



ATELIER DE PROGRAMMATION URBAINE ET IMMOBILIÈRE ET MONTAGE D'OPÉRATIONS

QUELLES ÉVOLUTIONS POSSIBLES POUR LA ZAE DINAN-
QUÉVERT ?

SOMMAIRE

D'UNE ENTRÉE DE VILLES AU QUARTIER MIXTE AGILE

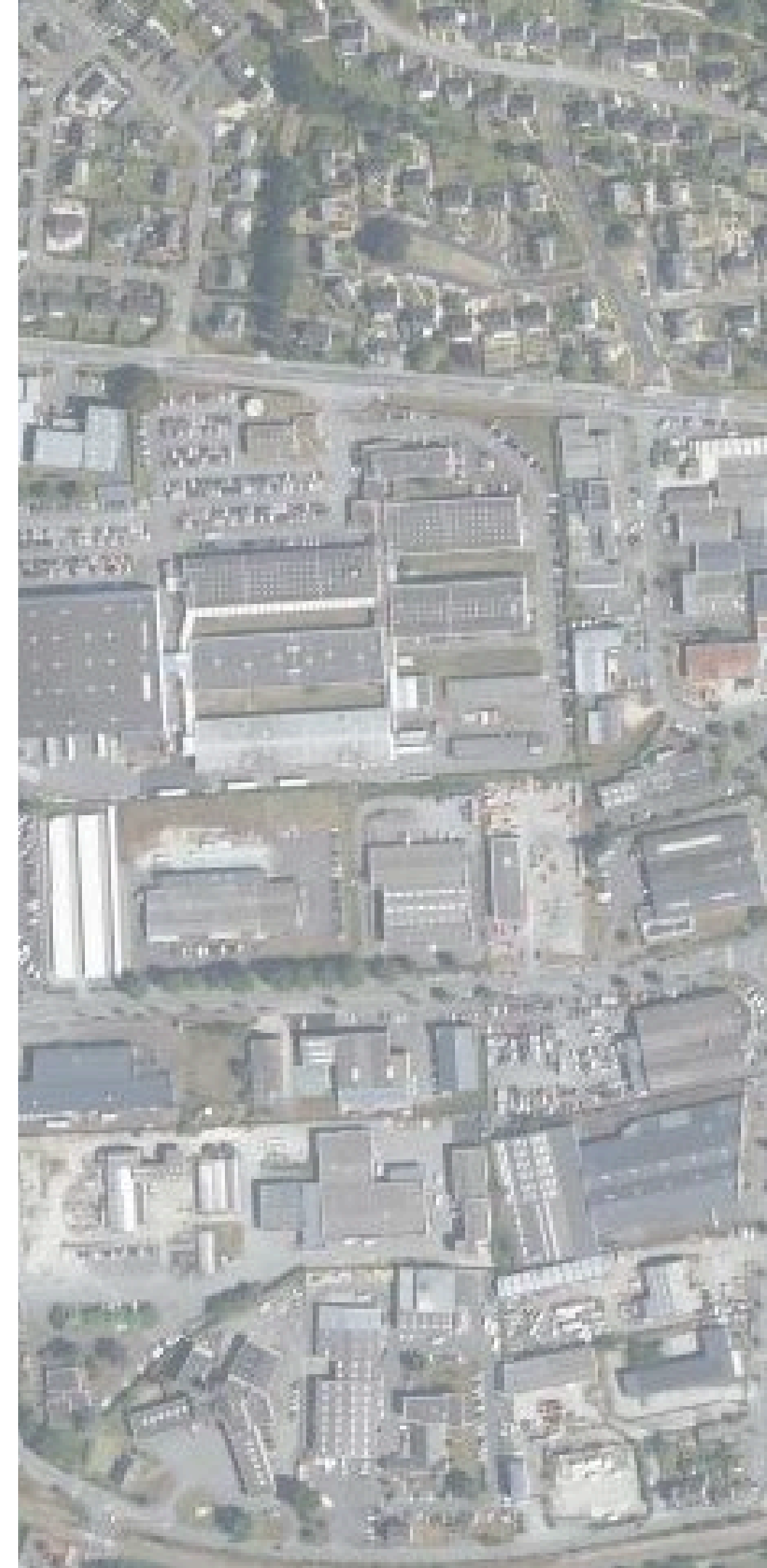
SECTEUR DE PREVAL

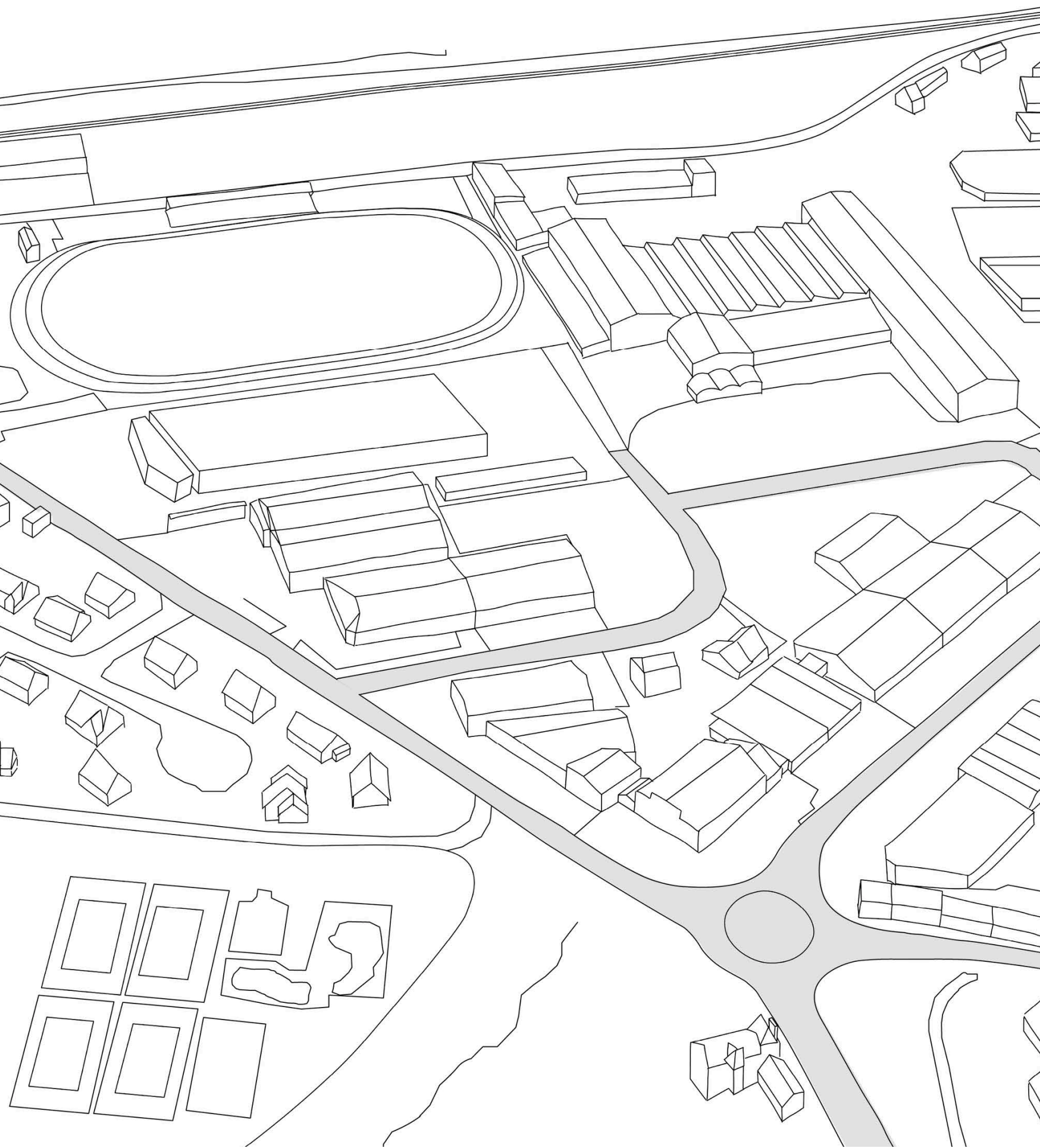
RÉVÉLER LES CONTRASTES D'UNE ZAE COMME LEVIER DE TRANSFORMATION

SECTEUR RUE DU JARDIN, RUE DES PRUNUS

3 PROJETS, 3 LEVIERS EN FAVEUR D'UNE NOUVELLE DYNAMIQUE

SECTEUR SODIGRANITS-ATLANTE





DE L'ENTRÉE DE VILLES AU QUARTIER MIXTE AGILE

SECTEUR PRÉVAL

Équipe 2 : Lucas AUNEAU, Lucile BRASSET, Noé DURAND, Jacques DENOUAL, Iris FOURRE, Tumaï LESCAILLES

UN SECTEUR EN ENTRÉE DE VILLES AUX USAGES MULTIPLES

RAPPEL

3

Un secteur au croisement de trois communes, **Dinan**, **Quévert** et **Taden**.

2

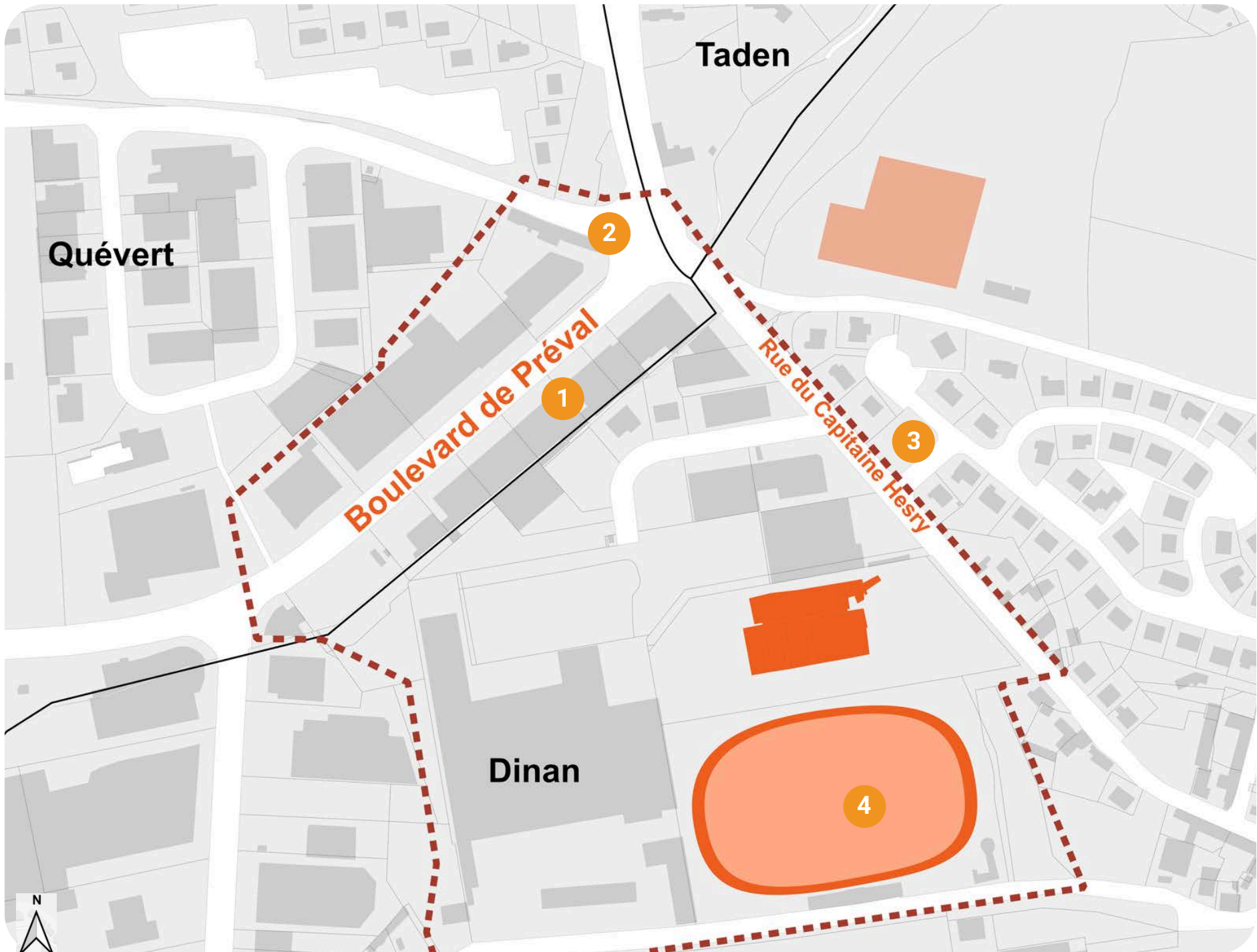
Equipements publics de grande échelle : le **stade Maurice Benoist** et la **piscine communautaire**

11

Etablissements scolaires accessibles dans un rayon de moins de 5 minutes en voiture

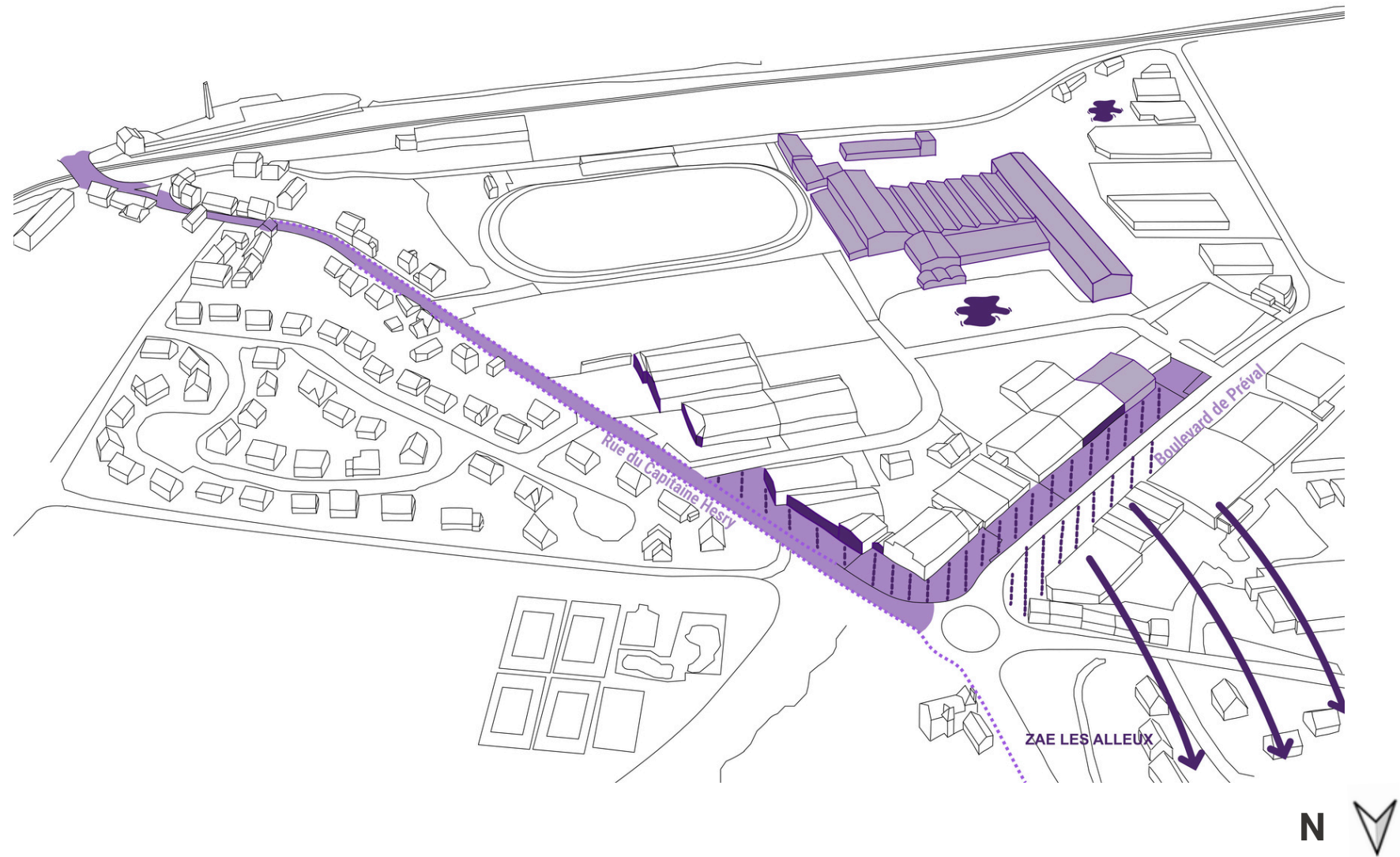
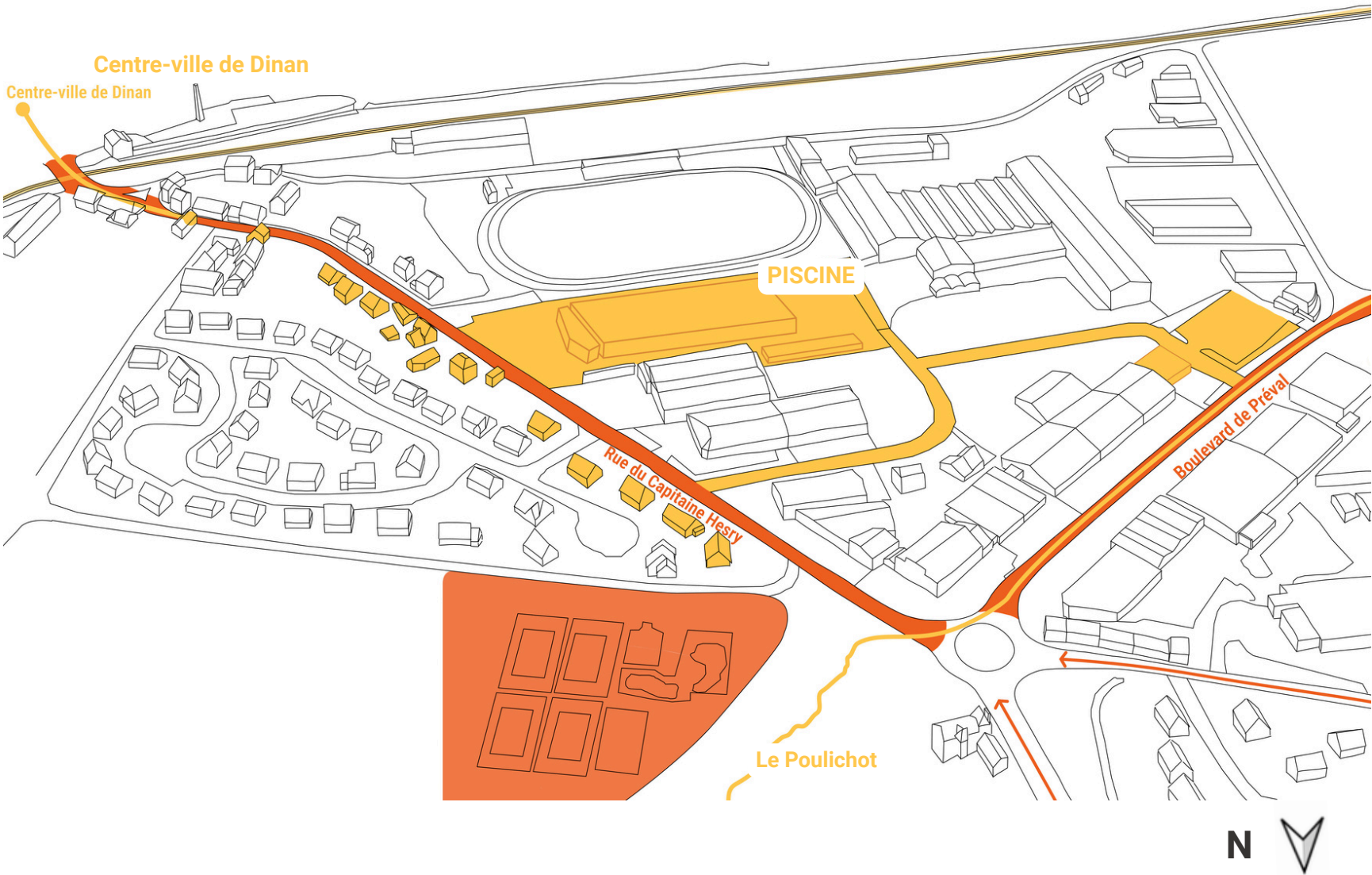
15min

à pied du **centre-ville**, desservi par les transports en commun et avec un accès **direct à la gare**.



UN SECTEUR EN ENTRÉE DE VILLES À FORT POTENTIEL

RAPPEL DE L'AFOM



Faiblesses

- Zone pensée pour la voiture
- Couture séparative
- Façades anciennes
- Bâti vétuste
- Partage de l'espace (peu de mobilités douces)

Menaces

- Pollution des sols
- Déménagements des entreprises

Atouts

- Équipement sportif & loisirs
- Entrée de ville
- Grands axes structurants

Opportunités

- Frange résidentielle
- Locaux à requalifier
- Nouvel équipement public
- Proximité du centre-ville
- Desserte ferroviaire

VERS UNE RECOMPOSITION PROGRAMMATIQUE DU SITE

RAPPEL DES SCÉNARIOS PROGRAMMATIQUES ENVISAGÉS



VERS UNE ENTRÉE DE VILLES DYNAMIQUE
SCÉNARIO 1



ACCOMPAGNER LA MUTATION PAR L'HABITAT
SCÉNARIO 2



DE L'ENTRÉE DE VILLES AU QUARTIER MIXTE AGILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Comment accompagner la transformation programmatique
d'une ZAE et en révéler le seuil comme une polarité urbaine
porteuse de mixité ?



**Apaiser et requalifier l'entrée de
villes et de ZAE**



**Accompagner la mutation des
activités économiques**



**Améliorer le cadre de travail
et de vie**

APAISER ET REQUALIFIER L'ENTRÉE DE VILLES ET DE ZAE

PLAN GUIDE



Maîtriser et sécuriser les flux de circulation

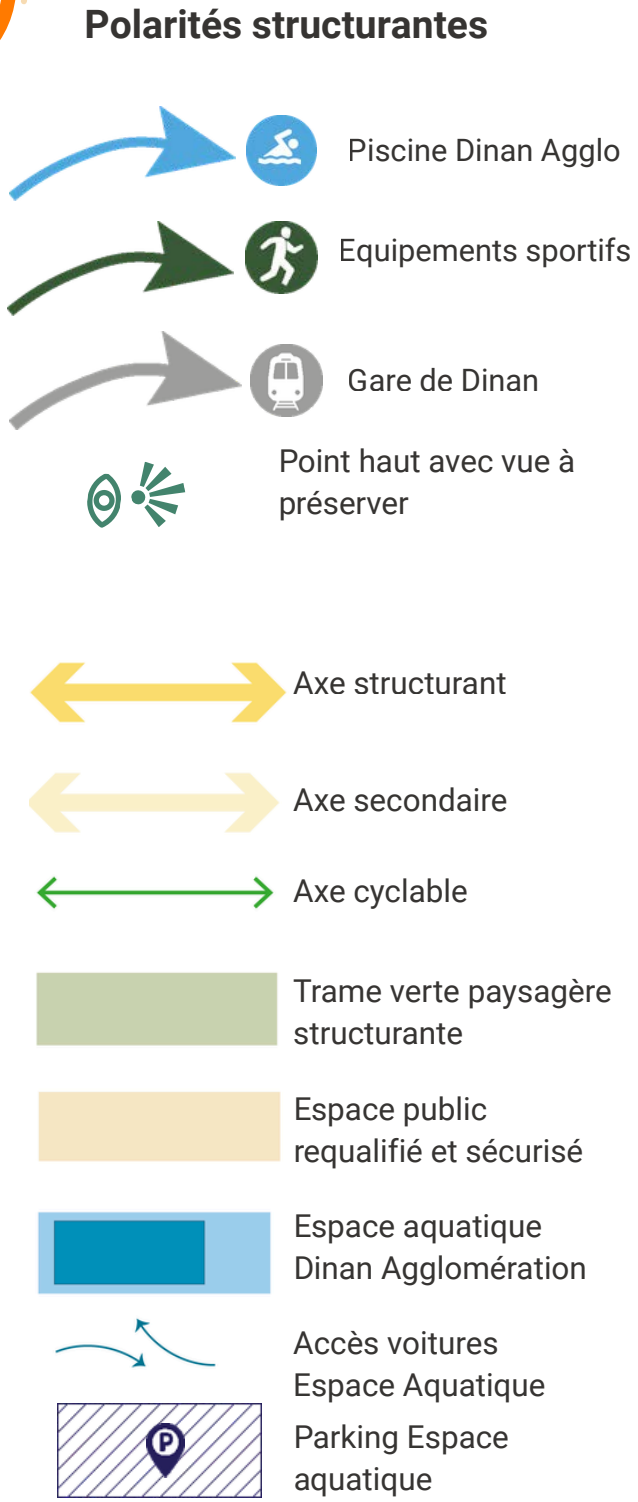
- Réduire la vitesse de circulation
- Elargir les voies
- Sécuriser les zones piétonnes et vélos

Améliorer la lisibilité des espaces de circulation

- Permettre le partage de voies
- Rendre visible les tracés de mobilités douces et le lien vers les équipements de loisirs

Travailler les vues et le lien au paysage environnant

- Travailler les hauteurs et gabarits des bâtiments - Principes architecturaux
- Offrir des vues qualitatives du secteur vers ses franges et le grand paysage



ACCOMPAGNER LA MUTATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

PLAN GUIDE

Permettre l'évolution des programmes et des activités

SECTEUR PRÉVAL

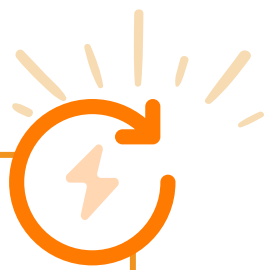
- Prioriser les activités économiques ayant besoin de visibilité
- Densifier et surélever le bâti
- Assurer une complémentarité des activités dans un même bâtiment
- Permettre la réversibilité et la modularité des bâtiments

SECTEUR HESRY

- Intégrer un programme de logements au sein des parcelles économiques

Tisser des mobilités apaisées

- Réorganiser les flux et les déplacements d'entreprises
- Limiter le nombre de stationnements sur voirie
- Déporter les stationnements vers une offre mutualisée



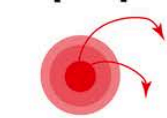
Entrée de ville "vitrine"



RDC actif



Optimisation verticale :
surélévation



Point de départ d'une mutation
du Bd de Préval



Bâtiment test : tester une mixité
des activités économiques



Surélévation et maintien de
l'alignement en front de rue



Optimisation foncière des
parcelles économiques privées



Parking en ouvrage mutualisé



Mutation des fonciers rue du
Capitaine Hesry vers un usage
résidentiel



AMÉLIORER LE CADRE DE TRAVAIL ET DE VIE

PLAN GUIDE



Insérer des logements dans l'environnement existant

- Reconnecter avec la frange pavillonnaire
- Accompagner les parcours résidentiels
- Réversibilité et modularité des bâtiments

Activer les proximités

- Principe de rez-de-chaussée actifs généralisé sur le secteur
- Larges espaces publics partagés
- Urbanisme tactique et test des usages
- Services partagés à l'échelle du quartier

Garantir un bien-être en ville

- Végétalisation des espaces publics et ilots privés
- Désimperméabilisation et lutte contre les ilots de chaleur
- Reconnexion aux trames verte et bleue

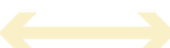
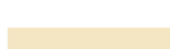
-  Reconnecter aux franges résidentielles voisines
-  RDC actifs
-  Emprises Logements
-  Requalification du foncier économique en îlots de logements
-  Espaces végétalisés privés et publics



VERS UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE AGILE

PLAN GUIDE

APAISER L'ENTRÉE DE VILLES ET DE ZAE

-  Axe structurant
-  Axe secondaire
-  Axe cyclable
-  Trame verte structurante
-  Espace public requalifié



ACCOMPAGNER LA MUTATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

-  RDC actif
-  Optimisation verticale : surélévation
-  Bâtiment test : point de départ d'un renouvellement du Bd de Préval
-  Bâtiment test : mixité des activités économiques
-  Surélévation et maintien de l'alignement en front
-  Optimisation foncière des parcelles économiques privées
-  Parking en ouvrage mutualisé



AMÉLIORER LE CADRE DE TRAVAIL ET DE VIE

-  Parking espace aquatique
-  Parvis en prolongement de l'espace aquatique
-  Emprises logements
-  Requalification du foncier économique en îlots de logements
-  Espaces végétalisés



UN SECTEUR RENOUVELÉ PAR L'HABITAT

SECTEUR HESRY



Modelisation des formes urbaines - Vue sur le secteur Hesry depuis l'Est

UN SECTEUR RENOUVELÉ PAR L'HABITAT

SECTEUR HESRY



L'intégration d'une offre de logements répondant aux évolutions sociétales

- Habitat : décohabitation, taille des logements, diversité des typologies, accompagnement des parcours résidentiels
- Densification urbaine et lutte contre l'artificialisation des sols
- Réponses aux objectifs du PLUIH (production de 100 logements sociaux / an)

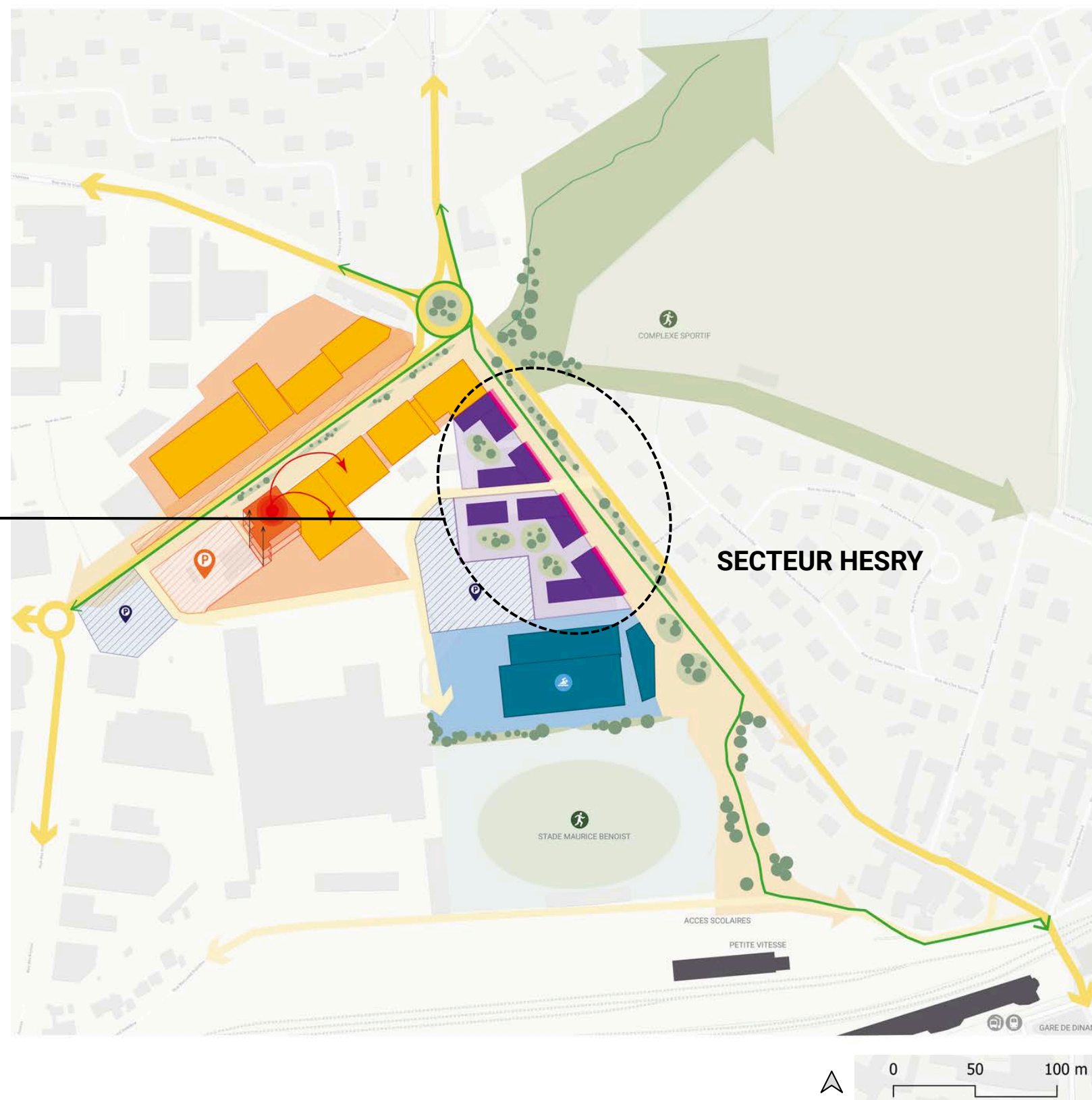
→ Une offre de 115 logements en R+3 ou R+4

Stratégie opérationnelle

- **Maîtrise foncière**

Collectivité moteur de la transformation urbaine

- **Opération globale et structurante :**
Espaces publics, ilots privés
- **Horizon opérationnel moyen terme**



UN SECTEUR RENOUVELÉ PAR L'HABITAT

SECTEUR HESRY



38 logements collectifs à Toulouse (31)
@ARUA architectes



Projet d'habitat collectif à Caen (14)
@ Baetz et Chardin architecture



Parvis, Bendigo, Australie

Ilôt Nord
38 logements

Coeur d'ilôt végétalisé

Ilôt Sud
77 logements

Coeur d'ilôt végétalisé

RDC actifs

Parvis en continuité de
l'espace aquatique



UN SECTEUR RENOUVELÉ PAR L'HABITAT

SECTEUR HESRY



Ilôt Logement Nord et Sud

Les enjeux

- Intégration architecturale des programmes
- Connexion avec la piscine et les équipements publics
- Interaction des logements avec les activités en rez-de-chaussée

Programme

- 2 îlots nord et sud
- **6470** de m² de SDP
- **115** logements, du T1 au T5
- Gabarits : **R+3, R+4**

Produits logements

- 30 logements sociaux soit **26%**
- dont 15 logements **PLUS** et 15 logements **PLS**
- 18 produits en accession aidée soit **15%**
- dont 6 logements **BRS**, 6 logements **PSLA**, 6 logements **accession maitrisée**
- 67 produits en accession libre soit **59 %**

Confort d'usage

- Bioclimatisme, logement traversants
- Espaces extérieurs (balcon, loggia)
- Coeur d'îlots végétalisés

Ilôt Nord

38 logements - R+3
2100 m² de SDP

RDC actifs

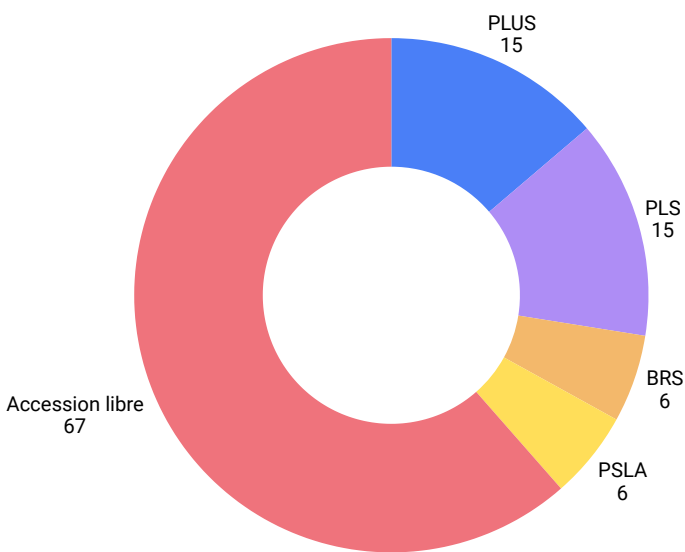
environ 700 m² de SDP

Coeur d'îlot privatif végétalisé

Ilôt Sud

77 logements - R+4
- 4370 m² de SDP

Proposition de répartition des produits logements



DES REZ-DE-CHAUSSÉE OUVERTS SUR LA VILLE

SECTEUR HESRY

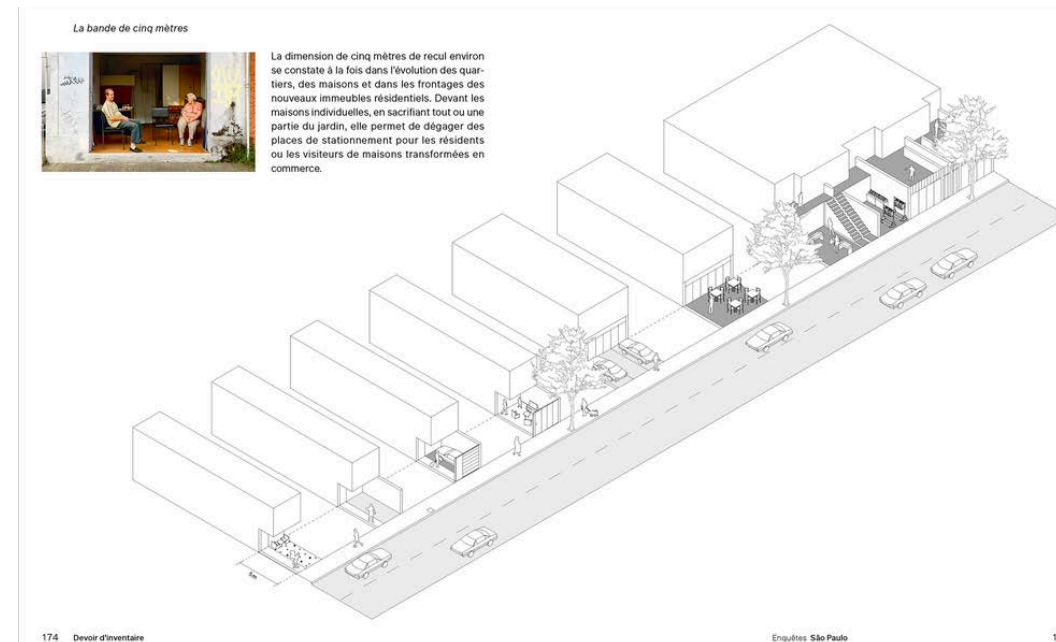
RDC actifs

Les enjeux

- Des **RDC actifs**, accueillant une diversité d'activités en rez-de-chaussée
- Une **ouverture vers les espaces publics** partagés, grâce à l'élargissement des voiries
- Un front bâti accueillant qui prête aux **interactions sociales** (larges baies vitrées)
- Des **rez-de-chaussée modulables** pour permettre des activités variées
- Une **cohabitation d'usagers**, des rez-de-chaussée actifs aux espaces publics : usagers des activités, et des équipements publics, habitants des immeubles et maisons individuelles, salariés de la ZAE-
- S'inscrire dans la continuité du RDC de la Piscine



Le sens de la ville : inventer de nouveaux modes de production de l'immobilier d'activités en milieu urbain dense.



*Pour une ville « passante, poreuse et profonde »
Mangin et Boudjenane 2023, p. 174.*



*Vue immersive depuis le parvis de la Piscine -
Atelier PO&PO*

UNE REQUALIFICATION AMBITIEUSE DE LA VOIRIE

SECTEUR HESRY

Voiries Capitaine Hesry

Recomposition de la voirie Rue du Capitaine Hesry

Les aménagements (pistes cyclables, noues, mail piéton)

- 11 m supplémentaires dont 4 m d'espaces piétons, 4 m de noues, 3 m de pistes cyclables → Redistribution de l'espace au profit des mobilités douces et de la gestion intégrée des eaux pluviales.
- réhabilitation lourde et enfouissement des réseaux aériens

Le parvis

- 720 m² aménagés servant d'espaces conviviaux et de lieux de rencontre.

Le giratoire hollandais

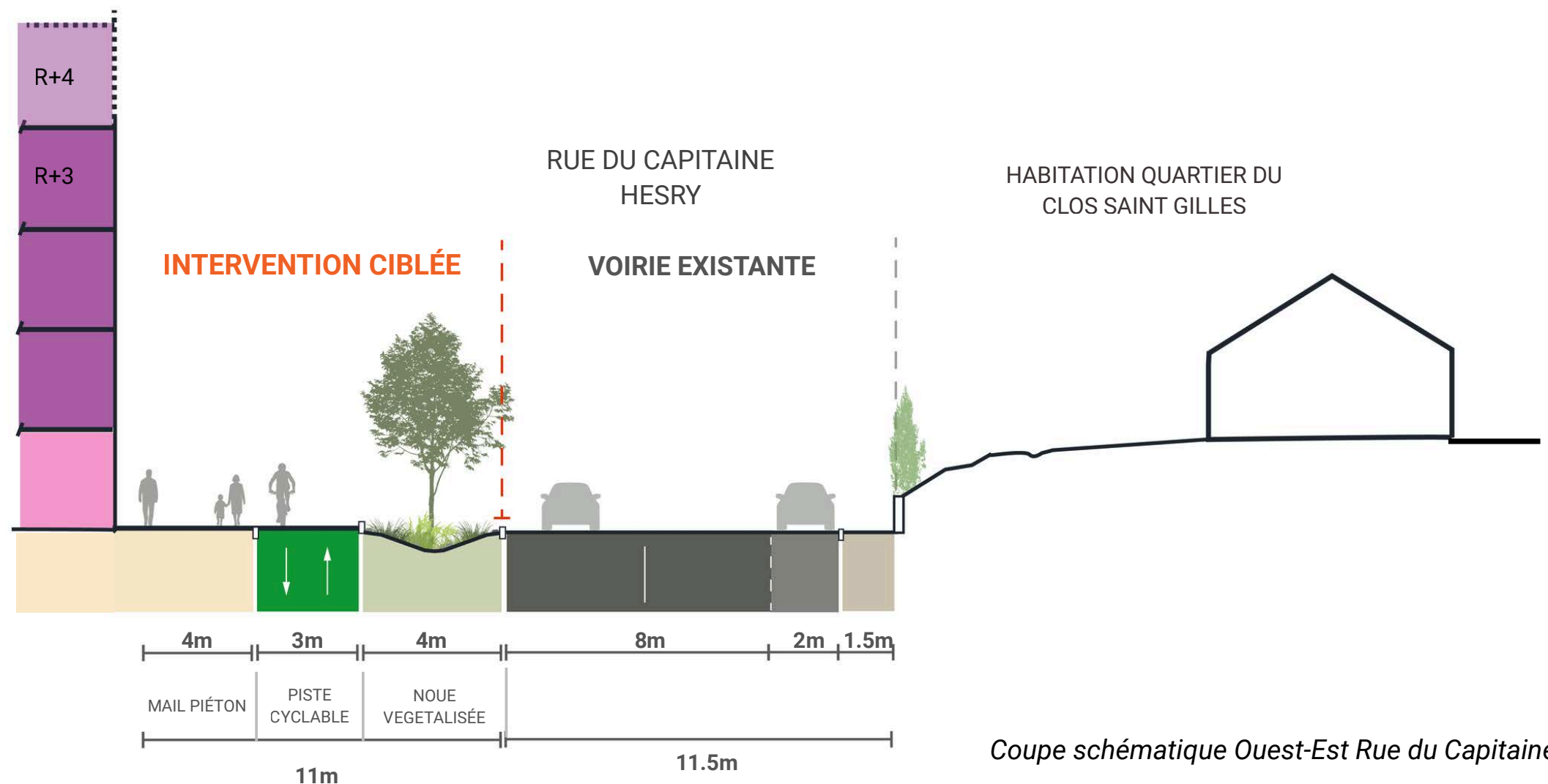
- 1 400 m² inspirée des giratoires hollandais, pour sécuriser les circulations et améliorer la lisibilité pour tous.



Noues plantées et pistes cyclables



Giratoire hollandais



Coupe schématique Ouest-Est Rue du Capitaine Hesry

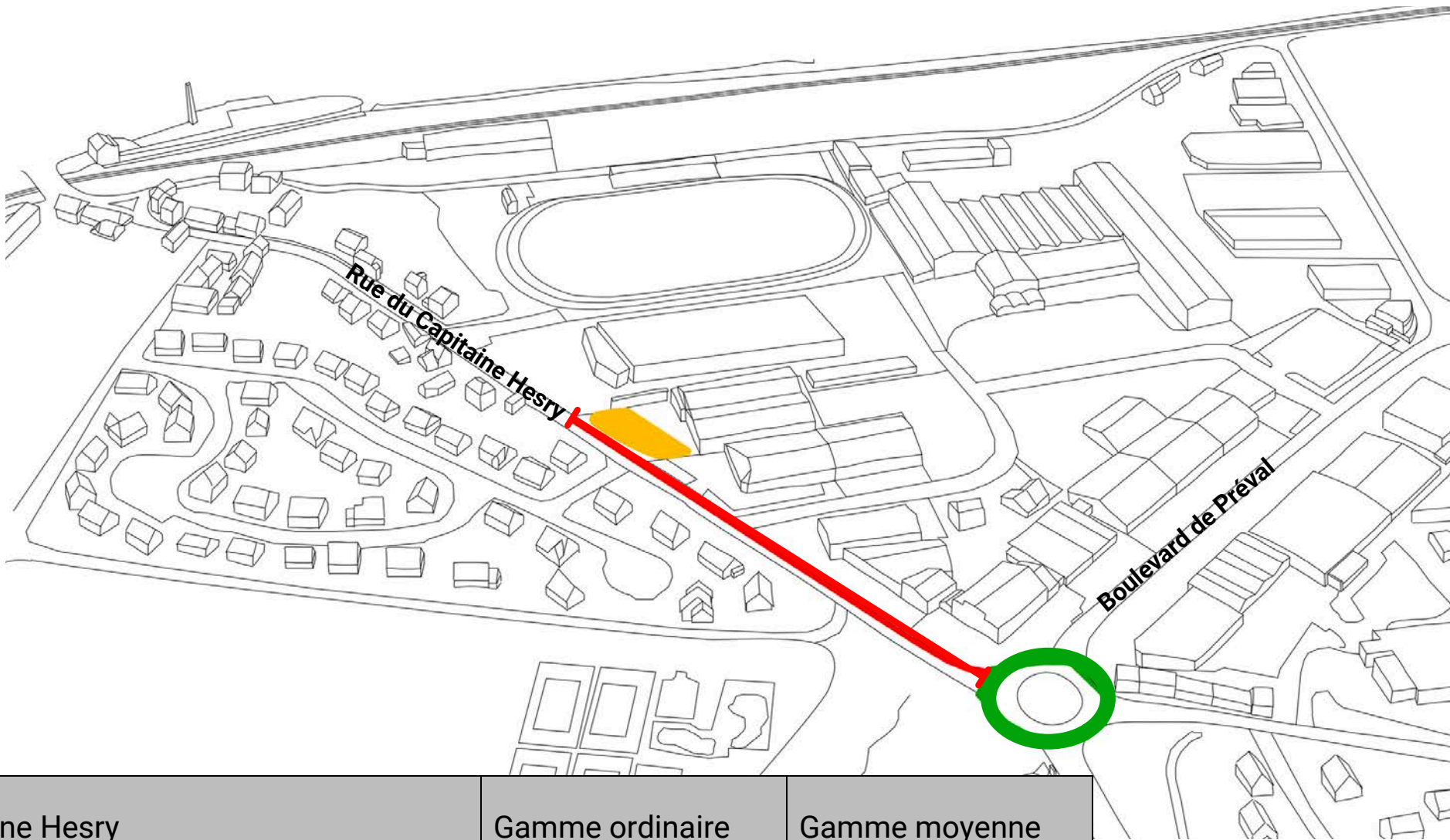
UNE REQUALIFICATION AMBITIEUSE DE LA VOIRIE

SECTEUR HESRY

Objectifs principaux



- ➔ **Intervention ciblée** sur les aménagements (hors route et stationnements le long de la route)
- ➔ Création d'un **parvis** en continuité avec la piscine
- ➔ Amélioration du **rond-point** existant visant à sécuriser les mobilités douces
- ➔ Ces orientations posent les bases d'un **espace public** plus **lisible**, **apaisé** et **adapté aux usages quotidiens**, tout en laissant place à de futures évolutions du secteur.



Coût voirie :	Typologie des travaux :	Aménagements – Rue du Capitaine Hesry	Gamme ordinaire	Gamme moyenne
Rue du Capitaine Hesry	Réhabilitation lourde	Pistes cyclables, mail piéton, noues (205m linéaire)	340 K€	630 k€
		Espace public "Parvis" (720m2)	290 k€	410 k€
	Réhabilitation superficielle	Rond-point (1400m2)	380 k€	490 k€
		Total	1010 k€	1530 k€

Sources Mercuriales 2020

UNE REQUALIFICATION AMBITIEUSE DE LA VOIRIE

SECTEUR HESRY

Objectifs principaux

- Créer un espace public convivial et attractif et valoriser le cadre de vie et les espaces publics
- Sécuriser et apaiser les circulations en favorisant les mobilités douces (piétons et cycles)
- Intégrer une gestion durable des eaux pluviales



DES DÉPENSES LIÉES À L'ACQUISITION ET À L'AMÉNAGEMENT

SECTEUR HESRY

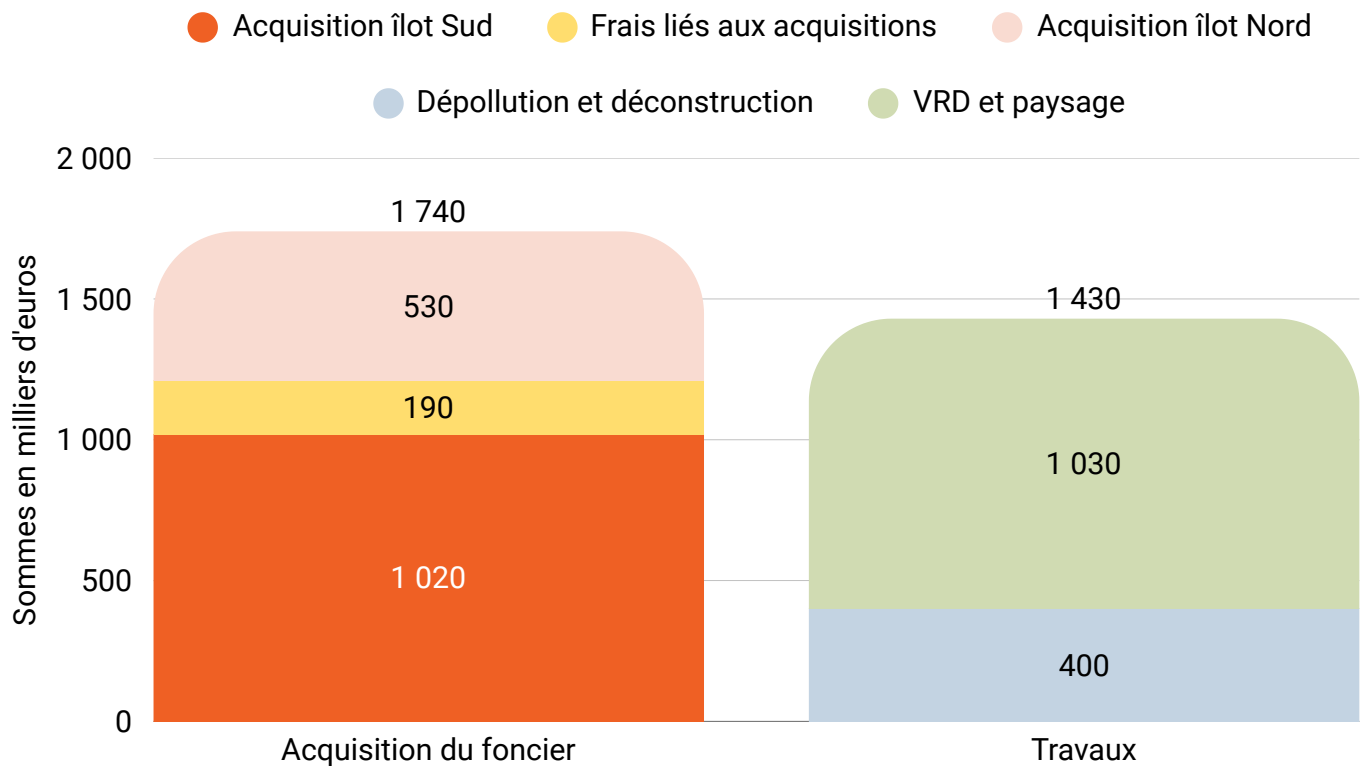
Bilan d'aménagement

Acquisition du foncier

- Des coûts liés à l'achat des deux îlots nécessaires à l'opération de logements ainsi que pour la rétrocession d'une partie de l'espace public
- Des frais d'acquisitions présents, notamment pour indemniser financièrement les occupants

Travaux

- Un coût de déconstruction pour les 5 parcelles achetées
- Des frais de dépollution au regard des études déjà réalisées sur le site (étude pour la piscine)
- Des travaux de VRD et de paysage conséquents pour sécuriser et faciliter la pratique des mobilités douces, favoriser le traitement des eaux de surface et du ruissellement.

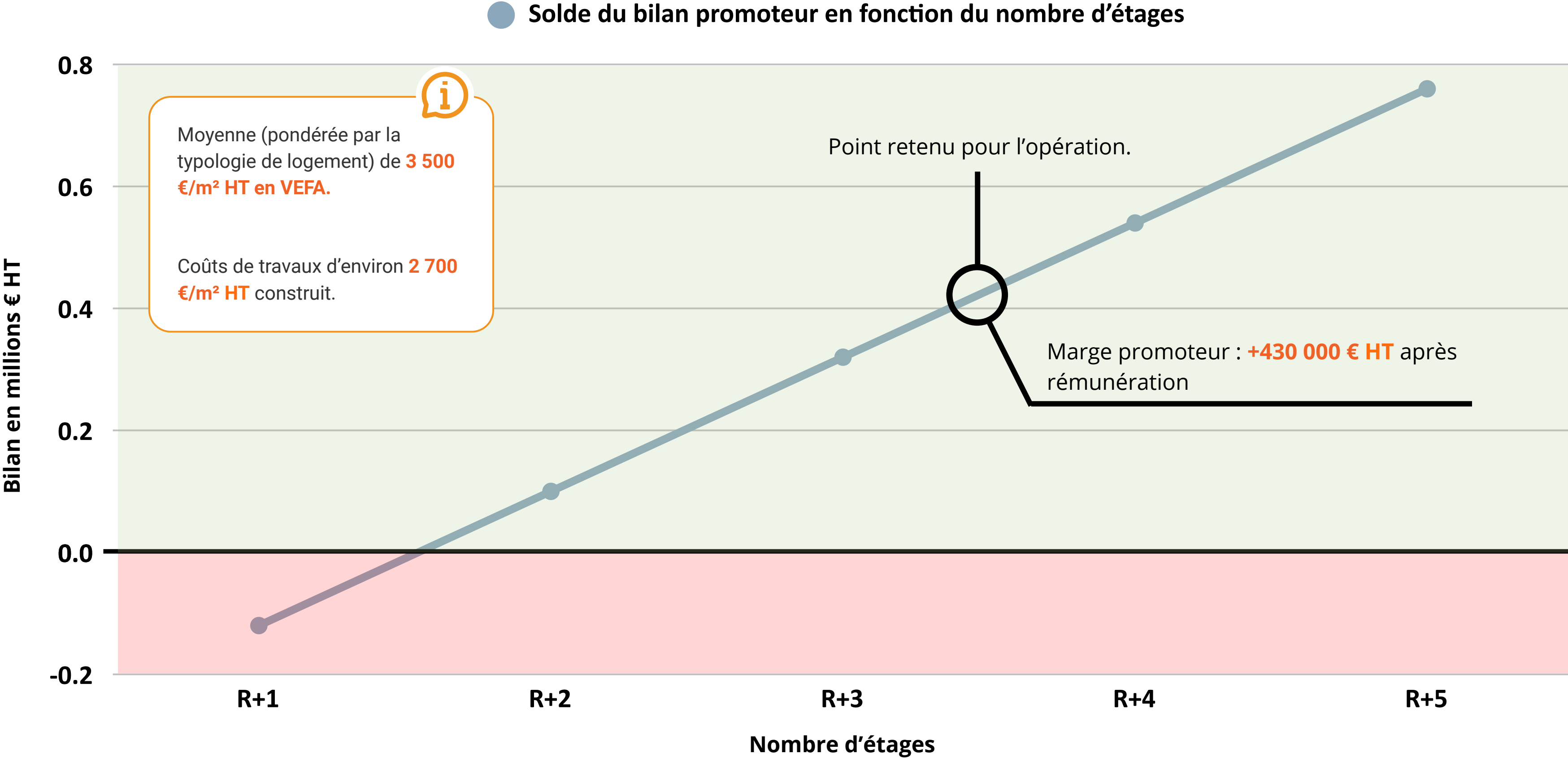


SYNTHESE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU BILAN (non exhaustif)

	Unité	Prix unitaire HT	Quantités	
FONCIER				1 739 870 €
- Acquisition îlot Nord	M2 terrain	200,00€	2643 m²	528 600€
- Acquisition îlot sud	M2 terrain	200,00€	5556 m²	1 021 282€
- Indemnités éviction	% du prix du foncier	10,00%	1549883 m²	154 988€
- Frais Acte, géomètre...	% sur M2 terrain hors idemnités	7,00%	8199 m²	15 000€
- Autres frais (Assurances)	Provision forfait.			20 000€
Rémunération MO / MOE et autres				290 000 €
MO		5,00%		151 587€
-Mo VRD et paysage AVP à AOR	% sur travaux estimés	10,00%		115 345€
-Divers : CSPS, OPC		2,00%		23 068€
TRAVAUX VRD				1 298 000€
Rond-point		375€	1400 m²	380 000€
Aménagements	Prix au mètre linéaire	3 100€	205m linéaire	630 000€
Espace public		400€	720 m²	288 000€
TOTAL				3 327 000€

LE PROMOTEUR, LEVIER D'AMÉLIORATION DU BILAN DE L'AMÉNAGEUR

SECTEUR HESRY



DES VENTES DE CHARGES FONCIÈRES INSUFFISANTES ?

SECTEUR HESRY

Bilan d'aménagement



Charges foncières immobilières :

- Issues de l'îlot Nord
 - 0,88 M€ HT
- Issues de l'îlot Sud
 - 2,18 M€ HT

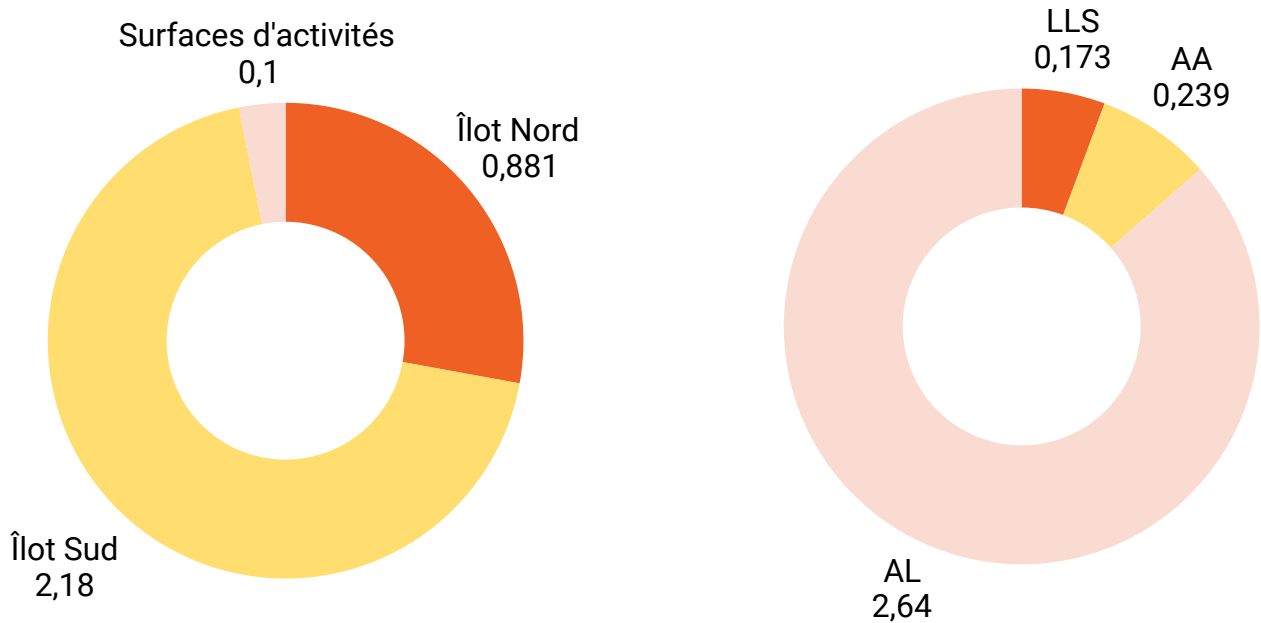
Charges foncières d'activité :

Issues des deux îlots : 100 k€

Un total de recettes HT d'environ 3,136 millions d'euros

Valeur moyenne des charges foncières en fonction des types de produits :

- Locatifs sociaux (LLS) → 100€/m² de SDP
- Accession aidée (AA) → 300€/m² de SDP
- Accession libre (AL) → 600€/m² de SDP



Répartition des recettes par espaces en M€

Répartition des recettes par type de produits en M€

Synthèse des recettes HT de l'opération de l'aménageur

	LLS	AA (Accession aidée)	AL (Accession libre)	
Ilot Nord				TOTAL
Répartition	25%	15%	60%	100%
Charge foncière moyenne en € par m² de SDP HT	100€	300€	600€	
Nombre de logements	10	6	23	39
Charge foncière HT	51 241€	92 235€	737 880€	881 000€
Ilot Sud				TOTAL
Répartition	25%	10%	65%	100%
Charge foncière moyenne en € par m² de SDP HT	100€	300€	600€	
Nombre de logements	19	8	51	78
Charge foncière HT	122 500 €	147 000 €	1 911 000€	2 180 500 €
TOTAL avec locaux d'activité	173 741 €	239 235€	2 648 880€	3 136 325 €

DES VENTES DE CHARGES FONCIÈRES INSUFFISANTES ?

SECTEUR HESRY

Conclulsion du bilan



Une opération presque à l'équilibre :

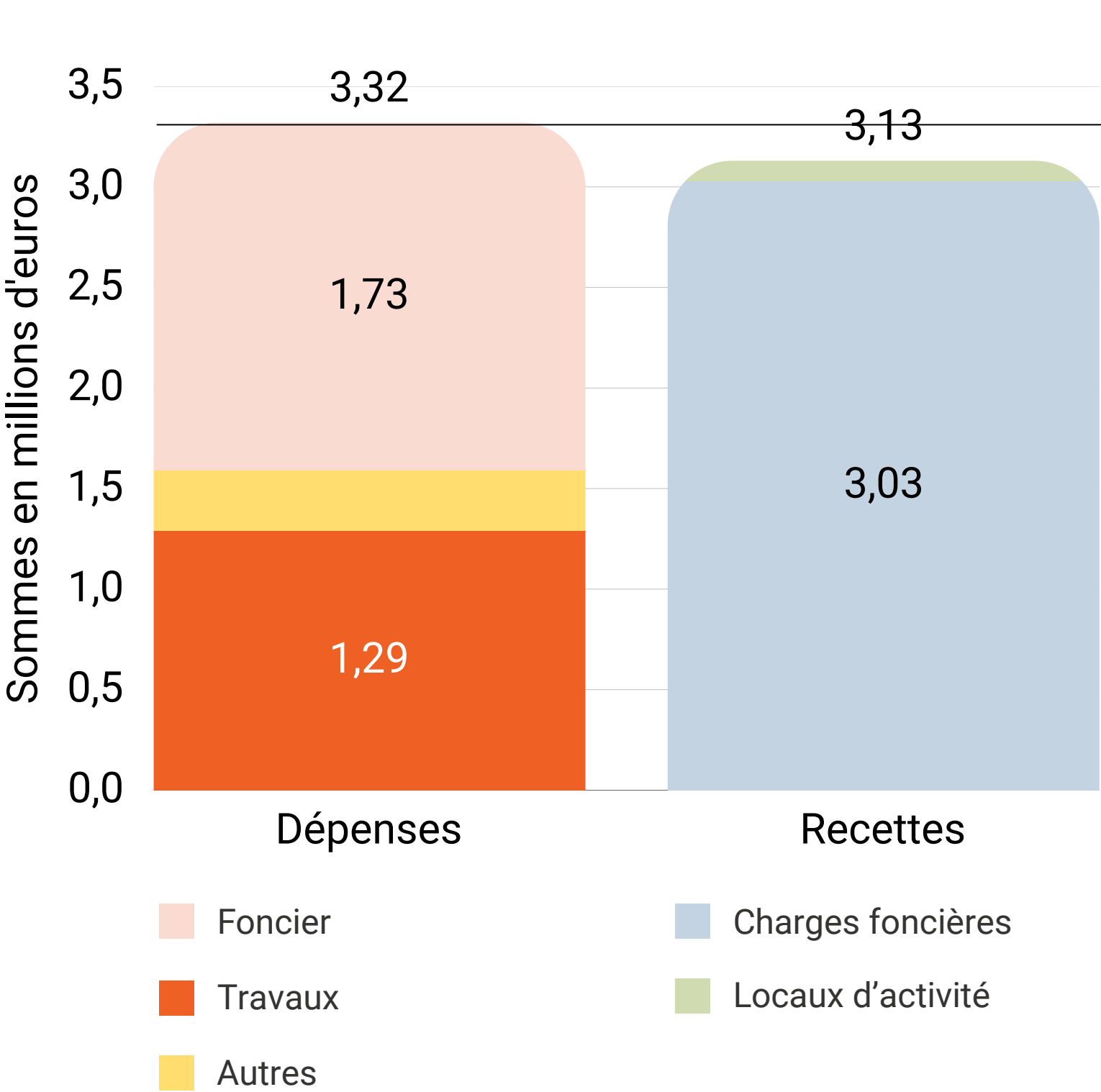
3,327 M€ de dépenses

3,136 M€ de recettes

Des **coûts importants** liés aux travaux de **déconstruction** et d'aménagement de voirie, mais la possibilité d'augmenter **les charges foncières** afin que le promoteur contribue davantage à l'équilibre du bilan.

Levier disponibles :

Possibilité de mobiliser **des subventions** et des **aides** pour contribuer à l'équilibre du bilan, ainsi que d'envisager une **participation communale** échelonnée sur plusieurs années afin de lisser l'impact sur le budget.



Il reste cependant environ
190 000 € à compléter.

LA COLLECTIVITÉ MOTEUR DE LA TRANSFORMATION URBAINE

SECTEUR HESRY



ACCOMPAGNER LE RELOGEMENT DES ENTREPRISES

- soutien financier et technique à la relocalisation à proximité (Boulevard de Préval) ou sur le territoire de Dinan Agglo.
- relocalisation dans les RDC actifs du secteur Hesry.



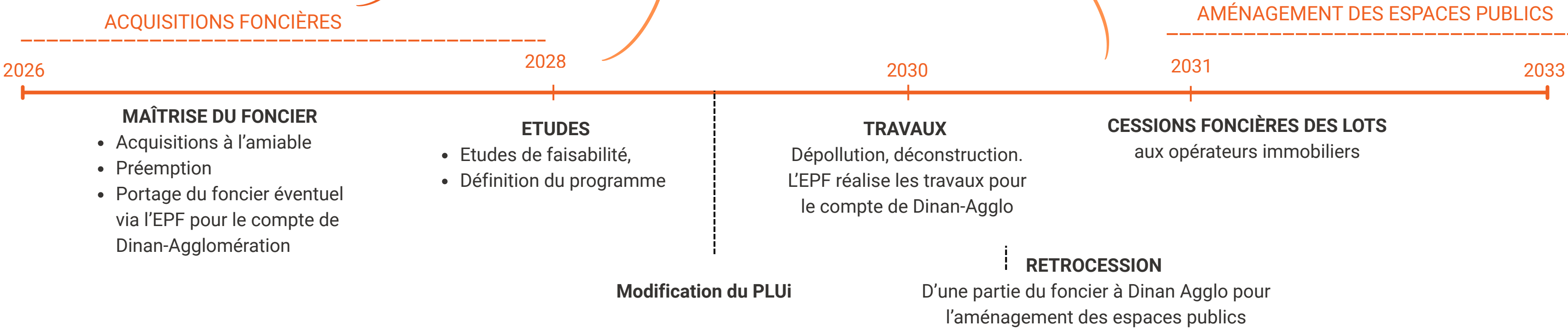
CONCERTATION / MÉDIATION

Intégrer les riverains et habitants à la transformation du quartier :

- Prescriptions architecturales et paysagères (matériaux gabarits hauteurs)

Le choix de la maîtrise foncière

- Aide opérationnelle de l'EPF - maîtrise du coût et expertise sur des projets similaires
- Opération d'ensemble permettant l'intégration d'espaces publics qualitatifs
- Maîtrise du programme de logements et de la qualité urbaine et architecturale



ACCOMPAGNER LA MUTATION ÉCONOMIQUE

SECTEUR PRÉVAL



Modelisation des formes urbaines - Vue sur le secteur Préval depuis l'Est

ACCOMPAGNER LA MUTATION ÉCONOMIQUE

SECTEUR PRÉVAL

Anticiper les évolutions sectorielles et sociétales

- Recentrage vers les activités économiques avec besoin de visibilité
- Préparer la mutation envisagée du secteur automobile
- Renouvellement progressif du Boulevard de Préval

Un secteur unifié

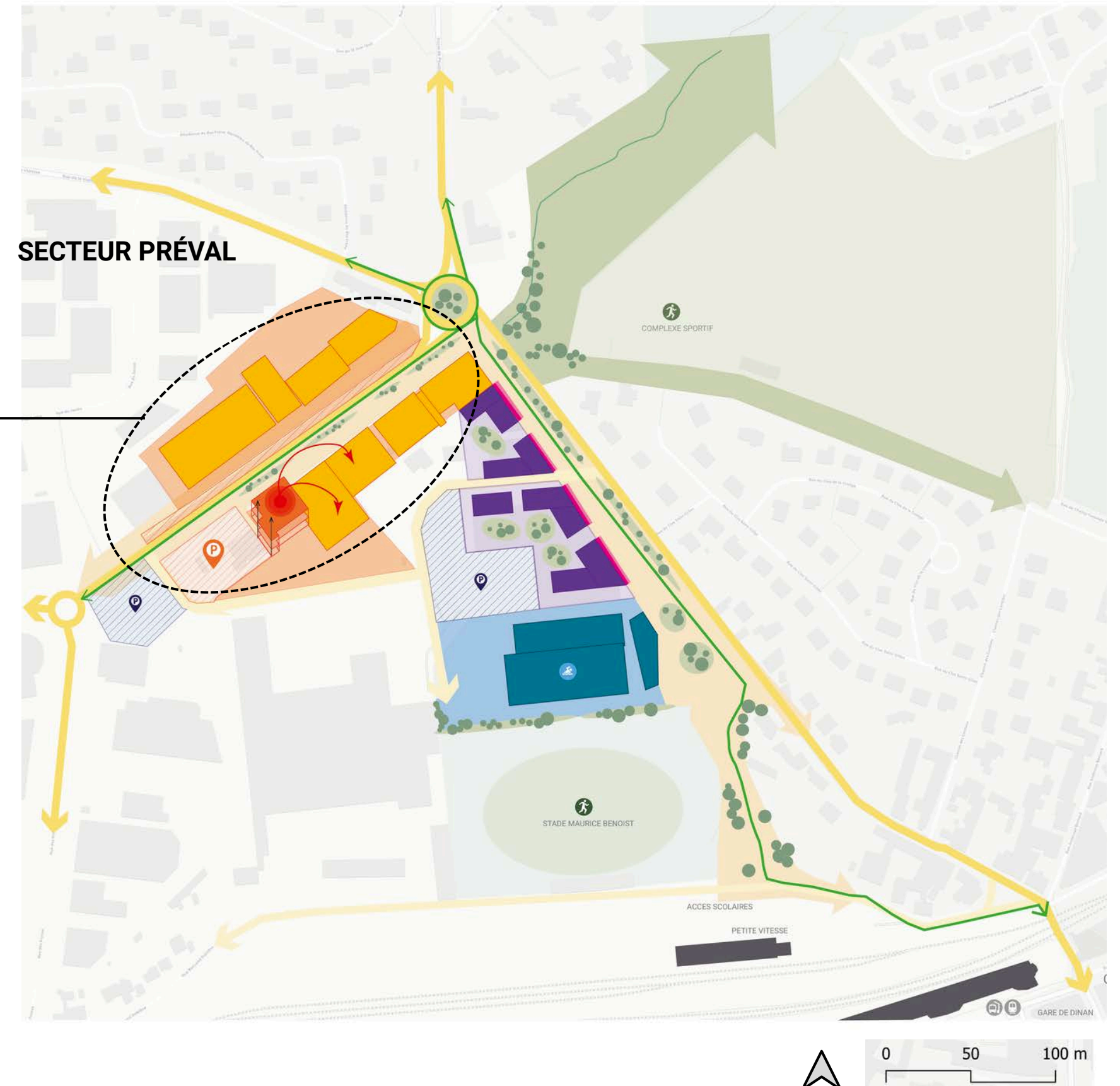
- Accompagner la mutation du secteur autour d'un équipement structurant : l'espace aquatique
- Refaire quartier autour du Boulevard de Préval
- Préserver l'activité économique
- Retrouver une unité urbaine et paysagère (prescriptions gabarits, matériaux, vitrines)

Stratégie opérationnelle

- **Non-maîtrise foncière**

Collectivité en soutien des initiatives privées

- **Mutation progressive** grâce à l'urbanisme réglementaire
- **Horizon opérationnel long terme**



ACCOMPAGNER LA MUTATION ÉCONOMIQUE

SECTEUR PRÉVAL

UN SECTEUR UNIFIÉ

- Accompagner la mutation du secteur autour d'un équipement structurant : l'espace aquatique
- **Refaire quartier** autour du Boulevard de Préval
- Préserver l'activité économique
- Retrouver **une unité urbaine et paysagère** (prescriptions gabarits, matériaux, vitrines)

UN SECTEUR AGILE

- Accompagner les changements d'usages du secteur : accueillir une diversité de publics
- Repenser le **partage des espaces publics** en diminuant les emprises de stationnement
- Imaginer des solutions **mutualisées**
- Expérimenter des **usages tests** sur la voirie (végétalisation progressive) afin de préfigurer des nouveaux partages

UN SECTEUR DENSIFIÉ

- Echelonner l'optimisation foncière des parcelles privées au fil des mutations privées
- En **testant** la surélévation et la réhabilitation de l'existant
- En accompagnant les acteurs économiques à la **mutation** de leurs parcelles
- En favorisant une **synergie** entre les acteurs du Boulevard



ACCOMPAGNER LA MUTATION ÉCONOMIQUE

SECTEUR PRÉVAL



Jardinières urbaines, Toulouse



Marquage au sol pour piste cyclable, Grenoble

RDC actifs

Urbanisme tactique
Végétalisation et optimisation des
stationnements progressifs
Marquage au sol tactique pour cycles

“Bâtiment Test” (optimisation verticale)
+1200 m² local activité en R+2
et 1800 m² en R+3

→ Exploiter une parcelle vacante
Parking temporaire mutualisé en
foisonnement
+ 45 stationnements

Parking espace aquatique
45 stationnements



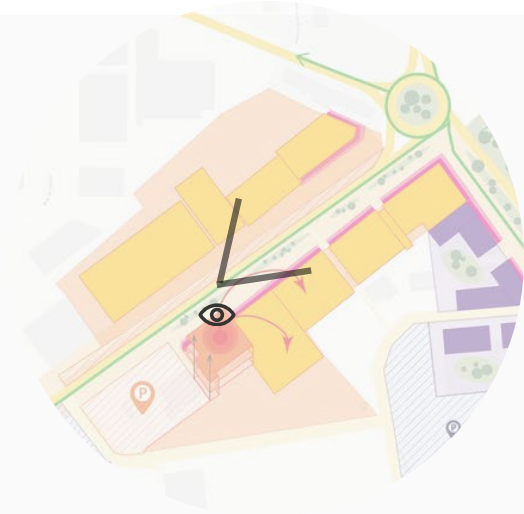
UNE REQUALIFICATION MESURÉE DE LA VOIRIE

SECTEUR PRÉVAL



Objectifs principaux

- Maintien de la **largeur de voirie** nécessaire à l'acheminement des biens des entreprises.
- Suppression de **places de stationnements** et report vers un **parking mutualisé** créé sur l'emprise d'un bâtiment vacant
- Intégration de **jardinières sur trottoirs** - réduction de la largeur de passage des véhicules sur chaque parcelle



TESTER LA SURÉLÉVATION

SECTEUR PRÉVAL

Bâti Test



Etat actuel : Parcelle vacante - AN 51-Quévert

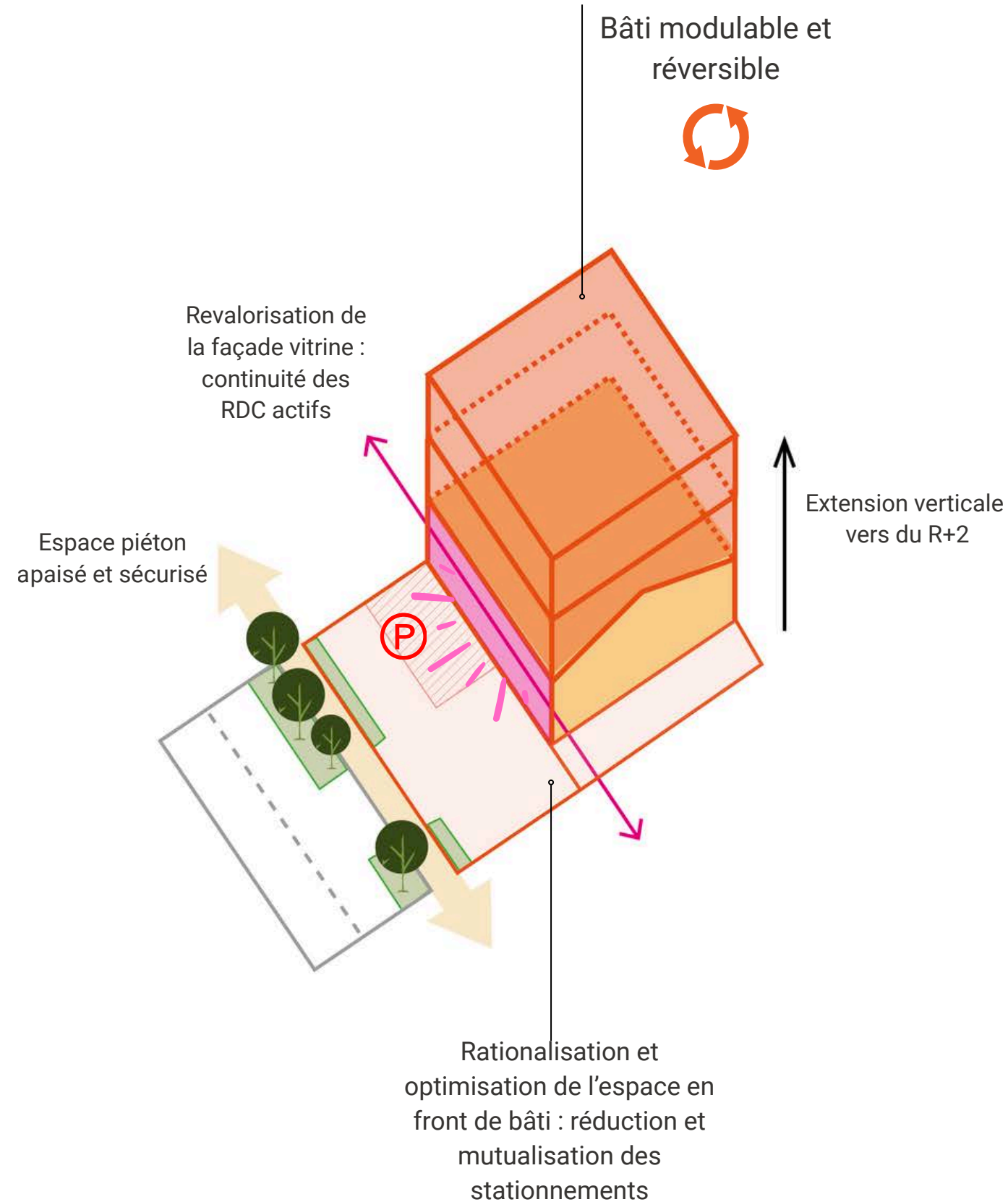
- 897m² de parcelle / 750m² bâti
- bâtiment vacant (depuis 2022)
- stationnement à l'avant du bâtiment

Optimisation foncière sur emprise construite

- Maintien de l'implantation en front de rue
- Extensions verticales du bâti (R+2/3)
- Revalorisation de la façade côté Boulevard, vitrine pour l'entreprise (prescriptions en matière d'habillage, typologies des ouvertures, signalétique)
- Rationalisation du nombre de places de stationnement disponibles

Permettre l'accueil d'une diversité d'entreprises

- Bâti modulable et réversible
- Mixité des fonctions (productives, commerciales, tertiaires etc)



Surélever en gardant la trace de l'existant



Réhabilitation et surélévation de l'entrepôt BT6 (Bègles), Agence Nadau & Faye. @Julien Hourcade

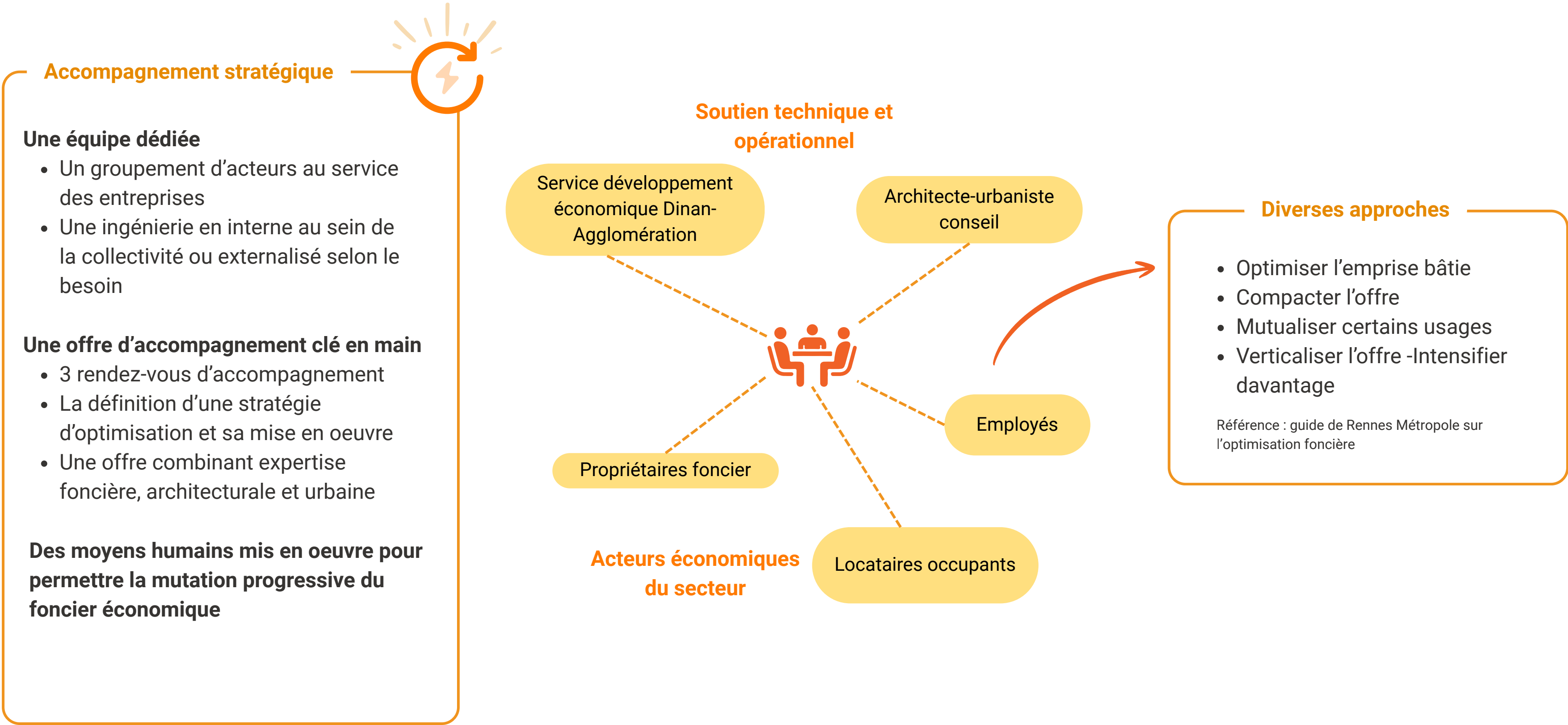
Faire quartier par la forme urbaine



Village d'artisans, Wagnies-le-Grand (59) existant. Communauté de Communes du Pays de Mormal Crédit : ©JC Hecquet

UN ACCOMPAGNEMENT STRATÉGIQUE DES ENTREPRISES

SECTEUR PRÉVAL



UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE AU FIL DES MUTATIONS

SECTEUR PRÉVAL

Le choix de la non-maîtrise foncière

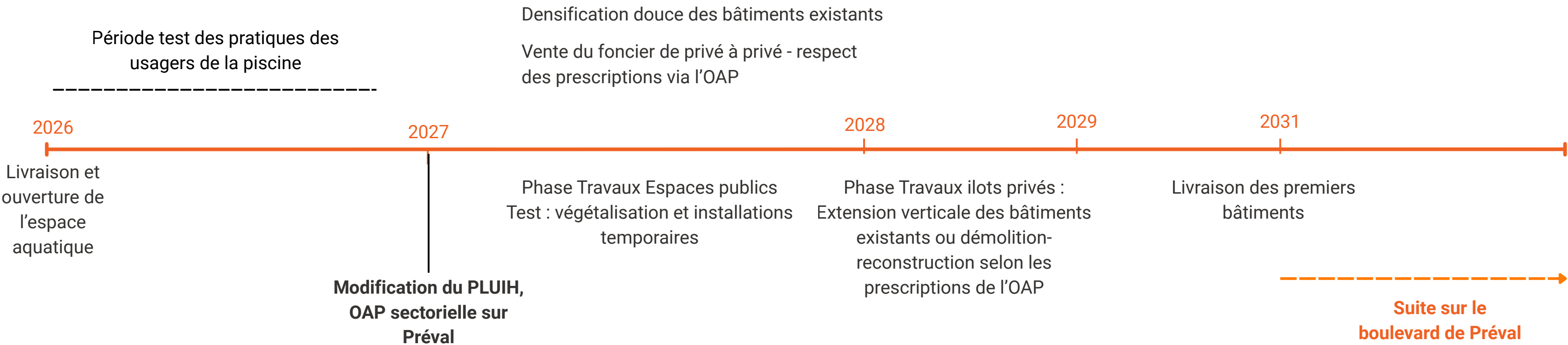
- Intégration de contraintes pour les porteurs de projets via l'urbanisme réglementaire (OAP dédiée)
- Urbanisme négocié pour amorcer une mutation progressive du secteur
- Accompagnement opérationnel pour garantir une mutation en phase avec les ambitions urbaines



Accompagnement ou coaching d'entreprises pour optimisation foncière

Guide opérationnel et technique pour surrélever et densifier

URBANISME NÉGOCIÉ : ECHANGE AVEC LES PROPRIETAIRES



PORTRAIT DU SECTEUR EN 2050

UNE ENTRÉE DE VILLES RENOUVELÉE VERS...

Un quartier mixte, habité et agile

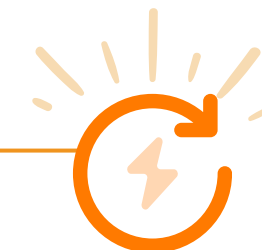
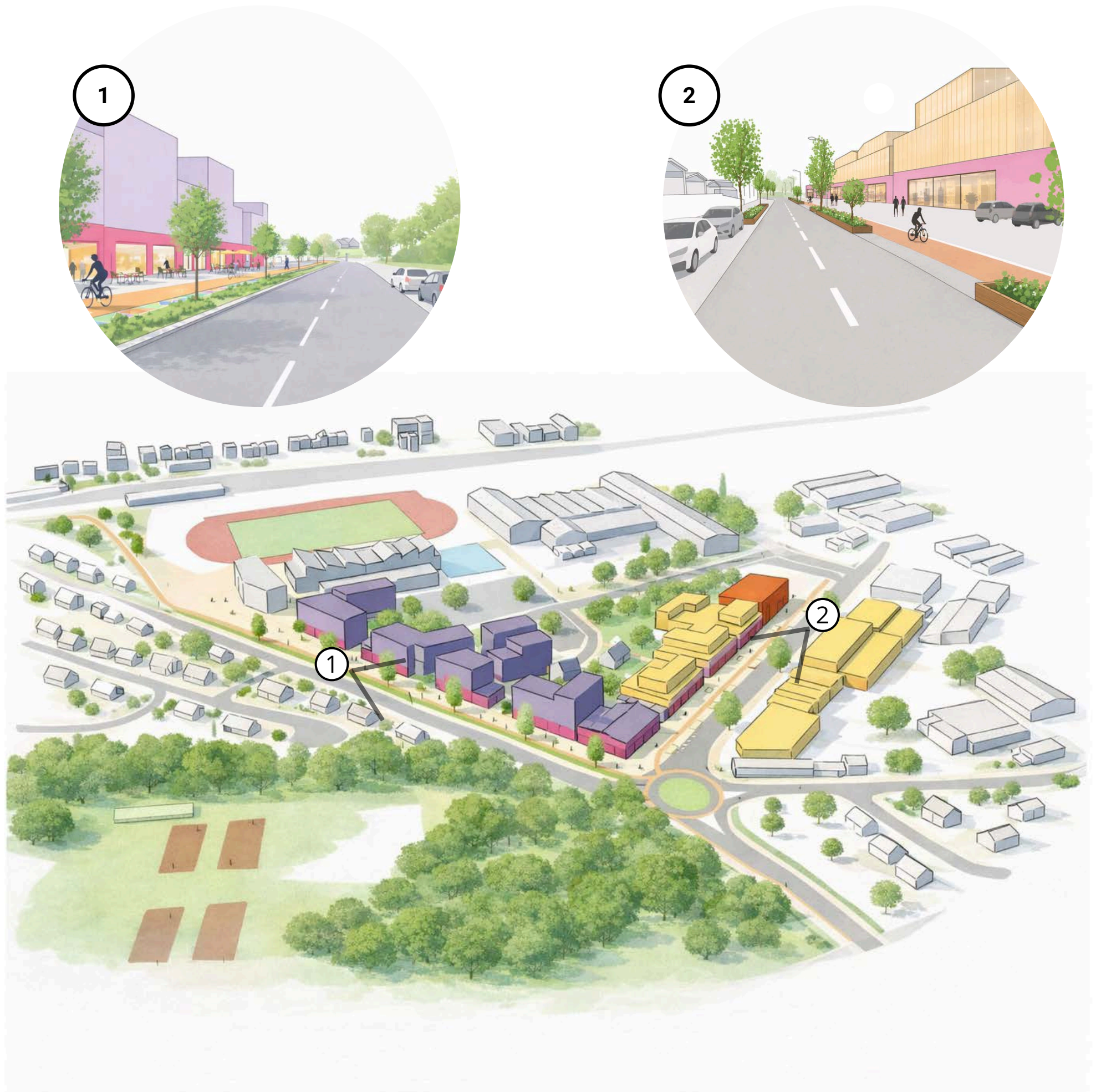
...qui repense le seuil urbain entre les villes
et la ZAE

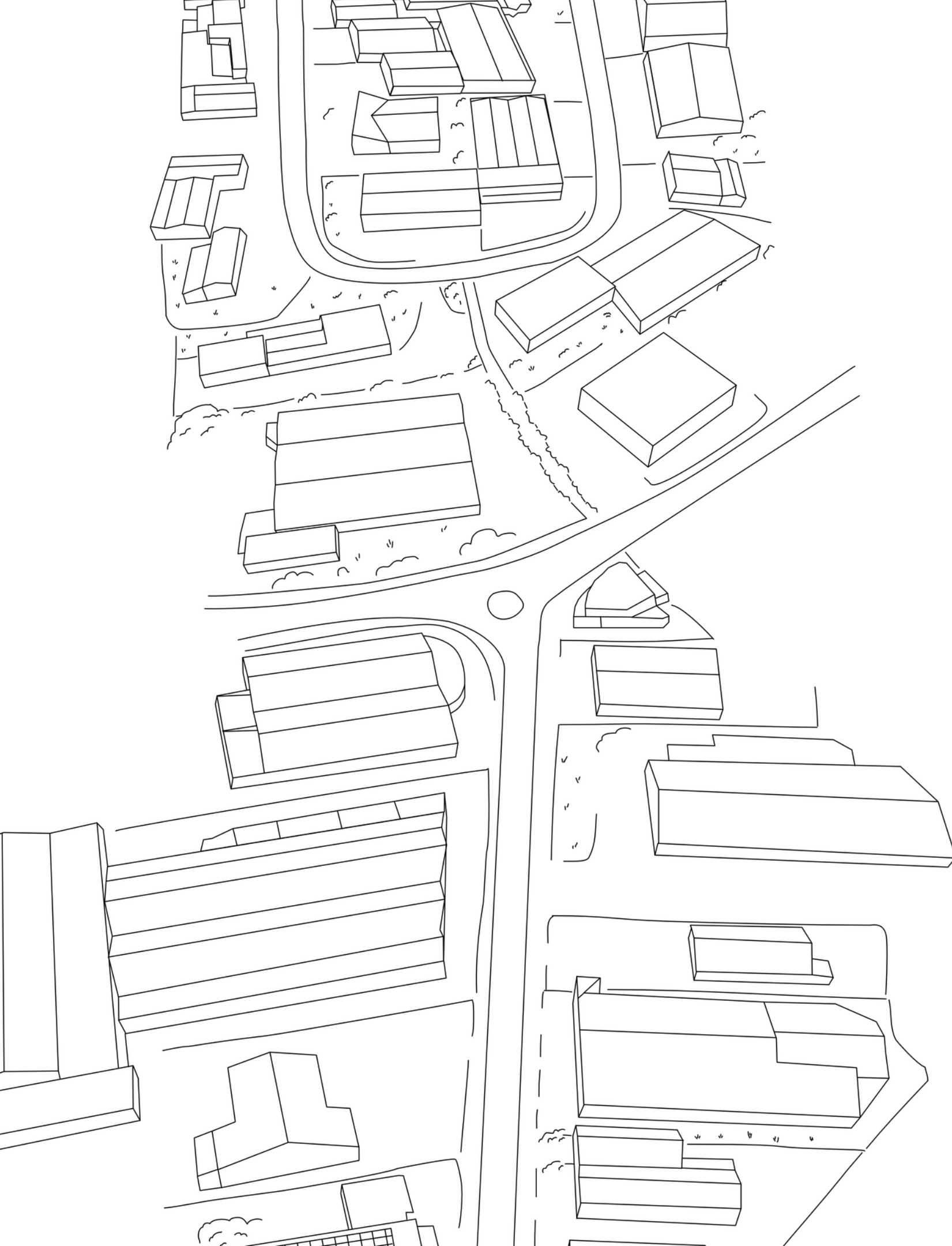


...qui participe d'un nouveau regard porté
sur la ZAE et le quartier



...qui s'articule à un renouvellement des
secteurs voisins de la ZAE de Dinan-Quévert





RÉVÉLER LES CONTRASTES D'UNE ZAE COMME LEVIER DE TRANSFORMATION SECTEUR RUE DU JARDIN - RUE DES PRUNUS

Équipe 3 : BOURDET Fanny, CHEMIN Stéphanie, DREANO Hugo, DIALLO Amadou
Diouldé, DUCHÊNE Karine, LE GALLIC Maël

AU COEUR D'UNE ZAE INTERCOMMUNALE

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



Nous sommes ici au **centre** de la ZAE Dinan-Quévert, et la singularité de notre terrain d'étude est d'être à la fois **sur Dinan et Quévert**.

30 mn à pied du centre de Quévert, et 15 mn du centre de Dinan

10 ha soit 17,4% de la superficie totale de la ZAE Dinan-Quévert

1 Rue du Jardin

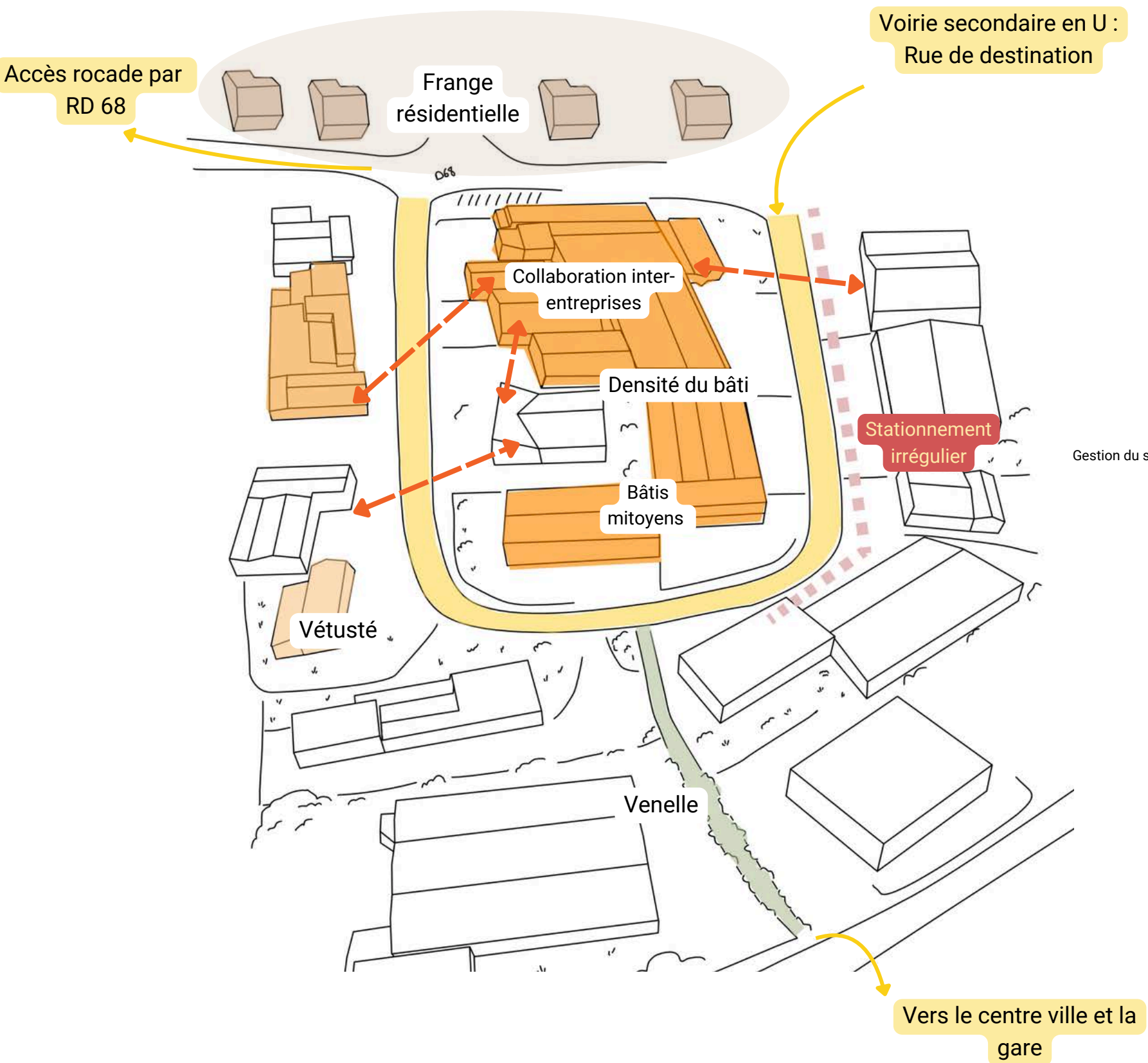
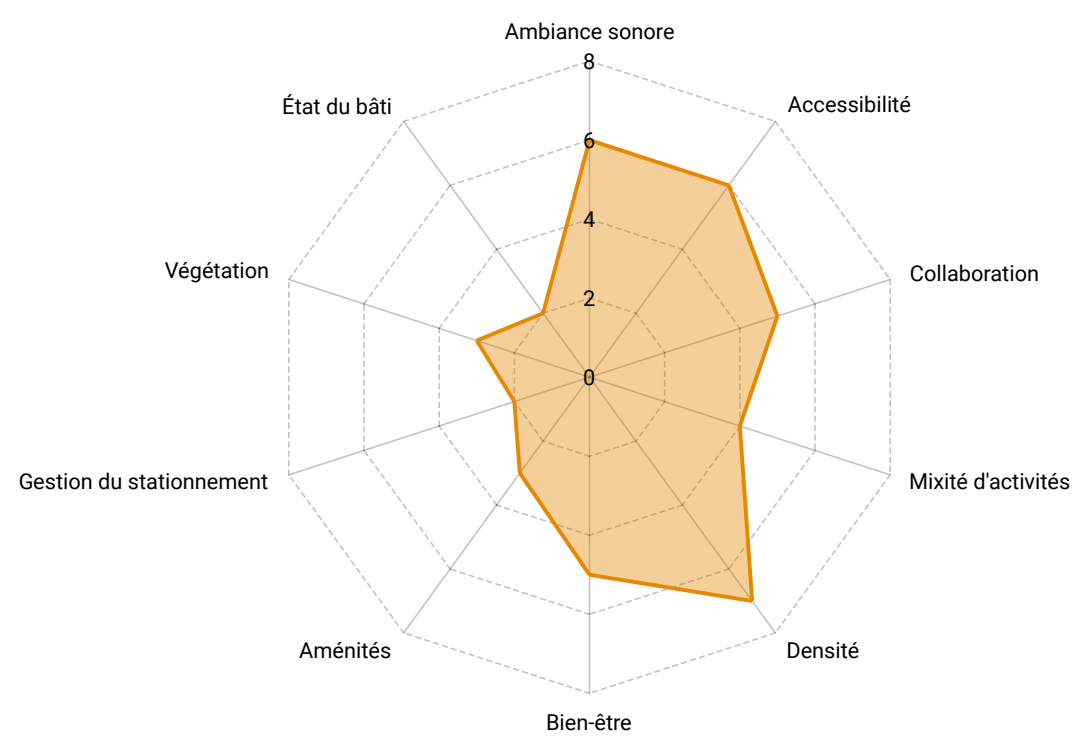


2 Rue des Prunus



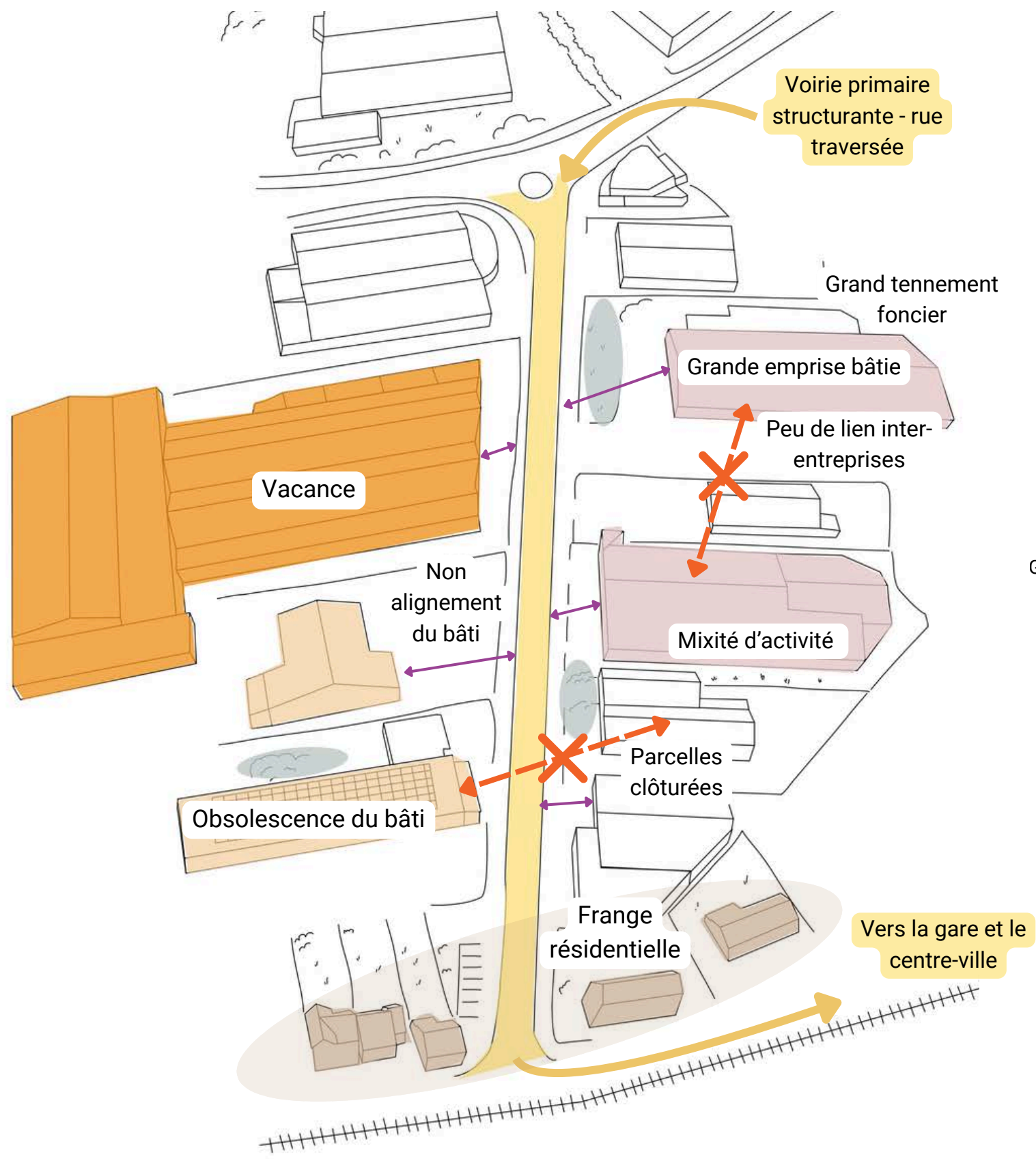
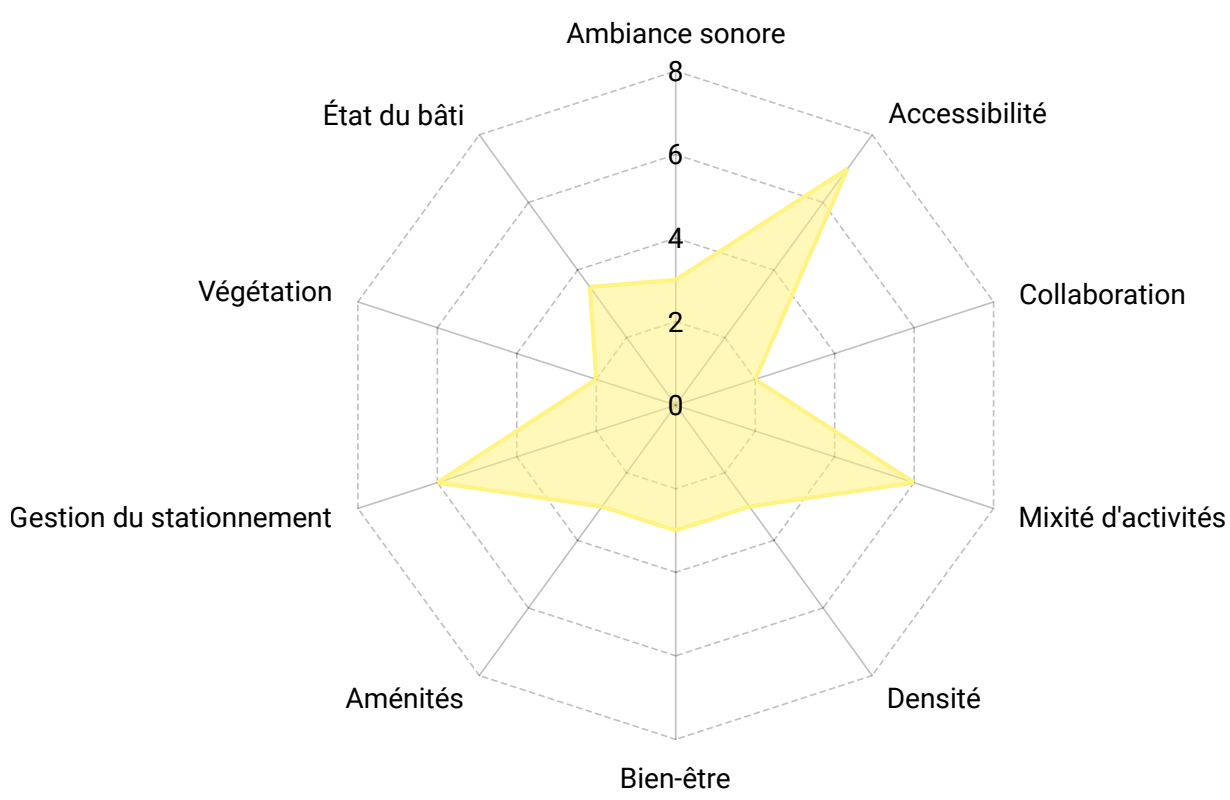
RUE DU JARDIN : UNE RUE INTIMISTE ET COLLABORATIVE

CONTRASTES URBAINS AU SEIN DE LA ZAE



RUE DES PRUNUS : UNE RUE STRUCTURANTE EN MUTATION

CONTRASTES URBAINS AU SEIN DE LA ZAE



Boussole des ambiances urbaines



RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE ET DES ORIENTATIONS

ACCOMPAGNER UNE ZAE EN MUTATION

Comment faire des contrastes d'une ZAE un levier de transformation pour révéler et réactiver ses espaces ?



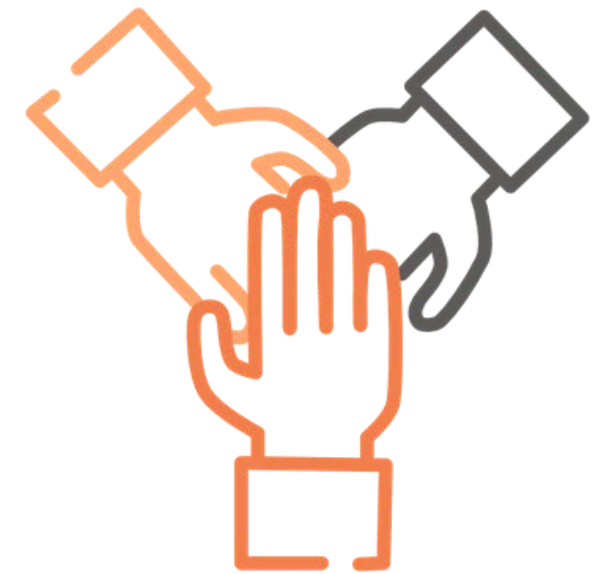
MAÎTRISER

- Maîtriser le foncier pour impulser et aider à la décision
- Préserver la mixité d'activité rue du Jardin
- Sanctuariser et renforcer l'activité artisanale rue des Prunus



REQUALIFIER

- Rationaliser l'usage du foncier
- Valoriser le paysage, les vues et les locaux de l'ensemble de la zone
- Renforcer l'attractivité économique du territoire et l'ancrage territorial du tissu économique local



COOPÉRER

- Renforcer ou créer une synergie
- Réserver des emprises foncières stratégiques pour le développement d'espaces collectifs

UNE ZAE COLLABORATIVE, PRODUCTIVE ET SOCIALE



L'ACTION PUBLIQUE COMME MOTEUR DES INTENTIONS

LE RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ

IMPULSER LE PROJET

PROJET PILOTE

DIVISION EN VOLUME

Maitrise partielle publique à destination d'activités mixtes (artisanat et tertiaire).

AMI

Le projet doit respecter le modèle intimiste qui fait l'identité de la rue, renforcer la synergie et préserver le cône de visibilité.



ACQUISITION/RÉNOVATION/REVENTE

Agir sur le Règlement écrit du PLU : Passage de UY3 à UY2 pour garder la vocation artisanale.

ACQUISITION/DEMOLITION/CRÉATION D'ESPACE VERT

Acquisition de la carrosserie pour en créer un espace public

ACQUISITION/CONSTRUCTION/EXPLOITATION

Exemple - FabLab, La Verrière à Montreuil (93)

ACQUISITION/REVENTE

Création d'une crèche pour les travailleurs

ACQUISITION/RÉNOVATION/LOCATION

Acquisition en vue de maintenir l'activité sociale déjà présente

ACCOMPAGNER LE PROJET

INITIER LA MUTATION DU SECTEUR

RUE DU JARDIN



MAITRISER

- Assurer une maîtrise publique afin de stimuler l'engagement des propriétaires dans la réhabilitation du bâti
- Renforcer la capacité d'intervention publique sur le bâti existant



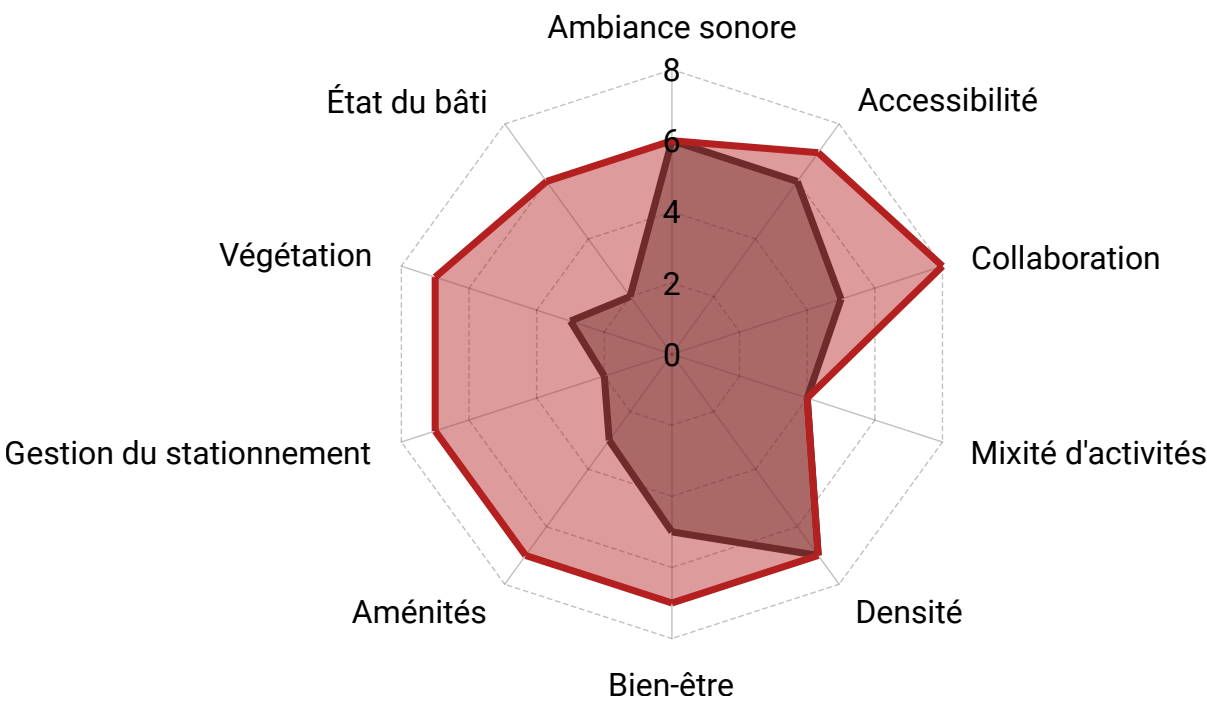
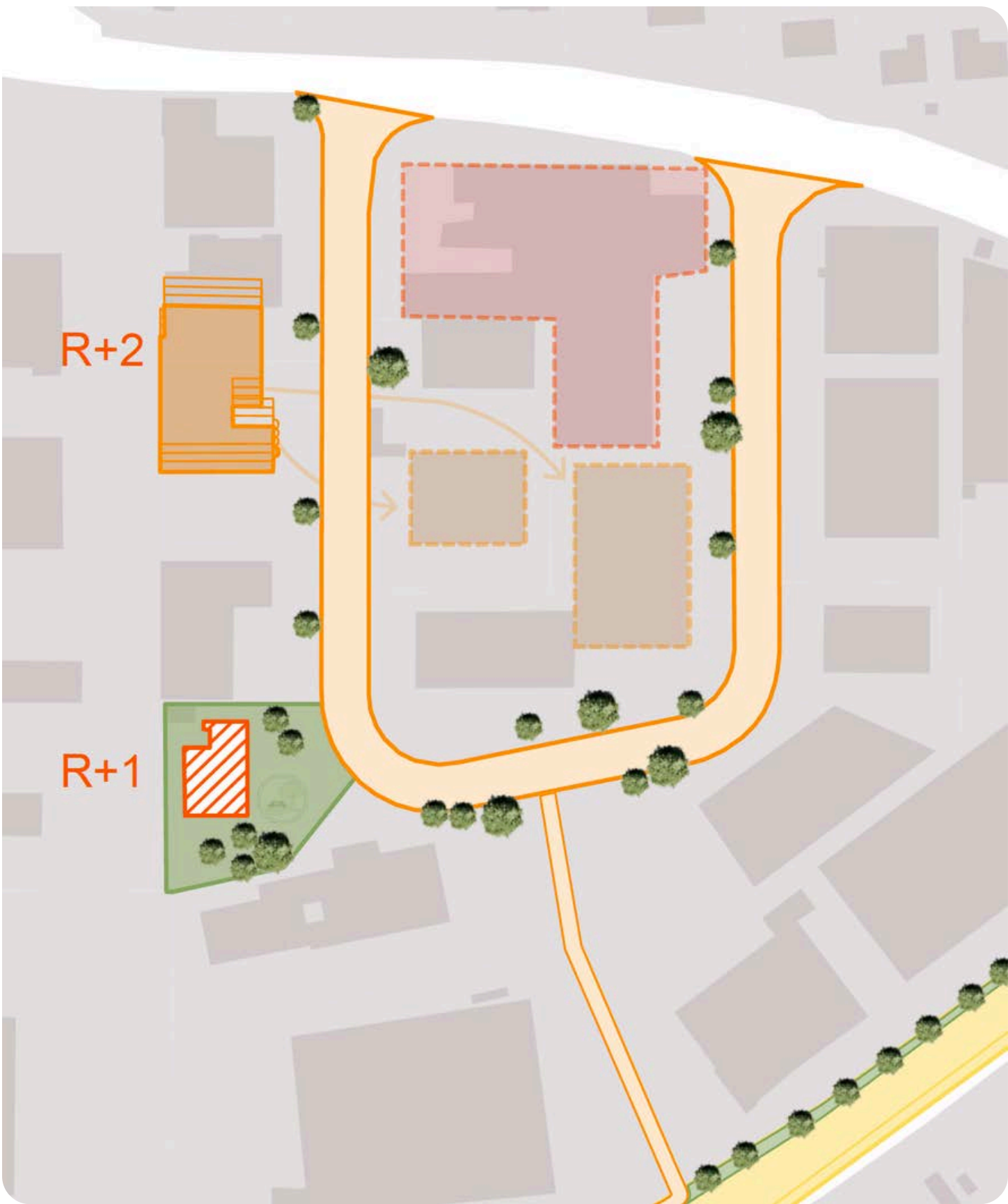
REQUALIFIER

- Requalifier pour renforcer le caractère désirable du secteur
- Développer des espaces et services favorisant l'accueil et le confort



COOPÉRER

- Créer des espaces favorisant le partage et la rencontre
- Renforcer les logiques de coopération entre les entreprises

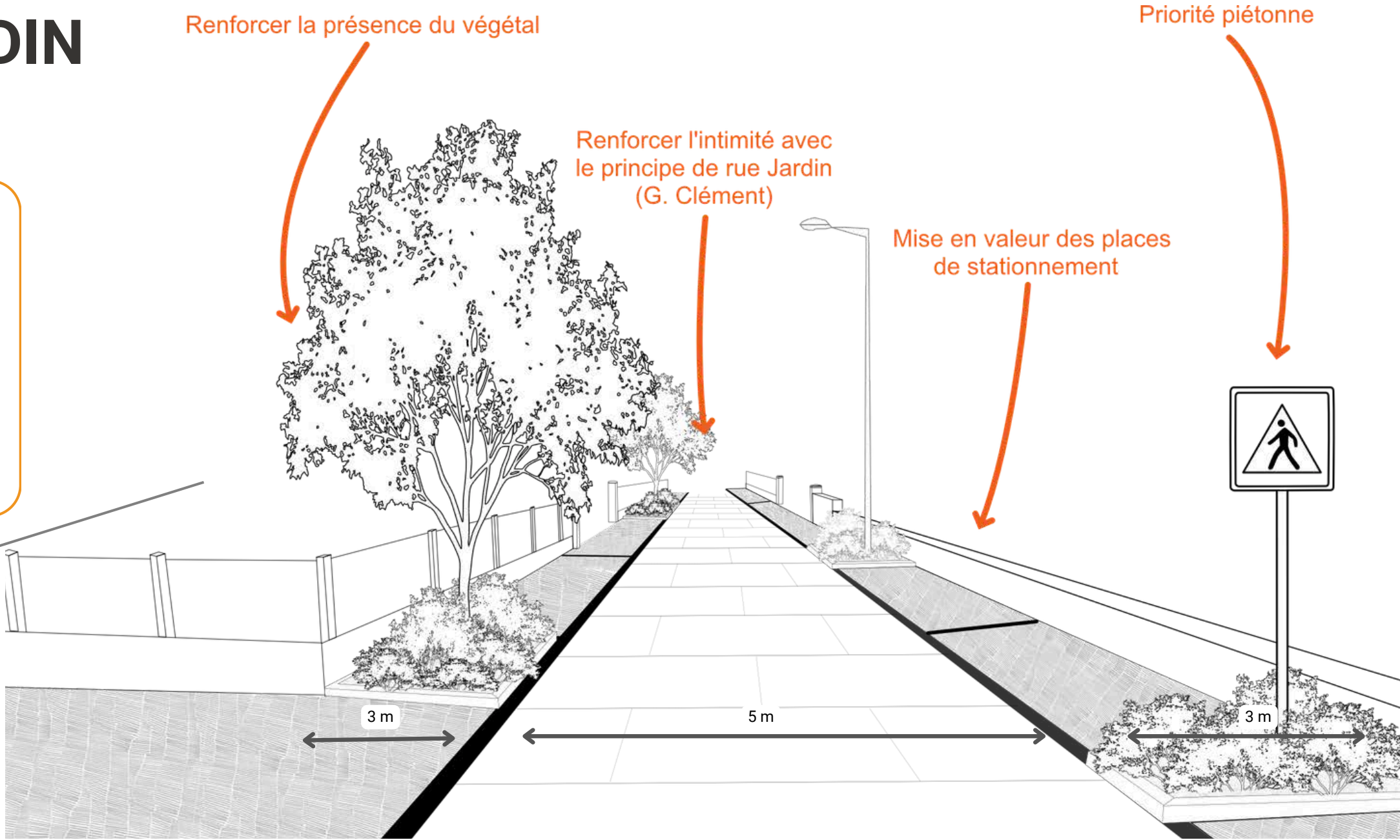
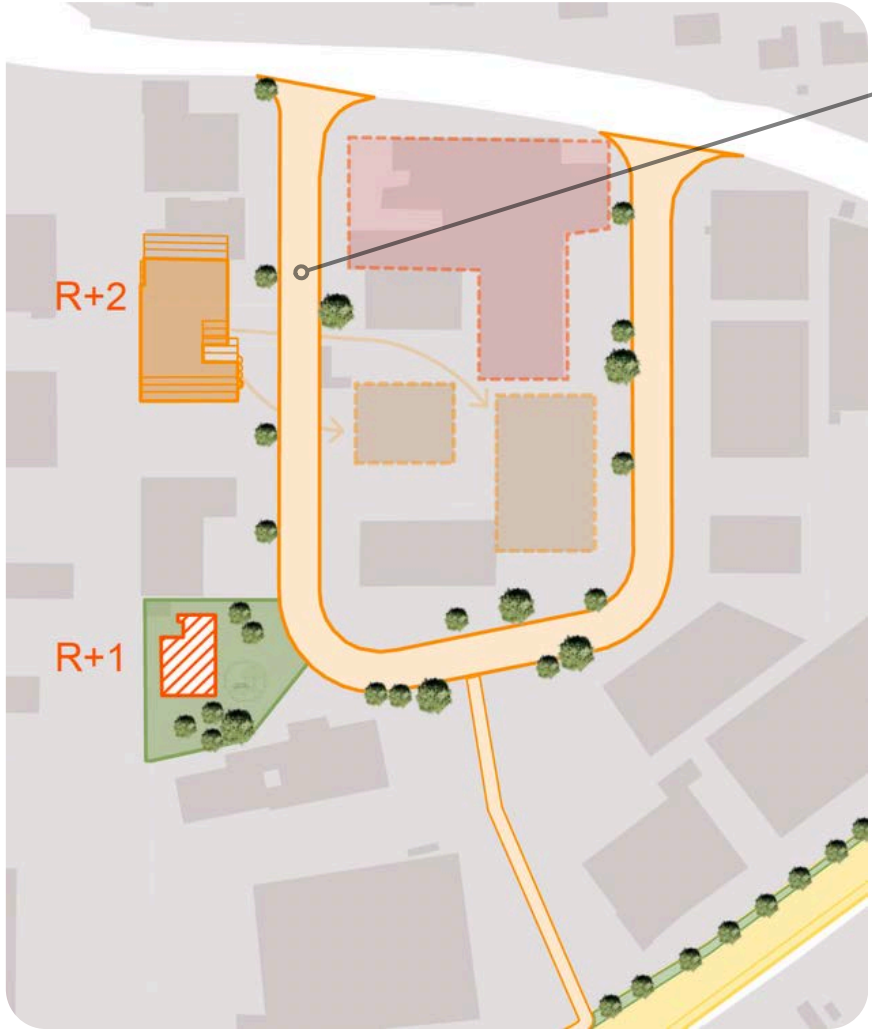


UNE RUE JARDIN QUI FAIT JARDIN

RUE DU JARDIN

Objectif général de la voirie

- Légère mise en tension de la voirie pour ralentir les véhicules
- Maîtriser les franges en désimperméabilisant les stationnements et en valorisant leurs usages
- Intégrer des ilots de fraîcheur par la végétalisation et la désimperméabilisation



INNOVER AVEC LA RUE-JARDIN EN ZAE



Permis de végétaliser, Marseille



Rue de l'Avenir, Anvers



ZAE Les portes du Dardaillon

DES ESPACES PARTAGÉS FAVORISANT LES RENCONTRES

RUE DU JARDIN

Programmation du petit jardin

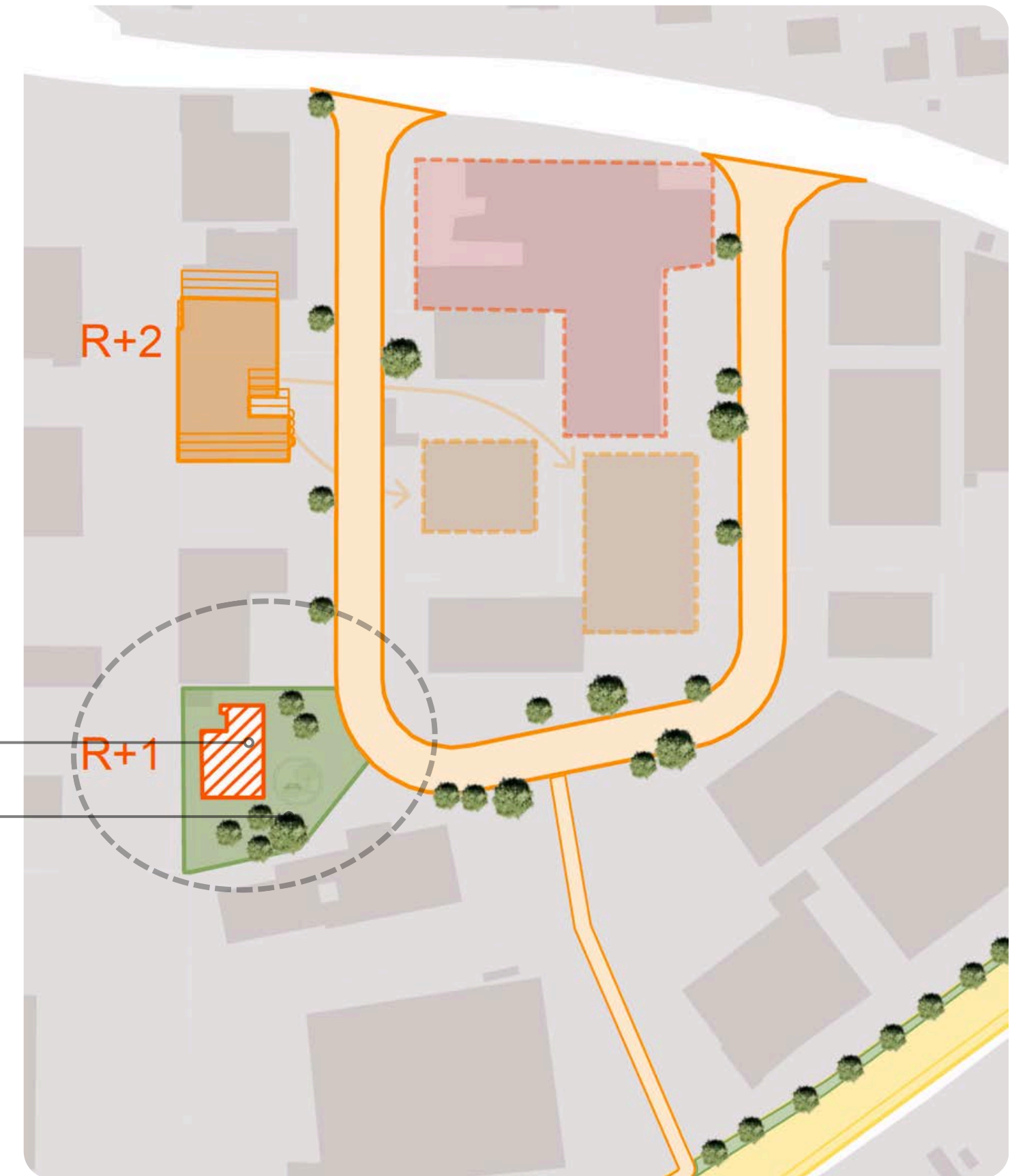
- Création d'un espace vert partagé de plus de 1000 m2 à destination des travailleurs
- Un RDC dédié à la mise en commun d'espaces partagés
- Intégration du quartier résidentiel au Nord de la ZAE par une trame sportive



*Halle à Bertrichamps, Chantier participatif (commune + 50 bénévoles) (54)
Association Pierre Terre*

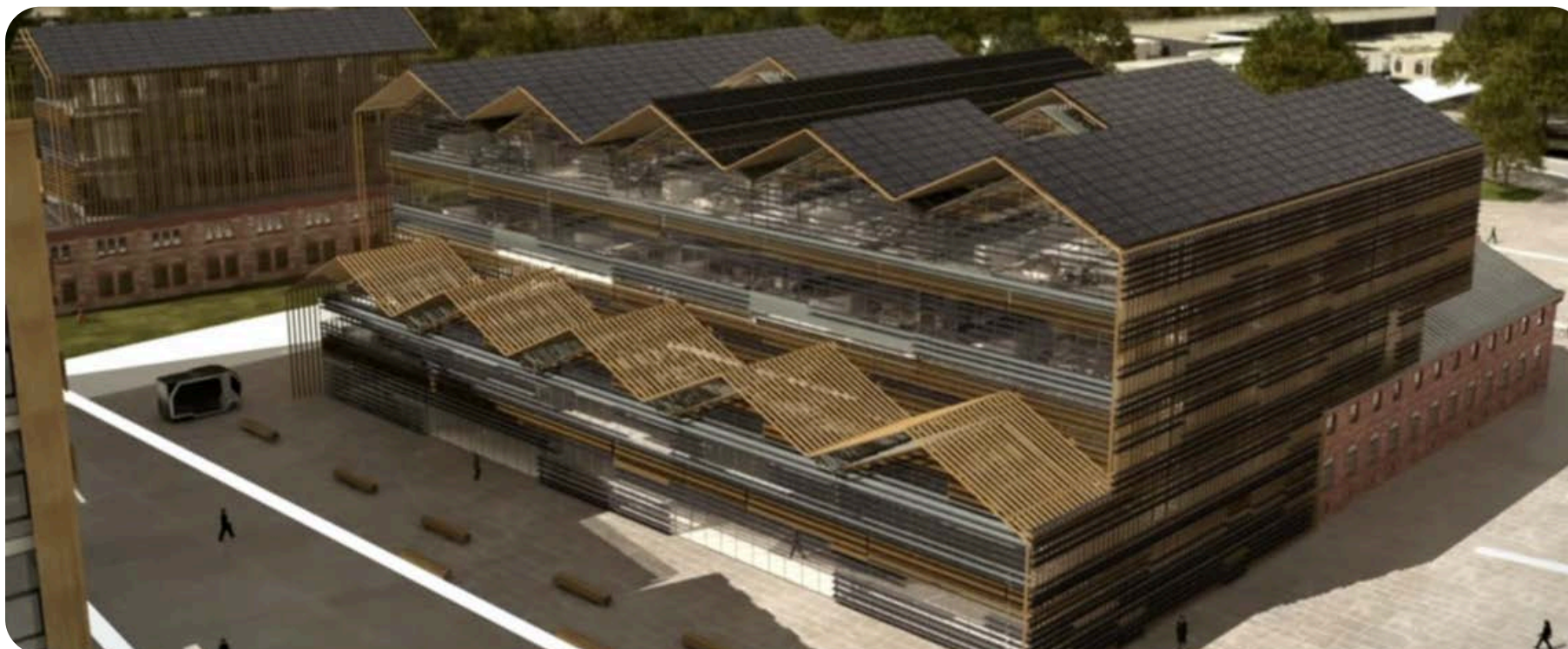


Self libre-service, Global change design

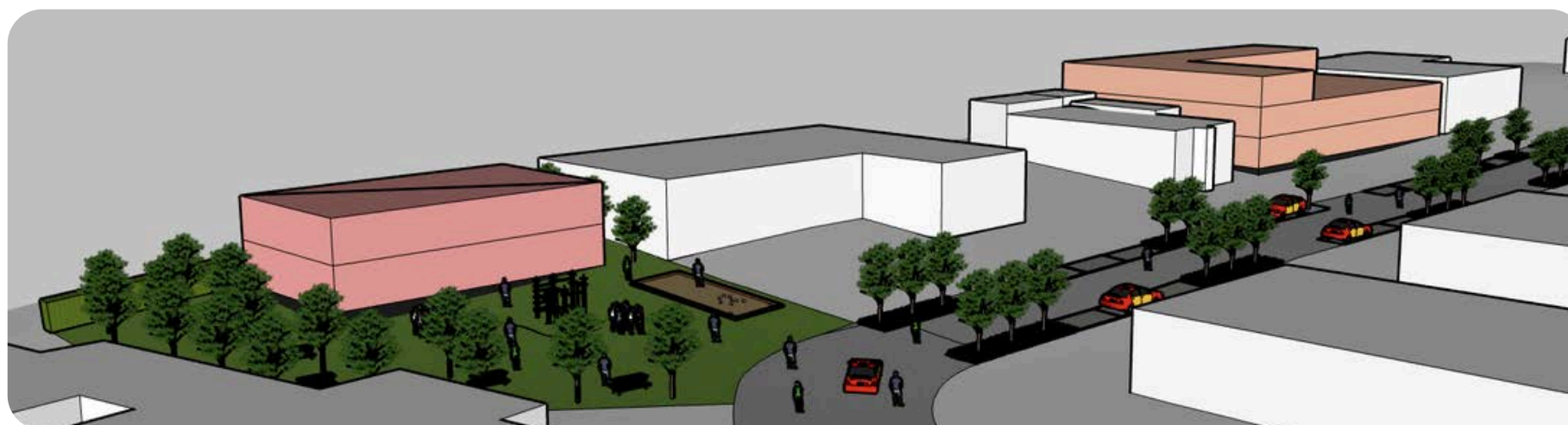


UN PROJET PILOTE POUR INITIER LA MUTATION DU SECTEUR

RUE DU JARDIN

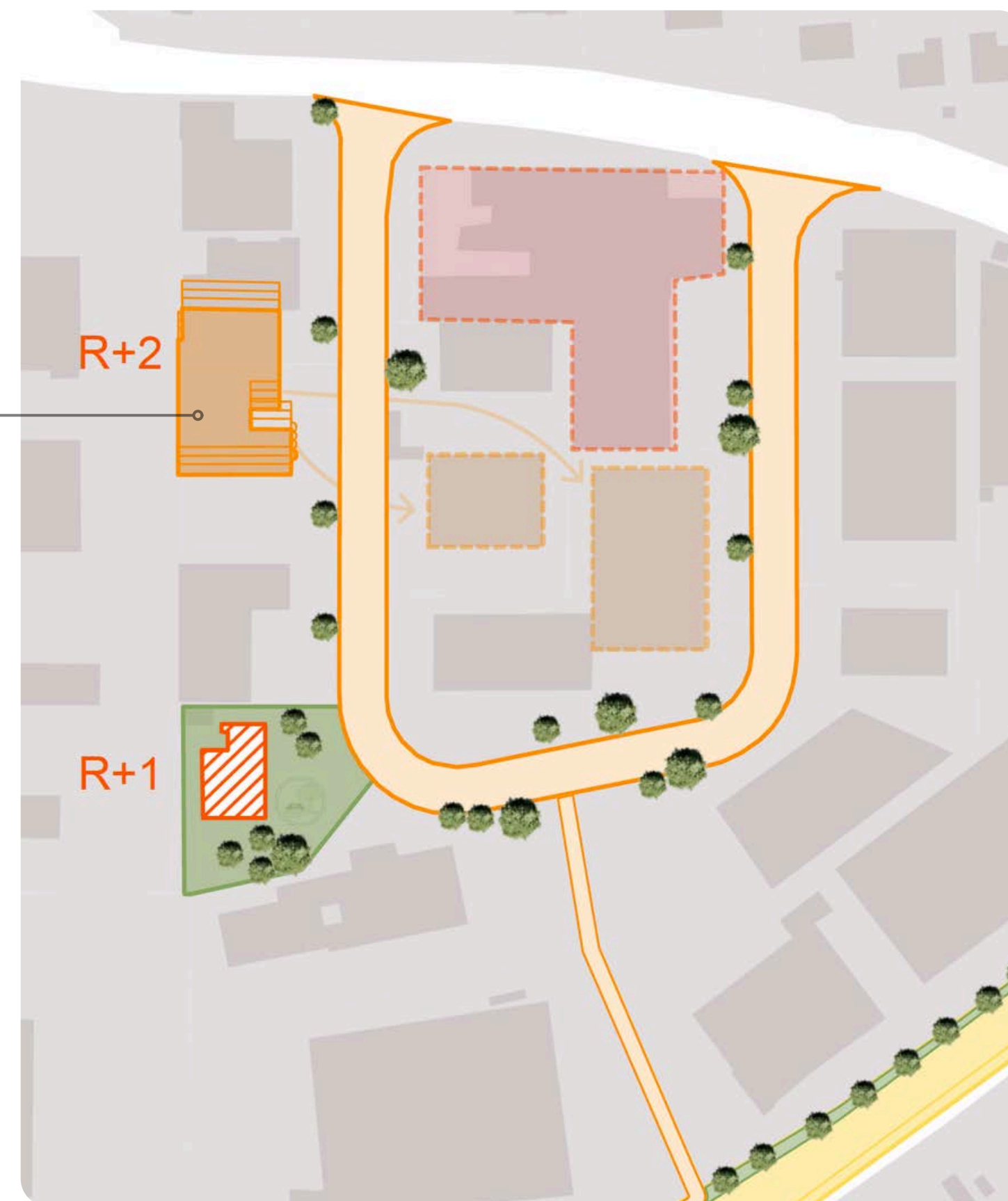


Réhabilitation de la halle industrielle, BEPOS - Bâtiment à Énergie Positive - Strasbourg



Programmation de l'ouvrage architectural

- Un projet architectural fort pour donner envie ...
 - ... aux entreprises de venir s'installer et ainsi pérenniser les activités
 - ... aux propriétaires de rénover leur patrimoine



ACCOMPAGNER UNE ZAE PRODUCTIVE ET SOCIALE

RUE DES PRUNUS



MAITRISER

- Maitriser pour sanctuariser la vocation artisanale et maintenir la vocation commerciale
- Maitriser pour garder l'identité sociale



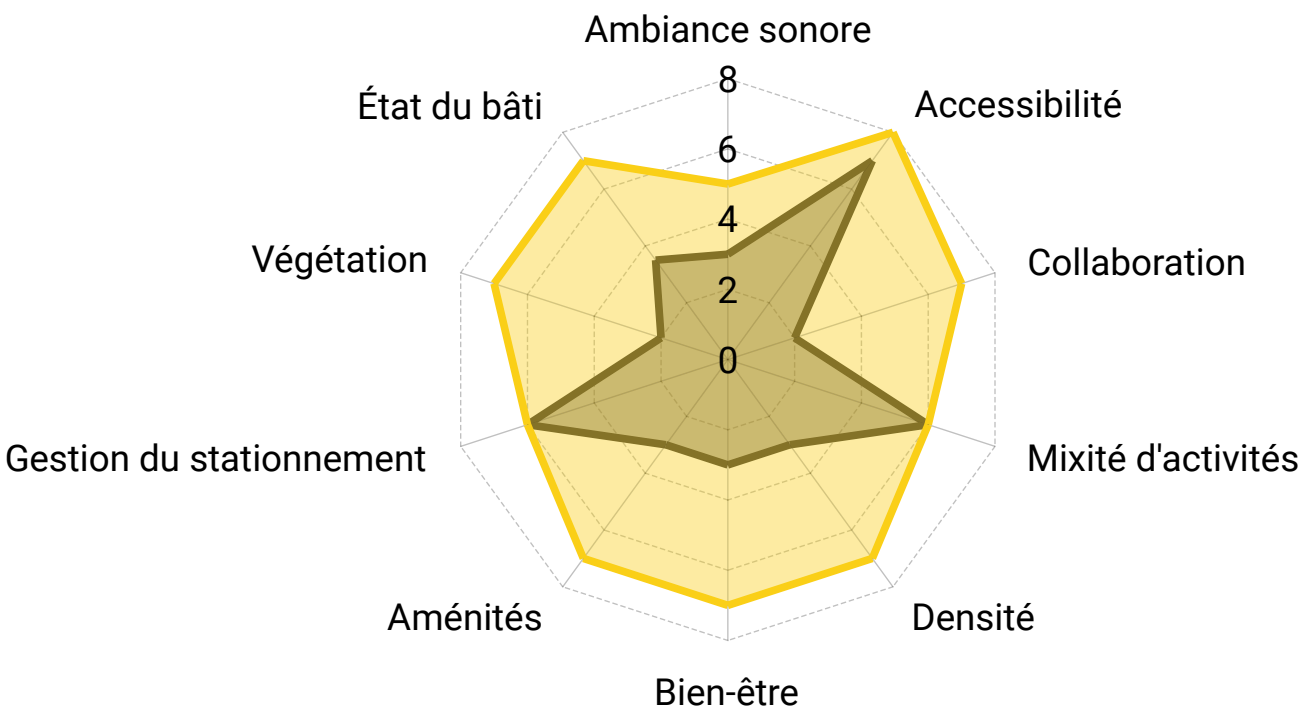
REQUALIFIER

- Faire de la rue des prunus un lieu vivant
- Offrir une qualité architecturale et paysagère aux travailleurs et usagers



COOPÉRER

- Proposer des espaces collaboratifs qui mutualisent les ressources
- Avoir des espaces publics qui permettent les rencontres



UN NOUVEAU PAYSAGE FONCTIONNEL

RUE DES PRUNUS



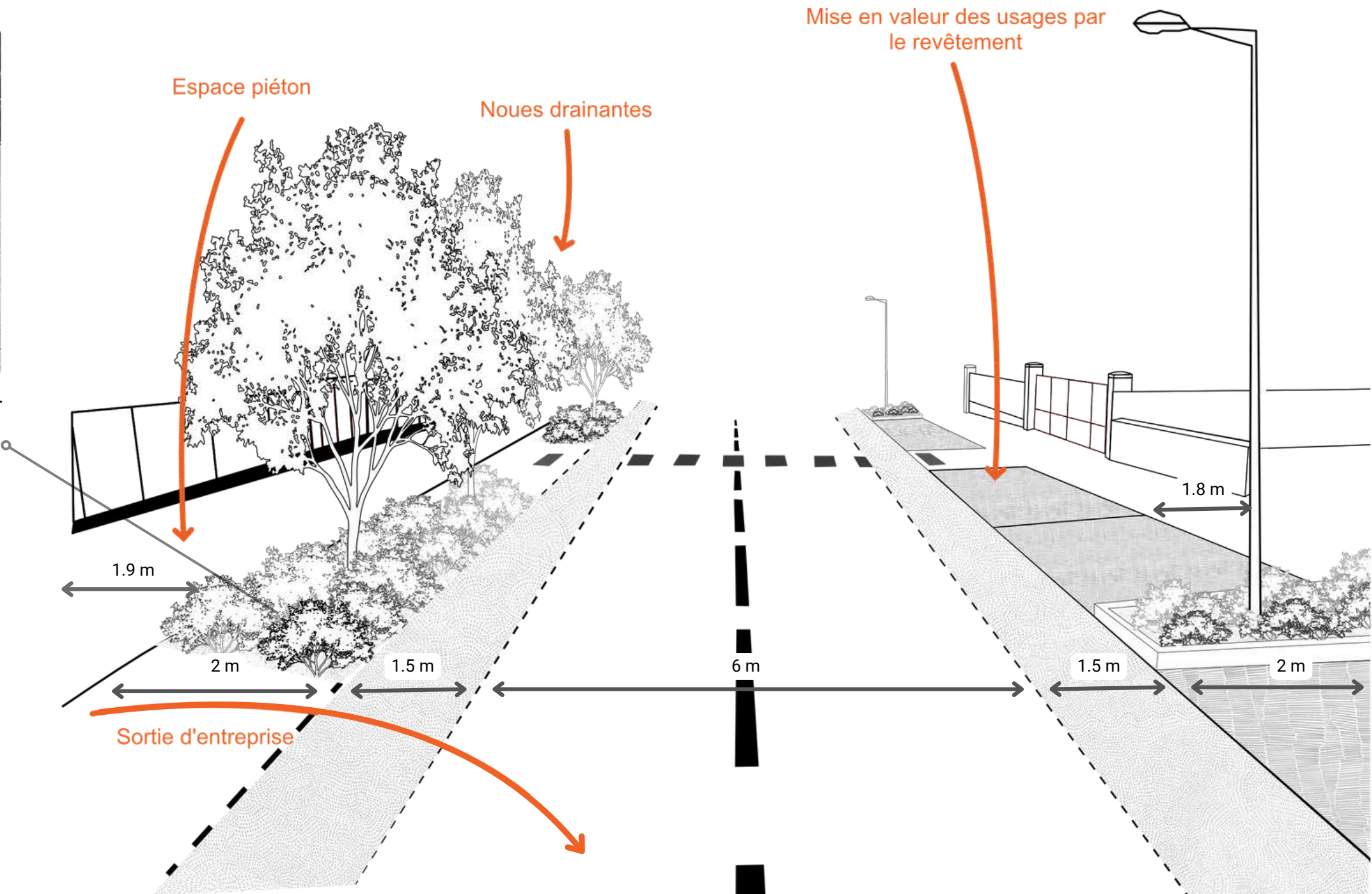
Objectif général de la voirie

- Limiter un surnombre d'espaces vides et non-utilisés
- Matérialiser les usages
- Donner une place plus importante à la végétation et aux mobilités douces
- Réintégrer la ZAE à la ville par un passage à niveau



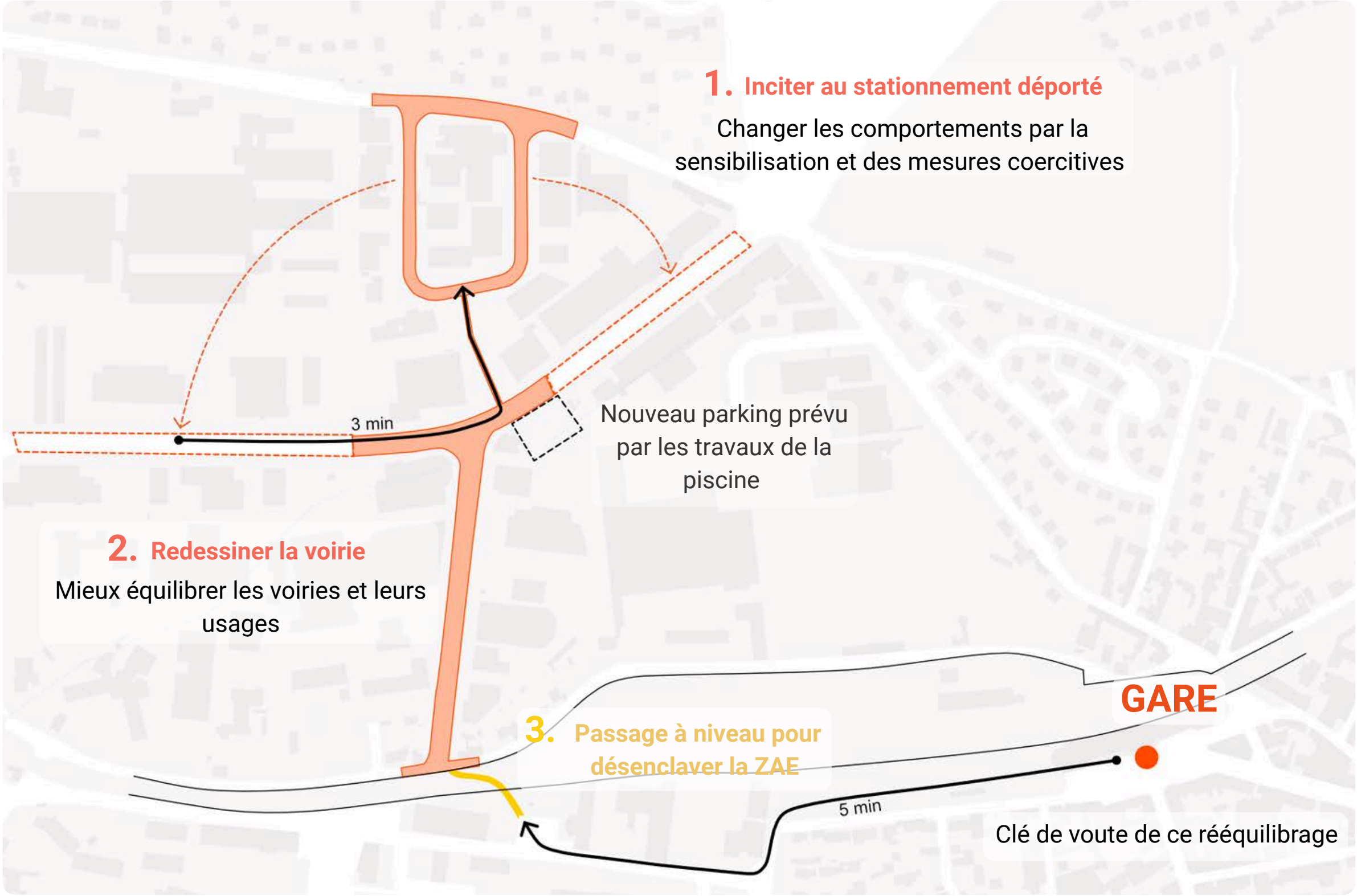
Noue paysagère en venelles, ZAC de la cartoucherie Toulouse

Platelage piéton, PédISTRAL



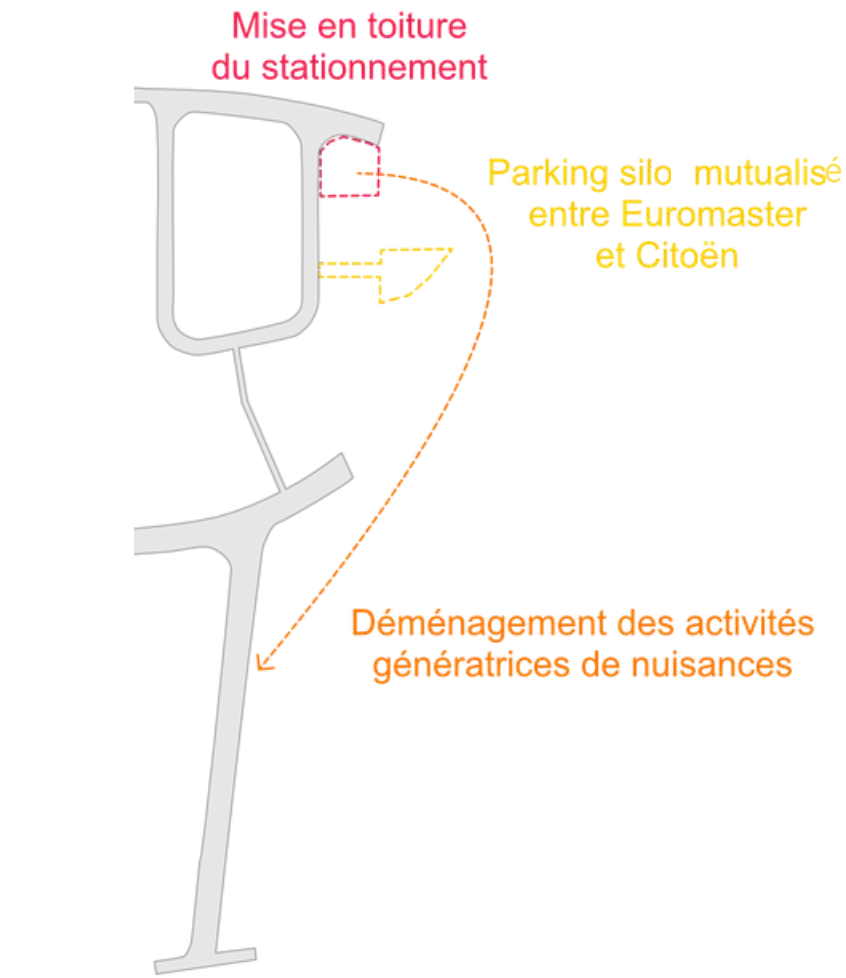
DÉSENGORGER LE STATIONNEMENT

RÉINTÉGRER LA ZAE À LA VILLE



- Une vision long terme**
- Multiplier les actions pour une meilleure efficacité
 - Anticiper l'avenir

Solution pour une hypothèse d'évolution plus intense



Une organisation plus compacte de la ville mais qui a un coût ...

RECONNECTER LA ZAE PAR LES MOBILITÉS ACTIVES

RÉINTÉGRER LA ZAE À LA VILLE

Liaisons vertes et sportives

- Connecter les espaces verts et sportifs autour de la ZAE
- Éléments constitutifs du parcours pour accompagner les liaisons :
 - Continuité végétale multi-strate
 - Mobiliers sportifs
 - Mobiliers ludiques
 - Signalétiques



Zone de la Lortière, Landivy



APUR - Parcours sportif de la ceinture verte



Salles de sport



Nouveaux équipements

Traverser la ZAE par le parking de l'Agglo



Parcs



Équipements sportifs



UN PÔLE D'INNOVATION SOCIALE QUI CRÉE DU LIEN

RUE DES PRUNUS

Programmation du tiers-lieu social

Accompagner les personnes en insertion, en phase de création et recherche d'emploi dans un espace de 700 m2 avec une vocation pédagogique et solidaire :

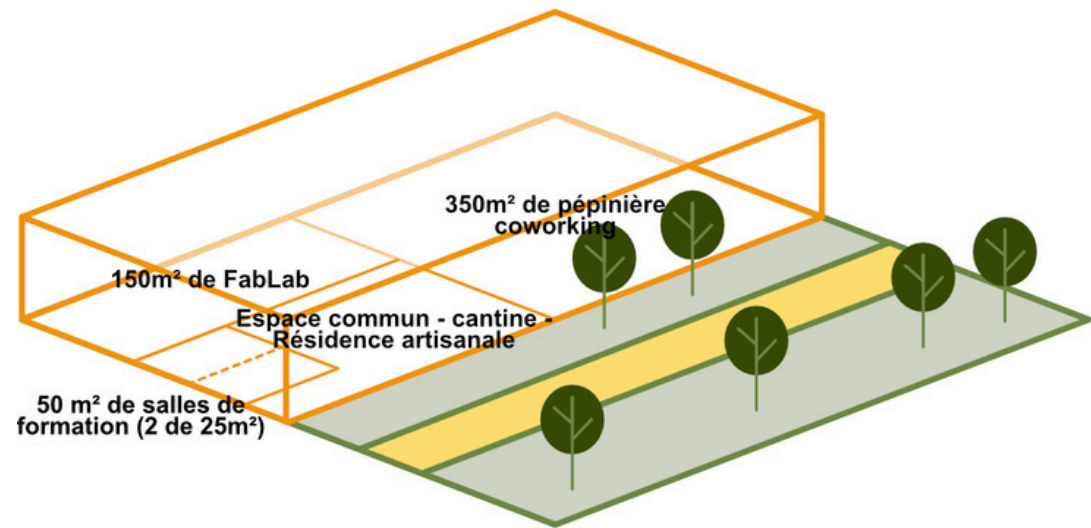
- Mutualiser les équipements dans un FabLab artisanal de 150 m2
- Collaborer dans l'espace Pépinière/co-working de 350 m2
- Transmettre avec 2 salles de formation de 25 m2
- Profiter d'espaces de pause communs (cantine, évènements) de 50 m2
- Expérimenter dans l'espace "Résidence artisanale" de 100 m2



Fablab la verrière à Montreuil (93)



Co-construction d'un kiosque (32) Asso Pierre et terre



Un grand jardin de 3000 m2



Un Tiers-lieu artisanal et solidaire



Une crèche extérieure sur un terrain de 730 m2

Continuité piétonne vers les services techniques de Dinan agglo



UN PÔLE ARTISANAL QUI ACCOMPAGNE LES ACTEURS LOCAUX

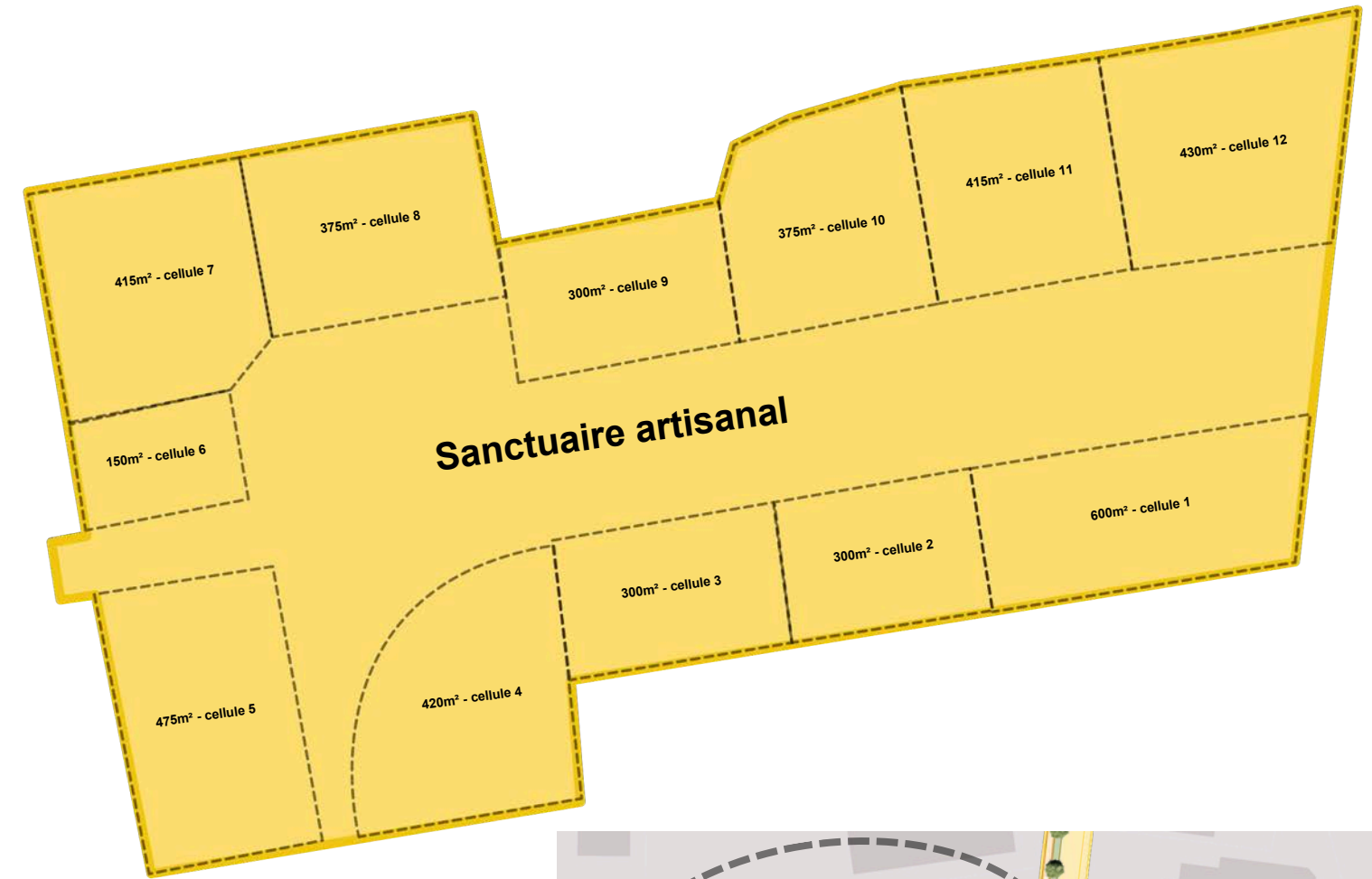
RUE DES PRUNUS

Programmation du sanctuaire artisanal

- Saisir l'opportunité d'un important gisement foncier
- 6500 m² dédiés à l'artisanat
- Cession avec les clauses pour maîtriser la destination et sanctuariser l'artisanat
- Favoriser la création des petites entreprises locales



Les Ateliers de la Friche Belle de Mai, Marseille



cellules modulables
de 150 à 600 m²

connexion et accès
direct à l'espace vert
de ressourcement
centripète



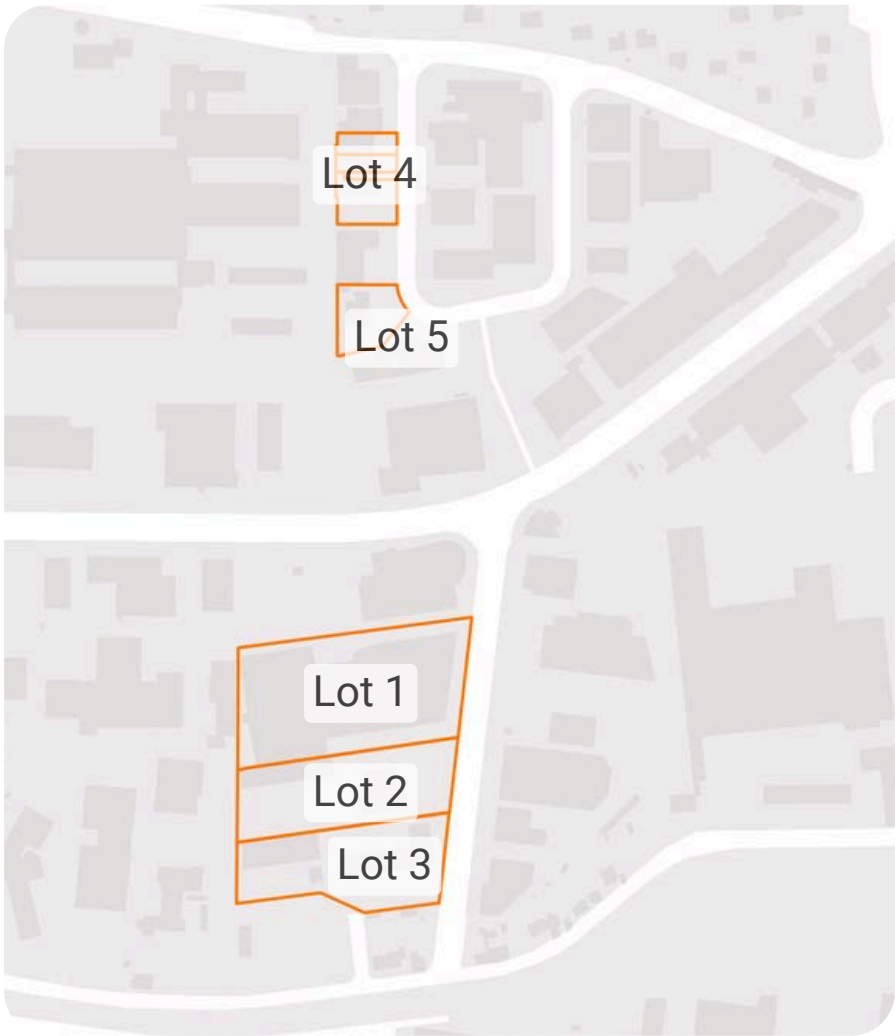
BILAN FINANCIER DU PROJET

DES ACQUISITIONS FONCIÈRES STRATÉGIQUES

Acquisitions foncières

- 5 acquisitions : **2,4 millions**
- 2 acquisitions Rue du Jardin (fonciers vacants)
 - Prix moyen : 318 €/m2 (source : DVF)
 - = 1 394 000 €
- 3 acquisitions Rue des Prunus
 - Prix moyen : 55 €/m2 (source : DVF)
 - = 1 370 000 €

Intérêts : impulser le projet et le changement par l’action publique



Acquisitions foncières

DEPENSES	€ HT	
ACQUISITIONS FONCIERES	2 363 990	
- Lot 1		800 000
- Lot 2		288 200
- Lot 3		282 040
- Lot 4		583 530
- Lot 5		410 220
ETUDES ET HONORAIRES	313 247	
- Etudes		250 598
- Honoraires techniques		31 325
- Honoraires de gestion		31 325
TRAVAUX	6 264 948	
- Rue des Prunus		4 431 110
- Rue des Jardin		1 759 838
- Autres		74 000
MOE, CSPS, Assurances	626 495	
- Mo VRD et paysage AVP à AOR	6% sur travaux estimés	375 897
- CSPS	1% sur travaux estimés	62 649
- Assurance DO	3% sur travaux estimés	187 948
Aménageur	830 534	
- MO	5% sur dépenses	478 434
- Commercialisation	4% sur cessions	352 100
Frais financier	310 400	
Sur emprunt	2% sur dépenses	191 374
Marge incertitudes et imprévus	382 747	
		382 747
TOTAL DEPENSES HT	11 092 361	

BILAN FINANCIER DU PROJET

DES TRAVAUX

Travaux

- Coûts des espaces publics :
 - Voiries : 1 155 000 €
 - Espaces verts : 420 000 €
- Coûts liés aux bâtis : 4 600 000 €
- Autres équipements (liaisons vertes et sportives + matériel FabLab) : 40 000 €
- = **6,3 millions**

Estimations des grands postes de travaux

Grands postes de travaux	
Voiries	1 155 110 €
Espaces verts	420 538 €
Déconstructions	442 500 €
Réhabilitations	3 596 800 €
Constructions	630 000 €
Autres	40 000 €
Total	6 284 948 €

+ de détails des coûts travaux en annexes

DEPENSES	€ HT	
ACQUISITIONS FONCIERES	2 363 990	
- Lot 1		800 000
- Lot 2		288 200
- Lot 3		282 040
- Lot 4		583 530
- Lot 5		410 220
ETUDES ET HONORAIRES	313 247	
- Etudes		250 598
- Honoraires techniques		31 325
- Honoraires de gestion		31 325
TRAVAUX	6 264 948	
- Rue des Prunus		4 431 110
- Rue des Jardin		1 759 838
- Autres		74 000
MOE, CSPS, Assurances	626 495	
- Mo VRD et paysage AVP à AOR	6% sur travaux estimés	375 897
- CSPS	1% sur travaux estimés	62 649
- Assurance DO	3% sur travaux estimés	187 948
Aménageur	830 534	
- MO	5% sur dépenses	478 434
- Commercialisation	4% sur cessions	352 100
Frais financier	310 400	
Sur emprunt	2% sur dépenses	191 374
Marge incertitudes et imprévus	382 747	
		382 747
TOTAL DEPENSES HT	11 092 361	

BILAN FINANCIER DU PROJET

DÉPENSES

Calculs des coûts

- Estimations des autres postes de dépenses selon des pourcentages sur les travaux estimés ou sur les cessions.
- Coût global : environ **11 millions**



DEPENSES	€ HT	
ACQUISITIONS FONCIERES	2 363 990	
- Lot 1		800 000
- Lot 2		288 200
- Lot 3		282 040
- Lot 4		583 530
- Lot 5		410 220
ETUDES ET HONORAIRES	313 247	
- Etudes		250 598
- Honoraires techniques		31 325
- Honoraires de gestion		31 325
TRAVAUX	6 264 948	
- Rue des Prunus		4 431 110
- Rue des Jardin		1 759 838
- Autres		74 000
MOE, CSPS, Assurances	626 495	
- Mo VRD et paysage AVP à AOR	6% sur travaux estimés	375 897
- CSPS	1% sur travaux estimés	62 649
- Assurance DO	3% sur travaux estimés	187 948
Aménageur	830 534	
- MO	5% sur dépenses	478 434
- Commercialisation	4% sur cessions	352 100
Frais financier	310 400	
Sur emprunt	2% sur dépenses	191 374
Marge incertitudes et imprévus	382 747	
		382 747

TOTAL DEPENSES HT	11 092 361
-------------------	------------

BILAN FINANCIER DU PROJET

ÉQUILIBRER LE PROJET

Des ventes qui abondent les recettes

- Plusieurs ventes réalisées :
 - Charges foncières (entre 100 et 150€/m2)
 - Cellules commerciales (1500 €/m2)
- De possibles locations génératrices de recettes dans le futur

Équilibrer le bilan par une participation publique

- Une opération **déficitaire** : participation de plus de **2 millions** d'euros pour équilibrer le bilan
- Équilibrer le projet grâce à d'autres opérations

Le fond friche, une subvention possible au projet

- dispositif public qui finance la reconversion de terrains abandonnés ou sous-utilisés
- faciliter leur dépollution, leur réhabilitation et leur réintégration dans des projets d'aménagement
- logique ZAN

RECETTES	Détails (préciser le niveau de CF)	SDP (m2)	€ HT m2	Total
TOTAL VENTES				8 802 500
	Rue des Prunus			6 912 500
	Cellules commerciales - Bat. artisanal	4 555	1 500	6 832 500
	Charge foncière - Crèche	800	100	80 000
	Rue du Jardin			1 890 000
	Charge foncière - Bat. tertiaire	600	150	90 000
	Cellules commerciales - Bat. mixte	1 200	1 500	1 800 000
PRODUITS FINANCIERS				
PARTICIPATIONS				2 239 861
	Dépenses - recettes			2 239 861
PRODUITS DIVERS				
REMUNERATIONS SPECIFIQUE				50 000
	Fonds friches			50 000
TOTAL				11 092 361



- Basé sur le prix médian en immobilier professionnel dans les Côtes-d'Armor



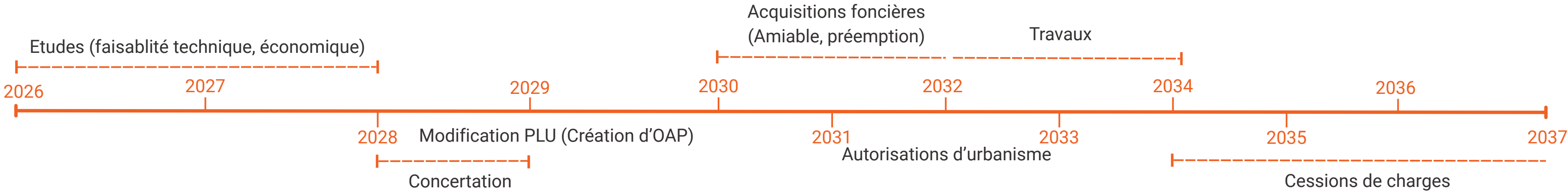
Source : cessionpme.com

CALENDRIER OPÉRATIONNEL ET SPATIALISATION

UNE INTERVENTION D'URGENCE ET UN TRAVAIL D'ATTRACTIVITÉ

Phase 1

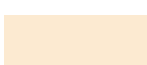
- Requalification Voirie Rue du Jardin
- Réhabilitation Friche industrielle (Lot A)
- Requalification Voirie Rue du Prunus
- Réalisation du square Rue du prunus (Lot B)
- Réalisation du Jardin Rue du Jardin (Lot C)

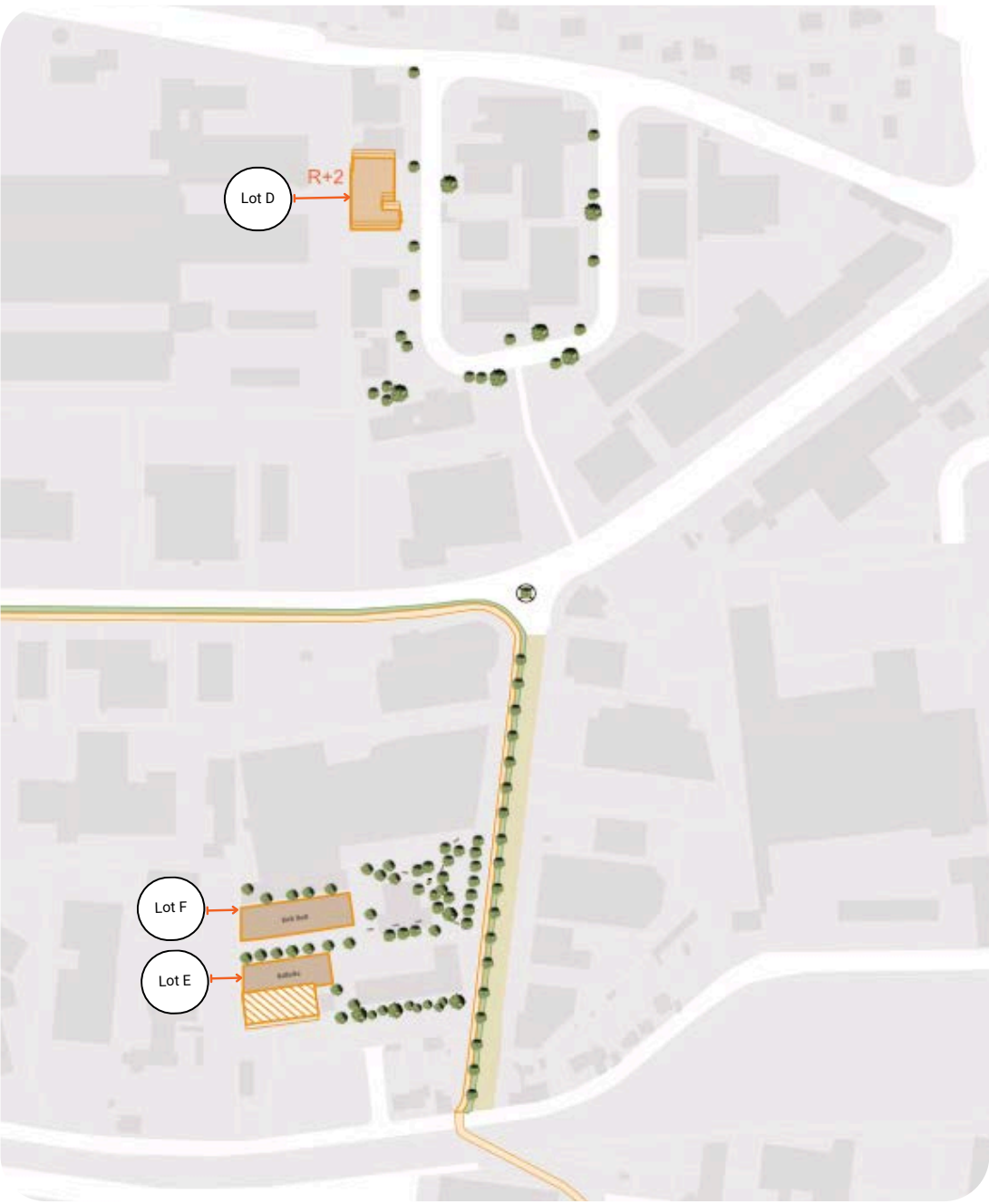
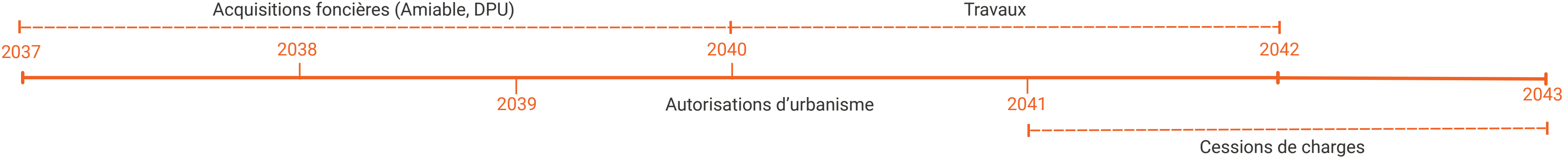


CALENDRIER OPÉRATIONNEL ET SPATIALISATION

ENTRE OPÉRATIONS RENTABLES ET DÉFICITAIRES

Phase 2

- Réhabilitation du Bâti Kuub (Lot D) 
- Réalisation de la crèche (Lot E) 
- Réalisation du Fablab (Lot F) 
- Création du passage à niveau 

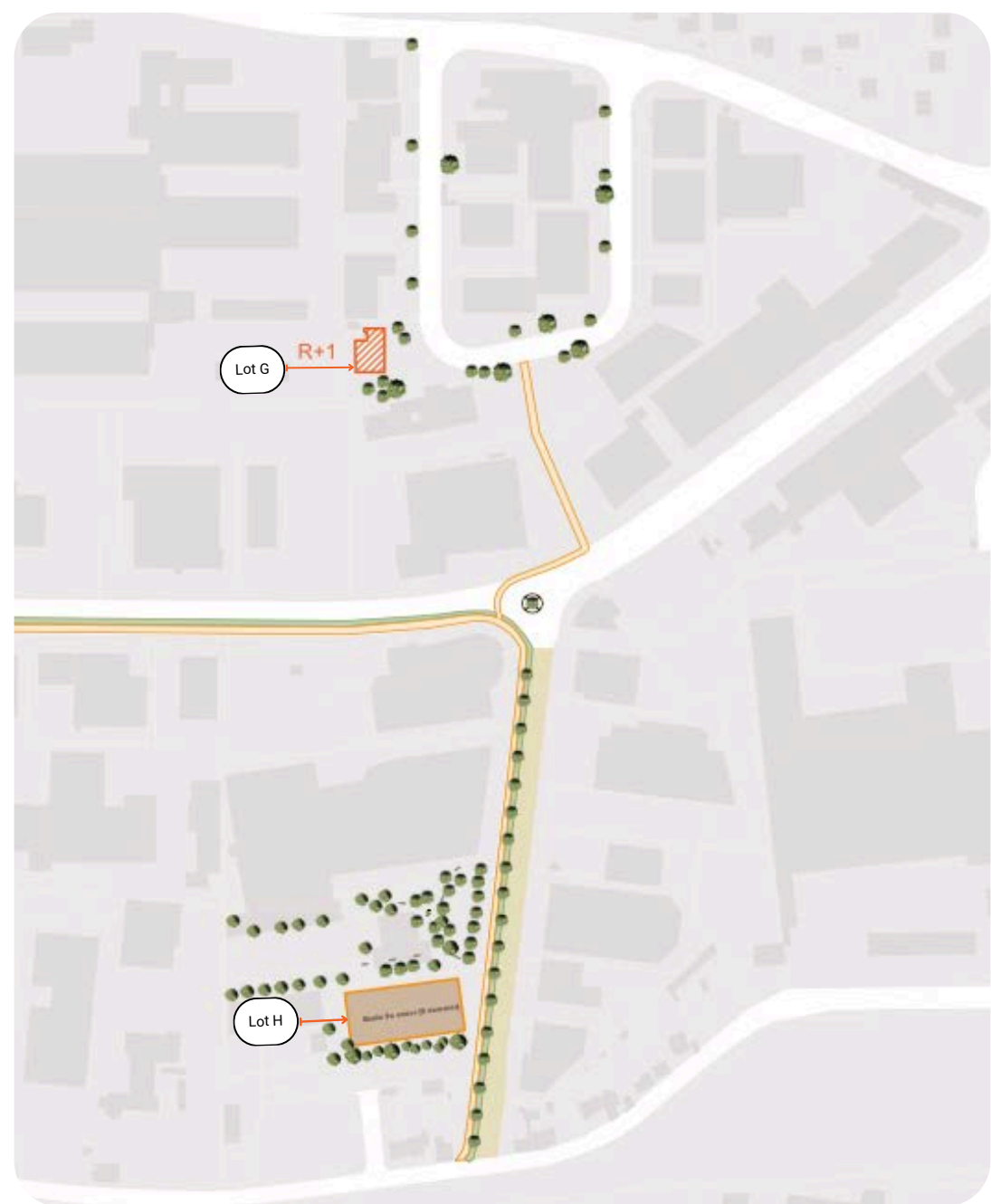
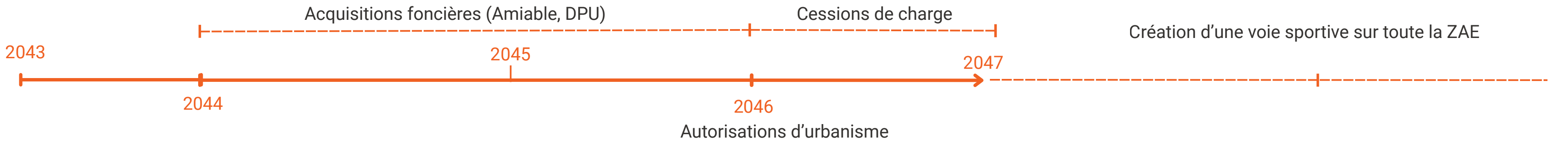


CALENDRIER OPÉRATIONNEL ET SPATIALISATION

UNE REQUALIFICATION ABOUTIE ET UN PROJET ÉLARGI À PLUS GRANDE ÉCHELLE

Phase 3

- Construction du bâti tertiaire (Lot G)
- Réhabilitation Resto du coeur (Lot H)
- Réhabilitation de la Vennelle



- Requalification Voirie Rue du Jardin
- Réhabilitation Friche industrielle (Lot A)
- Requalification Voirie Rue du Prunus
- Réalisation du square Rue du prunus (LotB)
- Réalisation du Jardin Rue du Jardin (Lot C)

- Réhabilitation du Bâti Kuub (Lot D)
- Réalisation de la crèche (Lot E)
- Réalisation du Fablab (Lot F)
- Création du passage à niveau

- Construction du bâti tertiaire (Lot G)
- Réhabilitation Resto du coeur (Lot H)
- Réaménagement de la Venelle

2047

→

[illegible]

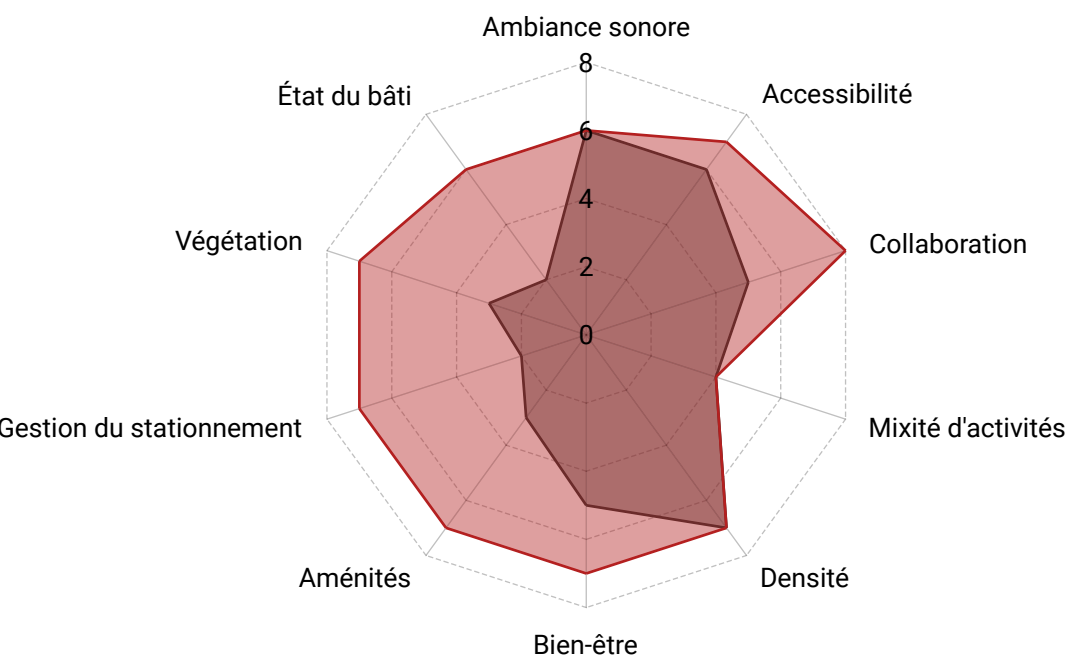
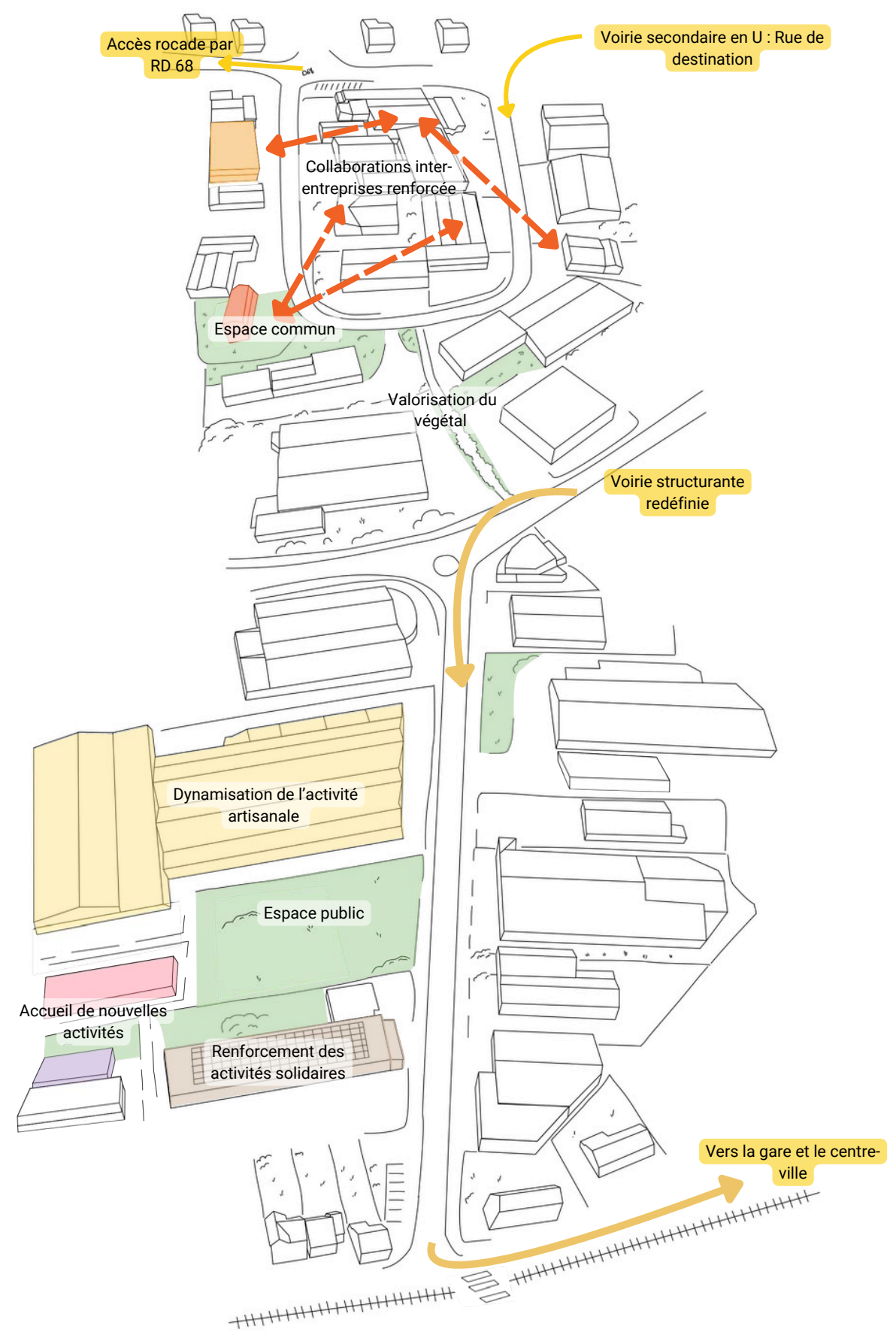
RÉVÉLATION DES CONTRASTES VALORISÉS

PORTRAIT DU SECTEUR EN 2050

Rue du Jardin

IMPULSER

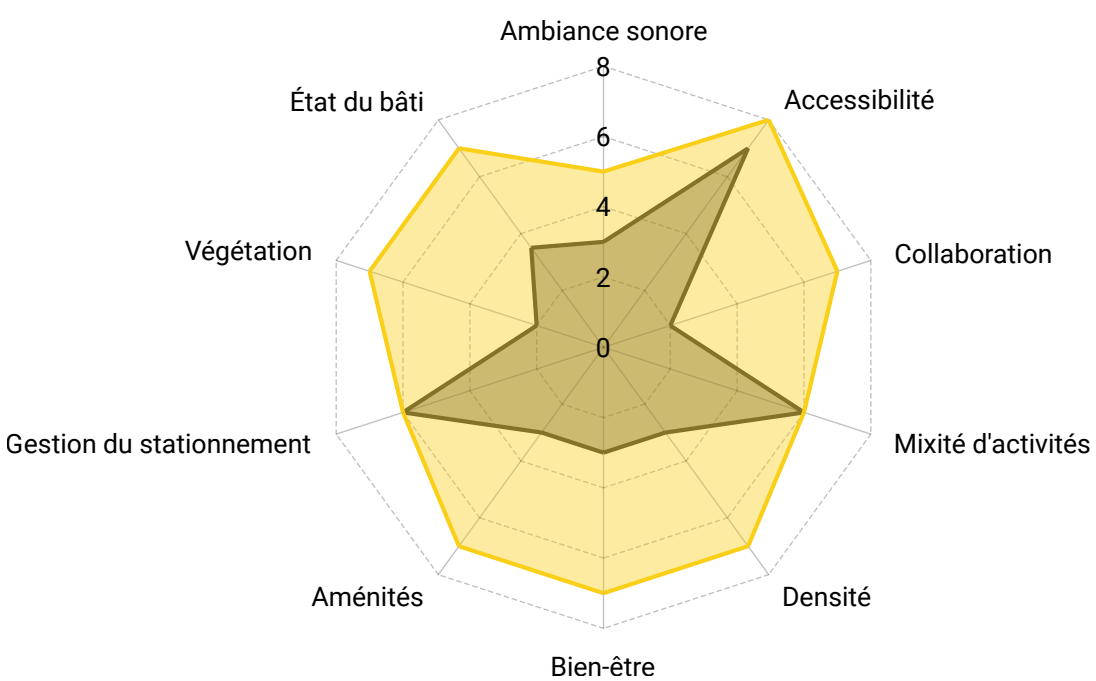
- Des liens entre entreprises renforcés jusque dans l'espace public
- L'aspect intimiste de la rue consolidé
- Une valorisation du bâti existant par la réhabilitation
- Une végétalisation amplifiée dans la rue



Rue des Prunus

ACCOMPAGNER

- Des activités économiques et dynamiques développées
- Des activités économiques, sociales et solidaires soutenues
- Une végétalisation de la rue transformée en élément structurant
- Une accessibilité à la ZAE permise par un passage à niveau





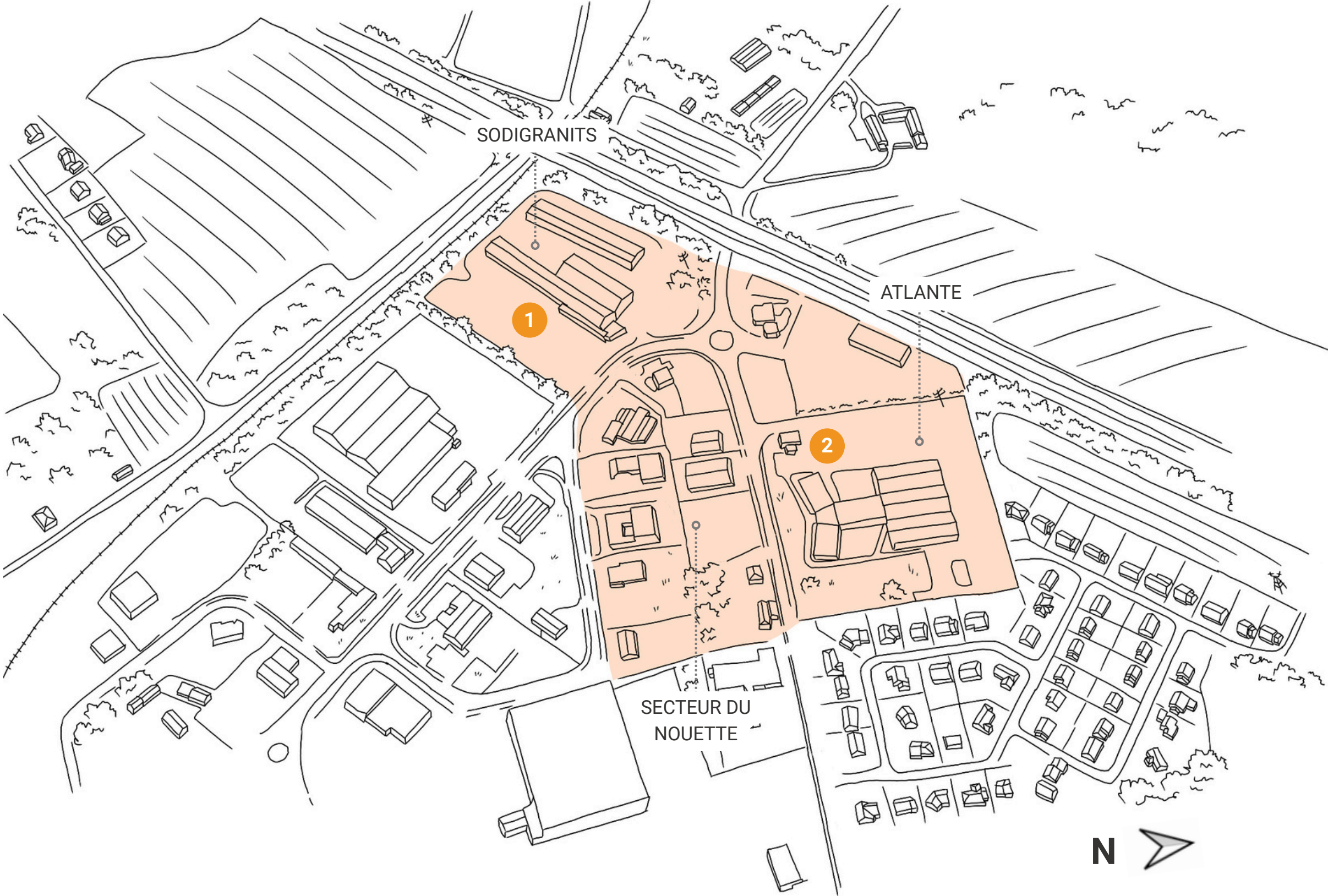
3 PROJETS, 3 LEVIERS EN FAVEUR D'UNE NOUVELLE DYNAMIQUE

SECTEUR SODIGRANITS-ATLANTE

DEMAYE Julien, LAMER Hector, LE BRUN Elisa, MACÉ Anaïs, PERREIN Lisa et SALIOU Ysée.

FRANGES ET LIEU DE CONVERGENCE

LE SECTEUR D'ATLANTE-SODIGRANITS



- Proximité avec le centre-bourg de Quévert (entrée de ville)
- Présence d’une diversité de tissus urbains
- Secteur d’étude étendu en intégrant la zone du Nouette et l’entreprise de travaux publics

STRUCTURE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

LE SECTEUR D'ATLANTE-SODIGRANITS



“

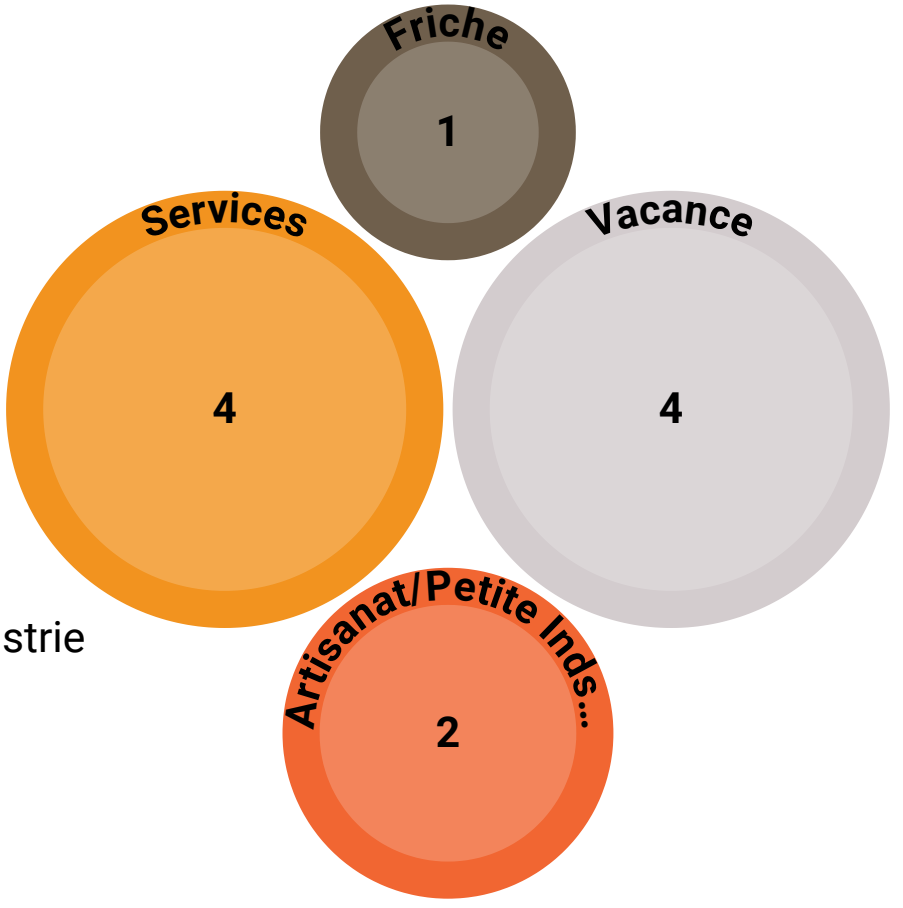
Quelques entreprises ont quitté Atlantique pour la ZAE des Alleux. Ils ont pu construire leurs **propres locaux neufs** et devenir **propriétaires**.

Là on va devenir **propriétaire**, dans les locaux à côté de la CPAM (...) On aura un parking souterrain, ça sera à côté de la gare, du bus et surtout beaucoup plus grand (...) C'est vrai qu'ici la **structure est vieillissante**. par exemple, je n'ai qu'une prise dans mon bureau.

”

Secteur d'activités :

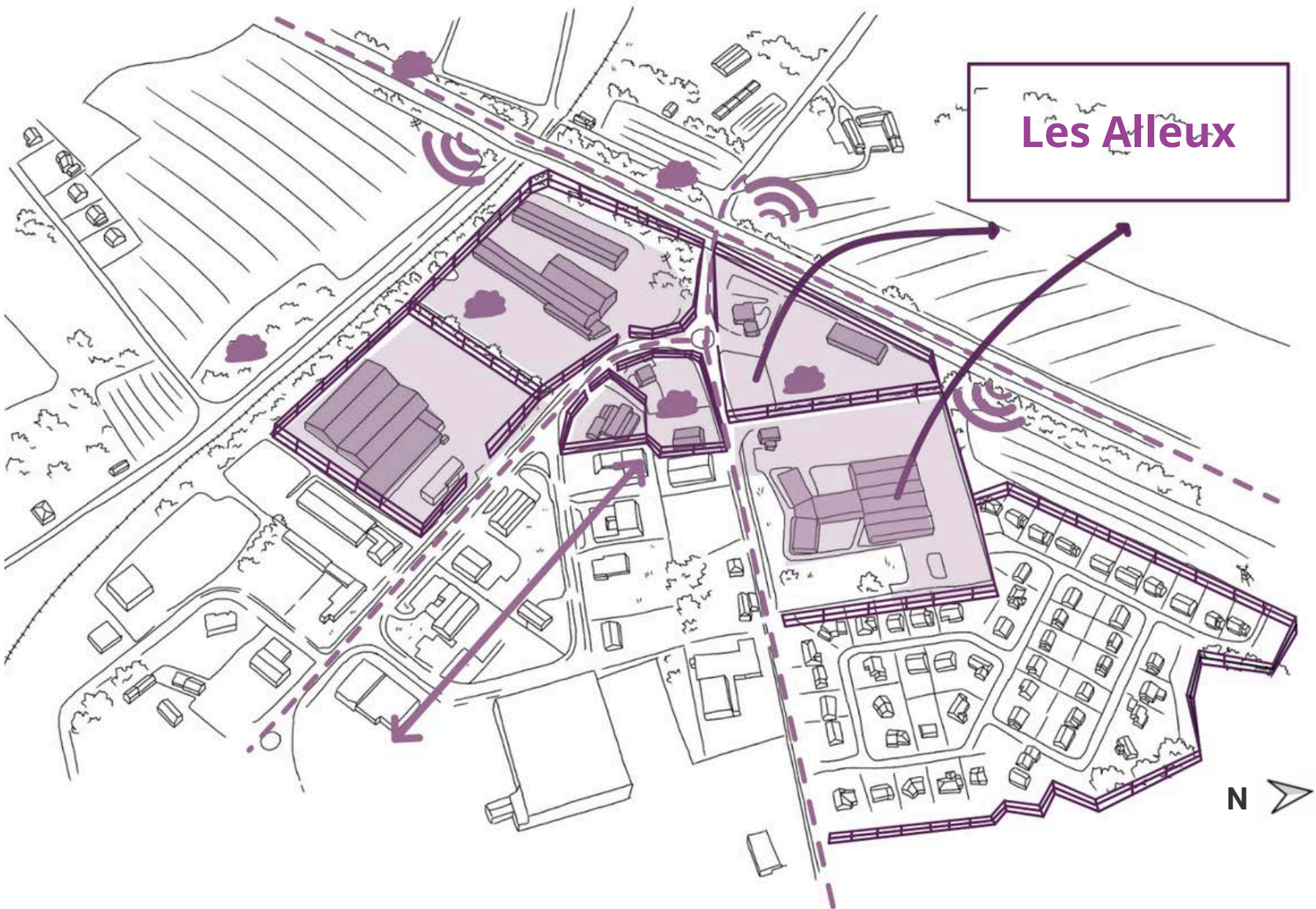
- Friche
- Artisanale / Petite industrie
- Services
- Locaux vacants



D'UN ESPACE CONTRAINT VERS DES OPPORTUNITÉS DE REQUALIFICATION

LE SECTEUR D'ATLANTE-SODIGRANITS

Faiblesses et Menaces



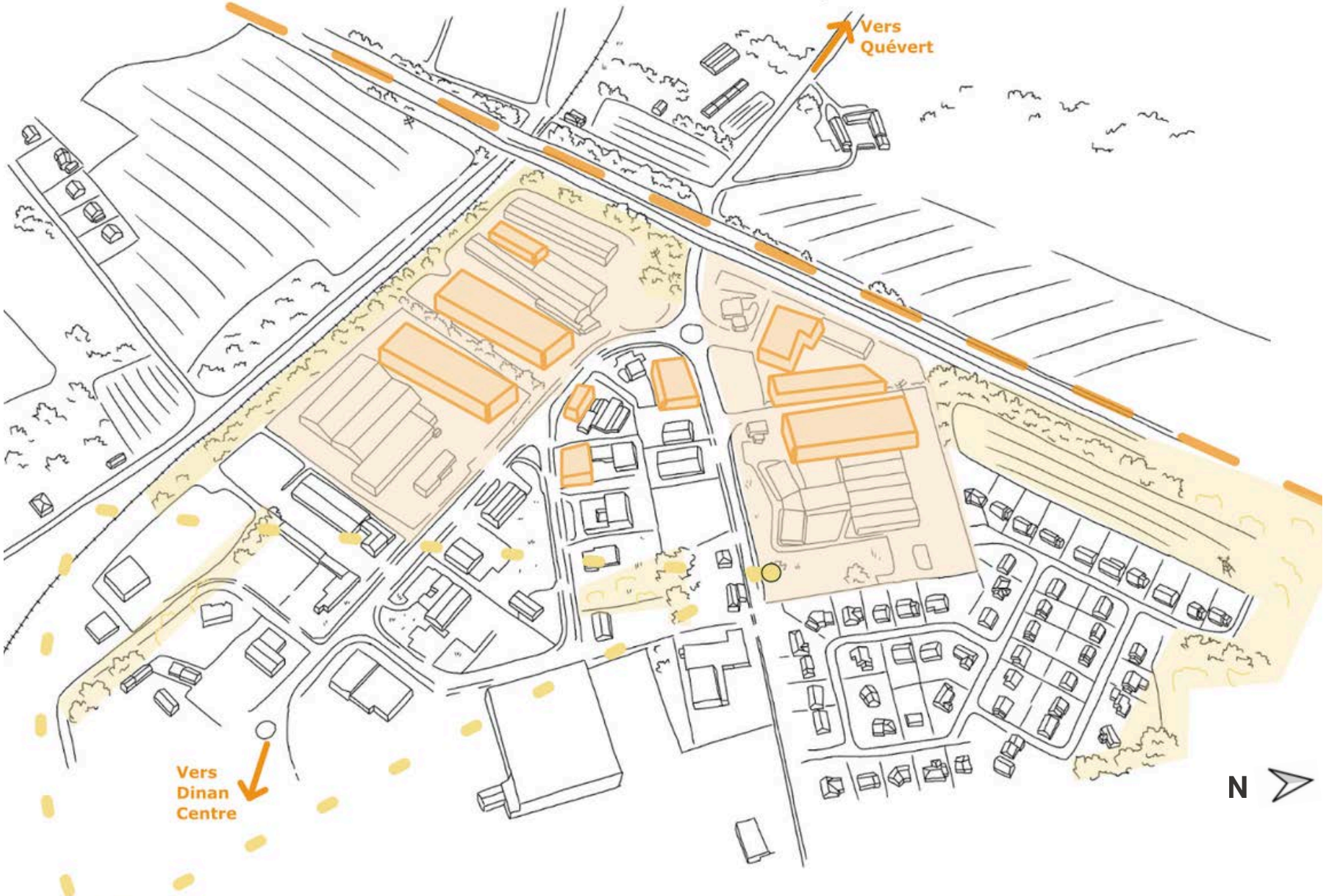
Faiblesses

- Nuisances sonores
- Pollution
- Flux de circulation important
- Artificialisation parcelles
- Bâti vétuste
- Traversée horizontale uniquement

Menaces

- Fragmentation
- Déménagements des entreprises

Forces et Opportunités



Forces

- Grandes parcelles
- Entrée de ville
- Infrastructure routière

Opportunités

- Densification de parcelle
- Point de vue
- Possibilité d'extension trame verte et brune

PROBLÉMATIQUE ET ORIENTATIONS

RAPPEL DE LA CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

Comment élaborer un projet structurant permettant de relancer l'attractivité économique d'une ZAE en mutation sur de grandes unités foncières ?



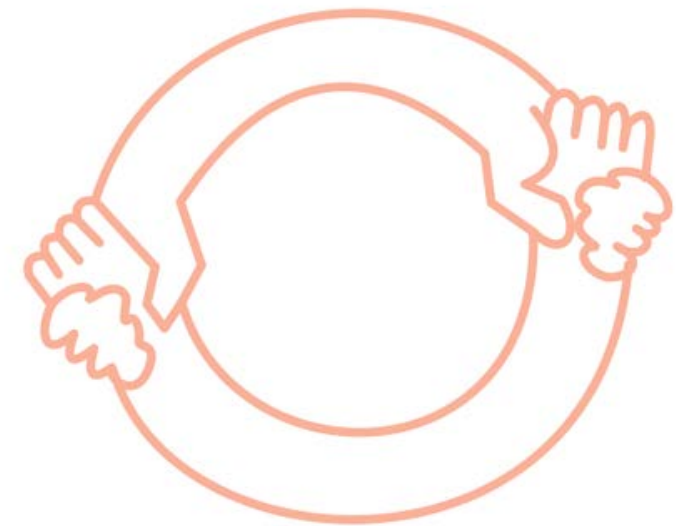
Adapter

Aux enjeux du territoire et du ZAN.



Densifier

Pour produire davantage de valeur économique sur moins de foncier.



Partager

Les espaces, les services et les équipements.

DEVENIR DU SECTEUR SODIGRANITS-ATLANTE

PLAN GUIDE / OAP



DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES AUX DESTINATIONS MAÎTRISÉES

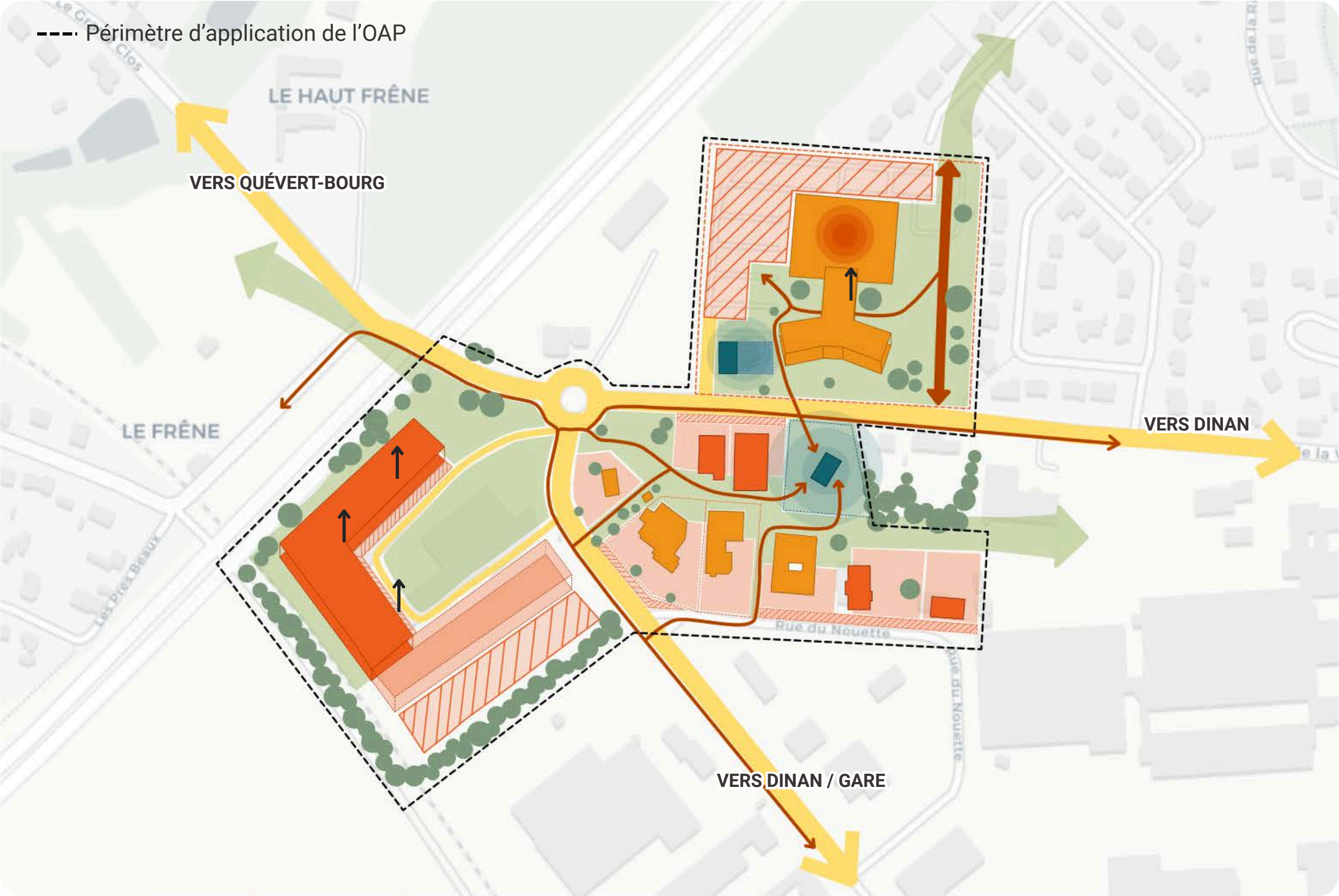
- Activités artisanales et industrielles
- Activités de services
- Pôle tertiaire
- Zone de densification envisageable
- Densification verticale

UN SECTEUR TRAVERSABLE

- Axe de mobilités partagées
- Axe de mobilités actives
- Espaces végétalisés
- Continuité de la trame verte
- Arbres existants

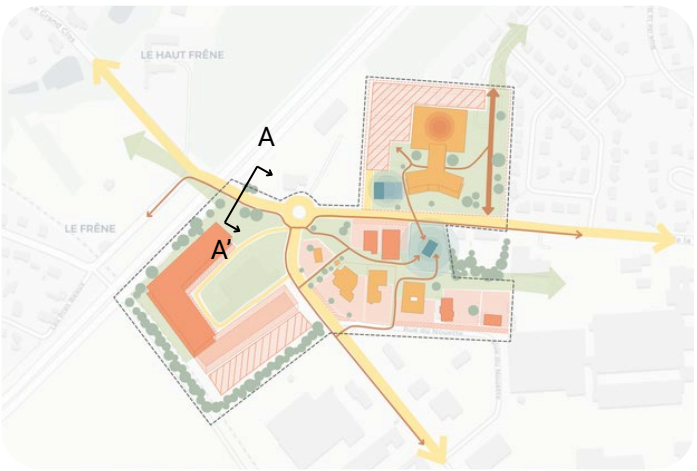
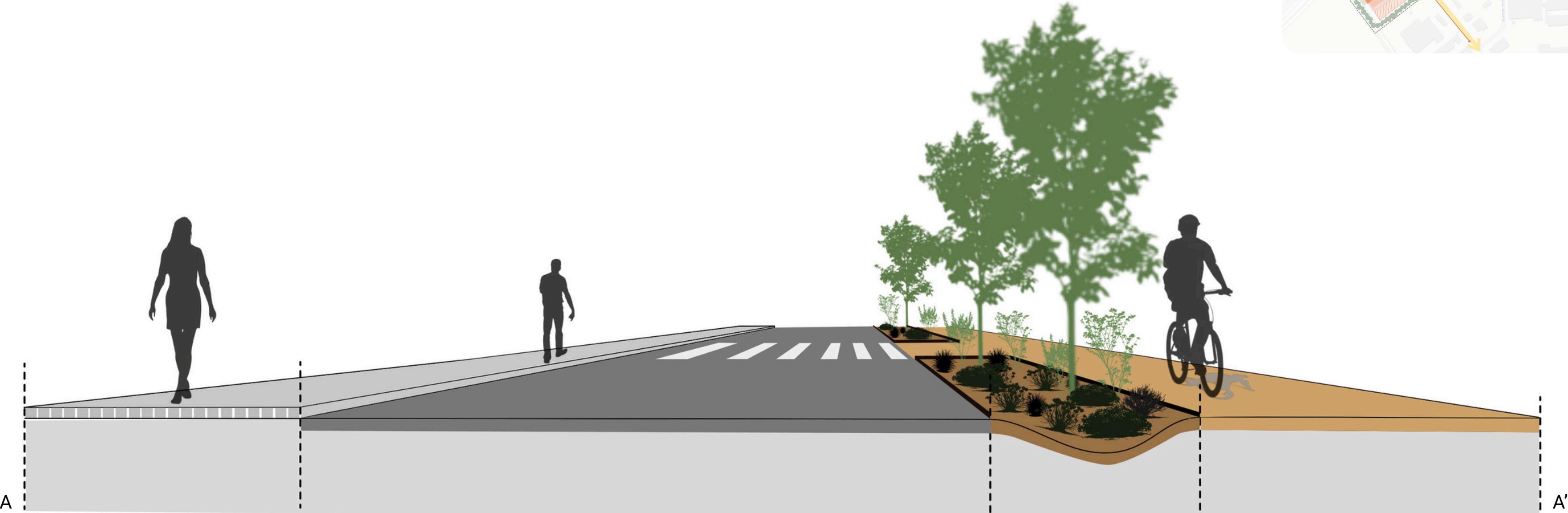
PLACES AUX COMMUNS

- Stationnement mutualisé et perméable
- Zone de livraison mutualisée
- Lieu de rencontre et de convivialité
- Centralité de rencontre inter-entreprise et interquartier



DEVENIR DU SECTEUR SODIGRANITS-ATLANTE

PLAN GUIDE : UNE VOIRIE PARTAGÉE



Mobilité piétonne
Pavé enherbé
2 m

Mobilité motorisée
Asplate pente 2%
6 m

Noue
1,5 m

Mobilité active
Pavé enherbé/Stabilisé
2,5 m

1 m

DEVENIR DU SECTEUR SODIGRANITS-ATLANTE

PLAN GUIDE / OAP

i

DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
AUX DESTINATIONS MAÎTRISÉES

Activités artisanales et industrielles

Activités de services

Pôle tertiaire

Zone de densification envisageable

Densification verticale

UN SECTEUR TRAVERSABLE

Axe de mobilités partagées

Axe de mobilités actives

Espaces végétalisés

Continuité de la trame verte

Arbres existants

PLACES AUX COMMUNS

Stationnement mutualisé et perméable

Zone de livraison mutualisée

Lieu de rencontre et de convivialité

Centralité de rencontre inter-entreprise et interquartier

The map illustrates the planned development of the SODIGRANITS-ATLANTE sector, bounded by a dashed line labeled "Périmètre d'application de l'OAP". The map shows a central area with various colored zones and arrows indicating movement and development.

Key Features and Arrows:

- VERS QUÉVERT-BOURG:** A yellow arrow pointing towards the top-left.
- VERS DINAN:** A yellow arrow pointing towards the right.
- VERS DINAN / GARE:** A yellow arrow pointing towards the bottom-right.
- LE HAUT FRÊNE:** A label at the top center.
- LE FRÊNE:** A label on the left side.
- Rue du Nouette:** A label at the bottom right.
- Stationnement mutualisé et perméable:** Indicated by red hatched areas.
- Zone de livraison mutualisée:** Indicated by red hatched areas.
- Lieu de rencontre et de convivialité:** Indicated by dark blue squares.
- Centralité de rencontre inter-entreprise et interquartier:** Indicated by a blue circle.
- Espaces végétalisés:** Indicated by green areas.
- Continuité de la trame verte:** Indicated by green arrows.
- Arbres existants:** Indicated by green circles.

3 PROJETS, 3 LEVIERS EN FAVEUR D'UNE NOUVELLE DYNAMIQUE

UNE IMPLICATION DIFFÉRENCIÉE DE LA COLLECTIVITÉ



UN PROJET “LOCOMOTIVE” POUR LA ZAE

SECTEUR SODIGRANITS



ADAPTER :

- La ZAE grâce au **renouvellement urbain**
- Aux besoins économique du territoire, marqué par une forte présence de TPE
- En préservant durablement l'activité artisanale
- En retrouvant une **maîtrise foncière publique** au sein d'une ZAE



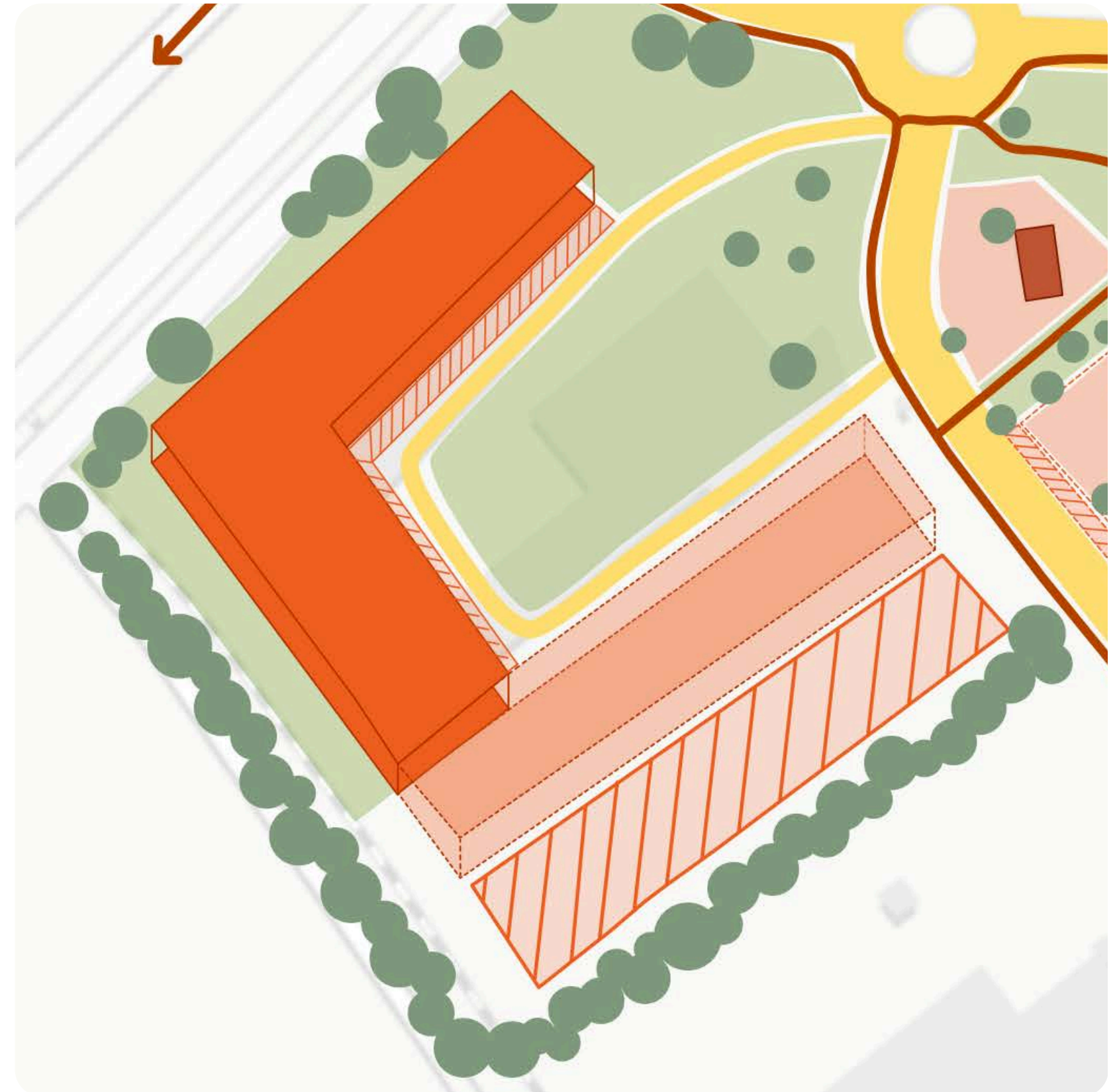
DENSIFIER :

- Passer d'une parcelle monofonctionnelle à un site accueillant une **diversité d'usages**
- En **optimisant le foncier** grâce au regroupement des activités
- Développer des formes plus compactes, notamment en vertical, pour plus de flexibilité des usages



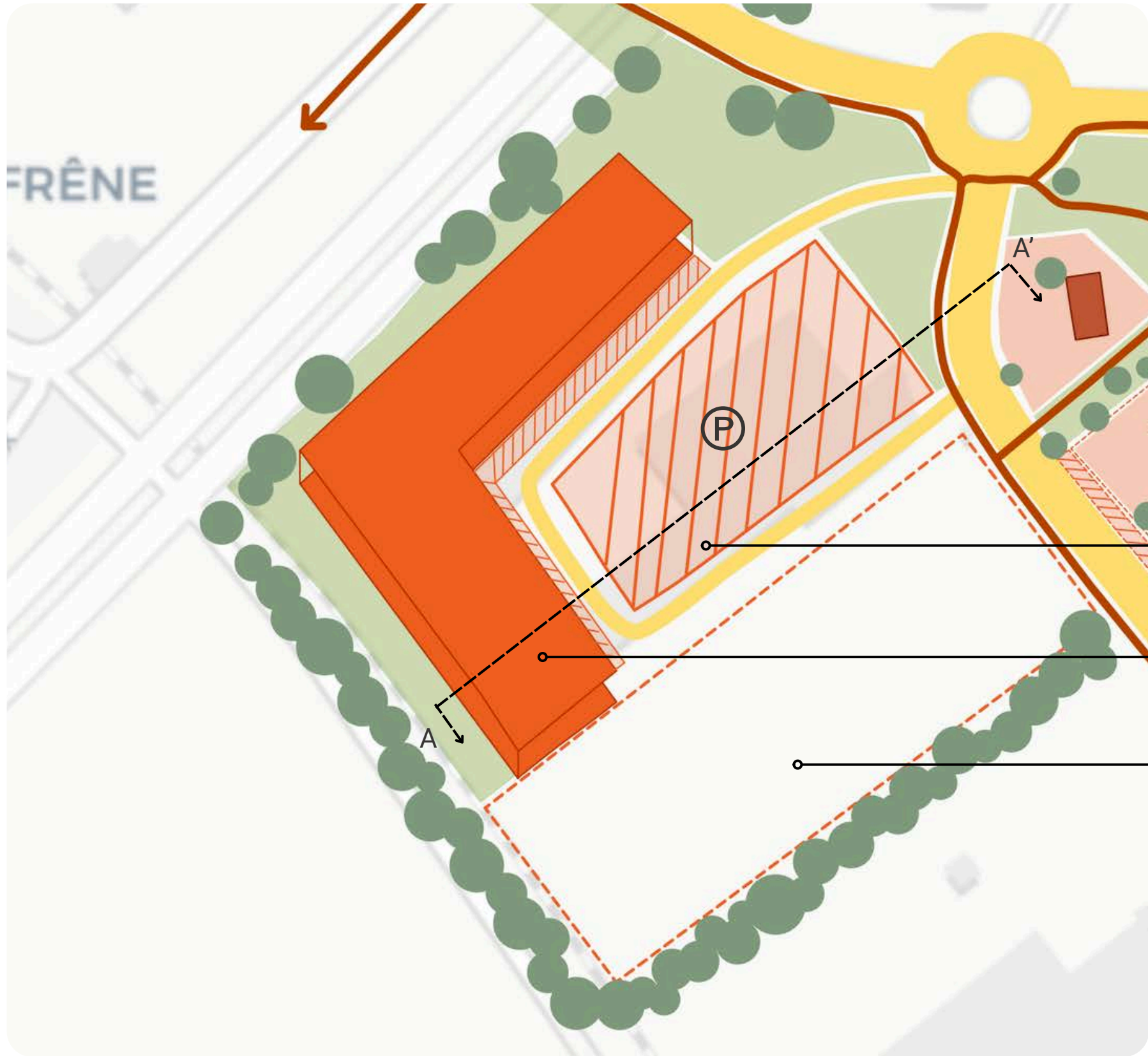
PARTAGER :

- En **mutualisant** les espaces de travail et les parkings
- En faisant émerger une **synergie** entre les artisans



UN VILLAGE D'ARTISANS AU CŒUR D'UN PROJET ÉCONOMIQUE

SCÉNARIO 1



Division parcellaire

- Parcelle de 8 000 m², vente à un privé (destiné à l'industrie) ou location
- Parcelle de 12 000 m², implantation du village d'artisans de 5000 m²

Programmation du village d'artisans

- 5000 m² de bâti comprenant :
- 15 cellules artisanales de 100 à 300 m²
→ 3 cellules de 100 m², 150 m², 200 m², 250 m² et 300 m²
- Espace de stockage de 1800 m²
- Salle de réunion et salle de pause (100 m² chacune)

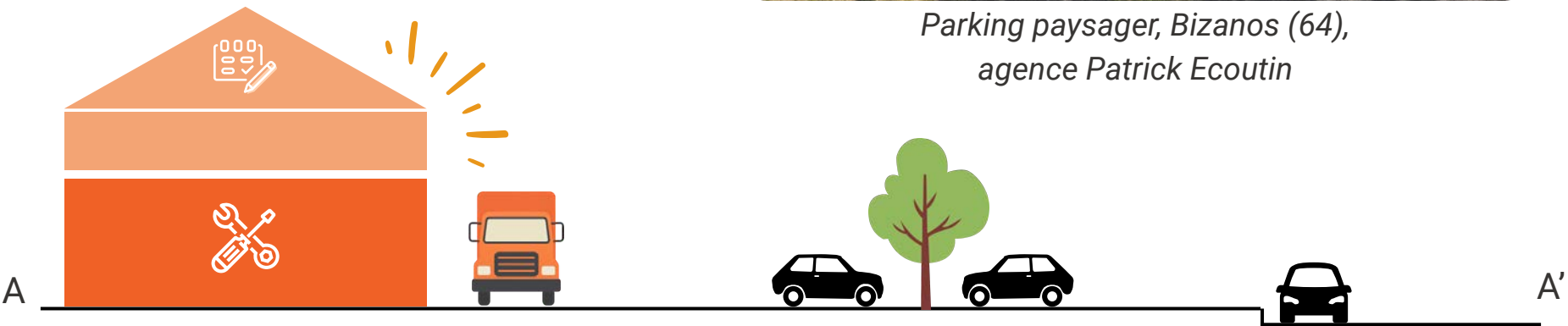
Parking mutualisé de 3000 m²

Village d'artisans de 5000 m²
(15 cellules artisanales)

Parcelle de 8000 m²
(vente à un privé)

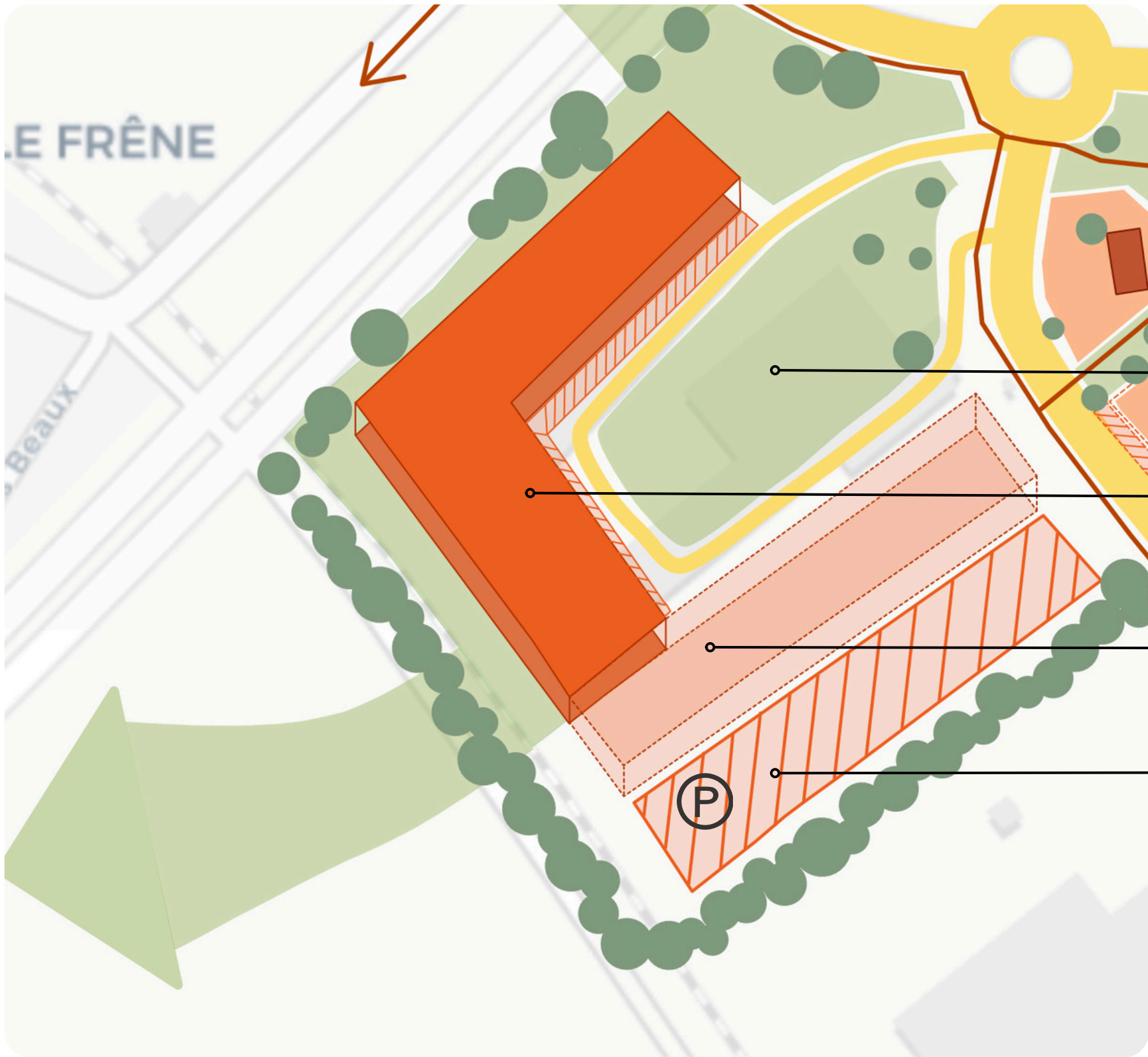


*Parking paysager, Bizanos (64),
agence Patrick Ecoutin*



UN VILLAGE D'ARTISANS ÉVOLUTIF

SCÉNARIO 2



Programmation du village d'artisans

- 8000 m² de bâti comprenant :
- 30 cellules entre 100 et 300 m²
- 1 espace de stockage de 2000 m²
- 2 salles de réunion de 100 m²
- 2 salle de pause de 100 m²

Cour active végétalisée

Village d'artisans de 5000 m² (15 cellules)

3000 m² supplémentaires
pouvant accueillir 15 cellules

1 parking mutualisé de 3000 m²

Parking mutualisé

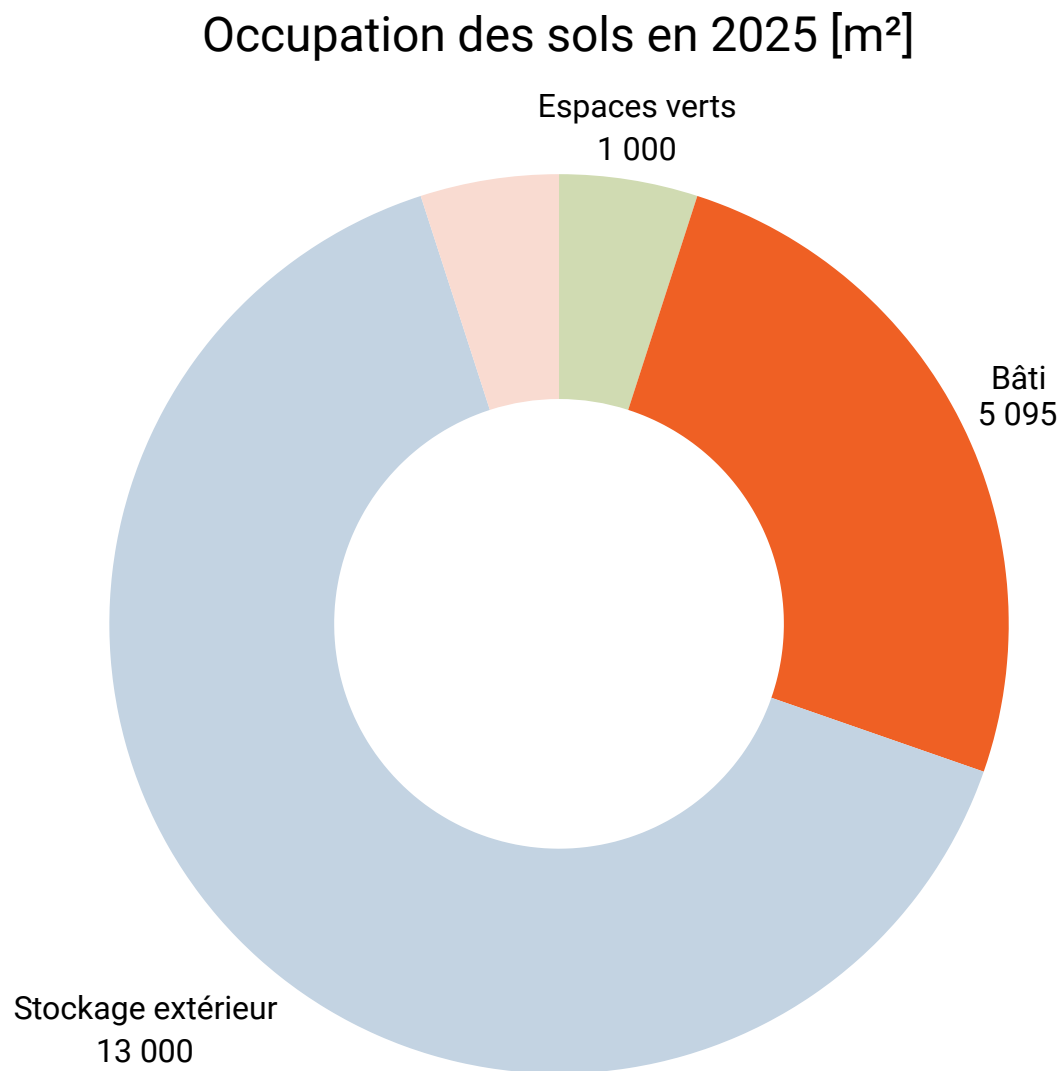
- Environ 100 places de stationnement
- Parking vélo d'environ 50 places
- Redevance d'usage payée par les entreprises utilisatrices du parking



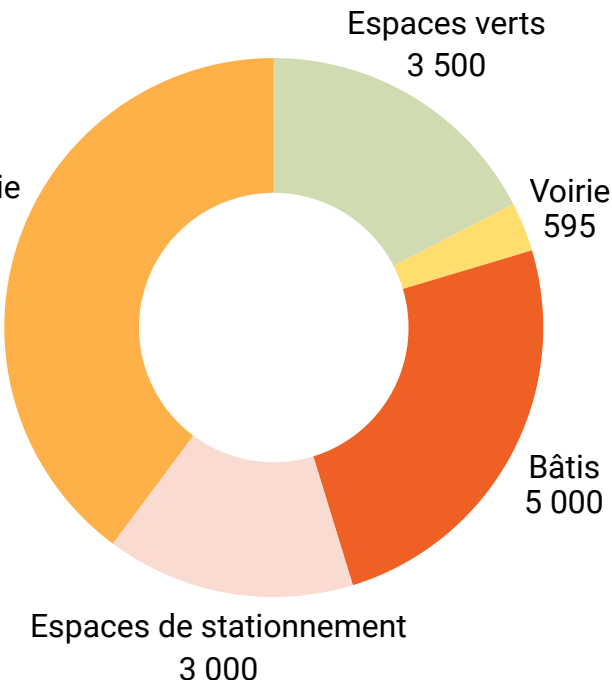
Village d'entreprise Saint Philibert Le Grand
Lieu (44), ESSOR

UNE OPTIMISATION FONCIÈRE AU SERVICE D'UNE VALEUR AJOUTÉE

SECTEUR SODIGRANITS



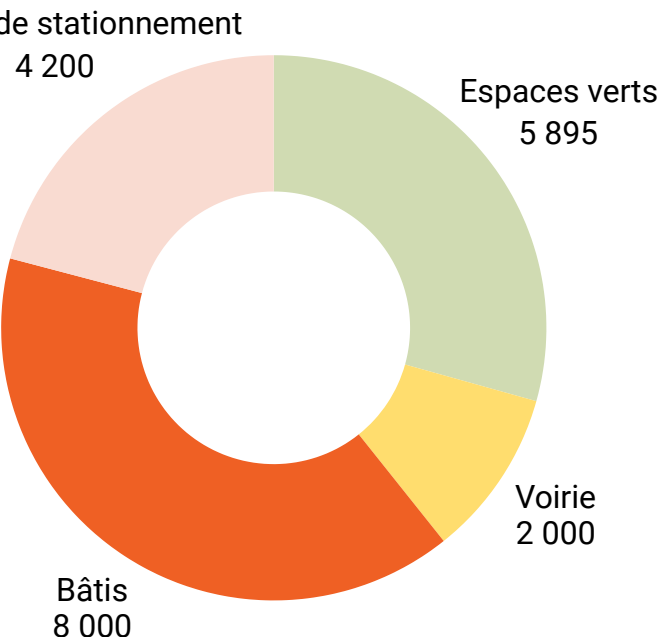
SCÉNARIO 1 : Occupation des sols en 2050 [m²]



+ 2500 m² d'espaces verts

+ 3000 m² de surface dédiés aux entreprises artisanales et de services

SCÉNARIO 2 : Occupation des sols en 2050 [m²]



+ 4895m² d'espaces verts

+ 3000 m² de surface dédiés aux entreprises artisanales et de services

UN PROJET PILOTE PORTÉ PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE

MONTAGE OPÉRATIONNEL

L'EPF, propriétaire du foncier, réalise le proto-aménagement pour le compte de Dinan Agglomération

AMI : sélection d'un porteur de projet sur des critères qualitatifs à l'aide d'un cahier des charges

Vente du foncier de l'EPF à Dinan Agglomération qui en devient propriétaire

Bail à construction de 40 ans avec le porteur de projet

Construction du village d'artisans : **vente** ou **location** des cellules

Création d'un **syndicat de copropriété** par les artisans et d'un **cahier des charges**



Village d'entreprises de Bron-Caravelle (69), réalisé dans le cadre d'un bail à construction



Cahier des charges de copropriété réalisé par les artisans et les architectes à la cité artisanale de Valebonne (06)



POSTE DES DÉPENSES

BILAN ÉCONOMIQUE

	m²	Prix [€/m²]	Coût en €
Acquisitions foncières			
Parcelle déjà acquise	6 932	83	575 586
Parcelle en cours d'acquisition	13 163	106,4	1 400 000
Études			
Études de dépollution			10 000
Diagnostic Amiante/Plomb			3 000
Travaux			
Déconstruction	20 095		400 000
Dépollution	20 095		100 000
Aléa Amiante			60 000
Frais MOE			25 000
Dispositif de minoration Travaux (si déficit de l'opération)			343 800
Marché			
AMI			30 000
Frais annexes (PC, etc.)			25 000
TOTAL			2 284 786

➔ Coût pour la collectivité estimé
à **2,2 millions** d'€

Sources :
Etude historique, documentaire et de vulnérabilité
(Ginger Burgeap, octobre 2024)
DVF

SCÉNARIO 1

BILAN ÉCONOMIQUE

Dépenses de la CT :

	Coût en €
TOTAL	2 284 786,0

→ Coût pour la collectivité
estimé à **2,2 millions** d’€

Recettes de la CT *:

	m² (RDC)	Prix [€/m²/an]	Montant [€/an]
Vente Lot 1 Industrie	8 000	45	360 000,0
Redevance Opérateur VE	12 095	2	24 190,00

→ Si redevance de **2€/m2/an**, alors bail à construction de 80 ans
→ Déficit de 1 060 586 € au total pour l’opérateur

*Voir les scénarios en annexe

**Basée sur une étude comparative
(cf.annexes)

Dépenses de l’opérateur :

	m²	Prix [€/m²]	Coût en €
Construction**	5000	850	4 250 000

→ Coût des travaux de construction du village
d’artisans estimé à **4,25 millions** d’€

Recettes de l’opérateur :

	Surface au sol [m²]	Surface en R+1 [m2]	Prix [en €/m2]	Montant en €
Vente des cellules**	300	90	1 300	507 000
	450	135	1 300	760 500
	600	180	1 300	1 014 000
	750	225	1 300	1 267 500
	900	270	1 300	1 521 000
TOTAL				5 070 000

→ Recettes à **5 millions d’€**
pour l’opérateur

→ Bénéfice de 820 000€ avant
paiement de la redevance

SCÉNARIO 2

BILAN ÉCONOMIQUE

Dépenses de la CT :

	Coût en €
TOTAL	2 284 786

→ Coût pour la collectivité
estimé à **2,2 millions** d’€

Recettes de la CT *:

	m² (RDC)	Prix [€/m²/an]	Montant [€/an]
Redevance Opérateur VE	17 095	2	34 190

→ Si bail à construction de **40** ans et redevance de **2/m2/an**:
→ Recettes de **1 367 600 €** pour Dinan Agglomération

**Voir les scénarios en annexe*

***Basée sur une étude comparative
(cf.annexes)*

Dépenses de l’opérateur :

	m²	Prix [€/m²]	Coût en €
Construction**	8032	850	6 827 200

→ Coût des travaux de construction du village
d’entreprises estimé à **6,8 millions** d’€

Recettes de l’opérateur :

	Surface au sol [m²]	Surface en R+1 [m2]	Prix [en €/m2]	Montant en €
Vente des cellules**	400	120	1 300	676 000
	900	270	1 300	1 521 000
	1 000	300	1 300	1 690 000
	1 500	450	1 300	2 535 000
	1 800	540	1 300	3 042 000
TOTAL				9 464 000

→ Recettes à **9,4 millions** d’€ pour
l’aménageur

→ Bénéfice de 2 636 000€ avant
paiement de la redevance

AGIR SUR LE PRIVÉ DANS UN OBJECTIF D'INTERÊT GÉNÉRAL

SECTEUR ATLANTE



ADAPTER :

- Aux **mutations des secteurs** aux alentours
- Au contexte tendu des capacités économiques de collectivités territoriales
- Maintien d'un **foncier** et d'une **gestion privée**
- Aux **besoins environnementaux**



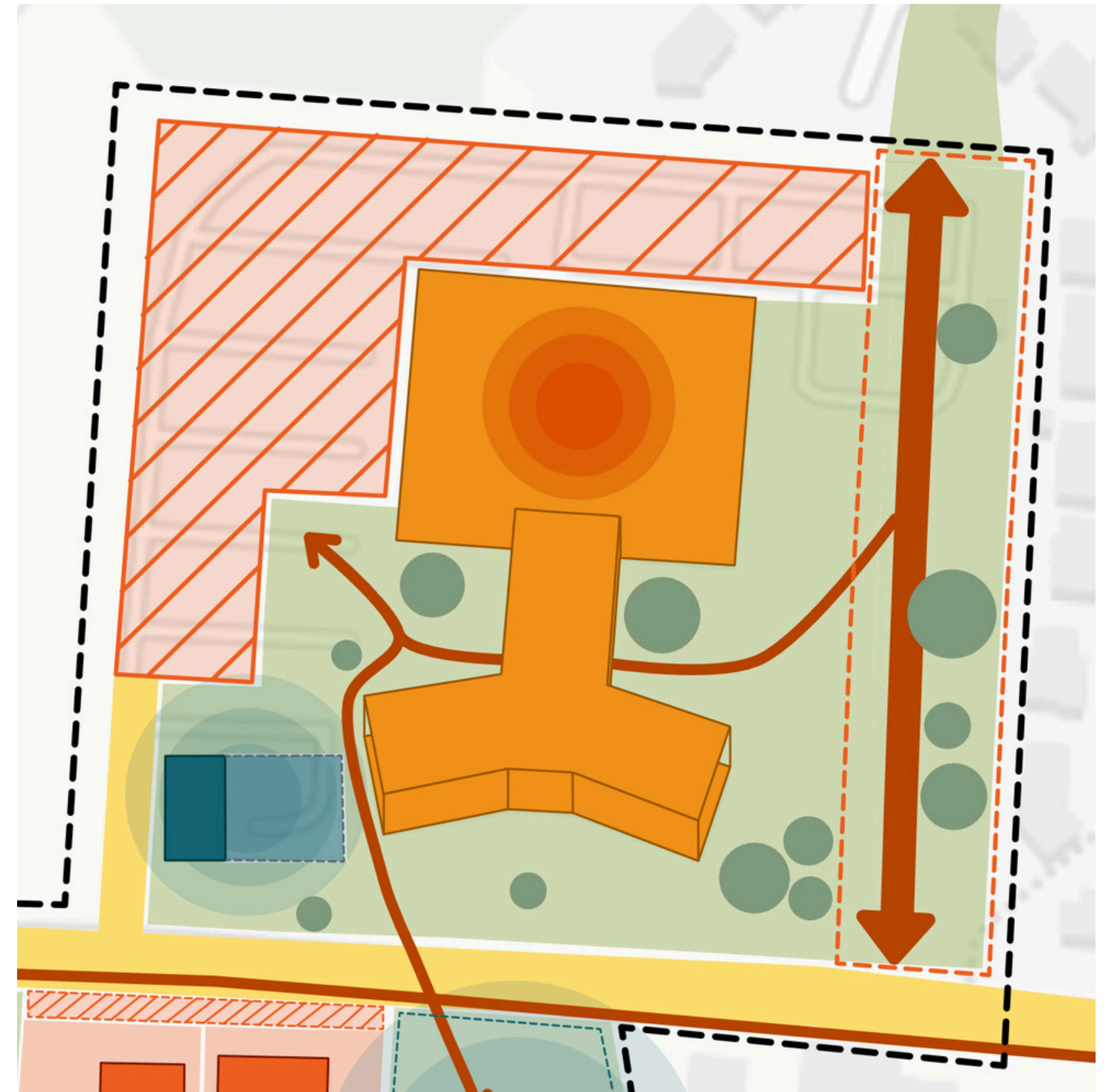
DENSIFIER :

- **Optimisation** de l'activité tertiaire et de service
- **Verticalisation** du bâti préexistant



PARTAGER :

- La **responsabilité** entre le public et le privé
- Les **espaces publics et privés**



MONTAGE ET LEVIERS : AGIR VIA LE RÉGLEMENTAIRE

SECTEUR ATLANTE

OAP sectorielle



Le bâti

Mise en place d'une charte pour réglementer :

- les dimensions
- les matériaux
- la cohérence du front bâti

L'économie

- Concentration de l'activité tertiaire et de service
- Favoriser l'implantation de TPE/PME

La mutualisation

- Des places de stationnement
- Accentuation de l'espace de rencontre
- Création d'un toit-terrasse

Tranversabilité / Aménagement extérieur

- Création d'un cheminement public pour les mobilités douces
- Perméabilité des franges de la parcelle
- Espace vert accessible et qualitatif



OAP Sectorielle, ZI des Grossines, Marennes (17)

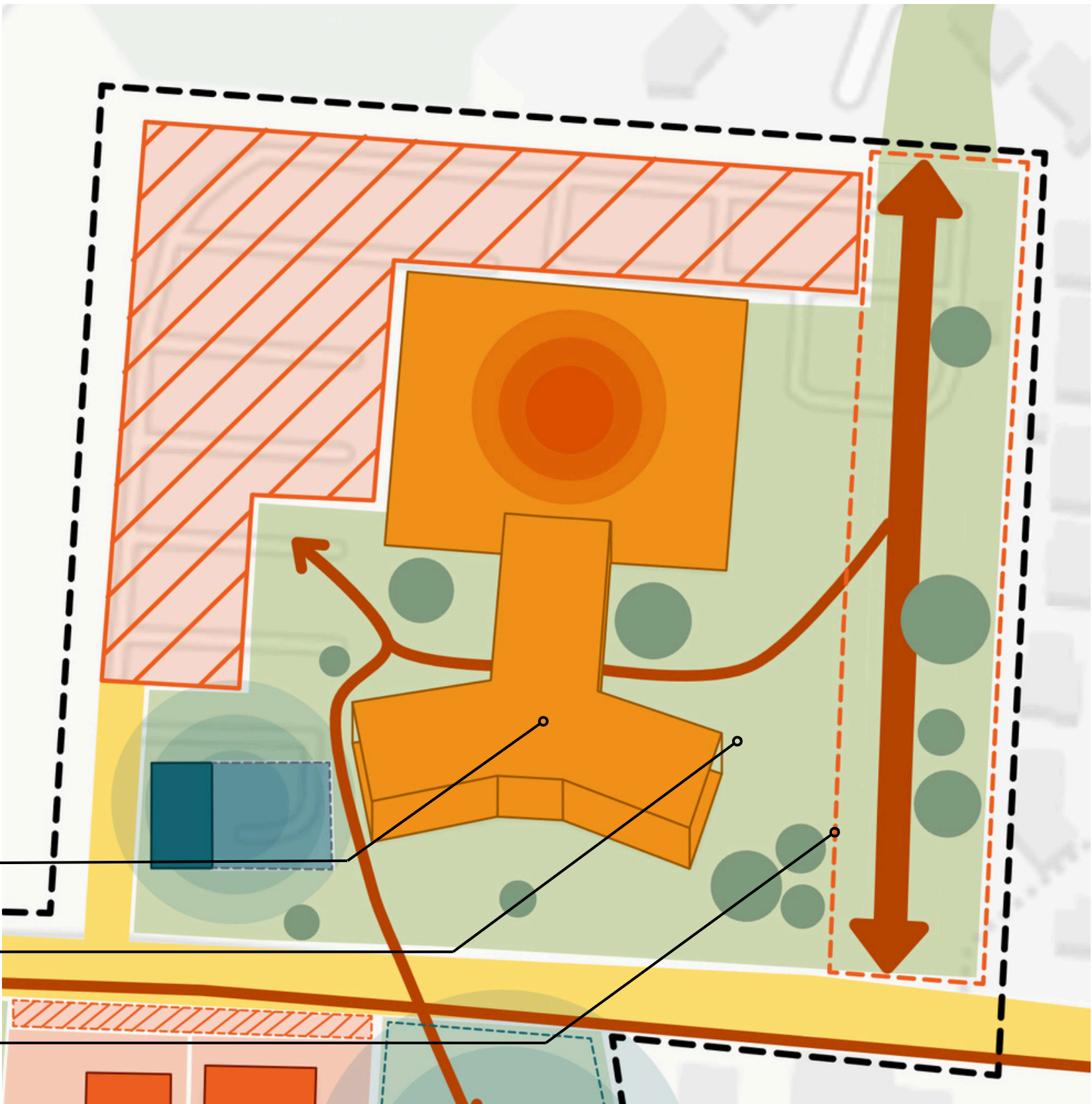


Surélévation d'un bâtiment existant,
Saint-Herblain (44)

Densification verticale + 1480 m²

Espace vert de qualité inter-quartier

Emplacement réservé pour cheminement



MONTAGE ET LEVIERS : AGIR VIA DES PARTENARIATS PRIVÉ ET PUBLIC

SECTEUR ATLANTE

CHARTRE D'ENGAGEMENT TERRITORIAL, DE QUALITÉ ET DE PROGRAMMATION.



Fixe des principes à respecter en faveur de la qualité et de l'image du parc d'activités, sans imposer de contraintes juridiques strictes.

SOUTIENT LA RÉNOVATION DE LOCAUX D'ACTIVITÉS.



Grâce à des aides financières conditionnées à des engagements.

INCITATION À RÉALISER DES AMÉNAGEMENTS VERTICAUX.



Via des subventions correspondant à 20% des dépenses éligibles (plafonnées à 20 000 €).

Cumulable avec d'autres aides à l'immobilier d'entreprise.

BILAN FINANCIER DU PROJET

SECTEUR ATLANTE

Dépenses privées :

	m²	Prix (€/m²)	Coût en €
Études			
Études de faisabilité technique (BET structure)			10000
Études thermique RE2020			5000
Permis de construire			12000
Travaux			
Surrélévation (Ossature bois)	1 480	800	1 184 000
Surface à rénover/réhabiliter	4 180	1 200	2 020 000
1. Rénovation légère (LaPoste/entrepot)	2 700	200	540 000
2. Réhabilitation lourde complète (Les bureaux)	1 480	1 000	1 480 000
Cheminements doux et espaces verts	9 900	62	330 000
TOTAL			3 561 000

Subventions publiques :

	% du montant total des dépenses sur travaux concernés	Coût en €
Dinan Agglomération	20 % (cheminements doux, espaces verts et études)	68 600
Région Bretagne via FEDER	15% (rénovation et densification)	300 000
CEE (Prime directe sur travaux énergétiques)	10% (rénovation thermique)	150 000
TOTAL	Environ 17%	518 600

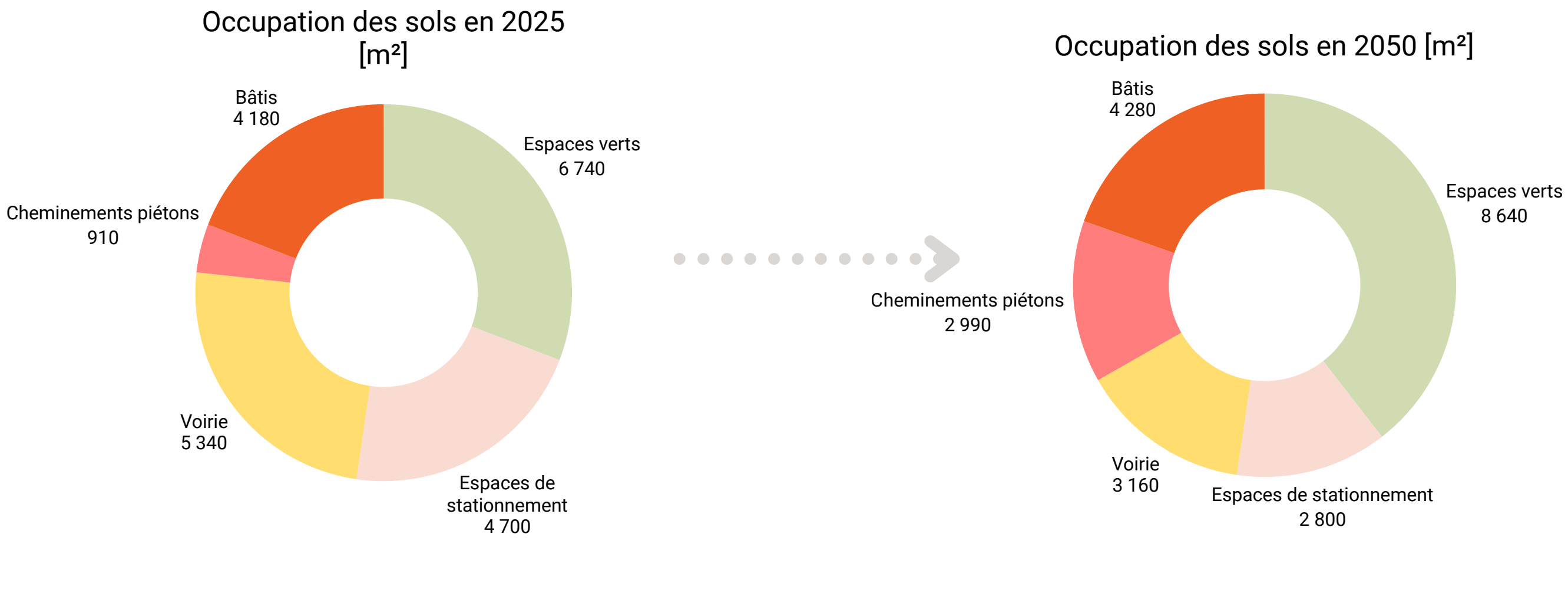
- Un projet éligible à de nombreuses subventions
- Permet de réduire l’investissement en fonds privés → projet plus attractif
- Un déficit comblé sur le long terme (attractivité / loyers / ventes du bâti)

Autres sources :

- Programme Bretagne FEDER-FSE+ 2021-2027
- Ministère de la Transition écologique

VERTICALISER ET MUTUALISER : EN FAVEUR D'ESPACES COMMUNS QUALITATIFS

SECTEUR ATLANTE



- + 1 480 m² de surface dédiés aux entreprises artisanales et de services
- 4 080 m² d'espaces de stationnement et de voiries
- + 1 900 m² d'espaces verts
- + 2 080 m² de cheminements piétons



VERS UN ILÔT APAISÉ ET DENSIFIÉ

SECTEUR NOUETTE



ADAPTER :

- La ZAE grâce au renouvellement urbain
- En **préservant durablement l'activité** déjà présente dans le sous secteur
- En décloisonnant les parcelles pour **ouvrir** et **reconnecter les espaces**

DENSIFIER :

- En offrant une constructibilité limitée et horizontales aux entreprises déjà présentes
- En favorisant une évolution progressive du bâti **compatible avec l'existant**
- En optimisant le parcellaire grâce à un **projet commun**

PARTAGER :

- En développant un espace végétalisé **améliorant cadre de vie** et **de travail**
- En mutualisant les parkings et les aires de livraison
- En transformant les **espaces verts** en véritables lieux publics **supports de la trame verte**



INTERVENIR PAR L'ESPACE PUBLIC

SECTEUR NOUETTE

- Action initiale portée par la collectivité
- Un premier aménagement comme levier de transformation

Programmation de l'espace public

Usages

- Lieu de destination favorisant rencontre, détente et pause

Publics visés

- Salariés du secteur
- Habitants des quartiers alentours

Équipements

- Aménagements favorisant le séjour (halle, assises, ombrage, ...)

Enjeux environnementaux

- Maintien et renforcement de la perméabilité des sols
- Création d'un îlot de fraîcheur
- Développement de la biodiversité (espèces locales)

Espace vert structurant
Centralité de rencontre



Halle en bois, Saint Malo de Guersac (44)



Halle couverte, Le Rheu (35)



L'AFUP : UN LEVIER POUR TRANSFORMER LE FONCIER

SECTEUR NOUETTE

AFUP



L'association foncière urbaine de projet

Objectifs

- Mobiliser un foncier aujourd'hui peu exploitable
- Valoriser les terrains dans un projet d'ensemble
- Faire converger intérêts privés et projet public

Principe

- Remembrement des parcelles + aménagement
- Passage d'un foncier fragmenté à un foncier organisé

Fonctionnement

- Portée et financée par les propriétaires
- Mise en place avec une majorité des 2/3

Rôle de la collectivité

- Définir un périmètre de projet (PLUi)
- Impulser et accompagner

→ Projet possible sans portage public intégral

Périmètre de l'AFUP

Traversées piétonnes et cyclables

Pérennisation des activités

Possibilités d'extension des bâtiments (jusqu'à +50 %)

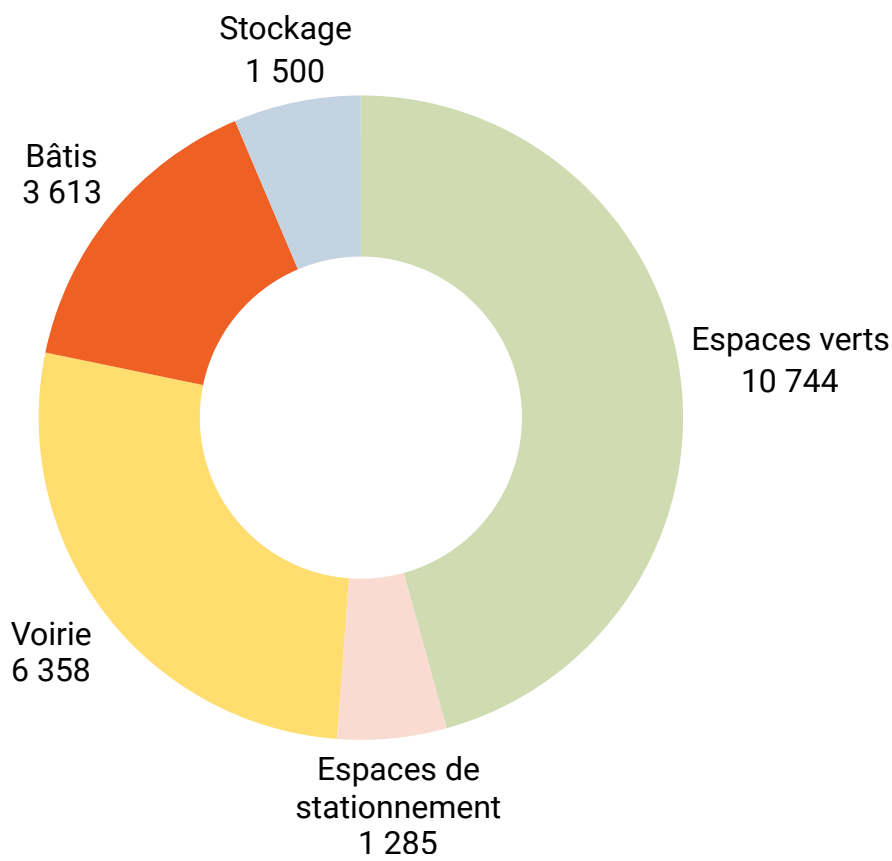
Parkings et aires de livraison mutualisés



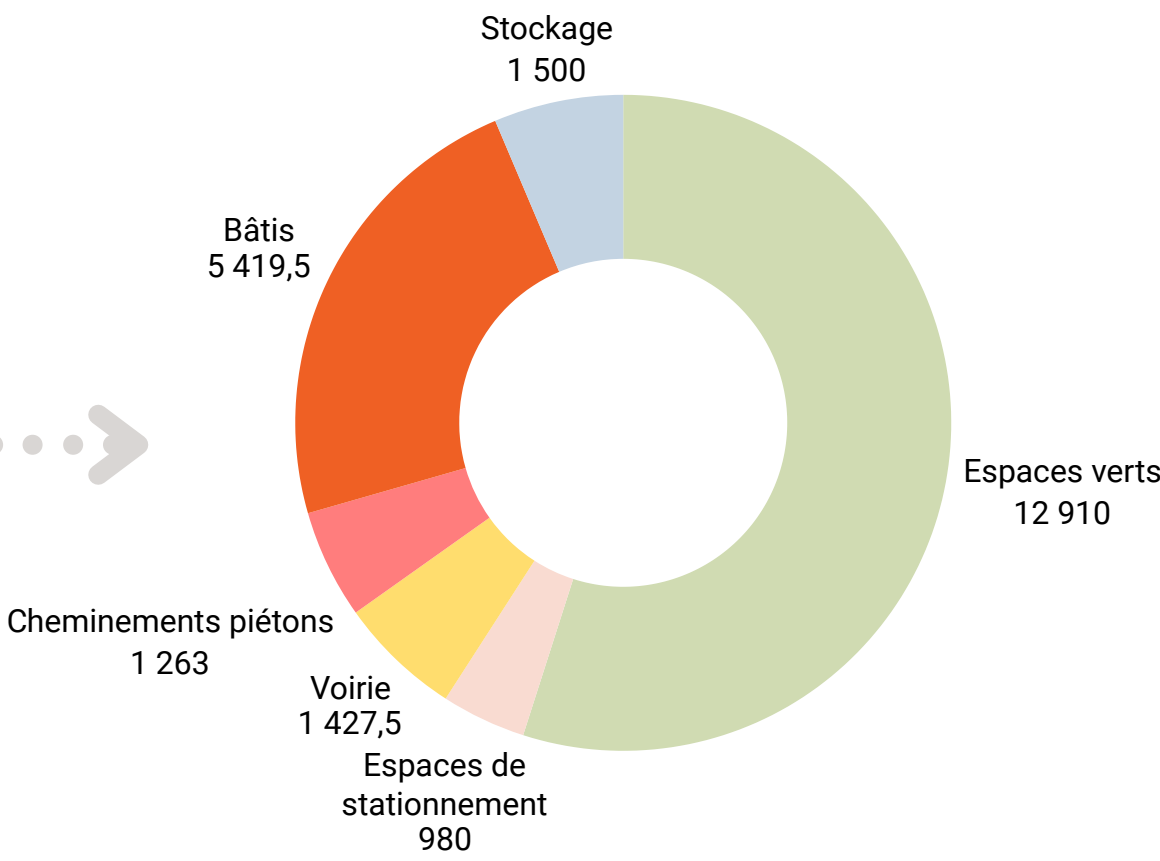
LE SECTEUR NOUETTE

SURFACE ENVISAGÉE PAR TYPE DE FONCTION

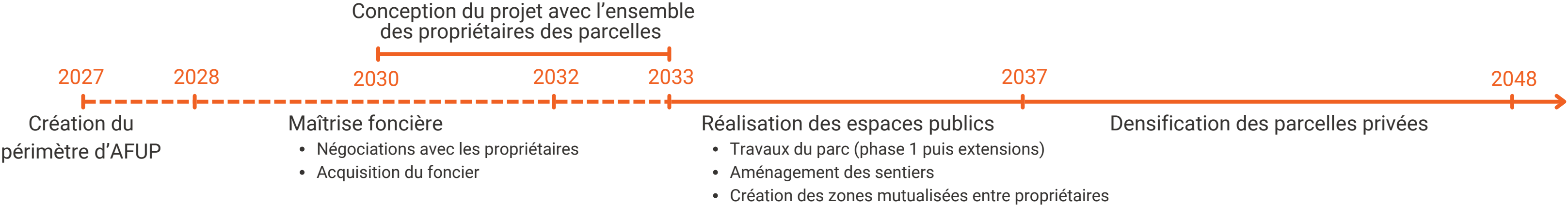
Occupation des sols en 2025 [m²]



Occupation des sols en 2050 [m²]



- + 1806,5 m² de surface dédiés aux entreprises artisanales et de services
- 4930,5 m² d'espaces de stationnement et de voiries
- + 2166 m² d'espaces verts
- + 1263 m² de cheminements piétons



SECTEUR NOUETTE

BILAN ÉCONOMIQUE

Dépenses de la CT :

	U	Q	PU	Montant en € HT
Acquisitions foncières				
Parcelle AN0006 (6 rue de la Violette)	m²	2000	35	70 000
Études				
Études halles, cheminements et espaces verts			7% des travaux	34 609
Travaux				
Espaces verts (moyenne gamme en neuf)	m²	2000	113	226 000
Cheminement piétons profil planté	ml	125	554	69 250
Halle	m²	200	996	199 170
TOTAL				599 029

Dépenses des parties prenantes de l’AFUP :

	U	Q	PU	Montant en € HT
Études				
Études			7% des travaux	72 093
Travaux				
Espaces verts (moyenne gamme en réhabilitation)	m²	10000	80	800 000
Cheminement piétons profil planté	ml	300	554	166 200
Réorganisation des stationnements	m²	980	65	63 700
TOTAL				1 101 993

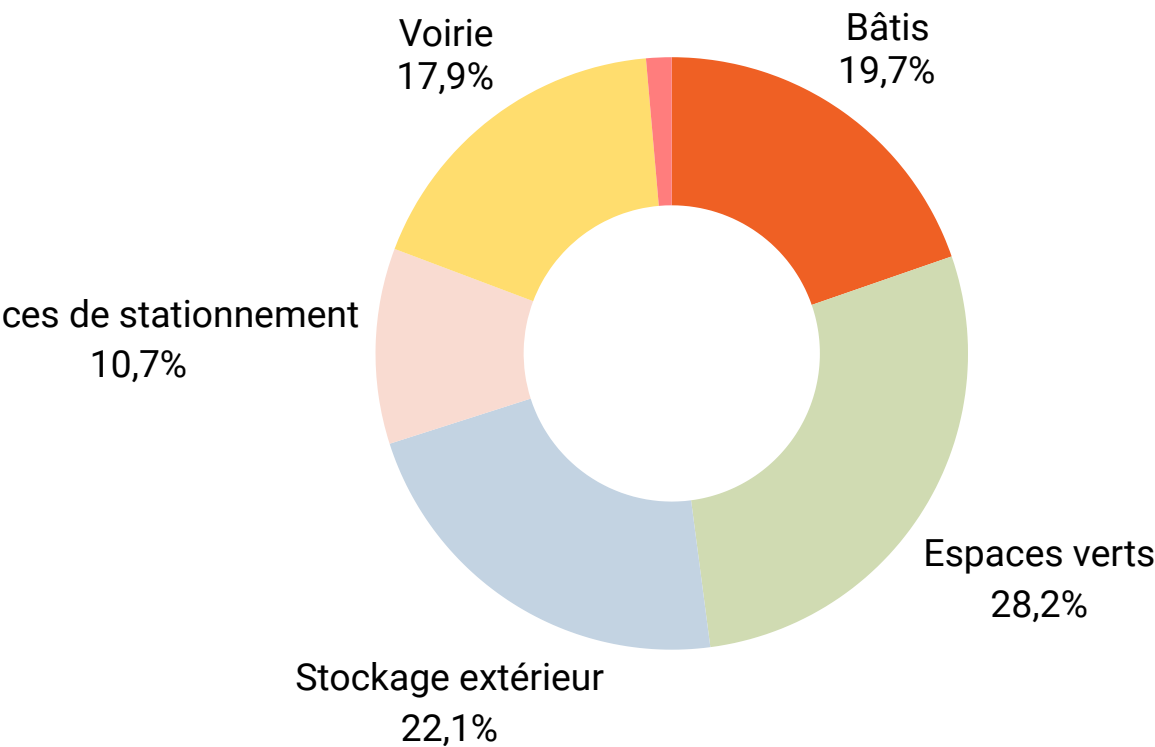
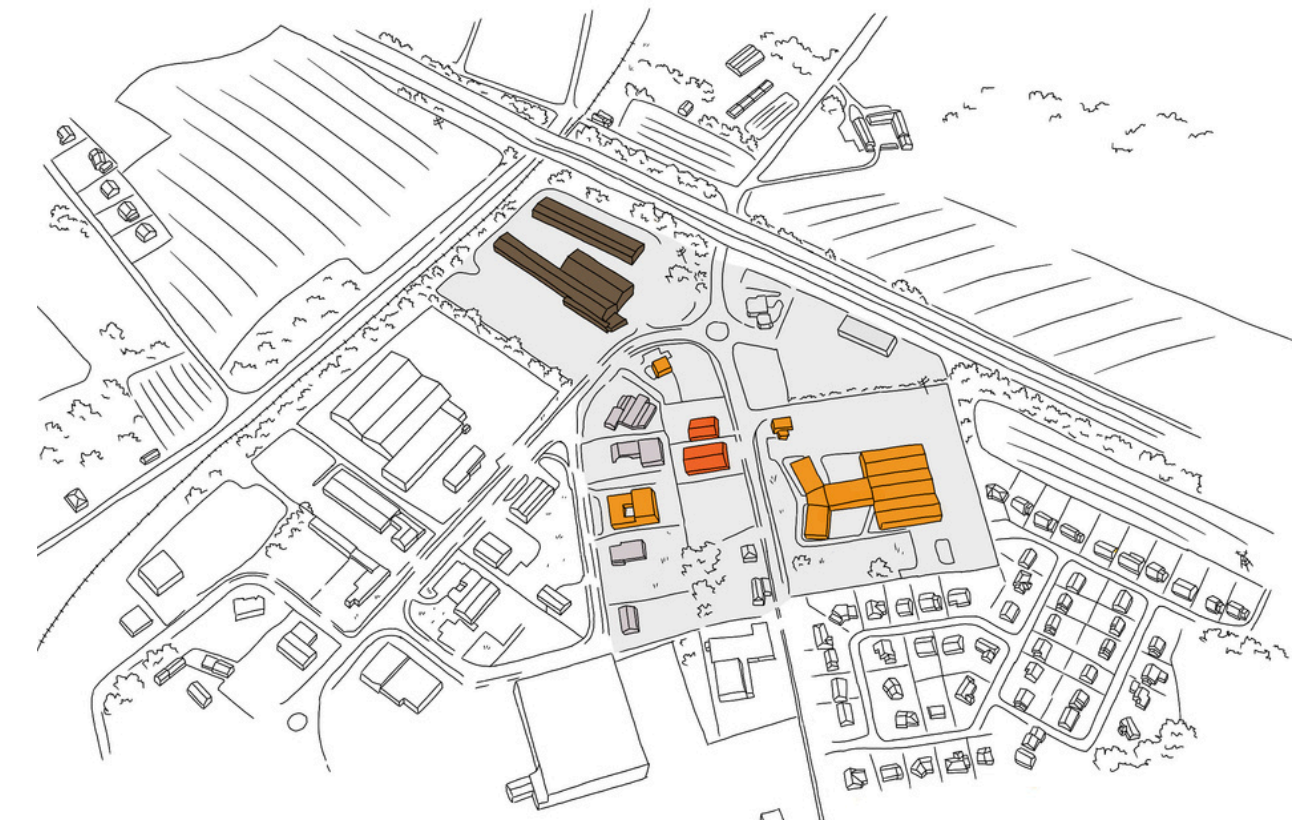
 Avec 8 parties prenantes, la contribution s’élève à **137 750** € par propriétaire privé

 Coût pour la collectivité estimé à **599 029** €

PORTRAIT DU SECTEUR EN 2050 VERS UN EQUILIBRE ENTRE L'ARTISANAT ET LE SERVICE

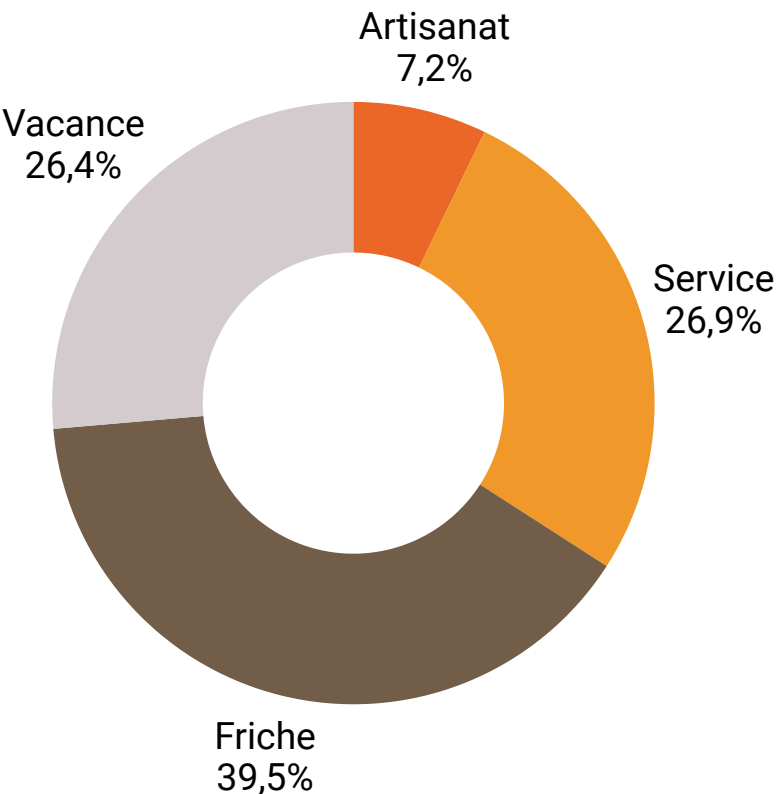
Occupation des sols en

 2025



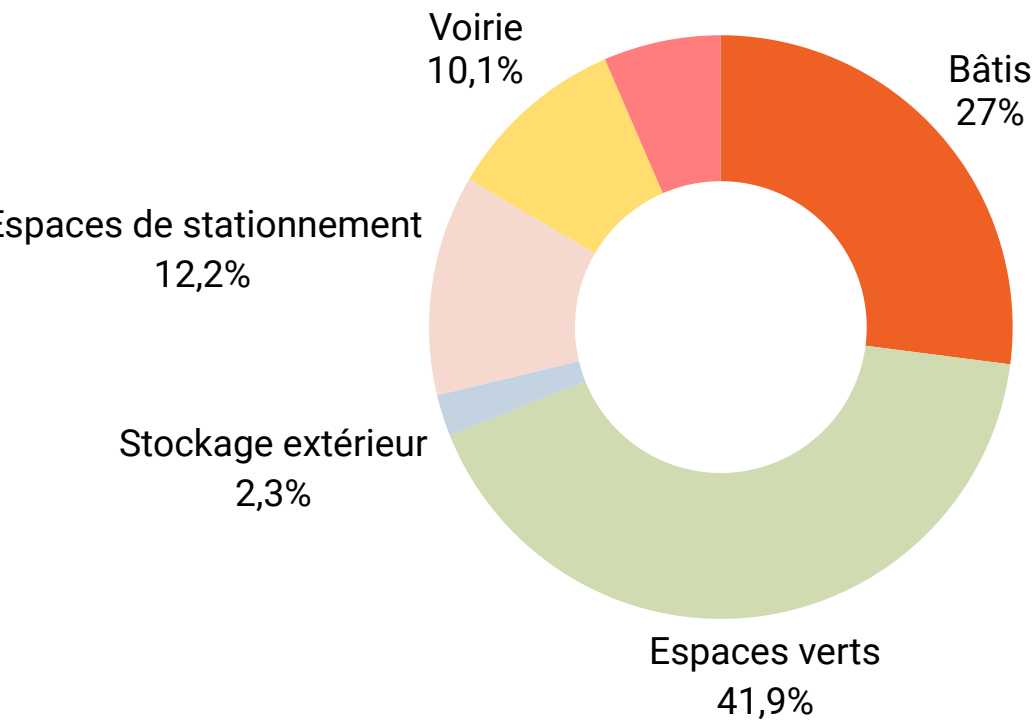
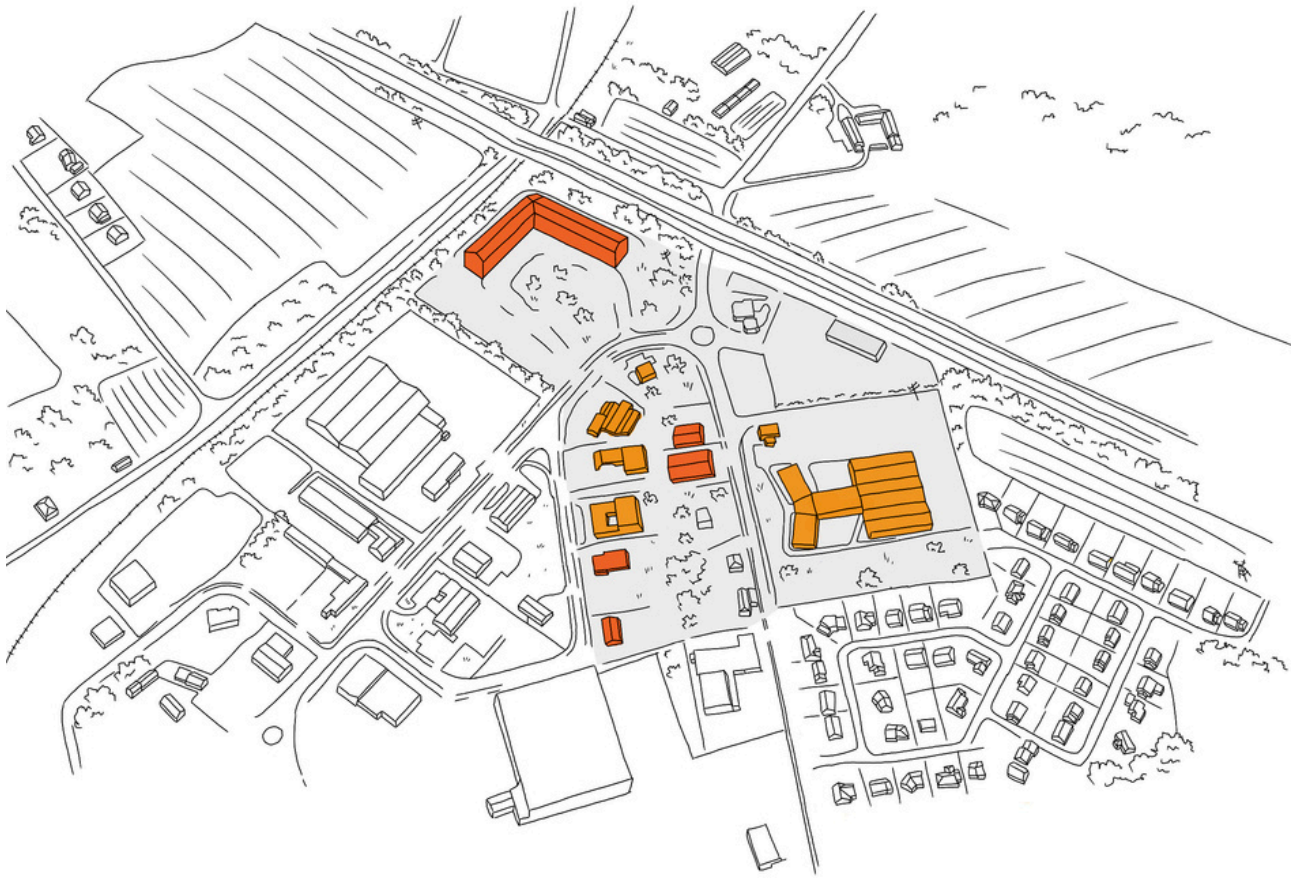
Surfaces par type de

 fonctions en 2025



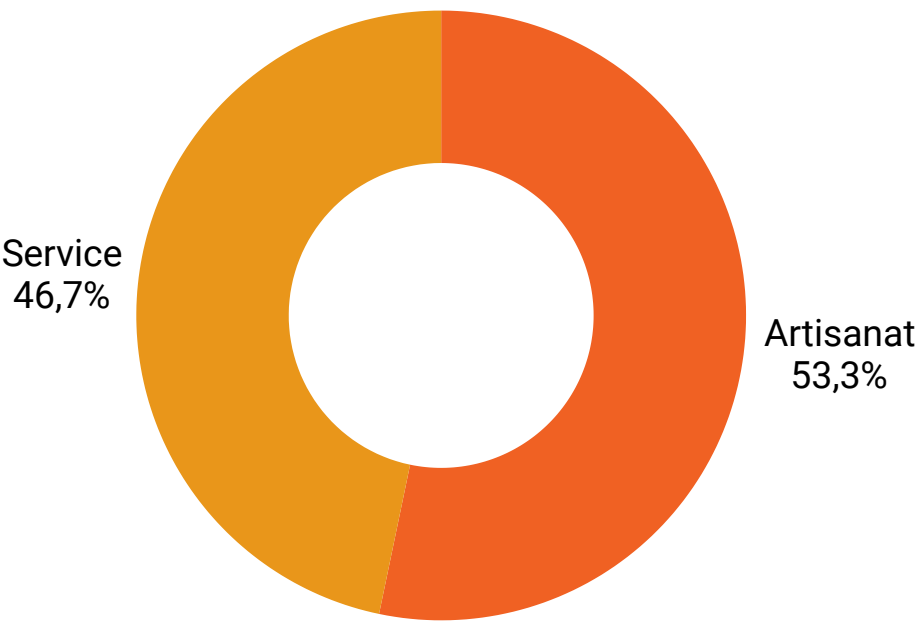
Occupation des sols en

 2050



Surfaces envisagées par

 type de fonctions en 2050



ATELIER DE PROGRAMMATION URBAINE ET IMMOBILIÈRE ET MONTAGE D'OPÉRATIONS

QUELLES ÉVOLUTIONS POSSIBLES POUR LA ZAE DINAN-QUÉVERT ?

AUTEURS DU DOCUMENT

Secteur Préval :

Lucas AUNEAU, Lucile BRASSET, Noé DURAND,
Jacques DENOUAL, Iris FOURRE, Tumai
LESCAILLES

Secteur Rue du Jardin - Rue des prunus :

BOURDET Fanny, CHEMIN Stéphanie, DREANO
Hugo, DIALLO Amadou Diouldé, DUCHÊNE
Karine, LE GALLIC Maël

Secteur Sodigranits-Atlante :

DEMAYE Julien, LAMER Hector, LE BRUN Elisa,
MACÉ Anaïs, PERREIN Lisa et SALIOU Ysée

COMMANDITAIRES

Emma HOUDAYER - Dinan Agglomération -
chargée d'aménagement économique au service
du Développement Economique

Jean-Christophe POUSSIN - Chargé d'études
coordinateur EPF Bretagne

Nathalie VERDEILLE - Dinan Agglomération -
cheffe du service du développement
économique

ENCADRANTS

Frédéric AUFFRAY - Université Rennes 2 et
Rennes Métropole - Professeur associé et chef
de projet au sein du service planification et
études urbaines de Rennes Métropole

Philippe CLEMENT - Territoires Rennes -
Directeur de projets

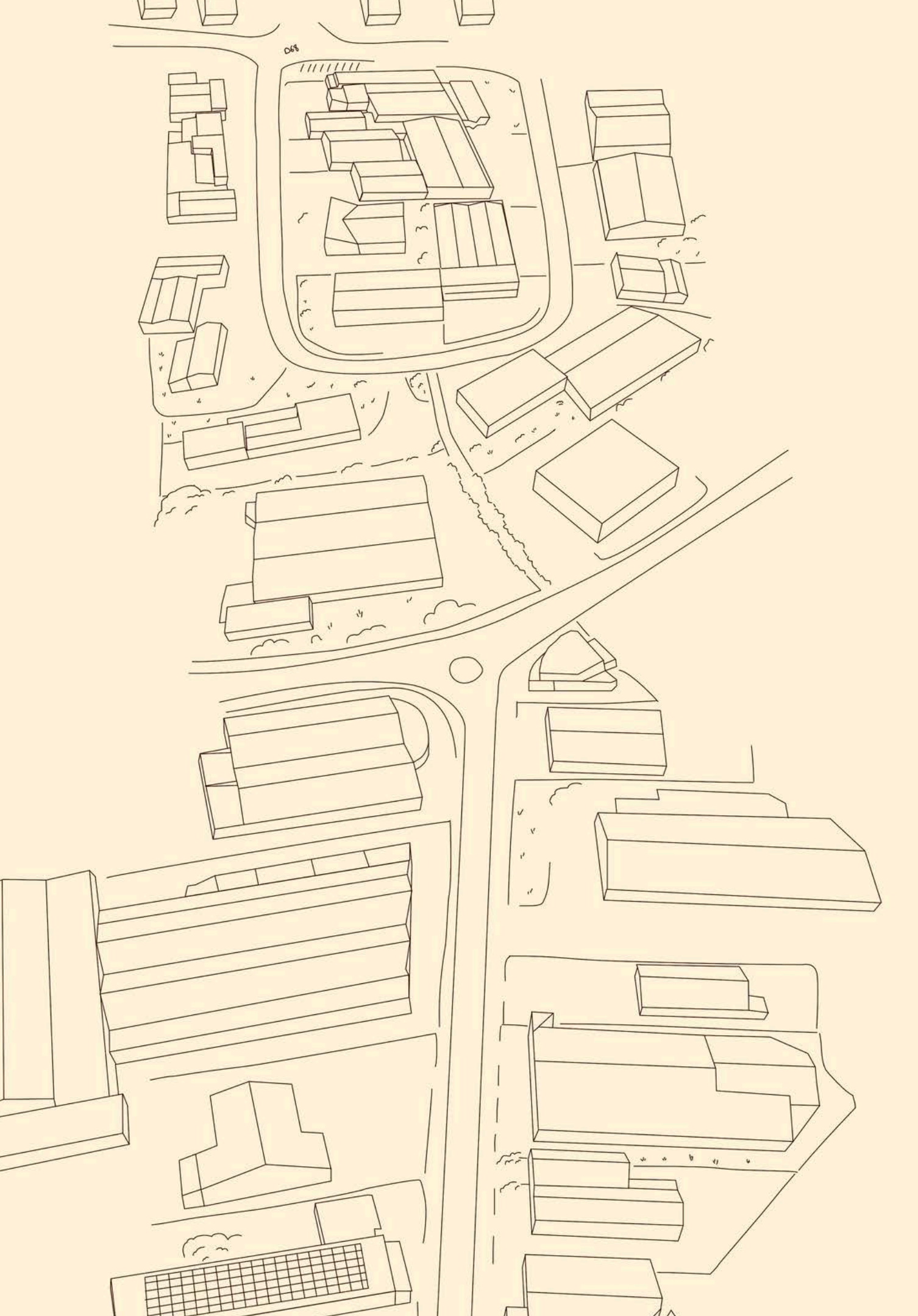
Silvère TRIBOUT - Université Rennes 2 - Maître
de conférences en Urbanisme et Aménagement



IAUR
institut d'aménagement
et d'urbanisme de Rennes



DINAN
AGGLOMÉRATION



ANNEXES

SECTEUR RUE DU JARDIN - RUE DES PRUNUS

BOURDET Fanny, CHEMIN Stéphanie, DREANO Hugo,
DIALLO Amadou Diouldé, DUCHÊNE Karine, LE GALLIC Maël

ANNEXE SOUS SECTEUR JARDIN-PRUNUS

BILAN ÉCONOMIQUE - TRAVAUX

Détails Travaux					
Rue du jardin	TYPE	UNITÉ	PRIX / U	UNITÉ (ml) ou (	TOTAL HT
Voirie	Voies tertiaires mixtes plantées	ml	1 500 €	352	528 000 €
Jardin	Ordinaire - Surfaces : 20% minérales - 80% espaces verts	m2	58 €	1061	61 538 €
Démolition bâtiment jardin	Démolition friche	m2	300 €	295	88 500 €
Réhabilitation KUBB	Réhabilitation lourde	m2	900 €	1202	1 081 800 €
Rue des Prunus					1 759 838 €
Voirie	Voie primaire : profil type avec assainissement alternatif par noues	ml	2 230 €	257	573 110 €
Square	Moyenne : 30% minérales - 70% espaces verts	m2	113 €	3000	339 000 €
Rehab concept ty	Réhabilitation légère	m2	350 €	6500	2 275 000 €
Déconstruction carrosserie	Déconstruction	m2	300 €	530	159 000 €
Déconstruction parcelle crèche	Déconstruction	m2	300 €	650	195 000 €
Construction Tiers-lieu artisanal et solidaire	Construction	m2	900 €	700	630 000 €
Matériel FabLab	Matériel	unité	20 000 €	1	20 000 €
Réhabilitation resto du coeur	Réhabilitation légère	m2	300 €	800	240 000 €
Autres					4 431 110 €
Venelle	Cheminement piéton cycle non-planté	ml	200 €	95	19 000 €
Voie sportive et verte	Signalétiques + équipements sportifs	Forfait	20 000 €	1	20 000 €
Passage à niveau	Petit passage isolé	Forfait	35 000 €	1	35 000 €
					74 000 €
TOTAL					6 264 948 €

ANNEXE SOUS SECTEUR JARDIN-PRUNUS

PHASAGE

[illegible]

ANNEXE SOUS SECTEUR JARDIN-PRUNUS

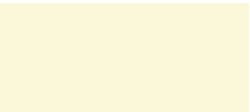
VUES 3D



Réhabilitation et surélévation R+2
proposant une mixité d'activité comme de
l'artisanat et des bureaux



Bâtiment à caractère architecturale forte
en R+1 impulsant la mutation du secteur
rue du Jardin



Réhabilitation et aggrandissement du
bâtiment des restos du coeur



Construction d'une crèche



Construction d'un Fablab de 700m²



Réhabilitation et division en volume destiné
à l'artisanat



ANNEXES

SECTEUR SODIGRANITS-ATLANTE

DEMAYE Julien, LAMER Hector, LE BRUN Elisa,
MACÉ Anaïs, PERREIN Lisa et SALIOU Ysée.

ANNEXE SOUS SECTEUR SODIGRANITS

BILAN ÉCONOMIQUE

Le montant de la **redevance** et la **durée du bail** sont à ajuster selon les ambitions financières de la collectivité et le type d'opérateur choisi : les scénarios ci-dessous en explorent différentes combinaisons :

Scénario 1

Si équilibre pour Dinan Agglomération :

- Redevance de **2€**/m2/an à verser pendant **80** ans
- Déficit de 1 104 786 € au total pour l'opérateur

Si bail de construction de **40** ans et équilibre pour Dinan Agglomération :

- Redevance de **4€**/m2/an
- Déficit de 1 104 586 € au total pour l'opérateur

Si bail de construction de 40 ans et déficit pour Dinan Agglomération :

- Redevance de **1,5€**/m2/an à verser pendant 40 ans soit 720 000 €
- Bénéfice de 100 000€ au total pour l'opérateur
- Reste à charge pour la CT de 1 160 586€

Scénario 2

Si équilibre pour Dinan Agglomération avec bail à construction de **65** ans:

- Redevance de **2€**/m2/an
- Bénéfice de 395 414 € au total pour l'opérateur

Si équilibre pour Dinan Agglomération avec bail à construction de **40** ans :

- Redevance de **3,28€**/m2/an
- Bénéfice de 395 414 € au total pour l'opérateur

→ Ce scénario, au vu du bénéfice constitué par l'opérateur, peut permettre un possible apport de fonds de l'opérateur à Dinan Agglomération

ANNEXE SOUS SECTEUR SODIGRANITS

BILAN ÉCONOMIQUE

L'étude comparative que nous avons réalisé nous a permis d'estimer des prix de construction et de vente des cellules du village d'artisans. Cette étude est basée sur les exemples suivants :

- Ty malwin : <https://www.sembreizh.fr/references/toutes-nos-references/tymalwin-un-village-d-entreprises-a-saint-malo-35/>
- Cité artisanale de Valebonne : <https://chroniques-architecture.com/a-valbonne-alpes-maritime-la-cite-artisanale-nest-pas-la-zone/>
- Village d'entreprises de Bron Caravelle : <https://groupe-serl.fr/groupe-serl/bron-69-un-nouveau-village-dentreprises-pour-serl-immo/>
- Gutenberg village d'entreprise : <https://www.studioplus-nantes.fr/index.php/2022/07/04/gutemberg-construction-dun-village-artisan/>
- Aktif Grand Lieu : <https://www.essor.group/reference/village-dentreprises/>
- Edifiz Village de Pleuven : <https://www.edifiz.fr/programmes/edifiz-village-pleuven/>

Estimation du coût des espaces verts pour le village d'artisans :

Scénario 1

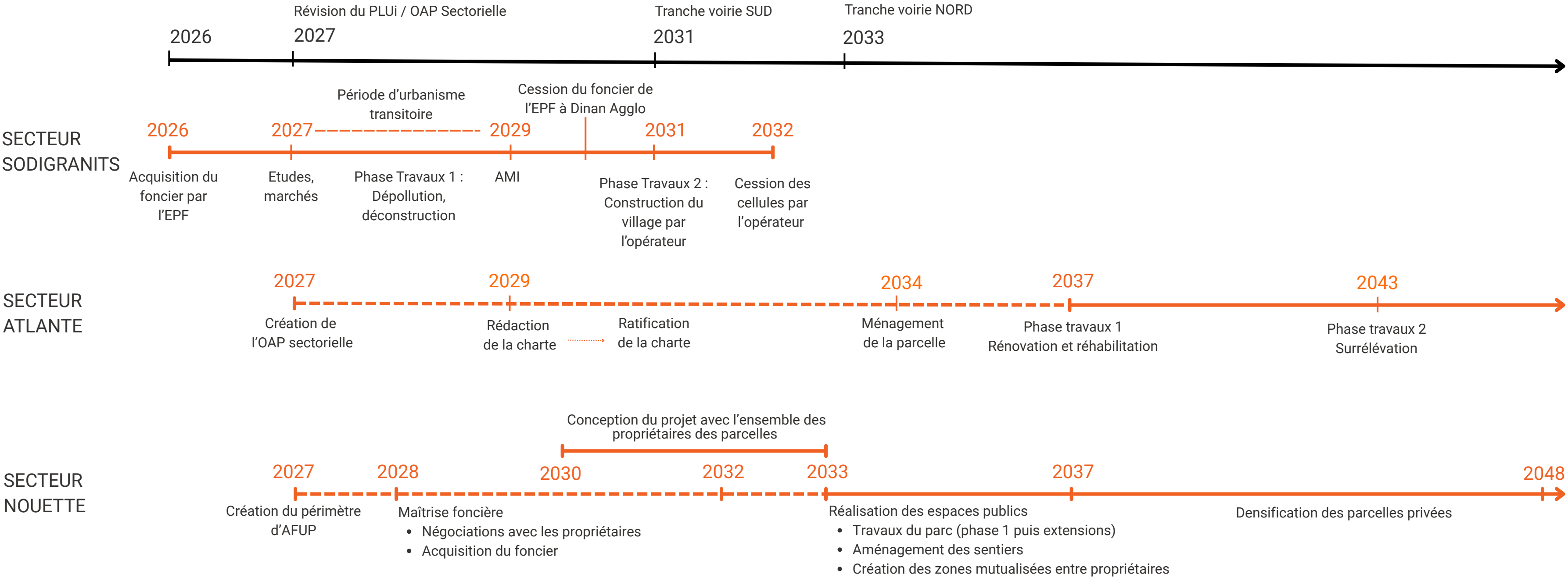
	m²	Coût (en €/m²)	Coût (en €)
Espaces verts	3500	113	395 500

Scénario 2

	m²	Coût (en €/m²)	Coût (en €)
Espaces verts	5895	113	666 135

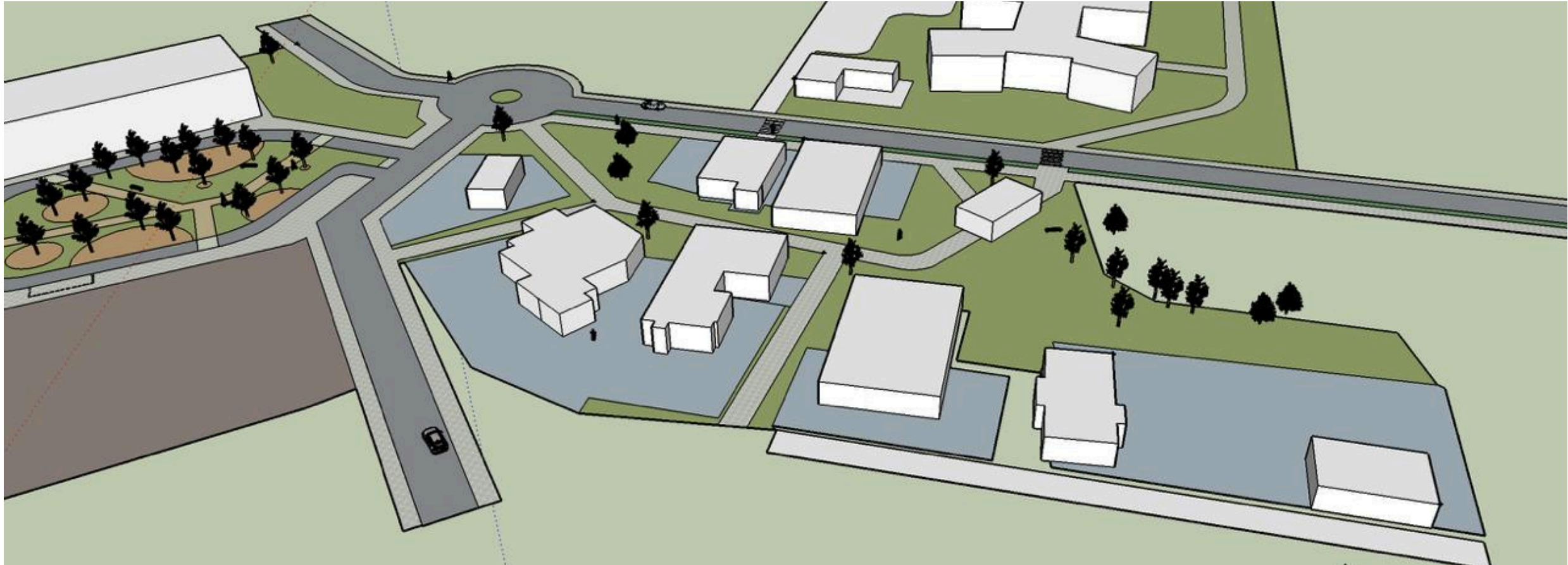
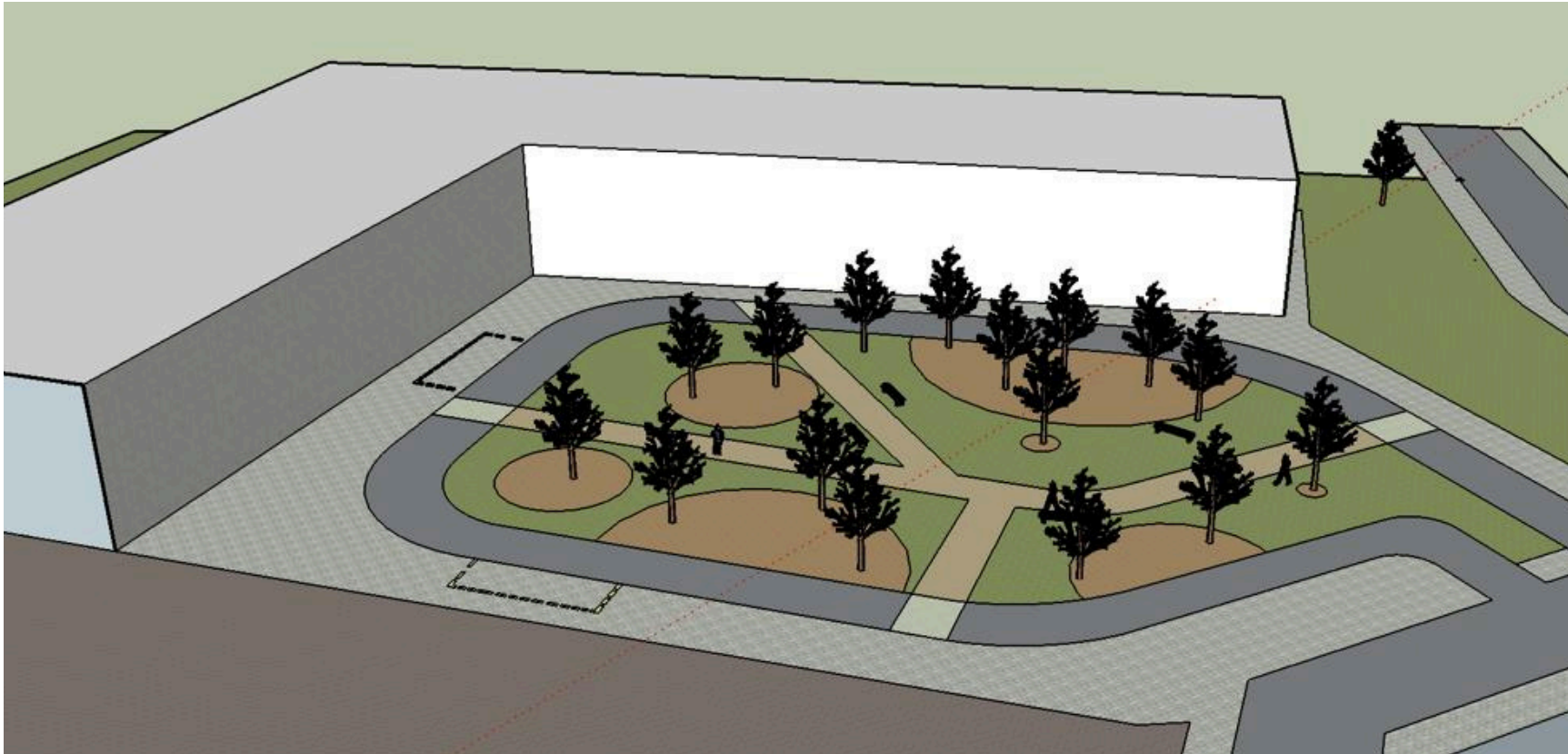
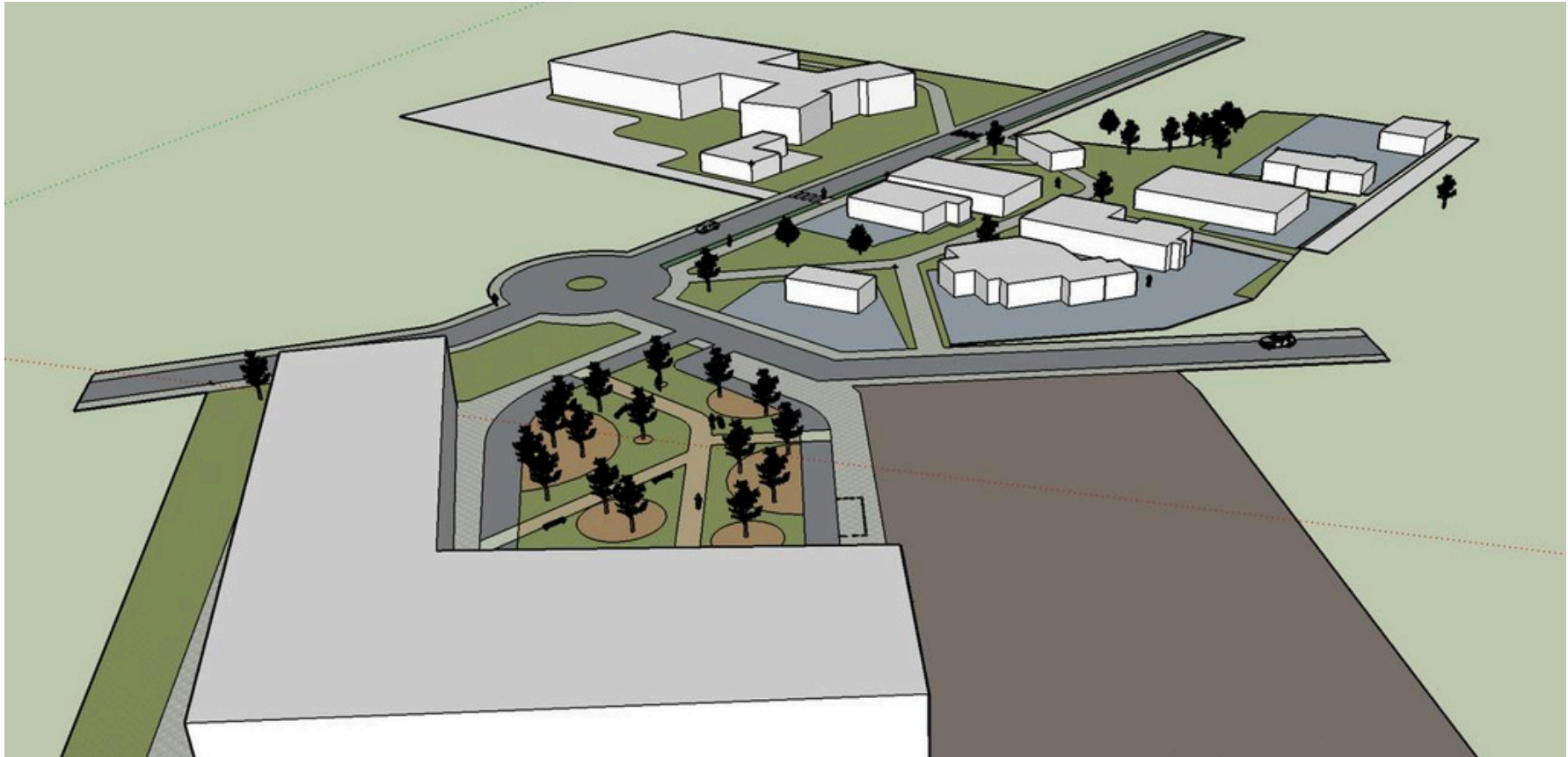
ANNEXE

PHASAGE DU PROJET



ANNEXE

VUE 3D



ATELIER DE PROGRAMMATION URBAINE ET IMMOBILIÈRE ET MONTAGE D'OPÉRATIONS

QUELLES ÉVOLUTIONS POSSIBLES POUR LA ZAE DINAN-QUÉVERT ?

AUTEURS DU DOCUMENT

Secteur Préval :

Lucas AUNEAU, Lucile BRASSET, Noé DURAND,
Jacques DENOUAL, Iris FOURRE, Tumai
LESCAILLES

Secteur Rue du Jardin - Rue des prunus :

BOURDET Fanny, CHEMIN Stéphanie, DREANO
Hugo, DIALLO Amadou Diouldé, DUCHÊNE
Karine, LE GALLIC Maël

Secteur Sodigranits-Atlante :

DEMAYE Julien, LAMER Hector, LE BRUN Elisa,
MACÉ Anaïs, PERREIN Lisa et SALIOU Ysée

COMMANDITAIRES

Emma HOUDAYER - Dinan Agglomération -
chargée d'aménagement économique au service
du Développement Economique

Jean-Christophe POUSSIN - Chargé d'études
coordinateur EPF Bretagne

Nathalie VERDEILLE - Dinan Agglomération -
cheffe du service du développement
économique

ENCADRANTS

Frédéric AUFFRAY - Université Rennes 2 et
Rennes Métropole - Professeur associé et chef
de projet au sein du service planification et
études urbaines de Rennes Métropole

Philippe CLEMENT - Territoires Rennes -
Directeur de projets

Silvère TRIBOUT - Université Rennes 2 - Maître
de conférences en Urbanisme et Aménagement



IAUR
institut d'aménagement
et d'urbanisme de Rennes



DINAN
AGGLOMÉRATION

