

Cœur d'Estuaire invente le Parc d'entreprises de demain, avec deux sites, sur 90 hectares dédiés à l'éco-construction

Date de publication : mardi 15 mars 2011

Communication de la Communauté de communes du Cœur d'Estuaire du 08.03.11 - Développement durable / Aménagement du territoire

A la porte de Nantes, face au futur aéroport Notre-Dame des Landes, la Communauté de communes Cœur d'Estuaire vient de réaliser deux Parcs d'entreprises de très haute qualité environnementale. Un modèle du genre et probablement le standard de demain.

Dédiés exclusivement aux entreprises de l'éco-construction, les Parcs du Bois de la Noue et de La Folaine déploient sur 90 hectares une nouvelle logique de Parc, des aménagements de pointe, une stratégie thématique d'avenir et un mode de gestion qui devrait faire école en terme de montage public-privé à long terme.

Une logique de Parc

La zone d'activité ? C'est du passé ! Cœur d'Estuaire donne naissance à une nouvelle vision de l'aménagement du territoire au service du développement économique, avec ses Parcs d'entreprises. Evolution radicale qui procède de la combinaison de choix d'aménagements unitaires et forts avec un positionnement dynamique, dans une réelle logique d'offre foncière maîtrisée par la collectivité publique.

Pas de voiries bétonnées sur des kilomètres, ni de parcelles arasées, clôturées et juxtaposées comme autant de clapiers géants. Pas d'aménagements standardisés, plaqués en pleine campagne à grand renfort d'éclairages criards, de grillages sombres et d'architectures désordonnées, le tout formant une esthétique incohérente, illisible et brutale.

Le Parc répond à une logique de territoire où l'aménagement sur mesure prend corps sur la trame bocagère, où les voies de dessertes utilisent le parcellaire ancien et les chemins existants, où le découpage des parcelles est fixé par les haies, les prairies humides conservées, les bois classés ou préservés.

Le résultat est au rendez-vous. Deux véritables Parcs paysagers, ordonnancés, avec un impact minimum sur leurs terrains d'accueil et mettant en valeur la nature préexistante.

Deux Parcs verts, deux grands jardins d'inspiration anglaise, avec une esthétique unique et sobre, dans lesquels les entreprises vont implanter leurs bâtiments, respectant des règles strictes, un code visuel cadré, des obligations paysagères valorisantes.

Des choix d'aménagement innovants

Chaque Parc s'articule autour d'un axe central structurant, voie de desserte de l'ensemble du site, intégrant les réseaux techniques.

Ce parti d'aménagement simple et fort assure une rationalisation de fonctionnement à chaque site, permet une lecture simple et immédiate de leur organisation et leur confère une grande élégance.

Le tracé central est souligné par l'ordonnement des différents matériels d'éclairage et les alignements d'arbres, de noues plantées et de haies.

Viendront se connecter sur cet axe central des antennes de distribution, qui seront construites au fur et à mesure de l'implantation des bâtiments d'entreprises et selon leurs besoins, pour irriguer l'ensemble.

Cette combinaison d'un axe central et d'antennes de dessertes souples a permis une importante économie de voiries par rapport à une organisation traditionnelle en parcelles prédécoupées, laissant de surcroît plus libres les implantations d'entreprises et leur développement dans le temps.

Pour assurer une parfaite cohérence aux sites, les aménagements sont poussés jusque dans les détails, avec un langage commun aux deux Parcs d'entreprises. Signalétique unique, intégration des enseignes, boîtes à lettres et autres coffrets techniques dans des murets en bois, recul des bâtiments, paysagement collectif et enfin un cahier de prescriptions architecturales assurant le respect des objectifs du projet éco-construction et une harmonie architecturale. Le tout garantissant une rationalisation et des économies d'échelle pour l'entretien futur des Parcs et le renouvellement des matériels.

L'ensemble de ces choix d'aménagement, d'organisation et de traitement procure une identité unique à ces Parc d'entreprises. C'est nouveau, c'est à voir, et souhaitons-le, à prendre en modèle.

Une stratégie thématique

Rassembler des entreprises sur une seule thématique, l'éco-construction, constitue le deuxième volet de cette démarche innovante « made in Cœur d'Estuaire » et se combine avec l'identité marquée des Parcs. Et il fallait donc bien que ceux-ci soient exemplaires, cadre de vie pour ceux qui y travailleront et premier témoignage pour ceux qui les visiteront.

Le positionnement exclusif sur l'éco-construction est audacieux, surtout en période de crise économique, autant que judicieux. En phase d'émergence de nouvelles pratiques du secteur de la construction il s'agit là, non de procéder par exclusion mais de rassembler les acteurs d'une nouvelle filière.

Rassembler les acteurs économiques de l'éco-construction, leur permettre de bénéficier d'un terrain d'accueil adapté à leurs exigences - d'où la qualité des Parcs - favoriser leur visibilité par un effet d'adresse unique, bref construire le premier pôle du secteur.

Premier pôle par la taille, 300 000 m² de locaux d'entreprises sont envisagés, mais aussi par le service que ces deux Parcs vont rendre à la filière émergente de la construction durable, en lui permettant de se développer en grand.

Concentration dynamique et taille critique vont assurer aux entreprises qui s'installeront visibilité et synergies, favorables à l'innovation et à leur développement.

Enfin c'est offrir à terme au public et aux professionnels du bâtiment une adresse de référence, véritable « vitrine » de l'éco-construction, unique en France, où trouver toutes les réponses et prestataires nécessaires à leurs projets.

Avec la première initiative du genre par l'originalité de la démarche, le caractère exclusif des Parcs et l'ampleur du projet, Cœur d'Estuaire va devenir la plus grande concentration française, la première plateforme des entreprises de l'éco-construction.

Un mode de gestion nouveau

A chacun son métier. Cœur d'Estuaire, dans son rôle de collectivité locale publique, a fixé la stratégie, organisée l'aménagement de son territoire et réalisé les Parcs ; elle va maintenant s'appuyer sur un opérateur immobilier spécialisé pour la construction des locaux des entreprises.

La collectivité reste maîtresse de ses sites, un professionnel de l'immobilier va construire les bâtiments des entreprises et celles-ci vont devenir locataires. Trois acteurs dans un montage innovant en contrepoint des habitudes, au bénéfice de chacun.

Pour les entreprises, c'est l'occasion de bénéficier de locaux rapidement, sans la charge du management d'une opération de construction lourde et chronophage. C'est éviter de bloquer leurs capacités d'investissement financier dans l'acquisition de terrains et de bâtis, pour la concentrer sur le développement des affaires. Elles bénéficieront d'un service clef en main réalisé par l'opérateur.

Pour l'opérateur immobilier, c'est du développement professionnel dans un secteur émergent. C'est une collaboration durable avec la collectivité et les entreprises par un engagement long. Celui-ci va en effet assurer pendant 35 ans, le développement, la gestion et l'entretien des deux Parcs.

Pour Cœur d'estuaire, c'est une garantie de cohérence dans les implantations des entreprises et de respect de la vocation unique éco-construction dans le temps. C'est aussi une garantie d'entretien et de renouvellement des Parc dans la durée. C'est enfin offrir aux entreprises un vrai service professionnel d'accueil et d'accompagnement à l'installation, leurs projets immobiliers étant pris en charge dès le début par l'opérateur avec le soutien de la collectivité.

Avec les choix d'aménagement et le positionnement centré sur l'éco-construction, le montage associant professionnalisme privé et engagement public dans la durée représente la clef de voute du développement des Parcs de Cœur d'Estuaire.

A la porte de la métropole nantaise, sur l'axe Nantes-Vannes, les deux Parcs bénéficient d'une visibilité remarquable.

A la charnière de la Bretagne et des Pays de la Loire, deux régions très dynamiques dans le domaine du développement durable, les deux Parcs exercent une attractivité réelle renforcée par la qualité de leurs aménagements, leur vocation éco-construction et leur mode de gestion innovant.

Cœur d'Estuaire réalise ainsi le premier volet d'une stratégie globale de développement initiée il y a trois ans et qui semble aussi visionnaire qu'elle est innovante.

Pour en savoir plus : www.coeur-estuaire.fr