

(Ré)inventer la zone d'activités

Pour un aménagement durable des espaces d'activités



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique

ÉDITO

Depuis toujours, la ville et l'activité économique entretiennent des liens très étroits. L'implantation des lieux de production et l'évolution des modes de vie ont façonné avec le temps l'identité des territoires et des villes de Loire-Atlantique.

Hier intégrés au contexte urbain et découlant d'un rapport direct entre lieu de vie et lieu de travail, les espaces d'activités se sont vus, au fil du temps, inexorablement « repoussés » aux confins des villes pour finir désormais « émiettés » sur les territoires ruraux, ponctuant ainsi, souvent piètrement mais toujours durablement, les paysages de nos entrées de ville.

Dans un contexte de fort développement économique départemental, le CAUE a donc tout naturellement souhaité réinterroger les enjeux de qualité des zones d'activités, en abordant la répartition spatiale des espaces de vie et de travail sous l'angle de la complémentarité des usages, accompagné d'un désir de paysage, d'architecture et surtout d'urbanisme.

Pourquoi faire d'un secteur d'activités un véritable quartier où les équilibres sociaux, économiques et environnementaux sont parfaitement respectés ?

Comment mettre en œuvre des projets où toutes les composantes environnementales, paysagères, urbaines et architecturales ont bien été prises en compte ?

Les analyses, constats et perspectives proposés par le CAUE dans ce document ont pour objectif de guider les acteurs locaux, et notamment les élus, dans la mise en place de leurs projets de création ou de requalification des espaces d'activités sur leur territoire.

René BARON
*Conseiller général
Président du CAUE de Loire-Atlantique*

Sommaire

Les zones d'activités.....	5
Les zones d'activités dans le territoire	6
Des intentions au projet	8
Travail et cadre de vie	10
Pourquoi faire de la zone d'activités un véritable quartier ?.....	13
Les enjeux d'un quartier d'activités.....	14
Une démarche durable pour les quartiers d'activités.....	24
Comment agir sur le cadre de vie des espaces d'activités ?.....	31
Définir le projet	32
Créer un quartier d'activités	36
Requalifier un quartier d'activités.....	38
Bibliographie et liens utiles.....	40



Les zones d'activités

Les zones d'activités sont des morceaux de territoire dédiés à l'activité économique des entreprises. Selon leur situation aux abords des villes, elles proposent des activités artisanales, tertiaires, industrielles, et commerciales... En France, 10 % du territoire sont affectés à cet usage.

Elles sont souvent mises à l'écart, comme si l'activité était nécessairement une nuisance pour la vie quotidienne des villes. L'absence de qualité de leurs aménagements renforce bien souvent cette image de rejet. Dans le paysage, leur perception est rarement attractive, et la question de requalifier, ou même de créer une nouvelle zone, est un véritable challenge pour les collectivités.

Si les acteurs de l'économie s'interrogent sur le renforcement de l'attractivité de leurs zones d'activités, les décideurs locaux doivent se soucier de l'image identitaire que ces zones génèrent. Prendre en compte ces questionnements, c'est redonner aux entreprises, à leurs salariés, à leurs partenaires, un environnement de travail de qualité et au-delà, améliorer le cadre de vie de l'ensemble du territoire.

Les zones d'activités dans le territoire

L'implantation géographique des zones d'activités dans une approche sensible du territoire reste un défi pour beaucoup d'intercommunalités. Isolées ou en continuité urbaine, les zones dédiées aux activités économiques ont souvent été malmenées au fil du temps. Leur obsolescence peut laisser des marques sur le paysage en entrée de ville ou en pleine campagne.

Dans un département à forte croissance comme la Loire-Atlantique, les collectivités sont confrontées aux évolutions de leur territoire. Elles doivent réfléchir autant à leur attractivité qu'à leur dynamisme économique.

Quel rôle donner à la zone d'activités pour qu'elle accompagne favorablement le cadre de vie de son territoire ?

Un lieu dédié à l'entreprise mais isolé dans le territoire

La zone d'activités est définie comme un « espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique »¹. Elle est dédiée et orientée avant tout vers son rôle économique qui est sa fonction principale.

Mais cette monofonctionnalité l'a exclue des préoccupations d'aménagement liées au cadre de vie des centres bourgs. Si l'activité a longtemps participé au patrimoine des villes, petit à petit, pour des raisons de foncier et de nuisances, elle s'est retrouvée aux portes des agglomérations, puis de plus en plus éloignée. La logique d'implantation des zones d'activités est essentiellement basée sur une logique de développement des corridors routiers et de visibilité des entreprises.

L'isolement, l'éloignement ont entraîné une diminution des investissements dans la qualité de traitement de la zone. De plus, une consommation excessive de foncier a conduit à s'affranchir de toutes contraintes. Le zonage des règlements d'urbanisme a achevé de banaliser la zone d'activités en un lieu à part dans la planification urbaine du territoire. Comment rompre avec ces logiques ?

Il faut se réapproprié ces espaces afin que les enjeux économiques et d'aménagement soient abordés dans un même élan de développement et de qualité.

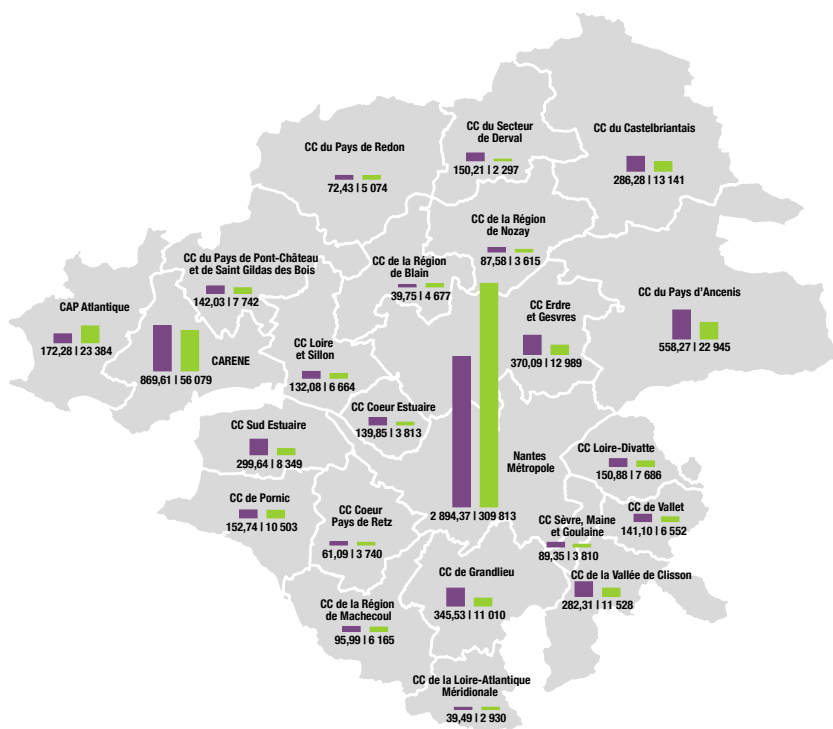
1 - Guide méthodologique à l'usage des acteurs du développement local : moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale. JALLAS Michel. Entreprises Territoires et Développement, 2003, 155 p.

Les surfaces et les emplois dans le département

En 2011, la Loire-Atlantique compte 452 parcs d'activités répartis dans les 23 intercommunalités du département.

Cela représente en moyenne 39% (estimation Codela) des 544 508 emplois de Loire-Atlantique et donc un impact économique et des enjeux sociaux majeurs. Sur le territoire du département ces parcs représentent une superficie d'environ 10 000 ha, dont 7 573 ha¹ dédiés à l'économie. Si ce foncier réparti sur le territoire a bien toujours la même fonction de développement économique, il prend la forme de zones qui peuvent avoir des vocations et des échelles très différentes. De la zone artisanale de quelques entrepreneurs au parc d'activités générant plusieurs milliers d'emplois, les lieux d'activités ne sont pas habités par les mêmes individus et ne représentent pas les mêmes enjeux.

Les collectivités doivent faire des choix et ainsi définir le rôle joué par chaque zone d'activités dans le développement et l'attractivité de leur territoire.



■ Superficie cessionnable à vocation économique définie à l'origine de l'opération (en ha)¹, (parcs d'activités en cours de commercialisation ou complets en 2011)

■ Nombre d'emplois totaux²

1 - Source : ADELA (CODELA), d'après enquête 2011 auprès des collectivités et/ou aménageurs de sites

2 - Source : INSEE, 2008

Des intentions au projet

Afin de répondre à l'évolution raisonnée de leur territoire, les collectivités affirment leurs objectifs. Les stratégies économiques et politiques doivent rejoindre les enjeux urbains dans une même volonté de développement tout au long du projet.

Comment attirer ou pérenniser une entreprise tout en garantissant sa bonne implantation dans le département, l'intercommunalité, la commune, le paysage et l'urbanisation ? Quel est le rôle de l'activité dans le quotidien de la ville, dans la vie du bourg ? Face à ces interrogations trop souvent évitées, il est nécessaire de s'y confronter plutôt que d'isoler la zone ou de l'enclaver.

Les collectivités sont ainsi amenées à se poser des questions sur la définition d'une zone (zone artisanale à l'échelle communale, parc d'activités à l'échelle intercommunale, parc dédié à une filière spécialisée) et à faire le choix de la nature de leur intervention : création, extension et/ou requalification.

La création

porter un projet nouveau

Lorsqu'un projet économique justifie la création d'un espace d'activités, il se concrétise par la définition d'une superficie et d'un site d'implantation. Ces choix doivent se faire selon le type d'activités, les besoins en infrastructures, les dessertes possibles, la visibilité, etc.

Créer un nouveau lieu d'activités, c'est l'opportunité de l'intégrer immédiatement aux enjeux du territoire, de ne pas l'isoler et ainsi de ne pas créer un nouveau secteur à part. C'est un nouveau quartier qui peut naître dans une logique d'urbanisme, de paysage, d'architecture, dans un cadre et un environnement existants.

L'extension

renforcer une zone existante

L'extension d'une zone d'activités existante permet de mettre en œuvre des actions qui portent sur l'aménagement d'espaces supplémentaires dédiés aux besoins grandissants de l'activité et des usagers en place.

Ce type de projet doit amener à se poser un certain nombre de questions en fonction de l'existant : Est-il possible de créer une mixité de fonctions ? L'extension peut-elle mieux relier la zone à son territoire, peut-elle créer une continuité avec la ville dans sa forme et ses usages ? Comment peut-elle répondre aux enjeux de qualité et de cadre de vie sur l'ensemble de la zone existante ?

Cité artisanale à Valbonne (06) - Comte.Vollenweider, architectes, F. Navarro, paysagiste - photo : Serge Demailly

Parc d'activités des Collines à Mulhouse (68) - M. Plisson, Architecte-Conseil, EDAW, paysagistes

La requalification

renouveler une zone existante

Requalifier une zone d'activités existante, c'est renouveler un espace fragilisé malgré une position stratégique dans le territoire : une entrée de ville par exemple, mais une zone isolée peut aussi faire l'objet d'une requalification. Une zone d'activités existante peut être vieillissante dans sa forme mais encore dynamique dans son activité. La requalification est alors le moyen d'harmoniser l'attractivité économique et la qualité de l'image. C'est aussi le moment d'introduire d'éventuels nouveaux usages afin de renforcer la position de la zone dans son territoire.



Travail et cadre de vie

En éloignant les activités de la ville, les contraintes se réduisent et les zones deviennent des territoires de plus en plus banalisés. Cela conduit à une simplification des aménagements et de l'expression architecturale des bâtiments.

Quel cadre de travail pour l'usager dans son bâtiment et lorsqu'il regarde par sa fenêtre ? Quel lieu de vie pour celui qui traverse ce territoire ? Combien de temps passé sur son lieu de travail ? Combien de zones d'activités s'imposent à notre regard lors de déplacements (domicile/travail, promenades, voyages...) ?

Créer ou recréer des aménagements de qualité pour les zones d'activités est un véritable challenge qui sera bénéfique pour le cadre de vie et de travail de l'ensemble de la population.

Un cadre de vie pour les espaces d'activités

Au même titre qu'un centre ville ou un quartier d'habitation, le lieu d'activités doit pouvoir répondre à des exigences de qualité. Il participe à la ville et au territoire. Il est vécu par des individus qui ont en commun l'usage d'un même lieu :

- Intérêt personnel pour les salariés, les chefs d'entreprises, les clients, les fournisseurs, les habitants du territoire ;
- Intérêt collectif pour les entreprises et les collectivités locales.

Un cadre attractif pour les espaces d'activités façonne un cadre de vie pour l'ensemble de la commune. Il est le complément essentiel de l'attractivité économique.

L'implantation de certaines activités (cabinet médical, bureaux, hôtels d'entreprises, services, sièges de communauté de communes) pose des questions. Faut-il les intégrer dans les quartiers d'habitation, afin d'assurer une certaine mixité de fonctions, ou dans les zones d'activités, afin de permettre de nouveaux usages ? Dans un quartier d'habitations ces structures bénéficient d'une qualité de traitement plus urbaine, d'une accessibilité plus aisée. En les implantant dans une zone d'activités, il devient alors indispensable de leur composer un réel cadre de vie plus convivial, pour les entreprises, leurs salariés mais aussi pour l'ensemble des usagers.

La prise en compte des spécificités des entreprises dans le cadre de vie, va permettre de composer des secteurs, dédiés si nécessaire, plus ou moins denses, et de hiérarchiser des espaces publics de qualité, pour de nouvelles pratiques partagées avec l'ensemble des habitants de la commune.

De la zone au quartier

Le quartier d'activités participe à la vie du territoire. Sa fonction principale est généralement l'activité économique, mais elle peut être renforcée par des fonctions secondaires et multiples. Le quartier se compose avec son territoire autour d'espaces publics qui relient les différents secteurs dédiés à d'autres usages. Son image devient alors plus attractive pour les différents usagers. La zone peut devenir quartier, image de référence de qualité de la commune, dans lequel les entreprises sont réunies, et où l'on peut aussi trouver des services, des équipements, des loisirs...

L'évolution constante de la dénomination des « zones » d'activités dans notre vocabulaire montre la difficulté à l'intégrer à notre environnement quotidien. Parmi les zones présentes sur notre territoire, on retrouve la zone d'activité économique, zone commerciale, zone artisanale, zone tertiaire, zone industrielle, village d'entreprises, village d'artisans, pépinière d'entreprises. Le mot « parc » souligne, par exemple, la volonté d'intégrer les espaces économiques à leur environnement géographique afin de répondre aux besoins des entreprises et de générer des espaces publics de qualité. Parmi la notion de parc, on retrouve parc d'activités, parc technologique, écoparc, greenpark. Mais peut-on se satisfaire de cette terminologie de « zone » au profit de « parc » ? Suffit-il de planter un alignement d'arbres pour transformer une « zone » en « parc » et en faire un lieu de vie ?

Au-delà du vocabulaire utilisé, c'est la connexion à son environnement naturel, urbain et social qui fera de la zone un quartier d'activités assumé par tous ses acteurs. Sa propre composition, avec ses dessertes, sa diversité d'espaces publics, ses ambiances et ses densités variées, ainsi que la qualité de ses aménagements lui conféreront sa véritable image de quartier.



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59) - François Grether, urbaniste et Didier Larue, paysagiste



Pourquoi faire de la zone d'activités un véritable quartier ?

Faire de la zone d'activités un quartier d'activités, c'est créer ou recréer un véritable lieu de vie pour tous.

La problématique de l'aménagement des zones d'activités se trouve au croisement d'enjeux majeurs : économiques, territoriaux et environnementaux. Le rôle des collectivités est de pouvoir aborder ce type de projet en ayant une vision globale. C'est elle qui va guider le projet jusqu'à sa concrétisation. Si on ne peut concevoir l'aménagement d'une zone d'activités en se détachant de la réalité économique, il doit en être de même pour les ambitions urbaines et environnementales. Renforcer l'attractivité économique, c'est garantir l'image attrayante d'un territoire : sa pérennité sera renforcée par un aménagement adapté et durable.

La zone d'activités est un véritable morceau de territoire où les élus doivent porter des projets ambitieux tant pour le développement économique du quartier que pour ce qu'il apporte à la commune et à ses habitants. En fonction de sa situation, la zone d'activités peut ainsi jouer un nouveau rôle et s'inscrire dans le projet global du territoire communal : support d'espace naturel, corridor écologique, espace de détente, continuité...

Parc d'activités de Camalcé à Gignac (12)

NB architectes (Elodie Nourrigat & Jacques Brion), Julien Wafflard, architecte associé, Jérôme Mazas, paysagiste

Les enjeux d'un quartier d'activités

La démarche consiste à mener à bien une opération concertée s'inscrivant dans un projet de territoire global partagé par l'ensemble des collectivités et des acteurs locaux : un projet d'aménagement ambitieux et exigeant au service d'une stratégie de développement économique garantissant un projet fonctionnel, attractif, qualitatif et durable.

Quelles que soient les intentions des différents acteurs, elles doivent tout d'abord s'appliquer au contexte qui, par ses spécificités, détermine les enjeux qui lui sont propres.

L'approche est nécessairement pluridisciplinaire et interroge à la fois les questions du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture.

Des enjeux de paysage

L'intégration des zones d'activités dans le territoire nous amène à regarder autrement ces nouveaux paysages liés à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, au tertiaire. Certains de ces nouveaux quartiers s'intègrent à leur contexte urbain et environnemental, d'autres ont tendance à marquer de manière négative nos paysages par un étalement évident, par un urbanisme de zone décontextualisé et par un manque de composition de l'espace. L'absence de prise en compte du milieu naturel et du socle géographique est trop souvent récurrente.

C'est à trois échelles d'intervention que l'on doit interroger le site et inscrire un projet d'aménagement de quartier d'activités : le territoire, le quartier d'activités et la parcelle.



Parc d'activités Le Cassé à Saint-Jean (31) - J.Y. Puyo, architecte



■ LE TERRITOIRE

Quelle intégration au paysage existant ?

Quelles sont les vues à valoriser ?

Quelles sont les spécificités du milieu naturel ?

Comment préserver le foncier (souvent agricole) d'une consommation excessive ?

Comment faire entrer la trame du paysage dans le quartier d'activités ?

L'implantation de la zone d'activités nécessite de définir le parti d'insertion dans le site qui doit être parfaitement diagnostiqué. C'est une des conditions pour que les modifications sur l'environnement restent maîtrisées. L'environnement naturel doit être étudié avec attention : la topographie, le sol, la végétation, les vues, le réseau hydrologique, ainsi que les systèmes paysagers et agricoles. L'environnement urbain influe aussi sur l'approche paysagère du site : trame des infrastructures, éléments patrimoniaux, nature des parcelles voisines (résidentielles, tertiaires,...). Ces éléments offrent des accroches ou des limites à préserver, qui, prises en compte lors de l'élaboration du projet, confèrent au lieu une réelle plus-value.

En effet, l'intégration de ces données dans l'aménagement paysager contribue à créer une identité visuelle cohérente pour l'espace d'activités. L'objectif peut aussi être de structurer des espaces à protéger, de développer des écosystèmes naturels, de concilier des impératifs de développement et de protection de la nature tout en sensibilisant le public et les professionnels à ces enjeux environnementaux.

Les percées visuelles à travers la zone d'activités contribuent à inscrire le site dans son territoire : le végétal est un moyen de cadrer des vues afin de ne pas enclaver le quartier.



■ LE QUARTIER D'ACTIVITÉS

Quelle place pour le paysage et la biodiversité dans le quartier d'activités ?

Comment préserver des espaces végétalisés pour qu'ils soient à l'échelle du quartier ?

Quel rapport entre les surfaces minérales et les surfaces plantées ?

Comment garantir la compatibilité de ces traitements avec les activités économiques ?

Quelle gestion pratiquer pour garantir la pérennité ?

Quelle est l'ambiance de vie et de travail souhaitée ?

Les parcs d'activités doivent devenir des quartiers à part entière : lieux d'activités mais aussi lieux de vie et d'échange. Cette réussite dépend donc de la manière dont ces quartiers se constituent sur l'existant avec leur fonctionnement propre.

La fonctionnalité induit des contraintes mais la structure du paysage doit aussi y trouver sa place. Elle peut même guider les aménagements des espaces publics et les valoriser. La gestion de l'eau est par exemple le moyen d'aménager des cheminements, des accès à une rivière contigüe à la zone, à des bassins de rétention ou à des bassins secs intégrés aux espaces publics. La fréquentation de ces espaces garantit leur pérennité et permet l'identification du quartier. C'est transformer ainsi une contrainte en atout.

De même, le choix des végétaux permet l'intégration du quartier par une recherche esthétique et fonctionnelle qui participe également à la perception de cette identité : alignements d'arbres de haute tige, plantations irrégulières, arbre isolé caractérisé par ses fleurs ou ses fruits, haies d'arbustes taillés ou en port libre, etc.

Actiparc de la Sablonnière au Lion d'Angers (49) - Agence Vu d'ici, paysagistes



■ LA PARCELLE

**Comment inscrire chaque projet d'entreprise dans la trame des aménagements du quartier ?
Comment aménager la parcelle tout en permettant l'évolutivité de l'activité ?**

Quelle image individuelle donner tout en restant cohérent avec l'environnement végétal du quartier d'activités ?

Comment organiser une concertation avec les chefs d'entreprises pour leur faire partager la dynamique de projet du quartier ?

Quels sont les moyens pour inciter à s'inscrire dans la trame végétale ?

Partager le projet du quartier d'activités avec ceux qui vont s'y implanter est primordial. Chaque entreprise doit comprendre le site dans lequel elle s'installe. L'investissement de la collectivité sur les espaces publics doit être exemplaire afin que le projet se poursuive dans l'espace privé. La question des clôtures est démonstrative : comment aménager l'espace public si on ne peut maîtriser la qualité de ses limites ? Un travail en concertation est nécessaire pour guider chaque acteur.

Le paysagiste-concepteur des espaces publics peut ainsi partager son projet pour donner une trame à chaque initiative individuelle. Il faut donner des clés aux chefs d'entreprises pour inscrire chaque projet dans le quartier : identification des haies bocagères et boisements existants, connaissance des essences végétales locales, pré-verdissement, fourniture de végétaux, groupement d'achat pour matériaux et clôtures, mutualisation des travaux de plantations, mise en oeuvre d'un plan d'entretien commun... L'aménagement végétal des parcelles privées peut ainsi se composer dans la logique du grand paysage, dans le but d'offrir une image de qualité, un confort de vie et une réelle intimité aux salariés.

Entreprise de menuiserie, charpente, agencement à Saint-Vincent-des-Landes (44) - Philippe Misériaux, architecte

Des enjeux d'urbanisme

Le choix d'une nouvelle implantation, d'une requalification, ou d'une extension est le fruit conjugué d'une réflexion à l'échelle intercommunale (stratégique) et communale (planification). Il prend en compte l'équilibre du développement du territoire, et détermine quel site est le plus opportun pour la réalisation d'un pôle économique.

Ce projet va avoir un fort impact sur le développement de la commune choisie, il doit tenir compte de son projet urbain, voire être aussi l'occasion de reposer les enjeux urbains de la commune. Dans le cadre du développement communal, ce nouveau quartier peut être l'occasion de retravailler une entrée de bourg, de requalifier un site, de renforcer un quartier au tissu diffus...

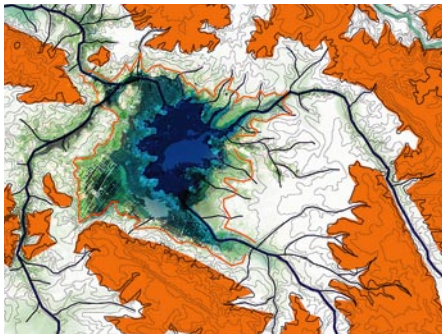
■ À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Quelle sera l'implantation géographique du futur quartier d'activités pour l'équilibre géographique et économique, pour en faciliter l'accessibilité ? Comment maîtriser la consommation d'espaces agricoles ? Quelle évolutivité du quartier ?

Comment définir la vocation du quartier, à partir des besoins des entreprises, ou des spécificités du territoire ? Faut-il diversifier l'offre, ou au contraire cibler une vocation ?

Avant de s'interroger sur le comment faire, il est important de se poser la question du rôle de ce futur quartier pour la commune, autant sur le plan économique que sur le plan spatial. L'objectif principal est de faire participer le quartier à la vie de la commune quelle que soit sa situation géographique, car même une zone éloignée peut devenir un véritable quartier.

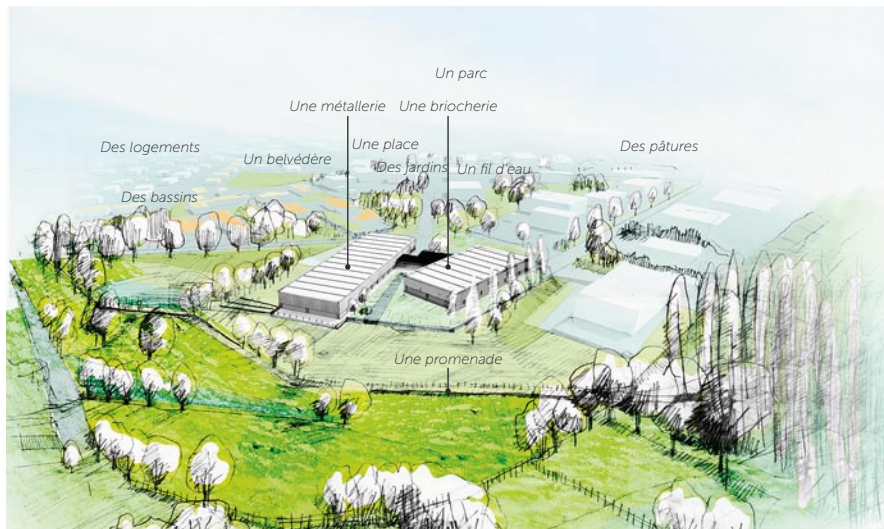
C'est au moment de la programmation que les enjeux de territoire sont étudiés.



Illustrations du chapitre « Enjeux d'urbanisme » : Extrait du concours d'idées « Pour en finir avec la zone » Horizon 6.80, MALARY Anne-Sophie, paysagiste

■ À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Le projet s'inscrit dans un contexte existant qui, après diagnostic et mise en évidence des enjeux, va permettre de définir les grands principes de composition. C'est en proposant une approche sensible et diversifiée, en fonction des enjeux et des besoins (diversités des entreprises, des espaces publics) que la notion de quartier prend forme.



Quelles liaisons vers le bourg ? Quelle accroche pour les composants tels que l'eau et la biodiversité ? L'implantation du quartier doit s'insérer dans le maillage de la commune. La topographie, l'eau et la biodiversité constituent les principes de composition. Ils s'appuient sur l'ensemble du territoire, dans un souci de préserver l'environnement, et participent à l'aménagement du quartier. Par exemple, prolonger les cheminements piétons et vélos, ainsi que les voies existantes depuis le bourg à travers le nouveau quartier d'activités.

Quelle image, quelle ambiance le nouveau projet doit-il porter ? Quel impact a-t-il sur la structure de la commune ? La prise en considération des éléments naturels et patrimoniaux, ainsi que les formes urbaines du territoire dans la composition du quartier, contribuent à lui créer une identité visuelle. Le projet s'appuie sur une cohérence des formes bâties, des volumétries, des alignements et des choix de matériaux et couleurs.

Quels espaces publics créer pour proposer un cadre de vie, une place, un espace de rencontre, un espace détente ? Selon la vocation du quartier et de ses différents secteurs, la multiplicité des entreprises aura une incidence sur la forme urbaine et la densité. En composant la diversité des espaces publics avec les différentes formes urbaines, il devient possible de proposer des usages et des ambiances variées.

Selon la qualité et les usages des espaces publics (places, espaces végétalisés, circulations, dessertes et stationnements) les usagers, les riverains, les habitants bénéficieront d'un nouveau lieu de travail, de détente et de promenade.

■ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

La mise en valeur du cadre de vie sur une zone d'activités est un facteur d'attractivité et un des points fondamentaux de l'aménagement. L'aspect visuel est un des principaux critères d'appréciation de la gestion d'un territoire dans son environnement. A partir du programme et des principes, l'organisation du quartier s'appuie sur la continuité des enjeux du territoire et du site, en abordant l'aménagement public et privé.



Quelle image ? Quelle identité ? Comment traiter les entrées de parcelles, les liaisons douces ? Comment traiter les entrées de la zone d'activités, premiers éléments visuels pour que les clients et les usagers en ressentent une image positive, voire une identité propre ? Les entrées de zones sont souvent des entrées de ville et à ce titre un traitement particulièrement qualitatif bénéficiera aussi à « l'image » de la ville.

Quelle composition ? Quelle organisation du quartier ? Travailler la composition du quartier en fonction des différentes vocations des entreprises de la zone apporte une cohérence à chaque secteur et facilite la hiérarchisation des voies, des implantations, des espaces publics. Il sera plus adapté d'implanter un véritable espace public à proximité des entreprises dont les voies n'ont pas besoin d'être surdimensionnées. Cela permet de mettre en évidence une thématique de la zone d'activités, un savoir-faire particulier... Le choix du mobilier urbain et son intégration, par une recherche esthétique et fonctionnelle, participent à la perception de cette identité : panneaux signalétiques, bancs, abribus, luminaires, transformateurs électriques... L'implantation des services et le positionnement des repères visuels, des espaces publics, des intersections sont des éléments incontournables dans la composition d'un véritable quartier d'activités.

Un site d'implantation de quartier n'est jamais neutre, il porte des signes positifs ou négatifs qu'il faudra regarder comme autant d'atouts et de contraintes. L'expression des principes, les usages, les éléments du paysage donnent un sens au nouveau tissu urbain à constituer.

Des enjeux d'architecture

L'architecture des bâtiments dans les zones d'activités exprime l'identité et l'image de l'entreprise, elle en est l'expression même. Des architectures industrielles fortes, aux immenses volumes totalement fermés des structures commerciales, des petits immeubles de bureaux aux « boîtes » des entreprises artisanales, les codes institués pour l'architecture de l'entreprise sont encore trop souvent d'une réelle banalité. Si l'image des zones tertiaires

ou commerciales fréquentées par du public affiche une certaine recherche de qualité, en revanche, dans les autres zones sans vocation définie, l'expression architecturale est peu développée.



Cette pauvreté de l'image de l'entreprise est un fait récent, qui correspond aussi à la mise à l'écart du monde de l'activité. Autrefois, l'atelier, l'usine, étaient ouverts sur la ville, ils en constituaient les faubourgs, parfois même déjà un véritable quartier. Ces bâtiments aujourd'hui insérés dans la ville sont devenus

un patrimoine à préserver, réutiliser, revaloriser, voire des emblèmes très prisés.

La qualité architecturale dans une zone d'activités n'est pas superflue. L'architecture, expression de la culture, doit être, elle aussi, affichée par les entreprises et les acteurs qui portent l'activité économique.



En haut : Ancienne usine de filature reconverte en hôtel à Clisson (44) - Arc'A3 architectes
En bas : Centre technique municipal à La Chapelle-sur-Erdre (44) - Agence Roulleau, architectes

■ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

La cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage des bâtiments facilite l'identification immédiate de l'activité : industries, entrepôts, artisanat, tertiaire ou services. Elle permet la hiérarchisation du quartier, en organisant des secteurs et des typologies d'entreprises. Cette adéquation est propice à l'expression d'une architecture de qualité. La cohérence des volumes, des matériaux, des implantations, des limites, est donc un point essentiel du projet global de chaque secteur. Elle implique d'en définir les objectifs et les règles.



Quelle cohérence de volumes, d'alignements, d'implantation ? Quel ordonnancement des bâtiments ? Le plan de composition des espaces publics précise les intentions d'alignement, d'implantations, de volumes qui vont structurer ses limites. Les gabarits sont adaptés aux dimensions des voiries pour donner à certains secteurs du quartier une dimension moins routière, et les hiérarchiser. Ce travail doit prendre en compte les possibles extensions. Trop souvent monolithes, les volumes des entreprises peuvent jouer avec les alignements et s'adapter aux différents usages. La cohérence s'exprime par des lignes fortes, des rythmes, des alignements, sans être homogène ou systématique.

Quel choix de limites, de clôtures, d'aires de stockage ? Loin d'être anodins, ces éléments par leur nombre finissent par « polluer » les regards. Les choix doivent se faire dans un souci de cohérence, d'économie en analysant les réels besoins. Faut-il clôturer l'ensemble d'une parcelle, ou seulement la partie du stockage ? Les aires de stockage doivent être prises en compte dès la conception de l'ensemble des bâtiments.

Quelle image d'ensemble, quels matériaux, quelle couleur ? Il s'agit de proposer des palettes d'ambiance, d'ouvrir les gammes aux matériaux innovants, d'imposer des qualités de finition tant sur les détails que sur les accroches avec les sols...

A l'échelle du quartier, il s'agit d'entrer dans une dynamique d'incitation, une première entreprise pouvant impulser de la qualité architecturale dans l'ensemble du quartier.

■ À L'ÉCHELLE DE L'ENTREPRISE

La notion de boîtes, entièrement fermées, bardées de tôles nervurées est l'image que chacun a du monde de l'entreprise. La qualité architecturale n'est pas qu'un coût supplémentaire, elle est le fruit d'une réflexion et d'un travail en amont entre un concepteur et un maître d'ouvrage. Une conception qui prend en compte les enjeux de l'entreprise (le process, les stockages avant et après transformation, la communication, l'attractivité) et les hommes qui y vivent. L'utilisation des matériaux à caractère industriel pour la réalisation de maisons d'architecte en est la preuve : avec un programme et un projet, le bâtiment industriel peut aussi devenir « architecture ». Au-delà de l'objet, il doit avant tout répondre aux usages et proposer une réelle qualité des espaces, du confort et des vues pour celui qui y passe ses journées.



Comment adapter le bâtiment pour profiter des vues, de l'ensoleillement, de la lumière naturelle ? L'implantation doit prendre en compte les éléments naturels pour organiser les locaux de travail, ateliers, bureaux, stockages dans le meilleur confort possible.

Quelle volumétrie et quelle enveloppe ? Quelles couleurs et quels matériaux ? A partir du programme, l'organisation des volumes et l'utilisation des matériaux s'adaptent aux différents usages, dans un souci de confort et de diversité d'espaces.

La qualité architecturale est un facteur d'attractivité qui aura vite un réel impact économique pour l'entreprise et une amélioration du confort de vie pour ceux qui y travaillent.



En haut : Centre technique municipal à Sucé-sur-Erdre (44) - DLW, architectes - photo : Stéphane Chalmeau
En bas : Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59)
François Grether, urbaniste et Didier Larue, paysagiste

Une démarche durable pour les quartiers d'activités

La notion de qualité est étroitement liée à la volonté de générer un développement économique équilibré, basé sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, humain et culturel. Elle doit contribuer à l'amélioration de la performance des entreprises dans le respect du développement durable. Intégrant, en plus de la conception architecturale et urbaine, des critères écologiques et de territoire dans l'aménagement des zones d'activités, elle dépasse les contraintes du moment et vise une pérennité des sites d'accueil.

Un projet de quartier durable se caractérise par la mise en œuvre d'une démarche visant à répondre de manière transversale aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux afin d'améliorer la qualité de vie des usagers, et de contribuer ainsi à la durabilité de la ville et des territoires (paysage, urbanisme, architecture).

Une démarche environnementale

La protection de l'environnement est devenue l'un des soucis majeurs de nos sociétés industrialisées et se retranscrit de plus en plus au plan réglementaire. La dégradation des milieux a montré l'urgence de s'engager dans une logique de développement durable. La préservation des ressources est en effet indispensable au maintien du développement économique.

Si la démarche environnementale génère parfois des coûts supplémentaires (traitement des déchets, de l'eau...), dans le temps, elle est bien souvent une source d'économie pour l'aménageur et l'entreprise quand ceux-ci ont travaillé dès la conception leur démarche environnementale.

C'est à partir d'un diagnostic du site d'implantation que les différents acteurs définissent leurs intentions, pour s'inscrire dans une démarche durable. A partir de ces intentions, différents moyens peuvent être mis en œuvre, à l'échelle du quartier et des entreprises.



Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

- Réfléchir à l'implantation de la zone dans le paysage,
- Travailler la compacité du plan masse en composant des secteurs plus ou moins denses selon le type d'entreprises prévues,
- Organiser au mieux l'implantation des bâtiments sur la parcelle.

Préserver les ressources naturelles : l'eau

- Gérer les consommations d'eau,
- Assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales (toitures végétales),
- Contrôler l'ensemble des rejets,
- Choisir des végétaux qui nécessitent peu ou pas d'arrosage.

Assurer le maintien de la biodiversité

- Etudier et favoriser l'implantation de corridors écologiques,
- Définir des choix adaptés pour les essences végétales dans l'aménagement du quartier et des parcelles,
- Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts.

Limiter la consommation des ressources :

- Limiter la consommation des matériaux dans la conception des aménagements extérieurs (bordures, limites, etc).
- Favoriser l'utilisation de matériaux durables, nécessitant peu d'entretien (peintures, vernis).
- Proposer des éclairages publics autonomes.

Economiser les énergies :

- Limiter les déplacements, favoriser le covoiturage, les transports en commun et les liaisons douces,
- Inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien),
- Inciter aux mutualisations pour le chauffage, pour l'utilisation de certains locaux,
- Inciter les initiatives de coopération et d'échanges entre les entreprises, (ex : se chauffer avec des déchets...).

Une démarche économique

Dans le secteur de l'activité, la notion de démarche économique prend un réel sens pour l'entreprise. Même dans la création d'un quartier, l'économie individuelle s'appuie sur une démarche d'économie collective.

Faire des choix économiques ne signifie pas faire des coupes budgétaires dans un projet mais bien investir dans une véritable réflexion pour prendre en compte tous les enjeux dans un souci d'économie collective et individuelle, de l'investissement à la gestion du quartier.

La plupart des enjeux environnementaux sont des sources d'économie à terme. Mais l'enjeu de la démarche économique est aussi de donner un maximum d'attractivité au quartier tout en restant dans des coûts supportables pour tous.

L'étalement urbain génère pour la collectivité des longueurs de réseaux, de voiries, de trottoirs. Ces distances ont une incidence sur le coût d'investissement de l'aménagement, et des transports. Comment concevoir un projet qui prenne en compte ces enjeux ?

Chaque site d'activités a pour objectif d'être attractif et pérenne, dans un souci d'économie à toutes les échelles : les économies des collectivités, des aménageurs et celles des entreprises. Les économies de l'un ne doivent pas impacter les dépenses de l'autre. Il s'agit bien d'avoir une réflexion globale autour des objectifs de chacun.



Parc d'activités de Magny-Cours (58)

■ DES ENJEUX POUR LES COLLECTIVITÉS :

Economiser les terres agricoles :

- Fusionner deux sites d'activités sur deux communes limitrophes,
- Diversifier les activités sur un même site (activités tertiaires et activités artisanales),
- Réduire l'éloignement dans la limite du possible,

Développer l'image du territoire :

- Traiter l'image des entrées et sorties de la commune en concertation,
- Mutualiser des parkings, services, espaces publics ou de détente.

■ DES ENJEUX POUR LES AMÉNAGEURS :

Attirer de nouvelles entreprises et maintenir celles qui sont implantées :

- Améliorer l'image de la zone,
- Proposer une offre diversifiée : diversités de surfaces de parcelles, parcelles modulables, hôtels d'entreprises...
- Disposer du foncier nécessaire pour permettre aux entreprises de s'agrandir et évoluer, et à des services de s'implanter.

Réduire les coûts d'investissement :

- Réduire les tailles de parcelles,
- Composer un plan masse en diversifiant les secteurs et en adaptant les voiries aux usages de chacun,
- Proposer des circulations douces pour diminuer les emprises de parking,
- Mutualiser les parkings des entreprises,
- Réduire les consommations de matériaux d'aménagement : bordure, barrières, bornes de sécurité en travaillant la composition du plan,
- Proposer des mutualisations de service.

Réduire les coûts de gestion :

- Simplifier les espaces verts en évitant les petits espaces horticoles, les plantes annuelles, l'arrosage et les tailles systématiques,
- Utiliser des matériaux pérennes, locaux, sans traitement, qui se patinent avec le temps.

Prévoir un animateur pour le quartier d'activités.

■ DES ENJEUX POUR LES ENTREPRISES :

Être vraiment attractif au meilleur coût,

Mutualiser les besoins pour limiter les coûts (parkings, services, sécurité, gestion, entretien),

Travailler l'implantation des bâtiments pour diminuer les investissements de clôture,

Anticiper au maximum sur les perspectives d'évolution,

Réduire les coûts de gestion des espaces extérieurs :

- Simplifier les espaces verts en évitant les petits espaces horticoles, les plantes annuelles, l'arrosage et les tailles systématiques,
- Utiliser des matériaux pérennes, locaux, sans traitement, qui se patinent avec le temps.

Participer à la vie et à l'animation du quartier pour garantir sa pérennité et son dynamisme économique en créant un club d'entreprises.

Une démarche sociale

La pérennité d'une zone d'activités dépend en partie de la réussite de son implantation, de son attrait économique mais aussi de son cadre social. Social et économie sont deux domaines intimement liés puisqu'il s'agit avant tout de favoriser les retombées positives sur le territoire :

- donner envie à une entreprise d'installer ses locaux dans le quartier,
- donner envie aux usagers et aux salariés de venir travailler dans le quartier.

Le cadre de vie est un facteur de confort et de bien-être, les travailleurs de la zone viennent y passer de longues journées, l'ambiance de jour comme de nuit doit y être agréable et sécurisée.

Le dynamisme économique de la zone aura une incidence sur l'attractivité de la commune. Si les liaisons avec le bourg sont facilitées (liaisons douces, transports en commun, accessibilité rapide), les usagers de la zone profiteront des services et des commerces de la commune.

Offrir un cadre de vie de qualité pour mieux travailler et inciter les usagers à profiter du lieu, pour se détendre, pour avoir envie de s'impliquer encore mieux dans l'entreprise et peut-être d'habiter le territoire.

Usine Aplix au Cellier (44) - Dominique Perrault, architecte



Favoriser l'accès à un emploi pour tous :

- Positionner les zones d'activités à proximité de transports collectifs,
- Favoriser les liaisons douces et créer des espaces de stationnement pour les vélos,
- Mettre en place des services de covoiturage et les espaces dédiés.

Améliorer le cadre de travail :

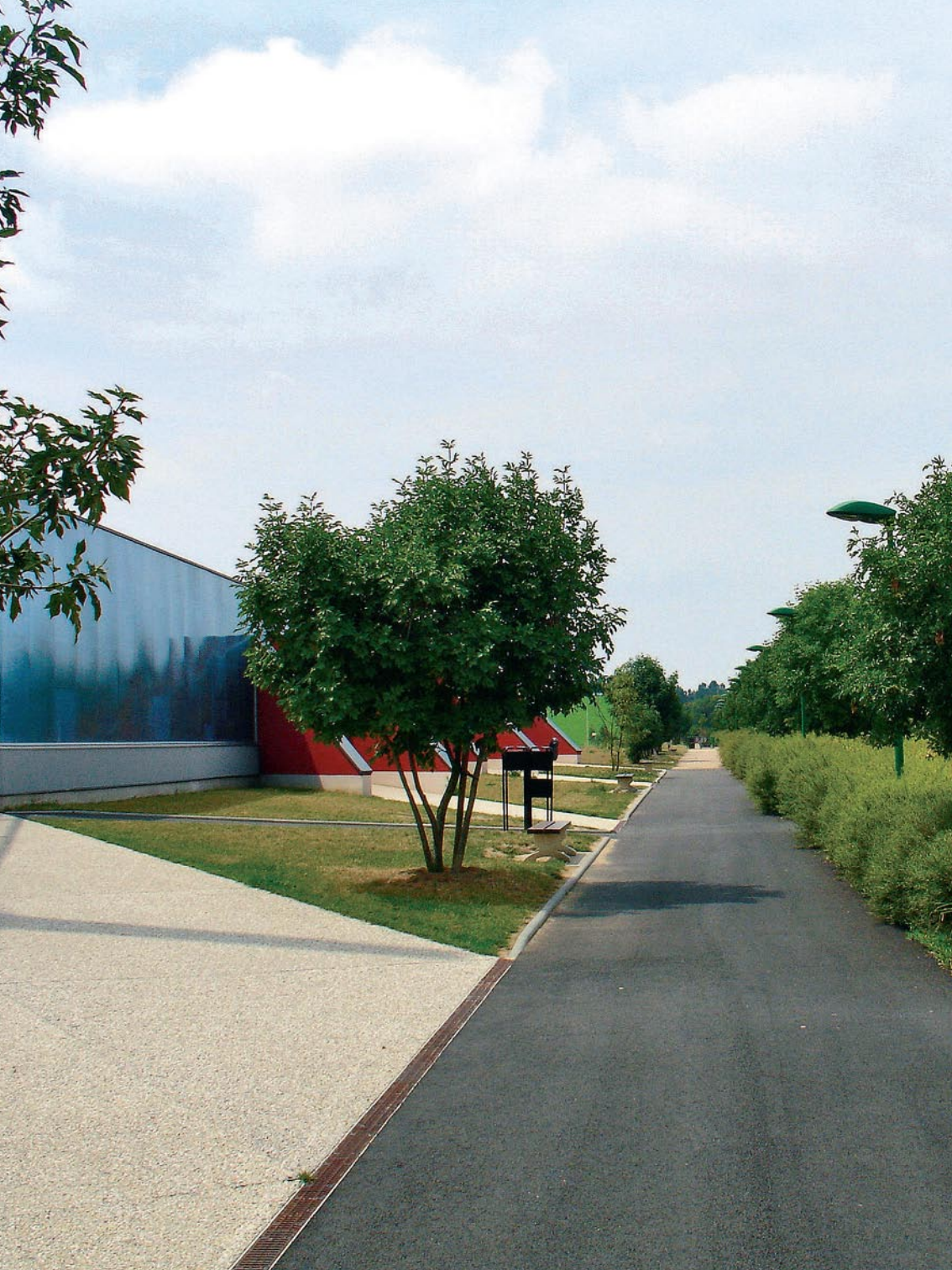
- Proposer des aménagements de qualité,
- Composer le plan masse en proposant des espaces de détente et de repas accessibles,
- Proposer des espaces publics à l'échelle du piéton,
- Composer les espaces publics avec les dispositifs environnementaux (traitement des eaux, parcs, boisements....) pour favoriser le confort de chacun,
- Travailler les éclairages à l'échelle des vélos et piétons,
- Développer des synergies dans le domaine de la formation, de la coopération inter-entreprises, de la création d'emplois...
- Prendre en compte les spécificités des entreprises et des usagers.

Améliorer la qualité de vie au travail :

- Améliorer les ambiances pour donner envie de s'approprier les espaces communs,
- Faciliter la création de services et de nouveaux emplois,
- Réserver des emplacements pour des services ultérieurs,
- Limiter les nuisances : confort olfactif, sonore et visuel,
- Aménager des espaces publics de rencontre (pour faciliter l'implantation d'un service de restauration),
- Proposer d'autres usages (détente, jardins, activités sportives),
- Prendre en compte les terrains non affectés pour leur donner un usage même ponctuel (gestion avec mise en pâture d'animaux) pour éviter la dégradation de l'image du quartier.

Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint-Herblain (44)





Comment agir sur le cadre de vie des espaces d'activités ?

Créer ou requalifier une zone d'activités, c'est agir sur un territoire et sur le cadre de vie de l'ensemble de ses habitants. De la décision à la réalisation, chaque étape est importante pour définir un projet d'aménagement qui répondra aux enjeux économiques, territoriaux et environnementaux. Pour composer un quartier d'activités de qualité, il faudra agir en concertation avec tous les acteurs afin de garantir un programme et une réalisation adaptés aux besoins actuels et futurs.

De la faisabilité de l'opération, où la présence d'un urbaniste et d'un paysagiste est un atout, à la conception et la réalisation du projet, il est nécessaire de recourir à une équipe pluridisciplinaire de professionnels. De même, il faut inciter les entreprises à avoir recours à un architecte pour la conception de leur bâtiment.

Définir le projet

Définir et préciser la commande en amont de la réalisation d'un aménagement et s'entourer de professionnels compétents sont des points cruciaux pour réussir un projet de qualité. Il s'agit d'éviter les erreurs de programmation, les erreurs techniques, les surcoûts inutiles voire les investissements mal ciblés.

A chaque étape, ce sont tous les acteurs de l'aménagement et du territoire qu'il convient de mobiliser en concertation pour établir l'opportunité économique, identifier les contours du projet, définir la commande, maîtriser le coût global (investissement, gestion) et ainsi garantir sa réalisation et sa pérennité.

Les acteurs

Le démarrage du projet d'aménagement d'un espace à vocation économique nécessite de faire appel à différentes compétences. Organiser un comité de pilotage qui réunira dès le départ les acteurs concernés permettra à chacun de s'exprimer au cours des différentes étapes du projet. De plus, une concertation permettra de réaliser un projet avec tous les acteurs et d'organiser des échanges variés au cours de réunions publiques, ateliers, expositions, etc. Chacun participera afin de porter et pérenniser une réalisation adaptée aux besoins actuels et futurs.

■ LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Ce sont principalement les collectivités locales. Leur rôle est de décider et de mener à bien le projet. Elles définissent leur ambition et leurs intentions, établissent le programme et garantissent une réalisation qui contribue à l'image du développement économique du territoire. Le maître d'ouvrage, à l'appui des élus décideurs, est l'initiateur et le porteur de la démarche.

■ LES STRUCTURES INSTITUTIONNELLES ET LES PARTENAIRES

Le Conseil régional, le Conseil général, les services de l'Etat (DREAL, DDTM...), la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), le Comité d'Expansion Economique de Loire-Atlantique (CODELA), les chambres de métiers et de l'artisanat, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), les agences d'urbanisme, l'ADEME, et le Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement (CAUE)... La collectivité et les chefs d'entreprises peuvent faire appel à eux dès l'amont et tout au long du projet pour de l'assistance et du conseil.

■ L'AMÉNAGEUR

Il est généralement missionné par le maître d'ouvrage pour l'assister, (SEM, aménageur privé...). Il prend alors en charge l'opération aux côtés ou pour le compte de la collectivité. Ses missions peuvent aller de l'acquisition foncière à la commercialisation en passant par le suivi de l'aménagement.

■ LE DÉVELOPPEUR ÉCONOMIQUE

Il peut intervenir à l'interface entre la collectivité et le monde du développement économique. Son rôle est de favoriser l'implantation des activités dans un territoire grâce à ses compétences en veille économique, en développement, en immobilier d'entreprise. Son réseau d'acteurs lui permet de mettre en relation et d'animer la vie économique locale. Une concertation permet de s'appropriier les enjeux du territoire et du quartier pour alimenter son approche économique.

■ LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Elle est missionnée par la maîtrise d'ouvrage et/ou l'aménageur afin d'étudier et de mettre en œuvre le projet d'aménagement. Cette maîtrise d'œuvre doit être pluridisciplinaire afin de proposer un projet global. Les compétences à réunir le plus en amont possible sont au minimum : architecture, paysage, urbanisme, bureaux d'études techniques VRD. Selon les spécificités du quartier, d'autres compétences peuvent être associées. Une des missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre peut être de mener la concertation et l'information auprès des entreprises, ainsi que le suivi et visa des projets individuels.

■ LES CHEFS D'ENTREPRISES

Déjà présents lors d'une requalification, il faut les associer dès que possible lors d'une création afin d'affiner la programmation selon leurs besoins. Ils peuvent être consultés via des questionnaires, petits-déjeuners de travail... et ce dès leur projet d'implantation, achat de foncier, reconversion, extension ou rénovation de bâtiment. La constitution d'un « club d'entreprises » facilite les échanges et l'animation.

■ LES USAGERS DU SITE

Ce sont les salariés, visiteurs, fournisseurs, clients, agents d'entretien... Dans le cas de la requalification, ils peuvent participer au diagnostic en faisant le constat des dysfonctionnements, de leurs besoins actuels et futurs. C'est leur quartier d'activité qui est en train de se créer ou de se transformer. Leur implication en amont permet une bonne appropriation et la création d'un véritable lieu de vie.

■ LES RIVERAINS ET HABITANTS DU TERRITOIRE

Ils sont concernés par l'impact éventuel du quartier d'activités et des entreprises qui y sont implantées. Dès la concertation, ils peuvent apporter un regard pertinent sur un territoire qu'ils connaissent bien. La prise en compte des contraintes transformées en atouts (image, nouveaux usages, biodiversité) facilitera la perception et l'appropriation du quartier.

■ LE GESTIONNAIRE-ANIMATEUR

Désigner un gestionnaire permet de maintenir le dialogue entre tous ces acteurs dans le prolongement du projet d'aménagement. Selon l'échelle du quartier d'activités, son rôle est plus ou moins important. Cette gestion permet de faire évoluer le lieu dans le temps et dans la même dynamique que les entreprises. C'est la garantie de la pérennité du quartier.

Tous ces acteurs vont intervenir aux différentes étapes suivantes, dans la définition du projet, puis dans sa réalisation.

L'opportunité / faisabilité

Un certain nombre de critères doivent ainsi être définis en amont : la vocation, la volonté des acteurs politiques locaux, les orientations des documents supra-communaux (SCOT...) les objectifs, le type d'emplois, la complémentarité avec les autres sites existants, la stratégie d'occupation et de desserte du territoire, l'étude de marché, le montage juridique et financier, le mode de réalisation, etc.

Ce sont ces critères qui vont permettre un choix adapté de création ou de requalification de quartier d'activités.

L'approche économique doit être à la base de toute création ou requalification de zone. Quels que soient le projet et ses aménagements, s'ils ne sont pas viables économiquement, ils ne peuvent ni se développer, ni offrir le cadre de vie attendu dans le quartier. Le développeur économique peut guider la maîtrise d'ouvrage afin de garantir l'opportunité et la faisabilité.

Le site

En création, comme en requalification, lorsque le projet est identifié, il s'agit de choisir le site de façon stratégique.

Quel est le potentiel de foncier sur le territoire de l'intercommunalité ? Qui en a la maîtrise ? Lors d'une requalification, on se demandera aussi quel est le potentiel de foncier et d'évolutivité ? Quel est le contexte géographique, végétal et urbain ? Quelle est l'image environnementale de ce site ? Quelles sont les spécificités à mettre en avant ? Quelles sont les attentes des entreprises en termes d'accessibilité ? Quelle visibilité du site ? Quel niveau de viabilisation est possible : eau, assainissement, électricité, gaz, internet, Très Haut Débit (label ZA THD) ? Quel peut être le niveau de sécurité ?

Le choix du site est décisif. Il détermine l'attrait de la zone d'activités et permet une nouvelle organisation du territoire en favorisant la création de nouveaux axes. Les critères de choix sont propres à chaque opération.

Le programme

L'élaboration du programme permet de poser les bases du projet, de hiérarchiser les attentes, de passer la commande d'étude. Elle constitue l'armature du projet. Le cahier des charges est l'outil qui retranscrit ce travail de programmation. La maîtrise d'ouvrage peut être assistée dans ce travail par un programmiste, le CAUE, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc. La concertation peut être engagée dès la définition du cahier des charges. Mener une vraie démarche de programmation permet d'assurer une cohérence entre les actions à court, moyen et long terme, de formaliser l'implication des différents partenaires et de répondre aux questions suivantes : Quelles sont les intentions du projet ? Comment et avec quels moyens le mettre en œuvre ? Qui doit s'impliquer ? Quelles sont les ambitions environnementales ? Quelles sont les articulations possibles ou à anticiper avec les SCOT et PLU ? Quelle gestion du foncier ? Quel phasage ? Quelle évolutivité ?

Dès la phase de programmation, il est nécessaire d'anticiper sur les éventuels besoins des usagers : services, transports en commun, liaisons douces, mutualisations, nouveaux usages de l'espace public...

Ces choix importants permettront au quartier d'activités de gagner en attractivité et de s'inscrire dans le territoire à long terme.

Le recours à la maîtrise d'œuvre

Pour garantir la réalisation d'un projet, la collectivité doit avoir recours à une équipe de maîtrise d'œuvre qualifiée et pluridisciplinaire. Faire le choix de l'équipe est un acte qui engage l'ensemble du projet. Ce choix doit se faire dans le cadre de la loi MOP, sur des compétences, des références et des moyens, mais il doit aussi permettre au maître d'ouvrage d'engager un dialogue ouvert et continu avec les concepteurs. Ainsi, à la suite de l'Avis d'Appel Public à la Concurrence, une audition des principales équipes retenues permettra à la maîtrise d'ouvrage d'affiner son choix.

Les compétences qui peuvent composer une équipe pluridisciplinaire sont les suivantes : paysagiste, urbaniste, architecte, AEU, bureau d'études techniques VRD et fluides, bureau d'études spécialisé HQE, économiste, ... La mission confiée à la maîtrise d'œuvre s'étend des études pré-opérationnelles à la réception des travaux, afin de garantir la qualité du projet jusqu'à son terme.



Hôtel d'entreprises à Puceul (44) - GLV, architectes

Créer un quartier d'activités

La création d'un nouveau quartier d'activités est toujours un acte fort. Elle implique la transformation d'une surface souvent importante de foncier, nécessite l'adaptation des dessertes dans une logique de développement urbain communal et engendre toujours un impact non négligeable sur les paysages.

A chaque phase, il faut identifier les enjeux de la création pour apporter une réponse adaptée au territoire, en concertation avec tous les acteurs.

La phase amont

(études préalables, opportunité, faisabilité)

Créer un nouveau quartier d'activités, c'est réaliser une véritable opération d'aménagement à laquelle il faut donner un cadre réglementaire. Le choix du site, au-delà des enjeux d'implantation dans le territoire, doit prendre en compte la stratégie foncière de la collectivité.

Que permettent le SCOT et le PLU ? Y a-t-il des révisions à prévoir ? Quelle procédure choisir : Zone d'Aménagement Concerté ? Lotissement ?

L'élaboration du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) permet aux élus de formaliser leur projet de développement économique.

Le changement de destination d'un site, même inscrit dans les documents d'urbanisme, ne peut être validé sans aborder les points fondamentaux suivants : l'impact sur le paysage, les espaces naturels sensibles et les activités agricoles ; les nuisances (olfactives, sonores, visuelles) ; les incidences sur les déplacements et transports ; l'impact sur les transitions, continuités et coupures urbaines et agricoles...

C'est au moment des études préalables, en amont d'une création, que les problématiques liées à l'étalement urbain, au mitage du territoire, au zoning et au manque de connections doivent être prises en considération.

Pour garantir la qualité environnementale de l'aménagement, la collectivité peut décider d'appuyer son projet sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les acteurs : *La maîtrise d'ouvrage, Conseil général, les structures partenaires (CODELA, CAUE...), l'aménageur, le développeur économique, la maîtrise d'œuvre, les riverains...*

La phase projet

(études pré-opérationnelles et opérationnelles, conception, réalisation)

La création est l'opportunité de mener un projet global et cohérent. Chaque thématique de composition doit être prise en compte dans la totalité du site, qu'il s'agisse d'espace public ou privé : intégration au site, lisibilité structurelle, signalétique, identité, qualité paysagère, qualité architecturale, qualité environnementale, qualité des réalisations et du mobilier urbain, voirie, stationnements et déplacements.

En extension comme en création, le site naturel d'implantation (relief, écoulement des eaux ou végétation existante) doit structurer les principes de composition du projet. Il s'agit de les respecter et d'en faire des atouts. Les espaces publics jouent un rôle considérable dans l'image d'un parc, il faut leur donner une structure et une proportion adaptées à chaque secteur dans un souci de diversité d'ambiances. De même, un maillage viaire hiérarchisé facilite la lisibilité des voies, l'identification des lieux et les possibilités de repérage.

La trame du parcellaire privé doit répondre aux besoins des activités à accueillir, elle génère le support « géométrique » dans lequel chaque entreprise va prendre place. Elle doit être optimisée et évolutive. Les questions de densité et d'économie d'espace et de moyens doivent être présentes à chaque échelle du projet.

Le projet de conception du quartier doit être partagé et accessible à chaque partenaire privé pour qu'il puisse se l'approprier au plus tôt et s'inscrire dans la dynamique d'ensemble.

Les acteurs : *La maîtrise d'ouvrage, les structures partenaires (CODELA, CAUE...), la maîtrise d'œuvre, les chefs d'entreprises des futures activités, les riverains...*

La phase suivi

(gestion, évolution, animation)

Un cadre de règles urbaines, architecturales et paysagères précises et simples pour la conception de chaque projet d'entreprise garantit une unité fonctionnelle et esthétique du quartier. Cela peut se traduire dans un cahier des prescriptions sur lequel chaque entreprise peut s'appuyer. C'est grâce à la sensibilisation que les chefs d'entreprises s'approprient le plan de référence du quartier et en respectent les lignes directrices. Un accompagnement par un architecte et un paysagiste peut prolonger la mission de conception des espaces publics en proposant un service de conseil et de visa.

La gestion et le suivi d'un quartier d'activités assurent une évolutivité au plus proche des besoins des usagers. Ils facilitent l'accueil des nouvelles entreprises et leur adhésion au projet qualitatif. Ils assurent la pérennité de l'entretien, de la sécurisation et de la gestion des déchets. Tout cela permet une réelle appropriation et une dynamique du lieu de vie.

Pour répondre à ces attentes sociales indispensables, les services aux entreprises devront s'adapter aux besoins de la collectivité, des entreprises et des usagers : restauration, mutualisation d'espaces d'accueil et de réunions, pépinière d'entreprises, gardiennage, gestion énergétique, entretien des espaces verts privés, garde d'enfants, parking relais, transports en commun... Ces initiatives devront être régulièrement évaluées pour s'adapter aux besoins évolutifs des entreprises et des salariés.

Les acteurs : *La maîtrise d'ouvrage, le gestionnaire/animateur, architecte et paysagiste conseil/visa, les chefs d'entreprises, les usagers...*

Requalifier un quartier d'activités

La requalification permet à une collectivité de valoriser les zones existantes de son territoire. Il s'agit de redynamiser un site qui porte un potentiel d'attractivité et de développement. Cela doit être autant un projet économique qu'un projet de territoire. Le diagnostic doit déterminer les enjeux de la requalification.

A chaque phase, il faut clairement réinterroger ces enjeux pour apporter une réponse pertinente à l'appui des acteurs concernés.

La spécificité de la requalification nécessite de prendre en compte les activités existantes. Une concertation est nécessaire tout au long de la démarche.

La phase amont

(études préalables, opportunité, diagnostic)

A chaque étape d'une requalification, le maître d'ouvrage va devoir s'appuyer sur les bilans et diagnostics qui lui permettront d'orienter son projet. Le premier bilan à établir concerne les entreprises existantes (santé, typologie, emplois, évolution, dynamisme), puis le fonctionnement de chaque zone (attractivité, image, coût d'entretien, revenus de la contribution économique territoriale, foncier disponible). A partir de ces intentions, la collectivité va pouvoir identifier le niveau de requalification d'un site : conserver des entreprises, en attirer de nouvelles, valoriser un site, requalifier les abords d'une voie ou une entrée de ville à travers les espaces d'activités, relier, optimiser le foncier, inciter à l'aménagement de l'espace privé, implanter de nouveaux services et de nouveaux usages, répondre aux attentes des entreprises existantes, des salariés et de la population, etc.

La requalification s'appuie ainsi sur la prise en compte de l'évolution des usages, des besoins, des activités, et du développement urbain.

Selon l'ampleur des travaux, il faut s'appuyer sur les outils réglementaires (de types documents d'urbanisme, loi sur l'eau, loi Barnier, étude d'impact, enquête publique...).

Les acteurs : *La maîtrise d'ouvrage, Conseil général, les structures partenaires (CODELA, CAUE...), le développeur économique, les chefs d'entreprises.*

La phase projet

(concertation, études pré-opérationnelles, opérationnelles, conception, réalisation)

Le projet est basé sur la volonté d'intervenir dans un lieu existant pour en faire un espace de qualité. Il faut donc s'appuyer sur le diagnostic du site en lui-même : intégration, lisibilité structurelle, signalétique, identité, qualité paysagère, qualité architecturale, qualité environnementale, qualité des réalisations et du mobilier urbain, voirie, stationnements et déplacements. **Quels sont les atouts et les faiblesses ? Quels sont les dysfonctionnements ? Un état des lieux permet dans un premier temps de prendre le recul nécessaire pour l'élaboration de la commande publique, avec une hiérarchisation des objectifs à atteindre. Requalifier un quartier d'activités doit permettre de lui apporter une valeur ajoutée.**

Réaménager un site existant consiste à lui donner de nouvelles qualités par la mise en œuvre d'actions : aménagement des voiries, des accès, des circulations douces, plantations ; mais aussi par la maîtrise du foncier pour l'amélioration du cadre de vie et par la prise en compte des principes d'une démarche durable. Le concepteur se sert de l'existant pour le transformer en projet de qualité.

La concertation est un fil conducteur qui permettra de relier l'existant et le projet, l'espace public et l'espace privé. Les entreprises sont les premiers acteurs à questionner. Leur implication permet de garantir la pérennité de l'ensemble du quartier. Le travail de requalification concerne les espaces publics, mais chaque entreprise impliquée et convaincue peut dans la continuité, travailler sur son espace privé.

Les acteurs : *La maîtrise d'ouvrage, les structures partenaires (CODELA, CAUE...), la maîtrise d'œuvre, les chefs d'entreprises, les usagers, les riverains.*

La phase suivi

(gestion, évolution, animation)

Gérer la requalification dans le temps, c'est assurer l'évolution du quartier. **Il s'agit de profiter du projet pour mettre en place une gestion pérenne qui prend en compte l'évolution des besoins et renforce l'image de compétitivité du quartier. Celui-ci doit être dynamique et adaptable, comme le sont les entreprises au plan économique.** La notion de quartier peut s'appliquer à une zone située à l'écart de la ville, l'enjeu étant de l'intégrer à celle-ci en travaillant les différentes liaisons et des espaces accessibles à tous. Ces nouveaux usages prennent vie en dehors des heures d'activités économiques : utilisation des parkings et voiries, utilisation des réserves foncières en aires de détente et de loisirs, utilisation des bassins et noues de rétention en espaces végétalisés accessibles... Ces usages participent à l'appropriation de lieux que tous les habitants regarderont et fréquenteront différemment.

La mise en valeur des lieux d'activités va ainsi renforcer l'activité économique, valoriser le territoire, et faire d'un lieu de travail un véritable quartier pour les salariés, les usagers et les habitants.

Les acteurs : *La maîtrise d'ouvrage, le gestionnaire/animateur, architecte et paysagiste conseil/visa, les chefs d'entreprises, les usagers.*

Bibliographie et liens utiles

Prochainement un guide pratique sur la gestion et l'animation durable des zones d'activités, Partenariat entre la CCI Nantes St Nazaire et le Conseil Général de Loire-Atlantique. Bientôt en ligne sur le site internet du Conseil Général dans la rubrique acteurs économiques. www.loire-atlantique.fr

Aménagement qualitatif des zones d'activités : démarche de projet. TANGUAY Céline, VIDAL Laurence. CAUE de la Sarthe, 2002, 38 p. <http://www.caue-sarthe.com>

Architecture industrielle : les usines. Parkstone, 2010, 191 p.

Bâtiments d'activités. Séquences Bois, mai 2010, n°80, 23 p. - <http://www.cndb.org>

Cahier de préconisations : pourquoi et comment aménager autrement ? 8 engagements pour aménager des zones d'activités sur le Pays du Mans. Syndicat mixte du Pays du Mans, 2007, 11 p. - <http://www.paysdumans.fr>

Créer, aménager, promouvoir une zone d'activités : guide méthodologique à l'usage des élus et autres acteurs du développement local. JALLAS Michel. Entreprises Territoires et Développement, 2001, 139 p.

Charte de développement durable des parcs d'activités. Guide méthodologique à l'usage global et qualitative. Création, extension et requalification des parcs d'activités. Conseil régional d'Auvergne, Conseil général du Puy-de-Dôme, Comité d'expansion économique du Puy-de-Dôme, 2009, 34 p. - <http://www.auvergne.org>

Charte de qualité environnementale sur une zone d'activité économique : guide d'élaboration. ARENE Ile-de-France, 2005, 123 p. <http://www.arenidf.org>

Charte paysagère entreprise. Parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande, 2001. <http://www.pnr-seine-normande.com>

De la zone... au parc d'activités. Tome 1 : Création. De la zone... au parc d'activités. Tome 2 : Requalification. CAUE du Pas-de-Calais, 2006 <http://www.caue62.org>

De la zone au paysage : principes d'aménagement qualitatif des espaces d'activités. Ed. Pli (CAUE du Rhône), 1995, 40 p. <http://www.caue69.fr>

Entreprise, réussir l'aménagement de son site sur un parc d'activités. Fiches-conseil pour l'intégration environnementale des bâtiments et la gestion des espaces extérieurs. Bretagne Qualiparc. CRCI de Bretagne, 2005 - <http://www.bretagne.cci.fr>

Exemples de démarches qualitatives sur les parcs d'activités de Bretagne : des entreprises et collectivités témoins. Bretagne Qualiparc. CRCI de Bretagne, 2005 - <http://www.bretagne.cci.fr>

Guide méthodologique à l'usage des acteurs du développement local : moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale. JALLAS Michel. Entreprises Territoires et Développement, 2003, 155 p.

L'eau au cœur d'un parc d'activités. Agence de l'eau Artois Picardie, Association PALME, 2008, 29 p. - <http://www.eau-artois-picardie.fr>

La densité et la qualité des zones d'activités. CARENE et Cap Atlantique. ADDRn, 2009, 39 p. <http://www.addrn.fr>

La gestion durable des zones d'activités : guide méthodologique. ARENE Ile-de-France, 2007, 58 p. - <http://www.arenidf.org>

La gestion durable des zones d'activités : guide pratique à l'attention des travailleurs. CGSLB Cellule Environnement Régionale Wallonne, Eco-conseil Entreprise, 2007, 35 p.

Le « book » éco-construction : pour des bâtiments d'activités durables en Bretagne. CRCI de Bretagne, CCI du Morbihan, 2010, 51 p. <http://www.bretagne.cci.fr>

Nouvelle charte de qualité des parcs d'activités économiques de l'Hérault. CAUE de l'Hérault, 2007, 88 p. - <http://www.caue34.fr>

Parc d'activités : réussir la conduite de son projet. Guide méthodologique pour la création, l'extension ou la requalification d'un parc d'activités. Bretagne Qualiparc. CRCI de Bretagne, 2003 - <http://www.bretagne.cci.fr>

Paysages et zones d'activités : éléments de réflexion. Conseil général des Côtes d'Armor, DIREN Bretagne, CAUE des Côtes d'Armor, 1993, 16 p.

Actes du colloque « Y a-t-il une architecture industrielle contemporaine ? ». Tenu à la Saline royale d'Arc-et-Senans, les 6 et 7 mai 1999. Institut Claude-Nicolas Ledoux, 1999. <http://patrimoine.saline.free.fr/1999.html>

Recommandations environnementales, urbaines et architecturales pour la création, l'extension et la requalification des Zones d'Activités Économiques (Z.A.E). ACCOLADE, CAUE du Rhône, 2007, 75 p. <http://www.ouestlyonnais-accolade.fr>

Zones d'activités économiques : guide pratique pour une démarche de qualité, département du Gard. CAUE du Gard, 2004, 87 p. <http://gard.caue-fr.org>

Conception et réalisation :

CAUE de Loire-Atlantique, Novembre 2011

Direction :

Vincent Degrotte, directeur du CAUE de Loire-Atlantique

Rédaction :

Anne Gonthier, paysagiste au CAUE de Loire-Atlantique

Nathalie Kopp, architecte au CAUE de Loire-Atlantique

Agathe Petrignani, paysagiste au CAUE de Loire-Atlantique

Denis Portier, paysagiste au CAUE de Loire-Atlantique

Conception graphique :

Dany Cartron, plasticien au CAUE de Loire-Atlantique

Crédits Photographiques :

CAUE de Loire-Atlantique, sauf

P9 (haut), Serge Demailly

P11 - 23 (bas), CAUE du Nord

P14, CAUE de Haute-Garonne

P15 - 25, CAUE de la Sarthe

P23 (haut), Stéphane Chalmeau

P35 et couverture, Philippe Ruault

Impression :

Val pg

ISBN : 978-2-9540419-0-2



CAUE de Loire-Atlantique

25 rue Paul Bellamy 44000 Nantes

02 40 35 45 10

contact@caue44.com

www.caue44.com

