

À L'ESSAI

Par Joël Graindorge
DGST

Cœur d'Estuaire: des parcs mettant en valeur la trame

À la porte de Nantes, face au futur aéroport Notre-Dame-des-Landes, la communauté de communes Cœur d'Estuaire invente le Parc d'entreprises de demain. Dédiés exclusivement aux entreprises de l'écoconstruction, les Parcs du Bois de la Noue et de la Folaine déploient en effet une nouvelle logique de parc qui organise un aménagement s'appuyant sur la nature préexistante et la trame bocagère.

Située sur l'estuaire de la Loire, la communauté de communes Cœur d'Estuaire compte trois communes rurales pour 12 000 habitants : Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Étienne de Monluc. Elle vient de réaliser deux parcs d'entreprises, celui du Bois de la Noue et celui de la Folaine : au total, une surface de 90 hectares qui seront aménagés selon des critères de haute qualité environnementale.

Une seule thématique : l'écoconstruction

Rassembler des entreprises sur une seule thématique – l'écoconstruction – constitue l'un des volets de cette démarche innovante « made in Cœur d'Estuaire » et se combine avec l'identité marquée et spécifique des deux parcs.

Le positionnement exclusif sur l'écoconstruction est certainement audacieux, surtout en période de crise économique, mais il apparaît aussi de plus en plus judicieux, en phase d'émergence de nouvelles pratiques du secteur de la construction, par exemple avec la réglementation thermique 2012. Il s'agit là non de procéder par exclusion mais de rassembler les acteurs d'une nouvelle filière pour la dynamiser.

Rassembler les acteurs économiques de l'écoconstruction, 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, contribuent à construire le premier pôle du secteur.

Il est en effet le premier pôle par la taille : 300 000 mètres carrés 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 sur le plan national.

Une concentration dynamique et une taille cri-

tique vont assurer aux entreprises qui s'installeront une visibilité et des synergies qui seront 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'écoconstruction. 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'écoconstruction.

Un parc qui met en valeur la nature existante

Cœur d'Estuaire estime que la zone d'activité, c'est du passé. Il veut donner naissance à une nouvelle vision de l'aménagement du territoire au service du développement économique, avec des parcs d'entreprises d'une nouvelle génération.

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 nature préexistante, sur la trame bocagère. Les voies de dessertes utilisent le parcellaire ancien et les chemins existants. Le découpage des parcelles est fixé par les haies, les prairies humides et les mares naturelles sont conservées, les bois classés sont préservés.

Les eaux de pluie sont gérées au point d'impact, parcelle par parcelle. Les ruissellements de voiries sont recueillis dans des noues plantées. Ce dispositif permet de réduire par huit les volumes

d'entreprises bocagère

des bassins traditionnels de rétention et leur impact sur le paysage.

Ainsi, sur le Parc de la Folaine, 60 hectares ont été aménagés mais avec 20 ha d'espaces naturels préservés et valorisés, et avec près de 300 arbres plantés.

Le résultat est donc au rendez-vous. Deux véritables parcs paysagers, ordonnancés, avec un impact minimum sur leurs terrains d'accueil. Les éléments paysagers existants ont été capitalisés et valorisés. 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.

En effet, pour compléter cette logique de parc paysager, le règlement de la ZAC comporte des clauses très précises en terme de qualité environnementale. Ce règlement assure une parfaite cohérence aux sites, les prescriptions architecturales et paysagères étant poussées jusque dans les détails : nature des plantations d'alignement et des haies, harmonie architecturale.

De plus, le traitement rigoureux et unique de la signalisation renforce aussi l'unité du site : les enseignes, les boîtes à lettres, les coffrets techniques par exemple sont intégrés dans des murets de bois non traités.

Pour un aménagement innovant

Chaque parc s'articule donc autour d'un axe central structurant, voie de desserte de l'ensemble du site, intégrant les réseaux techniques. 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, ce qui permet une importante économie de voiries.

Coeur d'Estuaire s'appuie maintenant sur un opérateur immobilier spécialisé pour la construction des locaux des entreprises qui vont devenir locataires.

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. Elles bénéficieront d'un service clef en main réalisé par l'opérateur. De même, pour la collectivité, c'est une garantie de cohérence dans les implantations des entreprises et de respect de la vocation unique écoconstruction dans le temps.

Enfin, pour éviter les dérives en cas de transmission de parcelles, le preneur est soumis à une procédure d'agrément des entreprises locataires qui nécessite l'accord de la collectivité. ■