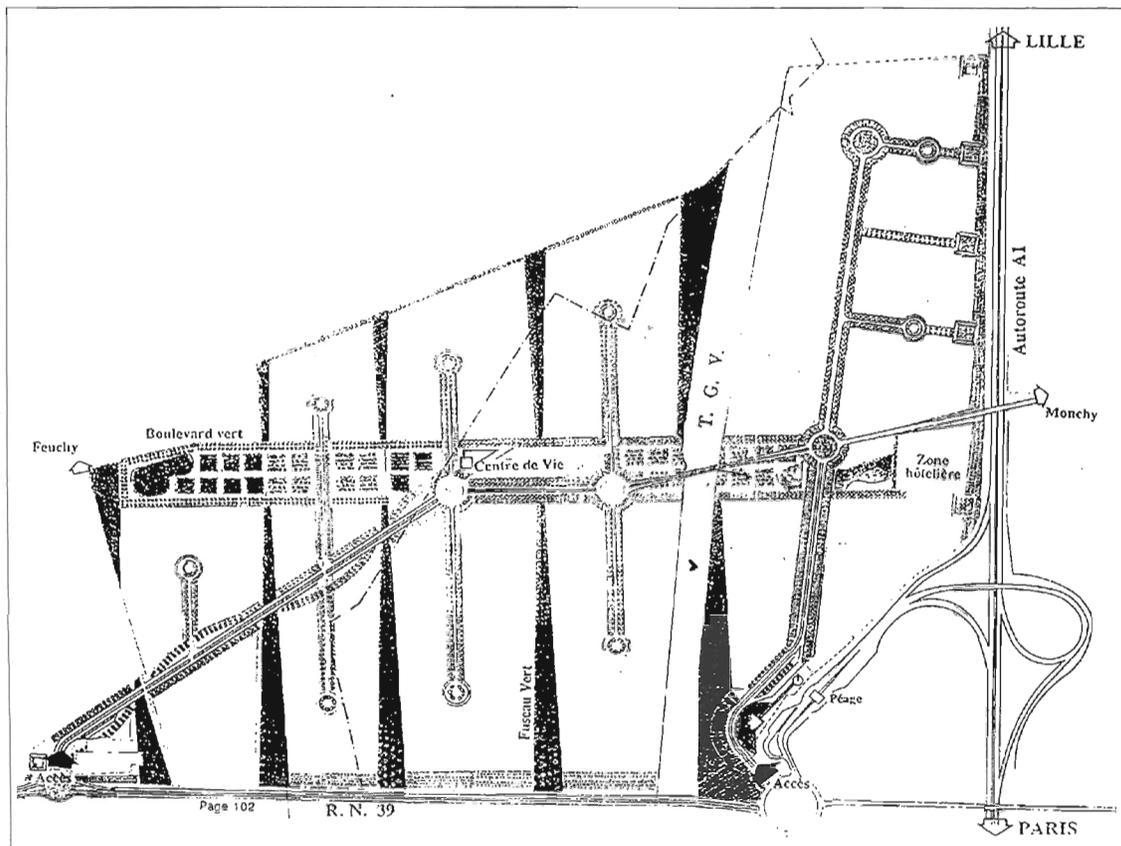
Les fuseaux plantés (perpendiculaires au boulevard) sont des surfaces commercialisées. En effet, ces fuseaux sont divisés en deux et attribués aux acquéreurs des parcelles respectivement adossées aux fuseaux.

L'entretien de ces espaces boisés doit être assuré pendant 4 à 5 ans. Ensuite ils vont se développer à la manière d'une futaie.

Les clôtures en front à rue sont traitées avec des végétaux définis. Des règles contraignantes ont également été édictées pour les portails et les contours des parcelles.

Cinq belvédères scandent le tracé du parc en bordure d'autoroute. D'une hauteur de 5 m et plantés d'arbres élancés, ces belvédères sont conçus comme des "totems" délimitant l'emprise de la zone.

Il n'y a pas de contraintes lourdes sur le plan de l'architecture, en revanche des règles d'implantation sont soumises à l'industriel. L'aménageur ou le maître d'ouvrage assure pour sa part l'aménagement



Page 102 | R. N. 39

Les espaces communs - Artoipôle à ARRAS

Document cabinet Troce

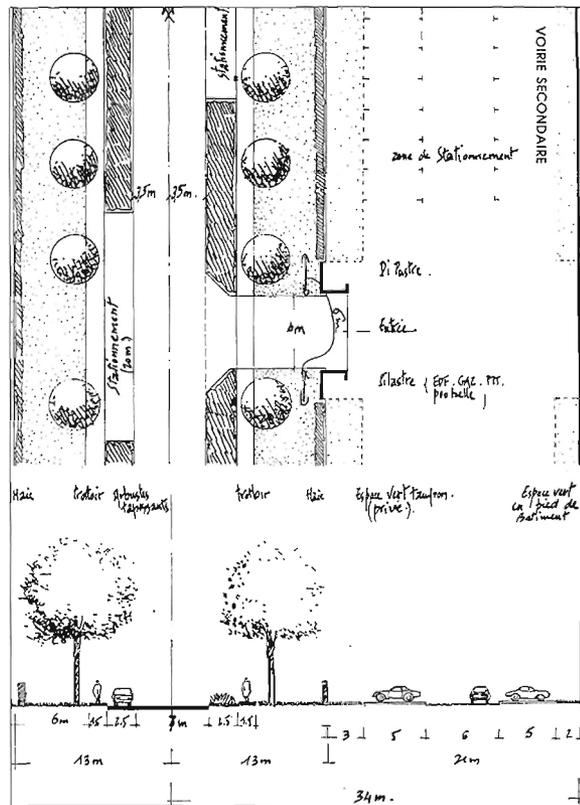
végétal qui structure l'ensemble. Le traitement général des espaces communs, qui deviendront espaces publics, permettra d'assurer une cohérence dans la zone. Les voiries structurantes et secondaires seront précisément distinctes.

En matière de traitement des eaux usées, la station d'épuration d'eaux pluviales traite les eaux publiques. Le traitement des hydrocarbures est prévu. Les industriels sont tenus de collecter et de stocker dans des bassins étanches permettant de piéger toutes les eaux de ruissellement de leurs bâtiments et de leurs parkings et de réguler l'écoulement des eaux de forte pluie vers le réseau public.

Les terrains seront commercialisés dans une fourchette tournant autour de 100F/m<sup>2</sup>, ce qui est le prix de revient du projet.

Les entreprises sont particulièrement attirées par l'infrastructure routière, car au cours des dernières années, il est apparu que le choix principal d'une société pour s'implanter était d'avoir des facilités de communication notamment un accès rapide à l'autoroute A1.

L'originalité de l'agglomération est qu'elle cible les clients de ses zones industrielles.



Voirie secondaire - Artoipôle à ARRAS

Document cabinet Empreinte



Vue générale du Technoparc Futura

Photo C.A.U.E. du Pas-de-Calais

*Présentation du Technoparc Futura à Béthune par Frédérique Briquet, chef du projet d'agglomération de la Communauté du Béthunois, et de Didier Larue, paysagiste.*

**L**e technoparc Futura (30 hectares) a été réalisé à proximité de l'I.U.T de Béthune pour accueillir des activités ayant à, ou susceptibles de développer un partenariat avec le monde de la formation et de la recherche, en leur offrant un environnement de qualité.

Le traitement paysager du Technoparc est intervenu alors qu'il était déjà créé, qu'il comptait quelques entreprises et avait déjà vu son schéma d'aménagement modifié pour satisfaire aux besoins d'implantation d'une activité.

La mission, confiée au paysagiste, visait à concrétiser le parti pris de qualité de la Collectivité et de donner à cette zone de nouvelle génération une identité forte.

Le projet a consisté à :

- **hiérarchiser** les voiries par un système de plantations en alignement (alignement double sur les voies principales et régulier sur les voies secondaires, avec une variation des essences sur les voiries tertiaires et un traitement spécifique des ronds points.
- **rétablir une cohérence** par une logique paysagère

qui s'adapte à l'existant et s'intègre aux aménagements futurs. Cet aménagement repose sur l'idée d'un "**verger géant**" dans une pâture. A l'échelle de la zone, une trame régulière a été définie avec des carrés d'arbres regroupés par neuf qui composent ce vaste verger.

- **retrouver** un micro-paysage en traitant avec des végétaux les assises de chaque bâtiment. Les clôtures ont été prohibées afin de maintenir l'espace ouvert.

- **signaler** par des bornes et par l'éclairage, qui répond aussi à un principe d'unité. La pérennité de cet aménagement a aussi été pensée.

L'entretien est assuré par les techniciens de la Communauté du Béthunois, pour maintenir unité et cohérence dans le traitement des pelouses et des arbres .



Parc d'activités des Bonnettes à ARRAS

Photo Cabinet Paysages

*Visite de la Zone des Bonnettes à Arras, avec Claude Roman, directeur des programmes à Europarc aménageur de la zone et François-Xavier Mousquet, paysagiste de l'agence PAYSAGES.*

**L**a ZAC a été lancée en février 1991, par la ville, maître d'ouvrage, Europarc est l'aménageur.

#### **Présentation de Claude Roman :**

Europarc, développeur de parcs tertiaires et leader dans son créneau, est à l'origine de 23 parcs accueillant 950 entreprises et occupant 25.000 personnes.

Le parc des Bonnettes a deux ans d'existence. C'est une zone d'activités de 89 hectares dont le traitement paysager est particulièrement soigné. L'espace a été divisé en douze hameaux de 4000 à 5000 m<sup>2</sup> ; le premier est entièrement commercialisé. Il a une vocation exclusivement tertiaire avec des bureaux, des laboratoires et des services associés.

L'objectif fixé est d'aménager 89 hectares avec 100.000 m<sup>2</sup> de plancher. A ce jour, 15.000 m<sup>2</sup> ont été réalisés. Les locaux sont regroupés en 12 hameaux : le premier est achevé, le second est en chantier, le troisième est au stade du préverdissement.

Sur les parcs développés par Europarc, on compte

en moyenne 1m<sup>2</sup> de plancher pour 1m<sup>2</sup> de voirie et 1m<sup>2</sup> d'espaces verts. La zone des Bonnettes fait exception avec 40% d'espaces verts. Le partenariat avec la ville porte en particulier sur ces espaces verts, leur conception et leur entretien.

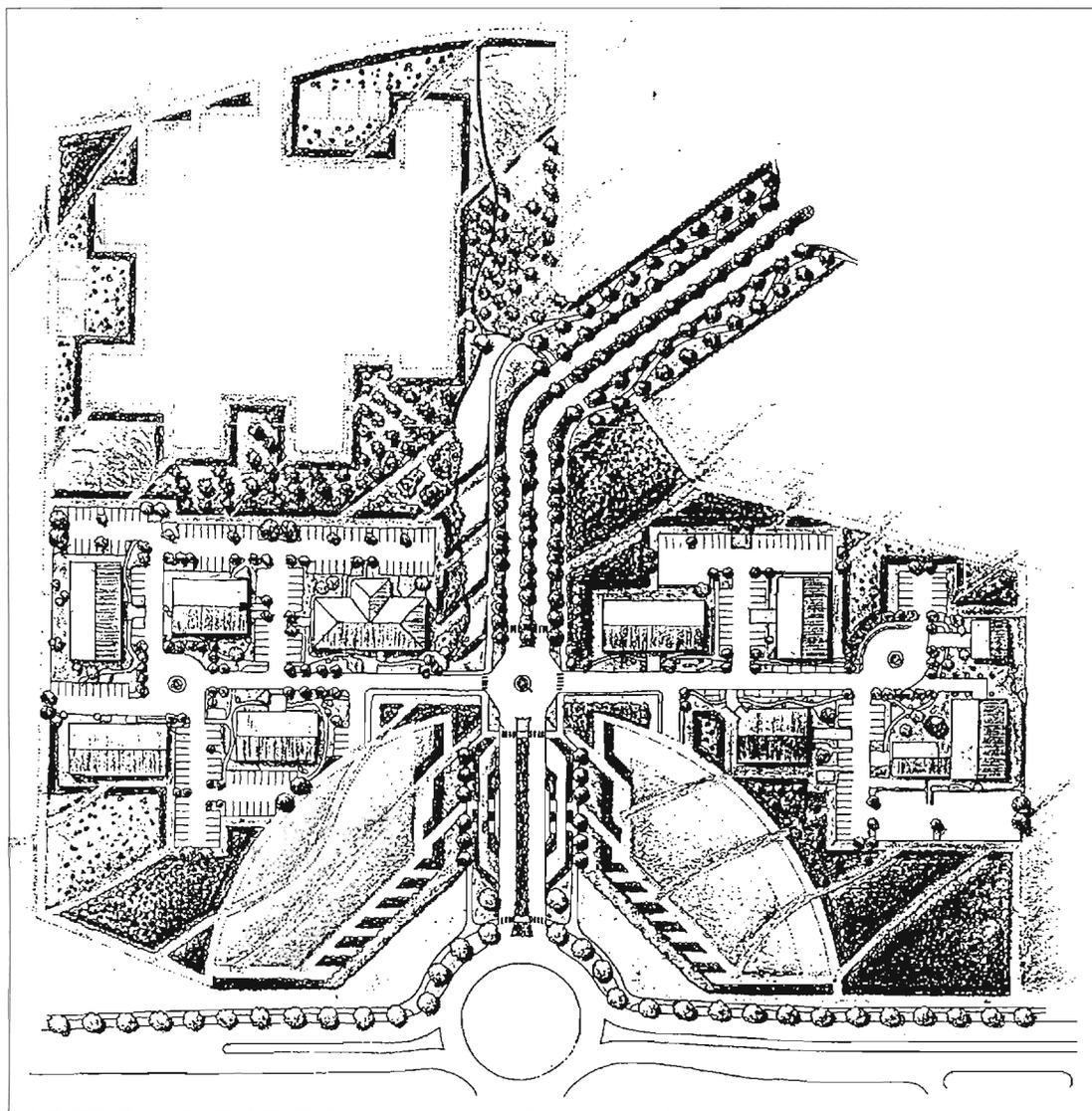
#### **Présentation de François-Xavier Mousquet, paysagiste :**

Les intentions du projet :

La réflexion que nous menons cherche à définir d'une part le contenu de l'expression, d'autre part sa formalisation.

L'expression doit refléter de façon harmonieuse et forte les divers partenaires du projet :

- la logique commerciale,
- la logique d'identité urbaine des partenaires administratifs,
- la logique d'économie des services qui se chargeront de l'entretien,
- la logique écologique du lieu.



Document Cabinet Paysages

Parc d'activités des Bonnettes à ARRAS - L'axe principal et les deux premiers hameaux

La Ville d'Arras a souhaité un parc d'activités écologique qui intègre les diverses dimensions de l'eau, de l'énergie, des aménagements paysagers. En tant que maître d'ouvrage, la Ville est le chef d'orchestre d'une opération devant s'étaler sur dix ans.

Au départ, on peut craindre une contradiction entre l'idée d'une zone d'activités "high tech" donc propre, maîtrisée, avec l'idée d'écologie, de friches végétales, dont le contenu écologique est lié au caractère spontané.

Cet écueil est évité grâce à une organisation rigoureuse de l'espace. Les zones écologiques sont systématiquement encadrées par une bande de gazon de 3,5m parfaitement entretenue et une frange constituée de végétaux horticoles "jardinés".

Derrière, se situe la zone écologique constituée d'une prairie fleurie qu'on laisse monter en graines, et qui est gérée différemment par un fauchage annuel après la montée en graines. Cette prairie se régénère naturellement et peut servir d'abri pour la faune. Six espaces écologiques vont illustrer l'évolution spontanée d'un milieu naturel de la prairie à la futaie.

Le paysagement du site exprime le relief du territoire en épousant les courbes de niveau, chaque courbe étant soulignée par une bande de gazon.

En partant de la logique du terrain, on propose un système d'organisation capable d'absorber l'évolution du parc au fil du temps.

L'élément structurant est constitué par les continuités qui se déploient sur toute l'ampleur du site.

Ce projet prend le pari de traiter des espaces industriels ou commerciaux sans que la qualité naturelle du site en soit diminuée, mais au contraire enrichie.

Il s'appuie donc sur l'écologie et sur une formalisation ambitieuse, sans que ces deux termes soient exclusifs l'un de l'autre. De leur interrelation doit émerger une image riche et authentique qui satisfera les exigences contemporaines du paysage .

Cette démarche, et particulièrement la préoccupation écologique, envisage dès la conception les techniques d'entretien pour intégrer les économies possibles. Elle intègre également l'occupation progressive de la zone, avec des traitements d'attente et des pré-verdissements.



Stockley Park - LONDRES

Photo Cabinet Poypages

## Charles Gachelin

Directeur MST ENVAR-Enseignant

*Directeur de la Maîtrise des Sciences et Techniques de l'université de Lille 1.  
Il possède une grande connaissance des parcs d'activités à l'étranger, et est le coordinateur d'un important travail sur la métropolisation.*

### **N**ouvelles générations de zones d'activités. Nouvelles tendances.

Les zones d'activités enregistrent la mutation économique du monde actuel. Leur évolution est l'expression de l'apparition de nouveaux facteurs et de nouvelles dynamiques. La comparaison entre la conception, la localisation, la qualité de la réalisation des zones d'activités est aujourd'hui un réactif du niveau atteint par cette mutation. Même entre les pays développés, les différences sont telles que la zone d'activités est devenue l'un des éléments visibles des disparités mondiales de développement.

La nouvelle génération de parcs d'activités est issue d'un concept né aux USA à la fin des années 60 et au début des années 70, notamment dans la Silicon Valley et à Boston. Dans les pays anglo-saxons cette émergence a été corrélée avec la mutation économique.

En France ce mouvement a été importé avec des zones alternatives comme Sophia-Antipolis, une réalisation péchant par son gigantisme (2.000 hectares). Cette réalisation s'est faite de façon très localisée sans processus de diffusion significatif. L'urbanisation de Sophia-Antipolis a été pensée pour ne pas briser la ligne d'horizon grâce à la maîtrise de la hauteur des bâtiments, et pour être une zone multifonctionnelle (habitat / entreprise / laboratoire de

recherche). En dépit de cahiers des charges stricts qui apparaissent à cette époque, des dérapages dus à l'hypertrophie de la zone n'ont pu être évités.

La Grande-Bretagne, lieu de passage du modèle américain, a réalisé des zones exemplaires comme Stockley Park. Les caractéristiques principales du business park dérivent d'une dynamique particulière : la confusion entre l'image de marque de la zone d'activités et du bâtiment et l'image de marque de l'entreprise.

En ce qui concerne notre région, il faut noter le décalage entre la mutation économique qui n'est pas achevée et la conception nouvelle de parcs d'activités qui suppose un travail d'anticipation. Le phénomène des "parcs d'activités" a globalement connu un démarrage lent en France avec un niveau de qualité insuffisant. Il existe, en effet, un seuil de qualité à franchir si l'on veut maintenir une qualité globale.

Pendant une longue période, il y a eu en France coexistence d'un double système fondé sur la ségrégation des fonctions inscrites dans les schémas d'aménagement du territoire. A côté de la zone industrielle se sont donc créés des parcs d'activités sur le modèle anglo-saxon, dont la conception est plus écologique.



Photo C.A.U.E. du Nord

Lloyd's - LONDRES

Dans les années 80, on voit apparaître des business parcs basés sur une relation entre environnement et développement. La protection des milieux naturels prend son importance : soin apporté dans la qualité des entrées, limitation des hauteurs de bâtiment. Ce phénomène concerne surtout des régions où la mutation économique est faite et où la concurrence se joue en terme d'image d'entreprise.

Les caractéristiques dominantes du modèle anglo-saxon sont :

- la recherche de l'excellence liée à la compétition entre les villes et entre les développeurs.

- la liaison environnement-développement qui s'est faite progressivement. Avec des préoccupations relatives à la protection des milieux naturels (par exemple : les zones humides) et des objectifs de délocalisation d'activités soucieuses de trouver un environnement haut de gamme (banques, etc.).

On a pu voir certaines entreprises tourner tout leur marketing autour de thèmes relatifs à la protection et à la reconstitution d'espaces naturels.

La liaison développement / environnement est aussi un facteur de différenciation des villes. On constate une aspiration à créer des zones dans des sites prestigieux.

Cet exemple serait-il ou non transposable à la région Nord - Pas-de-Calais ? Il faut savoir que nous avons 10.000 hectares de friches. A partir de ces friches et zones humides, et avec une volonté politique forte, on pourrait recréer des milieux naturels "haut de gamme" propices à l'accueil d'activités.

Dans les années 90 émergent d'autres préoccupations. Les parcs d'activités sont sensibles aux demandes des clients et à la demande sociale : immeuble en hauteur, bureau d'angle, bâtiment multifonctionnel, architecture comme facteur d'identité forte, intégration d'autres fonctions de type urbain ou

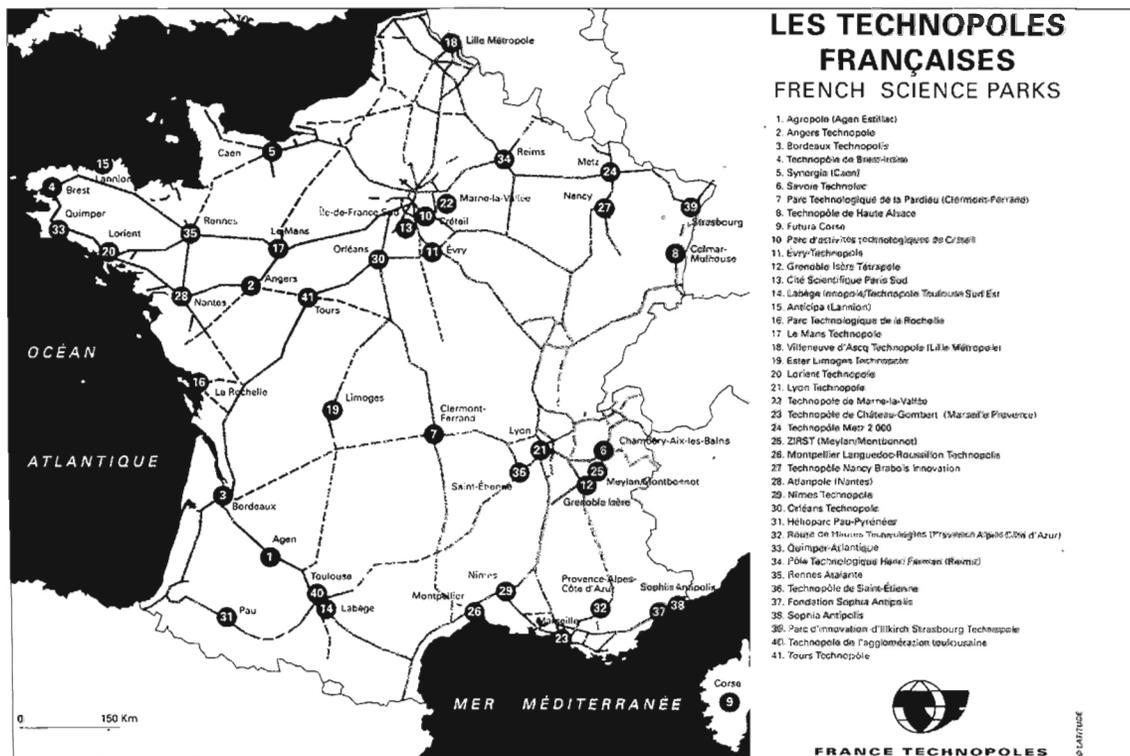
de loisirs (parcs urbains ou golf intégré).

La qualité du partenariat entre les collectivités et les développeurs et la sévérité du cahier des charges sont des outils permettant d'atteindre l'excellence.

Il faut cependant constater une diversification de ce modèle en fonction de la localisation plus ou moins proche des villes, l'évolution de la demande des industriels, des travailleurs, des usagers, l'évolution des équipements (lieux de convivialité), l'aspiration à une qualité architecturale. La multifonction (parc d'activité, hôtellerie, culture et loisirs) reste une grande révolution de ces dernières années, le modèle en étant la juxtaposition d'activités et de commerces. Cette dynamique risque de provoquer la disparition d'organisations anciennes.

En conclusion, la création de zones d'activités "alternatives" est une condition de la mutation économique. La qualité est un facteur incontournable. La dimension internationale d'une ville s'acquière notamment par une zone d'activités "haut de gamme".

Ainsi, les nouvelles générations des zones d'activités sont devenues l'expression de la capacité d'une ville ou d'une région à créer les conditions de l'émergence de la nouvelle économie.



Plan de localisation des Technopoles Françaises

Document France Technopoles

## Thierry BRUHAT

Consultant expert DATAR

*Thierry Bruhat est l'auteur de différents rapports sur le phénomène Technopoles : "Vingt Technopoles, un premier bilan" et "Éléments d'évaluation de la valeur ajoutée des Technopoles". Il contribue à l'évaluation de la composante aide au conseil en matière de parcs scientifiques et technologiques du programme Sprint. Il est spécialiste de l'analyse de la décision dans le domaine des politiques d'aménagement du territoire.*

**L**es parcs scientifiques et technologiques, plus généralement appelés les Technopoles, lancés en France dès la fin des années 70, associent zones d'activités à thèmes, sélection des entreprises et aménagement de qualité.

Dans l'histoire des zones d'activités, ces Technopoles montrent une évolution qui nous fait passer d'un simple espace d'accueil d'entreprises à un produit intégrant plusieurs dimensions (aménagement de sites et mises en réseaux de compétences) et assurant pour les collectivités plusieurs fonctions (promotion de ressources scientifiques et technologiques, commercialisation de bureaux, animation du transfert de technologies, etc.).

Si le phénomène technopole a vingt ans d'existence avec les expériences pionnières de Sophia-Antipolis et de la Zirst de Meylan, les quarante membres de l'association française des Technopoles, France Technopoles, sont le résultat d'une dynamique qui s'est accélérée au milieu des années 80.

Sophia-Antipolis a longtemps tenu le flambeau du mouvement technopole français. Cette opération d'intérêt national - décision d'un CIAT en 1972 - a suscité des vocations chez de nombreux élus et techniciens des collectivités locales venus visiter le site.

Toutefois, son caractère atypique et sa taille - le Parc de Sophia s'étend sur plus de 2000 ha - font de

Sophia une expérience difficilement transposable. Les tentatives, faites ici où là, comme à Bordeaux où 4000 ha ont été réservés (ZAD) sur le site de Montesquieu au début des années 80, se sont révélées vaines. Le site de Montesquieu se développe aujourd'hui à son rythme sur une ZAC de 170 ha.

La Zirst de Meylan, quant à elle, est certainement plus représentative des démarches technopoles développées au cours des années 80. C'est une opération d'initiative locale créée en périphérie d'une agglomération bien dotée sur le plan des ressources scientifiques et technologiques.

La Zirst est aujourd'hui une zone d'activités regroupant environ 200 entreprises et 5300 emplois. Fait notable, plus de la moitié des entreprises ont moins de 10 salariés. L'origine de la Zirst mérite d'être connue : elle montre l'importance des instances de concertation comme les commissions départementales de préparation du Plan et celles du SDAU ; elle illustre également la difficulté de planifier ce genre d'opération dans un contexte d'innovation technologique. En effet, l'électronique et la micro informatique, secteurs d'activités aujourd'hui dominant sur la Zirst, n'avaient pas été identifiés, au départ, comme stratégiques. En outre, un essaimage local imprévu a lancé la création de petites entreprises sur le parc.

Enfin, les résultats obtenus - 200 entreprises pour 60 ha - forcent à la modestie. Ils ont réclamé près de vingt ans d'effort pour les collectivités locales et pour les animateurs de la zone.

Sur les quarante Technopoles existantes en France, la diversité domine. Si des villes de toutes tailles ont lancé des Technopoles, un minimum de ressources scientifiques et technologiques est toutefois nécessaire pour crédibiliser ces opérations.

Initiées et portées financièrement par les collectivités locales, les Technopoles partagent une "philosophie" de développement où se retrouvent des partenariats entre organismes consulaires, universités, centres de recherche, etc..., des structures opérationnelles légères ainsi que des actions qui accordent autant d'importance aux dimensions immatérielles des projets qu'à leurs dimensions matérielles.

Les sites technopolitains sont souvent implantés à proximité des universités, des centres de recherche publics, ce qui les englobent de fait dans les quartiers issus du développement des agglomérations. Une intégration spatiale se produit et complique ainsi la programmation de ces zones multi-activités.

Le phénomène des technopoles bénéficie aujourd'hui en France d'un certain effet d'expérience. Les stratégies exogènes qui reposaient sur l'attraction d'entreprises de hautes technologies, ont montré leurs limites. Chacun aujourd'hui s'attache davantage à dynamiser le développement endogène, afin d'en recueillir les fruits, qu'à chercher "l'oiseau rare". De plus, les chasseurs de primes qui peuplent le monde de la haute technologie conduisent les collectivités à surenchérir dans le cadre d'une concurrence qui se

joue réellement au niveau des Etats .

Le développement technopolitain se fait à partir de petites entreprises à caractère local. Comme l'ont montré les recherches de l'institut de recherche sur l'entreprise (IRE) de l'ESC Lyon, 80% des déplacements d'entreprises se font sur le même bassin d'emploi ; le marché des délocalisations ne joue que sur de très petits volumes d'activités.

Ensuite, imaginer commercialiser de grandes surfaces d'immobilier relève de l'utopie : les sites sont en moyenne d'une superficie d'une cinquantaine d'hectares.

Les entreprises technopolitaines sont en majorité des entreprises du secteur tertiaire vivant en proximité des donneurs d'ordre publics de la recherche ; le "tout tertiaire" représente des risques de ghetto et fabrique des tissus économiques fragiles, car peu ancrés territorialement.

Enfin, la proximité spatiale entre recherche et entreprises ne signifie pas forcément interactions, échanges, développements de projets. Les cloisonnements institutionnels perdurent malgré la proximité. L'interaction réclame des traducteurs, des interfaces, des changements de comportement.

Dans un contexte économique en mutation profonde et un contexte financier difficile, l'implantation d'un site technopolitain qui entraîne un "portage long et lourd" doit donner lieu à une réflexion approfondie du milieu local, tirant profit de ce qui s'est fait ailleurs.

Parties d'une stratégie d'offre, les Technopoles sont progressivement conduites à mieux étudier les besoins des entreprises. Autrement dit : quels sont les utilisateurs et quels sont leurs besoins?

La démarche de l'association des entreprises de la Zirst de Meylan est à ce titre exemplaire : réfléchissant à leurs besoins communs, ces entreprises renvoient un message aux collectivités locales, qui

illustre le décalage entre nature de l'offre et de la demande.

Dans un certain nombre de cas, la démarche des collectivités territoriales s'apparente encore souvent au parachutage d'un concept, sans prendre en compte les spécificités locales : créer un "pôle matériaux" n'a de sens que s'il répond à des besoins d'entreprises locales.

Prises par les miroirs de la communication et de la promotion, les collectivités poussent la surenchère en se déclarant toutes au cœur de l'Europe, présentant des ressources technologiques significatives dans de nombreux domaines, proposant des parcs d'activités qui peinent à se remplir, etc ...

Or le problème n'est pas celui là. Le message technopolitain concerne les relations entre ressources scientifiques et technologiques locales et les petites entreprises.

Dans ce cadre, les moyens immobiliers, promotionnels, technologiques n'ont de sens que dans une stratégie de mise en relation. Elle seule compte.

En découlent non seulement de nouveaux métiers, de nouveaux savoir-faire dans la mise en relation entre recherche et entreprises, entre infrastructures et fonctions immatérielles, mais surtout une profonde interrogation sur le rôle de l'espace, comme espace de travail ou comme territoire.

L'expérience technopolitaine montre l'inaptitude des zones d'activités classiques, des espaces de travail traditionnels conçus dans le contexte d'une économie de croissance, sans préoccupations d'environnement, d'économie des ressources, d'échanges entre les fonctions économiques et technologiques. Le mythe de la fertilisation par la proximité en est issu.

Le défi aujourd'hui, face aux exigences de la modernité, est d'innover concernant l'environnement des relations recherche / entreprises au sens large.

Là se trouve un espace de création que doivent investir collectivités locales et entreprises, mais également architectes, urbanistes et aménageurs. L'écoute des besoins émergeant des différents acteurs du développement technopolitain est ici nécessaire.

## Table ronde

"Fabrication d'un site ? Comment les parcs d'activités intègrent-ils le paysage comme valeur économique ?"

-*Charles Gachelin*, directeur MST ENVAR  
 -*Thierry Bruhat*, expert consultant DATAR  
 -*François Bateau*, Co-Directeur Europarc  
 -*Bertrand Huguenin*, conseiller en environnement, agence Osiris  
 -*Dominique Clayssen*, DEGW Space-Planner  
 -*Pierre Thieffry*, animateur

**F**rançois Bateau, Directeur des programmes à Europarc.

**Première question à se poser : de qui émane la demande ?**

C'est une demande des collectivités locales et territoriales et des Chambres de Commerce. La prise en compte de la demande des entreprises est aussi une condition sine qua non de réussite.

La collectivité a plutôt une "demande d'imitation". Elle est démunie pour exprimer la demande des entreprises qui se traduit en terme d'espaces, de marchés, de formation, de main-d'œuvre.

Cette connaissance des besoins de l'entreprise est importante en terme d'anticipation : il faut créer des conditions d'accueil, se positionner sur un marché concurrentiel.

Le parc d'activités doit être d'abord crédibilisé par des entreprises locales. Les entreprises extérieures ne prendront pas le risque d'être les pionnières sur le site.

**Pourquoi les entreprises souhaitent-elles se regrouper ?**

Parce que l'entreprise va vers l'entreprise. Elle souhaite être proche de ses fournisseurs et de ses

clients.

La France a en matière d'immobilier d'entreprise ses spécificités juridiques, différentes par exemple de celles de la Grande Bretagne. En France, les baux sont courts (3,6,9 ans) alors qu'en Grande-Bretagne les baux sont établis à long terme (25 ans voir plus). L'investissement fait par le locataire est différent.

En France, le locataire étant "volatile", il faut faire appel à des investisseurs qui collectent l'épargne publique et réinvestissent dans le long terme immobilier.

**Sur quoi repose le choix de localisation ?**

Il est lié aux différentes fonctions développées dans l'entreprise, fonction de maintenance, prototypes, etc. Les fonctions de maintenance nécessitent des accès pour les livraisons des parkings, tandis que les fonctions de direction peuvent se trouver en centre ville.

**Bertrand Huguenin**, conseiller en environnement.

Ma problématique est de mettre en adéquation les propositions des collectivités et la demande des entreprises. La demande des entreprises, notamment de celles qui relèvent de la législation des installations classées, autrement dit les entre-

prises polluantes, porte sur différents paramètres :

- le prix peu élevé,
- la cohabitation avec les riverains ou associations qui ne doit pas être difficile,
- les besoins en eau pompée dans la nappe phréatique,
- la possibilité d'étaler son enseigne, etc.

Il faut savoir que les aménageurs ne répondent pas forcément aux demandes des entreprises, notamment aux entreprises nécessitant une autorisation d'installation classée (1.200 à 1.300 en France).

La réglementation est de plus en plus sévère et complexe et touche un nombre croissant d'entreprises. Les entreprises nouvellement concernées ne sont pas toujours préparées aux contraintes nouvelles. Il faut donc prendre en compte l'existence de ce marché d'entreprises qui attendent des propositions des élus, des aménageurs et des paysagistes.

Notre rôle est donc de représenter l'entreprise partenaire auprès des élus, syndicats mixtes et aménageurs. Sur des zones anciennement aménagées, il nous est difficile d'intervenir. Sur des zones nouvellement créées, il est possible d'agir pour limiter les pollutions chroniques ou accidentelles et d'adapter les aménagements aux besoins spécifiques des installations classées, et d'anticiper sur les réglementations nouvelles portant sur les nuisances.

**Dominique Clayssen** remarque que le rôle de "Space-Planner" est essentiellement prospectif. Les Technopoles s'inscrivent dans une histoire, en tant que successeurs des zones industrielles. L'étape suivante reste à inventer. Pour imaginer ces nouveaux espaces de travail, il faut tenir compte de plusieurs facteurs :

- l'entreprise est volatile, elle se débarrasse de ce qui

n'est pas son métier et elle achète des services,  
- l'urbanisme des Technopoles n'est qu'une amélioration de l'urbanisme de zoning qui reste critiquable.

Aujourd'hui, on délimite un territoire et on en fait soit du bureau, soit du logement : est-ce la bonne réponse? La question d'avenir est : où l'entreprise voudra-t-elle s'implanter ?

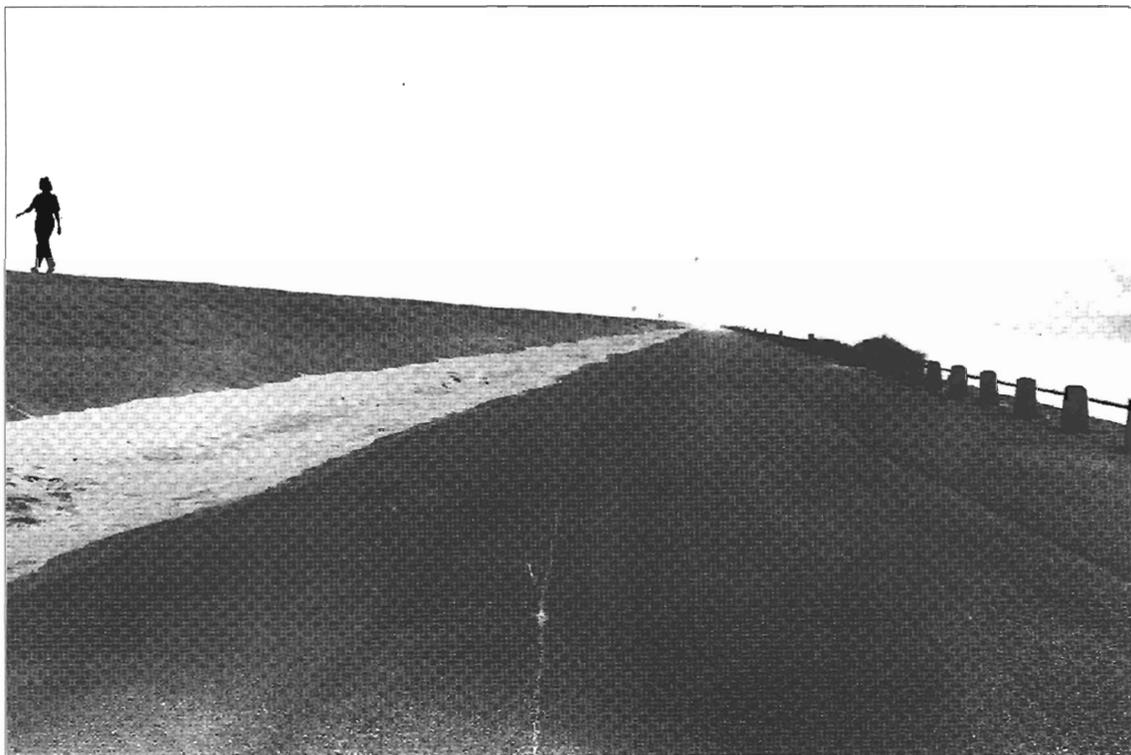
La solution peut être la construction de bâtiments polyvalents avec un environnement, un paysage, un bâtiment pouvant abriter aujourd'hui une entreprise et demain un équipement. Il faut inventer des projets adaptables à des situations inconnues.

**Charles Gachelin** souligne que l'on ne peut pas contourner le système de l'offre et de la demande. Si on ne satisfait pas la demande du marché, on se dirige vers un échec. Toute la difficulté est que la mutation économique n'est pas achevée et que l'on ne peut cerner la demande des entreprises en mutation.

Pour sortir de la non croissance et pour inscrire les villes dans une dynamique de développement, il faut anticiper.

**Thierry Bruhat**, remarque qu'il y a plusieurs défis en matière d'aménagement de parcs d'activités :

- le premier est de différencier les besoins,
- le second défi posé aux collectivités est la temporalité. L'acteur public doit gérer la mémoire, le temps long (une zone d'activités se gère sur 10 à 15 ans), tandis que l'entreprise gère le temps court (5 ans),
- le troisième défi concerne l'espace. Il y a une recherche de nouvelles unités d'espaces. Les villes-agglomération sont des espaces qui peuvent répondre aux futurs besoins des entreprises.
- le quatrième défi c'est l'anticipation.



Document M. Corajoud

Dunkerque

'... mettre en scène l'immensité de la mer et l'échelle impressionnante des installations portuaires et industrielles et faire de cette promenade sur le boulevard un élément décisif de la promotion économique et touristique de l'agglomération...'

# Michel Corajoud

*Paysagiste*

*Michel Corajoud, grand prix du Paysage en 1992, est considéré comme l'un des fondateurs du renouveau du métier de paysagiste.*

*A travers ses études, en particulier dans le schéma industriel de Dunkerque et dans le projet urbain de la plaine St Denis à Paris, le paysage s'inscrit dans le territoire comme l'un des éléments clefs de la reconquête des sites.*

**L**e paysage est un patrimoine collectif appartenant à chaque citoyen.

Les éléments d'un paysage sont toujours caractérisés par leur faculté de débordement, par la diversité et la complexité des pactes qui les lient aux éléments voisins. C'est donc aux situations limites que l'on trouve le gisement de toutes les qualités. Celles qui affirment la présence des choses et celles qui, dans le même temps, les estompent pour les faire coexister et les fondre dans un milieu plus vaste. Or, je constate chaque jour la dégradation des paysages urbains ou ruraux alors que les disciplines qui contribuent à leur élaboration sont devenues de plus en plus pointues et performantes. L'ensemble des conceptions et des techniques qui œuvrent sur le territoire sont, aujourd'hui, aveugles les unes aux autres ; chacun travaille sur son propre domaine d'élection, sur son champ d'application ; les problèmes y sont traités séparément.

Lorsque la SNCF, par exemple, dessine une nouvelle ligne de TGV, elle ne considère, au-delà de ses propres logiques, qu'un minimum de données extérieures, celles qui lui sont imposées par les groupes de pression qui vivent à proximité du tracé ; alors que la ligne TGV devrait être le vecteur à partir duquel on considère et on réactive tout le territoire qu'elle traverse.

Le paysage n'est plus le lieu des inter-relations où les choses se mixaient, se mélangaient et s'affirmaient,

il est devenu le support amorphe où des objets se juxtaposent. Or, l'aménagement du territoire n'est pas réductible à une simple accumulation de choses aussi belles et sophistiquées soient elles. Il faut que les composants tels que la rue, les maisons, les réseaux, les ouvrages techniques aient une aptitude à s'associer "multiplement" et c'est la manière dont, localité par localité, les assemblages s'inventent, se propagent et perdurent que les éléments les plus hétérogènes peuvent faire paysage.

C'est sans doute ce point de vue qui m'éloigne de l'imaginaire du chaos. Le paysage est fait d'adhérences, de passages, d'affluences et de souvenirs et en ce sens, je suis devenu résolument hostile au "collage" dont on dit pourtant qu'il est un des signes distinctifs de la modernité.

Ce qui fait véritablement paysage, c'est l'intelligence des rapports que tissent, sur le territoire, les divers acteurs d'une région avec la culture qu'ils ont de leur environnement.

Il faudrait donc que les villes qui sont englobées dans une même entité paysagère cessent d'être concurrentes, qu'elles mettent en commun leurs ressources pour gérer les divers horizons qui les assemblent.

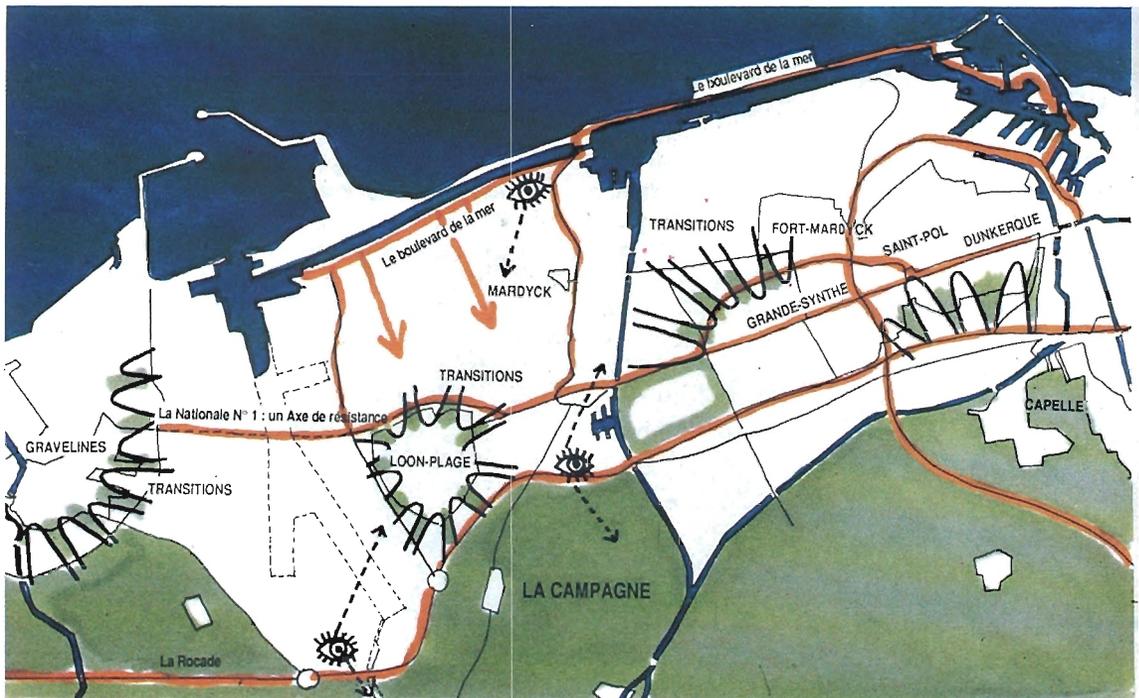


Schéma d'environnement industriel de Dunkerque

Document M. Corajoud

Il faudrait rompre l'enfermement des spécialités, des corps, des doctrines pour initier une pensée transversale qui est la seule sauvegarde possible du paysage.

Je privilégie donc deux thèmes essentiels de la pensée paysagère :

- l'importance de l'horizon, ou plus exactement, des multiples horizons qui, par le jeu des transitions et des enchaînements associent substantiellement et culturellement chaque localité à cette ligne ultime où le ciel et la terre se touchent.

- l'idée de la fondation qui s'intéresse à la géographie et à l'histoire des lieux sur lesquels les actions s'engagent ; car je pense que les projets nouveaux ne doivent pas faire table rase de la réalité sur laquelle ils s'installent, mais qu'ils doivent la reconnaître et s'inspirer d'elle.

L'exposé de Michel Corajoud était illustré de plusieurs exemples dont il a exposé les grandes lignes :

### **Le schéma d'environnement industriel de Dunkerque.**

Il s'agit d'une étude paysagère sur la partie ouest du port, un territoire de 9000 hectares. Ce regard sur le paysage n'est pas un instantané. Il prend en compte l'histoire du territoire car le paysage n'est jamais que la traduction d'un ensemble d'activités économiques et humaines ; cependant le peu de temps dévolu à cette mission a eu l'effet positif de concentrer l'attention sur les dynamiques apparentes qui œuvrent dans ce paysage et l'inclinent à se transformer dans telle ou telle direction ; et pour ne pas se perdre dans le foisonnement des données, il a fallu impérativement isoler quelques symptômes considérés comme décisifs pour élaborer les hypothèses de travail nécessaires à cette étude. Les

conclusions de l'étude mettent en relief la colonisation progressive par bonds successifs des installations portuaires.

Le creusement de bassins qui suppléent au manque d'estuaire (bassin de l'Atlantique, du Pacifique, etc) aboutissent aujourd'hui à une privatisation des rivages au profit du port et de ses activités. Cette dynamique vers l'ouest s'accompagne d'une avancée portuaire vers le sud de plus en plus profonde dans le territoire.

Enclavées dans les zones d'activités, des villes comme Loon-Plage, Mardyck ou Grande-Synthe ont adopté, dans les années 70, une logique d'enfermement, en s'entourant d'enceintes boisées. Ces villes se sont repliées à l'intérieur de leur territoire dans une sorte d'insularité impuissante et se sont coupées de leur horizon fondateur.

Les zones d'activités portuaires ont donc créé une rupture avec le fondement de la ville qui est la mixité. La création de ceintures boisées refoule dans l'esprit de ceux qui travaillent et vivent sur ce site la valeur esthétique du paysage industriel et favorise l'antagonisme culturel entre habitat et espace de travail.

D'autre part, l'extension du bassin de l'Atlantique doit couper demain l'axe de relation des agglomérations. La RN1 est en effet l'axe historique des relations transversales dans ce territoire. Cela pose le problème de la ségrégation des bourgs dont le lien va être coupé et amène à demander des comptes au port sur sa gestion du territoire.

A partir de cette analyse, des propositions ont été faites :

- **permettre à la ville de reprendre pied sur la mer.** La digue du Breack qui longe la mer, généralement

fermée au public, devrait devenir un boulevard urbain. Il s'agit d'empêcher la confiscation par le port d'un accès à la mer, accès inaliénable qui appartient à la ville et qui donne à lire dans sa très longue perspective l'histoire complète de l'agglomération. L'objection avancée est que les industries riveraines présentent des risques ; il faut donc que ce boulevard devienne un symbole, du fait que les risques industriels sont une préoccupation partagée entre les collectivités et les industriels. Le symbole d'une gestion transparente et collective du territoire.

**- la RN1 comme axe territorial capable d'initier l'avenir**, un axe de résistance qui fait obligation au développement du port.

Le paysage change de part et d'autre de la RN1. D'un côté un paysage industriel avec de grandes plates-formes remblayées ; de l'autre un paysage agricole mais avec déjà quelques extensions industrielles. Plutôt que d'étendre les remblais sur de grandes parcelles qui restent en parties vacantes, je propose de maintenir le paysage rural avec son parcellaire, ses boqueteaux, ses fermes et son réseau de wateringues. Il est possible de laisser les industriels choisir leur parcelle tout en maintenant le paysage rural.

**- la rocade du littoral**, nouvelle infrastructure au sud de l'agglomération, doit rester la ligne de partage entre ville et campagne.

La logique de conception de cette infrastructure et de ses échangeurs implique une consommation progressive de l'espace rural. En effet, la tentation est grande pour les installations industrielles de franchir cette limite en profitant d'une nouvelle façade viabilisée alors qu'une grande partie des terrains du port reste vacante.

Ma proposition vise donc à maintenir les activités industrielles sur la partie portuaire et de préserver le paysage rural de l'autre côté.

**- concevoir une interface plus complexe et plus active autour des agglomérations.**

La grande industrie et les zones d'habitation sont en situation de rivalité. Ce qui se traduit par un repli des communes à l'abri de ceintures boisées. Je propose que des activités de type PME/PMI soient accueillies dans la zone d'expansion du port, à la charnière entre les zones de grande industrie et les bourgs. L'accueil des activités de moyenne importance dans ces niches paysagères, que forment les anciens boisements, me paraît un dispositif capable de réconcilier l'ensemble des espaces urbains avec la grande industrie.

**Le projet urbain de la Plaine St Denis.**

Sur 800 hectares de la Plaine Saint Denis s'étend une zone industrielle qui est en pleine mutation. Le projet vise à transformer et à requalifier ce territoire. Celui-ci est marqué par les grandes infrastructures de l'Etat (le périphérique, le faisceau des voies SNCF, l'autoroute A1 et l'A 26) qui le morcellent et créent une rupture des grandes continuités urbaines et paysagères.

Il reste cependant quelques horizons-paysages : les collines, le canal de l'Ourcq avec sa confluence avec la Seine. L'ambition du projet est :

- de recréer des communications entre les communes par un maillage est-ouest.
- de travailler l'espace public comme élément "refondateur" de ce territoire.
- de couvrir l'autoroute A1
- de restructurer le territoire autour d'horizons-paysages
- de ré-ensemencer les voies ferrées en végétalisant les délaissés entre lignes.
- de traiter les voies nord-sud avec des mails plantés
- de traiter les axes est-ouest avec des essences diversifiées et des masses d'arbres plus importantes

le long des voies. En effet, en jouant sur la profondeur des parcelles publiques et privées, il est possible de créer de véritables volumes boisés.

- d'utiliser les techniques alternatives d'assainissement susceptibles de créer du paysage.

### **L'aménagement de Roissy.**

L'aéroport de Roissy représente le tiers de la surface de Paris ; Sa création a donné lieu à une juxtaposition délirante d'entreprises le long de l'autoroute A1, de Paris jusqu'à Roissy. L'indiscipline de ce dispositif a entraîné une logique de développement linéaire de zones d'activités et une consommation excessive du paysage agricole.

Le projet de l'IAURIF, auquel nous souscrivons, voudrait créer, à l'échelle régionale, une véritable continuité paysagère et forestière entre les boisements existants au nord de Paris.

Dans ce dispositif l'aéroport servirait alors d'épaulement à cette continuité forestière qui donnerait une limite stable au développement de Paris et protégerait l'intégrité de la plaine agricole au nord.

### **Le canal de Roubaix**

Michel Corajoud a travaillé sur le concours d'aménagement du canal de Roubaix avec Paul Chémetov, architecte (projet non lauréat).

Dans la Région Nord - Pas-de-Calais, les zones d'activités nouvelles consomment de l'espace rural, alors qu'elles laissent derrière elles des friches de toutes natures. Les villes se montrent incapables de se recomposer sur elles mêmes.

Devant ce phénomène irréductible, notre projet propose de conjuguer toutes les nouvelles actions dans un projet de paysage qui fonde sa nouveauté sur les qualités actuelles et anciennes de ce site et qui l'inscrive dans une dynamique progressive, mesurée, allant de la campagne agricole vers une nouvelle forme de campagne que nous avons appelée "la campagne industrielle".

Les nouvelles installations industrielles devraient s'inscrire dans le bâti du paysage historique dont on garderait le système de desserte, l'esprit de parcellaire, la ponctuation remarquable des fermes et les plus belles limites.

En préservant les fondations, les horizons de cette campagne et en maintenant "*l'espace ouvert*", nous enchaînons sans brutalité les actions anciennes, en cours et futures.



## 4ème journée

Stockley Park Heathrow est le premier "business park" international de Londres. Ce centre d'activités figure parmi les réalisations majeures de ces vingt dernières années dans le domaine de l'architecture tertiaire. La pression foncière à Londres et les coûts très élevés de l'immobilier ont permis la création, sur le site d'une ancienne décharge, de ce parc répondant à un très haut niveau d'exigence en terme de connexion aux infrastructures et de dessertes, d'innovation architecturale, de qualité des aménagements paysagers et de performance de la gestion. Stockley Park est une initiative entièrement portée par un groupe privé et initié au départ par des Caisses de retraite. Le cabinet DEGW, lauréat du concours international, a élaboré le concept d'aménagement de ce parc.

*Extrait d'un article de Dominique Clayssen, publié dans la revue Techniques et Architecture, juillet 1992.*

**L**e promoteur de Stockley a commandé à chaque étape de la planification et de la programmation des études et des recherches pour identifier les besoins des utilisateurs potentiels du Parc, les bâtiments nécessaires pour y répondre et les implications pour la communauté et l'économie locale ; c'est certainement l'une des principales caractéristiques de ce processus de conception .

Au total plus d'une vingtaine d'études et de recherches seront financées avant la phase de programmation qui a permis d'évaluer de nombreuses hypothèses à toutes les échelles du projet.

Cette action de recherche développement, rare dans le bâtiment, se rapproche des méthodes de l'industrie .

Cependant elle tient compte de la spécificité de ce domaine :

- une durée de vie des édifices sans rapport avec les objets industriels.
- un rapport objet / environnement à l'opposé de celui des objets industriels dont la finalité est de se libérer des conditions locales de leur existence.

Cette singularité de l'objet architectural et urbain va guider l'ensemble du processus mis en place à

*Stockley Park, de programmation - reprogrammation permanente :*

- différenciation des éléments architecturaux selon leur cycle de vie,
- processus de réalisation différent selon chaque élément,
- modification permanente mais contrôlée en fonction des besoins des organisations,
- mise en place d'un groupe de coordination qui suit la vie du projet et en maintient la cohérence avec des outils spécifiques assurant la reprogrammation de chaque nouvelle entité créée sur le site.

*Le projet de Stockley Park a redéfini la démarche programmatique et l'a insérée dans une démarche de stratégie spatiale et de space-planning .*

# Philippe Meurice

Architecte - Space-planner DEGW

*Philippe Meurice, architecte, est co-directeur de DEGW, société d'architectes consultants spécialisés dans la création d'espaces de bureaux et dans l'aménagement des lieux de travail. Quatre-vingt personnes travaillent à DEGW Londres. La société est leader dans son secteur avec un important réseau d'agences qui s'étend, en Europe.*

**L**es compétences du cabinet DEGW s'étendent à toutes les étapes et tous les niveaux du processus d'aménagement d'entreprises en évolution : de l'activité de recherche à la planification, de la programmation stratégique à l'évaluation économique des aménagements, du schéma urbain à la définition du poste de travail et au design du mobilier.

Cette démarche s'inscrit dans un jeu d'interactivité dynamique et systémique. L'équipe de DEGW s'appuie sur une recherche scientifique tout en s'imprégnant de la culture d'entreprise de ses clients, qu'il s'agisse d'entreprises publiques ou privées. Notre ambition :

- anticiper afin que la conception des bâtiments réponde aux besoins présents et futurs.
- penser un bâtiment à travers son évolution. En effet le cycle de vie des bâtiments est différent pour chaque fonction. L'extérieur aura un cycle de vie de 50 à 75 ans, les services de 10 à 15 ans, le cloisonnement de 5 à 7 ans, et l'ameublement (bureautique) évoluera au jour le jour. En partant de l'existant, DEGW engage une réflexion sur les usages afin d'aboutir à une planification qui intègre la dimension du changement.

Pour triompher dans un monde de plus en plus compétitif, les entreprises ont à répondre à un certain nombre de défis parmi lesquels l'optimisation de l'espace de travail pour satisfaire aux exigences de

qualité et rechercher une rentabilité économique de l'investissement.

## L'exemple de Stockley Park.

La première étape consiste à évaluer les besoins des usagers, en l'occurrence de 70 sociétés intéressées par le site. Des séminaires ont réunis toutes ces entreprises pour définir en détail les besoins. Un programme a ensuite été écrit. Il articule à la fois le fonctionnement d'un bâtiment dans l'ensemble du parc et le fonctionnement du parc conçu comme un ensemble.

La seconde étape est la définition du programme qui porte sur :

- les infrastructures primaires, clés du développement du site,
- la division du site en lots ou parcelles et la vocation de chaque parcelle (habitat/bureau etc...),
- le plan d'implantation,
- les relations du site dans l'ensemble plus vaste, son fonctionnement dans l'environnement.



Photo Cabinet Paysages

Stockley Park - LONDRES

"... des arbres de haut-jet plantés sur les parkings, des réseaux de haies bocagères, des tapis de fleurs..."

*Visite de Stockley Park avec Philippe Meurice, co-directeur de DEGW*

**S**itué en bordure d'autoroute M4 et de l'autoroute périphérique reliée au réseau national, et à proximité de l'aéroport international d'Heathrow, Stockley Park est un maillon de la "green belt" de Londres (la ceinture verte). Il occupe le site d'une ancienne décharge publique dont le sol a été entièrement nettoyé.

L'ensemble du terrain réhabilité couvre 160 hectares dont 60 pour le parc d'affaires. Fuji a été la première entreprise accueillie en décembre 1986.

Actuellement 4.600 personnes travaillent à Stockley Park. Le parc qui se veut le plus "novateur d'Europe", accueille des sociétés d'envergure internationale Toshiba, le leader national de l'industrie pharmaceutique britannique, Fuji (avec la plus importante "chambre blanche" d'Europe), Apple Computers etc ...

Stockley Park s'affiche comme le produit d'une "intelligence analytique" et d'une imagination créative; sur le plan paysager, l'ensemble du projet porté par une structure privée avait pour ambition de réhabiliter cette zone dégradée, de créer un parc d'entreprise de classe internationale au sein d'un écrin vert, et d'aménager au profit de la collectivité et en contrepartie du business park, un vaste espace de loisirs comprenant, notamment, un golf.

Stockley Park est marqué par un souci de qualité des espaces. Avec des plans d'eau - permettant le traitement écologique des eaux pluviales - qui sont actuellement peuplés de canards et d'oies.

Des arbres de haut-jet plantés sur les parkings, des réseaux de haies bocagères, des tapis de fleurs : au total, un demi-million d'arbres et de buissons ont été plantés ; le soin apporté à l'environnement a été poussé jusqu'à l'importation de 1,4 millions de vers de terre pour aérer et améliorer la qualité du sol et pour garantir la qualité des "green" du golf.

Sur le plan architectural, Stockley Park affiche une architecture haut de gamme et une volonté d'intégrer un ensemble de services (commerces, banque, restauration, détente et loisirs).

Actuellement les deux tiers de la surface ont été lotis. Architectes et paysagistes ont travaillé ensemble sur un plan global.

Le premier immeuble réalisé par Ove Arup a servi de modèle aux autres immeubles. D'autres architectes (Rogers, Jeffrey Dark ou Norman Forster) ont été mis en concurrence pour les autres bâtiments et apportent leur propre griffe.

Les bâtiments plus récents demeurent en accord



Stockley Park - LONDRES

Photo C.A.U.E. du Nord

avec le plan d'ensemble. Un cahier des charges qui porte notamment sur la trame, la couleur, l'utilisation de la lumière assure l'harmonie de l'ensemble. Les contraintes architecturales ont toutefois évoluées : la toiture exigée au départ a disparue pour les derniers bâtiments réalisés.

L'aménagement prend en compte les extensions possibles des entreprises, le stationnement et l'accès facile. Les conditions de sécurité ont été optimisées avec une surveillance des accès, un gardiennage 24 heures sur 24.

Sur le plan des coûts, il est difficile de comparer ce type d'opération avec des zones d'activités régionales du Nord - Pas-de-Calais. En effet l'organisation de l'immobilier en périphérie de Londres s'appuie sur des pratiques totalement différentes. En Grande Bretagne, les baux peuvent être conclus pour 90 ans. Au sein du parc, ils le sont généralement pour 25 ans. Les bâtiments sont livrés "brut", les aménagements intérieurs sont assurés par le locataire. Les entreprises locataires financent annuellement l'entretien des espaces extérieurs.

A l'origine du projet le développeur a passé un accord avec la municipalité concernée pour réhabiliter l'ensemble du site (160 hectares). Le développeur s'engageant à réaliser à ses frais les aménagements paysagers parmi lesquels le golf. Les équipements financés par le développeur (golf, centre équestre, voiries) étant par la suite rétrocédés à la collectivité, le développeur doit en rester le gestionnaire par l'intermédiaire d'une convention de gestion signée avec la Collectivité.

L'investissement a été totalement pris en charge par le privé. Ni l'Etat, ni les Collectivités n'ont participé financièrement. Les développeurs initiaux de ce projet ont été les Caisses de retraite qui ont financé les huit premiers bâtiments.

Le modèle de Stockley Park serait-il transposable à la métropole lilloise?

A priori le contexte est radicalement différent. Pression foncière forte, coûts immobiliers très élevés, présence de sièges d'entreprises de type multinationales, proximité d'une capitale européenne, desserte par un aéroport, ces paramètres ont concouru à placer la barre très haut. Stockley Park toutefois demeure une référence et alimente une réflexion sur l'aspect méthodologie de programmation et de conception nécessaire pour garantir la qualité de l'aménagement des parcs immobiliers accueillant les activités tertiaires.

# Jean-Luc Collet

Architecte urbaniste

*Jean-Luc Collet, architecte urbaniste ENSAIS, est consultant à l'ADEME en génie climatique depuis 1986, et est agréé à l'AFME pour les diagnostics thermiques de bâtiments. Il a participé à l'étude d'analyse énergétique sur le site d'Eurallille.*

**L'**analyse énergétique sur l'urbanisme consiste à détecter et à analyser, en relation avec le service d'urbanisme de la commune ( ou l'équipe chargée de l'opération) toutes les possibilités de prendre en compte la maîtrise de l'énergie dans l'élaboration ou la révision du POS ou la réalisation d'une opération d'aménagement, ZAC ou lotissement ; l'A.E.U., se situe en amont des études de conception urbaine ou les accompagne. Cette prestation est effectuée par un expert formé par l'AFME ; elle permet de conseiller la Commune ou le maître d'ouvrage sur les actions à engager et les choix à effectuer dans le domaine de l'énergie, à travers ses différentes composantes urbaines : réseaux d'énergie, transports, ressources énergétiques locales, environnement climatique et énergétique.

La prestation se déroule en trois temps : le recueil d'information, l'analyse, les conseils.

## Jean-Luc Collet

L'énergie est une donnée à prendre en compte à côté d'autres paramètres comme le climat, le paysage etc... L'intégration de la contrainte énergétique dans l'architecture et l'urbanisme implique plusieurs démarches parmi lesquelles :

- une adaptation de l'architecture par rapport au climat,

- une rationalisation du préfinancement des différents réseaux, une maîtrise du choix énergétique..

L'analyse énergétique sur l'urbanisme (A.E.U.) est conçue comme une démarche destinée à éclairer les décisions et les choix en matière d'aménagement et d'urbanisme. Elle peut donc devenir un outil d'aide à la décision pour l'aménagement de zones d'activités. Elle se situe en amont des études de conception urbaine ou les accompagne.

Pour répondre de manière rationnelle aux enjeux énergétiques, il faut faire des scénarios techniques et financiers.

L'analyse énergétique sur l'urbanisme assure une étude approfondie sur :

- l'état des lieux
- les contraintes du site
- les demandes des aménageurs/usagers

Elle permet d'aboutir à un comparatif finalisé en investissement de fonctionnement et en coût global entre les différentes énergies en concurrence.

## L'A.E.U. se déroule en trois temps

- le recueil d'informations : par exemple stratégie de développement économique et spatial, projets en cours, objectifs...

- l'analyse des données : études des interfaces entre énergie et aménagement en liaison avec le service d'urbanisme ou l'équipe concernée.

- le conseil : il s'agit de recommandations immédiatement applicables, d'un plan d'actions pour chacun des thèmes traités (ressources locales, réseaux, environnement climatique, transports et déplacements) d'un programme d'actions accompagné d'un calendrier et d'une estimation financière tenant compte des subventions et des aides techniques existantes.

Par exemple, en ce qui concerne Euralille, une orientation globale devait être prise entre le "tout électrique", le gaz, le réseau de chaleur.

L'analyse énergétique sur l'urbanisme a modifié le choix initialement prévu et a incité l'aménageur à proposer le branchement sur le réseau de chaleur urbain.

Des études similaires ont été menées par exemple sur un village rural de 400 habitants ayant pour ressource locale des déchets forestiers et des déchets des scieries. La conversion de ces déchets en TEP a révélé l'existence d'un gisement. L'étude a été étendue à trois scieries et à l'ensemble des déchets forestiers.

Elle a abouti à la proposition d'un mini réseau de chaleur. L'analyse énergétique sur l'urbanisme permet ainsi d'intégrer la notion de micro-économie

ou de ressources locales.

L'analyse énergétique sur l'urbanisme, gérée par l'ADEME qui s'inscrit dans le processus d'aide à la décision, peut être débattue dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du POS ou la réalisation d'une opération d'aménagement, ZAC ou lotissement.

Elle propose une démarche fédératrice des autres partenaires (DDE, autres services de l'Etat, collectivités etc...). En effet, l'intérêt d'une telle démarche est d'intervenir le plus en amont possible des choix énergétiques.

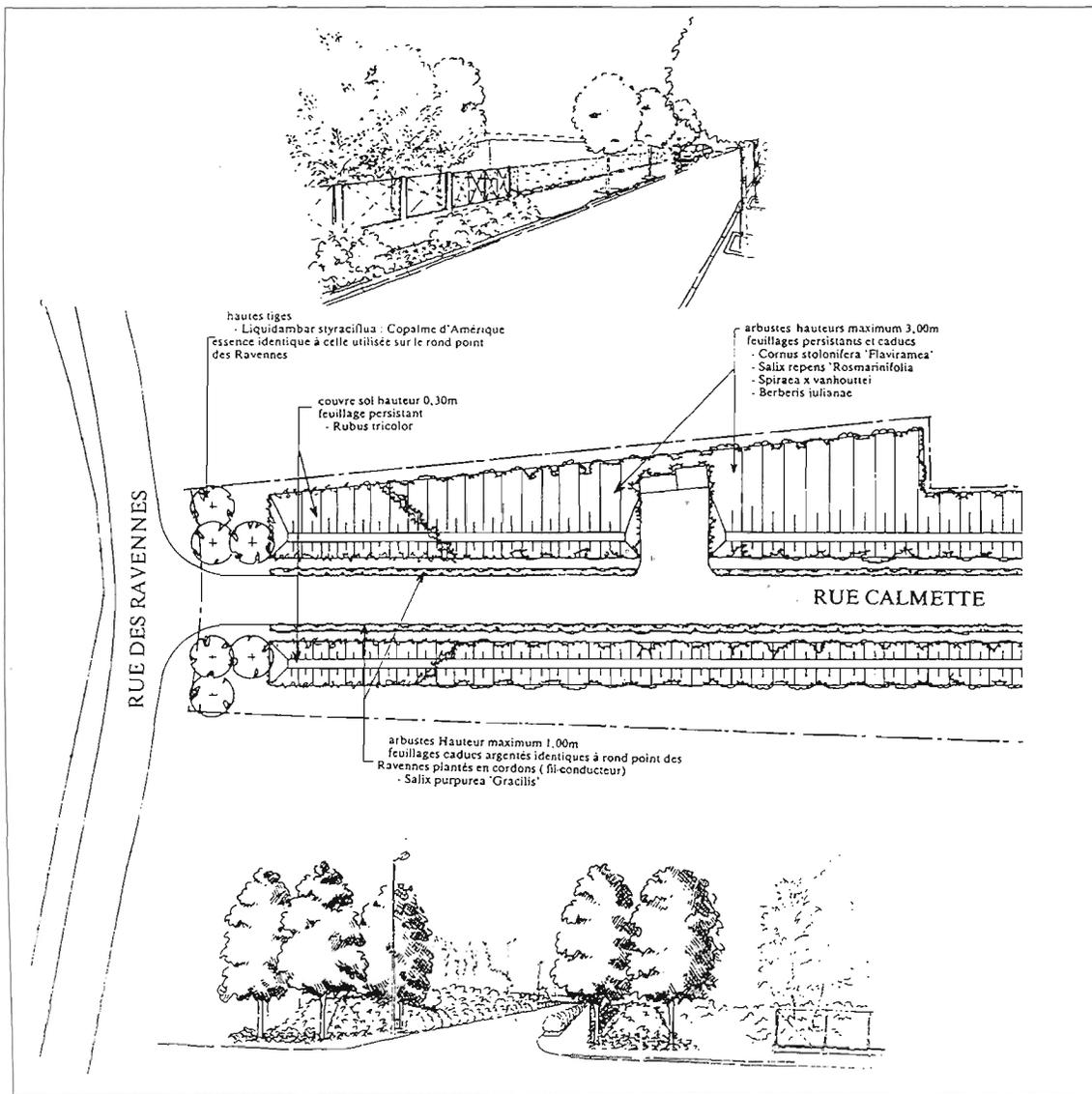
Sur un territoire neuf, l'analyse est intéressante. Dans un territoire déjà aménagé, l'objectif n'est pas d'établir une contrainte supplémentaire mais plutôt de jouer un rôle fédérateur. L'analyse énergétique sur l'urbanisme a été mise en place voici deux ans. Elle est financée à 100% par l'ADEME et le Conseil Régional.

L'étude est réalisée par un réseau d'experts indépendants (architectes, urbanistes, géographes et énergéticiens), qui du fait de sa couverture géographique, peut répondre aux demandes locales. Il faut insister sur le caractère indépendant de l'analyse face aux gestionnaires de réseaux. L'A.E.U. peut s'accompagner de données approfondissant un caractère particulier de l'étude.



## 5ème journée

Si les préoccupations liées à la qualité de l'architecture, du paysage et de l'environnement ne sont aujourd'hui encore pas dominantes chez l'ensemble des acteurs de l'aménagement et les utilisateurs des zones d'activités, de quels moyens disposent les pouvoirs publics pour inciter les divers opérateurs à prendre en compte leurs exigences de qualité ? Les outils juridiques sont-ils suffisants, sont-ils appliqués ? Des démarches plus incitatives que contraignantes sont-elles explorées, sont-elles efficaces ? Que peut-on attendre de la mise en place d'équipes partenariales pour suivre la conception, puis la gestion des zones d'activités ? Autant de questions qu'aborde le thème "outils de gestion, outils de création" avant de conclure en intégrant la problématique de la zone à celle plus complexe de la ville contemporaine.



Z.A.C. de Ravennes les Francs : aménagement des axes principaux.

Document N. Denis

Visite de la ZAC de Ravennes les Francs à Tourcoing avec :

- Patrick Vanderdoodt, architecte concepteur de Lamy Lutti,
- Nathalie Denis, paysagiste,
- Mohamed Touchy, SEM du versant nord-est.

**L**a ZAC de Ravennes les Francs à Tourcoing et Bondues a été créée en 1989. Elle est située entre le centre ville et l'autoroute de Gand. Elle a été aménagée à l'initiative du Syndicat Intercommunal (SIVU) de Tourcoing-Bondues. En effet, les disponibilités foncières se situaient à 70% sur la commune de Bondues et à 30% sur la commune de Tourcoing. La ZAC a bénéficié d'un portage politique fort de la part du SIVU, même si en l'occurrence c'est la Communauté Urbaine de Lille qui est compétente sur le plan juridique et financier en matière d'aménagement de ZAC.

Cette ZAC mêle l'ancien tissu industriel avec ses friches et les nouvelles implantations sur d'anciens terrains agricoles majoritairement situés sur la commune de Bondues. La partie située sur Tourcoing qui comportait bon nombre d'anciennes usines est en cours de restructuration : par exemple, la Blanche Porte a été démolie et reconstruite 60 à 70% de ses bâtiments. Les entreprises hébergées sur cette ZAC appartiennent aux secteurs de la VPC, du mobilier de bureau, de l'imprimerie, de l'alimentaire, de l'outillage industriel. La principale entreprise de la zone est le bâtiment de Lamy Lutti construit en 1991. Celui-ci occupe 42.000 m<sup>2</sup> au sol et environ un tiers de la surface de la zone. La ZAC inclut également un centre équestre qui est la fonction ludique du centre d'activités. Deux outils juridiques régissent la zone et

définissent les contraintes d'aménagement :

- le cahier des charges de cession de surface,
- le règlement d'aménagement de la zone.

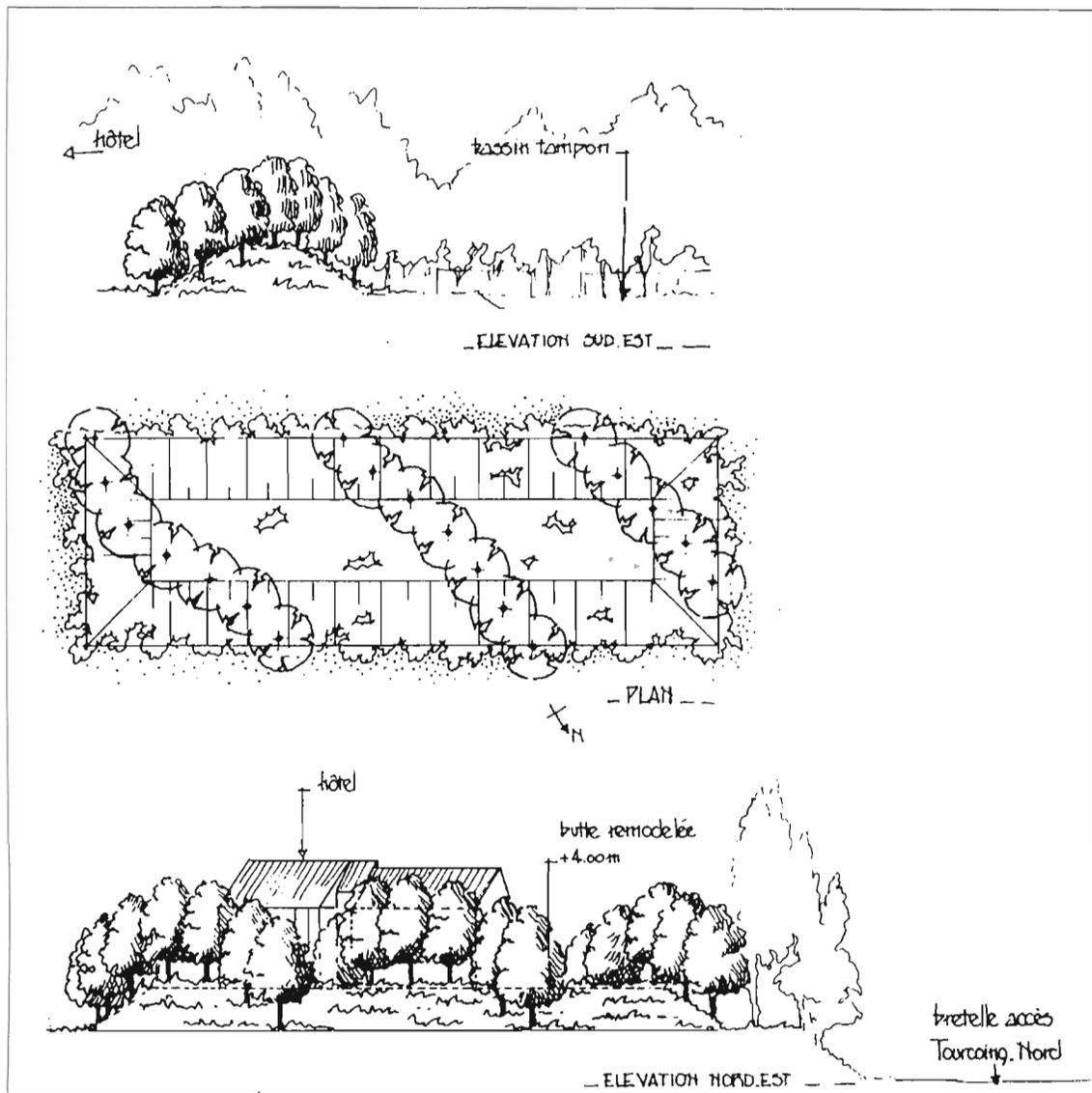
### **Les aménagements paysagers de la ZAC de Ravennes les Francs.**

L'aménagement paysager est structuré par un piétonnier qui longe l'autoroute et raccorde la ZAC au quartier du Clinquet. Ce cheminement est traité de deux manières :

- plus dense et urbain le long de la ZAC avec une piste cyclable et un piétonnier,
- plus "nature" dans l'autre partie avec une piste cavalière, des sauts d'obstacles et un piétonnier.

Pour l'aménagement paysager de la zone proprement dite, un accotement isole la circulation piétonnière de la circulation des véhicules. Les végétaux permettent une hiérarchisation des voies principales ou transversales. Dans la rue d'Amsterdam (voie principale) un mail, traité en hautes tiges, crée un climat de "boulevard urbain".

L'avenue Calmette reçoit des végétaux protégés par une couverture d'écorces de pins. Sur les voiries secondaires, des arbustes bas déclinés sur le thème

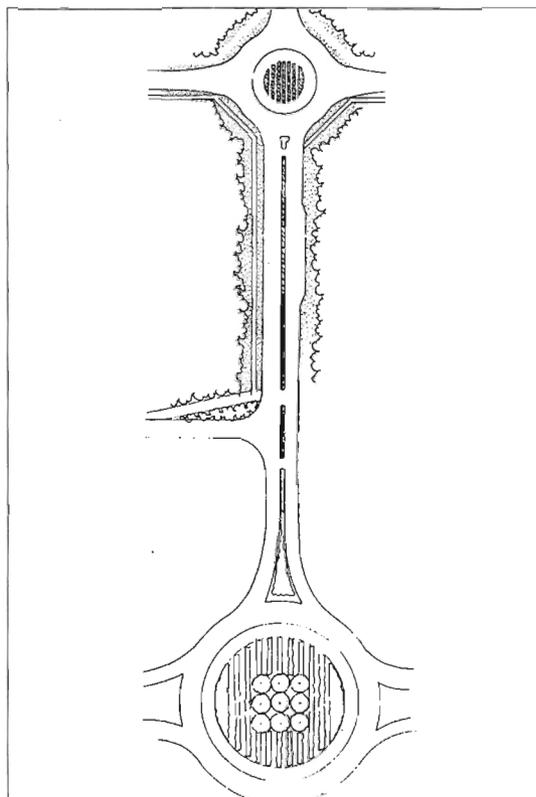


Z.A.C. de Ravennes les Francs

de la couleur différencie les voies. Les entrées de la zone sont marquées par un "signal végétal". Les deux giratoires situés en "tête de zone" se distinguent par des plantations de liquidambar, un arbre qui se distingue par ses couleurs d'automne et qui marque ici les entrées de zone. Les deux giratoires sont plantés de manière géométrique afin de souligner l'effet cinétique. La liaison entre les deux giratoires comporte un terre-plein central et des accotements plantés de végétaux qui couvrent rapidement le sol et qui ont un aspect souple. Les aménagements paysagers se font au fur et à mesure des ventes de terrain.

Les terrains privés sont clôturés par des clôtures ajourées. La signalétique (des rues et des entreprises) prise en charge par le maître d'ouvrage est homogène. Elle n'exclut pas les enseignes apposées par les entreprises elles-mêmes.

L'entretien des espaces verts est assuré par les entreprises qui ont obtenu le marché pendant un an à l'issue de la création. Ensuite la SEM passe des marchés globaux d'entretien pour les parties collectives. On constate que les parties privatives sont bien entretenues alors que pour les parties extérieures, l'entretien est plus difficile. Le SIVU a proposé pour sa part la mise en place d'une équipe permanente d'entretien de l'ensemble de la zone.



Document N. Denis

"... les deux giratoires situés en "tête de zone" se distinguent par des plantations de liquidambar..."



Photo C.A.U.E. du Nord

Galerie de liaison entre les bâtiments de stockage et d'emballage - Entreprise Damart à HEM.

"... une galerie conçue avec une toiture en diagonale qui permet de casser les verticales des bâtiments principaux..."

*Visite de l'entreprise Damart à Hem avec Patrick Vanderdoodt, architecte concepteur.*

## **U**ne procédure de ZAC privée

L'implantation de Damart à Hem date de 1987. Il s'agit d'une construction "ex nihilo". Le choix d'implantation de l'entreprise Damart à Hem était lié à la propriété partielle du sol. Damart avait en effet acquis des terrains pour anticiper sur le développement de ses activités. Le choix de la commune d'Hem s'explique par une volonté de ne pas s'éloigner du bassin d'emploi traditionnel de l'entreprise.

Les bâtiments construits sont des unités de traitement des commandes. L'entreprise a fait appel à la SODEG pour étudier les besoins en dimensionnement du bâtiment. Actuellement, Damart traite à Hem 20 à 80.000 commandes/jour.

La surface bâtie atteint 35.000 m<sup>2</sup> de planchers sur 20 à 25.000 m<sup>2</sup> au sol. Le prix de revient de la construction a tourné autour de 2.000 à 2.300 F (HT) le m<sup>2</sup> brut. Le terrain de Damart étant trop petit pour recevoir ces bâtiments, il y a eu recours à une procédure de ZAC privée pour étendre le périmètre d'implantation au delà des zones inscrites au POS. La ZAC couvre donc 8 hectares dont 3 hectares initialement acquis par Damart. Un cahier des charges de la ZAC privée a été établi avec l'approbation de la Communauté Urbaine de Lille. Il comporte des dispositions relatives aux réseaux, aux voiries, à l'assainissement et au traitement des eaux

pluviales. L'étude d'impact comportait un volet sur l'intégration de l'ensemble dans le tissu urbain existant.

### **L'intégration des bâtiments**

Cette implantation de Damart est accessible par la voie rapide et occupe une situation dominante sur une colline. Elle jouxte des terres agricoles. Ce secteur comprend aussi une petite zone d'activité artisanale et une zone résidentielle. Une partie du travail de l'architecte a consisté à maîtriser l'impact et à réfléchir au positionnement des bâtiments dans un secteur à vocation résidentielle. Le règlement de la ZAC implique une utilisation de la maçonnerie en référence au tissu existant pour les bâtiments de bureaux et la façade située le long du boulevard urbain. L'implantation des bâtiments est organisée par rapport au tissu existant et l'ordonnancement des bâtiments se fait en référence au boulevard urbain (Bd Clémenceau). Les bureaux sont en contact avec le quartier résidentiel.

Deux bâtiments de stockage et d'emballage sont situés de part et d'autre d'une vaste cour de service qui reçoit les livraisons de produits et permet les expéditions par la route. Cette cour semi-close permet de protéger l'extérieur des bruits et nuisances visuelles liées au trafic des véhicules. Les deux

bâtiments sont reliés par une galerie conçue avec une toiture en diagonale qui permet de casser les verticales des bâtiments principaux.

Le bâtiment de stockage, situé le long de la voie rapide, est le plus grand. Ce bâtiment (80 m de long sur 60 de large et 20 m de haut) est tourné vers la voie rapide et la zone agricole. La charpente apparente à l'extérieur du bâtiment permet de minimiser la masse. A cet avantage architectural s'ajoute une économie de surface à chauffer. La hauteur totale du bâtiment de stockage est de 20 m. En effet un bâtiment en hauteur représente une économie de manutention par rapport à un bâtiment en longueur. D'autre part l'emprise au sol est ainsi limitée. L'éclairage, le chauffage se font par le haut. Le bâtiment repose sur 1.000 pieux sous dalle portée afin d'éviter tout risque de déformation du sol. La dalle a été ajustée avec un réglage laser nécessaire pour l'utilisation future de robots de manutention des colis. Le bâtiment possède une ossature métallique protégée par un flocage. Il a été divisé en trois alvéoles pour des raisons de sécurité incendie. L'une des alvéoles a été aménagée avec trois planchers lourds et trois planchers intermédiaires soit six niveaux de stockage.

Le bâtiment de prélèvement est bâti sur deux niveaux avec éclairage en façade et sur une échelle plus proche des bâtiments particuliers. Un troisième bâtiment est dévolu au routage des catalogues. Sa trame, marquée par les poutres principales et secondaires, est de 12 m sur 10 m. L'ambiance du bâtiment repose sur le choix d'une gamme colorée de roses et verts.

L'extension de l'activité est actuellement limitée à l'intérieur des bâtiments par la création de planchers intérieurs.

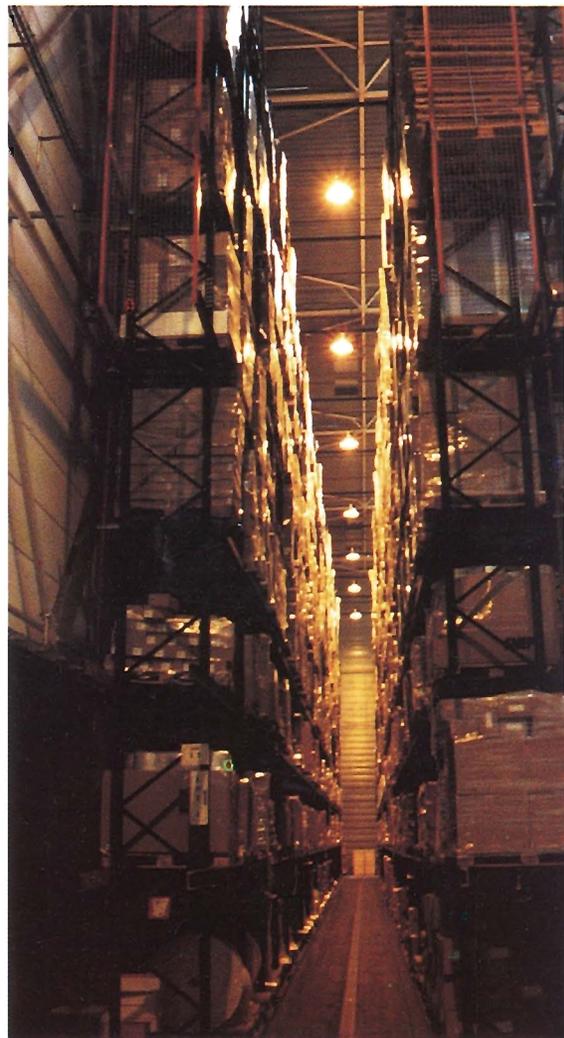


Photo C.A.U.E. du Nord

Bâtiment de stockage - Entreprise Damart.

"...un bâtiment en hauteur représente une économie de manutention par rapport à un bâtiment en longueur..."

# Philippe Guttinger

*spécialiste du droit de l'environnement*

*Docteur d'Etat en droit, maître de conférences à l'Université de Paris X-Nanterre, chargé de cours à l'Ecole Nationale Supérieure du Paysage, directeur de l'Institut universitaire professionnalisé d'Ingénierie du Management de l'Université de Paris X.*

**L**a zone d'activités est régie par le droit commun de l'urbanisme et ne relève pas de dispositions particulières. En effet, les termes de zone d'activités et de zone industrielle ne figurent pas dans le Code de l'urbanisme (1) et la réforme que les pouvoirs publics annoncent depuis un rapport adopté par le Conseil d'Etat en janvier 1992 (2), porterait sur de tout autres thèmes.

Dans le passé, il y a eu pourtant des velléités de réforme liées aux aménagements industriels. Ainsi dans les années 85-86, le rapport Lacaze sur l'aménagement des friches industrielles avait constaté que le droit de l'urbanisme, conçu et imprégné par un modèle de croissance, était peu adapté à la requalification de friches dans des zones en mutation ne répondant plus à ce modèle de croissance. Le groupe Lacaze n'a pas été suivi dans ses conclusions (3). Il n'y a pas eu refonte du droit de l'urbanisme : le traitement spécifique des friches n'a pas fait l'objet de procédures juridiques spécifiques ; en revanche une politique financière de reconquête paysagère a été mise en place avec des actions de préverdissement.

Il n'empêche qu'à propos de la création et de l'aménagement des zones d'activités, il est possible de faire trois constats :

- leur création s'inscrit dans la planification prévue

par les documents d'urbanisme (le POS ou le schéma directeur). Or, les schémas directeurs ont vieilli et sont parfois obsolètes. et des ZAC ont été annulées parce qu'incompatibles avec les schémas directeurs.

- leur réalisation bénéficie d'outils d'aménagements urbains comme le droit de préemption, l'emplacement réservé pour équipements publics, ou la Z.A.C. (4).

- la nature même de l'activité industrielle au sein de la zone d'activités influe sur les règles juridiques qui s'y appliquent. Il faut prendre en compte notamment des règles relevant d'autres législations relatives à l'environnement : la législation sur les installations classées, l'eau, les déchets, le bruit, etc..., des législations qui sont totalement indépendantes du Code de l'urbanisme. Le permis de construire n'est pas lié à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'installation classée et réciproquement !... En outre, ces législations sont appliquées par des structures et des administrations différentes. Il n'y a pas de service unique (ou guichet unique) qui instruit le dossier et les autorités qui prennent les décisions ne sont pas les mêmes :

- l'installation classée relève de la législation sur l'environnement, compétence de l'Etat,

- le permis de construire relève du droit de l'urbanisme et est accordé en principe par les collectivités territoriales.

Si le code de l'urbanisme n'a pas été réformé en profondeur, ce n'est pas le cas des législations sur l'environnement qui ont été très largement renouvelées ces dernières années.

On date souvent ces législations des années 70. En fait, elles sont antérieures, mais elles ont été refondues après 72 et surtout en 76. Elles ont à nouveau été revues après 90-93. Ce toilettage concerne toutes ces législations : bruit, déchets, eaux, carrières, installations classées.

De ces révisions successives, ressort le rôle essentiel de la législation sur les installations classées et ses annexes qui intègrent toutes les politiques de l'eau, de l'air, des déchets, des nuisances et risques.

En conséquence, sur un plan juridique, on peut constater un décalage entre la législation de l'urbanisme plutôt "statique" et la législation de l'environnement en évolution et, si une réflexion est engagée sur la nécessité de refondre le droit de l'urbanisme, les enjeux énormes liés aux compétences des collectivités territoriales sont tels qu'ils constituent un frein.

Dans la pratique, toutefois, l'urbanisme a connu une évolution dans un sens qualitatif. Cette relance du qualitatif est récente et repose sur de nouvelles pratiques professionnelles concernant les POS. Les "nouveaux POS" se caractérisent en effet par :

- une limitation de l'extension des villes et un retour à une certaine densification,
- un respect de la forme urbaine avec un POS plus morphologique que le traditionnel POS basé sur le coefficient d'occupation des sols,
- une utilisation du COS comme instrument stratégique pour forcer à une certaine mixité des fonctions de l'espace urbain,

- un effacement progressif du zonage, les zones étant conçues différemment.

De nouvelles pratiques découlent également de l'application de la loi Paysage du 8 janvier 93. Cette loi apporte peu de choses nouvelles sur le fond en dehors des directives paysagères dont le décret vient de sortir. Mais la loi Paysage a redonné le goût du travail à l'échelle du paysage et renforcé le rôle du paysagiste. Au niveau du POS, cela se traduit par une étude paysagère et un plan paysage. Il faut mentionner également les plans municipaux d'environnement, les chartes d'écologie urbaine et d'autres documents introduisant la dimension environnementale dans la gestion urbaine.

Mais quelle sera l'incidence de ces nouvelles pratiques traditionnelles sur la réflexion en cours dans le droit de l'urbanisme ? Le souci qualitatif devrait être primordial puisqu'il est à la base des travaux du Conseil d'Etat : la société civile a changé, la notion de qualité de la ville et de défense de l'environnement a pris une place prépondérante avec une approche plus collective... Mais la loi Bosson du 9 février 1994 a été conçue pour limiter les recours juridictionnels en matière de droit de l'urbanisme, une limitation mal perçue des associations... Alors faut-il attendre et "mettre sur le métier" une grande loi sur l'urbanisme ?

A mon sens, elle ne peut advenir car elle est sous-tendue par un problème essentiel, à savoir la prise en considération des nécessités de l'aménagement du territoire dans le droit de l'urbanisme. Autrement dit la possibilité d'utiliser les politiques d'urbanisme comme des outils d'aménagement du territoire, compétence traditionnelle de l'Etat. Il s'agit donc d'insérer les politiques respectives des collectivités territoriales dans le cadre d'une politique plus large relevant de l'Etat. Force est de constater que la proposition du Conseil d'Etat de créer des directives

d'aménagement du territoire passe mal auprès de ces collectivités, tout comme le projet de loi Pasqua. Ces projets risquent d'échouer ou de s'affadir lors du débat parlementaire.

### **En conclusion :**

Le droit de l'urbanisme n'est pas seul à gérer l'espace. Il faut prendre en compte également le droit de l'environnement. Il existe des pratiques professionnelles innovantes dans le domaine de la planification urbaine qui se développent en marge des textes. Une éventuelle réforme du droit de l'urbanisme suppose au préalable de surmonter les contradictions entre la logique d'aménagement du territoire, compétence de l'Etat et la logique de l'urbanisme, compétence des collectivités territoriales.

### Notes

(1) *Tout au plus, l'expression "zone industrielle" est utilisée dans l'article L123-12 mais il ne s'agit que d'une disposition transitaire ; quant à L.540-1, il concerne l'aménagement d'immeubles à usage industriel mais ne l'aborde que sous l'angle de son financement.*

(2) *Conseil d'Etat, "L'urbanisme : pour un droit plus efficace", Documentation française, Paris, 1992.*

(3) *cf. DATAR, "Les grandes friches industrielles", Documentation française, Paris, 1986, p. 29.*

(4) *la Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concertée) permet à une collectivité publique ou à un établissement public de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains qui sont acquis en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.*

(5) *cf., notamment, le numéro d'avril 1993 du "Moniteur des Villes".*

## Francis Caron

*Président du Club Qualité Flandre Dunkerque.*

*Ce Club a été fondé en 1986 ; son objectif : satisfaire les attentes des habitants de la région Flandre-Dunkerque en matière de qualité de service, qualité d'accueil, qualité de vie. Les membres du Club, issus de toutes les catégories socio-économique, échangent sur la philosophie, les outils de la démarche qualité et mettent en œuvre des actions. Ce Club rassemble actuellement 360 organisations : collectivités, administrations, entreprises industrielles et commerciales.*

**E**n 1981, Sollac a développé la démarche "Qualité" qui avait pour ambition le respect du client, c'est à dire du public le plus large possible. Chacun de nous est en effet client de Sollac par le biais de divers produits comme la voiture. En interne, cela signifiait aussi la satisfaction de certaines attentes des membres de l'entreprise en les faisant tous participer aux actions engagées, en reconnaissant leurs mérites. Le premier domaine abordé a été la qualité des locaux, les espaces verts, la signalétique.

La démarche a été transposée à l'échelle du Dunkerquois avec une volonté d'organisation collective qui associe l'industriel et son voisinage pour améliorer le cadre de vie. Un premier exemple concerne la requalification d'une zone industrielle qui avait trente ans d'existence. Dans un premier temps, nous nous sommes attachés à détecter les acteurs : villes, Communauté urbaine, industriels. Notre objectif était d'apporter une méthodologie de résolution des problèmes, avec d'abord un état des lieux, ensuite des objectifs et des stratégies définis par les acteurs, et enfin un plan d'action proposant différentes solutions. Il a ainsi été fait appel à un architecte paysagiste pour proposer des aménagements. Le CAUE est intervenu dans la réflexion. Sur cette zone industrielle, 22 entreprises sur 23 ont agi. La seule à n'avoir pas évolué est en voie de disparition... Il a cependant fallu près de 6

ans pour convaincre les élus. L'action a été lancée en 88 et l'accord des élus n'a été obtenu que voici quelques semaines.

Un second exemple illustre le problème de l'urbanisation de zones dont l'environnement est dégradé. Notre sentiment était en effet qu'il faut un choix attentif des zones à urbaniser et qu'il faut créer les conditions paysagères favorables. Cette stratégie vaut pour les zones résidentielles comme pour les zones industrielles: Ainsi à Dunkerque nous avons constaté récemment que trois investisseurs ont refusé de s'implanter dans des sites dont les conditions d'accueil leur semblaient insuffisantes. Par ailleurs, nous avons travaillé en liaison avec l'AGUR et les services d'urbanisme de la ville pour rencontrer des promoteurs et constructeurs afin d'améliorer la qualité des constructions. Ce groupe a pu faire progresser la compréhension réciproque entre techniciens de l'urbanisme et promoteurs.

De fait, chaque promoteur s'est engagé à mener une action concrète. Cette réflexion a associé les gestionnaires de réseaux EDF/GDF/Eaux. les entreprises du bâtiment vont se joindre à la démarche "Qualité" grâce à des actions entreprises à travers la Chambre de Métiers et la Fédération du bâtiment.

## Table ronde

*"Les expériences et les mesures d'accompagnement qui concourent à améliorer les zones d'activités".*

- **Roger Schreiber**, association pour l'Expansion de la Lorraine (APEILOR).
- **Michel Jacquemart**, CCI de Lille-Roubaix-Tourcoing.
- **Francis Caron**, président du Club Qualité Flandre Dunkerque.
- **Philippe Gutfinger**, spécialiste du droit de l'environnement.
- **Antoine Harleaux**, directeur de l'Action Economique du Conseil Régional.
- **Pierre Thieffry**, animateur.

### Quels sont les critères d'implantation d'une entreprise auxquels les aménageurs doivent répondre ?

**R. Schreiber** : En tant qu'ingénieur mis à disposition de la DATAR, j'ai travaillé dans le cadre de l'Association pour l'Expansion de la Lorraine (APEILOR) sur des révisions de SDAU ou de POS et j'ai conseillé des collectivités pour des opérations d'aménagement sur des zones d'activités et d'habitat. APEILOR est l'équivalent en Lorraine de Nord - Pas-de-Calais Développement dans votre région. L'organisme s'occupe de la reconversion industrielle, aide les entreprises en difficulté et prospecte des entreprises "internationalement mobiles".

Le choix d'implantation d'une entreprise étrangère à la région est déterminé par un premier grand critère : la proximité de la clientèle inscrite dans une logique industrielle (exemple pour la Lorraine la position frontalière entre trois grands pays européens). Le second critère est d'ordre administratif. Enfin les aides financières sont le troisième critère.

Les préoccupations de ces entreprises internationalement mobiles ne portent pas directement sur les contraintes des ZAC ou les cahiers des charges particuliers. En effet ces investisseurs s'appuient sur les prospecteurs pour les guider dans les méandres

administratifs. Leurs préoccupations portent sur l'environnement général. La qualité des zones d'activités est un facteur important. Les investisseurs ont un niveau d'exigence élevé d'autant plus qu'ils ont l'embarras du choix entre des terrains proposés partout en Europe. J'ai fait un inventaire des zones ou parcs existants et j'ai constaté qu'ils n'atteignaient généralement pas le degré de qualité de l'environnement attendu par les investisseurs.

Notre rôle à APEILOR consiste donc à sensibiliser les élus sur le niveau de qualité requis. Tâche difficile que de convaincre les maîtres d'ouvrage des zones d'activités, de leur démontrer que les zones d'activités ne se conçoivent plus de la même façon. Je peux citer l'exemple d'une zone bien située, à proximité de l'autoroute, avec un environnement de qualité. La première implantation a été un négociant en vin. Cette implantation a abaissé la qualité de l'ensemble à tel point qu'il est difficile désormais de convaincre une entreprise américaine ou coréenne de s'y planter.

Récemment nous avons engagé une étude sur les méga-zones pour accueillir des méga-projets. Cette étude définit les critères auxquels doivent répondre les zones pour être compétitives sur le marché concurrentiel. Dans l'ordre d'importance, ces critères sont :

- la qualification, le bassin d'emploi,
- l'accès routier,
- la qualité de la zone, l'environnement urbain, les services.

### **Comment réglementer une zone d'activités pour en élever le niveau de qualité ?**

**P. Guttinger** : Je pense qu'il faut d'abord fixer le niveau d'exigence et voir s'il est conforme à la législation. S'il ne s'inscrit pas dans la législation, il faut l'intégrer aux recommandations à caractère non obligatoire mais qui sont a priori assez concertées dès le départ pour être acquises par tous. Ma doctrine est de fixer des recommandations associées aux POS et aux PAZ.

**R. Schreiber** : Une solution pour maintenir le niveau d'exigence est de mettre en place un comité d'agrément qui vérifie que le client potentiel entre bien dans l'image de la zone. Le terrain n'est vendu qu'après soumission du projet au comité d'agrément. Sur la légalité des prescriptions architecturales, il faut distinguer plusieurs niveaux. Si ces prescriptions sont annexées au cahier des charges de cession de terrain, elles ont un caractère réglementaire.

Il faut aussi distinguer les espaces publics gérés par le maître d'ouvrage et les espaces privés. Il me semble que les deux ne se réglementent pas de la même façon. Dans un règlement de ZAC il faut un article relatif aux équipements publics pour éviter qu'il n'y ait une dérive ou "une triche" sur le produit... Pour les espaces intérieurs ou privés, je suis pour un règlement souple. Il faut cependant qu'une équipe composée du maître d'ouvrage et de ses partenaires, DDE, paysagiste, architecte, financiers, en assure effectivement le suivi. Il faut un dialogue approfondi entre le maître d'ouvrage et l'investisseur.

**M. Jacquemart** : La CCI de Lille a deux services s'occupant de foncier d'entreprise : le Port de Lille qui loue des terrains et notre service qui aménage et vend des parcs d'activités classiques. Depuis quelques années, notre action évolue pour aller vers plus de qualité. Avec notamment de nouveaux documents comme le cahier de recommandations architecturales qui n'a pas un caractère légal mais qui complète le règlement d'urbanisme annexé à la vente. Il arrive que nous refusions de nouveaux clients. Lorsque la société est déjà propriétaire du terrain, il n'y a rien à faire. L'idéal me semble donc la négociation du permis de construire avant la vente du terrain. En général l'entreprise a déjà réfléchi à son projet pour déposer son permis de construire le plus vite possible. Il est donc intéressant de prévoir un dialogue avec l'architecte conseil très en amont du projet. Evidemment il me semble difficile d'établir une négociation directe avec la collectivité qui ne prendra pas le risque de perdre des emplois et une taxe professionnelle ! Plutôt que de multiplier des prescriptions, nous essayons d'avoir un maximum de concertation avec le client avant le dépôt du permis.

**F. Caron** : A Dunkerque, nous avons mis en place des recommandations adjointes au Cahier des Charges qui imposent des espaces verts et un soin architectural portant notamment sur le choix des couleurs. Cela suppose que le client fasse appel à un architecte, un paysagiste, un coloriste.

Je pense que la qualité nécessite une anticipation pour que l'entreprise soit informée en amont du projet, mais que ces exigences doivent être formulées comme des recommandations. Je ne suis pas favorable au fait de légiférer.

**Faut-il renforcer l'aspect réglementaire ou se contenter de recommandations "facultatives" ?**

**P. Guttinger** : il existe deux types de règles. Les règles nationales indispensables qui encadrent des règles locales. Le reste porte sur des règles contractuelles qui sont imposées avant signature de l'acte de vente.

**A. Harleaux** : sur l'aspect réglementaire, j'estime qu'il faut des prescriptions. Elles sont les références sur lesquelles s'appuie le cahier des charges de la zone qui définit le traitement des espaces publics. A l'instar de Stockley Park à Londres, la finesse des choix relatifs aux espaces publics donne une qualité d'unité à l'ensemble du parc. Le document et sa transcription sur le terrain sont les garants d'une cohérence de la zone.

Il me semble que la mise en œuvre de recommandations annexées à l'acte de vente est un garde-fou indispensable. Ces règles sévères amènent chacun à s'aligner sur un bon niveau qualitatif. Il reste en effet des progrès à faire pour marier les bonnes compétences au bon moment afin de faire un saut de qualité. Il faut faire des zones d'activités de vrais quartiers de villes avec des ambiances qu'il faut soigner. Il existe de nombreux domaines à améliorer (enseignes etc)...

**F. Caron** : notre vigilance doit s'exercer tout particulièrement sur les zones commerciales où il me semble y avoir des problèmes de sécurité routière, de signalétique et de sécurité des personnes.

**Que dire de l'impact de certaines zones sur les entrées de ville ?**

**F. Caron** : je suis partisan d'être plus directif pour l'aménagement des entrées de ville. A Dunkerque, nous nous efforçons de faire aménager la sortie de l'A16 vers le centre ville, un espace qui est dégradé. Je suis aussi pour une interdiction de zones de

petites dimensions qui peuvent constituer un point noir et annuler l'effort d'autres communes en milieu urbain ou périurbain.

**L'étude d'impact peut-elle être un garde-fou suffisant ?**

**P. Guttinger** : l'étude d'impact fixe un minimum. Rien n'empêche d'adjoindre à l'étude d'impact une étude paysagère. Des mesures compensatoires par exemple devraient être des prescriptions intégrées au règlement d'aménagement de zone. Dans l'étude d'impact, la quatrième partie n'a pas de valeur contraignante. Il faudrait que ces éléments soient inclus dans l'acte d'autorisation pour devenir une véritable contrainte.

**R. Schreiber** : les études d'impact sont faites par le maître d'ouvrage lui-même et cautionnent son projet. S'il n'y a personne pour valider cette étude d'impact, il peut prendre le risque de faire une étude alibi. Sauf s'il y a anticipation par l'existence d'un schéma directeur comme c'est le cas à Dunkerque.

**Comment assurer l'entretien des espaces communs, notamment des espaces verts ?**

**M. Jacquemart** : dans le domaine des espaces publics, nous avons essayé de casser les trottoirs pour planter. Il se pose cependant un problème d'entretien, les Communes refusant d'en assurer l'entretien. La négociation avec la Ville doit s'engager dès le départ. Ou bien il faut faire financer l'entretien par la copropriété.

**P. Guttinger** : les associations syndicales de copropriété fonctionnent s'il y a des collectivités territoriales qui les aident.

**A. Harleaux** : le retour des espaces publics aux

collectivités me semble une bonne solution. Dès qu'il y a des dépenses lourdes, le coût devient trop élevé pour l'association syndicale de copropriétaires.

**R. Schreiber** : dans deux zones d'activités, nous avons créé un club d'usagers qui ont mis en place un système global d'entretien de la zone qui inclut leurs propres parcelles. L'homogénéité du traitement et de l'entretien est un système performant à un coût compétitif.

APEILOR a aussi pour mission d'aller voir les maîtres d'ouvrage pour les inviter à se regrouper en intercommunalité afin de créer une zone, éviter la concurrence ou l'absence d'image d'une zone, ou encore mettre leurs moyens en commun.

#### **Comment susciter un comportement d'entreprises citoyennes face aux responsabilités de gestion de l'espace et de l'environnement ?**

**F. Caron** : l'entreprise citoyenne c'est un objectif pour chaque membre de l'entreprise, et cela implique un comportement différent à l'intérieur comme à l'extérieur. A Sollac nous sommes passé d'un taux de fréquence d'accident du travail de 50 il y a dix ans à 1 aujourd'hui. Cette action sur la sécurité passe par une formation qui intègre tous les comportements au travail mais aussi les comportements face aux accidents domestiques...

Autre exemple, le tri sélectif des déchets est développé à l'intérieur de l'entreprise mais aussi à l'échelle de la ville par la Communauté Urbaine.

Même chose en ce qui concerne l'aménagement de l'espace : chaque bâtiment devenu obsolète est désormais rasé pour faire place à un espace vert...

Je pense qu'il faut mettre l'accent sur l'aspect comportemental et culturel, sur le fait que chacun doit s'approprier l'action et en devenir l'acteur...

**P. Guttinger** : sur la responsabilité des entreprises dans la gestion de l'espace, il faut mentionner la loi du 13 juillet 1992 sur les déchets. En cas de revente d'un terrain, le vendeur doit informer l'acheteur potentiel des risques de contamination du terrain, sinon la vente peut être annulée.

**R. Schreiber** : attention à cette loi... Certaines friches ne peuvent pas être converties en zones d'activités futures à cause des contraintes du sous-sol, de la mauvaise accessibilité, de la situation en fond de vallée, des cités non réhabilitées. Toutes ces raisons rendent ces terrains invendables. En revanche, certains terrains sidérurgiques bien situés, en bordure de voie d'eau, pourraient être commercialisés. Mais la sidérurgie préfère garder ces terrains plutôt que de dépolluer les sols. C'est un problème car ces terrains resteront des friches.

**A. Harleaux** : nous avons le même problème de sol contaminé ou inutilisable à cause d'éléments durs, de structures de béton. Dans le Nord - Pas-de-Calais les procédures de requalification sont financées par des fonds publics pour éviter de figer ces terrains.

#### **Quels sont les procédures engagées par les collectivités territoriales pour améliorer la qualité des zones d'activités existantes ou futures ?**

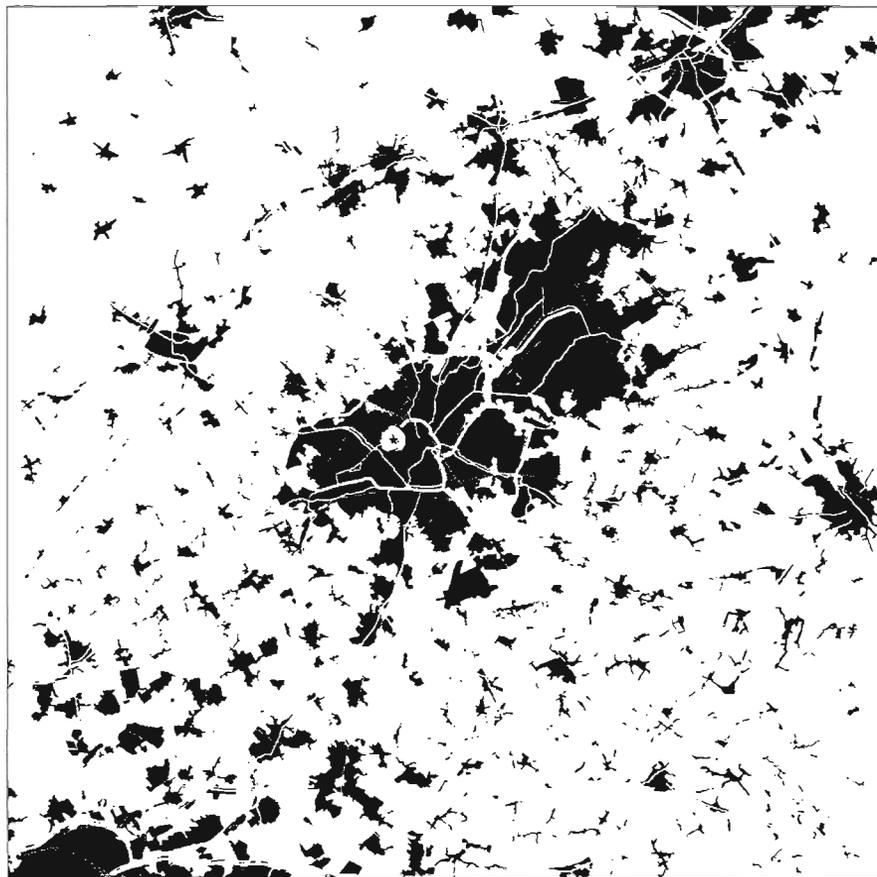
**R. Schreiber** : dans le cadre du contrat de plan, deux actions économiques sont prioritaires :

- l'amélioration de la qualité des zones existantes,
- la création de nouvelles structures, les méga-zones.

Pour les zones existantes, il faut un bilan qualitatif et définir les remises à niveau pour les rendre attractives. Nous envisageons d'accorder des aides aux maîtres d'ouvrages qui suivent ces recommandations.

**A. Harleaux** : la Région Nord - Pas-de-Calais accorde des subventions pour aider les opérations créatrices d'emploi. Nous avons un pouvoir incitatif auprès des collectivités mais nous n'élaborons pas le cahier des charges. Nous avons également engagé une procédure de requalification des zones d'activités existantes : aide aux études, subventions pour travaux liés à ces études.

Nous avons aussi un volet d'action pour inciter les entreprises à faire un audit environnemental en amont de la construction afin qu'elles aient un outil, un tableau de bord avec des indicateurs environnementaux. Cet outil, mis en œuvre dans le cadre de l'immobilier industriel, porte à la fois sur l'insertion dans le site, l'architecture, la gestion des déchets, l'énergie, l'ergonomie. Dans ce domaine nous proposons des recommandations, un guide d'actions, des outils.



La métropole lilloise en 1990

Document Agence de Développement et d'urbanisme de la Métropole lilloise

# François Chaslin

*Critique d'architecture*

*François Chaslin est critique d'architecture. De 1987 à 1994, il a été rédacteur en chef de l'Architecture d'aujourd'hui.*

L'exposé de François Chaslin évoque la ville en proie au désordre, proliférant comme un cancer, s'étendant sur les espaces vierges, soumise aux impératifs de communication et détruisant du même coup les communications entre individus et la convivialité. En bref : la ville livrée au chaos. Cette lecture de la ville utilisant une théorie empruntée aux mathématiques, est confortée par la faillite des idéologies, la déliquescence du tissu urbain et social. Ce concept de mégalopole chaotique a un impact majeur sur le discours et la production des architectes - urbanistes contemporains. Voici en quelques paragraphes le résumé de la conférence de François Chaslin qui reflète un pessimisme et une crise des valeurs traditionnelles de l'architecture et de l'urbanisme bousculés par la montée des individualismes et du chaos.

## La mégalopole sous le signe du désordre

En matière d'urbanisme, les politiques volontaristes des dernières décennies semblent vaciller, les architectes doutant de leur capacité à maîtriser la forme physique donc l'organisation des villes. Ce sentiment est conforté par l'effacement des villes anciennes devant un phénomène nouveau : la mégalopole. C'est à dire une forme proliférante et incontrôlée de croissance de la métropole, celle-ci étant désormais placée sous le signe du désordre ou du chaos.

## La science des villes sous le signe du chaos

Les architectes-urbanistes avaient déjà conscience des limites de leur pouvoir sur la forme urbaine, traditionnellement constituée de sortes de couches sédimentaires, d'éléments ajoutés selon une logique révolue et avec lesquels il leur faut composer. Mais jusqu'à présent, ils maîtrisaient la forme urbaine, notamment en appliquant des méthodologies d'analyse de classification et d'organisation empruntées à d'autres disciplines scientifiques. Cette "science des villes", élargie à des dimensions sociologique et esthétique, a été mise en faillite d'abord du fait de l'absence actuelle d'un consensus idéologique, esthétique, économique sur la gestion de la forme urbaine et ensuite du fait du changement permanent de la société. Se faisant l'écho de notre inconscient collectif, les architectes - urbanistes cèdent à une fascination du chaos. Un concept il est vrai mis à la mode par les sciences mathématiques. Ce chaos caractérise désormais certaines concentrations urbaines en particulier dans les pays en voie de développement qui sont aussi les espaces de tous les dangers écologiques, sociologiques, sanitaires, géopolitiques. L'Europe n'est pas encore entrée dans l'ère des mégalopoles sauf dans certaines secteurs comme l'agglomération de Londres ou la Ruhr, le pourtour Méditerranéen...

### **L'échec des idéologies et la faillite de l'ordre urbain**

Cette fascination du chaos est d'autant plus vive qu'elle occupe le vide laissé par l'échec des idéologies nées au siècle dernier, ces idéologies qui donnaient un sens et une justification à l'histoire, au paysage géographique ou humain. En effet, la structure urbaine est le reflet d'une volonté politique et sociale. Autrement dit, l'autorité d'un pouvoir politique fort conforte l'influence d'une structure urbaine forte qui s'appuie à la fois sur des schémas esthétiques mais aussi sociaux, économiques et politiques. Face à l'échec des idéologies traditionnelles, les urbanistes ont accepté que la planification urbaine soit un phénomène aléatoire et éphémère qui ne réponde plus à des logiques claires mais à des décisions politiques obscures, des règlements changeants, des intérêts sociaux et économiques contradictoires.

Au niveau de la planification urbaine, cette évolution se traduit dans les outils d'analyse et dans le rôle des acteurs. Les notions plus fluides de flux (financiers) ou de réseaux remplacent la notion plus statique de plan. Le gestionnaire se substitue au technicien. Cette mutation se retrouve aussi dans les outils politiques...

Dans la ville contemporaine, la conception du pouvoir centralisé, unitaire et intégrateur cède la place à un modèle de pouvoir décentralisateur, sans hiérarchie, ouvert à l'initiative privée et à la libre utilisation de l'espace.

De même le modèle européen "républicain" qui correspond à la vision ancienne de la ville est peu à peu supplanté par un modèle démocratique libéral américain qui correspond à la nouvelle expansion urbaine aux USA. De là découle l'échec de la

planification dans les quartiers périphériques de nos métropoles abandonnées à leurs dynamiques contradictoires...

### **La montée des individualismes et l'affaiblissement de la ville conviviale**

Les valeurs morales, elles aussi, traduisent cette évolution avec une montée des individualismes au détriment du sentiment collectif. Cet individualisme se manifeste à travers des phénomènes d'exclusion ou de domination de certains individus, il s'accompagne aussi de la perte d'identité et de la dislocation des repères sociaux, qu'il s'agisse de la famille, de l'Etat, des villes...

Cette dérive du collectif vers des formes d'individualisme peut aussi s'appliquer à une lecture du phénomène urbain. Autrefois collective, économe de l'espace rural, liée à la nature des sols et à la géographie, la ville s'est affranchie de toutes ces contraintes. Dans un premier temps, grâce à des réseaux permettant la communication. Par la suite, au hasard, sans souci de la logique des sols, ni de la hiérarchie des espaces, avec pour seule logique l'accessibilité. Derrière elle, la ville laisse donc des friches.

Ce sont les systèmes de circulation qui déterminent maintenant la ville, au lieu du contraire. Et ces moyens de communication, en affranchissant l'individu des limites de son quartier ou de son espace familial, affaiblissent du même coup le tissu social et le tissu urbain.

La ville n'offre plus de repère du fait des discontinuités géographique (en rupture avec la notion de proximité), physique (en rupture avec la tradition de mitoyenneté) et temporelle (en rupture avec la continuité dans l'aménagement). Elle se

structure à une échelle fondamentalement différente. Elle repousse vers une périphérie toutes les activités indésirables dans les centres, elle gaspille ainsi le sol et le paysage rural. Cette prolifération anarchique des périphéries se caractérise aussi par les banlieues résidentielles dispersées. Ainsi peu à peu la métropole efface les anciens paysages au profit de paysages "importés".

La métropole s'étend sans limite si ce n'est son propre épuisement... à moins d'un obstacle majeur géographique ou politique. Les limites traditionnelles des quartiers sont supprimées par les moyens de communication. Du coup cette promiscuité risque d'amener des confrontations ethniques et sociales et de générer aussi des comportements sécuritaires. Au lieu d'être conviviale, la ville devient ghetto.

### **Le "nomadisme" et la tension érigés en pensée urbaine**

Le "nomadisme" est devenu une aspiration des citadins avec les thèmes du voyage, de la solitude, du mouvement, de la satisfaction immédiate des désirs. L'architecture s'inscrit aussi dans ce nouvel imaginaire en utilisant des motifs, des formes, des métaphores évoquant le nomadisme.

En même temps la ville vit dans un stress permanent, une tension ou une "congestion" urbaine qui émaille aussi le discours architectural. Pour certains théoriciens, une architecture déstructurée et violente doit se faire l'écho de cette réalité. Tandis que d'autres estiment que l'architecture doit témoigner de notre capacité à maîtriser le chaos, à offrir des points de repère lisibles.

### **L'architecture en panne d'idéaux**

Dans cet univers chaotique, privé de consensus social et de valeurs collectives, dans une ville réduite à une prolifération de cellules, quel peut être le rôle de l'architecture ? Actuellement celle-ci semble dans une impasse : elle plaque un discours artificiel et stéréotypé, une symbolique inefficace dans le paysage urbain déstructuré. L'architecture s'est affranchie d'abord de la tradition classique puis du fonctionnalisme d'après guerre et propose maintenant une débauche d'originalité pour masquer une absence d'idéal et de sens.

