

Atelier utilisateurs

#4

3 avril 2023

Intervenants :

Laurent Rossez, DGA en charge de la stratégie et de l'innovation l'agence d'architecture AIA Life Designers

Avec le support de

Raphaël ROMI, DS Avocats

Gregory Gutierrez, DS Avocats

Le thème était libellé comme suit : « Et si la sobriété passait aussi par le foncier ? La mixité urbaine au travers des réflexions de l'agence de AIA Life Designers ».

Laurent Rossez a commencé par faire un retour sur les conclusions du 6eme rapport du GIEC. La dérive climatique continue et même s'accélère depuis la reprise Post-Covid. Le niveau des émissions mondiales annuelles de CO2 se situe autour de 40Gt (40 Gigatonnes/an). Concernant les températures, les modèles prévoient que les 1,5°C seront dépassés dès 2030 (au lieu de 2100 comme envisagé à Paris lors de la COP 2015 !) avec un schéma désormais à +3,2°C en 2100. Dans ce contexte, chaque 1/10ème de degré va compter et contribuer à amoindrir les effets sur la biosphère qui vont être de plus en plus impactant et complexes à supporter pour l'humanité.

Parmi les leviers les plus importants Laurent souligne grâce à un diagramme très bien construit et produit par le GIEC que : L'éolien qui peut permettre de réduire jusqu'à 4Gt avec un coût d'accès pas excessif, de même que le solaire. A eux deux, solaire et éolien permettraient de réduire les émissions de 25% ce qui est très significatif.

De même, il est important de souligner que la réduction de la consommation des espaces naturels et la reconstruction des espaces verts représentent à eux deux un potentiel de réduction extrêmement significatif de 7 Gt.

Même si aucune autre action visant à faire baisser les émissions n'est à négliger, car chaque 1/10ème va compter..., l'utilisation des énergies renouvelables et la lutte contre le gaspillage des sols sont donc les deux gestes les plus efficaces dans les actions climatiques à privilégier. Alors que l'efficacité des immeubles, l'utilisation du bois en matériau de substitution ...sont beaucoup moins efficaces.

ATELIER UTILISATEURS

SOBRIÉTÉ DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS

COMPTE-RENDU
N° 4

PILOTES

Anne-Christine Brusset-
Delouvrier – VP ADI

Arnaud Fontinar – Fives

FEUILLE DE ROUTE

Après avoir consacré les années 2021-2022 à la thématique « L'immobilier au service de la réindustrialisation », le groupe de travail se poursuit sur le thème de la sobriété des bâtiments industriels.

La sobriété en foncier est donc un outil loin d'être anecdotique dans l'arsenal des mesures d'atténuation à adopter faisant de la lutte contre l'artificialisation des sols un des gestes les plus écologiques et simple qui soit.

Les zones françaises à risques sont celles où on construit le plus aujourd'hui (région parisiennes, nord, bord méditerranée)

C'est l'habitat qui est le facteur principal d'artificialisation des sols, (67%) loin devant l'activité (25%). Il faut donc utiliser le plus possible les friches et aller vers les villes recelant des espaces artificialisés sous exploités.

Dans cet objectif, l'agence d'architecture AIA Life Designers a exploré d'autres façons de traiter les immeubles et développé le concept de superpositions programmatiques, en testant le principe de mixité activité / logements et même d'immeuble à façade active verticale.

Quelques réalisations mettent déjà en œuvre ce principe de mixité comme :

- la Tour Innova à Bordeaux : mix de programmes bureaux et logements sur une même parcelle.

Un niveau de reprise a été mis en place entre les bureaux et les logements pour gérer les différences de trame et les effluents. Vis-à-vis des règles incendie, une totale indépendance des deux programmes est organisée (à part l'énergie) ;

- L'Ancienne Usine Cointreau à Angers (2400€ HT en rénovation), avec 4 niveaux de logements en structure bois rajoutés qui ont permis de réhabiliter les espaces bureaux avec un modèle économique acceptable (AIA Life Designers AMO Programmiste sur cette opération) ;

Autre référence d'une autre agence :

- Une surface commerciale à Rennes, avec des logements salariés au-dessus des surfaces commerciales et un parking installé dans le niveau de reprise.

La toiture est un lieu extraordinaire de création de valeur.

L'usine de demain pourra se positionner dans des RDC « hyper capables » avec des portées très larges de l'ordre de 20 à 30m et des hauteurs conformes à l'activité (8m ou plus) pour y loger des machines (ou deux hauteurs de parking métalliques ou de bureaux bois démontables).

Le plancher de reprise doit alors avoir la capacité de porter des constructions y compris avec de la pleine terre avec des charges d'exploitation non restrictives au sol.

La dalle permet de dévoyer les réseaux des étages supérieurs et de recevoir les extractions d'air des étages inférieurs.

Elle peut être un local de stockage (batteries par exemple) voire même loger les caves des logements. L'avantage est que le projet peut être construit en plusieurs temps.

Les gabarits (20/30m sur 9 à 10m de hauteur) sont certes élevés mais l'absence de poteaux est un vrai plus quel que soit l'activité même si ce n'est pas à proprement parler de l'industrie lourde.

Permettent aussi la réversibilité des RDC (quitte à installer à l'intérieur des structures en bois) ce qui peut être un vrai plus même en cœur de ville.

Acceptabilité des villes :

- Ces concepts peuvent être utilisés pour les mutations des faubourgs d'entrée de ville en valorisation des patrimoines fonciers tout en gardant sur place de l'activité économique.

- La ville à 10m est plus acceptable (moins de nuisances bruit ...)

- le raisonnement tient dans des cœurs de ville (foncier prisé, manque de place)

- cette proximité limite cependant les types d'activités (peu de fumées et autres rejets) et interdit pour des raisons de sécurité les usines type Seveso.

- Le flux entrants et sortants des activités sont traités à la conception (implantation sur les façades les moins nobles, avec la gestion de reculs)

- Sécurité incendie : sanctuarisation des évacuations logements / activités.

Commentaires de DS avocats :

- Adaptation des fonciers concernés / règles du PLU : les PLU sont souvent en silos ce qui ne facilite pas ces opérations ; on peut pour l'acceptation des élus initier par des concepts de présence éphémères ;
- Réserver ces surfaces pour le futur dans une idée de modification lente. Les investisseurs commencent à réfléchir à l'émergence de valeur potentielle.
- Question de la dérogation : au niveau de la réglementation pompier, il faut surtout sanctuariser les issues de secours logement. Ouverture des pompiers si possibilité de compensation à condition de bien anticiper.
- Vrai sujet d'identification transparente des zones artificialisées.