

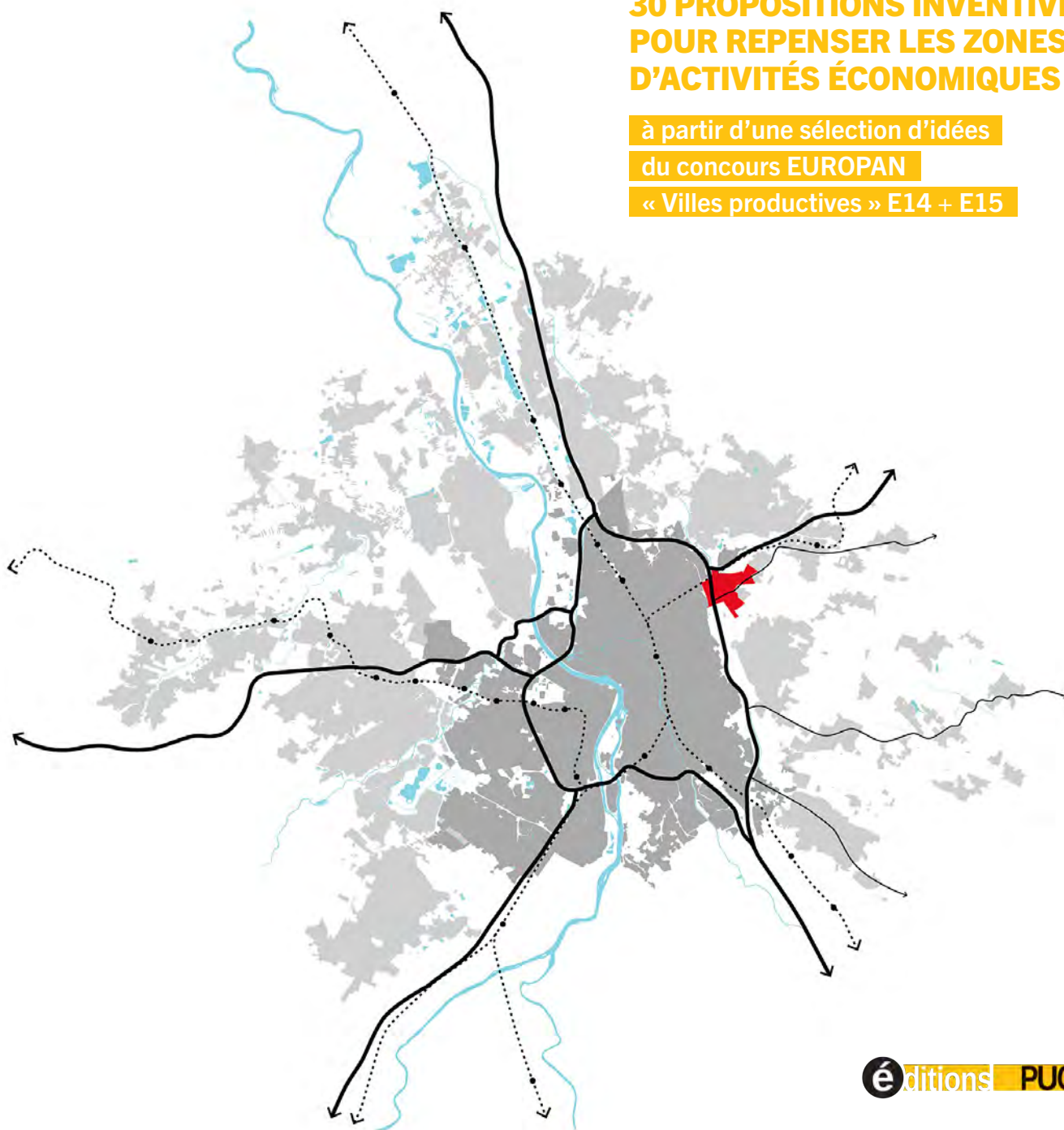
FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE

Flore BRINGAND

**30 PROPOSITIONS INVENTIVES
POUR REPENSER LES ZONES
D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

à partir d'une sélection d'idées
du concours EUROPAN

« Villes productives » E14 + E15



éditions PUCA

FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE

**30 propositions inventives pour
repenser les zones d'activités économiques**

à partir d'une sélection d'idées
du concours EUROPAN
sessions « Villes productives » 14 et 15

Flore BRINGAND

Janvier 2024

Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministère de la Transition écologique
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales
Arche Sud - 92055 La Défense cedex
www.urbanisme-puca.gouv.fr

Janvier 2024

Directrice de la publication

Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA

Responsable de l'action

Sophie Carré

Direction et rédaction de l'ouvrage

Flore Bringand

Recueil cartographique

Flore Bringand assistée de Julie Garcia et de Eléonore Vérant

Coordination éditoriale, adaptation de la maquette

Christophe Perrocheau

ISBN : 978-2-11-138227-5

Couverture : cartographie de contextualisation de la ZAE mise au concours Européen 14
par Toulouse Métropole - Flore Bringand

Ouvrage réalisé dans le cadre d'une convention de recherche
PUCA/CNRS-LAVUE-LAA,
sous la responsabilité scientifique d'Alessia De Biase,
directrice du laboratoire de recherche LAA,
Laboratoire Architecture Anthropologie



SOMMAIRE

A propos de l’auteure / Remerciements	04
Préambule	06
Avant-propos	
Pourquoi l’ouvrage « Faire la ville productive » ?	08
Introduction	
De quelle ville productive parle t-on ?	13
Pourquoi la focale sur les zones d’activités économiques (ZAE) ?	15
« FAIRE la ville productive », un outil pour la mutation durable des ZAE	21
Présentation des sites et projets retenus	
Critères de sélection des sites et des projets	27
Présentation des 11 sites retenus	30
Présentation des 23 projets retenus	31
En chiffres	34
En cartes	35
1/ POINTS DE VUE	
Alain Maugard	46
Pierre Veltz	48
Marie-Hélène Badia	50
Kristiaan Borret	52
2/ 30 FICHES-IDÉES	
Sommaire détaillé des fiches-idées	56
Guide de lecture des fiches-idées	58
Fiches-idées	60
3/ ENSEIGNEMENTS	
Impensés, substitutions et alternatives prometteuses	123
Impensés	124
Substitutions	128
Alternatives prometteuses	134
Conclusion	
Réensauvagement ou réindustrialisation	143
Bibliographie	146
Annexes	150

A PROPOS DE L'AUTEURE

REMERCIEMENTS

Flore Bringand est architecte urbaniste, Architecte Conseil de l'Etat et enseignante-chercheuse à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris La Villette.

Elle est lauréate du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2007.

Praticienne, elle exerce la maîtrise d'œuvre urbaine depuis plus de vingt ans et a l'expérience de la requalification de zones d'activités économiques existantes et de la réalisation de quartiers d'activités innovants.

Elle mène également des travaux de recherche appliquée sur les zones d'activités en France et en Europe depuis une quinzaine d'années. Ils se prolongent actuellement par une recherche scientifique qui vise à décrypter le modèle spatial des zones d'activités économiques dans les territoires périurbains, particulièrement en Ile-de-France ; recherche menée dans le cadre d'un doctorat, au sein du Laboratoire de recherche Architecture Anthropologie (LAA / LAVUE) rattaché au CNRS.

Le présent ouvrage est issu de son immersion dans le processus de sélection des projets lauréats du concours international EUROPAN sur le thème « Villes productives » ; en qualité d'experte de projet pour EUROPAN France lors de la session 14 (2017) puis d'observatrice pour la session E15 (2019). Depuis, elle est experte associée et membre du comité de pilotage du programme de recherche « Ville productive » du PUCA.

L'ouvrage « FAIRE la ville productive » n'aurait pu voir le jour sans le soutien d'Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA, pour mon initiative « hors programme institutionnel » et ma démarche hybride à la croisée du monde de la pratique opérationnelle du projet urbain et architectural et du monde de la recherche scientifique. Je la remercie vivement pour sa confiance et son regard constructif à toutes les étapes de l'élaboration de l'ouvrage et aussi pour sa bienveillance dans la traversée éprouvante du COVID-19.

Je remercie également Bertrand Vallet, chargé de projets de recherche au PUCA (jusqu'au printemps 2022), pour la pertinence et la précision de son point de vue sur le contenu et la forme de l'ouvrage. Son implication jusque dans la relecture finale de l'ouvrage témoigne de son engagement dans son rôle de passeur entre chercheurs et acteurs de l'aménagement.

Enfin, je remercie Sophie Carré, chargée de projets de recherche au PUCA pour ses relectures attentives et efficaces mais aussi pour son travail précieux de coordination éditoriale.

L'ouvrage « FAIRE la ville productive » doit aussi à la confiance d'Isabelle Moulin, secrétaire générale de l'association European France qui m'a permis d'opérer en qualité d'experte de projet pour European France (E14) et m'a acceptée comme observatrice des échanges et débats lors des jurys de sélection des projets d'E15. L'anthologie des 30 propositions inventives a été rendu possible grâce à l'accès au fond physique et numérique des projets rendus aux deux sessions du concours EUROPAN « Villes productives » mais aussi aux travaux d'analyse des experts European France. Je remercie également Alain Maugard, président d'European France pour sa participation au lancement du projet de l'ouvrage « FAIRE ville productive ».

Quatre grands témoins des deux sessions d'EUROPAN « Villes productives » ont accepté de donner leur point de vue : Alain Maugard, président d'European France ; Pierre Veltz, ingénieur et économiste, Grand Prix de l'urbanisme 2017 et président du jury E14 ; Marie-Hélène Badia, architecte, Architecte Conseil de l'Etat, enseignante et présidente du jury E15 ; Kristiaan Borret, Maître Architecte (BMA) de la Région Bruxelles-Capitale et membre de la commission European Europe (2010-2018).

Qu'ils en soient ici remerciés.

PRÉAMBULE



Hélène PESKINE

Secrétaire permanente
du Plan Urbanisme
Construction Architecture (PUCA)

O n doit à European, concours européen d'innovation urbaine et architecturale qui a formé des générations de jeunes concepteurs, le concept à la fois flou et fertile de « ville productive ». Il a été le thème de deux sessions du concours, et le ferment d'une manière renouvelée d'intégrer l'activité productive dans la ville, dans une acception large et originale, qui va de la culture vivrière à l'énergie, en passant par les circuits courts et l'industrie du futur. Il a également contribué à donner une image nouvelle de la requalification des friches et de la transformation durable des zones d'activités, dans l'idée d'un nouveau cycle de vie urbaine, plus circulaire, plus sobre, décarboné et adapté aux enjeux sociaux et environnementaux du XXI^e siècle. C'est dans cette ambition du développement urbain résilient et inclusif que le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) a souhaité approfondir la réflexion en lançant avec la Fabrique de l'Industrie le programme de recherche et la plate-forme partenariale « Ville productive ».

Après trois ans de travail et de débats, les premiers enseignements des recherches commencent à rendre compte des enjeux, pour les collectivités locales, les concepteurs et les professionnels de l'urbain, que recouvre cette notion. De nombreuses questions émergent : dispositifs d'accueil adaptés dans les zones urbaines, lutte contre la rétention et la spéculation foncières, renouvellement et densification des espaces industriels, développement de la mixité fonctionnelle, accessibilité tous modes, hybridation des activités depuis la production lourde jusqu'au *fablab*, en passant par l'artisanat, les circuits courts alimentaires, la gestion des déchets et matières... La bonne prise en compte de toutes les fonctions associées à l'activité est également clé pour la qualité de celle-ci et même pour favoriser le recrutement au sein des filières de la nouvelle France industrielle (hôtellerie restauration, logistique, R&D, fonctions supports...). Magali Talandier parle ainsi d'emplois métropolitains ordinaires, qui sont indissociables de nombreuses entreprises, tels que l'expertise comptable ou les services informatiques. Dans le même temps, le déploiement en France du programme national Territoires d'industrie est venu en soutien aux initiatives des collectivités.

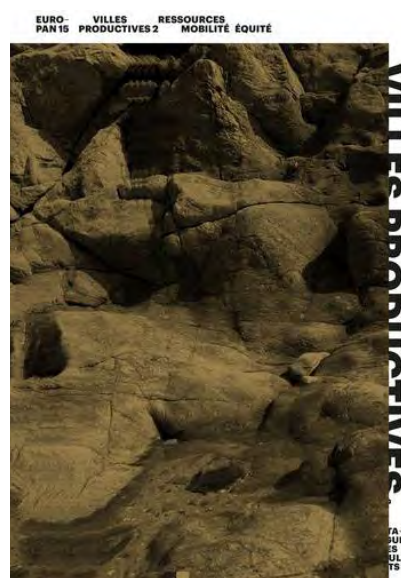
La dimension architecturale et urbaine, néanmoins, peinait à être prise en considération dans ce programme de recherche qui fait la part belle aux stratégies territoriales et aux approches statistiques, économiques et géographiques de la relocalisation des activités productives. C'est pourquoi il nous a paru pertinent de croiser les résultats d'European 14 et 15 et ceux des recherches urbaines. Le travail de recoupement effectué par Flore Bringand, dans l'ouvrage que vous tenez entre vos mains, des concepts spatiaux et architecturaux et des réflexions socio-économiques autour de la ville productive répond à cette attente. Dans l'optique de favoriser la diffusion d'imaginaires urbains alternatifs, répondant aux défis de la transition écologique et de la souveraineté industrielle, cet exercice de recollement et d'analyse original est précieux et utile à l'action.

Je vous en souhaite bonne lecture.

AVANT- PROPOS

L'ouvrage « FAIRE la ville productive » met en valeur 30 propositions inventives issues du concours international EUROPAN dans le cadre des deux sessions sur le thème « Villes productives », European 14 (2017) et European 15 (2019). 30 propositions extraites de la sélection de 23 projets sur les 108 sélectionnés par European France (sur 439 projets rendus en France et 1904 projets rendus en Europe).

Ci-dessous, les catalogues des résultats des concours EUROPAN en France qui présentent, sur les deux sessions, les 108 projets, dont 63 primés (lauréats, mentionnés, mentions spéciales ou remarqués) et 45 présélectionnés.



POURQUOI L'OUVRAGE « FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE » ?

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), avec son programme de recherche « Ville productive » lancé en novembre 2019, souhaite apporter « matière à réflexion » et « matière pour agir » aux acteurs locaux chargés de repenser les relations entre la ville et ses activités productives, tout en visant les enjeux d'attractivité économique, de limitation de la consommation foncière et de prise en compte de l'environnement.

Flore Bringand, architecte urbaniste praticienne, enseignante et chercheure associée au programme de recherche « Ville productive » du PUCA, mène des travaux de recherche visant la production de nouvelles connaissances sur le modèle spatial des zones d'activités économiques¹ (ZAE). Sa recherche s'inscrit dans « l'Axe 1 » d'investigation de l'appel à projets de recherche du PUCA (mai 2020) posant la question suivante : « Quelle place pour quel travail en ville ? les conditions économiques, sociales et environnementales de la ville productive » et portant sur « les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville ».

Le présent ouvrage repose sur sa connaissance du sujet, en qualité de praticienne depuis plus de vingt ans, son expérience éprouvée de la requalification de ZAE et de la conception de nouveaux sites d'activités et également en qualité de chercheure et d'experte sur la question spécifique des leviers de transformation des ZAE.

L'opportunité de concevoir l'ouvrage « FAIRE la ville productive » est apparue à la suite de l'immersion de Flore Bringand au cœur du concours d'idées d'architecture et d'urbanisme EUROPAN, durant deux années, entre 2017 et 2019, à l'occasion des deux sessions successives sur le thème « Villes productives ». Sessions nommées respectivement European 14 (E14) et European 15 (E15). Sa double expérience « d'experte de projet » pour le compte d'European France lors de la session E14 (2017/2018) puis « d'observatrice » pour la session E15 (2018/2019), lui a donné accès à une lecture transversale des 439 projets rendus en France dont 108 sélectionnés par European France².

De cette expérience est née la volonté partagée du PUCA et de Flore Bringand de mettre à disposition du plus grand nombre cette connaissance approfondie et transversale d'une somme significative de propositions architecturales et urbaines, susceptible de contribuer à une conception éclairée et innovante de la ville productive.

Avant de préciser plus avant l'ambition de l'ouvrage « FAIRE la ville productive », il est nécessaire de rappeler ce qu'est EUROPAN pour les non initiés.

Bien connu des concepteurs (principalement des architectes, architectes-urbanistes et paysagistes) et d'un nombre grandissant de collectivités locales, EUROPAN³ est un concours d'idées international, d'architecture et d'urbanisme, suivi de réalisations, s'adressant aux collectivités et aux jeunes

¹ Flore Bringand mène une recherche scientifique qui vise à décrypter le modèle spatial des zones d'activités économiques dans les territoires périurbains, particulièrement en Ile-de-France. Recherche menée dans le cadre d'un doctorat, au sein du laboratoire LAA (CNRS-LAVUE), au sein de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris-La Villette (ENSAPLV).

² En Europe, 1904 projets ont été rendus sur les deux sessions du concours European « Villes productives » 14 et 15. En France, sur les 439 projets rendus, 108 ont été sélectionnés dont 63 primés (20 lauréats, 18 mentionnés, 22 mentions spéciales et 3 remarquables) et 45 présélectionnés. Les 108 projets sont présentés dans les catalogues des résultats European France des sessions 14 et 15.

³ Pour en savoir plus sur ce qu'est EUROPAN, sur l'origine du concours international et sa filiation au concours français plus ancien et emblématique du PAN, sur son histoire, sur les sujets traités mais aussi les réalisations architecturales et urbaines qui ont suivi, voir les sites internet d'EUROPAN FRANCE (europeanfrance.org), d'EUROPAN EUROPE (european-europe.eu) et du PUCA (urbanisme-puca.gouv.fr).

professionnels européens, de moins de quarante ans et de toutes disciplines confondues. Y participent généralement aux côtés d'architectes et de paysagistes, des urbanistes, des ingénieurs, des économistes, des sociologues, des programmistes, des écologues, etc.

Créé en 1988, European est une fédération d'associations d'une vingtaine de pays européens. En France, le concours est piloté par l'association European France et porté par le PUCA, le ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires et le ministère de la Culture. Il est subventionné par l'Etat et les collectivités⁴ qui y participent.

Vis-à-vis des jeunes professionnels, l'ambition d'European est d'offrir à la fois un lieu de réflexion et d'expérimentation mais aussi une opportunité de première réalisation architecturale et/ou urbaine. Gagner le concours European est, encore aujourd'hui, une distinction recherchée et reconnue par les pairs. C'est aussi un tremplin puissant susceptible de déclencher le démarrage d'une activité professionnelle, commande à l'appui.

Vis-à-vis des collectivités locales, souvent accompagnées d'aménageurs et de partenaires publics ou privés, European offre un lieu inédit de réflexion sur des sites de leur choix et sur des thèmes à la fois d'actualité et prospectifs, renouvelés à chaque session. European, en mettant en relation des collectivités locales et des jeunes professionnels, crée les conditions d'une commande avertie, dans un premier temps sous la forme d'une étude urbaine, dans un second temps régulièrement suivie de réalisations.

Une des particularités du concours European est le croisement des mondes, celui des jeunes professionnels de la maîtrise d'oeuvre architecturale et urbaine et celui de la maîtrise d'ouvrage, avec la participation des collectivités locales (présidents d'agglomération, maires et adjoints, directions de l'urbanisme, du développement économique...) et des faiseurs (établissement public d'aménagement, aménageurs, établissements publics fonciers, grands propriétaires privés...). Plus globalement, il croise les mondes de la prospective urbaine et celui des enjeux locaux concrets (sociaux, économiques, environnementaux, urbains, financiers, etc.).

L'ouvrage « FAIRE la ville productive » s'appuie donc sur la matière inventive du concours d'idées EUROSPAN issue de ce croisement des mondes, ici sur le thème des « Villes productives » (E14 et E15), mais la transforme de manière inédite avec, d'une part, la sélection incisive de 30 idées présentées sous la forme de «fiche-idées», précises et didactiques, et d'autre part, l'analyse transversale et critique des projets rendus en France, témoins du regard des jeunes professionnels sur la notion de ville productive en général et le devenir des ZAE en particulier.

L'ouvrage « FAIRE la ville productive » s'appuie également sur les enseignements tirés des débats des jury E14 et E15 où 20 collectivités locales participantes (représentées par des élus, des techniciens et des partenaires publics et/ou privés) ont pu s'exprimer. Des collectivités locales qui sont confrontées à l'enjeu du devenir de leurs sites d'activités et en particulier de leurs ZAE existantes et aujourd'hui, de manière encore plus pressante, avec la double exigence de la sobriété foncière et de la préservation des écosystèmes naturels qui se traduit en particulier par l'application de l'objectif du « zéro artificialisation nette » (ZAN). Un enjeu qui réapparaît⁵ de manière renouvelée en raison

⁴ Depuis 1988, European a mobilisé en Europe plus de 759 villes européennes dans 23 pays et plus de 410 Maîtres d'ouvrages urbains et opérationnels, mais également plus de 24391 équipes d'architectes, urbanistes et paysagistes européens. Source : European France

⁵ L'enjeu de la requalification des ZAE n'est pas nouveau. Depuis les années 2000 la notion de renouvellement urbain (loi SRU) et la remise en cause de l'étalement urbain (lois Grenelles 1 et 2, 2009 et 2010) ont progressivement mis le sujet de la requalification des ZAE à l'ordre du jour. Pour autant, les requalifications menées sont encore très « basiques » concentrées sur la seule réhabilitation des espaces publics et de la signalétique (Enquête AdCF-Cerema, 2017). La loi NOTRe (2017) rebat les cartes de la gouvernance en matière d'aménagement et de gestion des espaces d'activités

du changement de gouvernance depuis 2017 (Loi NOTRe), avec le transfert de la compétence en matière de développement économique aux agglomérations.

Enfin, la parution de l'ouvrage « FAIRE la ville productive » revêt un caractère particulièrement opportun dans l'actualité des enjeux nationaux et de leurs injonctions contradictoires, où il s'agit de faire avec l'exigence du ZAN et en même temps de permettre la réindustrialisation⁶. Plus récemment, le lancement du Programme national de transformation des zones commerciales (septembre 2023), qui réactualise le sujet du traitement des entrées de ville, mériterait d'être étendu⁷ en incluant à la réflexion d'autres zones monofonctionnelles qui constituent ces entrées de ville, en particulier aux ZAE, souvent voisines des zones commerciales et cousines du point de vue de leurs caractéristiques spatiales et de leurs enjeux d'aménagement (incluant celui du financement de leur requalification). La question plus globale de l'articulation des politiques publiques (sectorisées) mérite d'être posée si l'on souhaite mieux solidariser les périphéries, les centralités et les paysages et ce dans une logique globale de maîtrise de l'impact de la marche de notre société sur son environnement, au-delà des périmètres opérationnels et d'action.

Face aux questionnements actuels des acteurs locaux concernant le devenir de leurs sites d'activités, le maintien de l'emploi et de l'attractivité économique de leur commune, l'ouvrage « FAIRE la ville productive » se présente comme un outil d'aide à la décision et à la conception, pratique et stimulant pour anticiper, programmer, concevoir, expérimenter et mettre en œuvre un projet économique-urbain-architectural ambitieux et durable.

Il tente, de manière pragmatique et pédagogique, de répondre à l'épineuse question du « comment faire » mêlant autant les enjeux du financement de l'aménagement (généralement déficitaire en ZAE en raison de leur faible valeur foncière et immobilière) que les enjeux du « quoi faire » et du « par où commencer ».

économiques en confiant à l'échelon intercommunal, la responsabilité du devenir des ZAE.

⁶ L'ambition gouvernementale de « réindustrialiser la France » est réapparue avec le COVID 19 pour « assurer l'indépendance et la souveraineté de la France ». Une stratégie pour « accélérer la réindustrialisation de la France » se déploie depuis 2021 avec le grand plan d'investissement national « France 2030 » notamment.

⁷ Le Plan national de transformation des zones commerciales lancé en septembre 2023 est adossé au programme « Action Coeur de ville ». Ce plan est présenté, essentiellement, dans l'optique de la complémentarité zone commerciale/centre-ville. Ses objectifs mériteraient d'être élargis à la question du devenir des périphéries urbaines ou rurales en intégrant aux périmètres de réflexion (plus grand que le périmètre d'étude) des zones commerciales, les ZAE souvent riveraines et selon les situations, les lotissements ou encore les grands ensembles.



INTRODUCTION

DE QUELLE VILLE PRODUCTIVE PARLE-T-ON ?

Il n'existe pas de définition unique et objective de la ville productive. Toutefois, il est nécessaire de préciser, *a minima*, le type de tissu urbain concerné, ce que l'on inclut ou exclut parmi les activités économiques et les objectifs poursuivis quant à l'évolution des territoires désignés comme faisant partie de la ville productive. Des précisions indispensables pour savoir « de quoi on parle » et « d'où on parle », car la vision retenue de la « ville productive » colore l'entièreté du présent ouvrage.

L'ouvrage « FAIRE la ville productive » se positionne à l'instar du programme de recherche « Ville productive » du PUCA, sur la notion de la ville productive « entendue comme le maintien ou le retour des activités de fabrication dans les villes » et avec le souci de réfléchir « aux conditions urbaines et architecturales de coprésence des activités de production en ville » mais aussi de « prendre en compte les activités économiques, les besoins des entreprises et des travailleurs et, plus largement, à repenser la place du travail en ville ».

Mais, à partir de ce même postulat, les projets économiques et urbains visant la transformation des sites d'activités existants peuvent être de nature très différente et aboutir même à des résultats opposés notamment quand il s'agit d'introduire la mixité fonctionnelle en insérant de l'habitat au point que la conséquence, directe ou indirecte, soit le déplacement partiel ou total des activités existantes.

LA VILLE PRODUCTIVE « QUI FABRIQUE », INCLUANT LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, MANUFACTURIÈRES ET ARTISANALES

Dans le cadre du programme de recherche « Ville productive » du PUCA et de son appel à projet de recherche initié en mai 2020, chaque équipe de chercheurs, selon son objet d'étude, avance sa définition de la ville productive et des activités productives convoquées. La notion de « ville productive » du présent ouvrage présente des correspondances avec la définition des activités productives de l'une de ces équipes dont les travaux de recherche en cours concerne « l'emploi productif »⁸. Celle-ci positionne l'emploi productif au croisement de la « sphère productive » et de « l'économie métropolitaine ordinaire » en regroupant des activités de production (agriculture, manufacture, extraction minière ...), de péri-production (logistique, transport, commerce de gros, déchets...), de construction (BTP), d'artisanat et de services mixtes aux entreprises et aux particuliers (location véhicules, matériels, réparation, restauration...). Cette définition de l'emploi productif recoupe assez précisément les catégories d'activités fréquemment rencontrées dans les zones d'activités économiques non spécialisées existantes qui représentent la grande majorité des sites d'activités économiques présents en France⁹.

Dans sa sélection de sites (parmi ceux mis au concours Européen 14 et 15), l'ouvrage « FAIRE la ville productive » s'est ainsi attaché à retenir des zones d'activités économiques non spécialisées et à exclure les zones de mono-activité¹⁰ qui, bien qu'ayant des caractéristiques spatiales et des enjeux

⁸ Travaux de recherche sur « l'emploi productif » menés par l'équipe de l'université de Nantes et du CNAM (A.Heitz, N.Raimbault, J.Rivière, A.Roux, L.Tranchant).

⁹ Selon le CEREMA (2014), les ZAE se caractérisent en effet par « la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises ». Définition issue de l'analyse, par le CEREMA, des ZAE périurbaines en France.

¹⁰ Les zones mono-activités, industrielles (ZI), de logistique ou de commerce sont d'ailleurs très peu nombreuses parmi les sites mis au concours Européen (E14 et E15). Seul le site d'activités présenté par la ville de Port-Jérôme-sur-Seine (commune dans l'aire d'influence du grand port du Havre) peut être considéré comme « mono-activité » puisqu'il

communs, présentent également des spécificités (nuisances, flux routiers, risques) n'engageant pas exactement les mêmes leviers de transformation urbaine et les mêmes possibilités de cohabitation avec des fonctions résidentielles en particulier. Il s'agit d'un des critères de sélection des sites (critères détaillés dans le chapitre 2) dont l'objectif est aussi de restreindre l'ouvrage à une seule catégorie de sites d'activités, celle des « ZAE multi-activités » afin d'augmenter la précision, l'applicabilité et la cohérence des 30 propositions inventives présentées dans l'ouvrage.

Le choix de se focaliser sur les ZAE multi-activités n'a évidemment pas l'intention de réduire la notion de « ville productive » à ces seules zones. Les territoires de la ville productive sont multiples, du faubourg à la zone, de la friche industrielle patrimoniale au port, de la zone commerciale d'entrée de ville au centre bourg et chaque typologie de tissu économique nécessite une attention particulière.

LA VILLE PRODUCTIVE QUI VISE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

Au-delà du type de tissu urbain productif convoqué, ici les « ZAE multi-activités », la ville productive se définit également par le dessein urbain, économique et social qu'une collectivité locale forme pour le site d'activités en question. Ainsi l'ouvrage « FAIRE la ville productive » s'intéresse à la version de la ville productive qui pense le devenir des sites d'activités depuis le monde du travail et de la production et non seulement depuis la ville et ses multiples besoins. C'est une question de point de vue et d'objectif. Ceci n'empêche pas une transformation profonde des sites d'activités pour en faire des outils d'aménagement du territoire, au-delà de la seule fonction d'accueil des activités productives, mais le cap reste celui de la préservation, voire selon les situations, celui de l'augmentation des capacités d'accueil d'entreprises pour éviter le phénomène connu du desserrement¹¹ des activités économiques vers des espaces toujours plus périphériques, toujours plus éloignés des centralités. Phénomène promis à son extinction avec le cadre législatif et réglementaire qui se met en place progressivement depuis les années 2000 pour lutter contre l'étalement urbain et renforcé avec le principe du zéro artificialisation nette (ZAN) mais qui, encore aujourd'hui, perdure en raison de l'inertie des effets de la planification urbaine (SCOT et PLU)¹².

Une vision de la ville productive qui a écarté, volontairement, certains projets distingués par Europan France dont l'ambition était une substitution significative des activités productives existantes par d'autres types d'activités économiques (par exemple l'agriculture urbaine qui a été amplement convoquée dans les projets rendus à E14-E15 pour requalifier les sites d'activités) ou par d'autres fonctions (l'habitat). Ce qui ne dévalue, ni le principe d'insérer de l'agriculture urbaine, ni celui d'inclure de l'habitat mais qui, si elles sont exclusives, tendent à supprimer des espaces à vocation

s'agit d'une zone industrielle (ZI) fermée au public incluant la plateforme de Gravenchon dédiée à une raffinerie et une usine de lubrifiants Esso et adossée au complexe pétrochimique ExxonMobil Chemical France. La collectivité participante au concours Europan a d'ailleurs exclu la ZI du site d'étude et de projet pour se focaliser uniquement sur l'interface entre la ville et la zone industrielle en question.

¹¹ Le desserrement des activités économiques consiste au mouvement des activités économiques, du centre d'une agglomération vers sa périphérie et répondant notamment au besoin des entreprises de disposer de terrains plus vastes et moins coûteux. Ce mouvement, renseigné par tous les observatoires économiques français qu'ils soient départementaux, régionaux ou nationaux s'est accéléré dans les années 1980/1990, renforcé par les lois de décentralisation de 1982 permettant la création des ZAE d'initiative communale. Pour exemple, en Ile-de-France, « la deuxième couronne représente les trois quarts de la superficie brute totale affectée aux ZAE (soit 24 400 ha développés dans près de 1 100 ZAE) » dont près de 30% ont été créées dans la période des années 1980/1990 selon l'IAU idF (décembre 2018).

¹² Si 2050 est la date butoir de l'application du principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), outil de la loi Climat et Résilience (2021), les ZAE inscrites dans les documents de planification urbaine (PLU, PLUi, SCOT) sous la forme de zones à urbaniser et actées avant la promulgation de la loi Climat et Résilience sont des coups partis qui méritent autant d'attention que la requalification des ZAE existantes, si l'on ne souhaite pas produire, aujourd'hui, les zones obsolètes de demain.

d'activités déjà urbanisés, utiles et précieux, pour le développement économique, industriel et artisanal à venir.

Ainsi, l'ouvrage « FAIRE la ville productive » met en avant les visions (stratégies spatiales et économiques) et les outils (fonciers, réglementaires, opérationnels) qui sont autant de leviers de transformation des ZAE multi-activités pour mieux les articuler avec les autres morceaux de ville mais aussi avec le grand paysage qu'ils côtoient (souvent de manière stérile), avec une ambition équilibrée entre l'augmentation de l'efficacité de l'espace de production, l'amélioration des conditions de travail des actifs et ce que la ZAE peut, en retour, donner aux habitants du territoire et à la collectivité en général.

POURQUOI LA FOCALISE SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?

Les deux sessions du concours Européen « Villes productives » ont volontairement ouvert leurs appels à candidature auprès des collectivités locales, à tous les types de sites d'activités. Les 20 collectivités participantes ont ainsi proposé des sites aux contextes très variés : friches industrielles centenaires à caractère patrimonial (Amiens E14, Guebwiller E14) ; zones industrielles (ZI) portuaires (Port Jérôme E15, Rochefort E15, Lille E14) ; ZAE périurbaines (Champigny E15, Grigny et Ris-Orangis E14, Floirac E15, Bégles E14) ; des quartiers de gare (Evreux E14, Aurillac E14) ou centraux (Auby E15) ; des quartiers mixtes centraux (Auby E15, Marseille E15) ; des sites à fort enjeux paysagers (Saint-Omer E15). A ces catégories de sites, majoritaires, traitant de la mutation de sites d'activités existants, s'ajoute trois sites (Dreux E15) dont l'enjeu était, soit celui de l'extension de ZAE existantes, soit celui de la création de nouvelles ZAE par anticipation de l'arrivée d'une rocade autoroutière et par urbanisation de terres agricoles.

A l'opposé de cette diversité typologique de sites d'activités, l'ouvrage « FAIRE la ville productive » a choisi de se concentrer sur le cas d'étude des zones d'activités économiques (ZAE) existantes ou à créer qui représentent la part significative de 55% des sites (soit 11 sites sur 20) mis au concours par Européen France E14-E15. Ce choix s'explique en premier lieu par le parti pris de l'auteure de « s'attaquer » aux sites d'activités périphériques les moins attractifs urbainement et les plus difficiles à faire muter, nécessitant davantage de matière grise et de stratégies de financement pour surmonter leurs nombreux handicaps si l'on compare les ZAE, par exemple, à des anciennes friches industrielles rattrapées par les tissus urbains centraux, proche d'aménités (commerces, équipements), dotées d'une bonne accessibilité par les transports en commun (ou dont l'amélioration est faisable compte-tenu du contexte urbain devenu dense) et dont le patrimoine industriel architectural constitue un atout identitaire et un héritage valorisable.

En effet, les ZAE sont particulièrement difficiles à faire muter en raison de leur situation périphérique et souvent enclavée, de leur mono-fonctionnalité, de leur faible attractivité urbaine et de leur faible valeur foncière et immobilière, très contraignantes quand il s'agit d'équilibrer financièrement un bilan d'aménagement dans le cadre d'une opération de requalification. Difficultés qui expliquent l'inaction, contrairement aux sites d'activités ayant un quelconque atout déterminant comme le patrimoine architectural pour les friches industrielles, l'attractivité d'une bonne desserte des actifs pour les quartiers proches de gare ou encore une situation en centre d'agglomération favorable à la mixité fonctionnelle, etc. Et ce sont ces obstacles qui conduisent, encore aujourd'hui, de nombreuses collectivités à créer de nouvelles ZAE ¹³, perpétrant l'extension urbaine sur des terres

¹³ En France d'après les résultats de l'enquête menée par l'AdCF et le CEREMA menée en 2017 auprès de la maîtrise d'ouvrage intercommunale sur les sites d'activités et l'immobilier d'entreprise, « 41% des intercommunalités estiment que leur parc de ZAE est sous-dimensionné » raisonnant « qu'en termes de foncier public disponible » et sans que



Angers, site European 14, Saint-Serge Nord, boulevard Ramon © Ville d'Angers, Th.Bonnet, 2013

agricoles fertiles dans les zones à urbaniser de leurs PLU approuvés avant la promulgation de la loi Climat et Résilience (2021) et l'application du ZAN. Pour ces créations de ZAE, il faut aussi apporter des pistes de réflexion si l'on souhaite atténuer leur impact urbain, paysager et environnemental en envisageant leur évolutivité et leur réversibilité notamment. Raison pour laquelle l'ouvrage « FAIRE la ville productive » a également traité le sujet de l'extension urbaine, même s'il est minoritaire par rapport à la somme des propositions dédiées à la requalification des ZAE.

Au-delà d'un accent qui serait mis sur l'aménagement des ZAE, par une anthologie de propositions inventives pour la mutation de celles existantes ou pour une anticipation de leur devenir pour celles à créer (lorsqu'elles sont justifiées), l'ouvrage « FAIRE la ville productive » souligne également les deux principales formes d'inertie auxquelles la prise en main des ZAE se heurtent : l'inertie des modes de penser et d'agir et l'inertie de son modèle spatial. Deux formes d'inerties auxquelles les 30 fiches-idées (chapitre 2) et l'analyse transversale (chapitre 3) répondent par contre-propositions et mise en évidence des limites d'une pensée urbaine sur la ville productive amoindrie par des impensés et des réflexes de substitution.

L'INERTIE DES MODES DE PENSER ET D'AGIR

Issues du zoning, les ZAE sont envisagées avant tout comme des outils de développement économique et un espace servant de la ville, autrement dit des « back office » du territoire¹⁴.

En effet, dès la fin des années 1960, le développement économique, en France, s'est accompagné de la production d'une forme dominante d'espace d'accueil des entreprises : les ZAE concentrées essentiellement dans les territoires périurbains et constituant, aujourd'hui, le paysage composite et souvent déqualifiant des entrées de ville et des franges urbaines. Ces ZAE font partie des « objets urbanistiques dédiés à l'implantation des activités industrielles » (Novarina 2014) qui ont succédé aux zones industrielles (ZI), nées après-guerre pour reconstruire l'économie nationale et fer de lance de l'urbanisme industriel issu du zoning et dirigé par l'Etat.

Le passage de zone industrielle à zone d'activités économiques¹⁵ a accompagné à la fois la transformation de l'économie elle-même avec la désindustrialisation, la tertiarisation, la mondialisation et en même temps la mise en place progressive d'un pouvoir décentralisé où les collectivités locales (souvent accompagnées d'opérateurs privés) prendront progressivement la main sur le développement économique et l'aménagement du territoire. Les ZAE ont été et sont encore l'outil principal

« les friches, terrains ou bâtiments non utilisés soient pris en compte ». En Ile-de-France, l'Institut Paris Région (IPR) rappelle que « au cours des 30 dernières années (1989-2017), près de 15.000 ha bruts de foncier supplémentaire ont été consacrés au développement des ZAE » et constate que « la surface affectée aux ZAE a plus que doublé au cours des 25 dernières années (1993/2017) ». Rapport d'étude IPR « Zones et parc d'activités économiques en Ile-de-France, volume 1-situation et évolution du parc de ZAE et PAE », décembre 2018.

¹⁴ En effet, « Les ZAE ont longtemps été perçues comme des espaces en marge des réflexions stratégiques en matière d'urbanisme » comme le rappelle le rapport sur l'enquête de l'AdCF et du CEREMA menée en 2017 auprès de la maîtrise d'ouvrage intercommunale sur les sites d'activités et l'immobilier d'entreprise. Cette mise à distance des ZAE s'explique en partie par le principe de séparation des fonctions (se loger, travailler, se récréer et circuler) associé au « zoning », diffusé dès les années 1920-1930 par la Charte d'Athènes en particulier et repris par la technocratie d'Etat puis plus tard par les collectivités locales. Mise à distance qui a contribué à la généralisation d'un système de zonage fonctionnel dans les documents de planification urbaine, participant encore aujourd'hui, à la dissociation des politiques de développement économique d'une part et d'urbanisme d'autre part.

¹⁵ Ce passage de l'urbanisme industriel marqué par « l'objet urbain » zone industrielle (ZI) à l'apparition d'un nouvel « objet urbain » zone d'activités économiques (ZAE) et plus tard par ses déclinaisons (parcs d'activités, technopôles, éco-parc, etc...) est détaillé sous l'angle historique, morphologique et de la gouvernance dans le rapport de recherche dirigé par Gilles Novarina (2014) pour le PUCA avec Rachel Linossier, Natacha Seigneuret et Gabriella Trotta-Brambilla. Recherche qui analyse l'évolution des « objets urbanistiques dédiés à l'implantation des activités économiques » entre 1950 et 1990, en France et en Italie.

d'une politique de développement économique fondé sur la production de foncier à bâtir à vocation économique. La décentralisation (1982) marque un tournant dans la progression des ZAE avec l'accélération du double phénomène de dispersion des zones d'activités et de desserrement des activités productives, toujours plus éloignées des centralités. En effet de nombreuses collectivités locales, prenant en main la direction de leur territoire, ont créé des ZAE comme moyen quasi exclusif de création d'emplois. La logique du « à chacun sa ZAE » a contribué au phénomène d'étalement urbain, que nous connaissons tous, par une triple action de « saupoudrage » de ces zones dans le territoire, de « banalisation » avec le développement de modèles urbains génériques peu contextualisés (faible rapport au paysage ou à la ville) et de « fragmentation » avec la généralisation de zones monofonctionnelles souvent enclavées, peu denses et sans urbanité. Bien plus tard, la mise en place de la taxe professionnelle unique (2010) permettra de réguler (mais sans le contrecarrer) ce double phénomène de dispersion/desserrement en incitant à la réflexion intercommunale pour la localisation de nouvelles zones d'activités.

Dans les années 1980-1990, les ZAE ont vu leur concept évoluer avec d'autres déclinaisons telles que les « parcs d'activités », « technopôle » ou « écoparc » qui, malgré la notion de « paysagement » sous-jacente et un changement d'appellation, « n'ont fait que reproduire, sans le remettre en question, le modèle même de la zone d'activités, enclavée, isolée des quartiers environnants et des espaces naturels, sans services et aux espaces publics certes agrémentés de plantations, mais toujours aussi déconnectés. ZAE et parcs d'activités sont en réalité cousins et ont en commun le même rapport dissocié au territoire » (Bringand 2022).

Cette inertie de la conception des espaces productifs s'explique en partie par l'inertie des modes de fabrication car « les interventions (planification spatiale) et outils (foncier et urbanisme opérationnel) ont peu évolué dans les territoires¹⁶. Le recours à un urbanisme dérogatoire s'observe encore dans certains SCOT ou PLUi¹⁷ où les ZAE sont traitées de manière différenciées de la politique locale d'urbanisme, avec une demande forte de communes pour le maintien ou la création de surfaces à urbaniser pour l'activité » (Bringand 2022).

L'intention initiale de la création d'une ZAE, souvent réduite à celle d'une politique de développement économique créatrice d'emplois, dissociée de toute stratégie urbaine et dans un contexte territorial concurrentiel, a mécaniquement produit un modèle spatial basique, concentré sur les fonctions vitales (accessibilité/circulation, réseaux/sécurité, lots à bâtir) et la production d'un foncier attractif (prix de vente) composé de surfaces abstraites non contextualisées, liées à l'indétermination économique et d'un espace public « par défaut » (Bringand 2022). Ainsi les créations récentes de ZAE reproduisent encore le modèle spatial hérité à la fois d'une vision fonctionnaliste de l'espace productif et d'un principe concurrentiel d'occupation des lots à bâtir fondé sur la moindre contrainte urbaine et architecture adressée aux entreprises.

L'INERTIE DU MODÈLE SPATIAL DES ZAE

La création de nouvelles ZAE par extension urbaine demeure une action politique significative pour la création d'emploi, malgré un stock d'offre foncière disponible dans les ZAE existantes ou récentes et bien qu'il existe un potentiel de régénération / densification des ZAE existantes, dont un peu plus d'un quart¹⁸ d'entre elles sont en déclin ou en friche. En témoigne l'enquête nationale récente

¹⁶ Source : AdCF-Cerema, enquête nationale, premiers résultats sur « La maîtrise d'ouvrage intercommunale des ZAE » Juillet-septembre 2017.

¹⁷ Bien que le recours à l'urbanisme dérogatoire tende à diminuer - Enquête AdCF-Cerema 2017.

¹⁸ Source : AdCF-Cerema, enquête nationale, premiers résultats sur « La maîtrise d'ouvrage intercommunale des ZAE » Juillet-septembre 2017.

menée par l'AdCF et le Céréma (2017) qui révèle que 41% des élus pensent que leur offre foncière d'activités est sous-dimensionnée.

Ainsi de nouvelles ZAE souvent basiques ou « standards » (Bringand 2022) continuent à sortir de terre, reproduisant le modèle spatial dominant des ZAE existantes, développées depuis environ 50 ans dans des territoires périurbains ou ruraux marqués par un contexte de déficit de moyens d'ingénierie publique et privée.

Un modèle spatial qui se caractérise par la division d'une unité foncière en lots destinés à être bâtis et à vocation économique le plus souvent issue d'une création d'initiative publique par les collectivités et réalisées sous la forme de ZAC¹⁹. « Leur spatialisation se résume à produire des lots à bâtir, modulables en surface, pour s'adapter aux demandes diverses des entreprises et bien desservis par le réseau autoroutier national et répondant à la double injonction économique d'un prix de vente compétitif dans un contexte très concurrentiel, d'une part, et d'une rentabilité faible du bilan financier de ces opérations d'aménagement, d'autre part. L'équation économique dominante dans la fabrication de ces ZAE « standards » s'accompagne souvent de la production d'espaces publics peu qualitatifs, contraints par un coût d'aménagement relativement faible, concentrés sur la fonction circulaire et de connexion au réseau global plutôt qu'au tissu urbain ou paysager local. Ces zones cumulent plusieurs caractéristiques : périphérisation, enclavement, mono-fonctionnalité, faible densité, faible ratio d'espace public, faible qualité urbaine, faible évolutivité » (Bringand 2022).

En dehors des parcs d'activités exemplaires dans des territoires situés à l'intérieur ou dans l'aire d'influence d'agglomérations ou de métropoles attractives, le niveau d'exigence en matière d'aménagement des espaces productifs est souvent minimal. La faible rentabilité des opérations et la rémanence d'une vision fonctionnaliste attachée à l'espace du développement économique, envisagé avant tout comme un espace servant de la ville, un « back office » du territoire, expliquent en partie ce minimalisme.

L'inertie du mode de pensée et de réalisation des espaces productifs influence également les démarches de requalification des ZAE mises en oeuvre par une majorité d'intercommunalités qui, selon les résultats d'enquête AdCF-Céréma (2017), se font également sur un mode « basique » et superficiel, essentiellement tournées sur la rénovation des espaces publics et de la signalétique sans travailler sur l'optimisation du foncier.

LA REQUALIFICATION DES ZAE : UN GRAND CHANTIER NATIONAL ?

Malgré des forces contraires (inertie des modes de penser et d'agir, inertie du modèle spatial), la requalification des ZAE entre progressivement dans les actions prioritaires des intercommunalités, responsabilisées avec le transfert de compétences en matière d'aménagement et de gestion des sites d'activités par la loi NOTRe (2017).

Et la reprise des ZAE existantes doit prendre en compte l'héritage de 50 ans d'aménagement du territoire²⁰. Héritage considérable, en raison notamment de la masse imposante de ZAE en nombre et en surfaces urbanisées et dispersées sur le territoire national. En effet, les ZAE représentent 30% des espaces urbanisés en France pour une surface totale de 450 000 ha en France²¹ de surfaces

¹⁹ Les ZAE sont le fruit d'une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises en général dans le cadre d'une procédure de ZAC ou de lotissement. Source : Cerema 2014.

²⁰ Voir la note rapide de l'IPR sur « Les zones d'activités au cœur de 50 ans d'aménagement en Ile-de-France », n°946, Juin 2022.

²¹ Selon le CEREMA (2014), « le nombre de ZAE oscillerait entre 24 000 et 32 000 en France et représenterait 450 000 ha. « Une offre pléthorique, sur certains territoires, et diffuse sur l'ensemble de l'héxagone ».

mobilisées pour le développement économique. On en dénombre entre 24 000 et 32 000 ZAE en France²², soit quasiment une ZAE pour deux communes. Le chantier de la requalification des ZAE est ainsi immense, compte-tenu de l'ampleur des surfaces urbanisées en question et du nombre de collectivités concernées, qu'elles soient métropoles ou agglomération, petites ou villes moyennes, urbaines ou rurales,

Mais, comparativement à d'autres zones monofonctionnelles emblématiques et héritées de l'urbanisme de l'après-guerre telles que les grands ensembles ou les lotissements pavillonnaires qui ont fait l'objet, ces trois dernières décennies, de réflexions, de recherches et d'une forte sensibilisation des acteurs de l'aménagement et des collectivités, soutenues par des politiques gouvernementales volontaires, l'organisation spatiale de l'espace productif, et l'aménagement des zones d'activités en particulier, n'ont pas été l'objet d'une attention identique. Il y a un déficit de réflexion et d'ouvrages traitants du devenir des ZAE, sous l'angle concret de l'aménagement urbain, de l'architecture et de l'urbanisme opérationnel, souvent souligné par les maîtrises d'ouvrages publiques ou privées comme par les maîtres d'œuvres²³. Il n'y a pas non plus ou peu de requalifications exemplaires de ZAE. Les exemples manquent pour encourager les collectivités locales, en particulier dans les petites / moyennes villes ou dans les communes rurales qui sont souvent sous-équipées en ingénierie d'étude interne²⁴.

Cependant, la perspective de l'application de l'objectif du ZAN à l'horizon 2050 oblige à combler ce retard dans la prise en main du sujet de la requalification des ZAE. L'accélération à venir des échéances de la mise en conformité avec la loi Climat et Résilience et la mise en œuvre du ZAN, des SRADDET en 2024, des SCOTS en 2026 et des documents d'urbanismes locaux (PLUi, PLU, cartes communales) en 2027, va demander aux communes et intercommunalités un effort profitable dans la connaissance de leurs ZAE et de leurs ressources (foncier disponible, vacance de locaux d'activités, etc.) mais aussi dans la remise à plat d'une vision globale avec la révision des SCOT et l'élaboration des documents d'aménagement artisanal et commercial (DAAC). Autant de travaux d'observation, d'évaluation et de projections qui nécessiteront une vision transversale et habile pour ne pas cantonner le devenir des ZAE à une place préconçue. Il s'agit notamment de bien articuler l'enjeu de la requalification des ZAE, avec celui du devenir des zones commerciales et des entrées de ville qui font l'objet de plans nationaux différenciés (2023) et adossés aux programmes Action Cœur de Ville, avec les projets urbains des grands ensembles (NPNRU) et plus largement avec le sujet du rapport des centralités avec leurs périphéries urbaines et leur hinterland.

Ainsi, le grand chantier de la requalification des ZAE qui s'ouvre, comparable pour certains au chantier de rénovation urbaine des grands ensembles mériterait sans doute, à ce titre, des moyens techniques et financiers conséquents et similaire au dispositif NPNRU²⁵ au bénéfice des intercom-

²² Idem.

²³ Dans le cadre des jurys European France E14-E15, de nombreux représentants de la maîtrise d'ouvrage publique (élus communaux, DST, directeur de l'urbanisme...) ont souligné le déficit de réflexion, d'ouvrages de référence ou de bons exemples en matière de requalification ou de conception de ZAE. C'est d'ailleurs une des raisons pour laquelle les collectivités locales ont expliqué leur choix de participer au concours d'idées European.

²⁴ Le manque d'ingénierie d'étude au sein de nombreuses collectivités locales, à l'écart des aires d'influence des métropoles est un phénomène récurrent qui participe de l'inertie des modes de penser et d'agir faute de moyens d'études et de suivi d'opérations. Un sous-équipement souligné dans le rapport Bonnet (2016) remis à Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

²⁵ Thierry Lajoie, ancien directeur général de Grand Paris Aménagement (GPAM), a suggéré de placer la mutation des ZAE existantes au rang de préoccupations nationales et de bénéficier de moyens similaires à ceux des grands ensembles. Voir la synthèse du workshop international de 2016 des Ateliers de Maîtrise d'œuvre urbaine sur le thème : « Dynamiques économiques, urbaines et emploi : quel avenir pour les zones d'activités économiques du Nord Francilien ? » (Bringand 2018).

municipalités en charge de la reprise de ce lourd héritage. Sans attendre la puissance hypothétique d'un tel dispositif, l'ouvrage « FAIRE la ville productive » tente, modestement, d'ouvrir des pistes pour penser la requalification des ZAE et agir, dès maintenant, avec des stratégies des petits pas, opérantes potentiellement rapidement (avec le chrono aménagement par exemple) autant qu'avec des stratégies à plus long terme nécessitant un investissement dans des actions anticipatrices (de stratégie foncière ou de mise en place de gouvernance dédiée par exemple) mais aussi en soulignant l'importance de croiser et d'articuler le devenir des ZAE avec les enjeux des autres objets urbains des villes et des bourgs afin d'augmenter les effets des multiples programmes d'actions nationaux.

« FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE », UN OUTIL POUR LA MUTATION DURABLE DES ZAE

L'ouvrage « FAIRE la ville productive » a été conçu comme un outil d'aide à la décision et à la conception, pratique et stimulant pour anticiper, programmer, concevoir, expérimenter et mettre en œuvre un projet économique-urbain-architectural ambitieux et durable.

Il est tout à la fois :

Un outil à visée pédagogique, complémentaire aux catalogues des résultats du concours publiés par European France, puisqu'il ne vise ni l'exhaustivité, ni le systématisme d'une présentation homogène et globale de chaque projet, mais propose une grille de lecture thématisée à partir d'un échantillon de projets (présenté dans les chapitres introductifs) et ciblée sur une seule catégorie de sites d'activités qui est celle des ZAE.

L'objectif est, en quelque sorte, « d'opérationnaliser » une partie de la substance créative d'European, en isolant une sélection d'idées innovantes et en décryptant leur potentiel opérationnel et leur applicabilité en situation professionnelle. Outil qui s'adresse à tous les « faiseurs », du côté de la maîtrise d'ouvrage (élus et agents des collectivités publiques locales, sociétés d'aménagement, investisseurs, promoteurs immobiliers spécialisés dans l'immobilier d'entreprises...), comme côté maîtrise d'œuvre (architectes, urbanistes, paysagistes, bureau d'études environnement...). Chacun trouvera des pistes de réflexion et un soutien à son ambition de « faire autrement » malgré une équation urbaine et financière aux marges de manœuvre souvent ténues lorsqu'il s'agit de requalification de ZAE. « Faire autrement » signifie sortir des réponses toutes faites, issues de l'inertie des modes de faire et de penser les ZAE ; objets urbains situés loin des yeux, aux confins de périmètres (d'aire urbaine, de limites communales ou intercommunales...), et qui sont, inéluctablement, longtemps restés loin des projets structurants des communes et des agglomérations qui les innervent.

Des pistes de réflexion pour « faire autrement » le développement économique et l'aménagement de ses espaces dédiés. L'enjeu de « faire autrement » est considérable car les surfaces d'activités concernées sont significatives et concernent autant les métropoles que les communes périurbaines ou rurales, en raison de la dispersion des ZAE sur le territoire français depuis 70 ans. Considérable, car le changement climatique nous oblige à changer notre rapport au foncier et au vivant (et les objectifs rythmés du ZAN²⁶ nous le rappelle) en remettant en question le mouvement massif du desserrement des activités économiques qui a repoussé toujours plus loin des centralités les activités de production tout en consommant des terres agricoles. Il nous met au défi de faire évoluer

²⁶ 2050 est la date butoir du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), outil de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (2016). La loi prévoit une diminution progressive de l'artificialisation des sols d'ici à 2050 avec un palier à 2030 où les territoires, communes, départements, régions devront avoir réduit de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

notre rapport à la propriété, y compris lorsqu'il s'agit d'immobilier d'entreprise si l'on veut maintenir l'offre de locaux d'activités abordables en milieu urbain dense avec notamment le développement des BRSA²⁷ et de son principe de dissociation foncier/immobilier. Enfin, la crise sanitaire du COVID-19 et les effets négatifs de la production mondialisée nous invite à considérer les ZAE existantes, plus seulement comme des réserves foncières pour la ville mixte mais comme des réservoirs pour le développement économique lui-même et à anticiper sur la « réindustrialisation » de la France²⁸.

« Faire autrement » c'est aussi « faire avec l'existant » en pensant l'optimisation de l'espace par des mutualisations mais aussi des usages alternés des lieux. Une approche chronotopique²⁹ impliquant de nouvelles synergies inter-entreprises et la conception renouvelée à la fois du bâtiment d'activité lui-même et de son implantation sur sa parcelle.

L'ouvrage ouvre ainsi des pistes, sous forme de fiches-idées, pour faire avec les injonctions parfois contradictoires, économiques, urbaines et environnementales de notre époque.

30 fiches-idées qui explorent des pistes à la fois inventives et concrètes pour la requalification ou la conception de ZAE³⁰ à partir de l'analyse détaillée de 23 projets parmi les 108 projets distingués par European France E14-E15 et les collectivités locales participantes. Ces 30 fiches-idées traitent de 11 situations urbaines variées de ZAE en France³¹, en milieu urbain comme en milieu rural, en position centrale ou en périphérie, en ville moyenne, ville intermédiaire, en métropole, ou dans des communes rurales de moins de 2 000 habitants.

La position de la ZAE vis-à-vis de la « rocade » routière contournant le cœur de l'aire urbaine, quelle que soit la taille de l'agglomération, est considérée comme une donnée spatiale déterminante, un « marqueur spatial », qui informe sur le niveau de pression foncière et les conditions financières de chaque projet d'aménagement. Ainsi, la position de chaque ZAE vis-à-vis de la rocade routière est mise en évidence à la fois dans le recueil cartographique du présent ouvrage et dans la contextualisation des ZAE dans les fiches-idées.

²⁷ Le modèle de dissociation du foncier et du bâti où l'on achète le bâti et on loue le foncier à un OFS est en train de s'ouvrir aux locaux d'activités. Le BRSA, Bail Réel Solidaire d'Activités, a été créé par l'ordonnance du 8 février 2023 dans le prolongement de la loi 3DS. Il permet aux Organismes de Foncier Solidaire (OFS), promus pour réaliser du logement abordable, dans le cadre de la loi ALUR (2014), d'appliquer le principe du BRS à des locaux d'activités.

²⁸ A l'automne 2020, dans le contexte de la crise sanitaire de la COVID19, le gouvernement promeut la « reconquête de la souveraineté industrielle » de la France et de sa « réindustrialisation » par la mise en œuvre de la « relocalisation » d'entreprises. Voir le rapport de La Fabrique de l'Industrie, Sonia Bellit, Caroline Granier et Caroline Mini, *De la souveraineté industrielle aux relocalisations : de quoi parle-t-on ?* (septembre 2020).

²⁹ L'approche chronotopique émerge dans les années 70' (Rapport Chronotope, J.Soumagne, R.P Desse, A.Gasnier, L. Guillemot, C.Pujol, PUCA, 2013) mais elle est remise en avant avec l'injonction de la sobriété foncière. Cette approche consiste à envisager une optimisation spatiale d'un édifice et/ou de sa parcelle par une intensification de ses usages et pour d'autres usagers, en alternance selon notamment les rythmes jour/nuit, semaine/week-end et les périodes de vacances solaires. L'approche chronotopique est également présentée comme l'un des outils pour intensifier les usages de l'existant et notamment dans les ZAE dans l'ouvrage *La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain ?* co-écrit par Philippe Bihouix, Sophie Jeantet et Clémence de Selva (2022).

³⁰ 83% des fiches-idées concernent la requalification et 17% le cas de l'extension urbaine. L'ouvrage *Faire la ville productive* a intégré dans son échantillon de sites d'études le seul cas d'extension urbaine (Pays de Dreux) parmi les sites d'European E14-E15. Un choix qui se justifie par la constatation du développement de nouvelles ZAE par extension sur des terres agricoles, encore actuellement, en raison de l'inertie de la réglementation urbaine (PLU, PLUi, SCoT...) et de la période transitoire de diminution progressive de l'artificialisation des sols, avant une application ferme et efficiente du ZAN à l'horizon 2050.

³¹ Le concours EUROPLAN, sessions « Villes productives » E14-E15 a permis à une douzaine de pays européens de présenter des sites et des problématiques différentes. Le présent ouvrage a fait le choix de se focaliser sur les situations françaises par souci de compacité de l'ouvrage et de transposabilité des idées.

30 fiches-idées thématisées et classées selon cinq grands « domaines d'intervention » afin d'offrir un panel très étendu de propositions en incluant les phases « amont » et « aval » de la fabrication du projet urbain et/ou architectural, souvent peu abordées lorsqu'il s'agit de réunir des pistes d'action.

La phase amont du projet est représentée avec le thème « anticipation et processus »³² (domaine 1) et ses démarches peu employées dans la pratique de l'urbanisme du quotidien et qui pourtant, peuvent faire gagner du temps, de l'argent et du sens, lors de l'élaboration d'une « stratégie spatiale et/ou temporelle » (domaine 2) et/ou en phase de « programmation économique et écologique » (domaine 4). La phase aval du projet est, quant à elle, évoquée avec le thème des « outils opérationnels et/ou réglementaires » (domaine 5) qui peuvent être renouvelés et faciliter la mise en œuvre d'une « stratégie spatiale et/ou temporelle » ou celle d'une « expérimentation architecturale » (domaine 3).

Un recueil cartographique contextualisant les 11 situations urbaines³³ afin de restituer, d'un seul regard, le plus précisément possible, les enjeux spatiaux (et indirectement économiques et sociaux) intimement liés à la position de la ZAE dans son milieu géographique et administratif (périmètres des collectivités), urbain ou rural.

L'emprise foncière de chaque ZAE, proposée au concours et faisant l'objet d'une ou plusieurs fiches-idées est mise en évidence graphiquement, en la resituant spatialement, et simultanément, à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle communale. Deux échelles de réflexion indispensables pour apprécier les multiples enjeux associés à la position de la ZAE. Il s'agit aussi de relier cette double position spatiale aux deux niveaux déterminants de gouvernance en matière de développement économique, celui de la commune et celui de l'agglomération (depuis la loi NOTRe 2017).

Le second objet de cet ensemble cartographique, au traitement homogène et systématique pour les 11 agglomérations/métropoles concernées, est de permettre la comparaison des situations urbaines dans lesquelles se trouvent les ZAE. Une comparaison qui met en perspective toute proposition (évoquée dans une fiche-idée) dans une appréciation plus globale de la réalité du contexte. Cette mise à plat cartographique, permet une prise de recul par rapport aux périmètres de projet ou d'étude souvent restrictifs et conditionnants. Une invitation à réfléchir à la « bonne échelle » et à tenir compte des déterminants géographiques, paysagers et urbains qui caractérisent chaque ZAE existante.

Enfin, ce recueil cartographique souhaite éviter l'écueil, dans la perception et l'usage du présent ouvrage, de l'effet « livre de recettes », en mettant en évidence la nécessaire contextualisation de tout site d'activités. Aucune idée présentée dans les 30 fiches-idées ne peut s'appliquer telle quelle et encore moins quelle que soit la situation urbaine d'une ZAE. La contextualisation, très présente dans l'ouvrage, dans les fiches-idées et dans le chapitre introductif souligne l'importance de voir et reconnaître les caractéristiques géographiques, urbaines et économiques de chaque site d'activités. Préalable indispensable pour faire bon usage des 30 fiches-idées proposées.

³² Ce thème regroupe, en amont du projet et des études urbaines, des démarches anticipatrices d'observation et d'expérimentation, ainsi que des « projets processus » dont l'ambition première est la co-production (ou participation) programmatique et spatiale avec les citoyens concernés, les entreprises et les acteurs locaux.

³³ Parmi les 11 situations urbaines sélectionnées : deux situations sont en cœur de métropole (Lille, Marseille) ; trois sont en périphérie immédiate de métropole, entre 4 et 6 km du centre (Bégles et Floirac pour Bordeaux, et Balma et L'Union pour Toulouse) ; deux sont en périphérie de métropole, entre 15 et 25 km du centre (Grigny et Ris-Orangis d'une part et Champigny-sur-Marne d'autre part pour Paris) ; trois sont en centre d'agglomération (Angers, Besançon, Rochefort Océan) ; enfin la dernière se situe en périphérie d'agglomération, entre 15 et 25 km du centre du Pays de Deux.

Avertissements avant lecture !

« **FAIRE la ville productive** » est un ouvrage partisan, indépendant et complémentaire du contenu et des objectifs du concours EUROPAN. Il n'est pas la restitution exhaustive ni des idées, ni des projets d'Europan E14-E15. Seulement 23 projets ont été retenus sur les 108 présentés dans les deux catalogues des résultats d'Europan, pour les deux sessions du concours (E14 et E15). Seules 11 situations urbaines sont représentées sur les 20 composant le panel des sites d'Europan E14-E15.

Il n'est donc pas une synthèse des résultats des deux sessions du concours sur le thème « Villes productives » et ne reflète pas non plus la définition de « villes productives » du concours Europan.

Les 30 fiches-idées ne proposent pas de « solutions miracles » mais des attitudes et des visions à fort potentiel pour sortir des requalifications « basiques »³⁴ des ZAE concentrant l'essentiel de l'investissement public dans une mise à niveau des espaces publics ou des extensions urbaines reproduisant le modèle spatial de la ZAE sans remise en question. Elles ne sont pas non plus « prêtes-à-l'emploi » mais davantage des sources d'inspiration pour faire autrement et aller plus loin en matière de gouvernance, d'anticipation, de financement, de participation, de conception, d'expérimentation, de programmation, etc.

Les lecteurices trouveront dans ces fiches des liens pour approfondir des idées avec l'identification des collectivités et partenaires engagés (publics et/ou privés) et des maîtres d'œuvres candidats du concours Europan.

S'il n'y a pas de solutions miracles, il y a des voies prometteuses que l'ouvrage met en évidence à partir de visions de projets et qui permettent d'ouvrir le champ des possibles de la reprise des ZAE tout en encourageant le décloisonnement des politiques publiques sectorielles (économiques, sociales et urbaines), clef de réussite sous-jacente de nombreuses propositions.

La première partie pose les objectifs de l'ouvrage et les critères de sélection des sites et des projets retenus pour faire émerger des propositions inventives à partir de la matière réflexive du concours EUROPAN, sessions 14 et 15. Elle présente également le recueil cartographique et ses enseignements issus de l'analyse des 11 situations urbaines sélectionnées.

La seconde partie donne la parole à des grands témoins du concours Europan :

Alain Maugard, président d'Europan France, co-auteur du thème Europan E14-E15 « villes productives » et membre actif des jurys de sélection des projets ; Pierre Veltz, ingénieur, sociologue et économiste, Grand Prix de l'urbanisme 2017, qui a présidé le jury Europan France (E14). Ils témoignent, avec des points de vue différents, de leur compréhension de la notion de « villes productives » ; plus éclectique et ouverte pour l'un, plus industrielle et manufacturière pour l'autre.

Marie-Hélène Badia, architecte associée de l'agence Badia Berger Architectes, enseignante à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris Val-de-Seine, présidente du jury Europan France (E15), apporte un éclairage sur les enjeux spatiaux de la ville productive et la nécessité de se pencher sur les moyens de faire muter les ZAE au bénéfice d'une ville productive.

Parole est aussi donnée à Kristiaan Borret, Maître Architecte de la région de Bruxelles-Capitale depuis 2014, invité d'honneur du forum inter-session E14/E15 à Bruxelles, organisé par EUROPAN Europe. Son expérience bruxelloise d'une politique économique et urbaine de « retour des activités en ville », éclaire et encourage le maintien des activités productives au cœur des métropoles

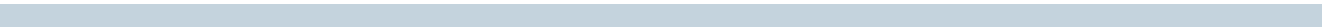
³⁴ L'enquête sur la maîtrise d'ouvrage intercommunale des zones d'activités menée en 2017 par le Cerema et l'AdCF, montre que l'approche de la requalification des ZAE est encore très « basique » et majoritairement fondée sur une réhabilitation des espaces publics. Le recours une approche par optimisation du foncier (densification, mutualisation de stationnement...) restait encore sous-représentée.

... pour lutter contre la gentrification des villes et le desserrement des activités toujours plus loin en périphérie.

La troisième partie de l'ouvrage présente les 30 fiches-idées, à la fois inventives et concrètes sur la requalification ou la conception de ZAE.

La dernière partie de l'ouvrage partage des enseignements tirés des débats nourris des jury d'Européen France avec les 20 collectivités locales autour des 108 projets sélectionnés et débattus. Une manière de refléter une vision de la jeune génération de concepteurs (architectes, urbanistes, paysagistes, économistes, sociologues, programmistes...) en matière de développement urbain, architectural et économique.

Enfin, la conclusion évoque les grandes injonctions contradictoires à venir entre réensauvagement et réindustrialisation, entre préservation de l'environnement et transformation des ZAE.



PRÉSENTATION DES SITES ET PROJETS RETENUS

CRITÈRES DE SÉLECTION DES SITES ET DES PROJETS

L'OUVRAGE « FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE »

PROPOSE UNE LECTURE SÉLECTIVE DES RÉSULTATS DU CONCOURS EUROPEAN E14-15

Les critères de sélection des projets correspondent à l'ambition, présentée dans le chapitre introductif précédent, de traiter, parmi les espaces productifs, le cas spécifique des ZAE, zones d'activités périphériques, peu denses, souvent enclavées, à faible valeur foncière et présentant peu de leviers de transformation. Ainsi l'ouvrage se distingue de la synthèse des résultats du concours European E14+E15 sans remettre en cause, ni la qualité des projets non retenus dans le présent ouvrage, ni la classification d'European France avec l'appui des collectivités locales participantes.

La sélection de sites et de projets de l'ouvrage repose sur les critères et objectifs suivants :

- étudier seulement les ZAE qui représentent la majorité des sites European en France. Les ZAE font aussi l'objet d'étude dans l'axe 1 du programme de recherche « ville productive » du PUCA,
- sélectionner les sites où les activités productives sont dominantes (héritage productif) et où les collectivités locales ont exprimé le souhait de les maintenir et de les développer (volonté productive),
- choisir les situations urbaines où les enjeux de développement économique ne sont pas dominés par d'autres grands enjeux : urbains ou techniques (pression foncière, grand projet d'infrastructure, sites SEVESO majeur...), paysagers (composante géographique forte, vallée, estuaire), écologiques (inondabilité, biodiversité), etc. Car la combinaison de plusieurs grands enjeux concomitants est difficile à traiter par de jeunes candidats dans le cadre d'un concours d'idées et dans un délai court. L'analyse des projets rendus à European France permet de constater que, dans les cas de situations à forts enjeux multiples, c'est généralement l'enjeu du développement économique qui est le moins traité,
- choisir les projets pour l'expression d'une ou plusieurs idées remarquables. Cette recherche de « l'idée » plutôt que du « projet » (car aucun projet n'est reproductible tandis qu'une idée peut être revisitée ou adaptée plus facilement) écarte la référence à la classification des projets primés d'European France. Ainsi, pour 40% des territoires candidats étudiés³⁵ dans le présent ouvrage, le « projet lauréat » n'a pas été retenu et c'est un autre projet sélectionné par European France qui est mis en valeur (projet distingué avec mention ou mention spéciale, remarqué ou pré-sélectionné).

³⁵ En France, parmi les 20 collectivités locales qui ont participé à European E14+E15, 11 sont représentées dans le présent ouvrage. Parmi ces 11 territoires candidats ayant désigné un, voire deux projets lauréats (à l'exception de Marseille), 4 territoires sont mis en avant dans le présent ouvrage au travers de l'analyse de projets « non lauréats » mais tous sélectionnés et présentés dans les catalogues des résultats d'European France.

**TABLEAU SYNOPTIQUE DU CLASSEMENT DES 11 SITES RETENUS
SELON LEUR SITUATION URBAINE ET LA TAILLE DE L'AIRE URBAINE DE RATTACHEMENT**

Remarque : dans le tableau suivant, un «site» correspond à « une collectivité locale candidate ».
En pratique, chaque collectivité locale a présenté un à trois sites d'études mis au concours.

Projets retenus pour les fiches-idées / classement selon leur situation urbaine

COEUR DE METROPOLE (dans le périmètre de la ville centre)

	Session Européen	Sites Européen étudiés	Position par rapport à la rocade	Distance à vol d'oiseau entre centre (métropole) et ZAE	ZAE et enjeux	Type d'action	
1	E15	Marseille , la Cabucelle	intra-rocade	4 km	quartier mixte	requalification	
2	E14	Lille / Lomme	intra-rocade	3,5 km	ZAE / port / canal	requalification	

PERIPHERIE IMMEDIATE DE METROPOLE (hors périmètre de la ville centre)

3	E14	Bordeaux / Bégles	intra-rocade	4,5 km	ZAE / fleuve	requalification	
4	E15	Bordeaux / Floirac	intra-rocade	4,5 km	ZAE / fleuve	requalification	
5	E14	Toulouse / Balma, L'Union	extra rocade	5,5 km	ZAE / CC	requalification	

PERIPHERIE DE METROPOLE (hors périmètre de la ville centre)

6	E14	Paris / Grigny, Ris-Orangis	extra rocade	24 km	ZAE/grands ensembles	requalification	
7	E15	Paris / Champigny-sur-Marne	extra rocade	14,5 km	ZAE / grands ensembles /infrastructures TC	requalification	

CENTRE D'AGGLOMERATION (dans le périmètre de la ville centre)

	Session Européen	Sites Européen étudiés	Position par rapport à la rocade	Distance à vol d'oiseau entre centre (agglo.) et ZAE	ZAE et enjeux	Type d'action	
8	E14	Angers Loire Métropole CU / ville d'Angers	intra-rocade	2 km	ZAE / fleuve	requalification	
9	E14	Grand Besançon CA / ville de Besançon	intra-rocade	3 km	ZAE / campus universitaire /infrastructures TC	requalification	
10	E15	Rochefort Océan agglomération / communes de Rochefort-sur- Mer, Echillais, St-Hippolyte, Tonnay-Charente	intra-rocade	entre 1 km et 1,5km	ZAE / ZI / port / fleuve	requalification	

PERIPHERIE D'AGGLOMERATION (hors périmètre de la ville centre)

	Session Européen	Sites Européen étudiés	Position par rapport à la rocade	Distance à vol d'oiseau entre centre (agglo.) et ZAE	ZAE et enjeux	Type d'action	
11 sites retenus	E15	Pays de Dreux agglomération / communes de St-Lubin-des- Joncherets, Brezolles, Tremblay-les-Villages	extra rocade	14,5 km (StLubin et Tremblay) 21,5km (brezolles)	ZAE / espaces agricoles / autoroutes	extension	

	laureat	mention	spécial	remarqué	présélectionné
--	---------	---------	---------	----------	----------------

1	ville autoproductive
---	-------------------------

1 la grande mine 1 toolkit city

1 la fourmillière

2	au fil des énergies / coopwork	1	terres vives les nouveaux communaux
---	--------------------------------------	---	---

4	4	2	1	1
---	---	---	---	---

	laureat	mention	spécial	remarqué	présélectionné
--	---------	---------	---------	----------	----------------

	traverse	
1	la théorie des monts	1 au fil du campus

l'escargot, la
2 méduse... / let
the river in /

A horizontal line with three points labeled 1, 2, and 3 from right to left.

	laureat	mention	spécial	remarqué	présélectionné
--	---------	---------	---------	----------	----------------

1	arrosements agricole	1	écologistes magnets	1	agripuncture	1	de la fin de la campagne	1	symbiosis
---	-------------------------	---	------------------------	---	--------------	---	-----------------------------	---	-----------

23 projets sélectionnés pour les 30 fiches-

PRÉSENTATION DES 11 SITES RETENUS

11 sites de projet retenus correspondant à 11 collectivités locales participantes sur 20, soit 55% des sites Européen France E14+E15.

Parmi les 11 sites retenus par l'ouvrage « FAIRE la ville productive » :

- 9 sites comportent une ou plusieurs ZAE ou ZI existantes à requalifier : Angers, Bordeaux/Bègles, Besançon, Lille/Lomme, Toulouse/Balma, L'Union, Paris/Grigny&Ris-Orangis, Paris/Champigny-sur-Marne, Bordeaux/Floirac, Rochefort-sur-Mer,
- 1 site propose des terrains à urbaniser destinés au développement économique non commercial. Le Pays de Dreux propose trois emprises sur trois communes dans un contexte rural : Tremblay-les-Villages, Brezolles et Saint-Lubin des Joncherets,

Un site n'est pas une ZAE mais un quartier de faubourg à dominante d'activités : quartier de La Cabucelle à Marseille. L'exception fait la règle ! Site retenu pour ses caractéristiques urbaines assurant une cohabitation harmonieuse entre activités et habitat et qui peut être une source d'inspiration pour faire évoluer certaines ZAE en quartiers productifs.

Les 11 situations urbaines couvrent des cas de figures de ZAE à la fois courants et très variés.

Dans la classification des sites qui va suivre, la position de la ZAE dans l'aire urbaine de l'agglomération est considérée comme un critère déterminant puisqu'elle a une incidence sur son accessibilité (proximité de nœud routier, présence d'un axe fluvial...), sa visibilité, la pression foncière agissante, l'orientation de son évolution (plus ou moins proche d'une centralité), etc. Plus précisément, l'implantation de la ZAE à l'intérieur ou à l'extérieur de la rocade d'agglomération, détermine, en soit, la valeur foncière et influence la programmation potentielle de son renouvellement urbain. C'est à partir de ce critère de localisation de la ZAE (intra ou extra rocade) en particulier qu'a été conçu le recueil cartographique et la classification des 11 sites.

Précisions complémentaires : dans la décomposition suivante, un site correspond à une collectivité locale candidate. En réalité, chaque collectivité locale a présenté un à trois sites d'études, mais, par simplification, le calcul est basé sur les 11 sites, soit les 11 collectivités locales.

La classification des sites repose également sur les définitions INSEE des aires urbaines (métropole, ville intermédiaire, ville moyenne, etc.).

CLASSIFICATION DES 11 SITES D'ACTIVITÉS RETENUS SELON LA TAILLE DES AIRES URBAINES DE RATTACHEMENT

64% des sites sont des situations urbaines métropolitaines. Les sites sont localisés dans les métropoles de Paris, Marseille, Lille, Bordeaux, et Toulouse.

36% des sites sont dans des situations urbaines de villes intermédiaires (Angers, Besançon) ou moyennes (Rochefort, Pays de Dreux). Dans le cas des sites du Pays de Dreux, les terrains à urbaniser sont situés dans de petites villes ou des communes rurales sous l'influence de la ville moyenne.

CLASSIFICATION DES 11 SITES D'ACTIVITÉS RETENUS SELON LEUR LOCALISATION DANS L'AIRES URBAINES AGGLOMÉRÉE

46% des sites se situent en périphérie de métropole (intra ou extra rocade) :

- 3 sites sur 11 (27%) en périphérie immédiate, entre 4 et 6 Km à vol d'oiseau du cœur de la métropole : Bordeaux/Floirac, Bordeaux/Bègles, Toulouse/Balma, L'Union,
- 2 sites sur 11 (18%) en périphérie, situés entre 14 et 25 Km à vol d'oiseau du cœur de la métropole : Paris/Grigny&Ris-Orangis, Paris/Champigny-sur-Marne.

18% des sites en coeur de métropole (intra-rocade) :

- 2 sites sur 11 sont localisés dans le périmètre administratif de la ville centre, entre 3 et 4 Km à vol d'oiseau de l'hôtel de ville. C'est le cas des sites de Lille/Lomme et de Marseille/La Cabucelle.

27% des sites en centre d'agglomération (intra-rocade) :

- 3 sites sur 11, entre 1 et 3 km à vol d'oiseau de l'hôtel de ville : Angers, Besançon, Rochefort-sur-Mer.

9% des sites en périphérie urbaine d'agglomération (extra-rocade), dans des petites villes et communes rurales :

- Site du Pays de Dreux : trois emprises situées entre 14 et 22 km à vol d'oiseau du centre-ville de Dreux réparties sur trois communes dans un contexte rural, Tremblay-les-Villages, Brezolles et Saint-Lubin des Joncherets.

PRÉSENTATION DES 23 PROJETS RETENUS

Un échantillon de 23 projets, soit 21% des 108 projets sélectionnés par European France E14+E15. La sélection des 23 projets est issue de l'examen des 59 projets sélectionnés et pré-sélectionnés par European France E14-E15 sur les 11 sites retenus par l'ouvrage.

Ces 23 projets ont été choisis pour une ou plusieurs idées remarquables selon plusieurs objectifs :

- proposer des pistes pour « faire autrement » et de manière durable la requalification des ZAE existantes ou la conception de nouvelles ZAE,
- sélectionner des idées « opérationnalisables », c'est-à-dire adaptables dans des contextes réels et professionnels,
- choisir le projet le mieux placé pour promouvoir/exprimer une idée. Ainsi, dans les cas où plusieurs projets portaient une même idée, c'est la clarté des propos et le caractère explicite des documents graphiques d'un projet qui ont primé,
- retenir des idées pour couvrir la plus vaste étendue possible des champs d'intervention, de l'amont à l'aval de la production du projet urbain et architectural. En amont, avec des démarches prospectives, d'expérimentation ou de reconnaissance du territoire ; en aval, avec notamment la proposition d'outils opérationnels ou réglementaires,
- mettre en valeur des idées qui ne soient pas que du registre spatial, en introduisant des démarches chronotopiques (travaillant sur l'intensification des usages sur des plages de temps plus importantes) ou bien des démarches programmatiques combinant les enjeux économiques et écologiques,
- la prime à l'idée plus qu'à la distinction European. Seuls 61% des projets lauréats des 11 sites retenus ont été présentés dans les fiches-idées (soit 8 projets lauréats sur 13). Les fiches-idées mettent également au premier plan certains projets, hors du podium principal (lauréat, mentionné, mention spéciale) et qui sont classés par European comme « Remarqués »,
- représenter des idées aussi pour les cas d'extension urbaine. Malgré l'injonction justifiée de la réduction drastique de l'étalement urbain et considérant l'inertie de la réglementation urbaine et la mise sur le marché actuelle de nouveaux terrains à bâtir pour la création de nouvelles ZAE, il semblait important de proposer, pour ces situations, des alternatives à la reproduction du modèle spatial de la ZAE standard. Une seule collectivité participante sur les 20 candidates à E14+E15, le Pays de Dreux (E15), a proposé des sites dédiés à l'extension de ZAE sur des terres agricoles. 5 des 6 projets sur le territoire du Pays de Dreux et distingués par European France sont explorés dans les fiches-idées.

Cet échantillon de 23 projets montre des démarches qui se distinguent des projets et modes opératoires courants dans le domaine de la requalification des ZAE ou de la conception de nouvelles :

AU-DELÀ DE LA DENSIFICATION PAR CONSTRUCTION DES GRANDES EMPRISES MUTABLES

Les études de mutabilité des ZAE couramment élaborées se concentrent, par facilité opérationnelle et financière (au moindre investissement financier), sur des parcelles non bâties donc densifiables, qu'il s'agisse d'ultimes parcelles non occupées ou de fond de parcelles (souvent des réserves pour extension d'entreprises).

Les fiches-idées mettent en lumière d'autres types d'emprises mutables à fort potentiel pour des stratégies urbaines alternatives : densifier sans bâtir et/ou densifier verticalement plutôt qu'horizontalement :

- exploiter les espaces résiduels non bâti sur rue des parcelles d'activités : fiches 9 et 11
- valoriser les interstices (en limites séparatives) des parcelles d'activités : fiche 13
- surélever les bâtiments d'activités : fiche 9
- densifier l'occupation des halles d'activités industrielles : fiche 12

AU-DELÀ DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE (URBAIN ET ARCHITECTURAL) : LA DÉMARCHE CHRONOTOPIQUE ET L'URBANISME TRANSITOIRE

Agir en aménageant est le mode opératoire le plus courant et le moins difficile à mettre œuvre car le processus d'aménagement est rassurant, connu et totalement maîtrisé par tous les acteurs publics et privés de l'aménagement. Les fiches-idées explorent d'autres voies, certes plus faciles à exposer qu'à réaliser, mais qui sont de réelles pistes d'action, au moindre coût d'investissement public ou privé qui méritent d'être expérimentées :

- exploiter les temps creux, intensifier les usages : fiche 10
- permettre des occupations temporaires : fiches 9 et 30

AU-DELÀ DE L'INTERVENTION « CANTONNÉE » AU PÉRIMÈTRE DE LA ZAE

Les fiches-idées soulignent l'importance de resituer le rôle de la ZAE dans un contexte élargi, autrement dit de les « territorialiser ». Sortir du périmètre de l'emprise de la ZAE ou de son périmètre réglementaire (zonage du PLU) permet de penser au rôle potentiel de la ZAE dans le fonctionnement général de l'agglomération d'une part et d'autre part, de considérer ses spécificités (économiques, urbaines...), vis-à-vis de la constellation des ZAE existantes sur le territoire :

- penser les ZAE avec la dynamique métropolitaine : fiches 6 et 14,
- penser les ZAE avec la logique fluviale : fiches 7 et 22,
- penser les ZAE avec le système autoroutier dont elles dépendent : fiches 3 et 8.

AU-DELÀ DU FONCTIONNEMENT « EN SILO » DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMÉNAGEMENT

Les fiches-idées mettent en valeur les démarches de projet qui associent à la mutation urbaine et économique de la ZAE, la prise en compte d'autres pièces majeures du « puzzle urbain » telles que le devenir d'un grand ensemble voisin (et de ses habitants) ou bien la dynamique d'un campus universitaire (et de ses acteurs et usagers) ou encore la reprise du fret fluvial sur le fleuve riverain, etc... Des démarches qui enclenchent un élargissement de la gouvernance et des financements mais aussi une harmonisation des projets entre la ZAE et les autres sites concernés. Un appel au décroisement des politiques publiques d'aménagement : développement économique, politique de la ville, politique des transports, politique de l'environnement, etc.

Cinq grandes familles de démarches transversales :

- ZAE/ Fleuve : 41% des projets (9 projets) : fiches 1, 3, 7, 20, 21, 22
- ZAE/ Grands ensembles : 23% des projets (5 projets) : fiches 19, 23, 24, 26, 27, 28
- ZAE/ Espace agricole : 23% des projets (5 projets) : fiches 2, 4, 8, 15, 29
- ZAE/ Campus universitaire : 9% des projets (2 projets) : fiches 10 et 11
- ZAE/ Centres-commerciaux : 4% des projets (1 projet) : fiches 9 et 30

AU-DELÀ D'UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE « NORMATIVE »

Les fiches-idées valorisent des propositions de programmation ambitieuses qui fusionnent développement économique et transition écologique. Elles dépassent la somme courante de deux politiques publiques appliquées parallèlement où la programmation économique n'a pas d'ambition écologique autre que le respect des normes écologiques exigées auprès de chaque entreprise et où la transition écologique se niche essentiellement dans l'aménagement du site (traitement des eaux pluviales, biodiversité, mobilités actives, etc.).

Trois grandes familles de démarche envisagent la spécialisation d'une ZAE à partir du gisement dominant des filières d'activités existantes. Elles proposent de s'appuyer sur ces entreprises existantes, par exemple dans le domaine du BTP, de les accompagner dans leur transition écologique, par exemple autour de la filière du réemploi des matériaux pour, *in fine*, enclencher un développement économique de la ZAE tourné spécifiquement sur cette filière. C'est le principe de faire de certaines ZAE des « pôles d'excellence, économiques & écologiques » en investissant dans l'accompagnement des entreprises, la formation, la mise en place de synergies inter-entreprises pour une économie circulaire, etc.

Trois grandes familles de programme économique & écologique :

- économie & Ecologie / réemploi des matériaux, fiches 20 et 21,
- économie & Ecologie / recyclage des déchets, fiches 22 et 23,
- économie & Ecologie / matériaux biosourcés, fiche 21.

AU-DELÀ DE LA DENSIFICATION PAR AJOUT DE NOUVEAUX BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS À OBSOLESCENCE PROGRAMMÉE OU AJOUT DE BÂTIMENTS MONOFONCTIONNEL (HABITAT, ÉQUIPEMENT...)

Si les ZAE sont le parent pauvre de l'urbanisme, l'architecture industrielle est le parent pauvre des ZAE. Les bâtiments d'activités sont devenus des produits aux modèles financiers et économiques calibrés pour rendre leurs coûts de construction et d'entretien absorbables, sans risques financiers pour les investisseurs, pour les constructeurs et pour les entreprises.

C'est une logique du court terme qui prime, renforcée par l'obligation de la réactivité, avec la livraison dans des délais serrés du bâtiment d'activité, outil de travail de l'entreprise. Un système qui laisse peu de temps pour les études de conception de l'édifice, peu de budget pour des structures et matériaux pérennes, peu de place pour l'architecture. Un système qui produit des bâtiments à obsolescence programmée, le plus souvent quittés par les entreprises qui préfèrent déménager dans un bâtiment neuf aux nouvelles normes et qui alimente une vacance des locaux d'activités.

Si cette situation perdure c'est qu'elle satisfait un certain nombre d'acteurs et les entreprises en premier lieu mais aussi parce que le contexte urbain et réglementaire des ZAE est très permissif et jusqu'alors peu engagé dans la transition écologique, au-delà du respect des normes.

Dans une perspective où il faudra nécessairement construire moins et construire mieux si l'on veut atteindre les objectifs nationaux de réduction des gaz à effets de serre, la production des bâtiments

d'activités devra, elle aussi, évoluer pour plus de pérennité, plus de réemploi, plus de matériaux biosourcés, etc.

Les fiches-idées explorent des hypothèses de bâtiments réversibles et/ou mixtes activités-habitat dont l'ambition est celle de durer dans le temps. Bien sur, le modèle économique reste à trouver et l'investissement public sans doute nécessaire mais la réflexion pour un changement du modèle bâtiminaire paraît incontournable, écologiquement. Une occasion de re-faire (car nous avons hérité de halles d'activités centenaires) une architecture qui puisse devenir le patrimoine industriel de demain. Le pragmatisme économique ne permettra pas une évolution rapide et toutes les entreprises n'auront pas le besoin ni les moyens de sortir du modèle basique actuel. Toutefois, les fiches-idées invitent à l'expérimentation architecturale, même ponctuelle, pour initier un mouvement vertueux dans le domaine de la construction neuve des bâtiments d'activités et de la mise à disposition de locaux pour les TPE à partir de la réhabilitation d'édifices existants.

- Structures capables et réversibles : fiches 16 et 17
- Bâtiments hybrides activité-habitat : fiche 18
- Produire des locaux d'activités en pied d'immeubles d'habitation (TPE) : fiche 19

EN CHIFFRES

SITES ET PROJETS RETENUS POUR «FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE»

- 11 sites retenues (E14+E15) comprenant une ZAE existante ou à créer, soit 55% des collectivités candidates à European France (11 sur 20),
- 59 projets analysés (E14+E15) soit 177 panneaux A0, soit 55% des projets distingués par European France E14-E15 (59 sur 108),
- 23 projets retenus (E14+E15) et présentés sous forme de 30 fiches-idées, soit 21% des projets distingués par European France E14-E15 (23 sur 108).

SITUATIONS URBAINES DES 11 SITES RETENUS POUR «FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE»

- 43% des projets situés en périphérie de métropole (intra ou extra rocade),
- 9% des projets situés en coeur de métropole (intra-rocade),
- 26% des projets situés en centre d'agglomération (intra-rocade),
- 22% des projets situés en périphérie urbaine d'agglomération (extra-rocade, milieu rural).

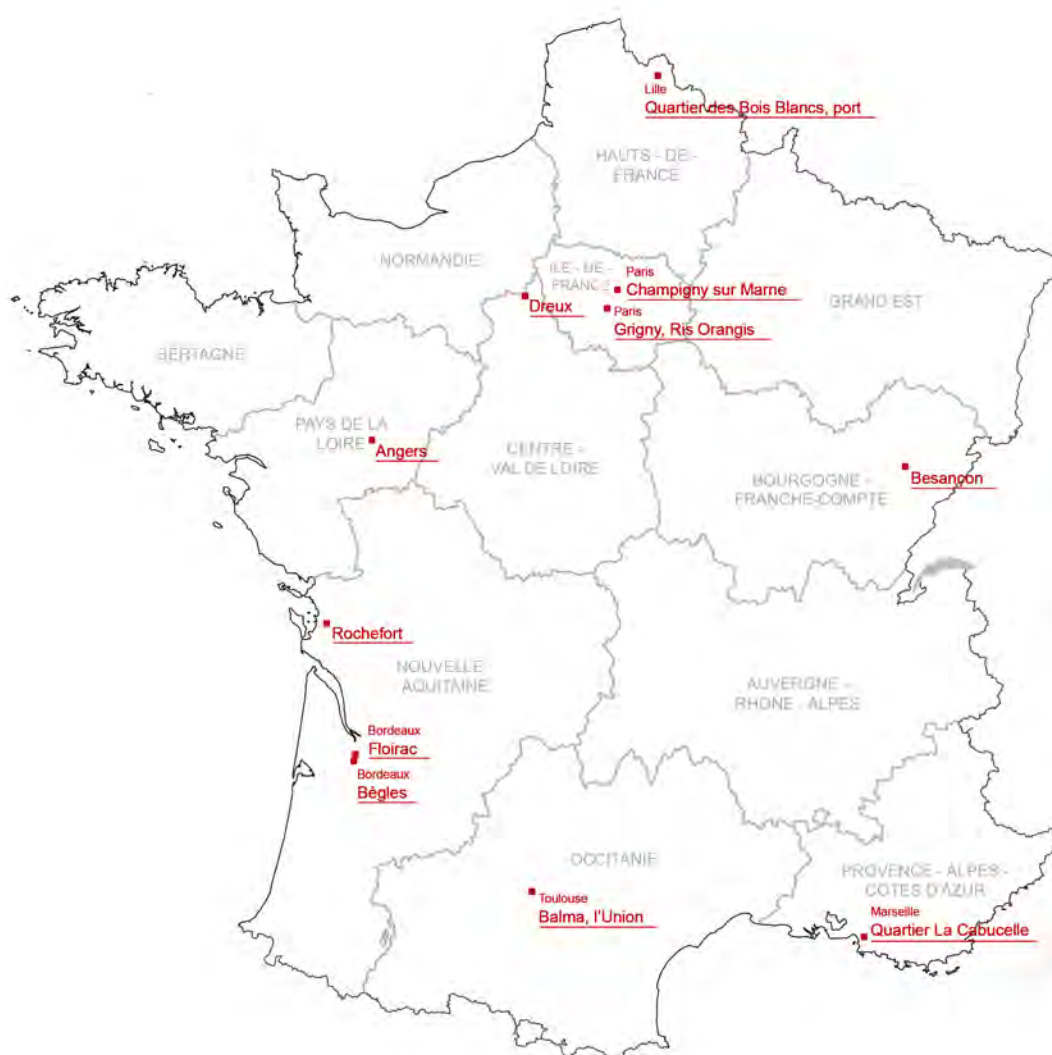
TYPES D'INTERVENTIONS ASSOCIÉES AUX 11 SITES RETENUS POUR « FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE »

- 78 % des projets concernent la requalification de sites d'activités.
- 22% des projets concernent la conception de sites d'activités en extension urbaine sur terres agricoles et les enjeux de «faire autrement».

CLASSEMENT EN FAMILLES DES 23 PROJETS RETENUS, SELON LEURS CONTEXTES URBAINS

- ZAE/ Fleuve : 41% des projets (9 projets)
- ZAE/ Grands ensembles : 23% des projets (5 projets)
- ZAE/ Espace agricole : 23% des projets (5 projets)
- ZAE/ Campus universitaire : 9% des projets (2 projets)
- ZAE/ Centre commercial : 4% des projets (1 projet)

EN CARTES



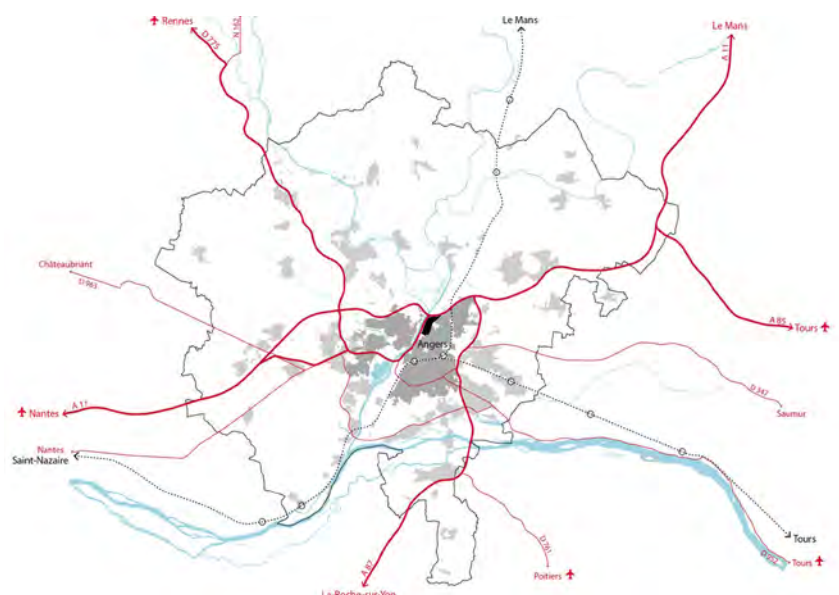
Localisation des 11 sites retenus par l'ouvrage «FAIRE la ville productive» sur les 20 sites mis au concours Européen, en France et portés par 20 collectivités locales.

ZAE située entre 1km et 4,5km du centre à vol d'oiseau

-  périmètre métropole
-  aire urbaine
-  site de projet - European
-  site d'étude - European
-  autoroute
-  route principale et rocade d'agglomération
-  voie ferrée
-  gare
-  cours d'eau
-  port
-  aéroport



Bordeaux Métropole - site European de Bègles et de Floirac



Angers Loire Métropole Agglomération : site European d'Angers

ZAE EN CENTRE D'AGGLOMERATION
ZAE située entre 1km et 3km du centre à vol d'oiseau



CU Angers Loire Métropole - 270 000 habitants / Angers Ville - 150 000 habitants



CA du Grand Besançon - 192 000 habitants / Besançon Ville - 120 000 habitants

ZAE EN CENTRE METROPOLITAIN OU EN PERIPHERIE IMMEDIATE
ZAE située entre 3,5km et 5,5km du centre à vol d'oiseau

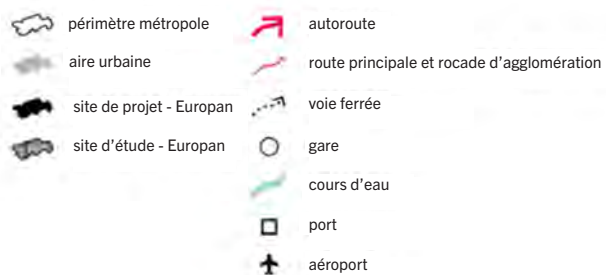


TOULOUSE Métropole / Balma, L'Union / extra-rocade / 5,5 Km du centre de Toulouse

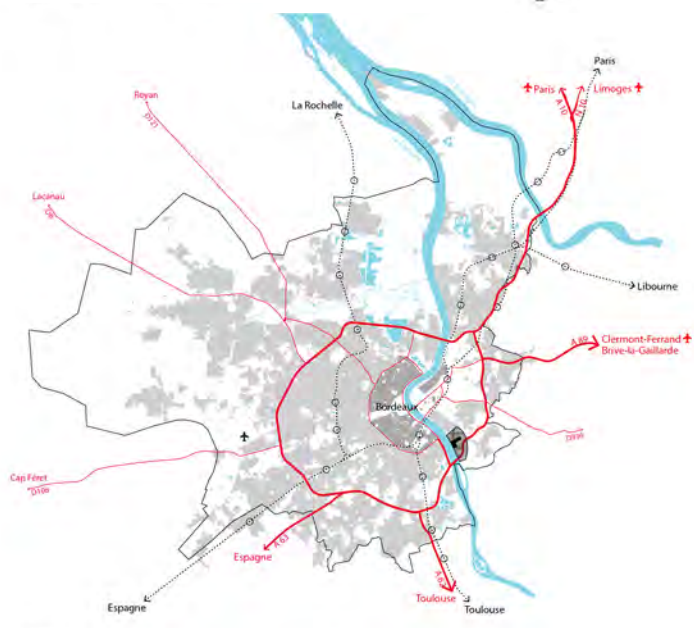


LILLE Métropole / Lomme / intra-rocade / 3,5 Km du centre de Lille

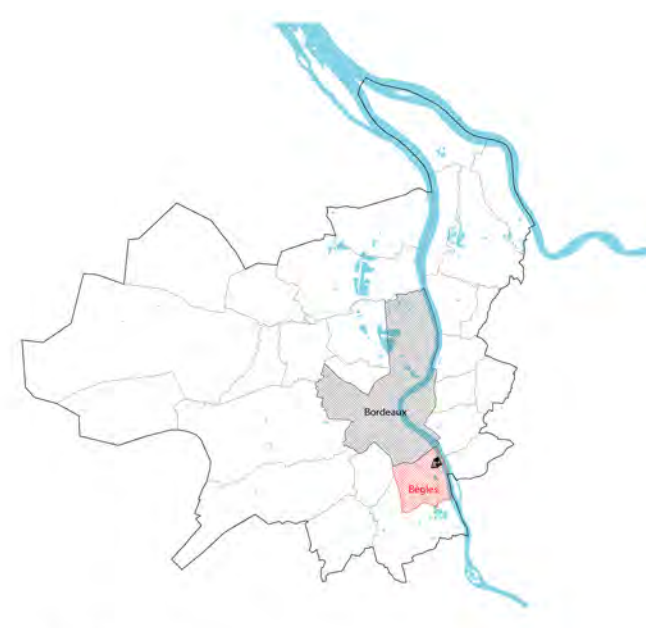
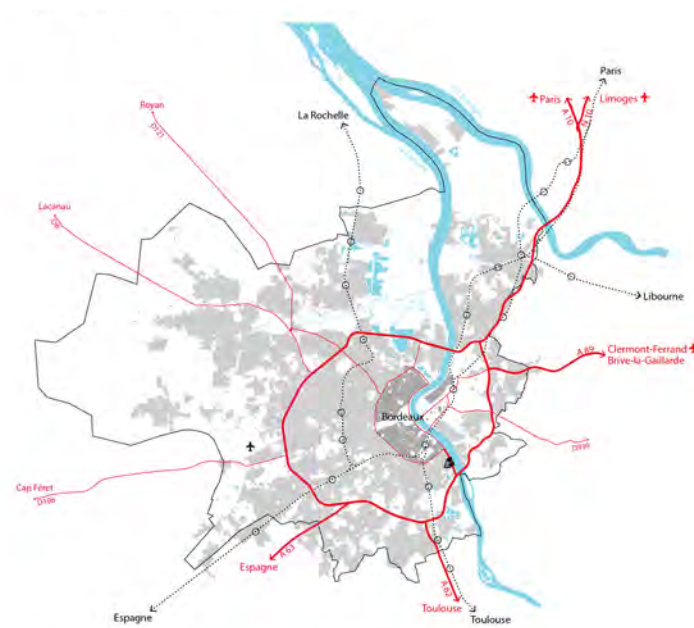
LÉGENDE / PLANS DE GAUCHE



LÉGENDE / PLANS DE DROITE



BORDEAUX Métropole / Floirac / intra-rocade 4,5 Km du centre de Bordeaux



BORDEAUX Métropole / Bègles / intra-rocade 4,5 Km du centre de Bordeaux

ZAE EN PERIPHERIE METROPOLITAINE OU D'AGGLOMERATION
ZAE située entre 14,5km et 24km du centre à vol d'oiseau

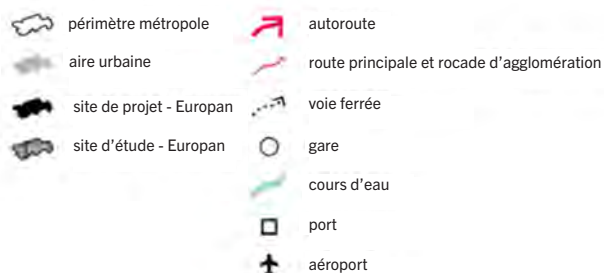


PARIS Métropole / Champigny-sur-Marne / extra-rocade / 14,5 Km du coeur de Paris



PAYS DE DREUX Agglomération /
 extra-rocade / St Lubin et Tremblay
 14,5 Km du centre de Dreux, Brezolles
 à 21,5 km

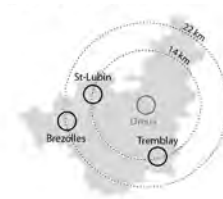
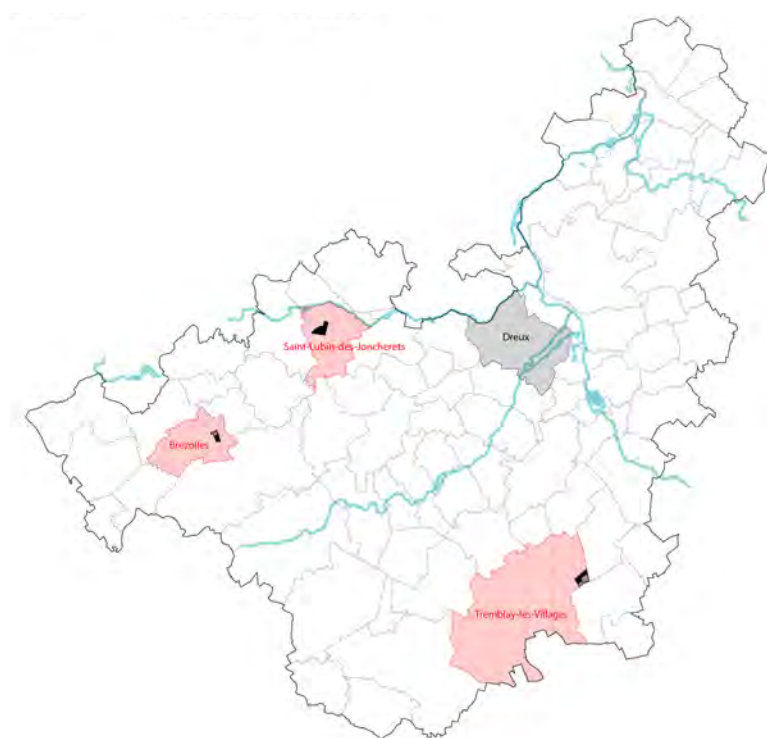
LÉGENDE / PLANS DE GAUCHE



LÉGENDE / PLANS DE DROITE



PARIS Métropole / Grigny et Ris-Orangis / extra-rocade / 24 Km du coeur de Paris



PAYS DE DREUX Agglomération /
extra-rocade / St Lubin et Tremblay
14,5 Km du centre de Dreux, Brezolles
à 21,5 km

1

POINTS DE VUE





Alain Maugard

Président d'Europain France
Ingénieur général des Ponts et Chaussées

Il a été directeur de la Construction et de l'Habitat,
président du CSTB, directeur général de l'opération
d'aménagement de La Défense.

Il est l'auteur de plusieurs livres sur le bâtiment durable
et la ville durable.

En 2016, European choisit le thème « Villes Productives » pour sa 14e session. Ce thème, largement investi par les jeunes candidats de toute l'Europe, est réactualisé en 2018 pour une nouvelle édition du concours. Ainsi, c'est un corpus multiple qui a été produit lors de ces quatre années de réflexion autour des villes productives. Si la question du retour de l'industrie en ville est fondamentale, elle constitue aussi le point de départ d'une réflexion élargie. Avec elle, c'est le sens même de la production que l'on interroge. Qu'est-ce que produire en ville ? Quels sont les biens et les services - de toutes natures - qu'elle produit et qui s'y échangent ?

En préambule, il convient de souligner que « Villes Productives » s'adresse à toutes les tailles de villes, et pas seulement aux grandes métropoles, ainsi qu'à leurs territoires de proximité. Avec, à chaque fois, une solution adaptée, forcément unique. Les villes participant aux sessions 14 et 15 d'European représentaient cette diversité.

Si le retour de l'industrie en ville est une composante importante de la ville productive, il est néanmoins nécessaire d'explorer d'autres sens possibles du terme production. On pense notamment aux services, à l'économie du numérique, à l'économie de la connaissance qui fait l'objet de la stratégie fixée à Lisbonne par l'Europe, l'économie liée au partage et à l'échange de biens et de services, etc.

« Villes productives » interroge le degré d'autonomie des villes : autonomie énergétique, alimentaire, logistique, meilleure gestion des ressources en eau et en matériaux (économie du réemploi).

Et, pour ces nouvelles forces productives, quelle force de travail ? Pour repenser l'économie d'une ville, la « population active » n'est pas la seule à convoquer. Les personnes retraitées, les jeunes étudiants, les étrangers en cours d'intégration pourraient largement intensifier la vie productive de la ville, par le biais d'associations, de mutualisation des services, d'échanges culturels croisés. Le déploiement de moyens de production variés, mis en œuvre par une population active élargie, devrait permettre aux villes d'être plus inclusives.

En outre, on a noté que les réponses des candidats à E14 et E15 ont systématiquement étendu le périmètre d'étude. Les projets considèrent que les territoires connexes font partie de la ville et peuvent être convoqués comme force productive. Dans cet esprit, les candidats ont souvent interrogé l'histoire des forces productives des lieux pour la réactiver (artisanat, agriculture, industrie).

« Villes Productives », c'est un thème politique. Celui de l'intelligence économique territoriale qui peut contrer les excès de la mondialisation. Un désir de redonner vie aux territoires et de réactiver leurs spécificités, en somme, retrouver la force et l'esprit des lieux.



Pierre Veltz

Président du jury d'European France - E14
Ingénieur, sociologue et économiste

il a dirigé l'École des Ponts et présidé le CA de l'école
d'architecture de Marne-la-Vallée. Il a également été
président-directeur général de l'EPA Paris-Saclay.

Il est l'auteur de plusieurs livres sur la transformation
des systèmes productifs.

Il est lauréat du Grand Prix de l'urbanisme 2017.

Je garde un souvenir vif et joyeux des deux années où j'ai eu l'honneur de présider le jury Europan, avec une superbe équipe, après avoir été juré dans l'équipe présidée par Nathan Starkman. La richesse et la qualité des projets m'avaient impressionné, de même que l'implication des collectivités proposant les territoires et les sujets de travail. La thématique de ces deux années était celle de la ville productive. Le sujet était alors assez peu exploré, et il allait revenir ultérieurement sur le devant de la scène de la réflexion urbanistique et architecturale, avec notamment les programmes du même nom lancés par le PUCA. Comment refaire de nos villes, devenues presque exclusivement résidentielles et consommatoires, des lieux de production, y compris matérielle ? Comment recréer l'animation qui régnait, avant le grand partage des zonages modernes, dans les villes anciennes et éviter la dérive des coeurs de ville vers la patrimonialisation gentrifiée ? Comment agir pour que nos villes redeviennent des lieux du « faire », et pas seulement du « consommer » ? J'imaginais bien que ces thématiques résonneraient chez les candidates et candidats du concours, dans une génération où le « faire », précisément, apparaît de plus en plus comme une valeur cardinale, avec ses corollaires de la recherche d'autonomie et de la quête de sens.

Mais je me souviens aussi de ma surprise lorsque je réalisais que « production » signifiait pour les équipes, à une écrasante majorité : « production alimentaire, agricole ». Je me souviens d'un voisin juré qui m'avouait en aparté craindre une « overdose de potagers » et d'une jurée, professeure dans une école d'architecture, me confiant qu'elle avait interdit lesdits potagers dans les projets qu'elle encadrait. Au-delà de l'anecdote, cela m'a conduit à réfléchir (moi, amoureux des usines et de l'industrie) aux origines d'un imaginaire comportant une vision aussi négative de l'industrie, comme si cette dernière restait indéfiniment bloquée sur la case Zola. J'ai repensé à cette expérience en sous-titrant mon dernier ouvrage « Réinventer la société industrielle par l'écologie », en espérant faire comprendre que l'industrie réinventée peut être une belle aventure.

Mais j'admire la capacité de cette génération à faire un lien fort entre les utopies sociales et écologiques et les projets professionnels. Notre jury avait aussi été frappé par le fait que les projets étaient surtout conçus comme des démarches et des processus, et non plus, comme dans le bon vieux temps, comme la production de (beaux et singuliers) objets ou lieux. Au point que certains se sont demandés si le balancier n'était pas allé un peu trop loin et s'il ne fallait quand même pas revenir un peu plus au projet « dessiné ».

Europan, pour moi, reste associé au souvenir de mon proche ami François Ascher. C'est une idée magnifique. Je revois de temps en temps, dans des projets, d'anciennes lauréates ou lauréats. Le coup de pouce Europan a souvent été décisif. Ces concours non conventionnels, non soumis aux rituels et aux hypocrisies des « vrais » concours, mais concours quand même, avec de vrais clients, aident à inventer l'architecture et l'urbanisme de demain.

Merci à celles et ceux qui portent inlassablement ce concept.



Marie-Hélène Badia

Présidente du jury d'European France - E15

Membre du CA d'European France depuis 2019

Architecte Conseil de l'Etat

Enseignante-chercheuse à l'École Nationale Supérieure d'Architecture
de Paris-Val de Seine

Cofondatrice de l'atelier d'Architecture Badia Berger en 1996 à Paris avec
Didier Berger. Leurs projets s'appuient sur une architecture contempo-
raine qui privilégie la forme de la ville, les usages et la culture construc-
tive. Aujourd'hui avec leurs associés, ils réalisent aussi bien des opéra-
tions de logements que des équipements fréquemment remarqués et
primés, et développent des projets urbains.

En 2020, elle a été désignée Vice-Présidente du Groupe de Travail inter-
ministériel P-R. Lemas pour la qualité des logements sociaux.

Dans un contexte de ruptures profondes : révolution numérique, révolution écologique, mondialisation, la « question du travail », défi majeur pour le 21^{ème} siècle, suscite la réflexion de philosophes, d'historiens et de juristes, mais trouve peu d'écho chez les professionnels du cadre de vie.

A la double question : que produire et où ? s'ajoute celle d'un espace-temps dédié au travail à inventer ou retrouver.

Seul un point de vue éclairé et ambitieux sur les territoires, les villes, les paysages, et les constructions permettra de concevoir des formes d'intégration socialement acceptables et soutenables. Il est urgent pour cela de remettre en cause nos modèles : stopper la consommation des sols, diminuer les flux, rapprocher les lieux de nos vies, mais aussi travailler autrement.

La réindustrialisation vertueuse, que l'on veut développer aujourd'hui, nécessitera notamment de préciser les contenus et les conditions de ses installations.

Pour cela, s'appuyer sur l'attractivité de nos villes, et pas seulement de nos grandes agglomérations, pour ce qu'elles offrent de culture, d'animation intellectuelle, de créativité, de diversité humaine et de services, est à la fois une évidence et une difficulté.

Il est depuis longtemps délicat d'organiser une cohabitation heureuse entre fonctions productives et urbaines, mis à part pour de petites activités, de l'artisanat ou de l'agriculture urbaine. Le sujet dominé par une approche technique interpelle pourtant le savoir-faire des urbanistes, architectes et paysagistes.

A travers le concept de ville productive, European en 2017 et 2019 a dynamisé leur réflexion. L'ouvrage « Faire la ville productive » en tire des enseignements. Face à la diversité des situations proposées par la double consultation, l'ouvrage s'attache au cas des Zones d'Activités Economiques. Entre les centres anciens et les terres naturelles ou agricoles, les extensions modernes du 20^{ème} siècle souffrant de maux multiples, sont, en effet, à repenser prioritairement. Le plan gouvernemental qui vient d'être annoncé pour les zones commerciales, pourrait s'étendre aux zones d'activités, autres grandes consommatrices d'espaces monofonctionnels de nos périphéries.

Toutefois l'ouvrage ne s'intéresse pas aux zones d'activités comme étant des objets en soi. C'est le défi qu'il relève. Il rend compte de la réflexion en amont de la consultation, et en aval des débats entre élus, représentants des collectivités, jury, sans oublier les experts, fins connaisseurs des sites et des attentes. Cette richesse indissociable de la démarche European méritait d'être exploitée et objectivée, elle nourrit la première partie de l'ouvrage.

Ensuite une sélection de « fiches-idées » présente en vis-à-vis les enjeux et propositions pour 30 cas. A la différence des catalogues publiant tous les projets et dans la tradition European, faisant la part belle aux images remarquables que la consultation suscite, l'auteure opère des choix et analyse ici ce qui lui paraît utile pour d'autres démarches ou projets.

Enfin, l'ouvrage élargit le propos en concluant par des « enseignements ». Cela sans complaisance pour les fausses solutions, ou du moins celles qui bottent en touche face à la réalité des enjeux et contraintes de l'activité productive.

L'ambition pédagogique est sur ce sujet particulièrement nécessaire.

La dissociation fonctionnaliste des lieux est aujourd'hui si profondément ancrée dans l'urbanisme que les acteurs, élus et commanditaires devront mobiliser intelligence collective et savoir-faire des professionnels pour y remédier, les solutions seront complexes ; y a-t-il aujourd'hui d'autres choix ?

LA MIXITÉ OU L'ESSENCE DE LA VILLE EUROPÉENNE



Kristiaan Borret

Invité d'honneur du forum inter-session E14-E15
Membre du Comité Scientifique d'Europas-Europe 2010-2018

Bouwmeester – Maître Architecte (BMA) de la Région
Bruxelles-Capitale depuis 2015. Le maître architecte a pour mission de stimuler la qualité spatiale des projets urbains à Bruxelles depuis une position indépendante.

De 2006 à 2014, Kristiaan Borret a occupé la fonction de stadsbouwmeester de la Ville d'Anvers et, depuis 2017, il est pour la Ville d'Amsterdam supervisor pour les projets Oostenburg et Hamerkwartier.

Il est professeur invité en projet urbain à l'Université de Gand depuis 2005.

Lorsque, en tant que membre du comité scientifique d'Europan à l'époque, j'ai proposé la ville productive comme thème des sessions 14 et 15, les adhésions ont été rapides. Apparemment, dans le contexte professionnel des architectes et des urbanistes, une corde sensible a été touchée. En effet, dans de nombreux endroits en Europe, on a déploré - souvent implicitement ou intuitivement - que les fonctions productives aient été de plus en plus chassées du tissu urbain et, par conséquent, aient disparu de l'image mentale de la ville. Depuis la deuxième moitié du vingtième siècle, l'activité manufacturière a été délocalisée de nos centres-villes vers la périphérie, que ce soit vers les zones industrielles, hors de la ville, ou à l'autre extrémité d'un monde globalisé. Nous ne voyons plus dans la ville où et comment les choses que nous consommons sont fabriquées parce que nous estimons qu'il ne s'agissait pas d'une forme urbaine de travail. Le concept de la ville productive préconise donc un changement de mentalité.

Nous devrions inclure dans notre conception du travail dans la ville non seulement les cols blancs, mais aussi les emplois « sales ». Peu à peu, on comprend à nouveau que la production appartient aussi à la ville et que la ville ne doit pas être simplement le spectacle de la consommation.

À Bruxelles, un discours animé sur la nécessité d'intégrer l'économie productive dans la ville est en cours depuis 2012 ; un discours qui est maintenant largement répandu et soutenu politiquement. Parallèlement à cette prise de conscience, plusieurs outils ont été développés pour traduire le discours théorique dans la réalité du développement urbain bruxellois. Un premier outil a été l'adaptation des plans de zonage afin que certaines zones désignées permettent désormais des fonctions mixtes résidentielles et commerciales, les « zones d'entreprises en milieu urbain » (ZEMU). Avec l'équipe Bouwmeester, maître architecte, nous avons organisé de nombreux concours d'architecture afin d'aider les clients publics et privés à trouver des solutions architecturales innovantes et créatives pour réaliser leurs projets mixtes.

Je suis heureux de voir les deux axes de la pratique bruxelloise - surmonter le zonage monofonctionnel et faire appel à la créativité architecturale pour dessiner un autre futur - se refléter dans cette anthologie de projets European situés sur des sites de ZAE en France. En fait, il s'agit même d'un « next step » ambitieux. Après avoir étudié dans plusieurs villes-centres européennes comment parvenir à une mixité incluant l'activité productive, il est maintenant nécessaire d'explorer par des projets innovants comment le démembrement monofonctionnel de l'urbanité en périphérie peut lui aussi être transformé en une forme plus complexe de stratification spatiale. Le défi consiste à transformer ces sites industriels tristes et unidimensionnels en « ville » en y apportant une couche d'autres programmes. De cette manière, ils acquièrent souvent pour la première fois une seconde couche de développement après leur création initiale en tant que sites industriels ; c'est le début du palimpseste si caractéristique de la ville européenne historique.

Ce défi de travailler sur les zones périphériques est tout à fait de notre temps, un temps où l'expansion de la ville en Europe doit être stoppée pour mettre en avant la transformation du déjà-là. Il s'agit d'une forme de croissance plus durable qui permettra également de réapproprier les schémas résultant de l'urbanisme capitaliste du siècle dernier, non seulement sur le plan spatial, mais aussi sur le plan mental, en les redéfinissant comme appartenant à la ville. Par moyen de la mixité, faire de la non-ville une ville, car la mixité est la caractéristique essentielle de toute urbanité.

2

30

FICHES-IDÉES



SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES FICHES-IDEES

ANTICIPATION ET PROCESSUS

Rochefort Océan Pays de Dreux Rochefort Océan	01. 03	En amont du projet
	02	Observer et expérimenter avant de requalifier une ZAE existante
	03. 22	Prendre le temps de reconnaître l'ADN local, source d'attractivité économique
Pays de Dreux Bordeaux / Bègles	04	Elargir le périmètre de réflexion : de la zone au territoire
	05	Projet-processus
		Edifier des bâtiments démonstrateurs vs produire du foncier générique d'activité
		Co-produire le projet pour un développement économique plus solidaire

STRATEGIE URBAINE ET TEMPORELLE

Paris / Champigny-sur-Marne Bordeaux / Bègles Pays de Dreux	06. 14	Territorialiser / penser la ZAE dans la perspective d'un territoire élargi
	07. 22	ZAE et dynamique métropolitaine
	08. 03	ZAE et logique fluviale
Toulouse / Balma, L'Union Besançon Besançon	09. 30	ZAE et système autoroutier
	10	Densifier
	11	Occuper les espaces résiduels et surélever les bâtiments d'activités
Marseille	12	Exploiter les temps creux en intensifiant les usages
	13	Créer des lieux d'interaction avec des micro-architectures ouvertes sur rue
	14. 06	Intensifier
Angers	15. 29	Réactiver le déjà-là : le réemploi comme mode d'action
Paris / Champigny-sur-Marne		Renaturer
Bordeaux / Floirac		Valoriser les interstices : créer des chemins de traverse
		ZAE et trame verte metropolitain
		Libérer le sol (projet manifeste)
		Verticaliser l'activité et développer l'agriculture urbaine

EXPERIMENTATION ARCHITECTURALE

Angers Paris / Champigny-sur-Marne	16	Structures capables pour compacter/densifier les espaces productifs
	17	Verticaliser l'activité productive
Bordeaux / Bègles Paris / Champigny-sur-Marne	18	Concevoir la réversibilité des bâtiments d'activités
	19	Concevoir la mixité (activité et habitat)
		Construire des bâtiments hybrides (habitat + activités) en ZAE
		Introduire des activités dans les grands ensembles

PROGRAMMATION ECONOMIQUE ET ECOLOGIQUE

Lille / Lhomme Bordeaux / Floirac	20	Filière réemploi des matériaux et économie circulaire
	21	Développer la filière réemploi des matériaux à partir du gisement de la brique
Rochefort Océan Paris / Champigny-sur-Marne	22. 01.03	Activer des synergies inter-entreprises autour du réemploi et du bio-sourcé
	23	Filière recyclage des déchets et économie circulaire
		Le fleuve, support d'économie circulaire des déchets et des ressources locales
Paris / Grigny, Ris-Orangis	24. 27	Créer un équipement public accélérateur de la filière du recyclage des déchets
		Filière énergies renouvelables
		Faire des ENR un levier de développement économique et social

OUTILS

Pays de Dreux Paris / Grigny, Ris-Orangis	25	Outils numériques au service de l'aménagement, du développement économique et social
	26	Une application mobile pour une co-programmation participative et interactive
Paris / Grigny, Ris-Orangis Paris / Grigny, Ris-Orangis	27. 24	Une application mobile pour faciliter l'accès à la formation et à l'emploi et créer des synergies entre ZAE et grands ensembles
	28	Outils opérationnels et fonciers
		Un opérateur unique « ZAE/grands ensembles » pour faire des ENR un levier de développement
Pays de Dreux Toulouse / Balma, L'Union	29	Des « communaux » pour solidariser ZAE et grands ensembles
	30. 09	Outils réglementaires
		Droit d'occupation de zone agricole (habitat+activités) - sous conditions
		Droit d'occupation temporaire du sol des ZAE existantes

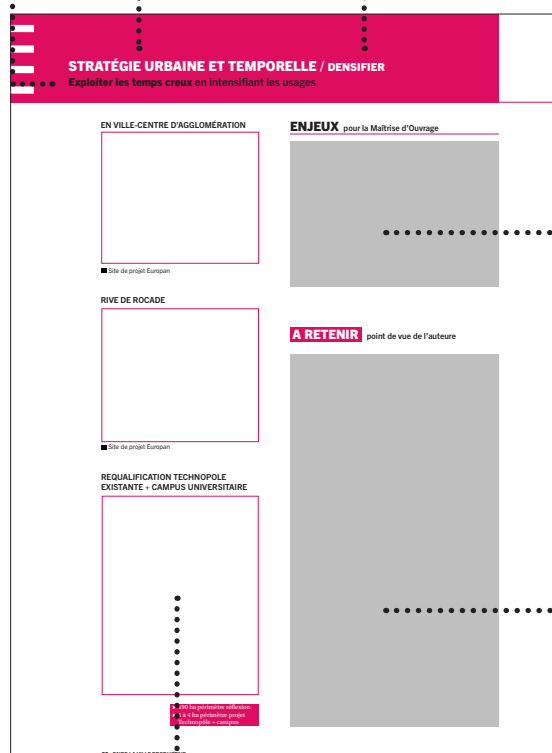
GUIDE DE LECTURE DES FICHES-IDEES

• **IDEE pour « FAIRE la ville productive ».** Idée sélectionnée parmi les 439 projets rendus en France au concours EUROSPAN (sessions 14 et 15), pour sa pertinence au regard du thème « Faire la ville Productive » et de son applicabilité en situation professionnelle.

Aucune idée n'est reproductible telle quelle et doit être réappropriée/adaptée aux contextes.

• **DOMAINE D'INTERVENTION OU TYPE D'OUTIL** auquel se rattache l'IDEE pour « FAIRE la ville productive »

FAMILLE D'ACTION de l'IDEE pour « FAIRE la ville productive »



• **ENJEUX POUR LA MAITRISE D'OUVRAGE** (MOA) candidate à la session 14 ou 15 d'Europan et porteuse du site de projet. La rédaction des enjeux est réalisée par l'auteur à partir des textes du catalogue des résultats E14 ou E15 d'Europan France. L'exposé est partiel pour éclairer essentiellement les enjeux associés à l'IDEE explorée dans la fiche.

• **A RETENIR DE LA FICHE-IDEA SELON L'AUTEUR**

Ce paragraphe tire des enseignements sur la proposition de l'équipe Europan (présentée en page de droite) au regard de l'IDEE étudiée. Une synthèse de l'auteur qui vise à souligner les points forts de l'IDEE et son potentiel pour une application concrète en situation professionnelle. Elle fait aussi le lien avec des enjeux urbains, économiques, sociétaux et environnementaux actuels.

SITUATION URBAINE

DE LA ZAE EXISTANTE OU A CREER et à laquelle se rattache l'IDEE pour « Faire la ville Productive ». Les idées ne peuvent s'apprécier qu'à l'aune de leurs contextes spatiaux, économiques et sociaux. Des cartes, réalisées par l'auteur, resituent la ZAE à requalifier ou le site d'extension, dans son territoire administratif (carte du haut) et dans son espace urbanisé (carte du milieu).

La troisième illustration en bas de page est une photo aérienne du site, issue du « document de site » élaboré par Europan France.

NUMERO DE LA FICHE-IDEE

Dans l'exemple, c'est la fiche 10 sur les 30 fiches-idées présentées.
Ce numéro facilite la recherche des fiches-ideés, une fois son numéro répertorié dans le sommaire.

NUMERO D'UNE FICHE-IDEE CONNEXE

Il est suggéré au/à la lecteur.rice de compléter sa compréhension de l'IDEE en lisant une autre fiche-idée (la fiche 30 dans cet exemple), le plus souvent développant des aspects connexes et rattachés à un DOMAINE D'INTERVENTION différent ou bien correspondant à un OUTIL potentiel pour agir.

TITRE DU PROJET DE L'EQUIPE EUROPLAN (MOE)

Il s'agit du titre mentionné sur les panneaux du concours EUROPLAN et qui permet d'identifier les projets dans le catalogue des résultats du concours édité par European France.

PROPOSITION DE L'EQUIPE EUROPLAN (MOE)

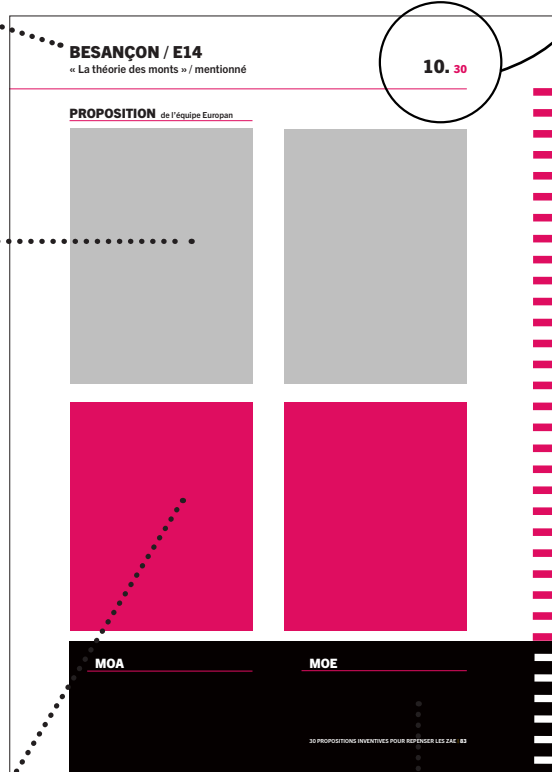
La présentation de la proposition de l'équipe European se focalise sur l'IDEE étudiée.
Ce paragraphe est composé essentiellement de *verbatim* (signalés par des caractères entre guillemets), issus des textes écrits par l'équipe European elle-même et présents sur les panneaux du concours.

Certains paragraphes peuvent être écrits par l'auteur (sans guillemets) pour compléter la présentation de la proposition, en restant au plus près de l'esprit de l'équipe.

La lecture de la fiche-idée ne présente pas la globalité de la proposition de l'équipe European. Pour une vue d'ensemble, le/la lecteur.rice peut trouver les documents originaux de l'équipe, soit dans le catalogue des résultats European France soit sur le site web : <https://europeanfrance.org>

PROPOSITION DE L'EQUIPE EUROPLAN (MOE) /

Des documents graphiques accompagnent les *verbatim* de l'équipe European. Il s'agit d'une sélection de documents visant la mise en valeur de l'IDEE explorée dans la fiche-idée, parmi tous ceux qui composent les trois panneaux du concours, rendus par l'équipe à European France.



MOA / MOE

Pour « aller plus loin », s'informer davantage sur l'état actuel du projet de requalification ou de création de ZAE, sont mis à la disposition du/de la lecteur.rice les noms des institutions représentant la Maîtrise d'Ouvrage candidate au concours European ainsi que les noms des concepteurs de l'équipe European.

ANTICIPATION ET PROCESSUS / EN AMONT DU PROJET

Observer et expérimenter avant de requalifier une ZAE existante

COEUR D'AGGLO.



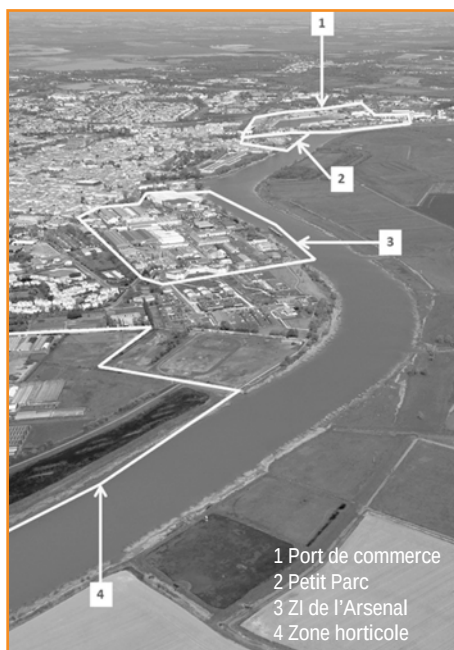
■ Site de projet European

BORD D'AXE FLUVIAL



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZI + PORT



► 940 ha périmètre réflexion

► 10 à 40 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Créée en 1666 par Colbert au sein d'une zone marécageuse au bord de la Charente, la ville de Rochefort-sur-Mer est née du besoin du Royaume de France de posséder un port dédié à la construction de sa flotte militaire. L'économie liée à la navigation et aux besoins militaires a perduré malgré la fermeture de l'arsenal en 1927 grâce à la création d'activités en rapport avec le commerce maritime et l'aéronautique. Par ailleurs, l'unité architecturale et urbaine de grande qualité et la présence d'édifices remarquables (Corderie Royale) a permis à la ville de développer sa fréquentation touristique. Les quatre sites de projets, tournés vers le fleuve, ont été d'anciens sites productifs durant l'activité de l'arsenal.

L'enjeu est de permettre leur mutation en s'inscrivant dans un patrimoine paysager, environnemental et architectural exceptionnel, tout en répondant au risque de submersion.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

Face à l'incertitude des effets du changement climatique, il s'agit de mettre en place une méthodologie d'observation et d'expérimentation sur le territoire visant à nourrir concrètement, par des observations et données locales précises, les études thématiques futures (hydraulique, écologique, urbaine, paysagère...).

La production de données locales, climatiques et écologiques, sur le temps long, permettrait de comprendre, localement, les phénomènes environnementaux, les mutations du territoire, en amont du processus des études de projet. Cet investissement humain et en outils d'observation (marégraphe, instruments météorologique etc...) servirait non seulement à apporter des données localisées sur des phénomènes fondamentaux (élévation du niveau de la mer, phénomènes de sécheresse/canicule, progression des algues vertes...), mais aussi à poser les questions d'aménagement du territoire autrement. Sans doute en recentrant l'enjeu écologique et en élargissant le périmètre de réflexion car les sujets environnementaux ne peuvent se traiter qu'à l'échelle territoriale idoine pour se décliner ensuite à l'échelle du projet urbain ou architectural.

► Cf. fiche n°03

Ici, les collectivités locales développent leur propre connaissance climatologique et écologique du territoire en investissant, sur le temps long, dans un « laboratoire » où une équipe d'experts observe et expérimente avec des outils adaptés. Une approche anticipatrice qui diffère fondamentalement de la méthode courante consistant à commander des diagnostics thématiques en même temps que des études de projet, dans les délais courts d'un calendrier opérationnel.

Cette démarche qui permet de produire des observations et des expérimentations, en amont de la conception de tout projet, peut par l'anticipation améliorer considérablement la performance des études ultérieures et in fine, la qualité des projets et des choix politiques.

PROPOSITION de l'équipe European

La proposition place l'urgence d'agir face aux enjeux du réchauffement climatique, au centre du projet de territoire.

Elle pose comme préalable, l'objectif d'une indépendance énergétique (donc le recours dégressif aux énergies fossiles) en explorant le potentiel de toutes les ressources naturelles locales : « la houle, le vent, les marées, la salinité de l'eau et le soleil », pour « délivrer une énergie renouvelable et locale ». « De la même manière, une nouvelle organisation agricole s'esquisse pour tirer parti de la spécificité des sols: les algues immergées, les prés-salés soumis aux inondations et les céréales sur les terres émergées ».

Face à l'incertitude des impacts locaux du changement climatique d'une part et aux effets (rentabilité) des techniques alternatives et/ou nouvelles, visant la résilience d'autre part (submersion marine, biodiversité...), la proposition considère indispensable « d'observer et d'expérimenter » comme méthode de projet.

Concrètement, un « FaBLab » serait créé et dédié à l'observation et l'expérimentation autour de sujets climatiques et écologiques.

Ce laboratoire (dont on peut supposer une mise en place par les collectivités locales) serait doté d'une équipe d'experts capables de définir un programme de travaux scientifiques pour une mission de long terme et de manipuler des outils performants : « marégraphe, instrumentation météorologique... ».

Une des expérimentations serait l'exploration du « potentiel de renaturation du site à partir de vase-lières et roselières soumises aux fluctuations des marées ».



Le site d'étude devient un terrain d'observation et d'expérimentation, avant même le lancement de toute étude de projet.

L'OBSERVATION ET L'EXPÉRIMENTATION COMME MÉTHODE DE PROJET

« La seule certitude, c'est que rien n'est certain ».

Plinie l'ancien

Les sciences naturelles reposent sur une méthodologie scientifique qui laisse une large part à l'observation in situ, à l'expérimentation et à l'évaluation. Cette approche patiente d'un milieu et d'un sujet où la proposition s'affine au fil du temps est un protocole opérant pour protéger le littoral habité, orienter l'évolution du trait de côte, développer des solutions alternatives aux énergies fossiles. Cette phase d'expérimentation permet également d'intégrer les habitants du territoire en amont. Le projet repose ainsi sur une succession des phases inédites : teste empirique d'un dispositif à l'échelle réduite, installation d'un prototype, évaluation de son impact, abandon ou généralisation de l'expérience, éventuelle industrialisation du procédé, etc.

MOA

- Agglomération Rochefort Océan
- Ville de Rochefort
- Syndicat mixte du Port de Commerce
- STELIA Aérospatiale

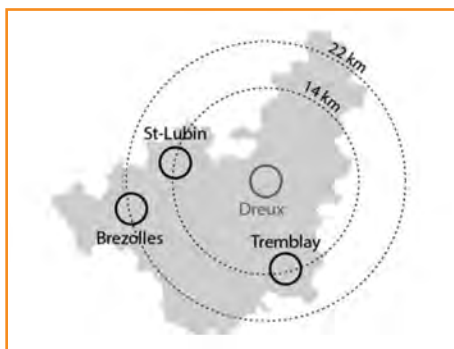
MOE

- Clara Loukkal, paysagiste
- Benoît Barnoud, architecte

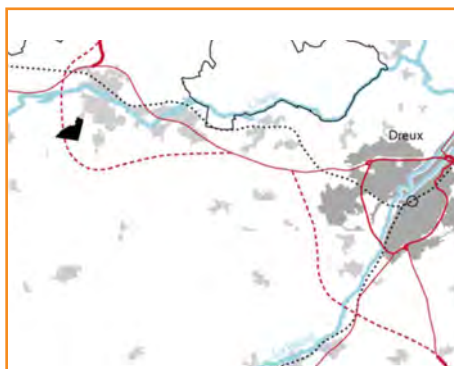
ANTICIPATION ET PROCESSUS / EN AMONT DU PROJET

Prendre le temps de reconnaître l'ADN local, source d'attractivité économique

PÉRIPHÉRIE D'AGGLO.



FRANGE URBAINE



■ Site de projet European
--- Projet routier

EXTENSION URBAINE



Extension de ZAE existante



Extension de bourg

► 1047 ha périmètre réflexion
► 10 à 40 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Aux portes de l'Ile-de-France et de la Normandie, l'agglomération de Dreux est un territoire attractif. Avec ses trois futurs sites d'activités en lien avec l'axe autoroutier A154 en prévision, elle cherche à tester un nouveau modèle de tissu économique adapté aux enjeux de la transition écologique, aux mutations économiques et mieux intégré à son environnement, au paysage rural/péri-urbain, à la vie quotidienne des habitants de la ville et des travailleurs.

La participation à European avait pour but d'éclairer la collectivité sur les modes d'évolution de l'agglomération devant composer entre perspectives de développement économique et modification de sa physionomie.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

Cette proposition parle de la nécessité de révéler les qualités parfois sous-estimées des territoires péri-urbains ou ruraux, comme préalable à toute projection. Il s'agit d'une approche sensible sur la prise en compte des horizons, des équilibres entre bâti et terres cultivées, entre urbain et rural et une prise de position contre l'application de modèles ou de recettes urbaines préétablies.

Considérant que l'attractivité économique dépend aussi de l'attractivité du territoire, il semble important de reconnaître les identités locales et d'identifier les qualités spatiales des paysages ordinaires tout autant que les qualités du patrimoine remarquable, naturel ou bâti.

Ainsi le temps de l'analyse et de l'observation est ici considéré comme la clef de l'attractivité.

L'idée est de prendre le temps, avant d'entrer dans le processus linéaire (et souvent déjà orienté) des études urbaines et paysagères pré-opérationnelles.

Et si on prenait le temps d'un nouveau regard sur des territoires considérés comme périphériques et/ou ordinaires, sur une campagne urbaine où l'on vit et travaille, avant d'engager tout projet ?

Et si on mettait en place des outils moins conventionnels, d'analyse et de représentation graphique pour révéler autrement l'attrait de la campagne d'aujourd'hui ?

Une invitation à renouveler nos modes de penser, de faire, d'analyser et de concevoir.

Une invitation à prendre le temps de reconnaître les qualités et le potentiel des territoires, « l'ADN local », qui sont les sources véritables de l'attractivité économique. L'important ici est de prendre ce temps, en amont de la phase d'étude opérationnelle, avec des méthodes alternatives et en faisant appel à des experts trop peu sollicités dans le domaine de l'aménagement du territoire, tels que sociologues, artistes, photographes, philosophes, historiens...

PROPOSITION de l'équipe European

« France périphérique », « territoires délaissés », « espaces de relégation »... les espaces ruraux et périurbains ont pu être qualifiés selon des termes peu amènes. La crise des Gilets jaunes a exprimé avec force un certain sentiment de déclassement des habitants de ces territoires. Pourtant, en opposition à cette vision pessimiste, la campagne symbolise un mode de vie de plus en plus plébiscité. »

« Notre projet dessine des pistes pour résoudre la question de l'attractivité, qui est, à notre sens, la clé pour parvenir à couper court aux dynamiques, réelles ou ressenties, de relégation et de déclassement, et à les inverser. »

« L'élaboration des projets, pensés comme des perspectives à long terme, a été guidée par le choix d'une représentation graphique comme outil d'analyse et de valorisation des territoires dans leurs identités spatiales et paysagères ainsi que par trois notions directrices :

s'appuyer sur l'identité des territoires offrant notamment de vastes paysages à l'horizon infini. Cette notion se retrouve de façon radicale dans notre choix graphique avec des images d'Epinal qui agissent comme révélateur et sublimateur des territoires en question ;

créer et recréer du lien : du lien social, en catalysant échanges et rencontres, du lien à la terre et pour finir du lien et de l'équilibre entre urbain et rural ;

partager et préserver les sols, ce qui s'illustre par l'intégration de la zone d'activités de Brezolles à une grande ceinture paysagère qui forme le pourtour du village et par la réduction/mutualisation des bâtiments des Saules, permettant à des espèces pionnières d'entamer une dépollution par phytoépuration ».



A l'instar d'images d'Epinal, cette peinture célèbre les qualités de la campagne, ici Saint-Lubin-des-Joncherets. La re-présentation de la campagne ordinaire devient un outil de dialogue et de réflexion, en amont de la démarche de projet, pour consolider et valoriser l'attrait de territoires qualifiés, parfois trop rapidement, de « périphériques ».

MOA

- Agglomération du Pays de Dreux
- Communes de St-Lubin-des-Joncherets, Brezolles et Tremblay-les-Villages

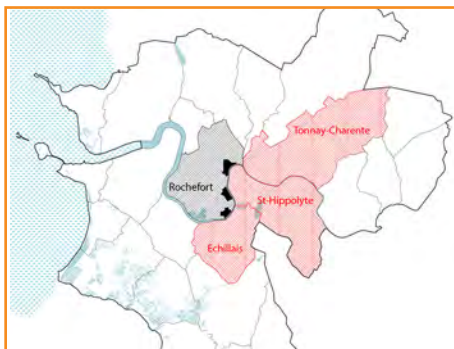
MOE

- Dinh-Luan Pham, architecte urbaniste
- Renzo Colin, architecte
- Lucile Pasche paysagiste, urbaniste
- Louise Le Marc Hadour, illustratrice

ANTICIPATION ET PROCESSUS / EN AMONT DU PROJET

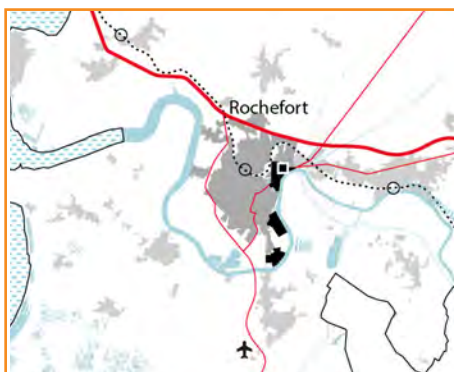
Elargir le périmètre de réflexion : de la zone au territoire

COEUR D'AGGLO.



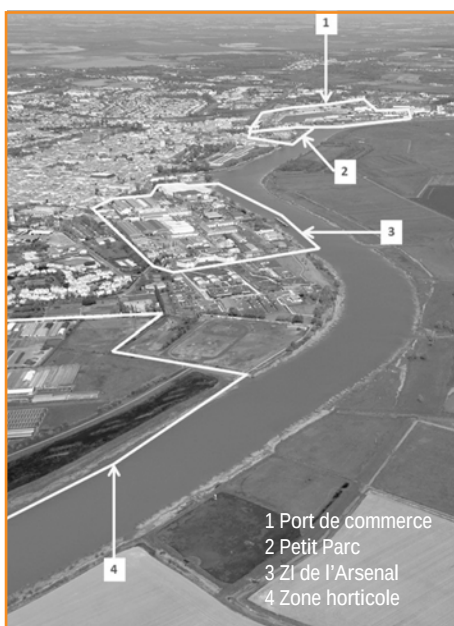
■ Site de projet Européen

BORD D'AXE FLUVIAL



■ Site de projet Européen

REQUALIFICATION ZI + PORT



► 940 ha périmètre réflexion

► 10 à 40 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

La communauté d'agglomération Rochefort Océan mène de front plusieurs projets ambitieux pour développer trois piliers de sa stratégie économique : l'industrie (représentant déjà 20% des emplois), la logistique (avec son port de commerce en croissance) et le tourisme (en s'appuyant sur les qualités paysagères et architecturales du territoire). Cette ambition prend forme à travers trois opérations de grande ampleur sur des espaces en bord de Charente : un projet d'aménagement touristique sur l'ancien site de l'arsenal, l'extension et la reconfiguration de la zone industrielle de l'arsenal et enfin l'extension de son port de commerce. Afin de mener une vision de long terme sur l'évolution de ces espaces tout en anticipant les effets de possibles inondations ayant le même effet que la tempête Xynthia, l'agglomération Rochefort Océan s'oriente vers un élargissement du périmètre d'intervention à l'échelle de l'estuaire de la Charente pour rejoindre celui de l'Opération Grand Site.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteur

Penser le devenir de sites d'activités riverains d'un fleuve ne peut s'exonérer d'un élargissement du périmètre de réflexion pour définir les conditions du développement économique et urbain avec non seulement les aléas d'inondabilité mais également en anticipant sur l'impact du réchauffement climatique et la montée du niveau de la mer.

Passer du périmètre de zones d'activités économiques riveraines d'un cours d'eau au périmètre d'un estuaire est aussi l'occasion d'envisager des réponses plus globales et plus durables, au-delà du risque de submersion, en requestionnant le rôle du fleuve (souvent sous-utilisé) dans la mobilité, ou dans la production d'énergies alternatives à l'énergie fossile ou encore dans la préservation de la biodiversité, pour ne citer que quelques thèmes connexes au développement économique.

Elargir la focale permet de raisonner sur le « métabolisme urbain » d'une agglomération et de considérer le développement économique comme un maillon d'une chaîne de réduction de l'impact sur l'environnement des activités humaines. Le redéveloppement du fret fluvial peut réduire le nombre de camions sur les routes et accélérer le déploiement de l'économie circulaire locale, par exemple avec le recyclage/transformation de déchets marins (algues brunes ou coquilles des fruits de mers) qui peuvent retourner dans le process des industriels sous forme d'énergie (méthane), de matériaux recyclés (bio-plastique...), d'eau etc...

Le fleuve, en devenant (de nouveau) un axe prioritaire d'ancrage des activités économiques, peut créer de nouvelles synergies économiques durables à condition de se donner les moyens de la réactivation du fret fluvial, d'une part, et de la mise en place, d'autre part, d'une stratégie territoriale de prévention des risques d'inondation, étroitement mêlée aux besoins du développement économique et urbain.

► Cf. fiche n°22

ROCHEFORT OCÉAN / E15

« Let the river in / lauréat ★

« L'escargot, la méduse et le bégonia » / lauréat ★

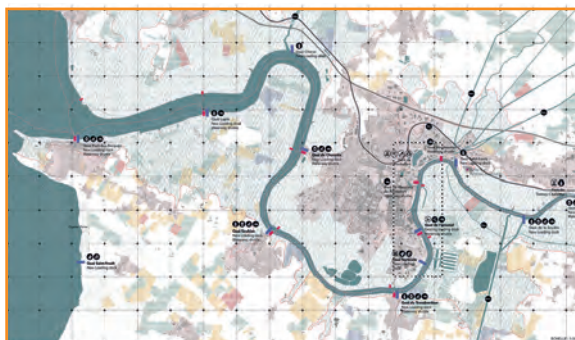
03. 22

PROPOSITION de l'équipe European

Les deux équipes lauréates d'E15 de Rochefort Océan ont en commun une réflexion à l'échelle de l'estuaire de la Charente pour faire projet sur les quatre sites d'étude situés au centre de l'agglomération. Cet élargissement de la focale témoigne d'une approche écosystémique qui convoque nécessairement l'échelle des grandes composantes territoriales (fleuve, vallée, bassin versant...) si l'on vise une amélioration durable de l'empreinte écologique des activités humaines.

« Il ne s'agit plus de s'opposer à la Nature ni de rompre ses équilibres mais bel et bien d'inventer avec elle de nouvelles activités économiques qui se servent à la fois des spécificités du territoire et des ressources locales à disposition pour inventer de nouvelles manières de faire ».

Equipe : Let the river in



« Let the river in ».

« Faire évoluer les métabolismes implique de questionner les échelles classiques de projet. Il s'agit d'une part, d'envisager simultanément l'infiniment petit et l'infiniment grand. Le traitement de toutes les échelles spatiales est une condition *sine qua non* à l'élaboration d'un projet urbain circulaire où chaque production engendre une modification de l'ensemble du système ». Equipe : L'escargot, la méduse et le bégonia.



« L'escargot, la méduse et le bégonia ».

MOA

- Agglomération Rochefort Océan
- Ville de Rochefort
- Syndicat mixte du Port de Commerce
- STELIA Aérospace

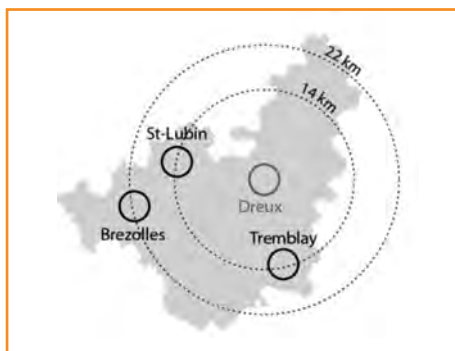
MOE

- « L'escargot, la méduse et la Bégonia » : Clara Loukkal, paysagiste, Benoît Barnoud, architecte
- « Let the river in » : Lorenzo Alaimço, architecte, Audrey Fourquet, urbaniste

ANTICIPATION ET PROCESSUS / PROJET-PROCESSUS

Edifier des bâtiments démonstrateurs vs produire du foncier générique d'activité

PÉRIPHÉRIE D'AGGLO.



■ Site de projet European

FRANGE URBAINE



■ Site de projet European
-- Projet routier

EXTENSION URBAINE



Extension de ZAE existante



Extension de bourg

- 1047 ha périmètre réflexion
- 10 à 40 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Aux portes de l'Ile-de-France et de la Normandie, l'agglomération de Dreux est un territoire attractif. Les trois sites proposés par la collectivité visent la question de l'intégration de futures ZAE dans le territoire périurbain et rural de l'agglomération, hors du noyau central formé par Dreux-Vernouillet.

Les trois sites dédiés à la création de nouvelles ZAE, sur des terres agricoles à urbaniser, sont liés à l'arrivée du futur faisceau autoroutier A154. Ils questionnent ainsi les politiques de développement économique, de l'habitat et de la mobilité autour d'un projet d'infrastructure d'Etat et d'un aménagement territorial hérité du XX^{ème} siècle.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

Stratégie de mise en place d'un « effet d'entraînement » avec la création d'un ou plusieurs « bâtiment-programme démonstrateur », initiateur d'un changement vertueux. Rompre avec la fabrication urbaine courante reposant essentiellement sur la production d'une offre de foncier d'activité à partir d'un plan d'aménagement de zone proposant des lots à bâtir de taille variable.

Il s'agit de créer un « effet levier » à partir d'un programme innovant et attractif capable :

- de réorienter la stratégie de développement économique (filières recherchées),
- de fixer un niveau d'exigence environnemental des activités productives (haute performance environnementale),
- d'initier de nouvelles synergies avec les activités productives existantes localement.

Ces projets démonstrateurs s'implantent simultanément dans plusieurs zones d'activités économiques existantes de l'agglomération et sur des parcelles stratégiques des zones à urbaniser. A l'instar d'une pratique de relance énergétique par acuponcture d'un corps humain fatigué, ces opérations pilotes boostent directement l'économie locale existante et l'attractivité territoriale, tout en « donnant le la » pour les entreprises désireuses de s'implanter dans les nouvelles ZAE.

Cette démarche programmatique et spatiale s'accorde avec une stratégie de développement économique claire de « singularisation », à l'échelle de l'agglomération, gage d'attractivité. S'appuyant sur la dynamique de la loi NOTRe donnant les compétences aux agglomérations en matière de développement économique et mécaniquement sur la maîtrise de la consommation du sol et de son artificialisation, il s'agit de thématiser les principaux sites d'activités (filières dominantes existantes et/ou recherchées) et de définir leur complémentarité.

Dans le contexte d'un développement économique par extension urbaine, la proposition plaide pour une urbanisation progressive et à haute exigence environnementale et programmatique pour éviter l'écueil de la reproduction de la « zone », enclavée et monofonctionnelle.

PROPOSITION de l'équipe European

La proposition s'appuie sur les filières d'activités existantes de chaque site et les complète par un « bâtiment-programme démonstrateur ».

Sur le site existant de la filière pharmaceutique et cosmétique à Saint-Lubin-des-Joncherets : création d'un « pôle d'excellence en bioproduction et R&D dédié aux PME et aux majors à proximité de la vallée industrielle de l'Avre ».

Cette opération démonstratrice est aussi l'occasion d'expérimenter sur deux sujets :

- l'évolution des zones d'activités situées en zone inondable, en proposant la libération du sol avec l'édification d'une « usine verticale » et l'exploitation des sols déconstruits pour des plantations médicinales et aromatiques ;
- le développement de l'offre de mobilité publique non polluante entre gare / centre historique et zones d'activités.

Sur le site existant de Tremblay-les-Villages : renforcement de la vocation nourricière et accélération de la transition agricole vers le bio avec la création d'une « bio-cuisine centrale desservant 140 000 repas/jour (administrations et écoles) ». Une proposition qui prend appui sur la plateforme de logistique biologique existante.

Cette opération démonstratrice est aussi l'occasion d'expérimenter sur deux sujets :

- la qualité de l'espace public dans les zones d'activités avec la création de « jardins enclos » et de « places » pour accompagner la « bio-cantine » ouverte aux actifs de la zone et aux visiteurs,
- le partage de l'énergie solaire produite dans la zone avec les quartiers résidentiels voisins.

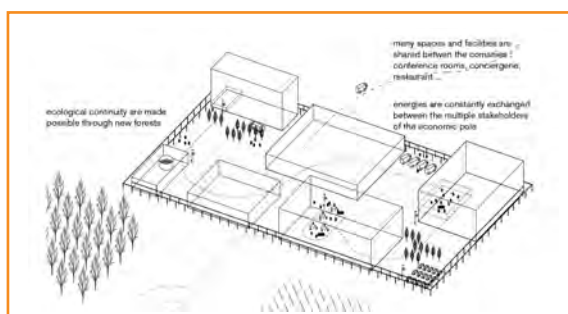
Sur le futur site de Brezolles : maintien de la vocation artisanale et de petite industrie locale et développement de l'économie touristique à la porte du Perche.

Cette opération démonstratrice est aussi l'occasion d'expérimenter sur deux sujets :

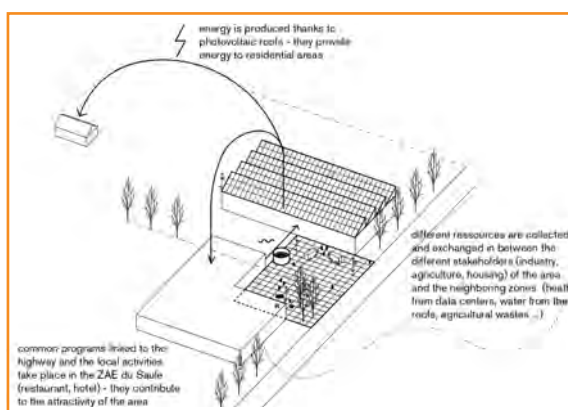
- la mutualisation d'espaces entre les entreprises (aire de stationnement VL, entrepôts de stockage...);
- la mixité fonctionnelle avec des « villas productives » composées d'ateliers et de maisons entremêlées, permettant de loger sur place des TPE et leurs dirigeants en particulier (70% des entreprises du Pays de Dreux ne comptent aucun employé ; 24% de 1 à 10).



Un projet démonstrateur dans chaque ZAE créée stimule un niveau d'exigence programmatique et environnemental pour les constructions ultérieures.



Projet démonstrateur à St-Lubin-des-Joncherets : pôle de bio-production et de R&D.



Projet démonstrateur à Tremblay-les-villages: «Bio-canteen» collective.

MOA

- Agglomération du Pays de Dreux
- Communes de St-Lubin-des-Joncherets, Brezolles et Tremblay-les-Villages

MOE

- UR bureau d'architecture et d'urbanisme : Chloé Valadié, architecte ; Gaëtan Brunet, architecte et urbaniste

ANTICIPATION ET PROCESSUS / PROJET-PROCESSUS

Co-produire le projet pour un développement économique plus solidaire

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

INTRA ROCADE



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE



► 32 ha périmètre réflexion

► 4,4 + 6,5 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Sur le secteur Bègles Garonne, l'EPA Bordeaux Euratlantique porte une stratégie inspirée des IBA allemandes (Internationale Bauausstellung). La démarche IBBA « Imaginez Bègles - Bordeaux Autrement » a pour objectif de renverser les contraintes du site et de créer de nouvelles opportunités pour le territoire. Il s'agit de conduire dans une durée limitée une série de projets à forte capacité d'entraînement, avec le concours d'opérateurs privés soutenant l'expérimentation et l'innovation.

Les grandes intentions portées par Bordeaux Métropole, l'EPA et la Ville de Bègles visent à reconnecter ce territoire avec son environnement et son histoire sans effacer sa vocation économique et la présence d'activités de production génératrices de valeurs et d'emplois.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

Un des grands écueils de la requalification urbaine est le phénomène de gentrification qui, avec l'arrivée de catégories sociales plus favorisées et l'élévation des loyers, repousse plus loin, en périphérie des villes et des métropoles, les populations les plus modestes. Il en va de même pour les zones d'activités existantes les plus anciennes qui, rattrapées par la ville se retrouvent situées dans des secteurs attractifs. Ces zones « bigarrées » mêlant industrie, artisanat et habitat à loyers modérés pour une population à faible revenu présentent ce risque de voir disparaître les plus fragiles financièrement, habitants comme entreprises.

Dans le cas d'une requalification visant la mixité urbaine, la réservation d'une part de logements sociaux dans le programme de logements à bâtir n'est pas suffisante pour éviter l'embourgeoisement d'un quartier.

Un des moyens encore peu développé et prometteur pour véritablement préserver une mixité sociale est la création de foncier solidaire qui, par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti, permet de produire des logements neufs ou réhabilités à des prix de sortie perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.

Le *Community Land Trust* nommé en droit français organisme foncier solidaire, associé à une gouvernance partenariale avec les entreprises propriétaires de foncier d'une zone d'activités, peut profondément changer la programmation et la conception du projet urbain. La co-production du projet urbain avec les entreprises existantes à partir de l'objectif partagé de création de foncier solidaire peut générer la conception d'un tissu urbain moins générique (l'autre écueil des opérations d'aménagement), plus ancré dans les spécificités locales, les besoins des populations et des entreprises existantes.

PROPOSITION de l'équipe European

« La co-production implique une nouvelle répartition des rôles et de l'investissement de chacun. Nous proposons d'accompagner cette nouvelle gouvernance par une concertation pour définir les enjeux et garantir un processus créatif et pérenne.

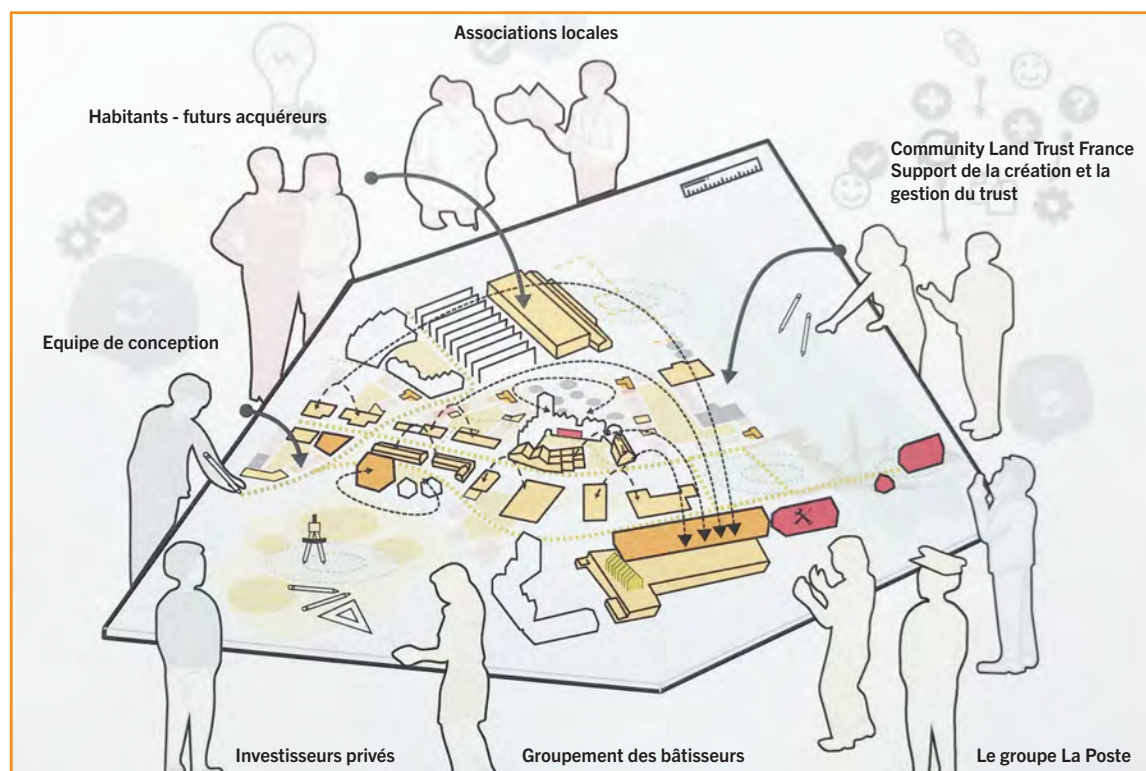
De plus, l'introduction de logements, d'activités et de services va apporter une véritable vie de ville dans un site désormais non-exclusivement productif. Cette nouvelle population aura un accès privilégié à un certain nombre d'équipements (ateliers, fablab, jardin familiaux, usines) de façon à n'être plus simplement des consommateurs mais des acteurs de la production urbaine.

Les riverains, mais aussi les potentiels futurs habitants, doivent être consultés afin de s'assurer de la comptabilité du projet avec leurs attentes, leurs habitudes et leurs désirs. Les futurs habitants sont intégrés très tôt dans le design de leur logement au travers du Community Land Trust (CLT) ».

« La volonté de conserver la vocation productive du site tout en complétant le site par une offre d'habitation qui doit conserver le caractère ouvrier de Bègles

renforce la pertinence de porter les projets au travers la création d'un CLT.

En séparant la propriété du sol (majoritairement propriété des entreprises déjà sur le site) et la propriété de futures constructions, nous assurons à la fois un caractère populaire et abordable aux logements, équipements ou commerces ainsi réalisés, l'implication des futurs habitants dans la conception des projets ainsi qu'une diversification des sources de financement pour les constructions dans l'intérêt de chacune des parties prenantes. Ce système assure, via la location de terrains, un revenu régulier pour les entreprises cédant le droit d'usage de leur terrain par le biais de bail long de type bail emphytéotique sans les obliger à s'impliquer outre mesure dans le processus de conception et de construction des opérations. Ces baux seront assortis de conditions restrictives encadrant la possibilité de générer des plus-values et protégeront durablement le quartier des effets de la gentrification qui frappent à la porte de Bègles. »



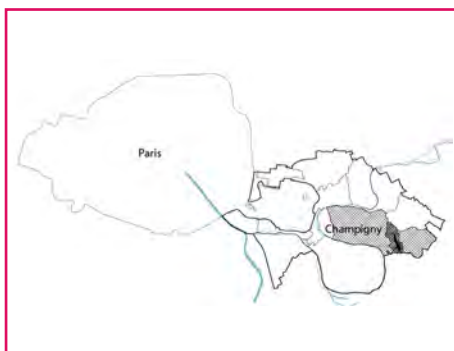
MOA

- Villes de Bègles
- Bordeaux Métropole
- EPA Bordeaux Euratlantique avec les partenaires privés : groupe ETEX, Poste IMMO

MOE

- Atelier CMJN + APU + Vraiment Vraiment : François Lepeyre, Hector Hernandez Carrillo, Cinthia Aguirre Veiga, architectes
- Gaël Brulé, sociologue
- Ernesto Apolaya Canales, architecte et urbaniste
- Grégoire Alix-Tabeling, designer de service

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

TISSU URBAIN DENSE



■ Site de projet European

DENSIFICATION URBAINE



► 150 ha périmètre réflexion
► 15 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Dans le quartier du plateau, le corridor de la voie de desserte orientale (VDO), projet de liaison autoroutière abandonné, a été préservé de l'urbanisation pendant trente ans du fait du gel des terrains.

Il constitue une vaste ressource foncière et écologique et révèle de nouveaux enjeux de mobilité locale et métropolitaine. Le site de projet se développe le long de la friche, en partie occupée par des jardins familiaux hérités de l'ancien bidonville. Le site se déploie entre les zones d'activités existantes et un archipel de projets urbains d'envergure métropolitaine et reliés entre eux par le futur réseau de transport du Grand Paris Express et le futur boulevard qui accueillera Altival (bus en site propre).

Les objectifs de mutation de la friche que constitue l'ex VDO s'inscrivent dans un objectif métropolitain de rééquilibrage économique de l'Est parisien. A l'échelle de Champigny, il s'agit également de réinvestir un site qui fait rupture dans le tissu urbain entre l'est et l'ouest de la ville ; entre un vaste ensemble de ZAE et le quartier des Mordacs, ensemble d'habitat collectif réalisé dans les années 60 et qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

La densification des ZAE existantes et la mutation de leurs franges traitées comme des « arrières » donnant sur la friche de la VDO est une des composantes de l'équation à résoudre pour penser le devenir de cette réserve exceptionnelle avec ses nombreux enjeux parfois contradictoires :

- densifier et maintenir une continuité écologique,
- recoudre deux parties de ville et faire passer un nouvel axe de transport public structurant (Altival),
- préserver des jardins familiaux et ouvrir l'espace,
- redonner une nouvelle attractivité économique (y compris par le coût maîtrisé du foncier) et développer un quartier d'habitat autour d'un nouvel axe de transport en commun,
- intégrer de nouveaux équipements métropolitains (lié au Grand Paris Express) et renforcer le maillage local.

La complexité d'aménagement d'un tel site pourrait rapidement éclipser la question de la cohérence territoriale, ici à l'échelle métropolitaine. Pourtant, la friche de la VDO pensée comme le maillon campinois d'un projet bien plus vaste et plus porteur peut décupler son sens et son attractivité. Cette action consistant à « territorialiser » un projet local est un principe sans doute de plus en plus incontournable, tant l'urbain, entremêlé et saturé, dépasse souvent les frontières communales voir intercommunales. « Territorialiser » permet aussi de réactiver une échelle géographique cohérente et stimulante pour l'ensemble des projets urbains engagés isolément dans un même secteur. Ainsi, l'enjeu local de la densification/mutation de ZAE existantes, peut trouver une réponse dans une pensée géographique et métropolitaine.

Cf. fiche n°14

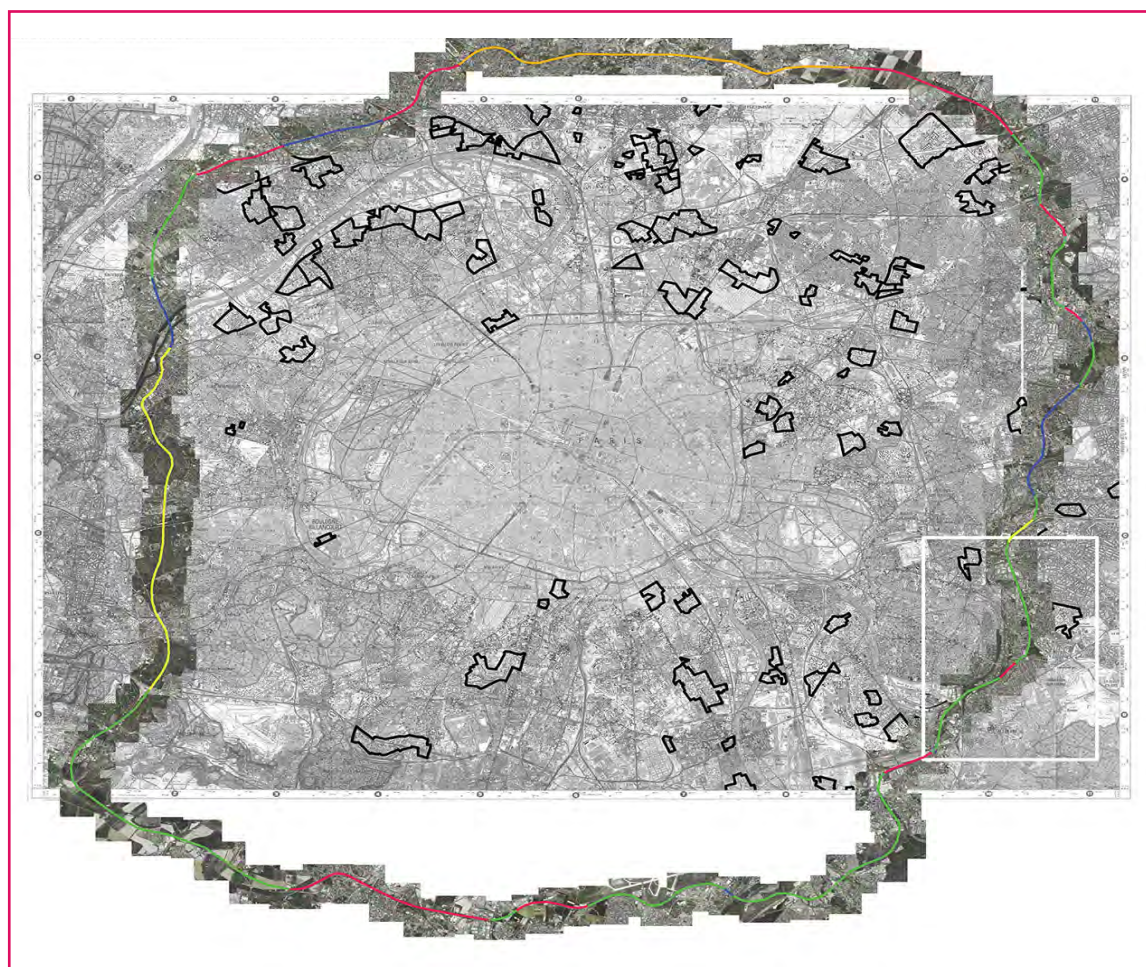
PROPOSITION de l'équipe European

« Notre projet propose une vision alternative au scénario d'effacement inexorable de cet étonnant espace vert linéaire que représente la friche autoroutière (ex VDO). »

« Au lieu de faire disparaître ce vide par un effet de mitage, nous cherchons à l'intensifier par un projet d'envergure territoriale. Nous proposons de réaliser un jardin métropolitain qui deviendrait une colonne vertébrale intercommunale. »

« Autour de ce poumon vert viendrait se développer le projet de transport en commun par bus mais, cette fois-ci, de manière transversale afin de le faire dialoguer avec son environnement proche, dense et surtout construit. »

Ainsi, la proposition questionne le rôle du site à l'échelle métropolitaine. Le projet d'un « jardin métropolitain » devient la pièce maîtresse du projet autour duquel les autres composantes en jeu doivent s'ajuster. Une inversion des priorités ou une continuité écologique devient une pièce naturelle majeure redonnant une qualité et une attractivité pour l'ensemble des communes traversées. Les ZAE existantes et les grands ensembles riverains bénéficieront ici d'un horizon bien plus prometteur que toute résolution communale.



La friche de l'ex VDO devient une infrastructure paysagère. Un nouvel horizon attractif pour le renouvellement des ZAE comme pour les autres zones monofonctionnelles (grands ensembles, zones pavillonnaires, zones commerciales), agrégées au fil du temps, le long de cette réserve foncière.

MOA

- EPA Marne
- Ville de Champigny-sur-Marne
- EPT Paris-Est Marne et Bois

MOE

- Guillaume Barnavon, architecte

STRATÉGIE URBAINE ET TEMPORELLE / TERRITORIALISER

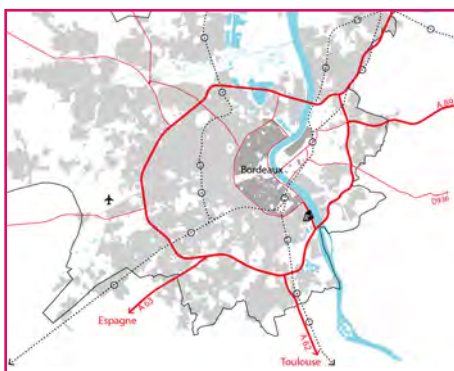
ZAE et logique fluviale

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

INTRA ROCADE



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE



► 32 ha périmètre réflexion

► 4,4 + 6,5 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Le secteur de Bègles Garonne (80 ha, environ 250 entreprises) s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Il est issu d'activités industrialo-portuaires et d'anciennes sécheries à morues implantées au XIX^{ème} siècle. Les sécheries ont disparu au profit de petites industries, puis de succursales automobiles et d'entrepôts logistiques dont le site Coliposte. La papeterie (100 emplois) est, quant à elle, en activité depuis 1929.

Le site pose des questions de mixité urbaine et de recyclage de foncier à conduire avec les acteurs économiques. Entre adaptation d'un site industriel en activité (papeterie) et mutation d'une plateforme logistique (Coliposte), comment optimiser, intégrer et diversifier des activités de production dans un territoire qui connaît une forte dynamique de transformation métropolitaine ?

Les ouvertures physiques et visuelles vers la Garonne sont quasi inexistantes du fait de la présence de l'A63 surélevée (70 000 véhicules/jour). Le quai Wilson joue un rôle de digue et rappelle le caractère inondable du site.

Comment concilier développement économique et risque d'inondation ? Comment valoriser la situation d'entrée métropolitaine et de front de fleuve ?

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

Partir du fleuve, comme point d'appui de la requalification d'un site d'activités existant est une voie porteuse pour un développement économique durable, pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants et des actifs, pour la réduction de l'impact environnemental des activités industrielles et de logistique et globalement pour l'attractivité d'un territoire.

Le redéploiement d'une mobilité fluviale (transport en commun et fret) est un des leviers fondamentaux pour la mutation des métropoles fondées en bord de fleuve. La réactivation des déplacements fluviaux réduit drastiquement les transports routiers, diminue le coût du fret, améliore la qualité de l'air, réduit les nuisances sonores et décongestionne le réseau routier.

La réactivation des mobilités fluviales soutient naturellement le développement d'une économie circulaire du recyclage, du réemploi et de toutes les activités engagées dans la transition écologique et énergétique.

► Cf. fiche n°22

Faire du fleuve, la pièce maîtresse des politiques publiques d'aménagement et de développement économique c'est agir fortement pour une transformation urbaine durable, attractive mais aussi pour une meilleure habitabilité des métropoles à partir de relations renouvelées avec le grand paysage et le micro-climat au bord de l'eau.

PROPOSITION de l'équipe European

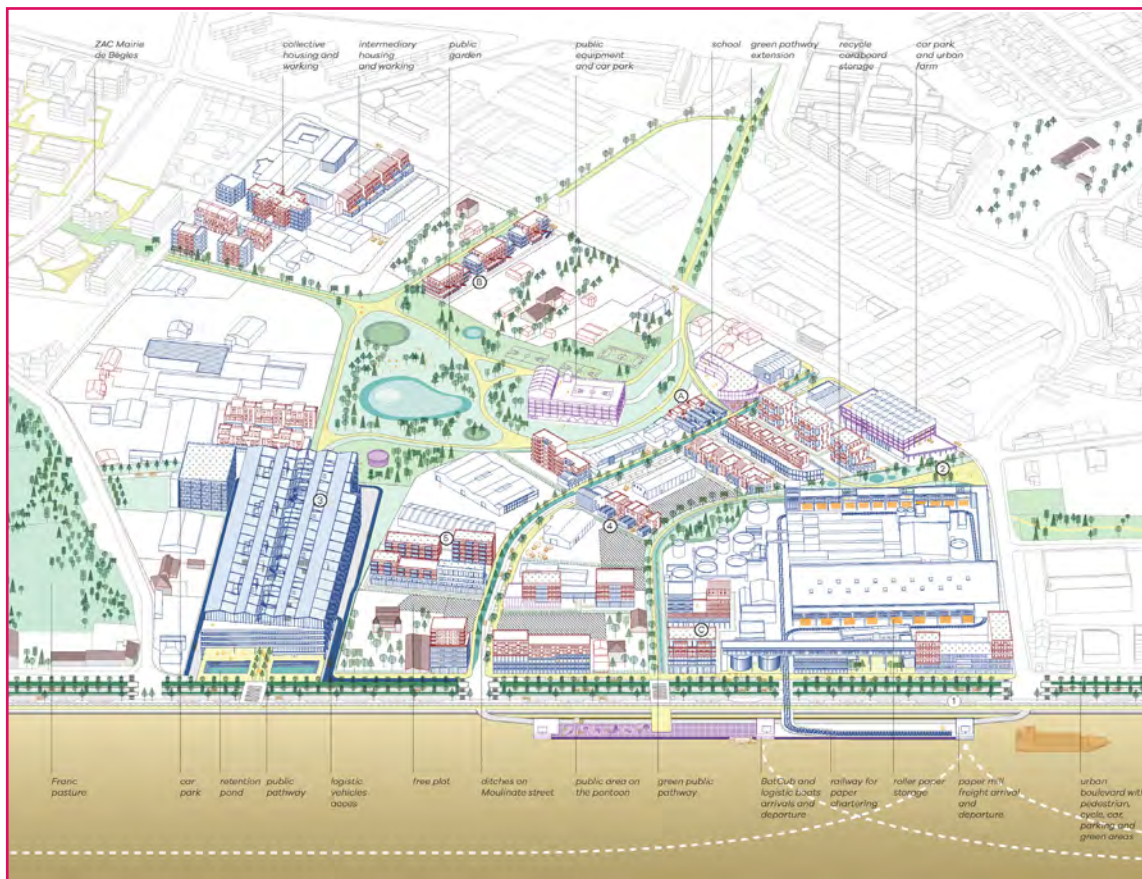
Une proposition pour une industrie durable où la Garonne joue un rôle central et fondée sur le re-déploiement d'une mobilité fluviale et multi-modale :

« La multi modalité : elle permet aux entreprises d'être plus productives, efficaces et attractives. Par le déploiement d'une offre diversifiée dans un périmètre restreint, les entreprises augmentent leur productivité grâce aux interactions créées entre leur clientèle, les sources d'approvisionnement, les lieux de (re) vente et d'expédition. L'efficacité des trajets domicile-travail participe aussi à limiter l'étalement urbain et propose des solutions de déplacement économiques et durables aux travailleurs.

La gestion du fret : la Garonne redevient un axe de transport et retrouve ainsi un de ses rôles histo-

riques de logistique dans le mécanisme de production métropolitain. Cette démarche s'inscrit dans une réflexion sur l'empreinte écologique du fret qui vise à réduire le trafic des axes saturés de l'aire urbaine. Un système collectif de gestion des entrées et sorties de véhicules et de marchandises sur le quartier participe aussi à améliorer l'encombrement des voies dans le quartier.

La dissociation des flux permet une meilleure cohabitation entre travailleurs et habitants. Elle réduit les nuisances et garantit la sécurité de chacun. Des lieux identifiants de mobilité tissent des liens vers les polarités existantes et futures pour désenclaver le site de son environnement immédiat. »



MOA

- Villes de Bègles
- Bordeaux Métropole
- EPA Bordeaux Euratlantique avec les partenaires privés : groupe ETEX, Poste IMMO

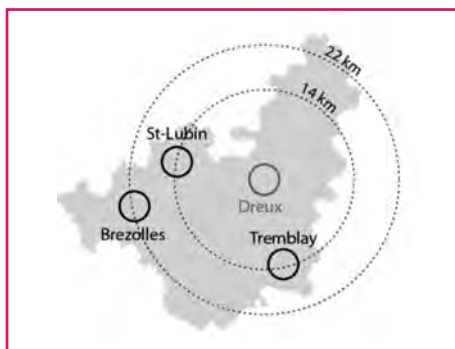
MOE

- Jeanne Gerbeaud, Armelle Goyon, architectes

STRATÉGIE URBAINE ET TEMPORELLE / TERRITORIALISER

ZAE et système autoroutier

PÉRIPHÉRIE D'AGGLO.



■ Site de projet European

FRANGE URBAINE



■ Site de projet European
- - - Projet routier

EXTENSION URBAINE



Extension de ZAE existante



Extension de bourg

- 1047 ha périmètre réflexion
- 10 à 40 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

L'agglomération de Dreux, propose trois sites périurbains et ruraux, hors du noyau central formé par Dreux-Vernouillet. L'ambition est de faire de ces futurs sites d'activités, des composants résilients du territoire, actifs dans la transition écologique du XXI^{ème} siècle.

Les trois sites, implantés le long des futures sections de l'axe autoroutier A154, questionnent l'impact des aménagements routiers et des emprises industrielles au cœur de terres agricoles aux fonctions nourricières et environnementales.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

La proposition consiste à faire de l'autoroute existante et des futures sections autoroutières de l'A154 qui contourneront le cœur de l'agglomération (Dreux et St-Rémy-sur-Avre notamment), une interface multifonctionnelle de proximité, reliant les communes riveraines et leurs ZAE.

L'ambition étant d'ajouter à la fonction première d'axe de circulation rapide de l'autoroute, trois autres fonctions : celle de desserte locale ; celle de foncier productif participant à la vie et l'économie locale et celle de trame verte (*green armature*).

Dans la perspective d'une « autoroute de proximité » accessible autant par les usagers de la route en transit que par les habitants ou les actifs des communes riveraines, les ZAE joueront un rôle nouveau de « trait d'union » entre infrastructures et centre-bourgs.

Concrètement, est ajouté aux voies rapides de l'autoroute, un site propre dédié à la circulation de bus rapides intercommunaux et incluant des pistes cyclables. Associée à cette fonction de desserte locale alternative au « tout voiture », une armature d'espaces naturels et agricoles se développerait sur les emprises linéaires autoroutières, habituellement non utilisées pour des usages locaux. Cette *green armature* deviendrait une interface poreuse et productive accueillant des lieux de vente des produits fermiers locaux, des arrêts de bus et de transport à la demande, l'accès à des pistes cyclables express, des parcs agricoles ouverts au public, des chemins utilisables par les engins agricoles, des équipements de production d'énergie solaire et/ou éolienne, etc.

Ce retournement de situation permet d'envisager les ZAE non plus comme des zones économiques isolées, aux confins des communes mais comme des quartiers faisant le lien entre autoroute de proximité et tissus résidentiels riverains (centre-bourgs, lotissements...).

L'élargissement du périmètre de réflexion, de la ZAE au territoire, permet de requestionner le rôle des autoroutes au-delà de l'accessibilité fonctionnelle des ZAE, pour une mobilité locale durable, pour la production d'énergies renouvelables ou encore le développement d'une économie circulaire.

► Cf. fiche n°03

PROPOSITION de l'équipe European

« L'autoroute A154 (tronçons existants et futures sections supplémentaires), composante du territoire, est généralement perçue comme une fracture divisant les espaces ; l'infrastructure est repensée ici comme l'épine dorsale du territoire autour de laquelle tout le réseau d'interventions serait stimulé comme des points d'acupuncture. En agissant ainsi ponctuellement sur des points émergents, il est possible d'intervenir sur des transformations maîtrisées pour l'ensemble du Pays de Dreux. »

« A(gri)puncture vise une conversion progressive d'une série d'espaces délaissés en territoire produc-

tif, en utilisant l'agriculture comme un catalyseur urbain fondamental. Il met l'accent sur l'importance du développement de la communauté locale et de la densité comme opportunité d'animer la ruralité à travers différentes échelles d'interventions. Il soutient l'agriculture à petite échelle, les marchés locaux, les circuits courts et l'économie circulaire tout en prenant en compte la nécessité d'une typologie de ZAE plus flexible et à l'échelle humaine. »



Création d'une interface poreuse et productive, entre la commune de Tremblay-les-Villages, sa future ZAE et la future autoroute A 154.

MOA

- Agglomération du Pays de Dreux
- Communes de St-Lubin-des-Joncherets, Brezolles et Tremblay-les-Villages

MOE

- Trung Mai, architecte

STRATÉGIE URBAINE ET TEMPORELLE / DENSIFIER

Occuper les espaces résiduels et surélever les bâtiments d'activités

PÉRIPHÉRIE DU COEUR MÉTROPOLITAIN



■ Site de projet European

RIVE DE ROCADE AUTOROUTIERE + ENTREE DE VILLE



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE + ZONE COMMERCIALE



► 5,3 km² périmètre réflexion
► 38 à 44 ha périmètre projet
ZAE + zone commerciale

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

L'enjeu est d'asseoir la vocation commerciale et d'activité de Balma-Gramont autour d'une identité forte et mixte afin de maintenir le site face à la concurrence accrue. L'intention exprimée est de « faire venir la ville » jusqu'à la station de métro Balma-Gramont.

Le site concentre une grande variété d'activités économiques : locaux d'activité et artisanaux, pôle commercial dynamique et un bon niveau de services ; le tout entouré d'un tissu pavillonnaire et de nouveaux quartiers de logement.

La métropole et les communes souhaitent encadrer sur ce site la mutation déjà à l'oeuvre vers une mixité de fonctions confortant l'activité productive.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

Comment densifier des ZAE imbriquées à des zones commerciales existantes ? Avec quel modèle économique ? Avec quelle forme urbaine et architecturale ?

Il y a la « formule classique » consistant à maîtriser le foncier et requalifier l'espace public. Celle-ci nécessite le temps long et coûteux de l'acquisition par la puissance publique, de lots à vendre (terrain bâti ou non) et la réinstallation progressive par la collectivité et l'aménageur chargé de la requalification, de prospects choisis pour leur complémentarité programmatique et leur capacité à suivre les exigences de qualité urbaine et architecturale. Formule dont on connaît la difficulté à atteindre un bilan opérationnel équilibré tant la valeur du foncier dans ces zones est relativement bas. Une situation qui incite le plus souvent à développer l'habitat sur certains secteurs afin d'équilibrer le bilan d'opération avec la vente de droits à construire de logements, plus lucratifs que des charges foncières d'activité.

L'intérêt de la présente proposition est d'ouvrir une autre stratégie urbaine de densification, plus douce, plus rapide et moins coûteuse, car moins interventionniste pour la collectivité. Le principe est de permettre et de stimuler la densification par les propriétaires privés eux-mêmes, un peu à la manière de la démarche BIMBY pour le lotissement.

Mais elle demande, sur le fond, un changement culturel avec une confiance accrue dans l'initiative privée et l'acceptation de situations provisoires. Car l'idée, ici, est d'encourager l'installation de nouvelles entreprises au moindre coût dans un premier temps, avec la possibilité de constructions légères, provisoires, avant confirmation de leur installation définitive.

Une proposition qui implique également de modifier la réglementation urbaine locale pour autoriser l'occupation temporaire dans ces zones mais aussi autoriser de bâtir dans des espaces habituellement non constructibles (bandes de recul notamment), sous certaines conditions.

► Cf. fiche n°30

PROPOSITION de l'équipe European

La proposition traite, en opposition à l'étalement urbain, de « la capacité des villes à se construire sur elles-mêmes, en puisant dans leurs ressources existantes, dans une logique de résilience et de complémentarité pour concilier lieux de travail et lieux de vie. »

« L'idée est de profiter de l'attractivité des grosses enseignes en y associant progressivement des activités à dimension locale, et de préparer un cadre propice à l'installation de nouveaux résidents. »

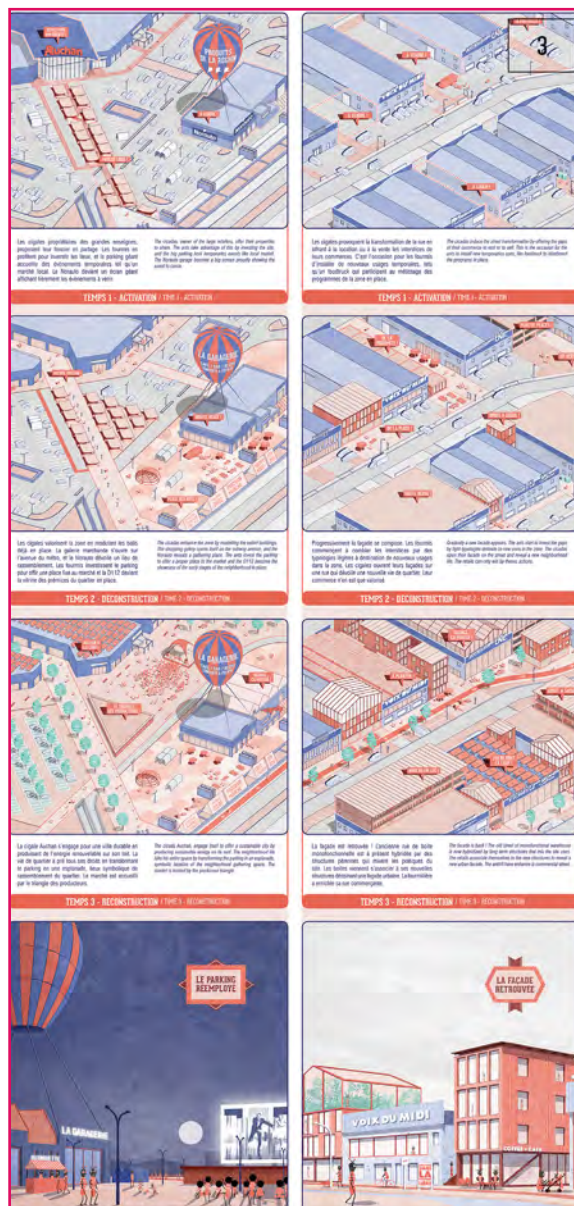
La densification progressive à partir d'une occupation temporaire puis d'une consolidation des activités et des édifices vise l'intensification des usages et des services proposés aux usagers et riverains.

Les espaces résiduels et les espaces de stationnement des parcelles privées sont mobilisés pour accueillir de nouvelles activités. Sur certains secteurs stratégiques, des logements et des équipements de quartier trouvent leur place.

Du point de vue de la forme urbaine, la proposition recherche la ré-affirmation des composantes de la « ville centre » avec la reconstitution d'îlots clairement appréhendables, aux alignements continus de façades et la valorisation associée de l'espace public et de nouvelles places.

C'est la construction dans les espaces non bâtis privés, espaces résiduels ou surplus d'espaces de stationnement qui permet la création de façades continues et vivantes avec l'introduction de logements et d'équipements. Un dispositif progressif qui contribue à transformer ces « zones en quartier de ville productive ».

Le projet prend la forme d'une fiction inspirée de la fable de La Fontaine « La cigale et la fourmi » où les cigales sont « les acteurs actuels et commerçants de la zone » et où les fourmis représentent des « usagers futurs » et des prospects pour l'implantation de nouvelles entreprises.



La densification progressive à partir d'une occupation temporaire vise l'intensification des usages et des services proposés aux usagers et riverains. Des façades continues se dessinent et une diversité de fonction, avec l'introduction de logements et d'équipements, contribuent à faire ville.

MOA

- Toulouse Métropole
- 3 villes : Balma, l'Union et Toulouse
- AUA (Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Toulouse Aire métropolitaine)

MOE

- Studio Héno : Arnaud Jouanchicot ; Héléne Grosdidier, architectes

STRATÉGIE URBAINE ET TEMPORELLE / DENSIFIER

Exploiter les temps creux en intensifiant les usages

EN VILLE-CENTRE D'AGGLOMÉRATION



■ Site de projet European

RIVE DE ROCADE



■ Site de projet European

REQUALIFICATION TECHNOPOLE EXISTANTE + CAMPUS UNIVERSITAIRE



► 190 ha périmètre réflexion
► 1 à 4 ha périmètre projet
Technopôle + campus

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Le campus universitaire de la Bouloie et la technopôle Temis constituent deux pôles dédiés à la production scientifique et technologique, complémentaires mais relativement étanches. Adossés à la rocade et proche de la zone industrielle, ils sont séparés de l'hypercentre par un tissu hétérogène : morceaux de faubourgs et poches d'habitat, équipements sportifs, activités disséminées le long des voies.

Le site pose la question d'interactions spatiales et de nouvelles mixités d'usages pour relier des entités monofonctionnelles, hybrider des modèles urbains. Il s'agit de concevoir des lieux de partage et de production associant logements, artisanat, services, commerces de proximité ou agriculture, pour décroquer les campus et diversifier les usages dans les espaces d'activités.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

Comment intensifier les relations entre actifs, chercheurs et étudiants ? Comment intensifier les usages et mieux utiliser l'espace public disponible des zones monofonctionnelles telles que technopôle ou campus universitaire ?

La présente proposition répond à ces questions. Elle consiste à rapprocher physiquement actifs, étudiants, chercheurs et à le faire en s'appuyant sur les qualités paysagères du site (géographie et topographie) ainsi que sur les forces en présence (institutionnelles, domaines d'excellence, grands équipements, etc.). Ces grandes qualités physiques et immatérielles sont nommées, par l'équipe European, des « Monts ».

Concrètement, l'attractivité de la technopôle est renforcée par la création de « hauts-lieux » au service d'une intensification des usages dans l'espace public durant les périodes creuses (soirée, nuit, week-end, été). Ces hauts-lieux, attractifs autant pour les actifs que les étudiants, sont composés de nouvelles places dites « espaces de frictions », qui sont vitalisés par l'implantation de « nouveaux programmes » tels que : pavillon libre-service, pavillon d'exposition, fabLAB, logements temporaires... Ces nouveaux espaces publics, équipements et services s'organisent le long d'un axe principal, qui lui-même relie, dans un plan directeur plus vaste, technopôle, campus et centre historique. Tous les aménagements concourent ainsi au double objectif d'intensifier les usages tout en améliorant les relations physiques et visuelles au grand paysage d'une part (en créant des perspectives et lieux d'observation) et aux centralités de la ville d'autre part en s'appuyant sur la nouvelle ligne de transport en commun en site propre (TCSP) prévue par la collectivité.

La mutualisation d'équipements existants fait aussi partie de la stratégie spatiale, programmatique et temporelle. Ici le restaurant universitaire est mobilisé l'été pour assurer les repas du centre aéré voisin. Enfin, une signalétique intelligente (informations en temps réel) associée aux stations du TCSP et aux nouveaux espaces publics informe des événements publics de la technopôle et du campus.

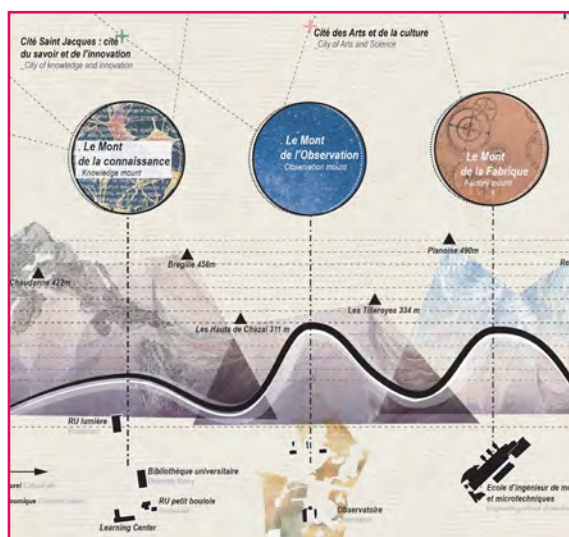
PROPOSITION de l'équipe European

« Le fonctionnement particulier de ce lieu (campus et technopôle) aux vastes temporalités creuses (soirée, week-end, vacances scolaires) a induit un fort rapport entre production, espace et temps, dans la construction du projet.

L'université et la technopôle juxtaposées forment un potentiel à forte valeur ajoutée, mais actuellement elles sont peu représentées hors de leur murs, du fait d'un fonctionnement introverti. Les éléments de la ville productive sont présents mais non révélés. »

« Le projet associe des monts réels (géographiques) et immatériels (productifs) sur un axe transversal qui réoriente la lecture de l'espace. Ce système rapproche quatre entités fortes et permet de valoriser le paysage, le patrimoine et les productivités existantes. Des usages inédits génèrent une attractivité singulière. »

« La temporalité des usages vient métamorphoser l'ordinaire. L'implantation de nouveaux programmes crée de l'urbanité. Le travail sur les temps creux propose des événements et des espaces capables de rassembler les étudiants, les chercheurs, les travailleurs et les habitants autour d'intérêts communs. Des espaces hybrides s'adaptent au fil des heures et des saisons pour mêler, apprentissage, recherche, développement, loisirs, ... ».



Extrait du schéma-concept de valorisation des « Monts » physiques et immatériels. Quatre émergences sont révélées : Mont de la connaissance, Mont de l'observation, Mont de la fabrique et Mont de l'innovation.

Exemples d'intensification des usages dans l'espace public, durant les périodes creuses : soirée, week-end, vacances scolaires ...



MOA

- Ville de Besançon
- CA du Grand Besançon
- Université de Franche-Comté (UFC)
- Syndicat mixte du Parc scientifique et industriel (SM-PSI)

MOE

- Delphine Meyer ; Marie Vanderbecken, Sébastien Denéchaud, architectes et urbanistes

STRATÉGIE URBAINE ET TEMPORELLE / DENSIFIER

Créer des lieux d'interaction avec des micro-architectures ouvertes sur rue

EN VILLE-CENTRE D'AGGLOMÉRATION



■ Site de projet Européen

RIVE DE ROCADE



■ Site de projet Européen

REQUALIFICATION TECHNOPOLE EXISTANTE + CAMPUS UNIVERSITAIRE



► 190 ha périmètre réflexion
► 1 à 4 ha périmètre projet
Technopôle + campus

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Interfaces productives entre ville, université, parc technologique et zone industrielle : à l'échelle du site stratégique, le passage d'une logique de juxtaposition entre plusieurs modèles urbains à l'hybridation des fonctions doit permettre de révéler des opportunités foncières pour la réintroduction d'activités de production locale, culturelle et sociale.

Recentrement d'activités autour d'une ligne de transport en commun : au cours des dernières décennies, les transports publics ont été un outil de requalification et d'aménagement d'espace public. Il s'agit ici de considérer la nouvelle ligne de transport en commun en site propre (TCSP) « Viotte-Campus-Temis », comme un outil de valorisation d'un tissu de petites activités sur rue.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

La proposition vise le rapprochement de deux mondes, celui de l'université et celui du technopôle, pour stimuler attractivité, créativité et innovation à partir « d'espaces intermédiaires » favorisant la rencontre informelle, la co-production et de manière plus générale, la sérendipité.

Le projet s'appuie sur la programmation publique du nouveau TCSP. Mais il ne se limite pas à la requalification des espaces publics traversés. Il amplifie l'effet de cette nouvelle ligne de bus par deux actions indissociables :

- la gouvernance, avec la création du « Grand Campus de l'Observatoire », nouvelle structure institutionnelle et opérationnelle réunissant notamment université et technopôle, (COMUE et TEMIS), ville de Besançon et agglomération du Grand Besançon, la CCI, etc. Structure qui doit favoriser l'émergence d'une vision partagée pour l'attractivité du site et le développement de l'innovation par l'hybridation des espaces extérieurs et des édifices de l'université, des entreprises et les locaux des chercheurs,
- le projet programmatique et spatial qui repose sur deux composantes structurantes s'associant à l'axe du futur TCSP : l'édification d'équipements majeurs (*Learning center* et *Fab Lab*) d'une part et la création d'un « éco-système de petits espaces », « ouverts, modulables et hybrides », qui sont des espaces publics ou des micro-équipements.

Sept typologies de micro-lieux sont imaginées pour favoriser l'échange, la rencontre, la créativité et l'innovation. Elles vont du « BOA » (*break out area*), espace commun minimal à l'entrée d'un bâtiment composé d'un espace banc abrité et de supports pour un travail informel, le tout connecté avec des informations (*media digital*) et prises de recharges; à « l'amphithéâtre-workshop », équipement commun à l'université et au technopôle facilitant la co-production.

Le « Belvédère », un des micro-lieux, est une manière d'offrir un lieu d'inspiration et identitaire du site, ancré dans son paysage, sans consommation de foncier, par une occupation sobre des toits terrasses existantes.

PROPOSITION de l'équipe European

« Notre proposition de "FIL" n'est pas seulement un hommage au passé industriel autour de la production du textile : c'est le choix fort de créer un parcours principal qui traverse entièrement le Grand Campus de L'Observatoire (Bouloie-Temis). Le "FIL" est conçu comme une rue centrale traversante qui lie les principaux lieux de vie, bâtiments publics fédérateurs, universités et centralités existantes et futures. Etant donné la longueur importante du parcours, le "FIL" est constitué de sept entités qui diffèrent par leurs géométries et leurs usages mais qui partagent les caractéristiques suivantes :

- des installations "low cost" qui privilégient des matériaux simples et durables,
- des interfaces d'appropriations formelles/informelles comme points de rencontres,
- une nouvelle navigation qui couvre l'ensemble du site,
- une piste cyclable intégrée avec des stations vélos,
- une identité forte par le choix des matériaux et d'un langage graphique commun. »

« Nous pensons qu'un environnement qui favorise l'émergence d'une production contemporaine passe par des bâtiments majeurs et moteurs tels que le *Learning Center* déjà prévu. Nous proposons d'y associer un grand *Fab-Lab* du Campus, proche de la TEMIS. Nous proposons également, un écosystème de petits espaces ou lieux ouverts, modulables et hybrides qui viennent compléter les espaces clas-



Micro-architecture et espace public piétonnier favorisent la rencontre informelle entre actifs, chercheurs et étudiants. L'adressage de ces micro-architecture sur rue participe du renforcement d'une rue principale qui devient le « FIL » entre campus et technopôle

siques d'éducation au sein des bâtiments universitaires. Des lieux qui peuvent être utilisés de manière quotidienne et qui favorise, chacun à des degrés différents, les "étapes" de la production contemporaine : l'inspiration, la discussion, la collaboration et l'expérimentation. »

« Ces espaces, à la fois intérieurs et extérieurs, sont essentiels pour créer un campus productif. Plus ouverts, plus visibles et plus propices à l'informel et l'inattendu, les espaces publics extérieurs ont un rôle crucial à jouer même dans un climat relativement froid. L'exemple le plus frappant est l'Institut Strelka à Moscou dont l'amphithéâtre extérieur et sa cour est devenue un lieu culturel majeur de la capitale russe attirant un public très large tout au long de l'année malgré le climat. »



« L'amphithéâtre-workshop » est un amphithéâtre extérieur auquel sont associés des espaces de workshops. Ce lieu peut servir pour enseigner ou communiquer ; pour réunir entreprises, chercheurs et étudiants autour de projets commun.

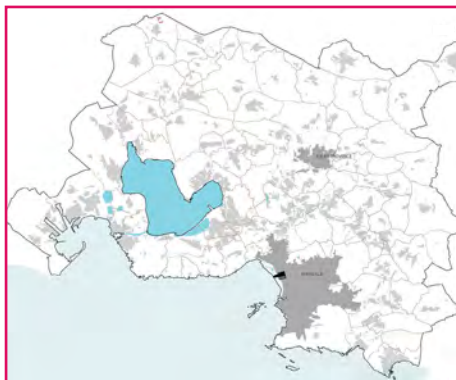
MOA

- Ville de Besançon
- CA du Grand Besançon
- Université de Franche-Comté (UFC)
- Syndicat mixte du Parc scientifique et industriel (SM-PSI)

MOE

- Edouard Moreau ; Ornella Lazzari, architectes et urbanistes
- Ekaterina Glodberg, programmiste culturel
- Julia Gankevitch, architecte

EN VILLE-CENTRE D'AGGLOMÉRATION



■ Site de projet European

VOISIN DU GRAND PROJET URBAIN EUROMÉDITERRANÉE



■ Site de projet European

REQUALIFICATION D'UN QUARTIER D'ACTIVITÉS CENTENAIRE



► 150 ha périmètre réflexion
► 90 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Le quartier de la Cabucelle présente un tissu urbain mixte hérité du développement industrialo-portuaire de Marseille aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. Véritable patchwork, ce quartier de faubourg entremêle habitat, bureaux, ateliers, entrepôts, avec plusieurs parcelles en friches, d'autres très dégradées et des micro-sites paisibles. Situé dans un secteur majeur pour le développement économique métropolitain (GPMM, extension d'Euroméditerranée...), l'identité économique du site reste dominée par la présence de petites activités logistiques et artisanales peu lisibles.

Le quartier souffre d'une image négative et d'une situation socio-économique dégradée : manque d'équipements et de services publics, précarité socio-économique. Il fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain en cours (NPNRU). L'un des plus pauvres de Marseille, le quartier est pourtant doté de ressources foncières et sera impacté par l'extension de l'OIN Euroméditerranée mais aussi par l'arrivée du métro et du tramway.

L'un des enjeux est bien le maintien d'activités pourvoyeuses d'emploi et de leur intégration au sein d'un quartier mixte à l'attractivité retrouvée.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

Situé en frange du grand projet urbain Euroméditerranée 2, le quartier populaire de la Cabucelle fait partie des quartiers prioritaires soutenu par des financements du NPNRU. C'est un quartier dégradé socialement et urbainement qui se caractérise notamment par ses activités informelles de réparation automobile. En dehors du périmètre des grands investissements de l'OIN Euroméditerranée, ce quartier doit être requalifié pour atténuer les écarts de traitement entre grand projet urbain et quartier prioritaire.

Le proposition consiste à mettre en place une transformation douce qui s'oppose aux logiques de démolition/reconstruction de certains quartiers ANRU.

Concrètement le projet agit sur trois volets, économique, urbain et social à partir d'une même ambition, celle de transformer à partir du recyclage des ressources existantes, et en particulier à partir du réemploi des déchets de construction issus des démolitions du secteur Euroméditerranée notamment.

Une ressourcerie de matériaux de constructions est créée sur le site de l'ancienne usine St-Louis, point de départ pour développer la filière du réemploi et du recyclage dans le quartier mais aussi pour engager la rénovation des espaces publics avec ces matériaux recyclés. Une foncière artisanale est mise en place pour rénover et mettre à disposition des locaux pour des artisans engagés dans la filière en question. Des formations et un parc d'expérimentation en partenariat avec l'école d'architecture de Marseille complètent le dispositif pour réintégrer des habitants éloignés de l'emploi dans la filière d'avenir du réemploi.

PROPOSITION de l'équipe European

« Le projet "Faubourg du réemploi" cherche à valoriser le déjà-là, pour accompagner le quartier ouvrier de La Cabucelle vers une ville écologiquement soutenable. Entre les friches de l'ancien monde industriel et les immeubles d'Euroméditerranée, symboles d'un monde tourné vers l'économie globalisée, il nous semble pertinent de construire une alternative en s'appuyant sur la place active des classes populaires.

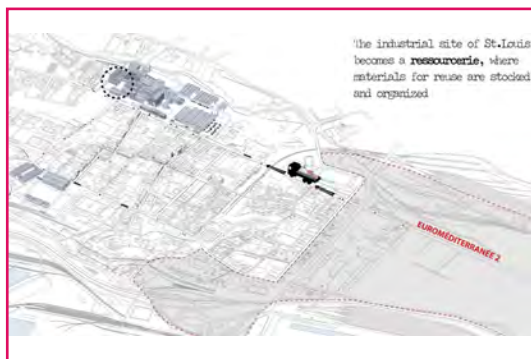
Ce quartier comporte de nombreuses activités, notamment dans la réparation automobile. Notre projet accompagne la baisse d'activité de ce domaine en gardant la philosophie de ce secteur (faire à partir de l'existant) par le développement de la filière du réemploi des déchets du BTP, une activité permettant de réparer la ville sans gaspiller sa matérialité. »

« Le projet prévoit deux grands volets d'action :

la création d'un pôle d'activité autour du réemploi des matériaux de construction (issus notamment de la démolition programmée d'une partie du quartier voisin), qui s'accompagne d'un pôle de formation et de sensibilisation à l'impact du secteur du bâtiment sur l'environnement.

la requalification des espaces publics afin de renforcer l'identité du quartier en piétonisant et en végétalisant le coeur du quartier, en mettant en valeur les perspectives sur la mer et en éloignant le transport routier dédié aux activités du réemploi.

Le projet propose un travail de couture à l'opposé des projets NPNRU et de ses opérations démolition/reconstruction. »



La requalification du quartier vise deux objectifs: maintenir sur place les classes populaires et les entreprises existantes. La démarche du « réemploi » s'applique au développement de la filière économique dédiée mais aussi à la stratégie de renouvellement urbain consistant à révéler les qualités du site, le déjà-là, avec la mise en valeur des perspectives sur la mer, en végétalisant l'espace public et en piétonisant certains axes.



MOA

- Ville de Marseille
- Marseille Rénovation Urbaine
- AMP (Métropole Aix-Marseille-Provence)
- AGAM (agence d'urbanisme)

MOE

- Asimina Mavromatidi ; Ion Maleas ; Margaux Tissot ; Martin Ravel, architectes
- Matthieu Bloch, urbaniste
- Valentine Gilbert, paysagiste

STRATÉGIE URBAINE ET TEMPORELLE / RENATURER

Valoriser les interstices : créer des chemins de traverse

VILLE-CENTRE D'AGGLO.



■ Site de projet European

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Ce site, en bonne santé économique, accueille une diversité d'activités aux portes du centre-ville : pôle alimentaire (MIN), enseignes de la grande distribution et commerces de gros et de détails, un site de fabrication de béton (Point P) et bien d'autres entreprises, mais également un lieu associatif, la Cité des solidarités, et une salle de concert.

Le caractère inondable du secteur limite l'emprise au sol des bâtiments et conditionne les nouvelles implantations, posant la question de l'adaptation d'un territoire inondable à des usages productifs.

Le maintien du MIN, un projet de nouvel échangeur et la présence de nombreux espaces mutables, sous-utilisés, font de cette future entrée métropolitaine, un site privilégié pour imaginer une ville active, innovante et négociée.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

ENTRÉE URBAINE + BORD DE FLEUVE



■ Site de projet European

A RETENIR point de vue de l'auteure

La stratégie urbaine consiste à valoriser les interstices de la zone d'activités économiques et ceux en contact avec les quartiers habités. Le mode opératoire est « doux », au gré des opportunités foncières et des apports des projets urbains engagés dans et autour de la ZAE : l'antithèse du projet urbain autocentré, à forte restructuration et clef en main. En s'appuyant sur une participation des usagers, il s'agit de requalifier par l'aménagement d'un espace public de proximité et de cheminements piétonniers et cyclables, avec une attention toute particulière aux usages spontanés existants. Un urbanisme « sensible » au service des riverains comme des actifs.

Concrètement, trois « chemins de traverses » sont envisagés se croisant au droit de l'échangeur bientôt transformé en carrefour d'entrée de ville (projet engagé). Ces trois chemins débutent par des aménagements transitoires et se « durcissent » au fil des mutations des parcelles longées. Ces aménagements, parfois modestes, sont combinés avec des projets plus ambitieux, comme la création d'un jardin au droit de l'ancienne carrière propice à la construction de logements alternatifs aux logements collectifs standardisés de promotion privée ; ou la requalification profonde du centre commercial pour un fonctionnement plus écologique (production d'énergie solaire sur le vaste toit, réorganisation du stationnement, libération de foncier) ; ou encore la création d'une recyclerie au sein d'une ancienne halle industrielle.

La proposition est aussi sensible à l'ancrage territorial avec une mise en valeur du paysage en créant des points de vue sur le plateau de l'ancienne carrière. Sensible également au patrimoine industriel avec un réemploi ludique du silo à gravier désaffecté de l'ancienne carrière.

Ces chemins de traverse révèlent également le parcellaire rural sur lequel repose encore, en partie, le parcellaire de la ZAE. Une manière de souligner les lignes historiques et topographiques de l'occupation productive du territoire.

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE



► 180 ha périmètre réflexion
► 80 ha périmètre projet
ZAE en zone inondable

PROPOSITION de l'équipe European

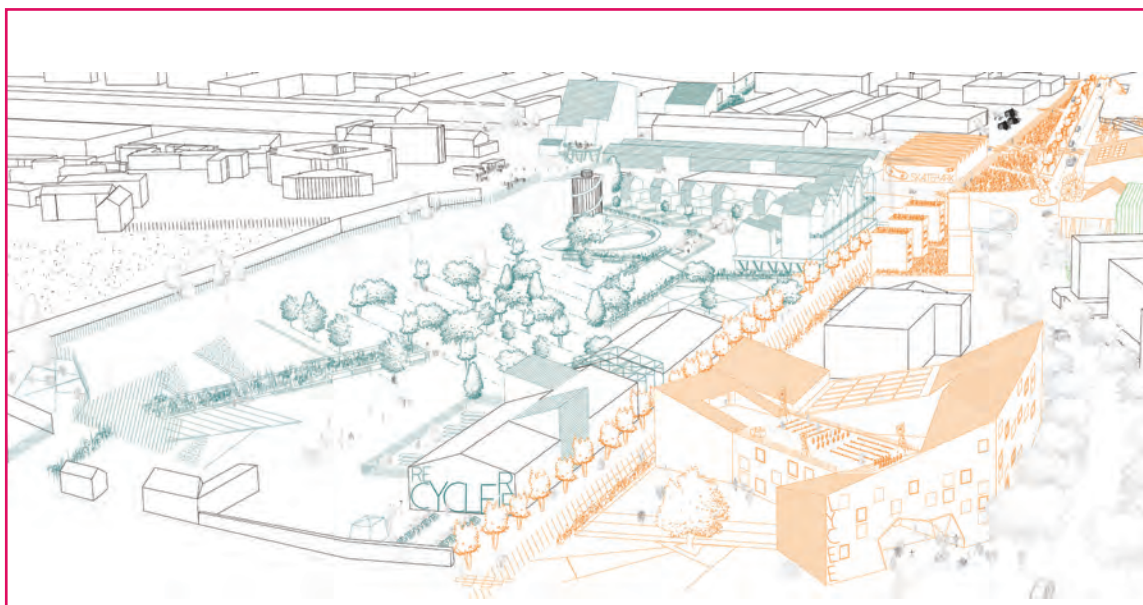
« Le périmètre de projet regroupe pêle-mêle des pavillons situés aux franges de Monplaisir, l'important centre commercial St Serge, les Hangars du MIN, les anciens abattoirs reconvertis en cité des associations, le site sculptural des anciens fours à chaux... Un inventaire à la Prévert fait de vastes parcelles souvent étanches, mystérieuses, de terrains en friches, de rapports d'échelle improbables, de morceaux de l'histoire angevine. Cette vision transverse questionne les échanges, les antagonismes, les rapports d'échelle, les collusions à tisser au sein du site de projet. »

« Notre projet, baptisé "Les chemins de traverses" est construit autour de trois tracés transversaux s'infiltrant dans le tissu existant. Leurs tracés, la programmation urbaine, les modes d'actions sont construits autour de trois thèmes fondateurs, éprouvant l'essence même du territoire. Aussi, loin d'être un projet d'aménagement clef en main, "Les chemins de traverses" s'inscrivent dans un territoire en mouvement, dont ils mettent à profit le rythme et les opportunités. Ainsi, les aménagements et projets proposés autour de ces chemins sont autant de possibles mutations du site. »



En orange le « chemin des usages » passant au droit du futur échangeur et qualifiant la nouvelle entrée de ville. Ce chemin s'appuie sur les pratiques spontanées des riverains entre le quartier habité de Monplaisir et le centre-commercial St-Serge. Création d'une contre-allée desservant la zone d'activités ; mise en place d'un axe doux, destiné aux piétons, cyclistes, rollers ; réorganisation du stationnement du centre-commercial le long du boulevard requalifié et libération de foncier à bâtir.

Le projet intègre également, la création d'un équipement scolaire du second degré, envisagé dans le cadre de la démarche NPNRU afin de participer au désenclavement du quartier de Monplaisir. Cette initiative illustre l'ouverture des « chemins de traverses » aux initiatives du territoire.



Vue depuis l'équipement scolaire envisagé dans le cadre de la démarche NPNRU vers la Maine. En vert-gris le « chemin des mémoires » redynamisant une ancienne carrière. En orange le « chemin des usages » passant au droit du futur échangeur et qualifiant la nouvelle entrée de ville. En fond de perspective, la Maine.

MOA

- CU Angers Loire Métropole
- Ville d'Angers
- AURA (Agence d'urbanisme de la Région Angevine)
- ALTER-SPL Angou Loire Territoire (société publique d'aménagement) + sociétés et propriétaires privés

MOE

- Océane Follador, architecte et urbaniste
- Maël Clavier, architecte

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

TISSU URBAIN DENSE



■ Site de projet European

DENSIFICATION URBAINE



► 150 ha périmètre réflexion
► 15 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Dans le quartier du plateau, le corridor de la voie de déserte orientale (VDO), réservé pour un projet de liaison autoroutière aujourd'hui abandonné, a été préservé de l'urbanisation pendant trente ans. Cet ancien emplacement réservé constitue une vaste ressource foncière et écologique, actuellement partiellement occupée par des jardins familiaux hérités d'un vaste bidonville.

Les objectifs de mutation de la friche s'inscrivent dans un objectif métropolitain de rééquilibrage économique de l'Est parisien à partir du futur réseau de transport du Grand Paris Express. À l'échelle de Champigny, il s'agit de concilier les enjeux de développement économique, urbain et écologique tout en atténuant l'effet de coupure que constituait cette réserve foncière, entre l'est et l'ouest de la ville.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

« À partir de 1973, la Ville développe successivement plusieurs zones d'activités en prévision de l'aménagement de la rocade autoroutière qui aurait permis de les desservir. La ZAE A3 est créée sur 36 ha et est commercialisée de 1974 à 1987. Dans la même logique, la ZAC des Grands Godets est créée en 1984 sur 15 ha, ainsi que la ZAE des Nations en 1991. »

Extrait du dossier de site European

Ces vastes ZAE se sont donc juxtaposées les unes après les autres et se sont adossées à la réserve foncière routière de l'ex VDO, en lui tournant le dos. 50 ans plus tard, la réserve foncière devient ressource foncière mais aussi ressource écologique de grande ampleur. Dans une telle situation, la tentation est grande de « remplir le vide » par grignotage des franges de la réserve pour effectuer le « retournement » des tissus urbains, ou par parachutage d'objets métropolitains encombrants...

Ici, le projet d'un « jardin métropolitain » devient la pièce maîtresse avant toute autre considération. Dans le contexte de forte pression foncière, il s'agit d'une inversion des priorités où une continuité écologique devient une pièce naturelle majeure, génératrice de qualité et d'attractivité pour l'ensemble des communes traversées. C'est elle qui dirige le développement urbain en lui donnant sa juste place.

Ce grand projet au double objectif de territorialisation d'une commande locale (► Cf. fiche n°06) et de renaturation comme préalable au développement urbain et économique trouverait son opérationnalité dans le dispositif des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et la mise en réseau des treize ENS existants du département du Val de Marne. Une manière de sanctuariser et de financer en partie ce « jardin métropolitain ».

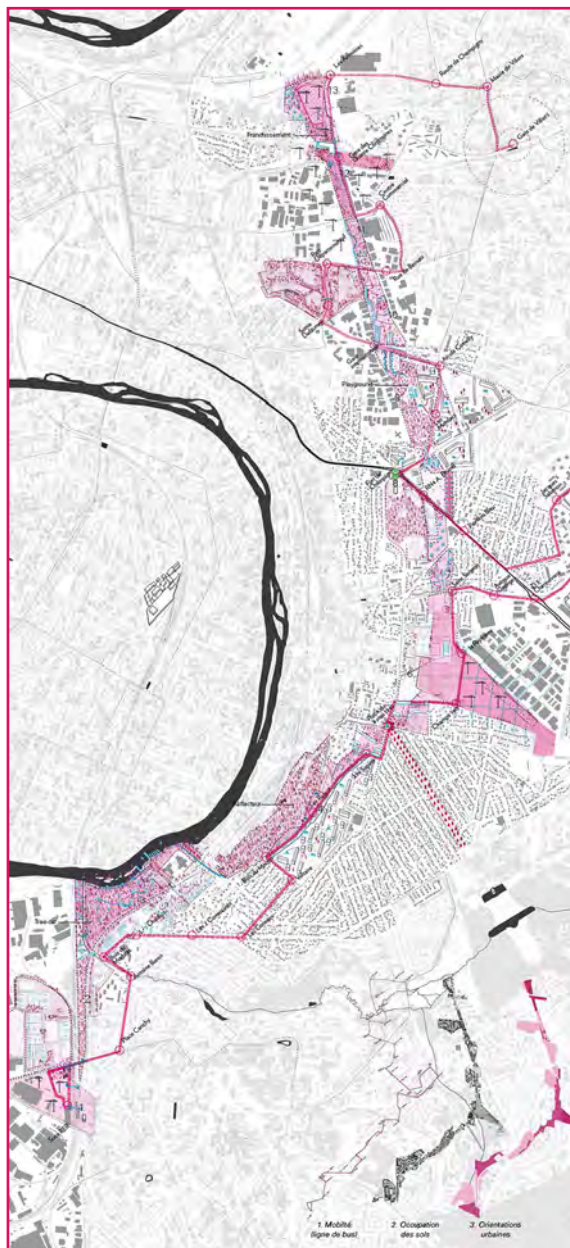
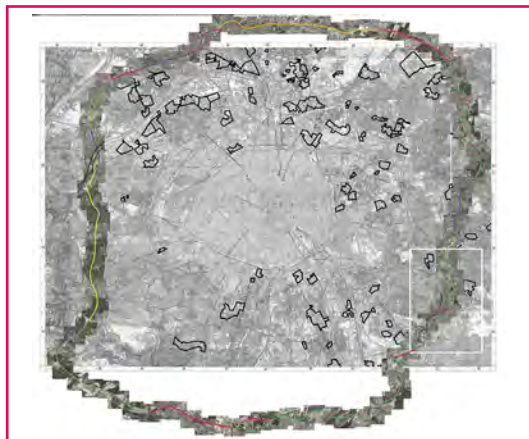
Un projet qui concorde avec l'attente forte de la société contemporaine d'un recentrage sur la nature et le « vivant » (crises climatiques et sanitaires obligent) et qui peut enclencher une requalification/densification des ZAE plus engagée écologiquement.

PROPOSITION de l'équipe European

« Présentée comme réserve foncière pendant plus de 50 ans dans les documents d'urbanisme municipaux, l'interdiction légale de construire sur le site a généré une occupation du sol particulière, support d'usages informels, de pratiques nomades et anonymes, d'appropriations non programmées, de constructions hors normes. Cette interdiction de construire a également permis d'abriter une lente propagation d'espaces naturels sauvages et forestiers au potentiel écologique rare. Depuis des dizaines d'années, des plantes pionnières ont pris la place et le temps de s'y enraciner, de grandir et d'offrir, *in fine*, un écosystème refuge pour la faune et la flore. »

« Notre projet propose une vision alternative au scénario d'effacement inexorable de cet étonnant espace vert linéaire. »

« Au lieu de faire disparaître ce vide par un effet de mitage, nous cherchons à l'intensifier par un projet d'envergure territoriale. Nous proposons de réaliser un jardin métropolitain qui deviendrait une colonne vertébrale intercommunale... Dans un territoire périphérique, dense et constitué, celle-ci préfigure un chaînage d'espaces naturels de sites en projets, capables de constituer un corridor écologique structurant pour les communes qu'il traverse. »



A gauche, représentation d'un projet ambitieux : la création d'un jardin linéaire métropolitain au droit de la réserve foncière routière de l'ex VDO. A droite, un des maillons de ce jardin linéaire passant notamment par Champigny-sur-Marne. Ce plan pose les emprises destinées au jardin métropolitain, à partir desquelles sont pensé le tracé du futur bus en site propre et le développement urbain et économique.

MOA

- EPA Marne
- Ville de Champigny-sur-Marne
- EPT Paris-Est Marne et Bois

MOE

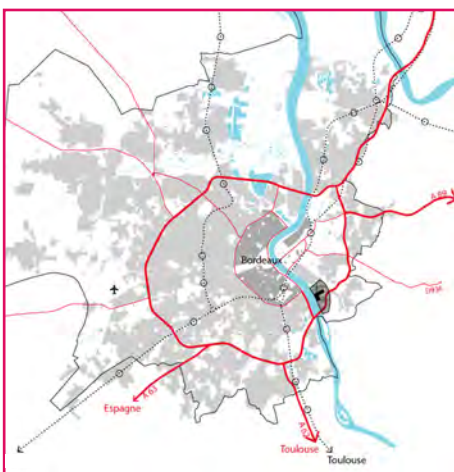
- Guillaume Barnavon, architecte

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

INTRA ROCADE



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE



► 200 ha périmètre réflexion
► 32 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

La plaine Sud-Garonne apparaît comme un territoire cloisonné par la juxtaposition de sites ou d'activités autarciques : centre-commercial, établissements industriels sensibles, zone artisanale... Ce territoire dispose pourtant de ressources inexploitées : une situation d'entrée métropolitaine, une façade et une accessibilité fluviale et la proximité d'un espace naturel majeur.

Le décloisonnement de ce site pose des enjeux d'accessibilité et de liaisons, d'ouverture au paysage, de réintégration de continuités naturelles et écologiques, mais également de programmation et d'architecture pour transformer l'image et les usages de la porte métropolitaine.

L'objectif est donc de sanctuariser la vocation économique et de proposer des solutions innovantes pour intensifier la ville productive du XXI^{ème} siècle.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

Il s'agit bien sûr d'un projet « manifeste » mais qui a l'intérêt de poser des hypothèses qui mériteraient d'être explorées, au moins partiellement, selon les situations locales :

- la densification par verticalisation de l'activité productive. Elle a déjà fait ses preuves mais reste sous-employée. L'expérience a montré que les activités artisanales et industrielles (non ICPE) peuvent coexister verticalement et les hôtels industriels actuels le prouvent,

- la renaturation du sol en ville par déconstruction partielle d'édifices et de voies d'une ZAE existante et regroupement/densification des activités sur place ou sur d'autres sites est une hypothèse audacieuse. Mais la renaturation urbaine se pose de plus en plus, notamment pour les ZAE centenaires en rive de fleuve en raison des risques dévastateurs d'inondation liés à l'artificialisation intense des sols des métropoles ces dernières décennies,

- la nécessité (transition écologique et énergétique) de développer une agriculture de proximité, qui soit aussi le moyen de rétablir un niveau de biodiversité satisfaisant et d'assurer des continuités écologiques. L'agriculture urbaine peut aussi être non alimentaire, avec la culture de plantes épuratrices des sols dans le cas de sols pollués. Des plantes telles que le Miscanthus peuvent non seulement dépolluer, mais aussi entrer dans la production de matériaux de construction, comme le béton biosourcé par exemple.

Penser des zonages réglementaires mixtes (PLU, PLUi) est aussi une piste qu'induit cette proposition avec la création d'une zone de « lisière agricole mixte » autorisant l'installation, sous certaines conditions (autonomie, compatibilité, compacité...), de l'habitat, d'activités artisanales et industrielles et d'activités agricoles. ► Cf. fiche n°29

Enfin, libérer le sol des métropoles, de plus en plus saturées et parfois invivables pour certains citoyens, semble un luxe ultime mais peut-être une condition pour une meilleure habitabilité de celles-ci et, *in fine*, pour le maintien d'une attractivité économique.

PROPOSITION de l'équipe European

« L'idée première n'est pas de construire, mais de libérer le sol. Notre projet propose donc de regrouper, au sein de complexes d'espaces capables, les activités à la fois présentes sur le site et de nouvelles, afin de libérer au maximum la terre des emprises bâties et lui redonner son caractère productif. »

« Pour permettre à notre propos d'exister, nous élargissons le site de réflexion et présentons un phasage sur trente ans pour que les acteurs locaux puissent réadapter leur mode de productivité... »

« Les constructions proposées sont de vrais lieux de production, de service et de résidence, mais aussi des lieux d'échange et de vie, grâce à une imbrication programmatique mêlant espaces de travail et de loisirs, espaces privés et espaces publics. »

« L'ampleur de ces bâtiments est une réponse pragmatique à la volonté de densifier les activités sur le site, tout en minimisant leur emprise au sol. »

« L'aménagement des berges permet également de faire pénétrer l'eau du fleuve de manière contrôlée à l'intérieur des terres... »

« Le sol libéré devient lui-même productif grâce à un programme d'aménagements paysagers, rétablissant le rôle de l'eau : maraîchage, vignes, vergers, prairies de pâture prennent place. »

« Entre coteaux et Garonne, notre souhait est de faire redécouvrir la rive de Floirac. Lui permettre de profiter, à nouveau, des bénéfices d'un sol ancestral. Un retour à la biodiversité en même temps qu'une densification urbaine et donc d'une double productivité. »



Le projet consiste à libérer le sol. Des mégastructures (sortes de machines à habiter et travailler) permettent de loger les activités existantes et futures, industrielles et d'artisanat, mais aussi des logements, des services et équipements.

Le sol libéré retourne à l'activité agricole locale et augmente l'espace d'expansion de la Garonne en cas de crue dans une métropole qui s'étend. Une densification urbaine par verticalisation de l'activité et le redéploiement de la biodiversité en ville.

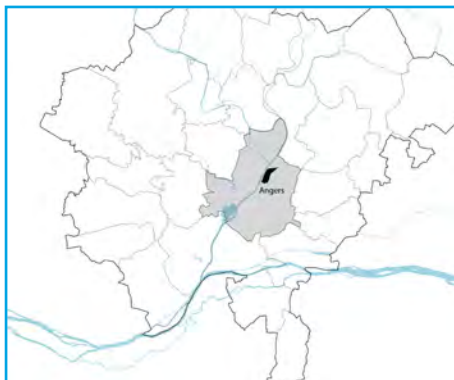
MOA

- Ville de Floirac
- Bordeaux Métropole
- EPA Bordeaux Euratlantique
- Caisse des dépôts
- GPV Rive Droite

MOE

- Cécile Ameil ; Hugo Franck, architectes et urbanistes
- Victor Rocher ; Achille Breyse, étudiants en architecture

VILLE-CENTRE D'AGGLO.



■ Site de projet European

ENTRÉE URBAINE + BORD DE FLEUVE



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE



- 180 ha périmètre réflexion
- 80 ha périmètre projet
- ZAE en zone inondable

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

La vocation économique du secteur a été confirmée en 2014. Le renforcement de son attractivité passe par la mobilisation des acteurs privés, eux-mêmes porteurs d'évolutions à venir. Le maintien du MIN, un projet de nouvel échangeur et la présence de nombreux espaces mutables, sous-utilisés ou bientôt libérés, font de cette future entrée métropolitaine, un site privilégié pour imaginer une ville active, innovante et négociée.

La collectivité attend des processus-projets associés à des intentions programmatiques, au-delà d'un master-plan, pour explorer de nouvelles formes de mixité et renouveler la qualité urbaine et architecturale du site.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

Stratégie de densification économique et urbaine avec l'introduction, sur des sites stratégiques, d'« (infra)structures capables », autrement dit de bâtiments verticaux offrant des surfaces, des portances et des volumes adaptés à tout type d'occupation, de l'entrepôt au logement en passant par l'atelier ou le bureau.

Ces bâtiments peuvent être considérés comme « équipement » ou « infrastructure » dont les caractéristiques architecturales et techniques permettent d'accueillir une offre très étendue de fonctions et une mixité verticale dans une maîtrise des nuisances et des interfaces.

Façon « couteau suisse », cette « structure capable » permet de diversifier une offre immobilière dominée, dans les ZAE existantes, par le format de l'entrepôt-usine, à rez-de-chaussée, mono-fonctionnel et peu évolutif.

Introduire de telles structures dans une ZAE existante, voisine du centre-ville de la ville principale d'agglomération et en partie en zone inondable, est aussi une manière, d'expérimenter et de stimuler, notamment :

- la densification économique de la zone par sa verticalisation,
- la mixité fonctionnelle et l'introduction de l'habitat dans des secteurs bien desservis,
- de nouvelles formes d'accueil de l'activité productive compatibles avec l'enjeu de l'écoulement des eaux en plaine inondable.

Pensées comme un bien immobilier durable et évolutif, ces structures capables réintroduisent une pensée du long terme et la qualité architecturale dans la conception des bâtiments d'activités. A l'instar des usines du XIX^{ème} siècle de fer, de briques et de pierre, aux formats généreux et aux structures pérennes qui sont devenues le patrimoine industriel d'aujourd'hui.

PROPOSITION de l'équipe European

« Structures capables : l'architecture de "boîte" se ré-invente par des greffes et une densification verticale et flexible, adaptée aux contraintes d'un site inondable et à l'évolution des besoins. »

La proposition d'édifier des bâtiments d'activités polyvalents, durables et évolutifs s'accorde avec la vision générale de l'équipe de mettre en place des « boucles de valeurs positives ».

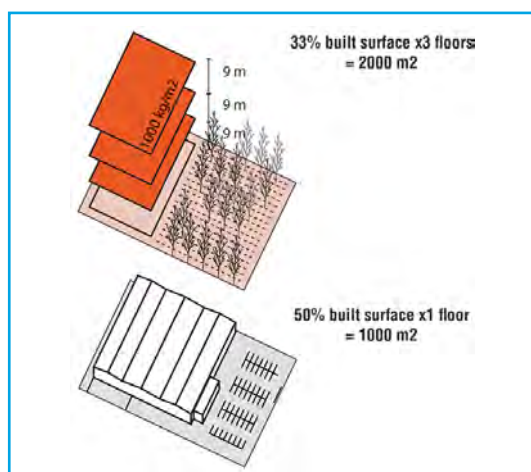
L'ambition est de faire de toute intervention dans la ZAE, privée ou publique, l'occasion d'améliorer les usages collectifs, les synergies inter-entreprises, l'environnement et la qualité de vie.

Inspirée de « l'économie circulaire, qui passe de processus économiques linéaires à des processus circulaires qui s'auto-alimentent », l'équipe propose une offre alternative de locaux d'activités capables d'accueillir de nombreuses formes d'activités pro-

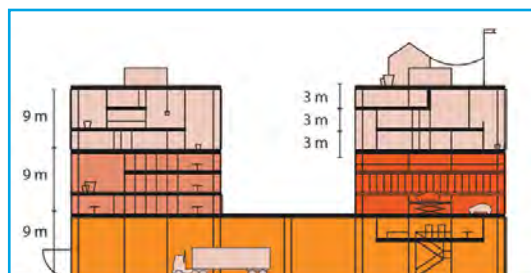
ductives. La proposition se distingue de la conception actuelle des bâtiments d'activités car il ne s'agit pas de construire pour un cycle court de rentabilité immobilière mais d'investir pour durer. Le modèle économique de l'investissement dans ces structures capables restent à trouver, sans doute dans une négociation publique/privé.

L'ossature surdimensionnée peut supporter les plus fortes charges (portance des planchers fixée à 1000 kg/m²) et accueillir des charges d'exploitation d'activités industrielles.

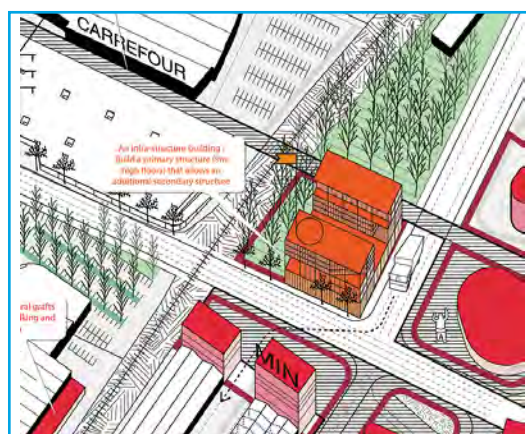
La structure poteaux-poutre sur une trame de 9 mètres et d'une hauteur sous plafond (HSP) de 9 mètres est divisible en trois niveaux, selon la demande.



Libérer le sol et augmenter la capacité constructive.



Construire une structure primaire (HSP = 9m + 1 000kg/m² portance des planchers), réversible et divisible, capable d'accueillir des occupations variées, de l'entrepôt au logement en passant par l'atelier ou le bureau.



Une « structure capable » (en orange sur l'axonométrie) permet de densifier et de libérer du sol de pleine terre, favorable pour la gestion de l'inondabilité du site et la qualité du cadre de vie et du travail.

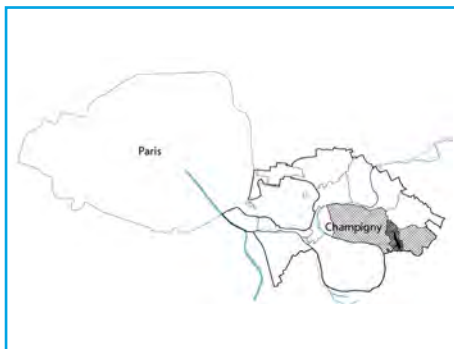
MOA

- CU Angers Loire Métropole
- Ville d'Angers
- AURA (Agence d'urbanisme de la Région Angevine)
- ALTER-SPL Angou Loire Territoire (société publique d'aménagement) + sociétés et propriétaires privés

MOE

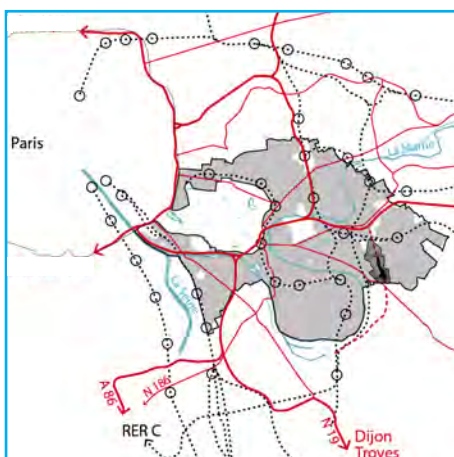
- Solène Sari ; Pierrick Amella ; Florian Camani ; Mathilde Luguet, architectes et urbanistes

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

TISSU URBAIN DENSE



■ Site de projet European

DENSIFICATION URBAINE



- 150 ha périmètre réflexion
- 15 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Dans le quartier du plateau, le corridor de la voie de desserte orientale (VDO), réservé pour un projet de liaison autoroutière aujourd'hui abandonné, a été préservé de l'urbanisation pendant trente ans. Cet ancien emplacement réservé constitue une vaste ressource foncière et écologique, actuellement partiellement occupée par des jardins familiaux hérités d'un vaste bidonville.

Les objectifs de mutation de la friche s'inscrivent dans un objectif métropolitain de rééquilibrage économique de l'Est parisien à partir du futur réseau de transport du Grand Paris Express. À l'échelle de Champigny, il s'agit de concilier les enjeux de développement économique, urbain et écologique tout en atténuant l'effet de coupure que constituait cette réserve foncière, entre l'est et l'ouest de la ville.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

Le principe est de densifier une ZAE non seulement en construisant sur les terrains mutables (non bâtis) mais en bâtissant des structures capables réversibles.

Ces structures sont conçues pour accueillir, verticalement, des activités économiques (artisanat ou PME/PMI) comme des équipements publics et des logements sur les toits bénéficiant de jardins suspendus. Ces structures permettent aussi de stocker le stationnement et de libérer ainsi le sol. Tous les étages sont conçus pour pouvoir changer d'affectation sans avoir à modifier profondément la structure. Par exemple, les étages réservés au stationnement peuvent, grâce à une hauteur sous plafond supérieure aux parkings standards, accueillir des bureaux ou des logements à terme.

Cette proposition à le mérite d'interroger l'un des sujets majeurs de la fabrication des ZAE standards qui est l'édification d'entrepôts/ateliers, le plus souvent mono-occupant, à simple niveau, à rez-de-chaussée et entouré de leurs espaces non bâtis servant (cour de livraison, espace de stockage, aire de stationnement). Cet immobilier d'entreprise est aussi conçu, à quelques variations près selon les cas de figure (locaux en blanc ou propriétaire occupant), comme un immobilier éphémère dont l'objectif est de satisfaire les besoins de l'entreprise sur une période relativement courte de 20 à 30 ans, correspondant à un cycle économique et financier prédéterminé.

La proposition de « structure verticale et réversible » s'oppose en tous point au modèle architectural et financier standard. Le principe est d'investir dans l'immobilier et dans l'architecture pour doter la ville de bâtiments exemplaires que l'on peut considérer comme des « outils », capables d'accueillir des programmes très variés.

Autrement dit, construire pour durer et par l'exemplarité, entraîner des investisseurs et promoteurs privés sur d'autres voies. Des bâtiments mixtes et réversibles de ce genre se développent en Europe et témoignent de la faisabilité de la proposition.

PROPOSITION de l'équipe European

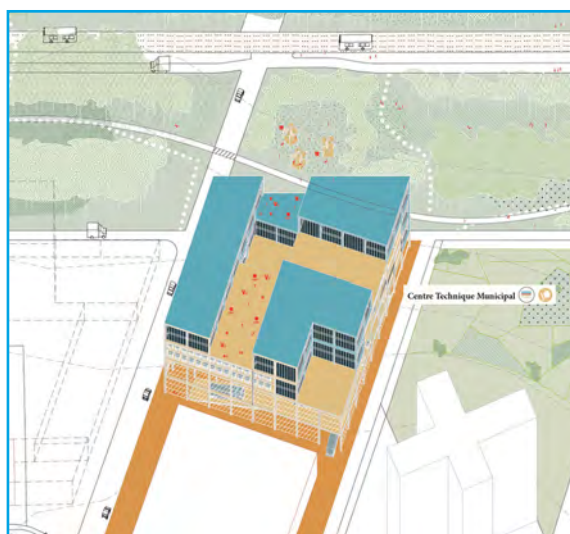
« Pour intégrer ce territoire (friche de l'ancien emplacement réservé de l'autoroute) dans Champigny, notre projet propose de préserver son paysage sauvage et sa biodiversité (en conservant au moins 60% de son emprise actuelle), intensifier ensuite ses franges pour atteindre les objectifs de création de logements et d'emplois demandés par la ville et, enfin, de valoriser les ressources et les processus en place actuellement. »

INTENSIFIER : « Les franges seront densifiées. Pour ce faire, nous proposons l'intégration de programmes mixtes, logements et activités qui permettent de conserver l'activité tout en faisant face à un prix du foncier élevé. Ces programmes se développent à travers différentes typologies : en connexion, en superposition, en juxtaposition ou en imbrication. »

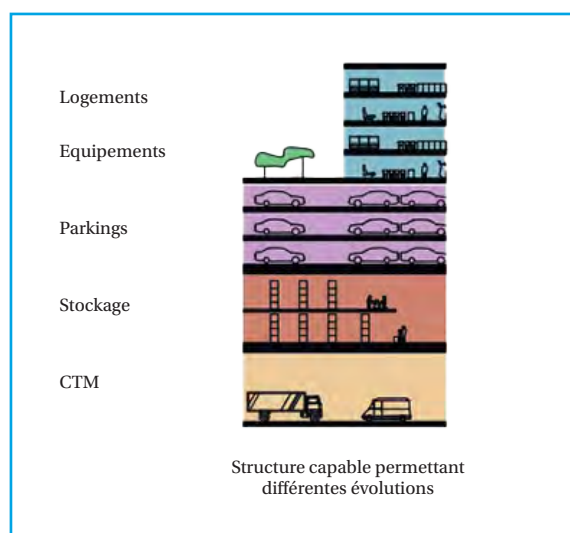
IMBRICATION : « L'une de ces typologies consiste en l'imbrication de programmes publics et privés, permise par des structures réversibles. »

La densification de la frange de la ZAE, son retournement pour créer une nouvelle façade en bordure du futur parc (au droit de l'ex VDO) et des nouveaux axes de transport va plus loin qu'un simple renouvellement opportuniste. Le principe est de densifier en verticalisant et en mixant les fonctions. L'investissement dans des édifices pérennes et réversible, capables d'accueillir presque tout programme, au moindre coût d'adaptation du bâtiment caractérise l'ambition de la proposition.

PROFIL	– Équipement public mixte
SITE	– Terrain de propriété publique
ECONOMIE	– Investissement public + privé
OBJECTIFS	– Montrer un exemple vertueux d'un édifice mixte à grande échelle – Offrir des espaces flexibles pouvant évoluer à usage des acteurs économiques du site
ACTIONS	– Accueillir d'autres programmes permettant de libérer des espaces au sol : parking, aires de stockage pour les entreprises des ZAE proches – Créer une structure capable pouvant évoluer dans le temps – Valorisation du site par l'intégration d'une architecture qualitative



La construction d'un nouveau centre technique municipal peut se faire sans systématiquement mobiliser un terrain pour cette seule fonction. Ici, la proposition consiste à édifier un équipement exemplaire, mixte et réversible, réunissant équipement public, activités d'artisanat et petite industrie, stationnement et à la marge, des logements. Le tout, au droit de l'ancien fond de parcelle d'une entreprise, redécoupé et ouvrant sur les futures voies du quartier.



Exemple d'une structure réversible, capable d'accueillir verticalement des activités économiques de la ZAE comme des équipements publics, ici un centre technique municipal, des logements sur les toits bénéficiant de jardins suspendus. Ces structures permettent aussi de stocker le stationnement. Tous les étages étant conçus pour pouvoir changer d'affectation sans avoir à modifier profondément la structure.

MOA

- EPA Marne
- Ville de Champigny-sur-Marne
- EPT Paris-Est Marne et Bois

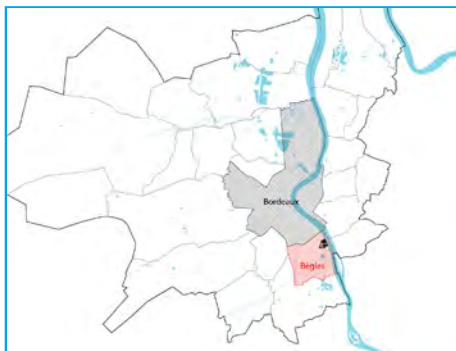
MOE

- Laurent Lustigman ; Clément Maître ; Robinson Neuville ; Ana Vida ; Morgane Champetier De Ribes, architectes
- en collaboration avec Clara Jan, architecte et Chama Ouzgane et Laure Mouly, étudiantes en architecture

EXPÉRIMENTATION ARCHITECTURALE / CONCEVOIR LA MIXITÉ

Construire des bâtiments hybrides (habitat + activités) en ZAE

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet Europan

INTRA ROCADE



■ Site de projet Europan

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE



► 32 ha périmètre réflexion

► 4,4 + 6,5 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Le secteur de Bègles Garonne (80 ha, environ 250 entreprises) s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Il est issu d'activités industrialo-portuaires et d'anciennes sécheries à morues qui ont disparu au profit de petites industries et d'entrepôts logistiques.

Le site pose des questions de mixité urbaine et de recyclage de foncier à conduire avec les acteurs économiques. Entre adaptation d'un site industriel en activité (papeterie) et mutation d'une plateforme logistique (Coliposte), comment optimiser, intégrer et diversifier des activités de production dans un territoire qui connaît une forte dynamique de transformation métropolitaine ?

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

La proposition a un triple intérêt, pour le développement économique, les modes de vie et la forme urbaine. En s'intéressant aux petites entreprises et entrepreneurs indépendants, le projet prévoit de dynamiser la ZAE existante en insérant une offre nouvelle de locaux d'activités de petite et moyenne taille. Une offre susceptible d'attirer une catégorie nouvelle d'entreprises (par leur agilité, créativité et capacité à innover), complémentaire aux grosses entreprises déjà implantées et au renouvellement plus lent.

Du point de vue urbain, la proposition repose sur une approche de la mixité et de l'insertion de l'habitat avec l'ambition de permettre à une catégorie d'actifs de pouvoir travailler chez soi dans des conditions professionnelles.

La proposition s'inspire du développement du *coworking* et du télétravail pour la convivialité et les services, tout en proposant une nouvelle offre d'espace de travail à la fois associée à son logement mais distincte par une disposition spatiale efficace, quelque soit la typologie.

L'offre s'étend d'ateliers de production avec leur cour (maisons de ville) à des surfaces de bureaux accessibles par les courives desservant les logements (habitat intermédiaire), aux micros-ateliers faisant partie du logement (immeuble collectif).

Une proposition stimulante qui rappelle l'urgence d'expérimenter et de renouveler l'offre de logement, trop souvent standardisée, mais aussi d'avancer sur une offre spatiale « habitat-travail » innovante fondée sur le « confort de travail » et la qualité de vie, en supprimant les déplacements domicile-travail notamment.

Une ambition qui convoque l'histoire pré-industrielle où l'espace de l'activité était, le plus souvent, une extension du logement. A Bordeaux, les échoppes bordelaises permettaient aux artisans et commerçants de travailler et de vivre sous le même toit. Elles sont une source d'inspiration aujourd'hui.

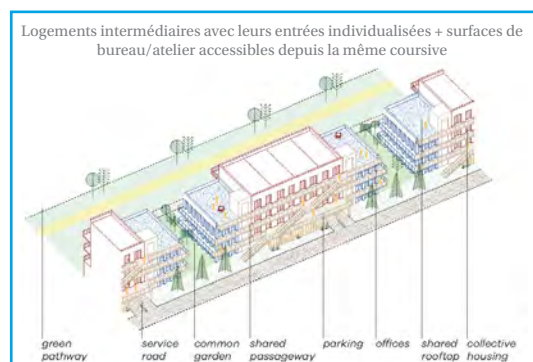
PROPOSITION de l'équipe European

« Les formes de travail n'ont cessé d'évoluer. Le télétravail, le *coworking*, les micro-entreprises, l'artisanat, les activités bureautiques nécessitent d'imaginer des espaces adaptés aux besoins des différents profils d'occupants. À cela s'ajoute un besoin de sociabilité et de convivialité sur le lieu de travail, dans un contexte où les entreprises avec peu de salariés sont de plus en plus nombreuses.

Dans cette optique, on imagine, au même titre que les efforts réalisés sur la "qualité de vie" dans les nouveaux quartiers de logements, une charte de "confort de travail" qui organise des dispositifs spatiaux qualitatifs : des espaces lumineux liés à des espaces extérieurs, des perspectives lointaines et transversales depuis les espaces de travail sur le grand paysage, une proximité avec les logements, les espaces de convivialité et les services.



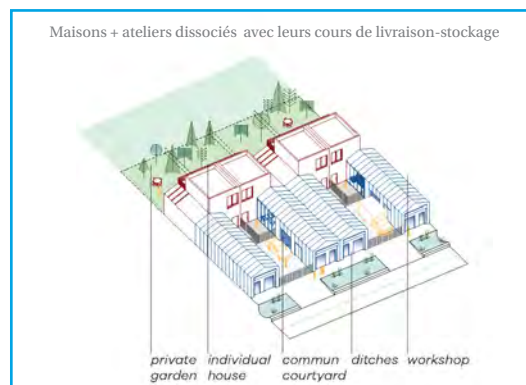
Image du dessus / Logement et atelier réunis dans un immeuble collectif. Ici, un appartement avec un atelier de couture donnant sur le patio de l'appartement qui fait office d'espace tampon entre sphère professionnelle et sphère privée.



Le couple habitat-travail peut prendre plusieurs formes, mais répond à des critères communs : créer des interactions entre travailleurs et habitants, pour faire vivre un quartier tout au long de la journée et tirer profit des bénéfices de chacun. »

« Les opérations devront permettre d'attirer différents profils de travailleurs. Des indépendants, des sociétés, dans les ateliers ou des bureaux plus traditionnels, tous désireux de travailler à proximité de leur logement.

Plusieurs modèles sont ici explorés : l'adossement, la juxtaposition, la superposition. De l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, ces typologies cherchent à proposer des dispositifs spatiaux capables de créer une cohabitation positive et vertueuse. »



Images de droite et gauche bas / En bleu, les espaces de travail et en brun, les espaces de l'habitat. Ces axonométries présentent trois typologies spatiales du « couple habitat-travail » qui s'adressent à des profils d'entreprises et d'actifs variés et aux besoins d'espaces différenciés : de l'atelier de fabrication de la PME/PMI, au bureau en passant par le micro-atelier du créateur-artisan.



MOA

- Villes de Bègles
- Bordeaux Métropole
- EPA Bordeaux Euratlantique avec les partenaires privés : groupe ETEX, Poste IMMO

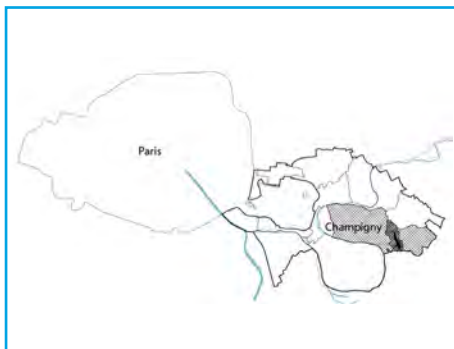
MOE

- Jeanne Gerbeaud, Armelle Goyon, architectes

EXPÉRIMENTATION ARCHITECTURALE / CONCEVOIR LA MIXITÉ

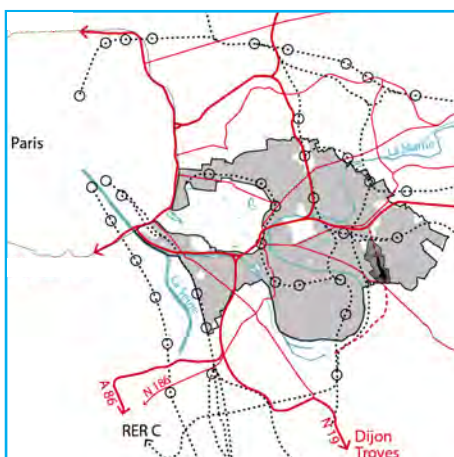
Introduire des activités dans des grands ensembles

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

TISSU URBAIN DENSE



■ Site de projet European

DENSIFICATION URBAINE



- 150 ha périmètre réflexion
- 15 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Dans le quartier du plateau, le corridor de la voie de desserte orientale (VDO), réservé pour un projet de liaison autoroutière aujourd'hui abandonné, a été préservé de l'urbanisation pendant trente ans. Cet ancien emplacement réservé constitue une vaste ressource foncière et écologique, actuellement partiellement occupée par des jardins familiaux hérités d'un vaste bidonville.

Les objectifs de mutation de la friche s'inscrivent dans un objectif métropolitain de rééquilibrage économique de l'Est parisien à partir du futur réseau de transport du Grand Paris Express. À l'échelle de Champigny, il s'agit de concilier les enjeux de développement économique, urbain et écologique tout en atténuant l'effet de coupure que constituait cette réserve foncière, entre l'est et l'ouest de la ville.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

Le principe est de créer des surfaces dédiées à l'activité économique en diversifiant les modes d'action. Ne pas agir seulement sur le renouvellement urbain des ZAE elles-mêmes mais aussi intervenir dans d'autres zones monofonctionnelles possédant des sols déjà imperméabilisés et qui gagneraient à accueillir d'autres fonctions pour les sortir de leur isolement, à l'instar des grands ensembles.

Une manière d'encourager le croisement (rare tant les politiques publiques fonctionnent le plus souvent en silo) de deux politiques publiques d'aménagement : la politique de la ville et celle du développement économique.

Dans le cadre d'une opération ANRU-NPNRU, à proximité de ZAE existantes, la proposition consiste à dépasser les actions courantes de rénovation thermique des immeubles d'habitation et d'actualisation des espaces extérieurs, en introduisant, en pied d'immeuble de logement, de nouvelles surfaces d'activités de petites tailles, destinées à des PME/PMI en particulier.

Une proposition qui renvoie à l'ambition initiale des zones franches urbaines (ZFU) de faire la mixité urbaine et de rapprocher les entreprises des demandeurs d'emplois. Mais, ici, le projet va plus loin sur le plan urbain, au-delà d'une simple juxtaposition de fonctions. Il s'agit de restructuration profonde, à la fois des rez-de-chaussées d'immeubles et du stationnement de surface.

Concrètement, la proposition prévoit, au pied des immeubles bien desservis (routes et TC) et situés à proximité immédiate de ZAE existantes, de remodeler leurs rez-de-chaussées (souvent peu occupés) pour créer de nouvelles surfaces d'activités de petites tailles, des locaux de formation ou encore des équipements publics.

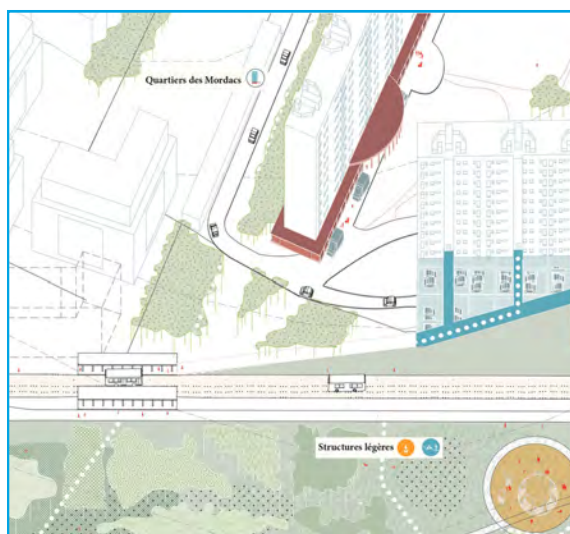
Les espaces communs sont également totalement revus pour mutualiser et compacter le stationnement des habitants et des futures entreprises (en tenant compte d'un foisonnement possible jour/nuit), au bénéfice de nouveaux espaces naturels plus grands et plus attractifs.

PROPOSITION de l'équipe European

« Pour intégrer ce territoire (friche de l'ancien emplacement réservé de l'autoroute) dans Champigny, notre projet propose de préserver son paysage sauvage et sa biodiversité (en conservant au moins 60% de son emprise actuelle), intensifier ensuite ses franges pour atteindre les objectifs de création de logements et d'emplois demandés par la ville et, enfin, de valoriser les ressources et les processus en place actuellement. »

INTENSIFIER : « Les franges seront densifiées. Pour ce faire, nous proposons l'intégration de programmes mixtes, logements et activités qui permettent de conserver l'activité tout en faisant face à un prix du foncier élevé. Ces programmes se développent à travers différentes typologies : en connexion, en superposition, en juxtaposition ou en imbrication. »

L'intensification des grands ensembles est une des propositions concrètes. Il s'agit de restructurer les rez-de-chaussées des immeubles bien desservis par la route et les transports communs pour créer de nouvelles surfaces dédiées aux PME/PMI dont les activités sont compatibles avec l'habitat. Cette restructuration s'accompagne de la réorganisation et regroupement des surfaces de stationnement pour recréer des espaces naturels d'agrément attractifs pour les résidents comme les entreprises.



Dans le cadre d'une opération NPNRU, à proximité de ZAE existantes, la proposition consiste à restructurer profondément les rez-de-chaussées de certains immeubles pour créer des surfaces dédiées aux entreprises (PME/PMI) ayant des activités compatibles avec l'habitat.



La mixité des fonctions en pied d'immeuble modifie radicalement la vie des résidents des grands ensembles et l'image du quartier.

MOA

- EPA Marne
- Ville de Champigny-sur-Marne
- EPT Paris-Est Marne et Bois

MOE

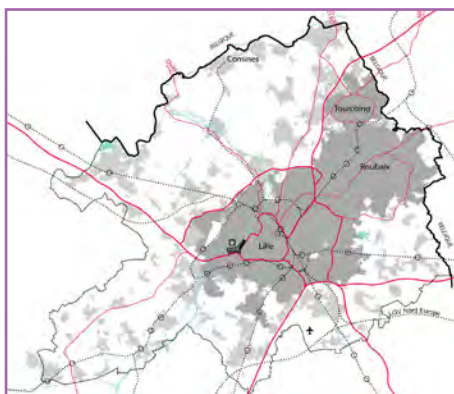
- Laurent Lustigman ; Clément Maître ; Robinson Neuville ; Ana Vida ; Morgane Champetier De Ribes, architectes
- en collaboration avec Clara Jan, architecte et Chama Ouzgane et Laure Mouly, étudiantes en architecture

VILLE-CENTRE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

BORD DE CANAL + PORT INDUSTRIEL



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE



- 134 ha périmètre réflexion
- 5 + 7 ha périmètre projet ZAE en zone inondable

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

La ville productive, sans nier les qualités des espaces dont nous avons hérité (quais, hangars, usines), ouvrirait la voie à une organisation territoriale où peuvent se mêler des habitats singuliers, des conditions de travail et d'activités productives de tout genre (industrielle, artisanale, tertiaire, logistique, commerciale) dans un espace urbain ouvert et repensé pour accueillir toutes ces fonctions. Ceci demande une approche visant un ancrage stratégique de l'économie productive via la réintroduction en ville, par exemple, d'entreprises innovantes du secteur secondaire, tout en misant sur des circuits économiques plus courts et plus durables.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

Le sujet est d'accélérer la transition écologique du secteur du bâtiment et des travaux publics. Incontournable objectif soutenu par les deux récentes lois, sur la transition énergétique pour la croissance verte et sur l'anti-gaspillage pour une économie circulaire mais aussi l'entrée en vigueur de la réglementation énergétique des bâtiments neufs (RT2020). Il faut diminuer drastiquement les émissions de carbone du bâtiment en augmentant notamment le réemploi des produits, des matériaux et des déchets du BTP. Au-delà de la législation et de la réglementation, l'enjeu global est celui d'une maîtrise du « métabolisme urbain » des métropoles en réduisant les flux d'énergie et de matériaux « entrants et sortants ».

Concrètement, pour faire émerger de nouvelles filières de valorisation des déchets/produits/matériaux, il faut mettre en place un éco-système complet et efficace d'acteurs publics et privés et les moyens techniques et humains pour toutes les phases du réemploi. Du diagnostic ressource d'un bâtiment existant à démolir ou réhabiliter à la réutilisation de matière première secondaire en passant par la collecte, la transformation, la certification et le stockage.

L'accompagnement des collectivités par des experts de l'économie circulaire et industrielle est un préalable indispensable pour établir une stratégie territoriale fondée sur un diagnostic global (recensement des gisements issus de la déconstruction, identification des acteurs locaux du réemploi et du recyclage, etc.). Les ZAE existantes qui abritent une part des entreprises du BTP, mais aussi les ports industriels, peuvent devenir des infrastructures d'envergure métropolitaine au service de cette stratégie durable.

Certaines métropoles françaises ont lancé la mise en place de filières territoriales pour une économie circulaire de la construction (Bordeaux Métropole, Plaine commune, Grand Paris...). Le partage de ces connaissances et méthodes devrait sans doute être le premier maillon du développement d'une économie circulaire. Les petites et moyennes agglomérations qui possèdent moins d'ingénierie que les métropoles pourraient ainsi bénéficier d'un « circuit court des méthodes d'expertise »... à inventer !

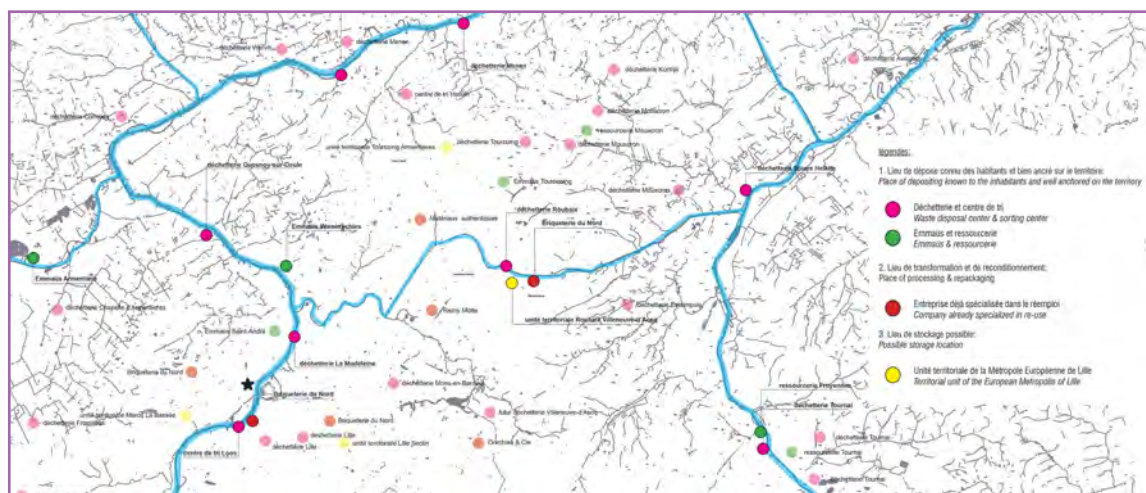
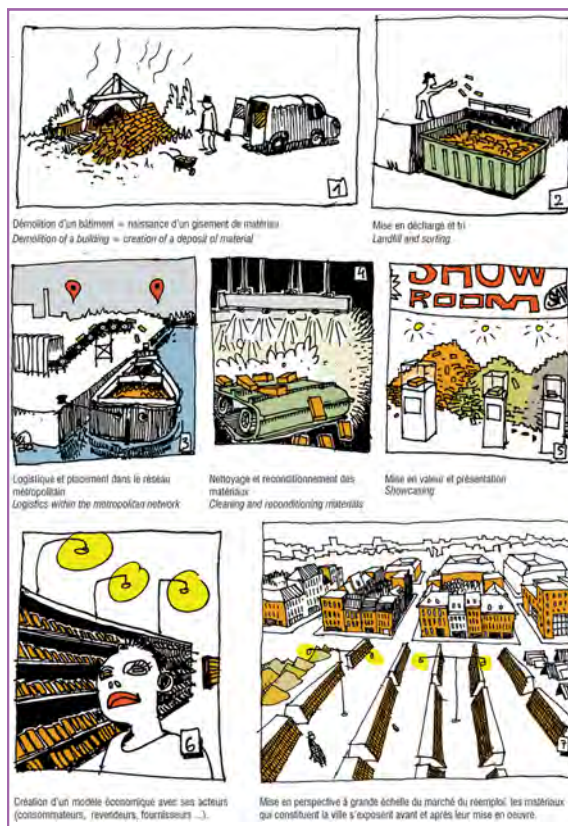
PROPOSITION de l'équipe European

« Une eurométropole dont le principal constituant est un module de brique dont les combinaisons sont infinies. La brique est un symbole autant qu'un matériau. Elle se prête facilement à l'exercice du réemploi. »

« Une aire euro-métropolitaine constitue un vaste réservoir de matériaux de construction. Pour y abriter ses habitants et leurs activités, on y rénove et on y construit sans cesse. L'intégration des préceptes du développement durable a inculqué une culture dorénavant commune de reconstruction de la ville sur la ville. La mise en pratique du réemploi constitue une étape importante de ce cheminement vertueux sur lequel Lille pourrait bien jouer un rôle de précurseur. Reconstruire la ville sur la ville, avec les morceaux de cette même ville n'est pas chose évidente dans une économie aux réflexes profondément ancrés sur l'éclat du court terme. »

« Un marché du réemploi qui se sert du seuil critique du parc bâti de la métropole et de ses infrastructures de transport, notamment ses ports et voies navigables. »

« Les chantiers de démantèlement peuvent jouer le rôle de catalyseur pour la création d'une centrale de réemploi de matériaux de construction. La présence d'activités portuaires de débarquement et de stockage de matériaux ainsi que sa situation en proximité immédiate du centre ville de Lille rend propice la création d'un 6^{ème} pôle d'excellence consacré au recyclage du matériau brique. »

**MOA**

- Ville de Lille
- Métropole européenne de Lille (MEL)
- Ville de Lomme

MOE

- Pierre Montigny ; Quentin Gérard ; Vincent Vaultot, architectes
- Nicolas Liefoghe, urbaniste

PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE / FILIÈRE RÉEMPLOI

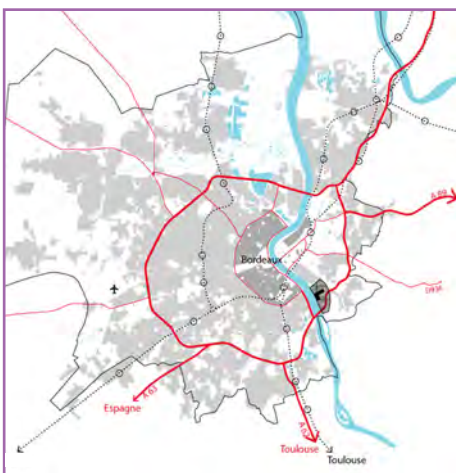
Activer des synergies inter-entreprises autour du réemploi et du bio-sourcé

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet Européan

INTRA ROCADE



■ Site de projet Européan

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTE



- 200 ha périmètre réflexion
- 32 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Le site d'activités de la plaine Sud-Garonne apparaît comme un territoire cloisonné par la juxtaposition de sites ou d'activités autarciques : centre-commercial, établissements industriels sensibles, zone artisanale... Ce territoire dispose pourtant de ressources inexploitées : une situation d'entrée métropolitaine, une façade et une accessibilité fluviale, la proximité d'un espace naturel majeur... L'objectif est de sanctuariser la vocation économique et de proposer des solutions innovantes pour intensifier la ville productive du XXI^{ème} siècle.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

La proposition est ambitieuse en imaginant la mutation de la ZAE existante de la Plaine Sud Garonne en une sorte de pôle d'excellence de l'éco-construction boostant les filières des matériaux de réemploi et biosourcés. Ambitieuse mais fondée, d'une part, sur l'urgence de changer de paradigme dans le domaine du BTP (le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et il génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) français), d'autre part, sur le potentiel de nombreuses entreprises du BTP existantes. Ce pôle d'excellence permettrait, non seulement la mise en place d'une véritable économie circulaire locale des matériaux, mais aussi participerait à la politique de réinsertion sociale par la qualification de personnes au chômage et/ou en reconversion grâce à un site de formation de pointe des professionnels du BTP aux techniques de l'éco-construction en partenariat avec les Compagnons du Tour de France.

Concrètement, le projet s'enclenche avec l'éco-construction exemplaire du « Pavillon des synergies et du réemploi » qui constitue l'équipement-moteur de la mutation du site. Il est à la fois un prototype architectural / technique de l'éco-construction et de l'économie circulaire tout autant que le lieu réunissant les acteurs institutionnels (CCI, Ade-me, Région etc...) et les entreprises (sous forme d'association) permettant d'engager la circulation locale des matériaux-déchets et biosourcés. Installé stratégiquement sur les quais, en entrée de ville, le Pavillon rend visible l'engagement écologique métropolitain.

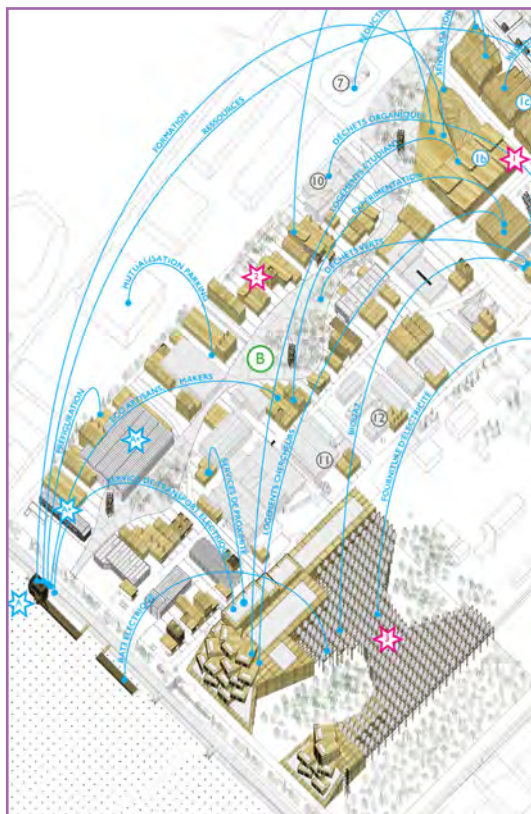
Ici, l'EPA Bordeaux Euratlantique est mobilisé pour créer un organisme foncier solidaire accompagnant les projets d'occupation transitoire des bâtiments industriels disponibles et l'installation définitive des TPE et PME. Sur le principe de la dissociation propriété foncière / bâti, les propriétaires des locaux d'activités ne sont propriétaires que des murs (et non du terrain) et bénéficient d'un droit d'usage par le biais d'un bail rechargeable.

Une proposition qui souligne la nécessité de développer des solutions alternatives au renouvellement urbain classique des ZAE, d'autant plus dans le contexte métropolitain d'un foncier à coût élevé, handicapant pour les bilans d'aménagement.

PROPOSITION de l'équipe European

« Par l'activation de synergies et la mise en circulation des ressources identifiées, les capacités productives du site sont augmentées. L'économie circulaire générée transforme le site en banque de savoir-faire (avec notamment la valorisation de l'artisanat en ville), de matériaux biosourcés ou de réemploi et la mise en valeur du sol vivant. A partir de programmes catalyseurs permettant de transformer le site de l'intérieur, la plaine Sud Garonne devient alors un quartier ressource exemplaire pour le Bordeaux Métropole de demain... »

«- Le temps 0, correspond à l'activation des synergies existantes sur le site grâce à la création d'un Pavillon des synergies et du réemploi qui amorce le processus de négociation entre les acteurs, gère le foncier et porte le projet,



Les lignes bleues symbolisent autant de synergies possibles entre les entreprises existantes visant l'échange et/ou la mutualisation de ressources existantes au sein de la ZAE. Les déchets des uns deviennent la matière première des autres ; le savoir-faire des uns devient un levier de progrès pour les autres, etc.

- Le temps 1 s'appuie sur la disponibilité, à moyen terme, d'une parcelle de 3,5 hectares, permettant l'installation des espaces de préfiguration occupés par des *makers*... et la plateforme « Supermatières » de traitement et de redistribution de matériaux biosourcés et de réemploi,

- Le temps 2 s'attache à la construction d'architectures réversibles qui accueillent des petits locaux d'activités pour TPE se restructurant autour de l'éco-construction,

- Le temps 3 prévoit la reconstruction de la ville sur elle-même, avec ses propres ressources et exporte à l'échelle de la métropole son expérience et savoir-faire.»

« Un écosystème d'entreprises spécialisées dans l'analyse de gisements et la distribution de matériaux de réemploi (AMO, fournisseurs spécialisés, analyse BIM de ressources, plateforme de mis en relation..) est implanté au sein d'une structure commune nommée « Supermatières » qui devient un fond de matériaux de réemploi d'échelle métropolitaine. Ces entreprises permettent également à des personnes peu qualifiées de réaliser des formations qualifiantes (récupération, transformation...).»

« Supermatières » est aussi une plateforme de stockage et de redistribution de matériaux biosourcés avec notamment les terres d'excavation issues des nombreux chantiers métropolitains ou encore le bois issu de l'exploitation de la forêt des Landes.



MOA

- Ville de Floirac
- Bordeaux Métropole
- EPA Bordeaux Euratlantique
- Caisse des dépôts
- GPV Rive Droite

MOE

- Collectif Moonwalklocal : Camille Ricard ; Etienne Henry ; Axel Adam-Couralet ; Lucas Geoffriau ; Xin Luo, architectes
- Aurélien Ramos paysagiste,
- Sébastien Delpont ; Kathleen Boquet ingénieurs
- Marc-Elia Duffrene urbaniste

PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE / FILIÈRE RECYCLAGE

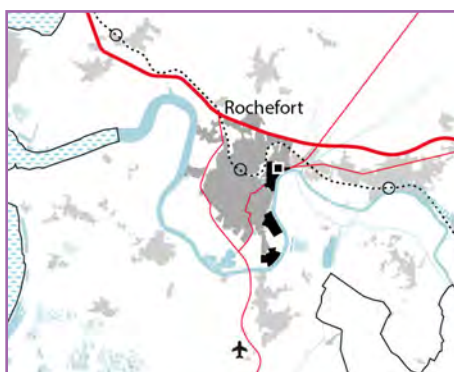
Le fleuve support d'économie circulaire (déchets et ressources locales)

COEUR D'AGGLO.



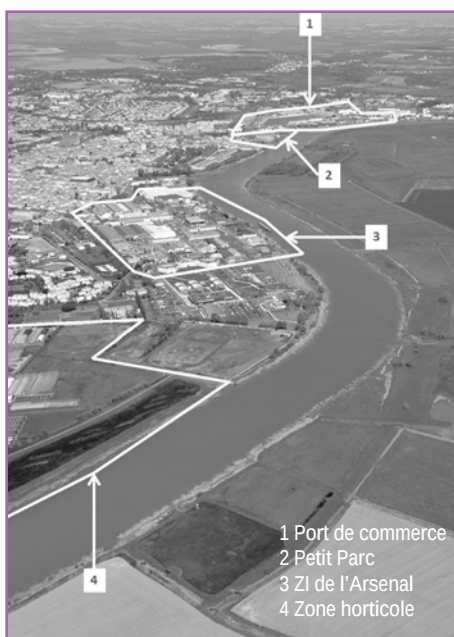
■ Site de projet Européan

BORD D'AXE FLUVIAL



■ Site de projet Européan

REQUALIFICATION ZI + PORT



- 940 ha périmètre réflexion
- 10 à 40 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Démarche portée par la CA Rochefort Océan, l'Opération Grand Site vise la requalification paysagère et l'amélioration de l'accueil des visiteurs de l'Estuaire de la Charente. Depuis 2013, l'intercommunalité a engagé plusieurs actions de valorisation de ses sites et d'amélioration de l'accueil des visiteurs en bordure de l'estuaire : requalification de la pointe de la fumée (Fouras) ; mise en valeur de l'île Madame (Port des Barques) ; réhabilitation du Pont transbordeur (Echillais/Rochefort) et de l'arsenal à Rochefort ; rénovation des quais de Tonnay-Charente. L'objectif à terme est d'obtenir le label Grand Site de France® qui viendra renforcer la notoriété du territoire. Les Grands Sites constituent un laboratoire d'innovation pour relever les défis de la préservation, à long terme, des paysages et ceux de la transition écologique et énergétique.

La réflexion à mener sur la requalification des sites productifs riverains de la Charente porte sur un développement économique durable, capable d'alimenter la dynamique « Grand site », en proposant un développement basé sur la singularité du territoire, ses valeurs propres et générateur d'une gestion durable et sobre.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

Dans une vision globale et cohérente des politiques publiques d'aménagement d'un territoire, le développement économique devrait aussi soutenir les engagements/investissements pour la protection de l'environnement comme celle du patrimoine paysager, urbain et architectural et plus globalement pour la transition écologique et énergétique.

Dans un territoire comme celui de Rochefort Océan, où l'estuaire de la Charente est un enjeu d'attractivité avec l'opération « Grand site », il est pertinent de penser le développement de l'économie productive à la bonne échelle et au bon niveau d'ambition.

La bonne échelle de réflexion, dans une agglomération traversée par un fleuve, est celle de l'unité paysagère, écologique et hydrologique de ce fleuve et de sa vallée. C'est-à-dire un territoire bien plus vaste que les seuls sites d'activités à faire muter.

► Cf. fiche n°03

Le bon niveau d'ambition est celui qui s'appuie sur les capacités et ressources d'un territoire. Dans le cas de sites productifs dont le destin est associé à celui d'un territoire fluvial, la conversion d'une industrie linéaire à une industrie circulaire s'appuyant sur la puissance d'un fleuve comme source de mobilité, d'énergie et de matière première renouvelable apparaît comme une évidence.

Une évidence qui implique aussi un investissement dans la recherche et l'expérimentation pour anticiper et coupler efficacement les stratégies de développement économique à celles de transition écologique.

► Cf. fiche n°01

PROPOSITION de l'équipe European

« Le fleuve devient la pièce maîtresse du projet de territoire et d'un développement économique circulaire et durable. Il devient le support d'une logistique urbaine innovante pour les entreprises comme pour le transport des personnes. Il permet la circulation des déchets et des ressources locales au plus près des entreprises locales. »

« Les villes contemporaines semblent paralysées par leur fonctionnement linéaire obsolète. Le projet consiste à développer une production fondée sur une économie circulaire et symbiotique, à partir des ressources naturelles disponibles et des déchets produits localement. »

Le schéma ci-dessous décrit un projet de développement économique basé sur les ressources locales, matérielles et humaines. Il s'agit du développement d'une économie circulaire fondée sur le recyclage des déchets organiques (coquilles huîtres, moules... autres déchets domestiques) ou non organiques (déchets plastiques en mer, déchets industriels).

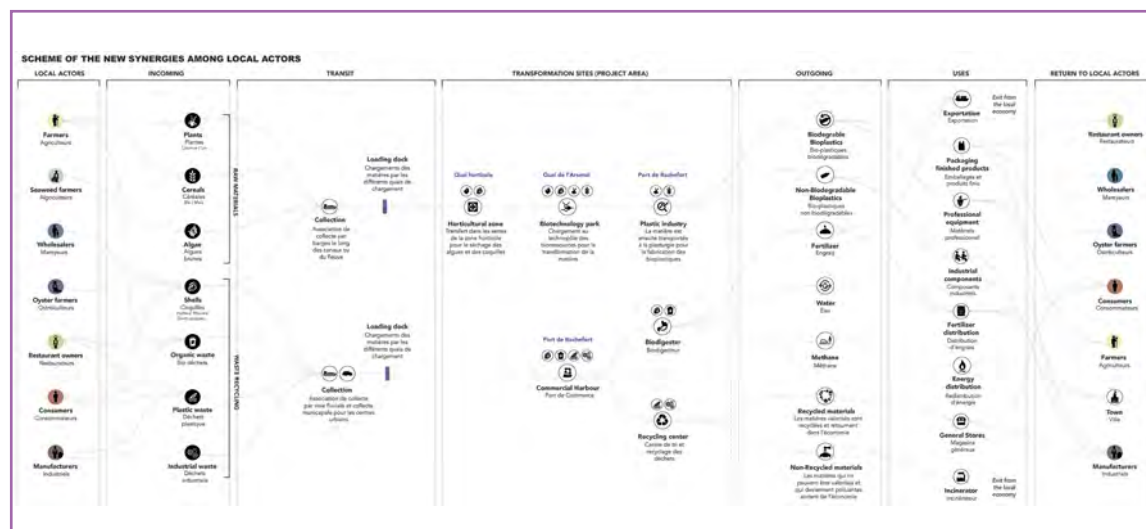
Les déchets organiques transformés par des digesteurs deviennent des fertilisants, de l'eau recyclée ou

de l'énergie (méthane). Les déchets non organiques sont triés et recyclés dans un centre de tri pour produire des matériaux recyclés à destination de l'industrie locale.

L'accent est mis sur le recyclage des déchets plastiques échoués sur les côtes françaises « dont 60% proviennent de l'économie marine : 36% de la conchyliculture (huîtres, moules...) ; 29% de la pêche et du mareyage. 40 à 50% des déchets plastiques des côtes proviennent du bassin Marennes-Oléron ».

Une filière « bio-plastique » est développée afin de remplacer le plastique issu des énergies fossiles et pollueur des océans, à partir de déchets et productions agricoles et marines (chanvre, lin, blé, maïs, algues brunes, coquilles...).

Cette filière, comme les autres, s'appuie sur les entreprises existantes et sur le fleuve, comme axe principal du fret (chargement, déchargement, acheminement...).



Le schéma décrit un projet de développement d'une économie circulaire fondée sur le recyclage des déchets organiques (coquilles huîtres, moules... autres déchets domestiques) ou non organiques (déchets plastiques en mer, déchets industriels). Les déchets organiques transformés par des digesteurs deviennent des fertilisants, de l'eau recyclée ou de l'énergie (méthane). Les déchets non organiques sont triés et recyclés dans un centre de tri pour produire des matériaux recyclés à destination de l'industrie locale.

MOA

- Agglomération Rochefort Océan
- Ville de Rochefort
- Syndicat mixte du Port de Commerce
- STELIA Aérospace

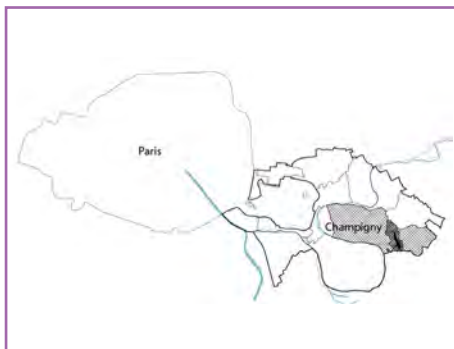
MOE

- Lorenzo Alaimo, architecte
- Audrey Fourquet, urbaniste

PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE / FILIÈRE RECYCLAGE

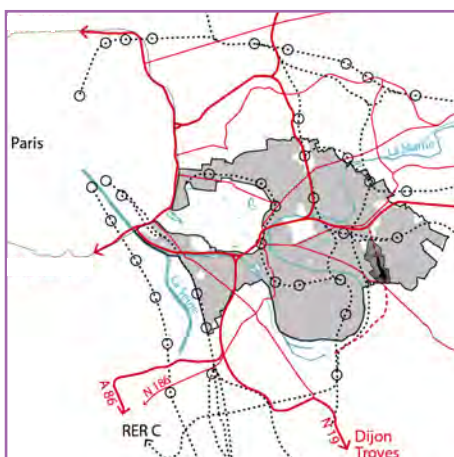
Créer un équipement public, accélérateur de la filière recyclage des déchets

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

TISSU URBAIN DENSE



■ Site de projet European

DENSIFICATION URBAINE



- 150 ha périmètre réflexion
- 15 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Dans le quartier du plateau, le corridor de la voie de desserte orientale (VDO), réservé pour un projet de liaison autoroutière aujourd'hui abandonné, a été préservé de l'urbanisation pendant trente ans. Cet ancien emplacement réservé constitue une vaste ressource foncière et écologique, actuellement partiellement occupée par des jardins familiaux hérités d'un vaste bidonville.

Les objectifs de mutation de la friche s'inscrivent dans un objectif métropolitain de rééquilibrage économique de l'Est parisien à partir du futur réseau de transport du Grand Paris Express. À l'échelle de Champigny, il s'agit de concilier les enjeux de développement économique, urbain et écologique tout en atténuant l'effet de coupure que constituait cette réserve foncière, entre l'est et l'ouest de la ville.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

L'objectif est d'agir plus vite et plus fort pour la transition écologique en créant un équipement public exemplaire et emblématique s'adressant au grand public comme aux entreprises de la ZAE existante. Le financement de cet équipement d'envergure intercommunale pourrait s'appuyer sur des dotations régionales et départementales.

Ici, il s'agit d'accroître le recyclage et la valorisation des déchets par transformation/réparation, en remplaçant, *in situ*, la déchetterie classique actuelle et le magasin Emmaüs existant par un équipement public unique, écologique et multifonction, nommé par l'équipe European « Bio-Dôme », dédié au recyclage des déchets et à la production d'énergie renouvelable locale.

Ce nouvel équipement public réunirait trois fonctions :

- une recyclerie, s'appuyant sur un partenariat avec Emmaüs, pour amplifier la capacité de recyclage des déchets domestiques tels que mobilier mais aussi les déchets industriels banals provenant des entreprises de la ZAE (hors déchets dangereux et spéciaux),
- un site de méthanisation, visant la production d'ENR à partir du traitement des déchets organiques des écoles, du maraîchage développé localement dans un grand parc (à l'emplacement de l'ex VDO) et des particuliers,
- un pavillon d'accueil et d'exposition, pour sensibiliser le grand public au recyclage, aux énergies renouvelables et aux modes de consommation sobres et alternatifs.

Dans ce projet, l'engagement politique local pour la transition écologique se traduit par la création d'une infrastructure publique neuve, efficace et dédiée. Une manière de signifier l'importance de l'action politique et de son rôle, de stimulateur par l'exemple.

Ce projet raisonne avec la nécessité d'accélérer le taux de recyclage des déchets municipaux en France. Celui-ci s'élève à 44% (2018) et se situe sous la moyenne européenne de 47% et loin derrière le taux Allemand de 67%.

PROPOSITION de l'équipe European

« Pour intégrer ce territoire (friche de l'ex VDO) dans Champigny, notre projet propose de préserver son paysage sauvage et sa biodiversité (en conservant au moins 60% de son emprise actuelle), intensifier ensuite ses franges pour atteindre les objectifs de création de logements et d'emplois demandés par la ville et, enfin, de valoriser les ressources et les processus en place actuellement. »

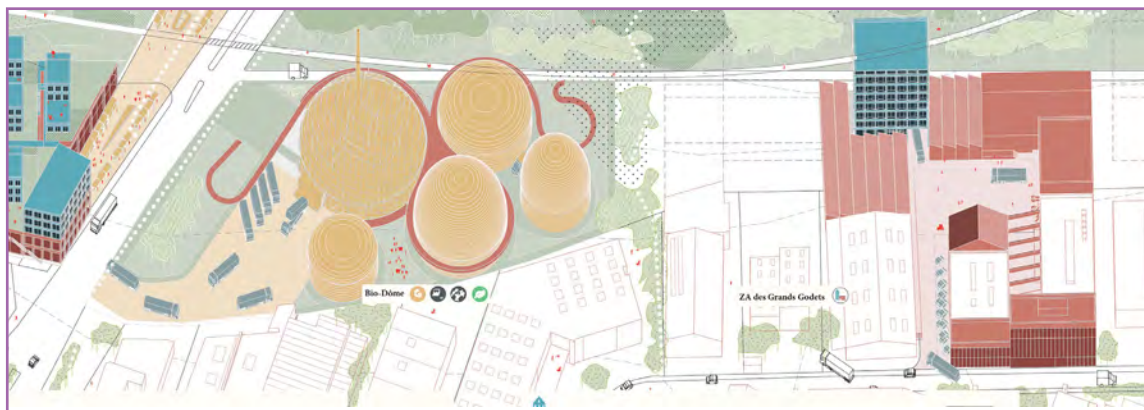
VALORISER : « ...Il s'agit de permettre aux acteurs du site de créer des liens et des réseaux afin d'inscrire le territoire dans une économie circulaire... »

Concrètement, le projet prévoit la substitution progressive (*in situ*) du site réunissant la déchetterie actuelle et le magasin Emmaüs par un nouvel équipement public, écologique, nommé « Bio-Dôme » dont l'objectif est d'augmenter les capacités de recyclage et de valorisation des déchets organiques et non organiques et de sensibiliser le grand public avec un pavillon d'accueil et d'exposition dédié.

Avec l'ajout de méthaniseurs pour recycler les déchets organiques locaux, ce nouvel équipement public devient un lieu unique dédié au recyclage des déchets (fonction de la déchetterie existante renforcée) et à la production locale d'énergie renouvelable issue du process de méthanisation.



Le nouvel équipement public « Bio-Dôme », en partenariat avec Emmaüs, en bordure de la ZAE et en frange du futur parc, devient un site emblématique de l'engagement local pour la transition écologique. L'action du recyclage devient une action citoyenne et des entreprises, valorisée avec la fonction de sensibilisation du grand public. Sur la perspective, le pavillon d'accueil et d'exposition sensibilise le grand public au recyclage, aux énergies renouvelables et aux modes de consommation sobres et alternatifs.



Sur le site de la déchetterie actuelle et du magasin Emmaüs, un nouvel équipement public, écologique, nommé « Bio-Dôme », prend place pour augmenter les capacités de recyclage des déchets non organiques et organiques et sensibiliser le grand public avec un pavillon d'accueil dédié.

MOA

- EPA Marne
- Ville de Champigny-sur-Marne
- EPT Paris-Est Marne et Bois

MOE

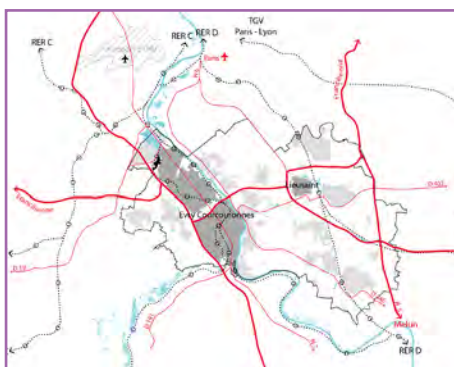
- Laurent Lustigman ; Clément Maître ; Robinson Neuville ; Ana Vida ; Morgane Champetier De Ribes, architectes
- en collaboration avec Clara Jan, architecte ; Chama Ouzgane et Laure Mouly, étudiantes en architecture

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

RIVE DE ROCADE AUTOROUTIÈRE (A6)



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTES + VOISINAGE DE GRANDS ENSEMBLES



► 150 ha périmètre réflexion
► 45 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Le site, à cheval sur les deux communes, est à l'articulation de grandes infrastructures routières, dont l'autoroute A6, de deux stations du RER D et, à proximité, de deux quartiers résidentiels denses. Il est constitué d'un réseau de PME déjà existant, ainsi que de plusieurs enseignes de production agroalimentaire. Ce site, en limite communale, constitue un atout pour réfléchir aux enjeux de productivité et une opportunité de maillage manquant entre les deux villes. Deux grands projets vont orienter l'aménagement futur de ce grand territoire : le pôle autour du futur stade de rugby et une opération de requalification de la copropriété dégradée Grigny 2.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

Les ZAE jouxtent souvent les grands ensembles. Elles ont un lien de parenté issu du zoning. Mais les politiques publiques d'aménagement, en silo, traitent ces zones séparément et ainsi contribuent à maintenir leur étanchéité. Les investissements publics, malgré leur importance, voient souvent leur impact limité en raison de leur déficit de transversalité urbaine et thématique, entre développement économique, rénovation urbaine des quartiers d'habitat social, lutte contre le chômage et transition écologique.

L'intérêt de ce projet réside justement dans cette volonté de penser l'interaction entre les actions et projets menés dans la ZAE (développement économique) et ceux menés dans les grands ensembles (NPNRU, pôle emploi...). Ici, la transition écologique est choisie comme levier de mise en mouvement conjoint de ces zones.

Concrètement, la création d'une unité de production d'ENR (gaz biométhane issu de la pyrogazéification) couplée à la déchetterie existante est le premier acte de construction d'une image territoriale attractive « orientée ENR ». L'accompagnement d'entreprises innovantes dans le secteur des ENR (avec la plateforme des ressources) permet également de créer de nouveaux emplois.

► Cf. fiche n°27

Le site pilote (projet Lazare), avec un bâtiment d'activité exemplaire architecturalement (matériaux biosourcés, haute performance énergétique), mettra à disposition une offre de surfaces d'activités à louer, à destination des PME/PMI et à prix modérés (par un montage foncier et financier dissociant propriété du sol et usage des volumes bâtis).

Enfin, l'investissement dans deux sites de formation aux métiers des ENR (pôle de formation et lycée) permettra la fondation d'une nouvelle filière professionnelle dédiée aux métiers des ENR, pionnière en France.

Il s'agit donc d'une programmation volontariste, visant bien plus que la « simple » requalification des ZAE comme des grands ensembles. L'engagement dans la « croissance verte » enclenche un changement d'image du territoire et un projet global décroissant les logiques et les périmètres d'aménagement, de développement économique et social, au profit des entreprises comme des habitants.

PROPOSITION de l'équipe European

« Notre proposition souhaite donner au territoire un cap étroitement lié aux énergies renouvelables. »

« L'initiative commune de mise en place d'un chauffage urbain géothermique témoigne d'une volonté politique forte des maires de Ris-Orangis, de Grigny et de Viry-Châtillon dans le domaine du développement durable. Cette alliance a permis de développer ce territoire autour d'une solution socialement utile et écologiquement responsable... Dans la continuité de cette démarche, notre projet propose de concilier développement économique, cohésion sociale et protection de l'environnement, en investissant dans les énergies renouvelables. »

« Les objectifs de cette stratégie territoriale et économique fondée sur le développement des ENR, sont les suivants :

- attirer des entreprises innovantes dans ce secteur et créer des emplois aux degrés de qualification variés et non délocalisables,
- augmenter la part des énergies renouvelables tout en diminuant la consommation énergétique,
- maîtriser les coûts de l'énergie et offrir de nouvelles perspectives d'emplois locaux.

Quatre grands axes et projets structurants concrétisent cette stratégie :

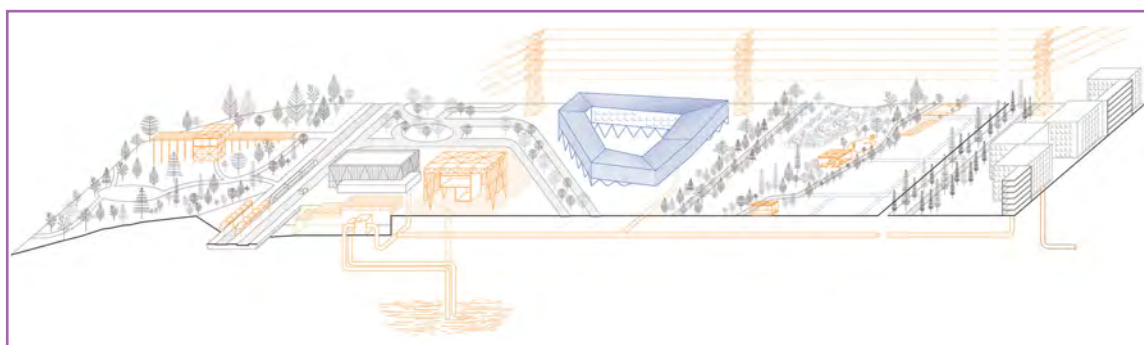
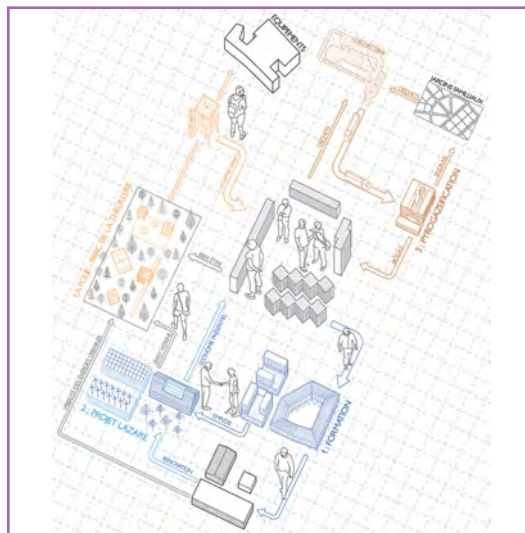
- création d'un pôle de formation aux métiers des énergies renouvelables et d'un lycée des énergies urbaines tourné sur les ENR,
- création d'un bâtiment d'activité exemplaire sur un foncier public pour louer à des prix maîtrisés (sur le principe du *community land trust*) des sur-

faces dédiées aux entreprises innovantes dans le secteur des ENR (projet Lazare),

création d'une unité de pyrogazéification couplée à la déchetterie existante pour produire du gaz biométhane. ENR produite sans émission atmosphérique et compatible avec une insertion en milieu urbain,

création d'une plateforme des ressources, outil opérationnel public, pour le portage foncier, le financement et le montage de projets, l'accompagnement des entreprises et la valorisation d'une nouvelle identité locale fondée sur les ENR. »

► Cf. fiche n°27



Le schéma et la coupe ci-dessus, témoignent des interactions entre les actions publiques et privées fondées sur le développement des ENR. En orange, tous les projets liés aux ENR ; en bleu, ceux liés à la mise en place d'équipements dédiés à la formation aux métiers des ENR ; en noir, les ressources existantes (habitants et entreprises) participants et bénéficiaires de la nouvelle dynamique économique et sociale.

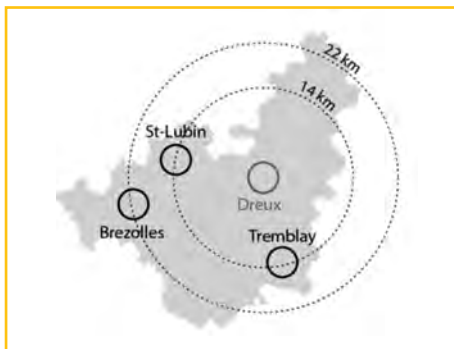
MOA

- Villes de Grigny et Ris-Orangis
- Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
- CA Grand Paris Sud

MOE

- Alt : Julia Lenoir architecte, urbaniste ; Guillaume Duranel et Frédéric Blaise, architectes
- Robin Apolit, ingénieur matériaux bois, spécialiste des ENR et méthanisation

PÉRIPHÉRIE D'AGGLO.



■ Site de projet European

FRANGE URBAINE



■ Site de projet European
-- Projet routier

EXTENSION URBAINE



Extension de ZAE existante



Extension de bourg

► 1047 ha périmètre réflexion
► 10 à 40 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Aux portes de l'Ile-de-France et de la Normandie, l'agglomération de Dreux est un territoire attractif. Les trois sites proposés par la collectivité visent la question de l'intégration de futures ZAE dans le territoire périurbain et rural de l'agglomération, hors du noyau central formé par Dreux-Vernouillet.

Les trois sites de développement pour des ZAE sont liés à l'arrivée du futur faisceau autoroutier A154. Ils questionnent ainsi les politiques de développement économique, de l'habitat et de la mobilité autour d'un projet d'infrastructure d'Etat et d'un aménagement territorial hérité du XX^{ème} siècle.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

L'outil numérique « Symbiosis » est une application mobile qui met à disposition de tous les habitants et entreprises, une cartographie interactive et collaborative. Ce sont les collectivités qui dirigent cette application en y déposant les informations cartographiques utiles (plan de zonage PLU, plans d'OAP...). Ces données se superposent et les utilisateurs peuvent passer de l'une à l'autre en conservant le zoom sur leur quartier par exemple (à la manière du portail web Géoportail). A la différence de Géoportail, l'intérêt de cette application mobile est qu'elle est locale et interactive. Les utilisateurs, peuvent exprimer leurs besoins et les localiser comme ils peuvent signaler des points de dysfonctionnement et faire des suggestions d'amélioration. Tout autant de retours qui pourront être intégrés au démarrage d'une étude urbaine ou de travaux de voiries.

L'intérêt de cette application mobile est qu'elle permet aux utilisateurs d'interagir sur un temps long, en dehors des périodes de concertation (à durée limitée). C'est un outil numérique qui devient un outil du quotidien pour interagir avec sa commune.

Vis-à-vis du thème de la ville productive, cet outil numérique peut améliorer la programmation urbaine d'un projet d'aménagement de ZAE dont la proximité avec des quartiers d'habitat individuel ou des centre-bourgs appelle à penser davantage de porosité entre les « zones ». Les entreprises peuvent trouver des avantages à une plus grande mixité des fonctions pour leurs salariés (avec plus de services), pour la sécurité de leurs locaux (avec plus de présence humaine en fin de journée ou le week-end), ou encore trouver un avantage économique avec l'ouverture d'un point de vente aux particuliers, pour les artisans par exemple.

Cet outil numérique, renvoie aux outils développés par les « villes intelligentes » ou « Smart City » en France ou à l'étranger. Si l'intention des services numériques, comme innovation territoriale, est louable sur le papier, les collectivités doivent en rester maîtres. Ces innovations numériques nécessitent un haut niveau d'expertise pour éviter les écueils connus de la privatisation de la ville par les données et assurer la sécurisation des données territoriales et individuelles, notamment. Des enjeux connexes à ne pas négliger !

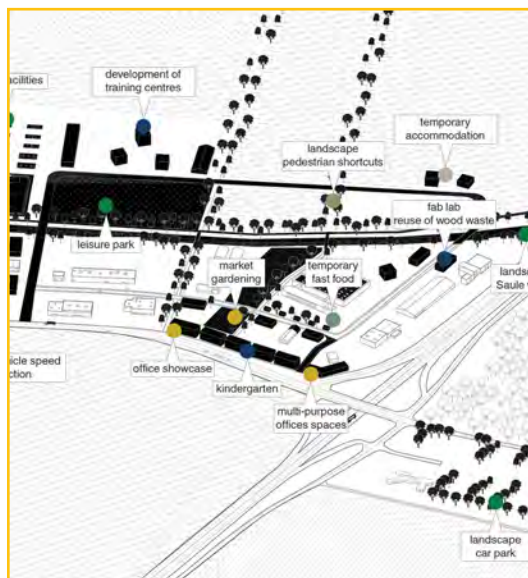
PROPOSITION de l'équipe European

« Nous proposons de remplacer le plan masse figé par une cartographie interactive, nommée « SYMBIOSIS. Elle est construite par des données automatiques - INSEE, cadastre, Géoportail - et collaboratives - habitants, ville, entreprises, investisseurs. Cette carte est composée de données de base sur les territoires - sociales, économiques, politiques, géographiques, architecturales, paysagères - et rassemble tous les documents politiques - PLU, SCOT, PDIE, PPRI, etc - facilitant et accélérant les démarches administratives. »

« Mise en réseau, les utilisateurs peuvent annoter directement la carte et exprimer leurs besoins, leurs propositions de projets ou identifier un dysfonctionnement urbain. Les communes peuvent suivre, en temps réel, les projets des utilisateurs ignorant souvent les démarches administratives nécessaires. Les utilisateurs prennent connaissance des décisions politiques et des intentions de leurs voisins. Ils ont alors une occasion d'échanges préalables, évitant les recours lors des dépôts de permis de construire. Cette nouvelle gouvernance transversale offre ainsi une meilleure maîtrise du temps et du foncier. Les projets citoyens rendus publics sont encouragés et promus. Ils constituent une source d'inspiration

pour les habitants et les entreprises et une attractivité pour des acteurs extérieurs. »

« A l'ère de la digitalisation, les activités de production de la ville ne sont plus autant une nuisance qu'elles ont pu l'être à l'époque industrielle et leur insularité est donc à révoquer. Les zones d'activités situées en dehors ou en périphérie des villes fonctionnent sur un déplacement motorisé exclusif. Les activités consacrées uniquement à la production entraînent des déplacements routiers pour leurs flux entrant et sortant. La cartographie interactive permet de créer un réseau productif local qui rapproche les entreprises autour d'un secteur d'activité et peut réduire les flux qu'elles génèrent. La cartographie interactive peut mettre en évidence le besoin de création d'espaces de distribution, de pôles de formation ou de centres de récupération de déchets. "SYMBIOSIS" permet de reconfigurer les relations transversales entre producteurs, distributeurs et consommateurs, valorise les spécificités des territoires et rend les entreprises plus compétitives. Le paysage diversifié des zones d'activités s'accompagne de traversées par des mobilités douces. "SYMBIOSIS" transforme les ZAE en quartier innovant et attractif. »



L'application mobile « Symbiosis » permet aux habitants, aux entreprises et aux communes de partager des données cartographiques interactives. Les utilisateurs annotent directement la carte et expriment leurs besoins, leurs propositions de projets ou identifient un dysfonctionnement urbain.

MOA

- Agglomération du Pays de Dreux
- Communes de St-Lubin-des-Joncherets, Brezolles et Tremblay-les-Villages

MOE

- Elisabeth Boscher, architecte, en collaboration avec Florence Festa architecte

OUTIL NUMÉRIQUE / CRÉER DES SYNERGIES ENTRE ZAE ET GRANDS ENSEMBLES

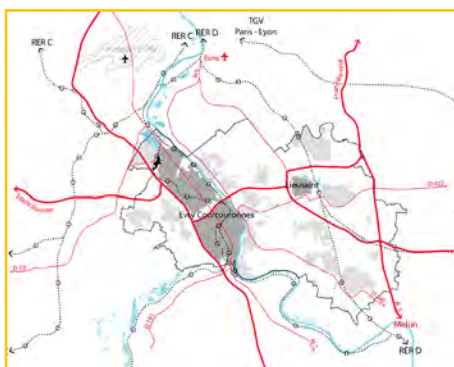
Une application mobile pour faciliter l'accès à la formation et à l'emploi

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

RIVE DE ROCADE AUTOROUTIÈRE (A6)



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTES + VOISINAGE DE GRANDS ENSEMBLES



- 150 ha périmètre réflexion
- 45 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Le site de projet est localisé en limite des deux communes. Cette situation est un atout pour réfléchir aux enjeux de productivité et une opportunité de maillage manquant entre les deux villes. Ce territoire s'est fait dans une logique de zoning, propre à l'histoire des villes nouvelles en France. Aujourd'hui, deux grands projets vont orienter l'aménagement futur de ce grand territoire : le futur stade de rugby et une opération de requalification des copropriétés dégradées sur l'ensemble immobilier de Grigny 2 (ORCOD-IN). Comment cette ambition de requalification et de régénération sociale va rayonner sur l'ensemble du territoire ? Comment redonner du sens et s'appuyer sur la population, sur les multiples cultures, l'économie présentielle pour augmenter la qualité de vie des habitants ?

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

L'outil numérique « Coopwork » est une plateforme qui permet de mettre en réseau, instantanément, l'ensemble des résidents d'un grand ensemble avec des offres de missions rémunérées ouvrant également à des formations professionnalisantes. Ainsi, les résidents d'une copropriété dégradée ou de logements sociaux produisent des services ou des travaux, en échange de monnaie électronique (*workpoint*) quand il s'agit de répondre à un « appel à mission » du syndicat de copropriété ou du bailleur qui leur permet de faire baisser leur charge et gagner en pouvoir d'achat.

Si cette proposition s'est focalisée sur l'enjeu social du site, cet outil numérique présente un fort potentiel de solidarisation des ZAE avec les grands ensembles voisins.

« Solidariser », dans le sens de rapprocher habitants et entreprises, compétences et emploi, comme deux pièces d'un même rouage, dans l'optique que cette relation, amplifiée et rendue efficiente (ici par l'outil numérique), puisse entraîner une dynamisation réciproque.

Ainsi, on pourrait imaginer que les entreprises des ZAE adhèrent à cette plateforme numérique sécurisée pour diffuser leur offre d'emploi et leurs offres de formations spécialisées, directement aux habitants voisins. Une manière de prioriser leur recherche de personnel dans le vivier local et de se donner les moyens de la réinsertion d'habitants dans le monde du travail, notamment par un programme de formation qui pourrait être systématisé et rémunéré sous la forme de monnaie électronique, baissant automatiquement leurs charges.

Un tel outil, s'il est véritablement fonctionnel, efficace et sécurisé peut contribuer à faire que les retombées économiques des ZAE, ici dans l'aire d'influence du pôle économique dynamique de l'aéroport d'Orly, soient pour les grands ensembles voisins, vecteur de développement social et urbain.

PROPOSITION de l'équipe European

« Dans le cadre de l'Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (OR-COD-IN) de Grigny-2, le projet "Coopwork" propose un système de cogestion participative adapté aux grandes copropriétés privées en difficulté. Le système Coopwork est une application mobile permettant aux habitants d'échanger du travail, contre une réduction de leur charges. »

« Concrètement, le nouveau syndic de copropriété lance des "appels à missions" sur l'application mobile, auprès des locataires ou copropriétaires au lieu de faire appel à des prestataires externes. Des missions telles que l'entretien ou la rénovation des espaces privés ou communs de la copropriété. »

« En fonction de leur compétence, les locataires ou copropriétaires font acte de candidature pour effectuer les missions en échange de *workpoints*, monnaie électronique permettant de baisser leurs charges et mécaniquement d'augmenter leur pouvoir d'achat. »

« Des formations sont mises à disposition des habitants pour leur permettre de candidater aux appels à missions de la copropriété mais aussi favoriser l'accès à l'emploi. »

« Les entreprises locales adhèrent aussi au système Coopwork pour communiquer directement auprès des habitants du voisinage sur leurs offres d'emploi et de formation spécialisées. »



Schéma précisant le fonctionnement de l'application mobile « Coopwork » s'adressant aux copropriétés privées dégradées. Un inventaire des « missions » rémunérées sous la forme de *workpoint* pour lesquelles les copropriétaires peuvent faire acte de candidature. Le niveau de rémunération est variable selon le degré de technicité de la tâche. Le gain de Workpoint permet directement de faire baisser les charges mensuelles du copropriétaire.

MOA

- Villes de Grigny et Ris-Orangis
- Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
- CA Grand Paris Sud

MOE

- Ydea : Sébastien Morales Sotomayor, architecte et urbaniste ; Johana Salazar ; Diego Morales ; Elaine Sanchez, architectes

OUTIL OPÉRATIONNEL ET FONCIER

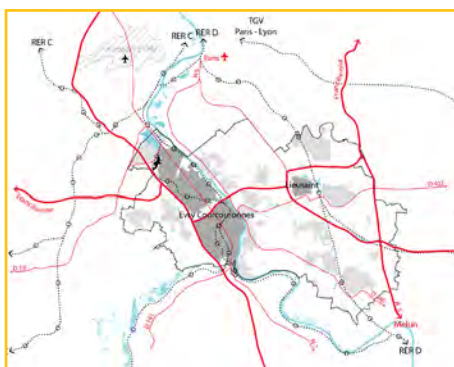
Un opérateur unique ZAE/grands ensembles pour faire des ENR un levier de développement

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet Europan

RIVE DE ROCADE AUTOROUTIÈRE (A6)



■ Site de projet Europan

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTES + VOISINAGE DE GRANDS ENSEMBLES



► 150 ha périmètre réflexion

► 45 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Les deux communes cherchent à innover dans leurs stratégies de régénération urbaine (Ris-Orangis) et à réparer les fractures urbaines (Grigny). La ville de Ris-Orangis recherche des processus de projet permettant d'apporter une nouvelle mixité entre logements et économie productive. Grigny dispose d'un foncier mutable maîtrisé en plein cœur de ville et au pied de la gare. Le site doit permettre de mettre en œuvre des processus de valorisation du foncier privé dans le but d'y développer une production locale qui réponde aux besoins des résidents et aux besoins des usagers métropolitains. L'équation à résoudre est de faire de la régénération urbaine des friches industrielles et commerciales et de la requalification de la copropriété dégradée Grigny 2, le support de la « ville productive ».

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

La position du site Europan, aux confins des deux communes de Grigny et de Ris-Orangis, est le témoin de la place réservée aux ZAE mais aussi aux grands ensembles dans les territoires périphériques métropolitains. Zones servantes spécialisées pour l'économie ou l'habitat, elles sont aujourd'hui, après 70 ans de croissance urbaine, des quartiers à fort potentiel urbain en raison, notamment, de leur bonne desserte (autoroute et RER) et de la présence de terrains mutables. Pour sortir des logiques d'aménagement sectorielles avec des projets urbains dédiés à chacune des zones : requalification de la ZAE d'un côté et projet NPNRU de grands ensembles de l'autre, la proposition consiste à envisager un seul grand projet qui puisse fédérer les investissements publics et privés. Et ce projet commun s'appuie sur le développement des ENR pour changer l'image, souvent stigmatisée, de ces territoires périphériques et attirer de nouvelles entreprises en pointe dans le secteur des ENR, créatrices d'emplois.

► Cf. fiche n°24

Une « plateforme des ressources » est créée pour mettre en œuvre ce projet intercommunal de grande ampleur, en fusionnant en un seul périmètre opérationnel, ZAE et grand-ensemble. Cette structure serait l'opérateur unique pour coordonner les investissements et projets publics, faire émerger les initiatives économiques privées et les articuler avec les dynamiques locales, urbaines et sociales. Cette structure serait pilotée par les communes pour développer un projet structurant et innovant en fédérant les partenaires privés et les acteurs traditionnels de l'aménagement (département, région, Etat, CCI, Ademe, etc.).

L'idée de créer un opérateur unique, piloté par les collectivités locales et réunissant partenaires publics et privés autour de la fabrication d'un projet de territoire, rappelle les vertus des IBA allemandes (*Internationale Bauausstellung*). Ces laboratoires de conception urbaine qui ont fait leurs preuves et dont le fonctionnement *bottom up*, à l'inverse des OIN, pourrait être une source d'inspiration pour dépasser les logiques publiques sectorielles.

PROPOSITION de l'équipe European

« Notre proposition souhaite donner au territoire un cap étroitement lié aux énergies renouvelables. »

► Cf. fiche n°24

« Nous avons identifié sur le territoire des Terres Saint-Lazare, un grand nombre de ressources de nature différentes. Certaines sont clairement identifiées : la géothermie et l'activité économique existante. D'autres sont des ressources potentielles, peu ou pas mises à contribution : la déchetterie, le tissu associatif, les habitants du quartier des Moulins à Vent et de Grigny 2, les jardins familiaux... »

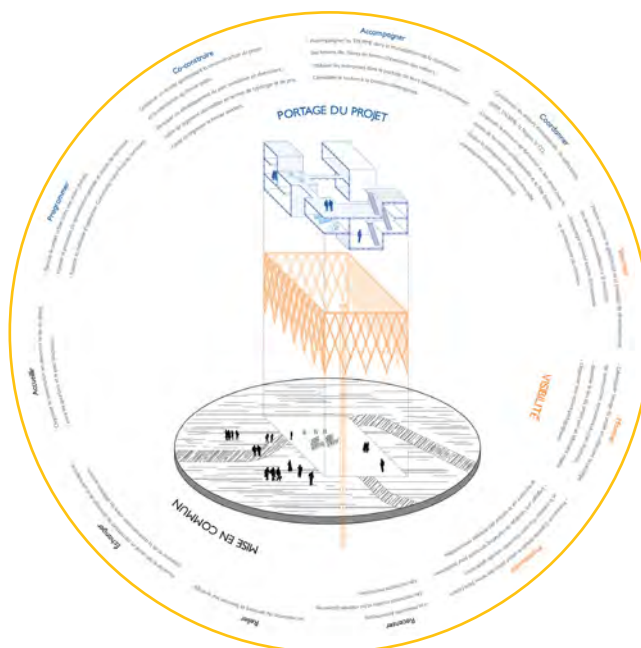
« La mise en réseau des ressources est rendue possible par un outil opérationnel : "la plateforme des ressources". Cet opérateur de projets est pensé comme une foncière et sert trois objectifs :

- la mise en commun des ressources pour prolonger les échanges horizontaux entre les acteurs du projet,
- le portage foncier pour accompagner l'implantation d'entreprises innovantes dans le secteur des

énergies renouvelables, en adaptant le système de *Community Land Trust*,

la mise en visibilité du projet par une stratégie de marketing territorial mettant en scène l'exploitation des ENR et leur impact sur le quotidien. »

« La Plateforme est alors garante de la gestion de la ressource foncière dans une approche solidaire. En contrepartie, les entreprises implantées doivent contribuer au développement économique et social du territoire. La plateforme se construit autour d'acteurs clefs comme : l'Ademe sur les questions d'énergie, la Région sur le volet formation professionnelle, la CCI pour le développement économique ou encore le SER (Syndicat des Energies Renouvelables) pour la dimension innovante du projet. Enfin, elle est le lieu de rencontre d'acteurs du territoire : les entreprises, les habitants, et les associations. »



La « Plateforme des Ressources » est localisée symboliquement sur le site du puit de géothermie, dans un nouveau bâtiment innovant. Elle constitue la première action du grand projet intercommunal, visant à faire des ENR un levier de développement économique et social.

MOA

- Villes de Grigny et Ris-Orangis
- Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
- CA Grand Paris Sud

MOE

- Alt : Julia Lenoir architecte, urbaniste ; Guillaume Duranel et Frédéric Blaise, architectes
- Robin Apolit, ingénieur matériaux bois, spécialiste des ENR et méthanisation

OUTIL OPÉRATIONNEL ET FONCIER

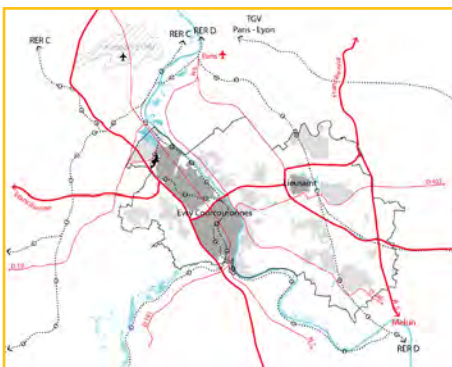
Des « communaux » pour solidariser ZAE et grands ensembles

PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE



■ Site de projet European

RIVE DE ROCADE AUTOROUTIÈRE (A6)



■ Site de projet European

REQUALIFICATION ZAE EXISTANTES + VOISINAGE DE GRANDS ENSEMBLES



► 150 ha périmètre réflexion

► 45 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

Les deux communes cherchent à innover dans leurs stratégies de régénération urbaine (Ris-Orangis) et à réparer les fractures urbaines (Grigny). La ville de Ris-Orangis recherche des processus de projet permettant d'apporter une nouvelle mixité entre logements et économie productive avec des démarches de projets novateurs. Grigny dispose d'un foncier mutable maîtrisé en plein coeur de ville et au pied de la gare.

L'équation à résoudre est de rendre ce territoire productif, pour les habitants comme pour les entreprises, en augmentant l'attractivité économique du territoire et la qualité du cadre de vie, tout en diminuant l'impact sur l'environnement.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E14

A RETENIR point de vue de l'auteure

L'idée de réactualiser les « communaux » est à la fois un plaidoyer pour une maîtrise publique de foncier à vocation sociale et solidaire, mais aussi un appel à décroisonner les politiques publiques d'aménagement.

Le projet de créer du « commun » sur les espaces interstitiels d'entre-deux zones peut être une occasion de tisser des liens profonds, à la fois urbains, sociaux et économiques, entre ZAE et grands ensembles.

Mettre à disposition des terres pour les habitants ou des entreprises est aussi une manière de libérer les initiatives locales qui peuvent déboucher sur des innovations sociales et/ou économiques grâce à la mise à disposition d'un sol mais aussi d'un « interlocuteur/guichet unique » facilitateur.

Dans un contexte urbain saturé et zoné, l'idée d'offrir un « espace des possibles » qui puisse diminuer les tensions sociales mais aussi inciter à entreprendre est une voie à explorer.

Dans cette perspective, les ZAE pourraient accueillir certains de ces communaux et établir un rapprochement bénéfique entre habitants et entreprises.

Une telle ambition, imbriquant développement social et développement économique, peut s'entendre comme un moyen de surmonter le fonctionnement en silo des politiques publiques d'aménagement où les investissements publics sont associés à des périmètres d'intervention thématiques (renouvellement urbain, éco-quartier, infrastructure, soutien à l'emploi, écologie, etc.).

Et si la réinvention des « communaux » permettait d'atténuer les effets d'impasses urbaines et sociales de l'héritage spatial du zoning ?

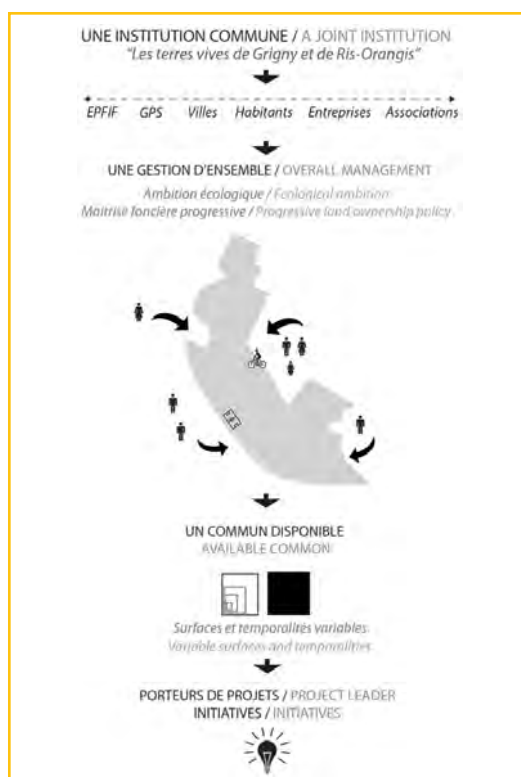
PROPOSITION de l'équipe European

« Au moyen-âge, les terres ne faisant pas l'objet d'actes de propriété privée étaient considérées comme des communaux, c'est-à-dire des terres partagées par l'ensemble des habitants. Ainsi, chaque villageois pouvait en disposer pour y élever une bête, pour cultiver une petite parcelle, pour y prélever de la terre ou du bois de chauffage. Les nouveaux communaux, tels que nous les proposons, rétablissent l'idée forte du droit de jouissance collectif d'un bien commun. »

« Au-delà du modèle du jardin familial, les nouveaux communaux s'intéressent à toutes les productions, à toutes les ressources et richesses du territoire, pour répondre aux différents besoins des différents usagers du site. »

« Les nouveaux communaux reposent sur une maîtrise foncière progressive des sols, redonnant une cohérence à ces "rebut" de l'urbanisation fonctionnelle ».

La nouvelle gouvernance dédiée à la gestion des nouveaux communs serait composée de l'EPFIF, Grand Paris sud, des villes, des associations d'habitants et des entreprises des ZAE. Elle serait le recevable des initiatives et attentes locales et assurerait le lien avec les acteurs locaux et la disponibilité des communaux.



« Le droit d'usage temporaire, sans propriété, permet d'envisager une autre manière de faire la ville ». C'est aussi une ambition forte susceptible de porter un devenir commun aux zones monofonctionnelles trop souvent pensées séparément, que sont les ZAE et les grands ensembles.

MOA

- Villes de Grigny et Ris-Orangis
- Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
- CA Grand Paris Sud

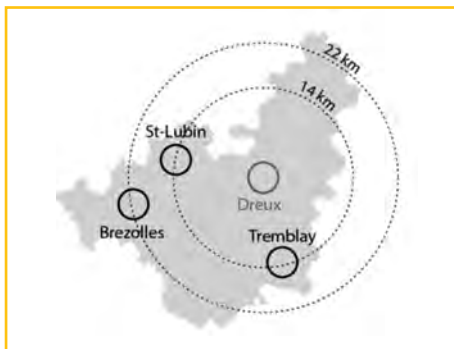
MOE

- TU-DU : Maia Tuur ; Yoann Dupouy, architectes et urbanistes

OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Droit d'occupation de zone agricole (habitat + activités) - sous conditions

PÉRIPHÉRIE D'AGGLO.



■ Site de projet European

FRANGE URBAINE



■ Site de projet European
- - - Projet routier

EXTENSION URBAINE



Extension de ZAE existante



Extension de bourg

► 1047 ha périmètre réflexion
► 10 à 40 ha périmètre projet

ENJEUX pour la Maîtrise d'Ouvrage

L'agglomération du Pays de Dreux cherche à tester un nouveau modèle de zone d'activité adapté aux enjeux du futur : sanctification du foncier, transition écologique, mutations économiques. Cette expérimentation permettra de développer une certaine exemplarité dans la conception, le développement et la gestion d'un espace productif mieux intégré à son environnement, au paysage rural/ péri-urbain, à la vie quotidienne des habitants et des travailleurs.

A partir des enjeux présentés dans le catalogue des résultats E15

A RETENIR point de vue de l'auteure

La proposition d'une lisière agricole habitée fait partie des « projets-manifestes » d'European qui, à première vue, semble s'opposer au principe du ZAN et à la nécessité de limiter l'étalement urbain.

Mais l'idée de s'affranchir de la juxtaposition stérile zone urbaine/zone agricole n'est pas nouvelle et répond à des désirs profonds d'amélioration de la qualité de vie. On la retrouve également dans les propositions issues de la consultation internationale du Grand Pari(s) (2007), notamment celle de l'équipe pilotée par Jean Nouvel qui a mis en évidence le potentiel de 800 km linéaire de lisières en rive des surfaces urbanisées de l'agglomération parisienne. Ces lisières prenaient la forme de « champs urbains », lieux ouverts et majoritairement naturels, accueillant de nouveaux espaces publics, des promenades, des jardins partagés, mais aussi des équipements, des exploitations agricoles de proximité, etc.

Ici, l'équipe European propose une déclinaison adaptée au milieu rural. il ne s'agit pas de « lisière » continue mais d'« îlots » ponctuels qui s'apparentent davantage à la figure du hameau ou celle de la grosse ferme et de ses dépendances. L'origine de cette proposition est d'investir dans une agriculture saine, sans pesticide et en circuit court qui permette de réinventer les relations entre habitants et productions agricoles. C'est donc un projet d'agriculture autant qu'un projet « d'urbanisme agricole ».

L'idée est de concevoir une « lisière agricole mixte » négociée avec les agriculteurs locaux, qui puisse accueillir de l'habitat, des activités artisanales et agricoles, sous réserve de deux conditions :

- la compatibilité des fonctions,
- l'édification de bâtiments autonomes en énergie, en eau potable et en assainissement.

Ainsi, dans le règlement d'urbanisme (PLU ou PLUi), une « zone à urbaniser dont l'activité principale est l'agriculture » permettrait une occupation du sol partielle, sans viabilisation des terrains, grâce à l'autonomie des édifices et qui serait, dans ces conditions, le gage d'une installation au moindre impact sur l'environnement.

Sans être une solution reproductible, cette idée stimule notamment l'innovation urbaine et architecturale dans le domaine de l'autonomie des constructions.

PROPOSITION de l'équipe European

« Ce projet répond essentiellement au thème du développement des bourgs ruraux. Il nous semblait important de questionner la manière dont on organise l'urbanisation des campagnes. Réfléchir à l'extension d'une commune, c'est d'abord réfléchir à ce qui fabrique sa limite, ou sa lisière. »

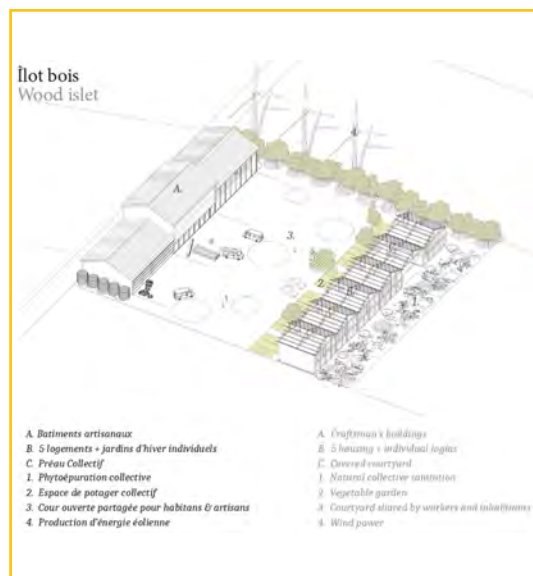
Cette proposition imagine une occupation de la lisière agricole avec l'implantation, autorisée par la réglementation urbaine locale, d'îlots autonomes en énergie, en eau potable et en assainissement pouvant accueillir de l'habitat, des activités artisanales et agricoles sous réserve de la compatibilité de leur cohabitation.

Concrètement, la conception de cette lisière agricole mixte serait élaborée à partir d'une concertation « avec les différents acteurs du territoire (CA, DDT, CAUE, etc..) y compris les associations... » et avec les partenaires agricoles « GAB, Terre de Liens, Chambre d'agriculture, et les agriculteurs intéressés par une installation sur le territoire communal ».

L'idée est de faire participer les agriculteurs locaux dans la mutation de la lisière communale au bénéfice d'un développement de circuits courts et d'un cadre de vie et de travail proche de la nature.



Le projet propose une alternative à l'extension urbaine courante en autorisant l'implantation d'îlots autonomes (sans réseaux) dans la lisière agricole. Ces sortes de hameaux écologiques offrent une autre manière d'habiter et de travailler en lien avec une activité agricole biologique axée sur les circuits courts.



Un exemple d'îlot réunissant logements et activité artisanale, autorisé en « zone agricole à urbaniser » sous conditions.

MOA

- Agglomération du Pays de Dreux
- Communes de St-Lubin-des-Joncherets, Brezolles et Tremblay-les-Villages

MOE

- Samuel Hervault, architecte
- Lucas Fontaine ; Jules Gauffeny, étudiants en architecture

An aerial photograph of the Paris region, showing the city's layout and surrounding areas. The image is labeled with several districts and landmarks:

- Neuilly Argenteuil**: Located in the upper left quadrant.
- La Courneuve**: Located in the upper center.
- Malmaison**: Located in the upper right quadrant.
- Périphérique**: A label for the ring road (Nuitongue) that runs diagonally across the middle of the image.
- L'Hers**: Located in the lower left quadrant.

The photograph shows a dense urban landscape with numerous buildings, roads, and green spaces. The ring road (Nuitongue) is a prominent feature, separating the inner city from the surrounding suburbs.

PROPOSITION de l'équipe European

« Le projet s'attaque aux trois modèles caractéristiques de la zone : l'hypermarché, la "boîte" commerciale et la rue de desserte. »

« A l'échelle de la métropole, le projet donne de la cohérence à un urbanisme décousu, fait de "plaques" type lotissement, zone commerciale et bord de périphérique. »

Pour conserver et amplifier les activités existantes, le projet s'appuie sur les projets de vente, de mise en location ou de rénovation, pour créer l'occasion d'occupations temporaires compatibles avec les fonctions du site.

L'occupation temporaire est imaginée progressive, avec l'installation, dans un premier temps, de constructions légères. Puis l'occupation temporaire qui se pérennise dans le temps va permettre de consolider, avec les autres propriétaires et locataires de la zone, une forme plus urbaine, inspirée de la « ville-centre ».

L'idée est de « reconstruire trois nouveaux modèles inspirés de la ville-centre : l'îlot, la façade et la place. »

Le projet prend la forme d'une fiction inspirée de la fable de La Fontaine « La cigale et la fourmi » où les cigales sont « les acteurs actuels et commerçants de la zone » et où les fourmis représentent des « usagers futurs » et des prospects nouveaux.



Les trois temps de la densification progressive, permise grâce au principe d'occupation temporaire :

Temps 1 : identification des espaces potentiels à densifier et rapprochement des propriétaires et locataires intéressés.

Temps 2 : installation de constructions légères et interventions minimales sur entrepôts existants permettant l'ouverture de nouveaux commerces et/ou services.

Temps 3 : après pérennisation des activités, construction d'édifices plus pérennes.

Les espaces publics sont aussi investis pour proposer davantage de confort et de services aux usagers et riverains des ZAE et zones commerciales.



MOA

- Toulouse Métropole
- 3 villes : Balma, l'Union et Toulouse
- AUA (Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Toulouse Aire métropolitaine)

MOE

- Studio Héno : Arnaud Jouanchicot ; Hélène Grosdidier, architectes

3

ENSEI- GNEMENTS



**REGARDS ET PERSPECTIVES
DE LA JEUNE GÉNÉRATION DE CONCEPTEURS
SUR LE THÈME EUROPAN « VILLES PRODUCTIVES »
ET SUR LES ZAE EN PARTICULIER**

IMPENSÉS, SUBSTITUTIONS ET ALTERNATIVES PROMETTEUSES

Ce chapitre conclusif est une analyse transversale des 439 projets rendus sur les sites français d'Européen E14-E15³⁶ qui permet d'élargir le champ de vision du présent ouvrage, ciblé sur un échantillon limité et orienté de 23 projets faisant l'objet de 30 fiches-idées.

Cette analyse repose sur l'immersion, durant deux années (2017-2018 et 2018-2019), au cœur des deux sessions du concours Européen sur le thème « villes productives » (E14 et E15), en qualité « d'experte de projet » au sein d'Européen France pour la session 14 (en particulier sur les sites de Bègles et de Lille) et en qualité « d'observatrice participante » pour les deux sessions. Immersion qui débute fin août 2017, au démarrage de l'analyse collective des 273 projets des sites français par le groupe d'experts E14³⁷ et s'achève en novembre 2019 à l'issue du jury final d'E15 désignant les lauréats.

La subjectivité de cette analyse, vue de l'intérieur du concours et du point de vue des experts(es) d'Européen France, est équilibrée par la convocation de *verbatim* et/ou de réflexions d'autres protagonistes tels que des organisateurs d'Européen France ou d'Européen Europe, des membres de jury ou encore des personnalités extérieures³⁸ ayant été amenées à s'exprimer lors des événements du concours (forum des villes et des jurys, forum inter-sessions, exposition des résultats et table ronde...) ou sur les résultats du concours dans des revues professionnelles.

Ce chapitre conclusif souhaite également donner à voir quelques reflets de la compréhension du thème Européen E14-E15 « Villes productives » en général et du modèle spatial des ZAE en particulier par la jeune génération de concepteurs³⁹ et sa manière d'y répondre par le projet.

Il met en lumière les limites de certaines familles de projets en isolant des sujets sous-tendus par le thème « Villes productives » qui ont été faiblement appréhendés par les candidats d'E14 et d'E15, nommés ici « impensés » ainsi qu'un mode de projeter par « substitution » qui a souvent consisté à remplacer les activités productives existantes pour d'autres activités économiques et/ou d'autres fonctions. Ce chapitre met également en valeur les « alternatives prometteuses », détaillées dans les 30 fiches-idées, ici synthétisées et thématiques pour souligner les pistes créatives et potentiellement opérantes pour FAIRE la ville productive.

Des alternatives qui ont en commun le « faire avec le déjà là » et la recherche d'une société plus inclusive⁴⁰, tout en proposant des solutions pragmatiques pour, dès maintenant, réduire drastiquement l'impact des activités humaines sur l'environnement. La nouvelle génération de concepteurs ne veut plus attendre et agit, ici par le projet, pour changer aujourd'hui de paradigme économique et urbain.

³⁶ 439 projets sur les sites français pour les deux sessions Européen « Villes productives » dont 273 pour la session E14 et 166 pour E15.

³⁷ La commission d'expertise des projets d'Européen France compte 11 experts pour E14 dont 8 architectes, 1 paysagiste, 1 urbaniste et 1 expert en socio-économie urbaine et d'un urbaniste. Pour E15, la commission compte 9 experts dont 6 architectes, 2 urbanistes et un expert en socio-économie urbaine.

³⁸ Dans le rapport d'analyse de la session « Villes productives » E14 édité par Européen Europe (mai 2018), 11 experts européens et 5 experts français témoignent des résultats Européen en France, en Belgique, en Allemagne, en Suisse, en Espagne, en Norvège et en Autriche.

³⁹ Les concepteurs participants au concours Européen sont majoritairement des architectes. Pour exemple, les statistiques d'Européen Europe, pour les 136 équipes primées en Europe (17 pays) lors de la session E15, ont comptabilisé parmi les auteurs des projets (sans les collaborateurs) : 67% d'architectes, 17% d'urbanistes, 4% de paysagistes et 2% d'ingénieurs (extrait du communiqué de presse E15-2019).

⁴⁰ L'analyse des projets rendus E14-E15 a permis de distinguer les démarches d'inclusivité pour maintenir et/ou augmenter l'accès au logement à coût abordable en ville dense et limiter les effets de gentrification des requalifications urbaines des ZAE ; l'accès à des locaux adaptés aux loyers abordables aux petites/moyennes entreprises pour un retour de la production en ville ou encore l'accès à l'emploi aux citoyens qui en sont le plus éloignés, en mettant en place des dispositifs de solidarité entre ZAE et grands ensembles notamment.

IMPENSÉS

Les candidats participant au concours European E14-E15 « Villes productives » devaient répondre aux défis suivants :

- pour E14 : « générer de nouveaux types de proximité en connectant habiter et produire »,
- pour E15 : mettre en place « de nouvelles conditions productives de transformation » à partir de trois enjeux « ressource, mobilité et équité sociale »⁴¹.

A la notion de mixité fonctionnelle et urbaine, structurante du sujet de la session European 14, s'est donc ajoutée la notion de « transition écologique » dans la session European 15.

Au regard de ces défis, posés par le concours European, l'analyse des projets rendus a fait émerger ce qui a été considéré ici comme des « impensés » et qui correspondent à des sujets fondamentaux soulevés explicitement ou implicitement par le thème du concours EUROSPAN « Villes productives » et qui ont été très peu étudiés, voir éclipsés par de nombreux candidats. Trois impensés, identifiés par des experts de projets d'European France et de nombreux membres de jury, caractérisent la majorité des projets rendus des deux sessions E14-E15 :

- la place des activités industrielles et manufacturières dans la ville productive,
- le rapport au travail dans la société actuelle et future,
- l'héritage spatial du zoning des ZAE.

Des impensés qui s'accompagnent d'un contournement du sujet, concrétisé le plus souvent par une stratégie de remplacement partiel ou total des activités dominantes par d'autres activités, de l'habitat et/ou des espaces naturels, productifs ou d'agrément. Substitutions détaillées dans la seconde partie du chapitre conclusif.

IMPENSÉ 1 / LA PLACE DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET MANUFACTURIÈRES DANS LA « VILLE PRODUCTIVE »

L'industrie et plus précisément l'industrie manufacturière⁴² est la grande absente parmi les activités productives convoquées pour constituer la chaire des projets urbains et architecturaux proposés par les candidats. Pourtant l'industrie manufacturière existe bien souvent sur les sites mis au concours European mais n'est pas véritablement considérée, alors même que la « production industrielle urbaine »⁴³ tend à se redéployer. A titre d'exemple, la référence du grand projet urbain « Plan Canal » à Bruxelles, en cours de réalisation, témoigne bien de la capacité d'une métropole à maintenir et redéployer son artisanat et ses industries manufacturières en ville, tout en limitant la gentrification des sites d'activités, historiquement périphériques et devenus centraux avec la croissance urbaine. Ainsi, parmi les projets rendus d'European E14-E15, l'industrie manufacturière est, le plus souvent, remplacée par d'autres activités productives, et majoritairement par « l'agriculture urbaine »⁴⁴.

⁴¹ Termes employés dans les dossiers de présentation du sujet « Villes productives » des sessions European 14 (2017) et European 15 (2019). Dossiers sujet diffusés à l'occasion du lancement du concours international.

⁴² Selon la définition de l'INSEE, les industries manufacturières sont « des industries de transformation des biens, c'est à dire principalement des industries de fabrication pour compte propre mais elles concernent aussi la réparation et l'installation d'équipements industriels ainsi que des opérations en sous-traitance pour un tiers donneur d'ordres ».

⁴³ Kaye Geipel, critique d'architecture, dans son article « Cet espace qui nous regarde » dans le rapport d'analyse de la session « Villes productives » E14 édité par European Europe (mai 2018), convoque la définition de Saskia Sassen (2006) de la « production industrielle urbaine ».

⁴⁴ Depuis une quinzaine d'années, l'agriculture urbaine connaît un regain d'intérêt et un certain développement dans les grandes métropoles du monde (Paris, New-York...) avec les fermes urbaines, les toits-potagers, les jardins collectifs,

30% des projets sur les 108 sélectionnés par European France E14-E15, reposent sur le principe du remplacement de l'économie industrielle manufacturière par l'économie agricole urbaine. Et en englobant l'ensemble des propositions visant le verdissement des sites d'activités, 45% des projets sont fondés sur le remplacement majoritaire ou partiel des activités productives existantes par des espaces naturels cultivables ou récréatifs. Ainsi la notion de production de la « ville productive » a été largement associée à la production agricole, et ce sous trois formes :

- comme programmation principale du projet économique et spatial,
- comme métaphore quand il s'agit d'un projet basé sur les synergies des activités existantes et nouvelles, s'inspirant de la « permaculture »⁴⁵,
- par filiation, avec le principe de « renaturation » des sites d'activités, avec la désimperméabilisation d'espaces publics ou d'espaces non bâtis privés.

De nombreux intitulés des projets témoignent de ce phénomène de disparition de l'industrie dans la ville et de son remplacement par une production agricole sous ces trois formes différentes. La première forme envisage la transformation du fonctionnement du site par substitution plus ou moins généralisée, des activités productives existantes comme le titre de ces projets le souligne : « From textile to fertile » (Guebwiller E14) ; « Urbanisme agricole » (Dreux E15) ; « Cultures latentes » (Evreux E14) ; « Verdoyer, cultiver, hybrider » (Champigny E15) ; « A(gri)puncture » (Dreux E15). Certains projets annoncent même leur spécialisation agricole en misant sur l'innovation agricole : « Hydro-productive Parks » (Saint-Omer E15) ; « Hydrophiles » (Rochefort Océan E15).

La deuxième forme repose sur le parti pris d'un processus inspiré de la permaculture pour la transformation d'un site d'activités avec, par exemple, la mise en place des conditions de la régénération du site pour le rendre plus « fertile », métaphore agricole très utilisée pour justifier l'introduction d'espaces naturels et la renaturation des sols associés, propices à l'introduction de nouvelles fonctions (habitat, équipements...). Les intitulés de ces projets évoquent clairement cette catégorie de projets : « Permacultures urbaines » (Angers E14) ; « La préparation, la cultivation, la récolte » (Angers E14) ; « Urban sédimentation » (Evreux E14) ; « Productive Synergy » (Auby E15).

Enfin, la troisième forme met en avant l'importance du « sol » comme levier de transformation du site d'activité, en prévoyant sa renaturation, sa régénération, sa dépollution et/ou sa désimperméabilisation, dans la perspective de rendre ces sites plus habitables, plus vivables : « Cultivating city » (Amiens E14) ou encore « Acclimater la vallée » (Guebwiller E14).

Les intitulés de ces projets annoncent tous clairement un avenir des ZAE ne s'appuyant pas sur l'industrie manufacturière mais davantage sur une production injectée *ex nihilo*, celle de l'agriculture en milieu urbain et qui s'accompagne de la reconquête du sol artificialisé de l'ère industrielle par sa renaturation et le principe d'une substitution volontariste, économique et urbaine, visant un changement radical du fonctionnement et de l'image du site.

les serres verticales, l'agriculture urbaine *indoor* et le développement des techniques agricoles hors sols (hydro/aqua/aéroponie) notamment. Il faut toutefois relativiser son effet de nouveauté apparent car l'agriculture urbaine est pratiquée dès la période du néolithique avec le développement de sociétés sédentaires où des relations se nouent entre la création des regroupements humains et leurs espaces nourriciers associés. Voir la définition de l'agriculture urbaine par Paula Nahmias et Yvon Le Caro (2012).

⁴⁵ Métaphore agricole nommée aussi « perma-aménagement » fréquemment convoquée dans les propositions Européennes mais aussi dans le monde professionnel. Pour exemple, le CAUE du Morbihan a proposé d'étudier un modèle innovant de « Perma-aménagement » des parcs d'activités intégrant les deux concepts de permaculture et d'aménagement. Etude proposée dans le cadre d'une réponse à un AMI d'intention sur l'économie circulaire de la région Bretagne (2017).

IMPENSÉ 2 / LA QUESTION DU RAPPORT AU TRAVAIL ET DE SON ÉVOLUTION DANS NOTRE SOCIÉTÉ

Le rapport au travail dans notre société, ses évolutions passées et récentes mais aussi ses crises avec celle des gilets jaunes (de novembre 2018 à juin 2019) et, récemment, avec la grève nationale contre la réforme des retraites (de janvier à juin 2023) prévoyant l'allongement de la durée du travail à 64 ans nous montre toute l'importance d'une réflexion globale sur les conditions du travail, le temps et la durée du travail, au quotidien comme à l'échelle d'une vie.

Le rapport au travail c'est aussi questionner le cadre spatial des actifs à l'intérieur comme à l'extérieur des locaux de l'entreprise. Un sujet qui se développe depuis une dizaine d'années avec la création croissante de tiers lieux, de *Fab Lab* et d'espaces de *coworking*⁴⁶ en particulier et qui a connu une accélération avec la crise sanitaire du COVID 19 et le télétravail forcé qu'elle a induit. La pandémie a en effet confirmé la nécessité de faire évoluer le logement pour accueillir l'espace du travail mais aussi l'importance d'améliorer les conditions de vie des salariés en réduisant leurs déplacements domicile-travail, avec le maintien, après la crise sanitaire, du télétravail un à deux jours par semaine par exemple ou avec la mise en place, pour certaines entreprises, de la semaine de 4 jours⁴⁷. Des évolutions qui confirment la volonté profonde de travailler moins longtemps et dans de meilleures conditions spatiales et de rythme de vie.

Aussi, la disposition et la surface du logement en milieu urbain dense ont été largement débattus durant la crise sanitaire et l'exode urbain qu'elle a provoqué, montrant l'inadéquation des normes actuelles de la production standardisée des logements⁴⁸ à l'évolution des modes de vie, au développement du télétravail mais aussi à la densification des villes qui appelle des contreparties pour rendre la ville plus vivable.

Les adaptations spatiales liées aux demandes de la société pour un travail moins contraignant et laissant une part plus importante pour soi, ses proches et les autres, restent encore insuffisantes quelles que soient les échelles de réflexion concernées, ville, quartier, îlot ou édifice (logement ou entreprise) tant l'inertie des standards est forte quand il s'agit de produire les espaces de l'habiter ou de la fabrication artisanale ou industrielle.

Une inertie constatée malgré l'adaptation, accélérée avec le COVID 19, de nos villes et territoires ruraux à un travail relocalisé en partie chez soi (dans son logement ou à proximité) et dans une vision prospective, la possible progression du principe de « revenu universel »⁴⁹. La possibilité de

⁴⁶ Les tiers lieux qui regroupent différentes formes de lieu dont les espaces de *coworking* mais aussi les *Fab Lab* (ateliers de fabrication numérique), se sont développés significativement depuis une petite quinzaine d'années, avant que le télétravail n'explose avec la pandémie du COVID 19 où les entreprises ont dû organiser le travail à distance puis en hybride. En Ile-de-France, les trois quarts des tiers lieux ont été créés depuis 2010 selon l'Institut Paris Région (Note rapide n°755, 2017).

⁴⁷ Après le télétravail progresse le principe de la semaine de 4 jours. Des entreprises pionnières en France et en Europe testent déjà cette nouvelle organisation. En mars 2023, le passage à la semaine de 4 jours d'une entreprise industrielle française, la PME industrielle Structa et ses 70 salariés, a été largement relayé par la presse généraliste et économique.

⁴⁸ La crise sanitaire du COVID 19 a réactivé le sujet crucial de la qualité du logement. Plusieurs enquêtes et rapports parus dans la période 2020/2021 ont confirmé la dégradation, en quarante ans, de la qualité du logement neuf avec la tendance à la baisse de la surface moyenne du logement et à la mono-orientation notamment. Parmi ces travaux, le « référentiel pour un logement de qualité » de l'architecte-urbaniste François Leclercq et du directeur général d'Epa-marne/Epafrance Laurent Girometti, remis à la ministre du Logement Emmanuelle Wargon en février 2021, qui a présenté plusieurs critères de qualité d'usage afin de réformer les normes actuelles des constructions : en premier, celui d'une surface minimale par typologie de logements », mais aussi d'un seuil minimum de hauteur sous plafond, l'accès à un espace extérieur, mais aussi les critères d'orientation, de modularité ou encore celui de la présence d'espaces de rangement.

⁴⁹ Appelé aussi revenu d'existence, le revenu universel est le principe d'un revenu de base versé par la puissance publique à l'ensemble des citoyens d'un territoire, sans exigence de seuil de ressources ni contrepartie et dont le but est

cette nouvelle donne économique et sociale oblige à penser plus largement l'évolution du rapport au travail et ses incidences sur les caractéristiques des espaces dédiés au travail, dans et à l'extérieur des entreprises mais aussi sur les modalités de déplacement domicile/travail. Mutations dans l'air du temps qui ont le mérite de nous obliger à penser au « bon » usage de notre temps sur terre et à notre cadre de vie.

Pourtant, la question du rapport au travail est le deuxième grand absent des résultats du concours European E14/15. Parmi les 439 projets rendus en France, très peu ont évoqué clairement le sujet et encore moins dans des termes prospectifs. Autrement dit, la ville productive proposée est conçue à société constante. Seules les évolutions déjà engagées ont été amplifiées avec la généralisation des *Fab Lab* et des espaces de *coworking*. Ces tiers lieux sont souvent juxtaposés ou superposés aux logements ou placés en interface, entre logement et activités productives, donc sans modification des typologies urbaines et architecturales actuelles de chacune de ces fonctions.

Si la question du rapport au travail des cadres et des catégories d'employés qualifiés travaillant hors des ateliers des usines a été sous-étudiée (en dehors de la généralisation des tiers lieux), celle des ouvriers(es) dont la présence physique, *in situ*, est indispensable et obligatoire, est inexistante. Pour ces employés, les caractéristiques spatiales de leur cadre de travail⁵⁰ n'ont été ni pensés, ni projetés.

IMPENSÉ 3 / LA QUESTION DE L'HÉRITAGE SPATIAL DU ZONING DANS LES ZAE

Dans le cas de la reprise des sites à caractère patrimonial (friches industrielles du XIX^{ème} siècle à Amiens ou Guebwiller) ou de quartiers mixtes centraux (quartiers de gare, quartiers productifs centenaires...) les équipes European ont pu s'appuyer sur les qualités urbaines d'un tissu urbain déjà constitué : maillage, espaces publics, pépites architecturales, épaisseur historique et hétérogénéité spatiale des édifices. Dans le cas des ZAE, les propositions ont rarement développé une réflexion sur l'héritage spatial du zoning⁵¹. Sans défendre le zoning, le propos ici est de poser l'indispensable réflexion sur ses origines, au-delà du « c'est la faute à la charte d'Athènes », mais aussi sur les formes urbaines héritées en s'interrogeant sur l'inertie du modèle ZAE⁵², y compris dans la période actuelle et transitoire du ZAN⁵³. Une inertie qui témoigne, à la fois, de la lenteur d'évolution des modes opératoires de nombreuses collectivités⁵⁴ pour maintenir et développer les activités économiques,

de réduire la pauvreté. Cet outil financier d'une politique sociale et économique est expérimenté dans certains pays. En 2023, c'est l'Angleterre qui expérimente le revenu universel avant une implémentation nationale. L'impact du revenu de base sur le mode de vie des individus, leur rapport au travail et les nouveaux besoins spatiaux induits, au sein du logement comme dans leur territoire de vie reste encore à évaluer et anticiper.

⁵⁰ A ce propos, on peut lire un témoignage sur le quotidien des ouvriers et les caractéristiques de leurs espaces de travail, dans une ZAE de l'ouest francilien, pendant la pandémie du COVID 19 dans l'ouvrage collectif, *Regards sous contrainte, Carnet de terrain d'un monde pandémique* (Bringand 2021).

⁵¹ A ce sujet, l'analyse urbaine de David Mangin dans son ouvrage *La ville franchisée* (2004) a mis en évidence les caractéristiques morphologiques du zoning et de l'urbanisme de secteur en particulier.

⁵² Le sujet de l'inertie du modèle spatial de la ZAE est développé dans l'article de Flore Bringand « Espace public par défaut : les zones d'activités économiques standards » dans l'ouvrage collectif, *Les espaces publics urbains, penser, enquêter, fabriquer*, sous la direction de Antoine Fleury et France Guerin-Pace (2022).

⁵³ Car le ZAN « va se heurter à l'inertie des tendances existantes » (Bihouix 2022, 187) et aux coups partis des zones à urbaniser déjà planifiées et inscrites dans les documents d'urbanisme actuels. Si l'objectif du ZAN est l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, d'ici là, de nombreuses ZAE verront encore le jour et leur conception spatiale doit impérativement questionner le modèle de la ZAE standard, non évolutif et non densifiable.

⁵⁴ Le rapport Bonnet témoigne de la permanence d'un modèle dominant de ZAE peu vertueux. Ce rapport « Aménager les territoires ruraux et périurbains » dirigé par Frédéric Bonnet, remis à Sylvia Pinel, ministre du Logement en janvier 2016, a été réalisé à partir de nombreuses contributions d'experts dont celles d'Architectes Conseils de l'Etat. S'intéressant notamment aux bourgs dégradés, le rapport évoque la nécessité de trouver d'autres « modèles urbains », d'autres références, en particulier pour les ZAE.

mais aussi de la satisfaction (qui doit poser questions) de l'offre spatiale standardisée urbaine et architecturale d'un certain nombre d'acteurs du monde privé de l'entreprise comme du monde public de l'urbanisme.

Autrement dit, il est difficile d'agir sur un modèle spatial sans avoir décortiqué ses composantes, les tenants et aboutissants d'un tissu urbain productif et en particulier sans connaître les besoins spécifiques des entreprises⁵⁵ et leur modèle économique et immobilier.

Si, avant toute intervention architecturale, l'importance du diagnostic et de la compréhension de l'identité structurelle d'un édifice considéré comme patrimoine industriel est une évidence, dans une ZAE l'attention à l'espace hérité, urbain et architectural, est de manière générale quasi inexistante. Le plus souvent, seule la détermination du degré de mutabilité des parcelles privées et publiques, à partir de la valeur économique et sociale intrinsèque des entreprises existantes (nombre d'employés, chiffre d'affaires, ...) et de la distinction des rares usines aux qualités architecturales notables, définit les « points durs » d'une ZAE.

SUBSTITUTIONS

Le principe de « substitution » correspond à un mode de penser et d'agir consistant à remplacer un modèle spatial par un autre, une économie existante par une autre, une occupation du sol par une autre, un tissu urbain par un autre...

Le recours au principe de substitution comme réponse à la requalification des ZAE est récurrent dans les propositions des deux sessions European E14-E15. De nombreux candidats proposent le remplacement partiel, voire total, des activités industrielles et manufacturières existantes et du tissu de PME/PMI généralement co-présent (artisanat, entreprises de BTP, logistique, garage...) par des activités nouvelles, souvent sans relation avec l'histoire industrielle du site, ni les savoirs-faires locaux. Parmi les projets European analysés, se dégagent deux modalités principales de substitution : la substitution par généralisation de la « mixité urbaine » et la substitution par « verdissement ». Autrement dit, les espaces productifs existants sont remplacés par de l'habitat (et les fonctions utiles associées : équipements, commerces, services) et/ou par des espaces naturels. Ces espaces naturels de substitution sont dotés le plus souvent de trois fonctions possibles : une fonction productive quand il s'agit d'introduire l'agriculture urbaine, une fonction d'agrément s'il est question de créer des espaces de loisirs récréatifs ou sportifs et/ou enfin une fonction réparatrice visant la régénération des sols (dépollution, fertilisation, reconstitution de biodiversité) justifiant les propositions radicales de renaturation massive du site d'activités voir « d'ensauvagement »⁵⁶.

⁵⁵ Sans oublier que « la qualité unique des ZAE est d'être un espace de liberté pour les entreprises », propos recueilli de Thomas Sieverts, architecte urbaniste (auteur de l'ouvrage *Entre-ville, une lecture de la Zwischenstadt*, 2001), au jury international de l'atelier francilien 2016, organisé par l'association des Ateliers de Maîtrise d'œuvre urbaine sur le thème « Dynamiques économiques, urbaines et emploi : quel avenir pour les zones d'activités économiques du Nord Francilien ? ». Autrement dit, la pensée urbaine ne peut considérer les ZAE uniquement comme des réserves foncières pour la croissance de la ville.

⁵⁶ Le thème de « l'ensauvagement » est apparu dans plusieurs projets rendus d'E14 et E15. De manière radicale dans le projet utopique « Bègles et les machines urbaines » (projet E14 mentionné) qui envisage une renaturation massive de la ZAE existante, la verticalisation des activités et des autres fonctions combinées ainsi que le retour à des berges inondables (Garonne) occupées en grande partie par une nature non anthropisée. Un thème minoritaire mais singulier qui témoigne d'une vision extrême de la ville productive.

Des substitutions radicales sans doute induites par les trois impensés exposés dans le chapitre précédent mais aussi liées à la recherche de solutions efficaces pour opérer le changement d'image et le retour de l'attractivité du site tant attendus par les collectivités locales⁵⁷. Un recours au principe de substitution sûrement encouragé, également, par l'exercice même du concours d'idée qui indirectement conduit certains candidats, face à la complexité du réel et au temps court de production du projet, à faire des impasses sur certains sujets au profit d'une idée simple et attrayante.

Mais la substitution fonctionnelle et spatiale n'est pas propre aux propositions issues de concours d'idées, elle est et a été, dans l'histoire de la transformation urbaine, un moyen puissant pour changer le monde.

SUBSTITUTION 1 / MIXITÉ URBAINE

Le principe de la mixité fonctionnelle et urbaine est la pierre angulaire de la présentation du thème « Villes productives » du concours Europan E14, également relayé par les demandes des collectivités participantes dans l'expression de leurs objectifs (dans leur dossier de site). La définition du thème « Villes productives » E14 repose sur l'idée que « l'idéologie de la ville mixte est aujourd'hui généralement partagée »⁵⁸, qu'il s'agit de passer « de la zone d'activités au quartier vivant » avec l'idée que l'habitat, les équipements et les espaces publics peuvent être « moteur de la régénération ». Les directions suggérées par le thème du concours Europan ont largement coloré les réponses des candidats.

Parmi les projets qui ont fondé leur stratégie urbaine sur le remplacement du tissu économique et urbain existant par un tissu urbain mixte composé essentiellement d'habitat et des fonctions connexes (équipements, commerces, services), l'introduction de logements est présentée par les candidats Europan essentiellement comme le moyen de :

- transformer une ZAE en quartier,
- rapprocher les habitants de leur lieu de travail et donc réduire la distance domicile-travail. Le développement d'un réseau de pistes cyclables et d'itinéraires piétonniers complète le plus souvent,
- le dispositif urbain de cette ville mixte.

Si cette mixité peut être utile et pertinente pour tout ou partie de certains sites d'activités, elle est, en réalité, une disposition insuffisante concernant par exemple l'enjeu des déplacements pendulaires domicile-travail puisque les futurs habitants de ces nouveaux logements en ZAE ne travailleront pas forcément dans l'une des entreprises voisines. Dans les projets Europan, la mixité répond donc davantage à la définition de la ville productive du concours où il s'agit de « re-mélanger habitat et travail ». Mais le principe du mélange des fonctions s'est limité, pour de nombreuses réponses, à l'introduction restrictive de l'habitat dans les sites d'activités, sans réflexion notamment sur les nouveaux besoins sociétaux et spatiaux pour mieux vivre et travailler dans de meilleures conditions⁵⁹.

⁵⁷ Dans les dossiers de site d'Europan, traduisant les objectifs des collectivités locales participantes et porteuses du site d'étude mis au concours, on trouve les termes récurrents de « changement d'image », « nouvelle attractivité », « expérimentation », qui appellent à une forme de radicalité. Radicalité traduite, dans certains cas, par une réponse simplificatrice par les concepteurs participants au concours.

⁵⁸ Extraits du document de présentation du thème Europan 14 *Villes productives* (2016). Phrase clef située dans le premier paragraphe de la définition du thème (p4).

⁵⁹ Le sujet de l'adaptation du logement au travail à domicile a été peu développé dans les projets rendus du concours Europan E14-E15. Certes les concours E14-E15 se situent avant la crise sanitaire du COVID 19 et la normalisation forcée du télétravail, mais la pratique du télétravail et du travail à domicile avec le développement de l'auto-entreprenariat notamment n'est pas une nouveauté.

Ainsi, les logements proposés, pour passer de ZAE à quartier mixte, sont majoritairement standardisés du point de vue de la forme urbaine comme de la disposition intérieure des logements. De nombreux projets ont simplement ajouté des logements, sous forme essentiellement d'immeubles collectifs et/ou de maisons de ville, sans remise en question de la production actuelle du logement ni proposition d'autres formes urbaines qui auraient pu être utiles dans le contexte des ZAE pour ménager la cohabitation entre habitants et activités de production. Les plans d'étage des logements montrent également des dispositions classiques jours/nuit, des surfaces et des volumes courants. Cette analyse des résultats du concours Europan est également partagée à l'échelle européenne avec la critique formulée d'appartements qui restent standardisés quand des innovations sont apportées aux espaces de travail⁶⁰.

Le paradoxe de ces formes simplificatrices de mixité urbaine est le risque de renforcer le besoin de séparation entre les fonctions, s'opposant ainsi au vœu du concours Europan de « générer de nouveaux types de proximité en connectant habiter et produire ». Connexion qui ne peut pas se traduire par la seule juxtaposition d'édifices de logements à des usines et entrepôts sans prise en compte de la gestion des nuisances et contraintes de la production.

Le projet manifeste des « Machines urbaines » (Bègles, E14) exacerbe cette séparation des fonctions, paradoxalement, en poussant à son paroxysme le principe de mixité urbaine rapportée à l'échelle de l'édifice, avec des supers-bâtiments verticalisant la mixité de fonctions jusqu'à y inclure les espaces publics. Une verticalisation de l'urbanité de la ville qui permet, dans ce projet, de libérer le sol avec une renaturation radicale de tous les espaces non bâtis pour créer un milieu « sauvage », s'opposant aux espaces artificialisés et stériles (du point de vue de la biodiversité) de la ZAE originelle.

Dans ce projet utopique, plaçant la mixité et l'urbanité à l'intérieur des édifices, l'idée est de faire « un espace public libéré de sa fonction sociale »⁶¹, avec le risque assumé de réduire l'espace public existant à la seule fonction circulaire indispensable. Ici, l'intériorisation des espaces publics accentue l'introduction de la ZAE plutôt qu'elle ne l'atténue ! Si l'on ajoute la surreprésentation, dans les projets rendus, des tiers-lieux jouant également un rôle d'espace public intériorisé, émerge alors une ville productive privatisée où l'espace public ouvert à tous, sans fonction prédéterminée, autre que celle de la rencontre, disparaît.

SUBSTITUTION 2 / VERDISSEMENT

Parmi les projets rendus d'Europan E14-E15, deux grandes catégories de projets identifiées par les experts de projet d'Europan France se partagent la stratégie de requalification des sites d'activités par un verdissement massif motivé par un changement d'image radical. Il s'agit des « projets-parc » et des « projets-agriculture urbaine »⁶², avec des variantes orientées sur la permaculture, l'élevage ou les cultures hors-sol (aquaponie, aéroponie...). Une troisième catégorie, marginale mais remar-

⁶⁰ « Des espaces de travail innovants et des appartements standardisés » est une des critiques de Kaye Geipel, critique d'architecture et rédacteur en chef du magazine *Bauwelt und Stadtbauwelt* à Berlin, membre du comité national d'Europan Allemagne de la session E14, à propos des propositions architecturales et urbaines rendues au concours E14 et à l'aune du thème de la mixité fonctionnelle dans les zones industrielles. Dans le cahier d'analyse de la session des résultats Europan 14, mai 2018 (p 20).

⁶¹ Ce projet (mentionné E14) a clairement exposé une stratégie « anti plan masse » et « anti espace public » avec un « espace public libéré de sa fonction sociale ». Une version radicale de la mixité urbaine rapportée à l'échelle de l'édifice uniquement où les édifices multifonctionnels semblent développer une autonomie urbaine individuelle et rompant avec l'idée dominante de retrouver, dans les ZAE, une forme d'urbanité par le traitement des espaces publics.

⁶² Ces deux familles de projets ont été créées par les experts de projet d'Europan France de la session 14, lors de l'analyse partagée des 273 projets rendus sur les 11 sites français. Familles de projet représentatives d'une tendance lourde des propositions au verdissement des ZAE.

quable par sa radicalité, évoque le principe de « ré-ensauvagement », consistant à un retour à un « état naturel », parfois inaccessible aux humains.

Cette stratégie verte revendique sa dimension écologique avec le retour de la nature en ville, la régénération des sols, le renforcement de la biodiversité et le développement d'activités agricoles biologiques et locales renforçant les circuits-courts. Un verdissement qui permet un changement d'image et une nouvelle attractivité urbaine, favorable à l'introduction d'habitat, à la mixité urbaine et au développement d'une nouvelle économie, engagée écologiquement. Un verdissement qui se veut également productif avec l'introduction de nouvelles activités économiques liées soit à l'exploitation d'espaces agricoles, soit à l'économie des loisirs récréatifs et sportifs, et parfois les deux.

PROJETS-AGRICULTURE URBAINE

« L'agriculture urbaine » faisait partie des six thèmes classifiant des références de projets urbains mis en évidence dans la plaquette de présentation du thème d'Européen E14. Elle faisait donc partie des programmations désirées par le Conseil scientifique d'Européen, concepteur et rédacteur du thème de chaque session. Ce qui explique en partie le choix de nombreux candidats de substituer partiellement ou massivement à l'économie existante, industrielle, manufacturière et artisanale, une nouvelle économie agricole, créée *ex-nihilo*.

Concrètement, ces « projets-agriculture urbaine » envisagent, le plus souvent, la mise en place d'un écosystème autonome d'activités agricoles et de production d'énergie renouvelable où les déchets des uns font la matière première des autres ; le tout formant un nouveau paysage attractif pour y habiter et y travailler.

Prenons le cas du site de Lille (E14), sur l'île des Bois Blancs, en rive du canal de la Deûle ; parmi les 22 propositions remises, 80% des projets rendus⁶³ sont fondés sur une programmation économique thématique comme moteur de la transformation urbaine, dont près de la moitié mettent en avant l'agriculture urbaine. Pourtant, le site de l'île des Bois Blancs est marqué par des infrastructures lourdes issues de l'ère industrielle et toujours en fonctionnement telles que la zone industrialo-portuaire⁶⁴ et le canal de la Deûle connecté à l'espace Euro-métropolitain via la liaison fluviale Seine-Escaut (et à termes par le projet du Canal Seine Nord Europe).

Bien sûr, le contexte économique et urbain est multiple puisque la création du pôle d'excellence Euratechnologie (nouvelles technologies de l'information et de la communication, TIC) dans les bâtiments de l'ancienne usine Leblan Lafont (ancienne filature) dans les années 2000 a initié la tertiarisation et la mixité urbaine de cette partie de Lille. Dans ce double contexte, entre écoquartier mixte mêlant habitat et nouvelles économies (TIC) et zone industrialo-portuaire, les projets rendus ont majoritairement penché pour une programmation économique verte (agriculture urbaine) ou bleue (loisir fluvial). Une agriculture urbaine qui s'accompagne des dernières avancées technologiques agricoles et s'étend à l'élevage urbain. Certains projets reposent sur une production agricole non alimentaire et épuratrice des sols (projets « Canteleu as a matrix » ou « Hybrid city »), d'autres développent l'aquaponie et l'hydroponie (projets « Hydropole » ou « Lighting the roots »). Autant de techniques de production économes en eau, en surface, sans engrais et hors sols, compatibles avec des situations urbaines.

Le cas de Lille n'est pas une exception et de très nombreux sites en France et en Europe ont vu quantité de projets fondés sur la substitution de l'industrie historique par l'agriculture urbaine. Bien que

⁶³ Sur les 22 projets rendus, 18 ont fondé la mise en mouvement du site d'étude sur le développement d'une nouvelle programmation économique autour de trois grandes filières : l'agriculture urbaine (44%), le loisir fluvial (33%) et la filière du réemploi (23%). Les 4 autres projets (sur les 22) ont fondé la mutation sur une stratégie prioritairement spatiale, une démarche processuelle ou encore l'économie culturelle.

⁶⁴ Rappelons que le port de Lille est le troisième port fluvial intérieur français derrière ceux de Paris et de Strasbourg.

l'agriculture urbaine soit clairement une activité attendue dans les réponses par les organisateurs du concours European, celle-ci largement utilisée pour changer la destinée des ZAE et leur image, a aussi été très controversée au sein des débats d'experts et des jury E14 et E15 en raison notamment de l'inexistence de propos sur le devenir de l'activité industrielle existante, une fois délocalisée.

PROJETS-PARCS

Les « projets-parcs » sont centrés sur la reconquête des sites d'activités par le paysage et l'extension d'espaces naturels dans la ville avec l'ambition de reconstituer un écrin favorable au développement économique et point de départ de la mixité urbaine. Pour exemple, sur le site de Bègles (E14), les « projets-parc » représentent 32% des projets rendus (7 sur 22) dont un seul projet sera finalement pré-sélectionné (La Machinerie de Bègles).

La plupart de ces projets s'appuient sur la présence du « Delta Vert », espace naturel existant de 200 hectares au sud de Bègles et riverain de la ZAE du Grand Port (secteur Bègles Garonne), dédié aux pratiques sportives et de loisir et maillon de la trame verte métropolitaine bordelaise. A cette trame verte structurante s'ajoute le potentiel d'un ultime îlot de verdure au cœur de la ZAE, phagocyté par le tissu économique, jardin privé de 2,5 hectares occupé par une maison bourgeoise, ancienne demeure de morutier du début du XIX^{ème} siècle. L'idée récurrente des candidats est d'étendre le Delta Vert dans la ZAE, voire de transformer la ZAE en extension habitée du Delta Vert. Un verdissement qui associe à la fois l'idée de faire de la ZAE un grand parc pour habiter et d'autre part l'idée que la nature peut être une usine productrice de ressources (alimentation, biomasse-énergie, fraîcheur, oxygène...) pour une ville plus résiliente.

En général, ces projets conservent les activités les plus pourvoyeuses d'emplois et dont les emprises foncières privées sont les plus grandes et remplacent les autres par de nouvelles activités liées à la gestion et l'exploitation des nouveaux espaces naturels créés, soit pour la production d'énergie renouvelable, soit pour du maraîchage.

La version jusqu'au-boutiste et utopique des stratégies urbaines et paysagère des « projets-parcs » consiste au retour à une « nature sauvage » où les sites d'activités seraient remplacés par de vastes étendues densément boisées à l'allure de forêt primaire accueillant dans des petites clairières quelques usines ou immeubles autonomes réunissant en leur sein logements, services, équipements, locaux d'activités, espaces publics. Le projet manifeste « Bègles et les machines urbaines » (E14) est l'expression de cette vision extrême où des bâtiments-machines sont posés librement dans une nature sauvage et où « l'espace extérieur est libéré de son obligation sociale : ce n'est pas un espace public mais un espace libre dont la nature peut s'emparer ».

Ces deux catégories de projets, « projets-parcs » et « projets-agriculture urbaine », qui, bien qu'ayant d'indéniables qualités et pouvant être sources d'inspiration pour telle et telle partie d'un site d'activité, font apparaître plusieurs limites quand ils se présentent comme le fondement du projet de requalification d'une ZAE entière.

La première limite est sans doute liée à l'effet de substitution de l'activité productive en général et industrielle manufacturière en particulier, au profit essentiellement de l'agriculture urbaine et des activités liées à la production d'énergies renouvelables. En effet, ces projets n'hésitent pas à « déplacer » des activités existantes pour « libérer le sol » en éludant très rapidement la faisabilité foncière, immobilière, économique et technique et, surtout, avec pour seule justification le besoin de gagner du terrain pour les espaces naturels. Une libération du sol qui permet de créer des champs de maraîchage, des potagers, des jardins familiaux, des prés pour réintroduire des animaux (moutons et chevaux), et de nouvelles constructions telles que halle de marché, ferme agricole verticale, méthaniseur, composteur... et des logements.

Cette libération du sol au profit d'espaces agricoles, quand elle est généralisée sur une ZAE entière,

laissant en place uniquement les plus grosses entreprises, pose la question du devenir du tissu productif des TPE/PME local « déplacé », souvent dépendant de synergies interentreprises propres à la zone et risquant, dans le déménagement, des pertes d'exploitation fatales. Elle pose aussi des questions vis-à-vis du besoin national de « réindustrialisation »⁶⁵. Si l'on renature des sites d'activités entiers en supprimant des terrains dédiés à l'activité industrielle, où s'implanteront les entreprises qui voudront se relocaliser en France ? Des questions à relativiser au regard de chaque localisation de ZAE, plus ou moins proche des quartiers centraux et au regard de la massification plus ou moins importante de cette substitution.

La deuxième limite concerne la perspective convoquée « d'auto-suffisance » et de « résilience » (alimentaire le plus souvent) de ces projets car, on le sait, l'autosuffisance alimentaire des métropoles est illusoire⁶⁶ et ne peut s'envisager que dans le périmètre élargi des villes ou des métropoles avec leur hinterland et à partir de stratégies agricoles, à la bonne échelle de réflexion et avec les acteurs locaux, à l'instar des Projets Alimentaires Territoriaux⁶⁷.

Toutefois, développer l'agriculture urbaine a d'autres bénéfices non négligeables comme celle de rapprocher producteurs et consommateurs, de participer au rafraîchissement ambiant des villes (réduisant les effets des îlots de chaleur) mais aussi d'offrir de nouveaux espaces naturels lorsqu'ils sont accessibles. L'agriculture urbaine connaît d'ailleurs une certaine progression depuis une dizaine d'années, en milieux urbains denses, dans des projets urbains ou des programmes d'action publique, en faveur d'une ville plus « résiliente » avec des réalisations ponctuelles qui oscillent entre expérimentation et parfois marketing territorial.

La troisième limite soulevée par de nombreux experts de projets d'Europarc France et des membres du jury est celle du spectre récurrent d'un désir de vie communautaire qui frôle le risque du repli sur soi d'une partie de la société et d'exclusion des plus défavorisés de ce système possiblement coûteux de production locale.

Une fois ces trois limites énoncées, il faut souligner le mérite qu'ont ces projets de verdissement, de soulever la question du « bon usage du sol »⁶⁸ et de la nécessaire verticalisation des activités productives en milieu urbain dense, dont des exemples existent mais sont encore peu nombreux.

⁶⁵ La stratégie économique de réindustrialisation en France n'est pas nouvelle et s'est accélérée avec le Covid 19. Le président Emmanuel Macron dans son adresse aux français le 13 avril 2020 affirme sa volonté de bâtir « une indépendance agricole, sanitaire, industrielle et technologique française et plus d'autonomie stratégique pour notre Europe ». L'objectif d'indépendance motive cette accélération traduite notamment par la mise en place d'un grand plan d'investissement national, « France 2030 » (octobre 2021).

⁶⁶ Si l'on prend le cas de l'Île-de-France, « l'autosuffisance alimentaire n'est pas atteignable ni en quantité ni en diversité » rappelle Laure de Biasi, ingénieure en agronomie (Institut Paris Région, mai 2020), en raison des surfaces cultivables limitées, de la nature des sols et du nombre d'habitants à nourrir et précisant que « déjà au XVIII^{ème} siècle la région n'était déjà pas autosuffisante avec des produits qui venaient à 150 km à la ronde ». Selon elle, seules « les coopérations entre territoires à différentes échelles : entre territoires urbains et ruraux au sein de l'Île-de-France et du Bassin parisien, entre l'Île-de-France et les autres régions de France, entre la France et les autres pays, particulièrement en Europe et au cœur du bassin méditerranéen », pourront améliorer la durabilité de l'approvisionnement régional.

⁶⁷ Issus de la Loi d'avenir pour l'agriculture qui encourage leur développement depuis 2014, les projets alimentaires territoriaux (PAT) ont pour objectif de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans les territoires en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines. L'outil PAT a été renforcé avec le plan France Relance avec l'objectif d'un PAT par département (soit 96 PAT à terme). En mai 2022, seuls 11 PAT ont été reconnus par le ministère de l'Agriculture comme des démarches abouties (ministère de l'Agriculture, 5 mai 2022).

⁶⁸ La notion du « bon usage du sol » invite à questionner les réponses toutes faites et les injonctions parfois contradictoires de la densification et du verdissement notamment. Le bon usage du sol appelle à s'appuyer sur les richesses du territoire avant toute chose et à « donner plus que l'on soustrait », c'est-à-dire de faire de tout projet urbain un outil de cohésion avant d'être un outil de développement. Voir la contribution de Flore Bringand à l'exposition « Nouvelles Richesses » du Pavillon Français lors de la 15^{ème} Biennale d'Architecture de Venise (commissariat d'exposition Obras et collectif AJAP 14, 2016)

ALTERNATIVES PROMETTEUSES

Les sept alternatives prometteuses présentées ci-après se caractérisent par la recherche de résolution de la complexité des sujets à traiter et des réalités multiples, lorsqu'il s'agit de mutation de ZAE, tout en visant la préservation des entreprises existantes et en relevant les défis de la mise à niveau indispensable des indicateurs environnementaux, urbains et sociaux associés. Des alternatives qui se coltinent des injonctions contradictoires contemporaines telles que : développement économique et urbain/zéro artificialisation nette (ZAN) ; pollution des sols/protection des nappes phréatiques et de la ressource en eau ; artificialisation des sols/biodiversité ; risques technologiques/santé publique ; inondabilité/densification, etc.

Elles sont des alternatives au principe de substitution décrit dans les paragraphes précédents avec des propositions spatiales et programmatiques moins radicales en apparence mais modifiant profondément l'impact des activités de production sur leur environnement, ainsi que leur capacité à co-construire avec les habitants et les entreprises la ville productive de demain.

DYNAMISER L'INDUSTRIE EXISTANTE EN L'INSCRIVANT DANS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE DU RECYCLAGE ET DU RÉEMPLOI

13% des projets distingués par European France⁶⁹ ont opté pour une autre voie que celle de la substitution programmatique, en s'appuyant sur des filières économiques existantes pour construire un nouveau récit mobilisateur et attractif de transformation du site d'activités. Plusieurs de ces projets ont proposé la mutation de la filière locale existante du BTP en particulier (sans doute mieux appréhendée par les candidats architectes en raison de leur proximité avec les entreprises de construction) pour développer une économie des circuits-courts, du réemploi et du recyclage des matériaux. Une mutation économique qui considère le potentiel du territoire élargi pour fonder de nouvelles synergies locales entre ressources et entreprises. C'est le cas du projet « Ville autoproductive » (Lille E14, fiche-idée n°20) qui envisage la mise en place d'un pôle d'excellence consacré au recyclage/réemploi de la brique, matériau identitaire de Lille, à partir de la réactivation du fret fluvial et des infrastructures lourdes existantes (canal de la Deûle et port de Lille). Un projet qui anticipe sur le développement des déchets bâtimentaires avec l'augmentation des démolitions dans le cadre du renouvellement de la ville sur elle-même et la perspective, à terme, de l'arrêt de l'artificialisation des sols (ZAN).

CRÉER DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET DE NOUVELLES TYPOLOGIES D'ÉDIFICES HYBRIDES CONNECTANT L'HABITAT AUX ESPACES DE TRAVAIL

Cette recherche morphologique, architecturale et urbaine visant une cohabitation interne, efficiente et désirable des espaces privés du logement imbriqués, avec un espace de travail ouvert sur la ville qui tienne compte des évolutions du monde du travail évoquées plus haut, a été peu expérimentée par les candidats. Elle représente pourtant une alternative à la mixité urbaine basique consistant à rapprocher, de manière stérile, des objets architecturaux standards, logements comme locaux d'activités.

⁶⁹ Seulement 14 projets sur les 108 distingués par European France (E14+E15) font de la programmation économique et de la formation à partir des ressources économiques déjà présentes le moteur principal du projet. 12 d'entre eux se focalisent sur le développement de filières de recyclage et de réemploi autour d'une économie circulaire locale. 2 projets développent des filières de production d'énergie renouvelable et de transition énergétique. Concernant les autres projets distingués par European France (94 sur 108) : 71% des projets portent davantage sur les enjeux spatiaux sans que la programmation économique soit déterminante et, enfin, 16% des projets raisonnent par substitution programmatique en ajoutant de nouvelles filières (agriculture urbaine majoritairement).

Ces projets alternatifs se sont emparés du sujet du renouvellement des espaces de travail productifs dans la ville mixte et dans le logement en particulier, au-delà de la seule juxtaposition verticale ou horizontale des fonctions « habiter » et « travailler ». C'est le cas, par exemple, avec le projet « La Grande Mine » (Bègles E14, fiche-idée n°18) qui, s'intéressant aux besoins des petites entreprises et aux entrepreneurs indépendants, prévoit de dynamiser la ZAE existante en insérant une offre nouvelle de locaux d'activités de petite et moyenne taille, complémentaire au tissu existant des entreprises industrielles de grand format et au renouvellement plus lent. Cette offre variée de petits locaux d'activités s'adresse à une catégorie d'entreprises, TPE/PME, souhaitant produire (artisanat, prototypage, assemblage...) dans des conditions professionnelles tout en étant à proximité de leur logement, en proposant des combinaisons hybrides d'espaces allant de l'atelier de production de plain-pied associé à une maison de ville, avec sa cour de stockage/livraison, à des surfaces de bureaux accessibles indépendamment des logements au sein d'un même immeuble d'habitat intermédiaire⁷⁰, en passant par des micros-ateliers faisant partie du logement d'un immeuble collectif mais séparé du cœur privatif du logement par une pièce loggia.

ÉDIFIER DES « STRUCTURES CAPABLES » AUX ESPACES NEUTRES POUVANT ACCUEILLIR TOUT TYPE DE FONCTIONS

Une autre voie a consisté à promouvoir, non pas la conception sur-mesure de nouvelles typologies mixtes habitat/activités adaptées à des besoins de productivité dédiés (à l'instar du projet « La grande Mine »), mais, au contraire, de concevoir des édifices à structure surdimensionnée et réversible, nommés « structures capables »⁷¹, pouvant accueillir tout type de programme. Cette catégorie de projets propose, au-delà de la mixité, une solution pour sortir de la faible densité urbaine habituelle des ZAE⁷² où les bâtiments d'activités d'un seul niveau et de plain-pied occupent seulement le tiers de la parcelle, laissant inutilisé et inutilisable le volume au-dessus des toits terrasses ou des *sheds*. C'est le cas du projet « Positive loops » (Angers E15, fiche-idée n°16) qui, avec sa structure poteaux-poutres et planchers à haute portance, peut accueillir aussi bien des charges d'exploitation d'activités industrielles que des bureaux, des logements ou des équipements publics. La trame de neuf mètres en plan comme en hauteur sous plafond est divisible en deux ou trois, selon les besoins de surface et de volume. Le projet « Stamping ground » (Champigny E15, fiche-idée n°17) propose une variante en s'intéressant aux conditions opérationnelles pour financer le surdimensionnement d'une telle construction. Ce projet s'appuie sur une maîtrise d'ouvrage publique/privée et envisage, à partir du terrain propriété de la commune dédié à la reconstruction d'un nouveau centre tech-

⁷⁰ L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat alternatif au collectif et à la maison individuelle. Il permet d'atteindre une certaine densité urbaine tout en offrant des qualités de vie propres à la maison avec un accès individuel au logement et la présence d'un espace extérieur habitable. Développé dans les années 70, avec de beaux exemples dans les villes nouvelles, puis délaissé, il connaît un regain d'intérêt mérité mais encore insuffisant. Pour exemple, le CAUE 13 présente des projets récents d'habitat intermédiaire parmi 15 réalisations remarquables pour la qualité des logements et leur densité (CAUE 13, 2017).

⁷¹ Terminologie employée par les projets proposant ces bâtiments hybrides à structure porteuse surdimensionnées et réversible permettant de verticaliser des fonctions à fortes contraintes tout en assurant leur bonne cohabitation (flux logistiques et privés, isolation acoustique, protection incendie, etc.). Le document sujet E14 (2017) avait mis les candidats sur cette piste en présentant les « immeubles multifonctionnels » comme solution « pouvant recevoir différentes fonctions pour les rendre compatibles avec des rythmes d'usages différents » et en montrant deux exemples de bâtiments multifonctionnels réalisés : le centre Europaplatz à Berne (Urbanoffice Architectes) et le Lincoln Road à Miami (Herzog & de Meuron architectes).

⁷² Les ZAE classiques présentent une densité nette, entre 0,35 et 0,50, équivalent à la densité de lotissements de maisons individuelles. Cette faible densité couplée à une occupation des parcelles en trois tiers (bâtiment au milieu de la parcelle/espaces résiduels/espaces de desserte et de stockage) caractérise ce modèle spatial peu évolutif et à faible densité. Source : étude *Evaluation des performances urbaines des ZAE standards* ; étude comparative d'une quinzaine de ZAE en France et en Europe menée par Flore Bringand (2010).

nique municipal (CTM), non pas de mobiliser le terrain pour la seule fonction d'un équipement public⁷³, mais d'édifier une « structure capable » réunissant le CTM à rez-de-chaussée, des espaces de stockage et de stationnement superposés, des locaux pour d'autres activités (artisanat, TPE/PME) et, aux étages supérieurs, des logements. Cette proposition de densification du programme public initial et le portage foncier par la collectivité permettent potentiellement de financer le surdimensionnement de l'ossature de l'édifice. L'hypothèse de ce montage programmatique et opérationnel souligne l'importance de l'implication des collectivités publiques pour renouveler les standards de la construction et stimuler l'invention de nouvelles formes de cohabitation (dans les meilleurs conditions techniques et spatiales) des fonctions domestiques avec des activités de production.

Au-delà de la verticalisation des activités de production et de leur hybridation avec de l'habitat et des équipements publics, le principe de ces « structures capables » est également de s'inscrire dans la durée, avec la possibilité de faire évoluer son occupation interne au moindre coût de transformation de l'édifice sans avoir à modifier profondément la structure. Ces projets plaident pour expérimenter l'hybridation et la réversibilité des bâtiments ; une ambition louable et même nécessaire tant l'immobilier d'entreprise est majoritairement standardisé et totalement séparé du sujet de la production du logement.

TRANSFORMER PROFONDÉMENT PAR DENSIFICATION DOUCE

La « densification douce »⁷⁴ est une alternative à une « mixité urbaine aveugle » substituant par opportunisme à des parcelles économiques de ZAE des logements standards, considérant les ZAE comme des réserves foncières pour la production de logements. Quatre stratégies principales ont émergé de l'analyse des projets rendus au concours Européen E14-E15, allant de l'activation des espaces résiduels des parcelles économiques privées à l'occupation temporaire en passant par la micro-architecture ou encore le chrono-aménagement. L'idée est de densifier, non pas de manière opportuniste, mais avec le souci de traiter de manière systémique, la « sous-occupation »⁷⁵ des ZAE à partir d'une stratégie urbaine d'ensemble cherchant à relier et ouvrir la ZAE sur son environnement.

Activation des espaces résiduels

Certains projets ont exploré une manière d'acupuncture urbaine dans les ZAE, avec l'objectif d'initier la mutation par petites touches d'intervention, en fonction de l'évolution particulière de chaque entreprise de la zone (fermeture, rachat, redéploiement...), de la qualité et du potentiel architectural des usines, ateliers ou entrepôts, même quand ils sont ordinaires, ou encore, en fonction des contraintes variables liées à la pollution et/ou l'inondabilité des sites notamment.

Dans cette catégorie de projets reposant sur l'adjonction ponctuelle et concentrée d'aménagements afin d'initier un renouvellement interne de la zone, des cœurs d'îlots ou des franges sous-occupées, deux procédés se dégagent : l'adjonction par « imbrication » ou par « infiltration ».

⁷³ Les équipements publics (incluant les écoles, équipements sportifs et de loisir) représentent la troisième surface urbanisée en France après les surfaces d'habitat et les infrastructures de transport. Le réflexe consistant à réserver un terrain à un équipement public sans l'associer à un autre programme reste courant malgré la pression foncière et la perspective du ZAN. Pourtant la réalisation d'un programme multifonctionnel public/privé incluant l'équipement public dans un édifice vertical est un des leviers de la densification de la ville.

⁷⁴ La notion de densification douce fait écho ici aux travaux de l'équipe pluridisciplinaire LIN lors de la consultation du Grand Paris (2007) qui a développé l'idée d'une « métropole douce » où la transformation des tissus existants est un levier pour la mutation de la métropole à la fois discret et radical.

⁷⁵ La sous-occupation de l'espace en France et en Europe est un vrai sujet. Il n'y a pas forcément besoin de densifier mais déjà de mieux occuper l'espace nous dit Paola Vigano, architecte urbaniste, à partir de son scénario urbain radical de « la ville 100% recyclée » développé dans le cadre des réflexions pour le Grand Paris. (conférence du 11 mai 2023 à l'ENSAPLV).

Par « imbrication », à l'instar du projet « Stamping Ground » (Champigny E15, fiche-idée n°17) qui opère parcelle par parcelle, entreprise par entreprise, en ajoutant de nouvelles fonctions (mixité) et de nouveaux espaces productifs par le moyen de l'insertion, sur mesure, de bâtiments mixtes, verticalisant les espaces d'activités et mutualisant des espaces servants (aire de stationnement, voie de desserte, cour de stockage...).

Par « infiltration » dans des ZAE desservies par une surface faible d'espace public, avec la création de nouvelles traversées ou « Chemins de Traversée » (Angers E14, fiche-idée n°13), au droit de limites séparatives inoccupées, pour innover et densifier des fonds de parcelle d'entreprise et/ou pour rendre la ZAE plus poreuse et ouverte sur la ville.

Deux approches qui ont en commun d'intervenir, toujours subtilement, dans le fil de l'histoire du site, du parcellaire rural parfois encore structurant, de l'existence d'un patrimoine industriel même ordinaire, de l'identité industrielle du lieu, de la présence d'arbres remarquables et d'horizons dégagés sur un paysage-repère.

Occupation temporaire

Une deuxième stratégie de « densification douce » consiste à opérer par reconquête progressive de la ZAE, en autorisant les occupations provisoires d'espaces non bâtis de parcelles privées (réserves pour extension, espace résiduel, aire de stationnement...) par de nouvelles activités productives, des services ou micro-équipements. Stratégie que propose le projet « La Fourmilière » (Toulouse E14, fiche-idée n°9) permettant une densification progressive de la zone, l'amélioration du cadre de travail des actifs (avec l'ajout de services et/ou d'équipements) et du cadre urbain, avec l'ouverture de façades sur rue et la création de continuités vivantes d'édifices.

Une stratégie favorisant également la stabilité économique de certaines entreprises qui pourront louer une partie de leur propriété sans compromettre une possible évolution du site pour leurs propres besoins. Du côté de l'entreprise locataire, l'occupation provisoire (avec une réglementation urbaine allégée et une autorisation d'installation rapide) peut être l'occasion de lancer une nouvelle activité et/ou de tester une implantation commerciale ayant pignon sur rue, au moindre investissement financier.

Micro-architecture

La troisième forme de densification douce consiste à transformer une ZAE par l'ajout, sur des points névralgiques, de micros-architectures implantées en bordure des voies existantes qui réinstaurent des façades ouvertes sur rue et des lieux propres à la rencontre informelle et à la sérendipité. Ces micros-architectures modifient radicalement la qualité des espaces publics et l'image entière de la ZAE, en apportant des programmes manquant à la zone tels que services, équipements ou encore des espaces hybrides et utilisables par des mondes différents, proches physiquement mais souvent introvertis, comme dans le cas d'une ZAE juxtaposée à un campus universitaire par exemple. Parmi cette famille de projets, il y a la proposition « Au fil du campus » (Besançon E14, fiche-idée n°11) qui ne se limite pas à la requalification des espaces publics traversés par le nouveau transport en commun en site propre (TCSP) et suggère la mise en place d'une gouvernance idoine avec la création d'une nouvelle structure institutionnelle et opérationnelle réunissant université, technopôle et collectivités locales.

Une nouvelle gouvernance capable de faire émerger une vision partagée pour l'attractivité du site et le développement de l'innovation par l'hybridation des espaces extérieurs et des édifices de l'université, des entreprises et les locaux des chercheurs. Condition pour un projet programmatique et spatial ambitieux avec la création de deux équipements majeurs (*Learning center et Fab Lab*) et celle d'un « éco-système de petits espaces », « ouverts, modulables et hybrides », sous la forme de micro-espaces publics ou des micro-équipements.

Chrono-aménagement

Intensifier les usages plutôt que densifier par remplissage des espaces non bâtis est la quatrième manière de densifier les ZAE. Il s'agit d'une densification par augmentation du nombre d'actifs et d'entreprises dans un même site d'activités, sans recourir forcément à la construction de surfaces de plancher supplémentaires. C'est l'ambition du projet « La Théorie des Monts » (Besançon E14, fiche-idée n°10) de « métamorphoser l'ordinaire » en mettant en place les conditions de l'augmentation des usages dans les espaces extérieurs publics ou privés (aire de stationnement en particulier) comme au sein de certains établissements publics (bâtiment universitaire, équipements publics) ou privés (restaurant inter-entreprise par exemple). Le travail sur les temps creux journaliers ou saisonniers ouvre des pistes considérables pour une augmentation des usages, sans construire⁷⁶.

« CO-PRODUIRE » POUR UNE VILLE PLUS INCLUSIVE, PLUS ACCESSIBLE POUR LES HABITANTS COMME LES ENTREPRISES

Europar a vu se développer, au fil des années, une catégorie de projets, nommée «projets-processus» par les experts Europar, fondés sur le partage de la conception et de la programmation urbaine avec les occupants et usagers du site tels que les riverains et les futurs habitants, mais aussi les entreprises locales. Ces « projets-processus » sont régulièrement mis en débat⁷⁷ par des experts et membres de jury d'Europar France, en raison de leur manque d'engagement dans la formalisation de l'espace de la ville. Derrière cette faiblesse se loge, pour ces experts de l'espace (architectes et paysagistes le plus souvent), la crainte de la disparition du projet spatial dans les concours d'idées et, plus fondamentalement, dans la pensée urbaine.

Toutefois, ces projets ont le mérite de s'appuyer sur les forces en présence et de considérer les entreprises comme des partenaires potentiels de la fabrique urbaine. Une approche en amont du projet spatial qui peut porter ses fruits avec la mise en place de partenariats public-privés facilitant, par exemple la densification au moindre coût d'investissement et au moindre impact sur la physionomie sociale d'un quartier. Pour exemple, le projet « Toolkit city » (Bègles E14, fiche-idée n°5) a développé cette voie avec l'application du principe de foncier solidaire⁷⁸ aux ZAE. Concrètement, des entreprises loueraient une partie de leur foncier non bâti à un bailleur ou une copropriété privée par le biais d'un bail emphytéotique permettant la production de logements à coût abordable. L'intérêt de cette co-programmation urbaine est, d'une part, de limiter le phénomène de gentrification, d'autre part, de donner aux entreprises existantes la possibilité de construire avec la collectivité locale, une vision à long terme de leur implantation. Un partenariat collectivités/entreprises qui peut également, permettre de mobiliser plus facilement du foncier économique privé au bénéfice de la requalification de la ZAE tout en apportant des avantages financiers aux entreprises avec l'optimisation de leur foncier (via des baux emphytéotiques pour la construction de logement par exemple).

⁷⁶ L'approche chronotopique de l'aménagement est de nouveau à l'ordre du jour comme un des leviers de densification sans construire de nouveaux édifices. Philippe Bihouix, Sophie Jeantet et Clémence de Selva, dans l'ouvrage *La ville stationnaire* (2022,235), rappellent que « le patrimoine ainsi que son utilisation réelle, est souvent mal connu des collectivités propriétaires » et que « les schémas directeurs immobiliers (SDI) devraient permettre la rationalisation du patrimoine immobilier grâce à un diagnostic complet : technique, énergétique, taux d'occupation des bâtiments ».

⁷⁷ L'opposition « projets processus »/« projets spatiaux » n'est pas nouvelle ni propre à la session « Villes productives » comme le rappelle Emmanuel Redoutey, coordinateur de la commission d'expertise des projets Europar 14 en France dans le document d'analyse des résultats E14 (mai 2018).

⁷⁸ Le principe de dissociation du foncier et du bâti où l'on achète le bâti et on loue le foncier à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) était jusqu'à maintenant utilisé pour produire du logement abordable mais commence à s'appliquer pour créer des locaux d'activités à loyers accessibles aux TPE/PME dans des contextes urbains sous pression foncière. Concrètement, le BRSA, Bail Réel Solidaire d'Activités, a été créé par l'ordonnance du 8 février 2023 dans le prolongement de la loi 3DS. Il permet aux OFS, promus dans le cadre de la loi ALUR 2014 pour réaliser du logement abordable, d'appliquer le principe du BRS à des locaux d'activités.

Un dispositif qui a aussi l'avantage de pouvoir mettre à disposition des entreprises candidates un contingent de logements abordables dédié à leur personnel et d'augmenter ainsi leur attractivité lors des recrutements des collaborateurs au profil volatil.

« ANTICIPER AVANT D'AGIR » OU L'IMPORTANCE DE LA PHASE AMONT DU PROJET

Parmi les alternatives prometteuses, il y a celles consistant à investir dans la réflexion, l'anticipation et parfois même l'expérimentation en amont de la phase projet et avant même le lancement des études urbaines pré-opérationnelles. La phase amont du projet est généralement celle de la programmation et de la faisabilité technique, économique et juridique. Cette phase est rarement envisagée comme une phase d'élaboration du préprojet spatial où la présence de concepteurs (architectes-urbanistes notamment) auraient pourtant toute leur utilité au moment même où la maîtrise d'ouvrage élabore le besoin de projet, définit ses objectifs, fixe des périmètres (d'étude, opérationnels), teste les faisabilités (financières, techniques, foncières...), commence à construire son récit politique et spatial. Dans cette phase, où les conseils sont rarement des concepteurs, se fige déjà le projet spatial avec un certain nombre de prises de décisions, alors même que la vision prospective n'est pas toujours au rendez-vous, ni même la bonne échelle de réflexion.

Concrètement, deux projets rendus au concours Européen ont tout particulièrement souligné l'importance de cette phase amont, en suggérant l'assistance à la maîtrise d'ouvrage à partir de deux méthodes différentes, l'une « d'observation/programmation », l'autre de « révélation des déterminants spatiaux/sociétaux ».

La méthode de « l'observation/programmation » pour le projet « L'escargot, la méduse et le bégonia » (Rochefort E15, fiche-idée n°1) consiste à observer les effets du changement climatique en condition réelle, de recenser le potentiel des ressources locales et à expérimenter différentes techniques alternatives pour augmenter la résilience du site. Ici, concernant les sites d'activités inondables de l'agglomération de Rochefort-Océan, l'ambition est de tester, *in situ* et en vraie grandeur, la résilience du site face à la montée des eaux avec la renaturation partielle du site à partir de vasières et roselières soumises aux fluctuations des marées et le développement d'ENR (à partir de la houle, du vent, la marée, la salinité de l'eau, le soleil...). Pragmatiquement, les candidats suggèrent de commanditer une équipe d'experts capables de définir un programme de travaux scientifiques visant des applications concrètes pour le renouvellement urbain durable des sites d'activités ; de leur mettre à disposition un laboratoire (lieu dédié pour l'expérimentation) où ils pourront manipuler des outils performants (marégraphe, instrumentation météorologique...) et mener des expérimentations sur le terrain. Une méthode qui suppose un engagement des collectivités locales dans un travail de fond et d'anticipation, sur les enjeux environnementaux appliqués ici aux sites d'activités mais dont les résultats pourraient améliorer considérablement la conception de l'ensemble des projets de l'agglomération. Cela signifie investir dans l'anticipation, par un temps d'étude supplémentaire, en phase amont du temps opérationnel. Un coût d'étude supplémentaire sûrement largement compensé par des prises de décisions ultérieures plus averties et performantes mais qui ne peut être supporté que par l'anticipation des crédits d'études et la mutualisation de l'ingénierie locale à l'échelle intercommunale lorsqu'il s'agit de contextes ruraux ou périurbains.

La méthode par « révélation des déterminants spatiaux/sociétaux » est, quant à elle, une méthode s'appuyant sur les sciences sociales (trop rarement convoquées dans le domaine de l'aménagement du territoire), complémentaire à la méthode scientifique et technique précédente et qui peut apporter un éclairage déterminant au stade de l'élaboration du projet politique. Le projet « De la ville à la campagne » (Dreux E15, fiche-idée n°2) suggère une approche de ce type que l'on pourrait décrire comme « d'écoute du pouls du territoire » dont l'objectif est de révéler les qualités et les potentialités intrinsèques des territoires périurbains et ruraux (ou plus simplement de la campagne) souvent sous-estimés. Il s'agit aussi d'identifier les obstacles (spatiaux, mentaux...) à surmonter pour ré-

soudre le sujet clef de « l'attractivité » pour tout développement, en général, et économique pour les sites d'activités, en particulier. Cette démarche sous-entend que l'attractivité n'est pas qu'affaire d'aménagement et de partenariats. Ici, pour reconnaître collectivement l'identité du territoire du Pays de Dreux dans lequel s'insèrent les sites d'activités, les candidats European proposent de passer par un travail de représentation⁷⁹ (qui peut être anthropologique et associé à un regard photographique ou pictural...) et par un travail de dialogue et d'échange avec un panel large de citoyens (habitants, commerçants, entreprises, agriculteurs...). Dans cette démarche, l'important, là aussi, est de prendre ce temps en amont de la phase d'étude opérationnelle et de faire appel à des experts tels que sociologue, anthropologue, artiste, photographe, philosophe, historien ou d'un autre domaine pertinent selon la situation. Des experts à associer de préférence à un concepteur (architecte urbaniste, paysagiste) pour une traduction spatialisée et opérationnelle des résultats.

« TERRITORIALISER », POUR ANCRER LES ZAE DANS UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE, ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE VERTUEUSE

La « territorialisation »⁸⁰ est une alternative à la méthode habituelle consistant à faire appel aux concepteurs en phase d'études urbaines et/ou de projet urbain sur la base d'un périmètre d'étude et opérationnel prédéfini et conditionnant à la fois les projections de financement de la future opération et limitant les honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine qui n'aura pas les moyens de travailler sur un périmètre beaucoup plus large, quand bien même cela se révélerait pertinent.

Territorialiser, dans le contexte de la mutation d'une ZAE, c'est élargir le périmètre d'étude jusqu'à trouver l'échelle pertinente de réflexion, permettant d'évaluer le rôle actuel et potentiel du site d'activités (rôle économique, social, environnemental) dans le grand territoire dont il fait partie. Tout comme on identifie le bassin versant concerné pour poser le diagnostic et les enjeux de la conception d'un ouvrage hydraulique, « territorialiser » vise à prendre en compte les interrelations d'un site d'activités avec les « lignes de vie » d'un territoire (axes fluviaux, autoroutiers, ferroviaires...), avec la « constellation » des autres sites d'activités d'une ville, d'une agglomération, voire d'une unité géo-économique telle qu'une vallée industrielle, par exemple. « Territorialiser », c'est aussi tenir compte du grand paysage et de ses enjeux environnementaux, des enjeux sociaux et des besoins des habitants de ce territoire. La territorialisation vise l'articulation des territoires et des dynamiques urbaines simultanées (politique de la ville (NPNRU), de l'emploi, de l'éducation, de la réinsertion...), tout autant que la « solidarisation »⁸¹ des différents quartiers et des zones monofonctionnelles dont les ZAE font partie.

« Territorialiser » est une prise de recul bien plus ambitieuse que la simple mise en situation d'un site dans un contexte élargi, tel que l'on peut le voir dans les habituels diagnostics urbains avec une

⁷⁹ Représentation dans le sens de « re-présenter », c'est-à-dire de rendre présent le réel autrement que par les diagnostics urbains courants, de prendre de la distance vis-à-vis d'une réalité que chaque acteur pense connaître et de prendre « une nouvelle conscience de la réalité » (De Biase, 2014).

⁸⁰ La notion de « territorialisation » invite à se libérer de la pensée réductrice « pro ou anti-zoning » et à « manipuler avec prudence le concept de la mixité fonctionnelle qui ne peut être une réponse à toutes les situations ». Elle appelle à « ancrer plutôt que remplir les vides », autrement dit à penser les ZAE avec les quartiers autour et dans un territoire élargi, au-delà de leur périmètre opérationnel. Notion fondatrice développée dans la synthèse du workshop international « Dynamiques économiques, urbaines et emploi, quel avenir pour les ZAE du nord Francilien ? » organisé par les Ateliers de Maîtrise d'œuvre urbaine, ex Ateliers de Cergy (Bringand, 2016).

⁸¹ La notion de « solidarisation » appelle à sortir de la pensée urbaine par secteur, par type de quartier, comme les politiques urbaines et les financements en silo conduisent à le faire. Seule manière de dépasser la fragmentation urbaine de nos communes et la « juxtaposition stérile des entités urbaines : centre-bourg/lotissements/équipements/ZAE/zone commerciale/entrée de ville/écoquartiers... ». Notion exposée dans l'ouvrage (en trois tomes) *Trilogie vertueuse. Densifier les lotissements existants. Intensifier les grands ensembles. Recycler les zones d'activités* (Bringand, 2013)

pastille sur un plan au 1/25000°. Il s'agit véritablement d'identifier les « déterminants » spatiaux, sociaux, économiques et environnementaux du site d'activités qui seront de solides points d'appui du projet à venir.

Cette démarche permet de croiser les attentes immédiates du développement économique, son besoin d'espace, d'accessibilité, de main d'œuvre à différents niveaux de qualifications et donc d'attractivité, de la nécessité d'une offre de logements idoine et d'un bon cadre de vie, de services, de la recherche d'une dynamique économique locale etc., avec une vision prospective (trop rare dans les études et projets urbains) visant à distinguer, au-delà des cycles économiques, ce qui est de l'ordre de la structure du site, c'est-à-dire ce qui va assurer ses fonctions vitales et une forme de résilience, de ce qui peut muter plus rapidement au gré des besoins du court/moyen termes.

Penser « territorialisation » est une manière d'éviter deux grands écueils de la requalification des ZAE et, plus généralement, de la reprise des zones monofonctionnelles (grands ensembles, lotissements, ZAE, zones commerciales...) que sont, d'une part, la réaction anti-zoning (attisée par les propos récurrents sur la « France moche ») conduisant à la banalisation des tissus urbains par remplissage du vide et la suppression de leur potentiel spatial spécifique, d'autre part, le « syndrome du projet périmétral » où les projets urbains et leur financement sont pensés à l'intérieur de leur périmètre opérationnel et se juxtaposent sans assez penser l'importance des liens, des complémentarités programmatiques et des effets d'une mutualisation potentielle des différents financements dédiés, entre grands ensembles, ZAE, lotissements et zones commerciales, par exemple. Il est urgent de penser autrement l'aménagement du territoire en sortant des politiques urbaines en silo et en ajoutant une strate de mise en cohérence des projets, entre l'échelle communale et intercommunale (PADD du PLU ou PLUi) et le projet urbain sur son périmètre opérationnel et financier resserré.



CONCLUSION

RÉENSAUVAGEMENT OU RÉINDUSTRIALISATION ?...

L'analyse des projets rendus en France aux deux sessions Europan « Villes productives » a mis en évidence deux tropismes principaux lorsqu'il s'agit de requalifier une ZAE existante : la mixité avec l'introduction de logements et d'équipements et le verdissement avec le déploiement de l'agriculture urbaine et plus radicalement avec le réensauvagement d'une partie des sols. Deux orientations souvent traduites par des substitutions partielles ou totales qui témoignent, en creux, d'un déficit de compréhension urbaine des spécificités et du potentiel des ZAE existantes mais aussi d'un déficit de prise en compte des ressources économiques en place (filières existantes et historiques, savoir-faire, synergies inter-entreprises, bassin d'emploi...) et du besoin des entreprises en général. En effet, dans la période actuelle fondée sur les notions de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols, si l'on souhaite réduire les créations de ZAE par extension urbaine (qui sont encore d'actualité), il semble indispensable de penser la requalification des ZAE, non pour y introduire des logements ou des espaces naturels mais, en premier lieu, pour recycler le foncier et permettre son réemploi pour l'implantation de nouvelles activités économiques. Même des défenseurs du réensauvagement des territoires prônent ce postulat de base (Porcheron 2022).

Alors pourquoi les ZAE sont-elles le plus souvent considérées comme des réserves foncières pour créer de nouveaux quartiers mixtes ou pour créer les espaces naturels manquants ? Bien sûr, en zone tendue, la cherté du foncier oblige à densifier et à transformer tout ou partie de certains sites productifs (sous-occupés, dégradés, obsolètes) en quartiers résidentiels ; zones qui au moment de leur création étaient à l'écart du tissu urbain continu et qui sont devenues bien desservies par les transports en commun (en périphérie métropolitaine notamment). Mais le réflexe « ZAE égale réserve foncière » pour répondre aux multiples injonctions de la ville résiliente contemporaine (avec plus de biodiversité, plus de densité urbaine, plus de nature en ville, plus de nature sauvage, plus d'agriculture urbaine...) est très répandu, non seulement parmi les propositions Europan mais aussi au sein des acteurs de l'aménagement en général.

Une des explications est sans doute l'éloignement de la société du monde de l'industrie (Veltz 2017) qui se traduit par une méconnaissance des besoins intrinsèques de cette industrie pour son développement mais aussi par la persistance, dans l'imaginaire collectif, de l'image d'une industrie sale, polluante qui aurait davantage sa place éloignée de la ville. Pourtant, en Europe, des projets urbains incluant l'industrie comme composante noble à égalité avec l'habitat, les équipements ou les espaces naturels ouvrent la voie de la ville productive ; c'est le cas du projet Kanal Plan⁸² à Bruxelles dont l'objectif est de maintenir et redévelopper l'industrie et l'artisanat au cœur de la ville dense pour enrayer le desserement des activités en périphérie urbaine. Un exemple inspirant car le maintien de l'activité économique et productive en cœur de ville est l'action complémentaire et indispensable à la requalification des ZAE si l'on souhaite réduire les demandes d'implantation dans les ZAE périphériques pour des TPE/PME dont les activités sont compatibles avec la proximité de l'habitat et si l'on veut maintenir les villes et centre-bourg vivants et attractifs.

Au-delà de cette hypothèse d'une persistance de la vision négative de l'industrie, un autre paramètre agit sûrement en faveur du réflexe de substitution du foncier d'activités par de l'habitat ou des

⁸² Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a initié le projet « Kanal Plan » pour reconquérir le territoire du canal historiquement industriel. Pour éviter la gentrification de ses bords de canal aujourd'hui centraux, la Région Bruxelles-Capitale s'est fixé l'objectif de conserver l'activité économique en ville tout en développant des logements et les aménités de la ville. Le périmètre opérationnel s'étend sur 700 hectares. Une méthode originale permet une mise en oeuvre maîtrisée de la conception urbaine au sein de la maîtrise d'ouvrage avec la présence, spécifique à Bruxelles, d'un Maître architecte (Bouwmeester) qui garantit la vision d'ensemble. Une société d'aménagement urbain (SAU) est également dédiée à l'opération pour la maîtrise foncière et le montage d'opérations.

espaces naturels, celui du cloisonnement et du saupoudrage par défaut des actions d'aménagement du territoire.

Prenons le sujet du réensauvagement appliqué aux ZAE, figure extrême du verdissement. Pourquoi renaturer et ou réensauvager massivement les ZAE si l'on se place dans la perspective de raréfaction du foncier urbanisé recyclable ? Si la renaturation partielle des ZAE peut se justifier (avec la rationalisation de surfaces de parking notamment), il semble que d'autres leviers d'aménagement pourraient répondre de manière plus radicale et efficace au besoin de renaturation et d'espaces naturel en milieu urbain ou périurbain et à la nécessaire protection de la biodiversité, à condition de faire évoluer le cadre juridique des opérations d'aménagement. Par exemple, ne pourrions-nous pas associer les besoins d'espaces naturels à la création obligatoire des « mesures de compensation des atteintes à la biodiversité » ? Aujourd'hui, les mesures compensatoires doivent se faire sur le site endommagé ou à proximité⁸³ ce qui génère un émiettement⁸⁴ de ces espaces naturels spécifiques dédiés à tel ou tel milieu.

Des milliers d'espaces naturels de compensation, de plus ou moins grandes surfaces, ont été créés et se créent chaque année au titre des mesures compensatoires obligatoires au sein de périmètre d'opération (ZAC) ou le long d'infrastructures routières. Des espaces naturels de compensation le plus souvent difficiles à inclure dans une logique de projet de paysage global en raison de la contrainte périmétrale mais aussi de la conception technique de ces espaces, fréquemment déconnectée des enjeux paysagers et dont le coût de gestion pour maintenir les qualités du milieu environnemental recréé est démultiplié par leur dispersion.

Si la réalisation et le regroupement des mesures compensatoires dans un territoire élargi était rendue possible, au-delà du périmètre de l'opération à l'origine de la dégradation de la biodiversité, il serait envisageable de créer de vastes espaces naturels incluant des sanctuaires de biodiversité de grande ampleur dont le gain de biodiversité serait sans doute décuplé en raison de leur grande superficie.

La question des mesures compensatoires environnementales illustre les effets du cloisonnement juridique, administratif et financier de nos actions d'aménagement qui contribuent à raisonner, zone par zone, opération par opération, sans pouvoir anticiper et mutualiser les besoins du développement (mais aussi les financements publics associés) d'une agglomération ou d'une commune à l'échelle d'un territoire d'action pertinent. L'importance du décroisement de la pensée urbaine et de ses actions vaut pour les mesures compensatoires environnementales comme pour le sujet de la maîtrise des espaces d'activités économiques et de la requalification des ZAE en particulier.

... QUEL NOUVEL HORIZON POUR LES ZAE ?

A l'heure de la réindustrialisation de la France⁸⁵, il semble urgent de se pencher sur le devenir des ZAE autrement qu'avec l'idée qu'il s'agit de réserves foncières pour tous les besoins de la ville et que l'on pourra facilement y installer des logements, des équipements mais aussi des espaces verts, bref en faire des quartiers mixtes.

Pour sortir de ce réflexe du remplissage du vide, il paraît indispensable de penser, non pas les ZAE les unes après les autres et dans leur seul périmètre, mais globalement le tissu périurbain dans le-

⁸³ Selon Guillaume Porcheron, dans son ouvrage sur le réensauvagement des territoires, « La notion de proximité paraît discutable sur un strict plan environnemental » (Porcheron 2022).

⁸⁴ 3000 mesures compensatoires des atteintes à la biodiversités en France ont été cartographiées en 2019 par Géoportail.

⁸⁵ Le 11 mai 2023, le président de la République, Emmanuel Macron, a présenté le projet national pour l'accélération de la réindustrialisation avec notamment le programme « Territoires d'industrie deuxième génération » qui fait suite aux premières mesures associées prises au cœur de la crise du COVID 19 pour « une indépendance agricole, sanitaire, industrielle et technologique française et plus d'autonomie stratégique pour notre Europe » (avril 2020).

quel s'insèrent les ZAE, les zones commerciales, les lotissements, les grands ensembles, les zones d'équipements, etc. C'est dans la conception d'ensemble de l'interaction entre ces zones que l'on peut penser le redéploiement de l'activité industrielle avec le développement de l'habitat, avec la reprise des zones commerciales, avec les relations aux centralités et aux grands espaces naturels, avec le renouvellement urbain des grands ensembles, avec le projet d'une mobilité alternative au tout-voiture, etc.

La vision transversale inter-zones, inter-programme d'action, inter-financement est sans doute la seule voie pour agir de manière cohérente pour une transformation profonde des tissus périurbains et sans créer d'effets de frange.

L'actualité de la politique nationale d'aménagement du territoire illustre les enjeux d'une action sectorielle. Le nouveau programme du gouvernement pour réparer les entrées de ville, nommé « Un nouvel horizon pour les zones commerciales », ⁸⁶ se concentre sur le périmètre des zones commerciales avec l'idée d'une densification au profit de la production de logements et d'une meilleure intégration paysagère. Mixité et verdissement donc. Un programme qui maintient également la dialectique centre/périphérie avec comme seul contrepoint principal à la vision périmétrale de la zone commerciale, le principe d'une complémentarité avec les centres-villes afin de ne pas augmenter la dévitalisation de ces derniers.

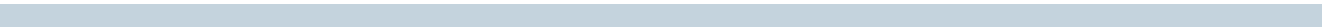
Si ce grand plan national pour la transformation des zones commerciales est nécessaire et bienvenu, il serait judicieux d'encourager les collectivités à mener les projets de refonte de leurs entrées de ville commerciales non seulement avec le spectre de l'équilibre économique centre-ville/zone commerciale mais en élargissant le périmètre de réflexion et d'étude aux ZAE notamment, souvent voisines. Une manière de sortir du prisme centre-ville/entrée de ville et de la vision centrifuge des agglomérations pour penser la refonte des tissus périurbains dans leur globalité ⁸⁷ et autrement que « comme des opportunités de développement, déterminées par la pression foncière d'un centre dominateur » (Bringand 2022).

A ce propos, le Plan national de transformation des zones commerciales évoque l'idée d'accueillir de nouvelles activités industrielles ou logistiques au sein de certaines zones commerciales qui seraient rationalisées et « situées en zones peu dense ou éloignées du tissu urbain », confirmant la coexistence d'enjeux communs entre ces deux types de zones monofonctionnelles. Toutefois, il faudra veiller à ne pas faire de ces zones commerciales, moins attractives pour le développement du logement, des entrées de ville de seconde zone. Si certaines zones commerciales doivent muter en ZAE, il sera important de ne pas se limiter à ce changement de vocation si l'on ne veut pas hériter, dans quelques années, de nouvelles ZAE obsolètes et à requalifier.

Autrement dit, si l'on rêve d'un nouvel horizon pour les zones commerciales et les entrées de ville, on ne pourra pas le faire sans l'étendre à celui des ZAE et aux tissus périphériques déqualifiés dans lesquels ils s'insèrent.

⁸⁶ Le gouvernement a lancé le 11 septembre 2023 le « plan de transformation des zones commerciales » avec le démarrage d'une expérimentation de requalification de 30 zones commerciales en France. Plan gouvernemental dont les premiers travaux ont débuté en novembre 2022 et qui a fait de la question des entrées de ville et de ses zones commerciales un nouveau volet du programme « Action Coeur de Ville » de manière à s'assurer de « l'absence d'impact du projet de requalification de la zone commerciale sur la vitalité du centre-ville ».

⁸⁷ « Dans une France marquée actuellement par de fortes divisions socio-territoriales, il paraît important de questionner les effets des dissociations de nos politiques publiques sur les territoires périphériques, urbains ou ruraux (dissociations entre politique économique et urbaine ; entre politique fiscale et sociale, etc.). Les manifestations contestataires des "Gilets Jaunes" sur les ronds-points (qui desservent bien souvent des ZAE) nous rappellent combien la "France périphérique" a besoin d'attention et de reconnaissance. Ces événements et l'histoire longue de l'opposition centre-périphérie appellent sûrement à regarder autrement les agglomérations ou les métropoles, non depuis leur centre, mais depuis leurs périphéries. » (Bringand, 2022).



BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES ET ARTICLES D'OUVRAGES COLLECTIFS

BIHOUIX Philippe, JEANTET Sophie et DE SELVA Clémence, *La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain ?*, Actes Sud, Domaine du possible, 2022

BRINGAND Flore, « Espace public "par défaut" : les zones d'activités économiques standards » in *Les espaces publics urbains, penser, enquêter, fabriquer*, FLEURY Antoine Fleury et GUERIN-PACE France (Dir.), Paris, Presses Universitaires François-Rabelais, collection Villes et territoires, 2022, p.211-234.

BRINGAND Flore, « L'envers (démasqué) du décor : en zone d'activités économiques par temps de COVID » in *Regards sous contrainte. Carnet de terrain d'un monde pandémique*, Alessia De Biase (dir), Éditions BOA, collection Décrire, 2021, p.154-157.

BRINGAND Flore et HUMERY Lionel (dir), *Dynamiques économiques, urbaines et emploi : quel avenir pour les zones d'activités économiques du Nord Francilien ?*, Cergy-Pontoise, Éditions des Ateliers de Maîtrise d'œuvre urbaine, 2018

BRINGAND Flore (dir), *Trilogie Vertueuse. Tome 1 Densifier les lotissements existants. Tome 2 Intensifier les grands ensembles. Tome 3 recycler les zones d'activités*, Paris, Éditions Recherches, 2013

BRINGAND Flore, « Ville dense, ville douce » in *Habiter dans le périurbain*, les Cahiers de l'IAU n°161, Paris, IAU, 2012, p.70-73.

DE BIASE Alessia, *Hériter de la ville, pour une anthropologie de la transformation urbaine*, Paris, éditions Donner lieu, 2014

GEIPEL Finn et ANDI Giulia, *Grand Paris, Métropole douce, hypothèses sur le paysage Post-Kyoto*, Paris, Jean-Michel Place chez Beauchesne éditeur, 2009

MANGIN David, *La Ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, éditions de la Villette, 2004

NAHMIAS Paula et LE CARO Yvon, « Pour une définition de l'agriculture urbaine : réciprocity fonctionnelle et diversité des formes spatiales », *Environnement Urbain / Urban Environment* [En ligne], Volume 6 | 2012, mis en ligne le 16 septembre 2012. URL : <http://journals.openedition.org/eue/437>

OBRAS et COLLECTIF AJAP 14, *Nouvelles Richesses*, Liège, éditions Fourre-Tout Publishers, 2016

PORCHERON Guillaume, *Réensauvager les territoires, comprendre, planifier, mettre en oeuvre*, Antony, Editions Le Moniteur, 2022

SECCHI Bernardo et VIGANO Paola, *La ville poreuse, un projet pour le Grand Paris et la métropole de l'après-Kyoto*, Métis Presses, Vues d'ensemble, 2011

SIEVERTS Thomas, *Entre-ville, une lecture de la Zwischenstadt*, Marseille, Editions Parenthèses, Eupalinos, 2004

VELTZ Pierre, *La société hyper-industrielle, le nouveau capitalisme productif*, Paris, Seuil et La République des Idées, 2017

ENQUETES, RAPPORTS, RECHERCHES, WEBINAIRES

AdCF, CEREMA, « Enquête sur la maîtrise d'ouvrage intercommunale des zones d'activités économiques », Septembre 2017

AdCF, « L'action économique des communautés après le vote de la loi NOTRe », extraits des résultats de l'enquête conduite par l'AdCF auprès de 394 communautés de communes et d'agglomération, Été 2016

BONNET Frédéric, « Aménager les territoires ruraux et périurbains », rapport remis à Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, 2015

CAUE 13, « Une visite de 15 opérations de logements denses remarquables, Tome 1 Voir, Tome 2 Comprendre », Marseille, Les éditions Générales, 2012

CEREMA, « Direction technique Territoires et ville, Zones d'activités économiques en périphérie : les leviers pour la requalification, Rapport co18005314 », Collection Connaissances, Editions du Cerema, Décembre 2014

FABRIQUE DE L'INDUSTRIE, Sonia Bellit, Caroline Granier et Caroline Mini, « De la souveraineté industrielle aux relocalisations : de quoi parle-t-on ? », working paper, 8 septembre 2020

GIROMETTI Laurent et LECLERCQ François, « Rapport de la mission sur la qualité du logement, Référentiel du logement de qualité », rapport remis à Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement. septembre 2021

HEITZ Adeline, RAIMBAULT Nicolas, RIVIERE Jean, ROUX Aliette, TRANCHANT Lucas, webinaire du PUCA Ville productive « Que sait-on aujourd'hui de la géographie de l'emploi populaire ? » <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/replay-06-10-2021-webinaire-ville-productive-que-a2389.html>

IAU IdF, « Zones et parcs d'activités économiques en Ile-de-France, volume 1- situation et évolution du parc de ZAE et PAE », Paris, publication de l'IAU IdF, Décembre 2018

IAU, note rapide n°755, « Les tiers lieux : de nouveaux espaces pour travailler autrement », septembre 2017

IAU, note rapide n°729, « Densifier les ZAE, revue de bonnes pratiques », octobre 2016

L'INSTITUT PARIS REGION, note rapide n°946, « Les zones d'activités au coeur de 50 ans d'aménagement de l'Ile-de-France », juin 2022

L'INSTITUT PARIS REGION, note rapide n°847, « Les conditions d'un retour des activités productives dans les métropoles », mai 2020

L'INSTITUT PARIS REGION, chronique des confins n°9, DE BIASI Laure, « Comprendre le système alimentaire pour dépasser la crise », 14 mai 2020

NOVARINA Gilles (dir), LINOSSIER Rachel, SEIGNEURET Natacha, TROTTA-BRAMBILA Gabriella, « Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration : mixité fonctionnelle et zoning, opposition ou complémentarité ? », rapport de recherche pour le PUCA, Juin 2014

SOMAGNE Jean, DESSE René-Paul, GASNIER Arnaud, GUILLEMOT Lionel, PUJOL Charlotte, « Chronotope, aménagement spatio-temporel pour des villes résilientes », rapport final pour le PUCA, Décembre 2013

VALLET Bertrand, D'ASSENZA-DAVID Hugo, « Quelle place pour quel travail en ville ?, les conditions économiques, sociales et environnementales de la ville productive », programme de recherche, PUCA, janvier 2021

ÉDITIONS EUROPAN SUR LES SESSIONS « VILLES PRODUCTIVES » E14/E15

EUROPAN EUROPE, «Villes productives », Thème European 14, Paris, Editions European, 2017

EUROPAN EUROPE, « Villes productives 2, ressources, mobilités, équité », Thème European 15, Paris, Editions European, 2019

EUROPAN EUROPE, « Villes productives, Analyse de la session European 14 », Paris, Editions European Europe, mai 2018

EUROPAN FRANCE, « Villes productives, European 14, Catalogue des résultats », Paris, Editions European France, 2018

EUROPAN FRANCE, « Villes productives 2, European 15, Catalogue des résultats », Paris, Editions European France, 2020

ANNEXES

TABLEAU SYNOPTIQUE DES 23 PROJETS RETENUS PAR L'OUVRAGE « FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE », PARMI LES 108 PROJETS DISTINGUÉS PAR EUROPEAN FRANCE

Projets distingués d'European France / en rouge: les projets retenus pour les fiches-idées (PUCA)							
E14	Lauréats	Mentionnés	Mentions spéciales	Remarqués	Préselectionnés		
Angers	1 Positive loops	1 es chemins de traverser	1 Permacultures urbaines	0	3	6	
Bégles	1 La Grande Mine	1 Bégles et les machines urbaines	1 Toolkit city	0	3	6	
Besançon	1 Jurassic Parks	1 La Théorie des Monts	1 Macro-Chip urbain	0	1	4	
Grigny	2 Au fil des énergies	1 Terres Vives, les nouveaux communaux	0	0	2	5	
Ris-Orangis	2 Coopwork						
Lille	2 Ecoto(w)ne et...et...et	0	1 Culture urbaine	1 Reprocess Factory	2	6	
Toulouse	1	0	2	0	2	5	
sous-total	8	4	6	1	13	32	projets analysés
Aurillac	1 Le Grand Parc-La Jordanne entre en ville	1 Panoplie	1 Savoir-Terre	0	2	5	
Evreux	0	1 Cultures latentes	2	0	2	5	
Guebwiller	1	1	1	0	3	6	
Amiens	1 Cultivating the city	1 Les rives éveillées	1 Sédimentaires	0	2	5	
Pantin	1 Kintsugi	1 Exchanging production	1 Scoop-savoir coopérer	0	3	6	
TOTAL E14	12	9	12	1	25	59	dont 34 sélectionnés
Projets retenus pour fiches-idées (PUCA)	4	3	2	0	2	11	dont 9 sélectionnés
E15	Lauréats	Mentionnés	Mentions spéciales	Remarqués	Préselectionnés		
Champigny	1 Lost Highway	1 Stamping Ground	1 Verdoyer, cultiver, hybrider	0	2	5	
Floirac	1 Souys-Lab	1 Matières augmentées	1 New Mythology	1 Back Ground	1	5	
Marseille	0	1 Le faubourg du réemploi	2 Learning from Marseille Manifeste Clinique	0	2	5	
Dreux	1 Urbanisme agricole	1 Ecological Magnets	1 Aigripuncture	1 De la ville à la campagne	2	6	
Rochefort	2	0	1 Be kind Rewild	0	3	6	
sous-total	5	4	6	2	10	27	projets analysés
Auby	1 Extractions, de la source aux ressources	2 Grey matter Productive Synergy	0	0	3	6	
Port Jérôme	1 Boîtes à secrets	1 La ville école	1 La Telhu'halle	0	2	5	
Romainville	0	1 Métropolis Métabolisme	2 Bridging Productivities L.A.B.S.	0	3	6	
Saint-Omer	1 Hydro-productive Parks	1 9 lieux jusqu'à la mer	1 Social Infrastructure	0	2	5	
TOTAL E15	8	9	10	2	20	49	dont 29 sélectionnés
Projets retenus pour fiches-idées (PUCA)	4	4	1	2	1	12	dont 9 sélectionnés
TOTAL E14+E15	20	18	22	3	45	108	dont 63 sélectionnés
TOTAL Projets fiches-idées (PUCA)	8	7	3	2	3	23	dont 20 sélectionnés

TABLEAUX SYNTHÉTIQUES DES 23 PROJETS RETENUS PAR L'OUVRAGE « FAIRE LA VILLE PRODUCTIVE » PARMI LES 108 DISTINGUÉS PAR EUROPAN FRANCE ET PAR TYPE DE DISTINCTION AU PALMARÈS EUROPAN

PROJETS DISTINGUES d'EUROPAN France						
	communes, agglo. Ou métropoles participantes	Nombre de projets rendus	Nombre de projets non retenus	TOTAL projets distingués (sélectionnés et pré-sélectionnés) présentés dans le catalogue des résultats	DONT projets pré-sélectionnés	DONT projets sélectionnés (lauréat, mentionné, mention spéciale et remarqué)
E14	11	273	214	59	25	34
E15	9	166	117	49	20	29
TOTAL	20	439	331	108	45	63

PROJETS RETENUS pour les fiches-idées (PUCA)			
	TOTAL projets distingués	DONT projets pré-sélectionnés	DONT projets sélectionnés
Nombre de projets retenus pour les fiches-idées	23	3	20
% de projets retenus pour Fiches-Idees sur les 108 projets distingués par European France	21		
% de projets retenus pour Fiches-Idees sur les 45 projets pré-sélectionnés par European France		7	
% de projets retenus pour Fiches-Idees sur les 63 projets sélectionnés par European France			32

DETAILS DES PROJETS DISTINGUES d'EUROPAN France							
	TOTAL projets distingués (sélectionnés et pré-sélectionnés) présentés dans le catalogue des résultats	DONT projets pré-sélectionnés	DONT projets sélectionnés				
			lauréats	mentionnés	mentions spéciales	remarqués	
E14	59	25	12	9	12	1	34
E15	49	20	8	9	10	2	29
TOTAL E14+E15	108	45	20	18	22	3	
			63				
% sur les 62 projets sélectionnés			32	29	35	5	

DETAILS DES PROJETS RETENUS pour les fiches-idées (PUCA)							
	TOTAL projets distingués	DONT projets pré-sélectionnés	DONT projets sélectionnés				
			lauréats	mentionnés	mentions spéciales	remarqués	
E14	11	2	4	3	2	0	9
E15	12	1	4	4	1	2	11
TOTAL E14+E15	23	3	8	7	3	2	
			20				
% sur les 20 projets sélectionnés			40	35	15	10	



Sujet d'actualité et potentiel grand chantier national, la requalification des zones d'activités économiques (ZAE) entre en résonance avec des injonctions nationales contradictoires que sont la sobriété foncière (ZAN) et la réindustrialisation.

Face aux questionnements actuels des acteurs locaux concernant le devenir de leurs sites d'activités, l'ouvrage « FAIRE la ville productive » se présente comme un outil d'aide à la décision et à la conception, pour penser et agir, de l'amont à l'aval du projet urbain et de territoire.

A partir de la matière inventive du concours international EUROPAN, en particulier de ses deux sessions 14 et 15 sur le thème « Villes productives », le présent ouvrage propose une anthologie de 30 propositions, sélectionnées à partir du gisement significatif des projets rendus, soit 1904 projets en Europe dont 439 projets en France, avec l'objectif de distinguer des idées innovantes et de décrypter leur potentiel opérationnel.

Plus qu'une boîte à idées qui répondrait au seul objectif de la résolution du projet urbain d'une ZAE, l'ouvrage « FAIRE la ville productive » met en lumière, par une analyse transversale et critique, des impensés, des impasses programmatiques ou spatiales et ouvre sur des alternatives, toutes fondées sur l'élargissement au grand territoire du périmètre de réflexion du projet économique et spatial et en intégrant le devenir des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, comme puissants leviers de mobilité et d'économie durable.

Autant de pistes pour redynamiser les espaces économiques et la place des activités industrielles et manufacturières dans les tissus urbains centraux, périphériques ou ruraux dont une des clefs de réussite est le croisement des politiques, souvent séparées, de l'aménagement, de l'économie, du social et de l'environnement.

Cet ouvrage s'inscrit dans le cadre du programme de recherche « Ville productive » mené par le Plan Urbanisme Construction Architecture.

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture - PUCA - développe à la fois des programmes de recherche incitative et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.