

Je suis architecte urbaniste et conseillère de l'État, actuellement en poste à la DREAL de la région Nouvelle-Aquitaine. Parallèlement, j'enseigne à l'école d'architecture de La Villette.

Cela fait maintenant plus de quinze ans que je mène des travaux de recherche dans le domaine des zones d'activité, un sujet qui m'a intéressée dès le début de ma carrière. En effet, il y a vingt ans, lorsque nous avons commencé à traiter ce sujet au sein de notre agence, il n'existait presque aucune ressource à ce sujet. Aucune publication, aucune réflexion sur la manière de concevoir et d'envisager l'évolution et la transformation de ces zones. Même aujourd'hui, malgré le nombre croissant d'extensions et de nouvelles zones d'activité, il manque encore une véritable pensée sur leur conception. Les seules ressources disponibles étaient des chartes techniques peu approfondies.

J'ai donc entamé un travail de recherche appliquée à l'agence, mené de manière autonome. Ce travail consistait à analyser de manière systématique et rigoureuse une quinzaine de zones d'activité en France et en Europe. L'objectif était de comprendre la composition de ces zones, leurs caractéristiques communes, et de déterminer les leviers permettant de transformer leur modèle spatial. Ce fut ainsi le point de départ de mes recherches.

Actuellement, je fais partie d'un laboratoire de recherche à l'école d'architecture de La Villette, c'est dans ce cadre que j'ai approché le PUCA.

Avant cela, j'avais pris part à une mission d'expertise pour European France, entre 2017 et 2019, lors de deux sessions consécutives du concours international sur le thème de la vie productive. Pour la session 14, j'ai rejoint l'équipe d'European France en tant qu'experte de projet, et j'ai suivi la session 15 en tant qu'observatrice, en participant notamment aux jurys et en analysant les projets soumis.

À partir de cette vaste masse de projets, et des échanges avec les élus et les représentants des collectivités locales lors des jurys, j'ai proposé au PUCA de réaliser une synthèse critique de ces travaux. Cette approche plus libre et critique m'a permis de prendre du recul, ce que je n'aurais pas pu faire dans le cadre d'un rôle pour European.

Ainsi, cet ouvrage, totalement indépendant d'European, est le premier du genre à proposer une réflexion transversale sur les deux sessions du concours international. Il vise à extraire des enseignements clés de cette production collective, en offrant une analyse qui dépasse les simples résultats des projets pour aborder les enjeux sous un angle plus global. C'est donc le premier ouvrage de ce type à réaliser ce travail de synthèse.

Parmi tous ces projets, bien que l'on sache, qu'une partie d'entre eux puisse paraître moins aboutie ou pas totalement réaliste, cela fait partie intégrante du principe d'un concours d'idées. Toutefois, ce qui m'a frappée, c'est que, dans l'ensemble, il y avait des pistes très intéressantes, des propositions qui méritaient d'être diffusées et mises à la disposition du plus grand nombre. En particulier dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'architecture. L'objectif était, quelque part, de faire en sorte que ces idées se propagent, car, en réalité, European est un concours dont l'accès est souvent limité. Soit on y participe directement, soit on est expert, ou encore on représente une collectivité impliquée dans les

débats, mais, à part cela, peu de personnes ont une vision précise de la richesse des productions issues de ce concours.

Les catalogues produits par European, bien qu'utiles, ne sont que des reproductions des panneaux des candidats, ce qui rend difficile la compréhension et l'analyse en profondeur des projets. En soi, ils ne permettent pas de saisir la portée des propositions. L'idée que j'ai eue, c'était de donner une véritable dimension opérationnelle à ces résultats de concours d'idées. Le PUCA a accepté cette proposition et a soutenu le projet.

oOo

L'ouvrage que je vais vous présenter a été conçu comme un outil pratique, accessible dès le premier regard. Ce n'est pas un livre qu'il faut parcourir en entier pour en saisir le sens. Il est structuré de manière à ce qu'une lecture rapide permette de comprendre l'essentiel. Il commence par une introduction qui pose le cadre et explique comment l'ouvrage a été conçu.

À la fin, il y a une partie conclusion, dans laquelle sont tirés les principaux enseignements du concours.

Au centre, on trouve 30 fiches idée qui résument les points clés des projets, de façon claire et concise, et permettent de s'approprier les propositions sans s'attarder sur des détails techniques complexes.

L'objectif était de rendre cet ouvrage accessible à un large public : élus, agents techniques des villes, urbanistes, services de développement économique, etc. J'ai vraiment voulu que ce soit un outil facile d'accès, qui ne nécessite pas de lecture longue ou fastidieuse.

Ainsi, après une présentation de l'ouvrage, je vous parlerai des enseignements tirés des résultats du concours, mais également des alternatives intéressantes qui émergent de ces travaux, alternatives qui me semblent particulièrement prometteuses. Enfin, je ferai un bilan global des apports de cet ouvrage.

Pour préciser, je fais partie du laboratoire Architecture et Anthropologie (LAA) de l'école de Paris-La Villette, qui est l'un des six laboratoires de recherche de l'établissement. Ce laboratoire est en partenariat avec le CNRS, et une convention a été signée entre le PUCA et ce laboratoire ainsi que d'autres entités comme LABU et le CNRS.

En termes de contenu, il est important de noter que j'ai effectué une sélection des projets présentés. Parmi les sites proposés pour le concours, il y avait une grande diversité. Certains projets concernaient des quartiers de gare, d'autres des quartiers mixtes combinant activités et habitats ouvriers, ainsi que des quartiers anciens datant de plusieurs siècles. Il y avait aussi des friches industrielles de grande taille, avec un patrimoine intéressant, notamment de superbes usines du XIXe siècle, des sites industriels à forte valeur patrimoniale à transformer. Enfin, il y avait des zones d'activité périphériques, typiques de ce que l'on connaît bien : des espaces peu denses, mal desservis par les transports en commun, souvent situés en périphérie des villes en France.

Les zones d'activité typiques, créées à partir des années 60, souvent connectées uniquement à la route, sont un exemple d'aménagement très répandu. Ces sites sont généralement très

différents les uns des autres, et cet ouvrage se concentre précisément sur ces zones d'activité périphériques, car c'est le sujet de ma recherche. C'est également un domaine que je pratique au sein de mon agence, où nous nous occupons non seulement de la requalification de zones d'activité, mais aussi de leur conception.

Ayant une expérience de terrain, je suis convaincue que ces zones ont des spécificités qui les rendent particulièrement complexes à traiter. À l'inverse, d'autres types de sites bénéficient d'atouts que ces zones ne possèdent pas. C'est pourquoi j'ai voulu me concentrer sur ce que j'appelle des "cas désespérés", en mettant l'accent sur les zones d'activité en périphérie urbaine. Ces sites, bien qu'ils soient nombreux, souffrent souvent de l'absence de dynamisme urbain et de faiblesses dans leur conception.

Je me suis donc intéressée exclusivement aux projets qui concernent ces zones spécifiques.

oOo

En France, dans le cadre des sessions European 14 et 15, il y a eu 440 projets rendus, et en Europe, 1 900 projets au total. Ce livre que j'ai conçu présente 108 projets distingués en France, dont 23 sur les 508 projets examinés. À partir de ces 23 projets, j'ai extrait 30 propositions concrètes. Ce n'est donc qu'une sélection, mais les enseignements qui en découlent se rapportent bien sûr à l'ensemble de cette production.

Cet ouvrage présente également les points de vue de plusieurs personnalités ayant un lien avec European et la question de la vie productive. Parmi celles-ci, on trouve Pierre Vels, économiste et sociologue, qui a dirigé l'EPA Paris-Saclay et écrit de nombreux ouvrages sur la société industrielle. Il a été président du premier jury.

Marie-Hélène Badia, architecte et présidente du jury de la session 15, apporte également son éclairage. Nous avons aussi Alain Maugard, ingénieur des ponts et président d'European France, qui a travaillé sur la Défense, ainsi que Christiane Borel, pour un éclairage européen.

Christiane Borel a été maître architecte à la région Bruxelles-Capitale et a joué un rôle clé dans la mise en place du concept de la vie productive à Bruxelles, une ville qui, de ce point de vue, est très en avance sur l'intégration et le maintien des activités économiques en milieu urbain. Ce point est particulièrement intéressant, et nous pourrions en discuter plus en détail lors du débat, car il y a beaucoup à apprendre de l'expérience bruxelloise.

Dans cet ouvrage, l'objectif est donc de donner une vision d'ensemble des problématiques liées aux zones d'activité tout en mettant en lumière les propositions les plus novatrices et pertinentes, issues du concours European, en vue de transformer ces espaces souvent déconnectés du tissu urbain.

Christiane Borel a eu l'opportunité de découvrir l'ouvrage et a bien voulu y apporter une petite contribution.

Dans l'ouvrage, vous trouverez une carte des sites, qui présente uniquement des zones d'activité économique abordées dans le cadre d'European. Vous pourrez constater que ces zones sont dispersées à travers toute la France, ce qui est intéressant car cet échantillon

couvre une grande diversité de contextes : il comprend des zones situées dans des métropoles, des agglomérations, mais aussi des zones d'activité en milieu rural, parfois dans des communes de seulement 4 000 habitants. Ce large panel permet d'intéresser des collectivités et des concepteurs aux profils et aux enjeux très différents, tout en offrant des cas d'études variés et représentatifs de multiples réalités.

oOo

Concrètement, cet ouvrage se base sur 11 sites retenus pour leur pertinence, parmi lesquels deux catégories sont distinguées : 78% des fiches idées portent sur la requalification de zones d'activité existantes, tandis qu'environ 20% concernent la création de nouvelles zones.

Bien que je ne sois évidemment pas en faveur de l'expansion continue des zones d'activité, il est indéniable que, même avec les enjeux du ZAN (zéro artificialisation nette), de nombreux projets d'extension urbaine pour ces zones continuent d'émerger, et cela risque de durer encore quelques années. Dès lors, il devient crucial de réfléchir à la manière de concevoir ces extensions afin qu'elles ne se transforment pas, dans 30 ans, en un stock de zones obsolètes. D'où l'importance de repenser leur conception dès aujourd'hui.

Ainsi, sur ces 11 sites, un total de 59 projets a été analysé, représentant 177 panneaux de présentation, plus les écrits des candidats. Sur les 440 projets rendus en France pour les deux sessions Europan, j'ai pris le temps d'examiner tous les projets, mais j'ai effectué une analyse détaillée de ces 59 projets afin de les comprendre en profondeur. Parmi ceux-ci, 23 ont été retenus comme étant particulièrement pertinents. Il est important de préciser que cette sélection ne signifie pas que les autres projets soient moins intéressants, mais simplement que, d'un point de vue professionnel, ces 23 projets me semblent porter des idées particulièrement significatives qu'il convient de diffuser.

Le tableau récapitulatif des projets en France, que vous trouverez dans l'ouvrage, liste tous les projets liés aux zones d'activité pour les deux sessions Europan, avec leurs différentes mentions : lauréats, mentions spéciales, projets remarquables ou présélectionnés. J'ai délibérément choisi de ne pas me limiter aux seuls lauréats, mais d'opérer une sélection en fonction des idées qu'ils véhiculent, en privilégiant la pertinence des propositions avant toute autre considération. En rouge dans ce tableau figurent les projets que j'ai mis en avant dans cet ouvrage, et vous pouvez constater qu'ils ne sont pas seulement des lauréats, mais aussi des projets présélectionnés ou remarquables.

Un autre aspect essentiel de cet ouvrage réside dans un travail cartographique approfondi, qui est un véritable apport unique et qui n'apparaît pas dans la production habituelle des concours. Ces cartes ont été réalisées par mes soins, car je pense qu'il est fondamental de ne pas considérer une idée ou une proposition de manière isolée, sans comprendre le contexte dans lequel elle a émergé. Il est donc important de replacer chaque projet dans son environnement, de comprendre d'où provient l'idée et comment elle s'intègre dans le cadre de la zone d'activité étudiée. Cela permet de saisir l'ensemble des enjeux liés à ces zones et d'éclairer davantage les propositions qui en découlent.

oOo

En réalité, nous savons que les zones d'activité sont influencées par leur localisation. Les possibilités de requalification varient considérablement selon qu'elles sont éloignées d'un centre-ville ou situées à l'intérieur d'une rocade.

Pour moi, un des principaux déterminants de localisation est la présence de rocade métropolitaines. Ces rocades jouent un rôle crucial : une zone d'activité intra-rocade, c'est-à-dire située dans une zone urbaine dense d'une agglomération ou d'une métropole, diffère grandement d'une zone extra-rocade, plus éloignée. Dans ce dernier cas, la valeur foncière est immédiatement différente, tout comme les demandes et le marché immobilier. Le contexte environnemental varie également.

J'ai donc replacé toutes ces zones d'activité et sites européens dans leur contexte, au moins à l'échelle de l'agglomération ou de la métropole à laquelle ils appartiennent, afin de les catégoriser et de comprendre leur dynamique.

Parmi ces sites, 46% sont des zones d'activités situées en centre métropolitain ou en périphérie immédiate. Les métropoles concernées sont Lille, Marseille, Toulouse et Bordeaux. Ces zones d'activités se trouvent entre 3 et 6 kilomètres du centre de la métropole à Voldoiseau. Voici deux exemples : Toulouse en haut et Lille en bas.

Pour Toulouse, la zone d'activité est extra-rocade, mais à la limite. On pourrait dire qu'elle est presque sur la rocade.

Pour Lille, nous sommes véritablement intra-rocade, comme le montre la rocade de Lille. Cela signifie que nous sommes dans une situation centrale. Une autre chose que nous avons faite sur ces cartes est de créer une carte de l'air urbain et du système routier et ferroviaire. Ces zones d'activité se caractérisent par le fait qu'elles sont soit uniquement desservies par la route pour les plus récentes, soit elles sont un peu plus anciennes et trouvent leur ADN, si l'on peut dire, par leur localisation au bord de l'eau, à proximité ou connectées à une ligne ferroviaire. Il était essentiel de représenter ces éléments pour comprendre ces déterminants.

À côté, nous avons la carte administrative de l'Avelo ou de la Métropole, qui montre que ces zones d'activité sont souvent aux confins administratifs des villes. Par exemple, le cas de Toulouse est très emblématique, mais c'est le cas pour presque toutes. Ces zones d'activité se trouvent souvent aux limites administratives des villes.

On voit, par exemple, que Toulouse est aux confins de Balmain et de Lignon, ce qui est très classique. Cela témoigne de notre approche du développement économique, où nous repoussons souvent ces espaces techniques vers les limites des villes.

27% des zones d'activité présentées dans cet ouvrage se trouvent dans des centres d'agglomération comme Angers, Besançon et Rochefort. Ici, c'est une représentation d'Angers. Comme il s'agit d'une autre échelle, l'agglomération n'est plus la métropole.

Les zones d'activité sont situées entre 1 et 3 kilomètres du centre, ce qui signifie qu'elles se trouvent en plein cœur de la ville.

À Gelée, par exemple, nous sommes en intra-rocade et à proximité immédiate du centre, à seulement quelques centaines de mètres. Cela nous place vraiment en position centrale. En revanche, 27% des zones d'activité sont en périphérie, soit de la métropole, soit d'une agglomération, et se trouvent entre 14 et 24 kilomètres du centre, ce qui constitue une situation différente.

À Paris, par exemple, nous avons des sites à Champigny, Grigny et Ressopragistes. Dans le pays d'Audereux, trois petits sites d'activité sont répartis dans trois communes d'environ 4 000 habitants chacune. Ces sites sont en milieu rural, tout en étant sous l'influence d'un cœur d'agglomération. La contextualisation de ces zones d'activité est essentielle et correspond à une analyse de leur localisation, ce qui est crucial pour réfléchir à leur requalification.

oOo

Dans cet ouvrage, vous trouverez un sommaire des 30 idées présentées, chacune avec des codes couleurs. Il était important de montrer non seulement des idées de stratégie urbaine ou de projet architectural, mais aussi des idées en amont du projet, des actions souvent négligées avant de lancer un projet d'aménagement.

Il y a également un chapitre consacré à la programmation économique, soulignant l'importance de la programmation écologique. De plus, une série d'idées se concentre sur les outils nécessaires à la mise en œuvre, qu'ils soient opérationnels, fonciers, réglementaires ou numériques, car cette génération accorde une grande importance aux applications numériques.

Le contenu est très varié et couvre toutes les étapes du projet, de l'amont à l'aval. Par exemple, la fiche idée 1 correspond à un site d'activité situé à Rochefort Océan. Un numéro à côté renvoie à la fiche 3, indiquant un lien entre les idées. Ainsi, en lisant la fiche 1, on est invité à consulter la fiche 3 pour découvrir des idées complémentaires.

Ces projets présentent des idées intéressantes, notamment des réflexions sur le périmètre des zones d'activité. Dans certains projets, le périmètre a été élargi pour apporter des réponses plus pertinentes. Cette réflexion sur le périmètre est souvent négligée, bien que de nombreux aspects, y compris la requalification d'une zone d'activité, se jouent en dehors de son périmètre initial.

Ce n'est qu'un exemple parmi d'autres que vous pourrez trouver sur ce thème.

La stratégie urbaine est également sous-thématisée. Il existe un certain nombre d'idées concernant ce que j'appelle la territorialisation. Les zones d'activité peuvent être profondément transformées en s'attaquant aux systèmes qui les sous-tendent, comme le fret fluvial ou le système autoroutier auquel elles sont rattachées. Il est essentiel de

réfléchir à ces systèmes, ainsi qu'aux dynamiques métropolitaines des agglomérations, qui peuvent jouer un rôle dans la requalification des zones d'activité, ou inversement.

C'est ce que j'appelle la territorialisation, et il y a plusieurs projets très intéressants sur ce thème.

Un autre sujet important est la densification. De nombreuses fiches d'idées abordent ce thème, mais il ne s'agit pas simplement de remplir la zone d'activité avec de nouveaux bâtiments. Il y a beaucoup d'idées intéressantes sur une stratégie temporelle, exploitant les temps creux et intensifiant les usages, que ce soit dans les espaces non bâtis comme les parkings ou dans certains bâtiments d'entreprise, notamment le week-end ou en fin de journée. Cette stratégie de chrono-aménagement est particulièrement intéressante et a été développée dans certains projets.

D'autres projets astucieux se concentrent sur l'exploitation des espaces résiduels des zones d'activité. Cela permet de s'infiltrer sans nécessairement recourir à une maîtrise foncière massive, mais en exploitant plutôt ces espaces résiduels.

C'est également une autre manière d'agir, en ajoutant des micro-architectures qui apportent des services et des équipements, tout en s'insérant là où il y a de la place, car il y a souvent beaucoup d'espace à exploiter.

L'intensification est aussi un sujet important. Il s'agit de partir de l'existant, des entreprises et de leur savoir-faire, pour fonder la requalification.

La renaturation est également un aspect crucial, car c'est un mouvement majeur dans le domaine de l'urbanisme. Bien que certaines réponses d'European aient peut-être trop mis l'accent sur ce point, il est légitime de renaturer une partie de la zone d'activité, ce qui peut même devenir un moteur de requalification, comme c'est le cas dans certains projets à différentes échelles.

Il y a aussi un projet manifeste, un peu utopique, situé à Bordeaux. Il propose de libérer la zone d'activité en verticalisant l'activité, ce qui permettrait de gagner de l'espace, notamment pour l'écoulement des eaux, surtout en bord de fleuve.

Même si cela peut sembler utopique, cela a le mérite de poser la question de la verticalisation de l'activité, qui est également un sujet important.

Dans l'expérimentation architecturale, il existe principalement deux familles d'idées. La première concerne la proposition de structures capables, des bâtiments robustes pouvant supporter des charges très lourdes et dont la configuration spatiale est réversible, permettant ainsi d'accueillir différentes activités sur de longs cycles de vie économique. La verticalisation de l'activité et le travail sur l'immobilier d'entreprise sont essentiels, car actuellement, les promoteurs construisent les mêmes bâtiments depuis des décennies sans réelle demande.

Bien sûr, nous savons que ce ne sera ni l'entreprise ni le promoteur qui investiront à long terme. Il est donc nécessaire de trouver des financements, probablement avec une

participation publique, pour aborder la question de la fabrication du patrimoine industriel de demain.

Il y a également une série d'idées concernant la mixité. De nombreux candidats ont travaillé sur des formes architecturales spécifiques pour mêler habitat et activité au sein d'un même bâtiment, nécessitant des dispositions particulières pour assurer une bonne cohabitation des deux.

oOo

En ce qui concerne la programmation économique, il y a trois grandes familles de projets. La première se concentre sur les filières du réemploi des matériaux et de l'économie circulaire, la deuxième sur le recyclage des déchets et l'économie circulaire, et la troisième sur les énergies renouvelables.

Autrement dit, ce qui est commun à tous ces projets, c'est qu'ils partent du développement d'une filière, ce qui guide toutes les actions de requalification du parc ou de la zone d'activité.

oOo

En ce qui concerne les outils, il y a des outils numériques, ce qui est particulièrement intéressant. De nombreuses équipes proposent des applications numériques pour aider les collectivités et autres acteurs de l'aménagement à travailler ensemble et à mettre en place des outils facilitateurs de coproduction de la ville, que ce soit avec les habitants ou les entreprises.

Il y a également des outils opérationnels ou fonciers, avec beaucoup de réflexions menées en collaboration avec des opérateurs unis. Dans un cadre institutionnel où les aides sont souvent dispersées, il est parfois nécessaire de mettre en place des outils solides pour lancer une requalification. En outre, il y a des outils réglementaires, notamment sur les PLU, avec des réflexions innovantes sur les droits d'occupation des sols. Certains imaginent un droit d'occupation spécial dans les zones agricoles sous condition, ainsi qu'un droit d'occupation temporaire du sol pour les zones d'activité, ce qui est également intéressant.

oOo

Les fiches se présentent de manière structurée, avec une attention particulière à la mise en page. Lorsqu'on regarde le rouage, il est situé à gauche.

À gauche, vous avez une fiche avec une série d'éléments. Par exemple, vous trouverez des cartes qui permettent de contextualiser la zone d'activité, ainsi qu'une photo pour mieux visualiser l'idée en question. En haut de la page, un petit chapitre intitulé "Enjeux" exprime les enjeux du site selon la maîtrise d'ouvrage qui s'est présentée à l'European. Ces mots sont synthétisés ici.

À droite, vous trouverez la présentation de l'idée spécifique du projet, avec les mots et les verbes latins de l'équipe, ainsi que les documents graphiques essentiels qui illustrent cette

idée. Dans le cadre noir, vous avez la présentation de l'équipe complète, incluant les architectes, paysagistes, artistes, et les représentants de la maîtrise d'ouvrage. Cela permet aux collectivités ou aux architectes de savoir qui est derrière le projet et de pouvoir éventuellement les contacter pour obtenir plus d'informations ou pour d'autres projets de zones d'activité.

oOo

Enfin, il y a un petit chapitre intitulé "À retenir". C'est moi qui, dans ce cas, opérationnalise l'idée et explique en quoi elle est intéressante et mérite d'être explorée.

Pour illustrer, prenons cette fiche qui concerne un projet à Bordeaux. Le code couleur rose correspond à la stratégie urbaine et temporelle, avec des idées liées à la stratégie urbaine et au sous-thème des zones d'activité et de la logique fluviale. Ce projet territorialise la requalification de la zone d'activité et, dans son dessin, il a repositionné la zone d'activité, représentée en marron en bas du dessin, qui est la Garonne à Bordeaux, orientée plutôt nord-sud. Ils ont mis en avant cette zone pour exprimer l'idée que la requalification vertueuse de cette zone d'activité passe par le développement du fret fluvial, la réinstallation de ports et le développement du transport collectif fluvial.

On repart finalement d'un fondamental. Par ailleurs, il y a aussi les enjeux d'inondation sur ce site, etc. Mais voilà typiquement un exemple, je ne vais pas vous donner détail ne pourrez le retrouver.

oOo

Les enseignements tirés de cet ouvrage sont principalement au nombre de deux.

Premièrement, ces projets ont été largement débattus avec les experts et les collectivités locales, et ce que je vous dis ici reflète une pensée commune et partagée.

Deuxièmement, il y a de nombreuses impensées concrètes et des réflexes de substitution qui apparaissent très souvent.

Autrefois, il était courant que plusieurs membres d'une même famille travaillent en usine. Aujourd'hui, cela est beaucoup moins fréquent. C'est un impensé important. Lorsque nous parlons de réindustrialisation, un sujet crucial en France et en Europe, il est essentiel de se demander ce qu'est réellement l'industrie aujourd'hui. L'industrie actuelle est très différente, mais elle existe bel et bien. Il est crucial de garder cela à l'esprit, car si nous requalifions uniquement pour des artisans et pour l'agriculture urbaine, nous risquons de passer à côté de l'essentiel.

Le deuxième impensé concerne le rapport au travail et son évolution. Une zone d'activité est non seulement un lieu de production, mais aussi un lieu de travail quotidien pour des milliers de personnes. Les conditions et les rythmes de travail sont des aspects souvent peu évoqués et étudiés. Dans nos commandes de requalification, on ne nous demande pas souvent de réfléchir à ces questions ou d'intégrer ces réflexions.

Le troisième impensé est lié à l'héritage spatial du zoning. Lorsqu'on part d'une zone, il est fréquent de ne pas se poser la question de cet héritage. On a tendance à vouloir faire table rase et à privilégier la mixité comme solution, sans vraiment réfléchir à ce que nous héritons et à la manière dont cet héritage peut être intégré dans les projets de requalification.

C'est une tendance forte, mais il est essentiel de réfléchir à ce qu'est exactement le zoning, en examinant ses points forts et ses points faibles, sans en faire une caricature ou passer d'un extrême à l'autre.

oOo

Le travers des substitutions est que les projets ont souvent tendance à considérer les zones d'activité comme des réserves foncières. Dans le contexte du ZAN, on pense que la zone d'activité est parfaite pour le logement, les équipements, la création de parcs ou l'agriculture urbaine, en oubliant les activités existantes et le projet de développement économique. Ce sont les deux grandes familles d'écueils.

Par exemple, pour illustrer la substitution de la mixité urbaine, sur ce site de Bègles, on voit des immeubles de logements s'installer sur un gros entrepôt de logistique de la Poste. Une fois cela fait, la réversibilité et l'usage de cet entrepôt deviennent très contraints, ce qui pose question.

Il y a aussi des substitutions par verdissement. Dans ce projet, toutes les entreprises ont disparu, remplacées par des petits bâtiments sur le gazon, créant un univers de grand parc.

Ces grandes substitutions peuvent sembler caricaturales, mais elles reflètent une réalité que nous rencontrons souvent dans notre quotidien, et c'est un véritable sujet.

oOo

Quant aux alternatives, vous les retrouverez dans les fiches. Le temps passant, je ne pourrai peut-être pas entrer dans les détails, mais nous pourrions en discuter plus tard. Les alternatives prometteuses incluent des idées sur l'anticipation, c'est-à-dire des actions à entreprendre en amont du projet, dirigées vers la maîtrise d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, qui sont également porteurs de conseils.

La question de la territorialisation me paraît essentielle dans la requalification des zones d'activité. Il existe des alternatives intéressantes sur la programmation économique et écologique, qui peuvent être de véritables leviers de requalification.

Les alternatives autour de la forme urbaine et architecturale sont très peu développées, faute de moyens et de commandes, alors qu'elles sont cruciales.

Il y a beaucoup d'idées sur la densification douce, telles que l'activation des espaces résiduels, les occupations temporaires, la micro-architecture, le chrono-aménagement et

l'urbanisme provisoire. Ces pistes ne sont pas encore suffisamment explorées dans le cadre de la requalification des zones d'activité.

Enfin, il y a une réflexion importante sur la coproduction et le travail avec les riverains, les habitants et les entreprises pour trouver des accords. C'est le sujet de l'urbanisme négocié. En l'absence de maîtrise foncière, il est nécessaire d'engager un dialogue approfondi avec les entreprises.