



Une intercommunalité rurale dédiée 2 parcs d'activités à l'éco-construction

Sur l'estuaire de la Loire, la communauté de communes Cœur d'estuaire comprend 3 communes rurales de Loire-Atlantique, Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et St-Etienne-de-Monluc (12 000 habitants au total). Dans une démarche qui réunit ses compétences en matière de développement économique, d'urbanisme et d'environnement,

l'intercommunalité crée deux parcs d'activités durables sur son territoire : Le Bois de la Noue et La Folaine, au total 90 hectares à aménager selon des critères de haute qualité environnementale. Les deux parcs sont dédiés aux entreprises d'éco-construction : le Bois de la Noue pour les activités de commerce et de négoce, La Folaine pour la production.

La collectivité maîtrise le projet d'aménagement

Le mode de gestion adopté par Cœur d'estuaire permet à la collectivité de conserver la maîtrise foncière des sites et de garantir la cohérence des implantations d'entreprises. L'intercommunalité a donc viabilisé et aménagé les terrains, avant de consentir un bail à construction à un opérateur (dont l'identité sera annoncée mi-avril...) en vue de construire les bâtiments et de gérer les parcs. Les parcs d'entreprises intercommunaux de Cœur d'estuaire se situent dans un territoire de bocage, traversé par l'axe routier Nantes-Vannes et par la voie ferrée, au nord des marais de l'estuaire, face au futur aéroport Notre-Dame des Landes. Les élus tiennent à maintenir un équilibre entre les zones d'activités, les espaces naturels réservés et les surfaces d'exploitation agricole. La volonté de préserver l'environnement et d'intégrer les prescriptions de la loi sur l'eau au sein des parcs entraîne

des contraintes : certaines surfaces étant retirées de l'exploitation, il convient, en contrepartie, de densifier les activités économiques sur d'autres secteurs pour économiser l'espace.

Le schéma d'aménagement des parcs est donc calqué sur la trame bocagère, avec des voies de desserte qui utilisent les chemins existants et respectent le parcellaire : le découpage des terrains suit l'emplacement des haies, il conserve les prairies humides et préserve les bois classés.

Chacun des sites est desservi par un axe central structurant ; des voies de desserte viendront s'y connecter au rythme des implantations de locaux d'entreprises. Par rapport à une organisation traditionnelle en parcelles pré-découpées, la flexibilité du projet permet d'économiser sur les voiries.

Des prescriptions architecturales et paysagères harmonisées

Le règlement de ZAC (zone d'aménagement concerté) comporte des clauses très précises, en terme de qualité environnementale et de cahier des charges du développement de la ZAC.

Le cahier des prescriptions architecturales, inclus dans le règlement des 2 parcs d'activités, favorise l'unité architecturale et l'affirmation d'une identité visuelle et fonctionnelle basée sur des modalités d'aménagement durables. Il définit l'ordonnement des matériels d'éclairage et les amé-

nagements paysagers (nature des plantations d'alignement et des haies). La nature des clôtures et le recul des bâtiments à l'intérieur de chaque parcelle sont également précisés.

Le traitement rigoureux de la signalétique renforce l'unité du site : les enseignes, boîtes à lettres et coffrets techniques sont intégrés dans des murets de bois, les modèles de clôtures sont prédéfinis. Le traitement des eaux pluviales s'effectue par infiltration au moyen des noues creusées en bordure de voiries et de parcelles.

L'amorce d'une filière locale d'éco-construction

Le processus de bail à construction permet à l'intercommunalité d'amorcer la constitution d'une filière locale d'éco-construction. Il a vocation à garantir la pérennité de l'affectation des parcs à cette filière sur la durée d'engagement des parties, soit 35 ans. Pour éviter les dérives en cas de transmission des parcelles, le

preneur est soumis à une procédure d'agrément des entreprises locataires qui nécessite l'accord de l'intercommunalité. L'investissement total de la collectivité sur les deux parcs représente 20 millions d'€.

www.coeur-estuaire.fr