

Ville vue^{en}

Les entrées de ville
by **ICADE**

Chez Icade Promotion, notre ambition est de créer des villes à faible empreinte carbone qui valorisent la nature, l'urbanisme et l'architecture existante. Avant tout, nous nous devons d'identifier et d'anticiper les grandes transformations sociétales qui impacteront nos villes.

Les dynamiques actuelles démontrent une attractivité grandissante des métropoles régionales et des villes moyennes, en réponse à un changement de mode de vie vers plus de proximité avec la nature et entre les habitants.

Ces nouvelles demandes des citoyens impactent indéniablement les acteurs économiques, notamment en périphérie des villes, qui doivent se réinventer pour continuer à être attractifs.

Les centres commerciaux et les zones d'activités périphériques, héritage d'un ancien modèle d'urbanisme de secteur et de planification accrue de l'aménagement du territoire, doivent trouver un avenir par la requalification.

Fort de nos convictions et de notre savoir-faire, nous avons créé l'offre **VilleEnVue** pour repenser et transformer ces entrées de ville en quartiers mixtes, désirables et en cohérence avec l'urbanisme, le paysage et le patrimoine existant.

Notre vision repose sur quatre axes distincts : la durabilité, la mixité, le (re)développement économique et l'attractivité.

Embarquez avec **VilleEnVue**, cap sur le futur de l'aménagement !



**ICI, COMMENCE
LA VILLE !**

EMMANUEL DESMAIZÈRES

Directeur général
d'Icade Promotion



**ICADE,
UN ACTEUR ENGAGÉ ET EXPERT
DE LA REQUALIFICATION URBAINE
ET DE LA VILLE DÉSIRABLE**

Fort de nos riches expériences au service du développement urbain, de notre culture du partenariat public/privé et des liens avec les grands propriétaires fonciers, **nous avons acquis un savoir-faire et une capacité à analyser, conseiller et réaliser des opérations de valorisation du territoire** en dialoguant avec toutes les parties prenantes, que ce soit les collectivités locales, les acteurs économiques ou les citoyens. Ce positionnement se traduit par un travail de transparence et d'accompagnement des décideurs, toujours dans la perspective d'engager les projets les plus pertinents.

Conscients des enjeux contemporains, **nous questionnons notre modèle de développement** en nous positionnant sur de nouveaux fonciers, notamment sur des opérations de grandes transformations urbaines.

Au sein d'Icade Promotion, Synergies Urbaines, équipe dédiée à la création de quartiers nouveaux, conçoit et développe les grands projets d'Icade avec l'ambition de **construire la ville sur la ville à travers une vision écologique** ainsi qu'une ambition sociale et sociétale forte.

Ces ambitions environnementales sont poussées par une politique RSE Groupe très engagée favorisant le développement de filiales bas carbone comme *Urbain des Bois* et des offres nouvelles comme *After Work* dédiée à la transformation de bureaux en logements.

Au sein du groupe Icade, **une culture forte autour de l'innovation s'est développée** que ce soit à travers l'incubateur de Start-up Urban Odyssey qui co-développe des projets pour répondre aux enjeux urbains de demain (expertise biodiversité, sols vivants, digital et nouveaux usages) mais également par l'innovation corporate qui répond aux besoins des métiers opérationnels via des solutions, outils et méthodologies innovantes.

C'est de cet ADN qu'est née la démarche de VilleEnVue, les entrées de ville by Icade. La transformation des secteurs commerciaux selon un processus vertueux de sobriété foncière et de nature en ville, fait partie des axes stratégiques du Groupe.

Notre longue expérience d'aménageur, de promoteur et d'opérateur ensemblier fédérant des acteurs engagés pour faire vivre la ville de demain constitue le meilleur gage du passage de la promesse à la réalité.

PERSPECTIVE HISTORIQUE DE L'ENTRÉE DE VILLE

Depuis l'Antiquité jusqu'à la fin de la Révolution industrielle, les entrées de ville désignaient les portes physiques des villes. Elles pouvaient prendre la forme d'un pont, d'un arc de triomphe ou de percées dans les remparts. Les entrées de ville servaient avant tout à contrôler les arrivées dans la ville, à percevoir l'octroi et à impressionner les visiteurs. Elles étaient donc des espaces ponctuels à forts enjeux économiques et sécuritaires.

Durant le XXe siècle, l'augmentation de la consommation corrélée à la croissance des trente glorieuses favorise l'apparition de formes urbaines nouvelles en périphéries, notamment les hypermarchés et les zones pavillonnaires au détriment de terres agricoles.

Elles se caractérisent désormais par de grandes surfaces commerciales, bordées de nappes de parkings dans le sillage desquelles se sont développées des activités économiques locales, participant ainsi à l'expansion continue des aires urbaines depuis les années 1970.



DES MUTATIONS SOCIÉTALES D'ENVERGURE...

- Croissance démographique
- Développement du péri-urbain et de l'habitat pavillonnaire
- Essor de la voiture individuelle
- Pression foncière en centre-ville



...ENTRAINANT UNE ÉVOLUTION DES BESOINS...

- Augmentation du pouvoir d'achat et de la consommation
- Essor de la grande distribution
- Besoin de surfaces commerciales et d'activités importantes de plein pied
- Développement d'un réseau logistique
- Croissance démographique



... LA PÉRIPHÉRIE COMME OPPORTUNITÉ

- Etalement urbain poussé à outrance : grandes emprises foncières
- Possibilité d'un urbanisme linéaire conditionnés par la voiture, à proximité des grands axes routiers
- Urbanisation de zoning facilitée par l'outil «procédure de lotissement»

Source : Arcadis/Icade

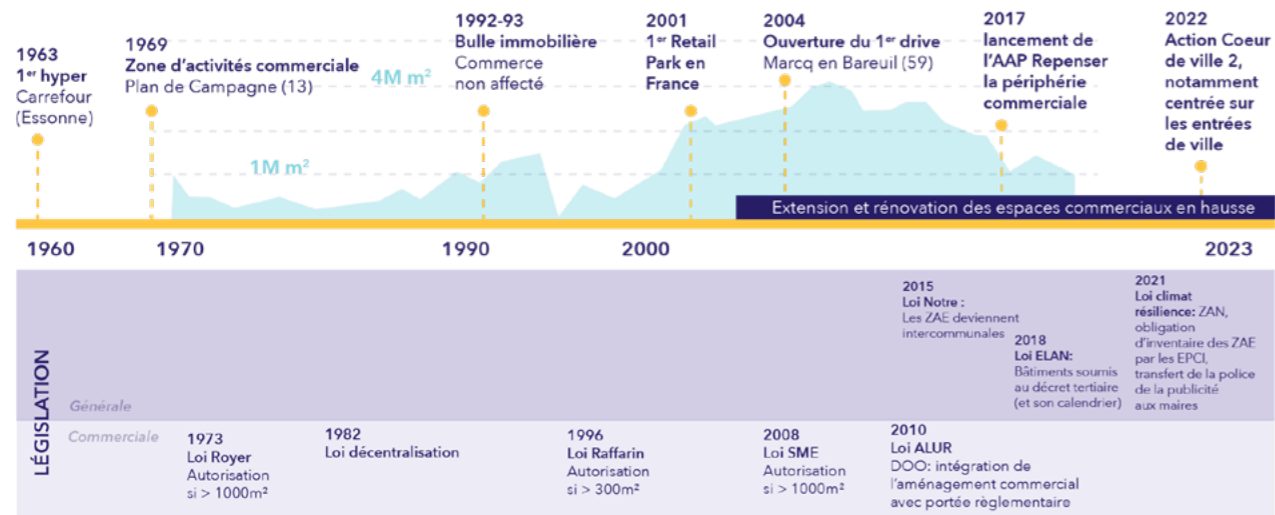
NOTRE DÉFINITION DES ENTRÉES DE VILLES

Les entrées de ville correspondent à un espace périurbain dont le développement est largement conditionné par la voiture.

Dans le sillage des grandes enseignes alimentaires entraînées par la croissance démographique des périphéries pavillonnaires, se sont développées des activités commerciales, artisanales voire industrielles en lieu et place d'espaces naturels et agricoles, à proximité des infrastructures de transports. Ces zones représentent des bassins d'emplois importants et pèsent fortement dans l'économie locale.

Longtemps oubliées des politiques publiques, leur développement de faible densité et peu soumis aux schémas d'ensemble, atteste d'une forte imperméabilisation des sols et d'une absence d'espaces publics praticables par le piéton voire le cycliste.

Témoin d'un modèle urbain à repenser, l'entrée de ville constitue désormais l'un des principaux gisements de foncier et offre la possibilité de réinventer un modèle de quartier mixte adapté aux besoins des territoires périurbains en mutation.



Source : Arcadis

MIEUX COMPRENDRE... NOTIONS & DÉFINITIONS

C'est quoi un Hypermarché ?

Conçu sur le modèle du "tout sous le même toit", ce concept de magasin développé en France depuis les années 60, regroupe dans un même espace un maximum d'offres: l'alimentaire, l'habillement, l'entretien, le bricolage... Au-delà des prix très bas, ce modèle est apprécié pour sa facilité d'accessibilité en voiture et les opérateurs l'ont bien compris en mettant en avant cet atout par la mise en évidence d'énormes nappes de parking devant leur magasin. No Parking No Business.

Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Fixé par la loi "Climat et résilience" de 2021, il est demandé aux territoires, Communes, Intercommunalités, Départements, et Régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

La zone d'activité économique (ZAE)

Site réservé à l'implantation d'entreprises, réunies autour d'un même objectif de croissance et dans une logique de partenariat entre les pouvoirs publics, les collectivités et les entreprises.

Elles sont généralement localisées en périphérie des grands centres en raison de la proximité des infrastructures de transport.

Les entrées de ville, une spécificité Française ?

Il existe une spécificité française dans le commerce en entrée de ville depuis la création du premier hypermarché du monde en 1963 à Sainte-Geneviève-des-Bois.

Désormais, la France est sur le podium européen des pays qui comportent le plus d'hypermarchés et une concentration importante de surfaces commerciales en périphérie des villes.

L'emploi dans ces zones ?

Pôles d'emploi importants dans les communes moyennes : ces zones sont souvent les plus grands employeurs de la ville (après les administrations publiques).

Toutefois, la densité d'emploi est en moyenne de 20 à 40 emplois par hectare sur ces secteurs (source CEREMA, 2020).

L'OPPORTUNITÉ D'UN NOUVEAU MODÈLE POUR LA PÉRIPHÉRIE

« LA REQUALIFICATION DES ENTRÉES DE VILLE REPRÉSENTE UNE OPPORTUNITÉ DE PRÉ-FIGURER UN NOUVEAU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN APPELANT AU DÉBAT SUR LES FONDEMENTS DE NOTRE SOCIÉTÉ ET NOTRE MANIÈRE D'APPRÉHENDER LA VILLE. »

NICOLAS LEDOUX
Président d'Arcadis

On observe progressivement un changement de paradigme dans notre société depuis plus de 10 ans. En effet, les modèles de consommation sont bouleversés et l'héritage laissé par la société de l'abondance doit trouver un avenir.

Ces évolutions posent indiscutablement la question d'une nouvelle vision de la périphérie de sa déclinaison sociale, économique et démographique.

6 CARACTÉRISTIQUES POUR COMPRENDRE LES ENTRÉES DE VILLE

1

FAIBLE DENSITÉ :
COS MOYEN INFÉRIEUR À 0,5

Typologies d'actifs commerciaux et d'activités de plein pied.

Parkings dimensionnés sur les jours les plus chargés de l'année.

Espaces de livraison et de logistique adaptés aux livraisons par camion.

2

DES LIEUX ATTRACTIFS,
DESTINÉS À L'ACCUEIL DES CLIENTS

Suite à l'implantation d'enseignes commerciales, de nombreuses structures d'activités, d'artisanats ou de services se sont par la suite agrégées.

Elles se positionnent ainsi sur les flux domicile travail en semaine, et comme une destination le weekend.

3

IMPERMÉABILISATION MAXIMALE
DES SOLS

L'optimisation du bâti pour l'accueil du client et le surdimensionnement des surfaces de stationnement se fait au détriment des espaces de pleine terre.

4

URBANISME LINÉAIRE
RECONNAISSABLE

Un urbanisme conditionné par les axes routiers, avec des parcelles en lotissement au découpage simple et optimisé.

La visibilité vis-à-vis de l'axe principal conditionne le succès du programme et son importance. Les publicités et enseignes sont très présentes le long des axes.

5

UNE PRIVATISATION
DE L'ESPACE

Des espaces principalement privés, où les exploitants ont la charge de l'entretien des parcelles et des voies d'accès.

Par conséquent, les espaces publics sont quasiment inexistantes et réduits aux voies de circulations automobiles.

6

UNE FORME ARCHITECTURALE
OPTIMISÉE

Souvent assimilé à des boîtes, les bâtiments des entrées de ville sont d'une architecture sobre et optimisée au maximum.

Ils sont conçus de manière introvertie avec un rapport à l'extérieur très limité.

Source : Arcadis

LES FONDEMENTS D'UN NOUVEAU MODÈLE :

PASSER D'UNE MIXITÉ SUBIE À UN QUARTIER MULTIFONCTIONNEL

Le citoyen est de plus en plus en demande de proximité : réduction de la distance domicile/travail, consommation plus locale dans des commerces de proximité, accessibilités à des lieux de rencontres proches de chez soi... Tout ceci nécessite de créer la France de la proximité en intégrant dans un même quartier des logements retraçant l'ensemble du parcours résidentiel, des bureaux pour que le quartier vive la journée, des commerces pour animer les rez-de-ville et contribuer au dynamisme économique local, des lieux de rencontre pour renforcer les liens sociaux (activités culturelles, sportives, tiers lieux...). L'équilibre de cette mixité permettra à tous ces usages d'être en symbiose, c'est-à-dire de s'apporter mutuellement. Le commerce gagnera en zone de chalandise, les activités gagneront en attractivités, les habitants et les travailleurs gagneront en qualité de vie.

ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES DES TERRITOIRES

Depuis peu, la politique de Métropolisation connaît un ralentissement profond qui s'accompagne de l'apparition de nouveaux plans de rééquilibrage économique. De nombreux élus, chercheurs et acteurs du territoire, affichent désormais leur volonté de polariser et de déconcentrer.

Le programme *Petites Villes de Demain* et le plan *Action Cœur de Ville* illustrent les volontés de redynamiser des territoires régionaux ou de périphérie en vue d'un rééquilibrage progressif économique, démographique ou encore en matière de services publics.

La requalification des entrées de ville sera un atout pour l'attractivité économique des territoires, en proposant des solutions d'implantations adaptées aux entreprises permettant de conserver des emplois pérennes, mais également en accompagnant les grandes enseignes dans leur stratégie de renouvellement de leur offre commerciale.

AU CŒUR DES ENJEUX DE LA ZAN

Les entrées de villes sont au cœur du processus d'artificialisation, plus encore que d'autres espaces. Les nappes de parking infinies ainsi que les emprises au sol souvent démesurées sont en cause. La mise en œuvre de la ZAN sera progressive, elle n'en induit pas moins une modification massive du développement urbain qui incitera davantage à réhabiliter qu'à artificialiser. Ces espaces constituent désormais l'un des réservoirs de développement de nouveaux programmes nécessitant toutefois de rester vigilant sur la préservation de certaines fonctions comme les zones d'activités pour PME et PMI, régulièrement menacées.

La ZAN aura pour effet de favoriser la densification et les opérations de renaturation. En revanche, tout porte à croire qu'une certaine forme de spéculation sur les fonciers peu denses se formera.

REINVENTER L'HABITAT RÉSIDENTIEL PÉRIURBAIN

Le modèle de développement des zones commerciales et d'activités est étroitement lié à l'habitat résidentiel périurbain.

Depuis près de 50 ans, la majeure partie de la croissance démographique des agglomérations s'est concentrée dans les lotissements de maisons individuelles. Bien que les démographes observent une tendance à un léger exode urbain, les maisons individuelles situées en périphérie conservent une forte attractivité.

Un des principaux enjeux consiste à proposer des logements répondant aux attentes des citoyens tout en limitant l'occupation des sols grâce à une densification intelligente et en favorisant une vie de quartier animée.

LES ENTRÉES DE VILLES

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

+3%

de surfaces commerciales supplémentaires par an depuis l'an 2000, alors que la consommation des ménages n'augmente que de 1,5% par an

500 000 ha

de surface sur l'ensemble du territoire national, dédiée aux zones d'activités économiques

90%

d'espaces imperméabilisés dans ces zones commerciales et d'activités

≈ 30 000

zones commerciales et d'activités sur l'ensemble du territoire national

UN POTENTIEL MARCHÉ DE...



70M de m²

DE POTENTIEL DE REQUALIFICATION
PAR LA MIXITÉ URBAINE
ET FONCTIONNELLE

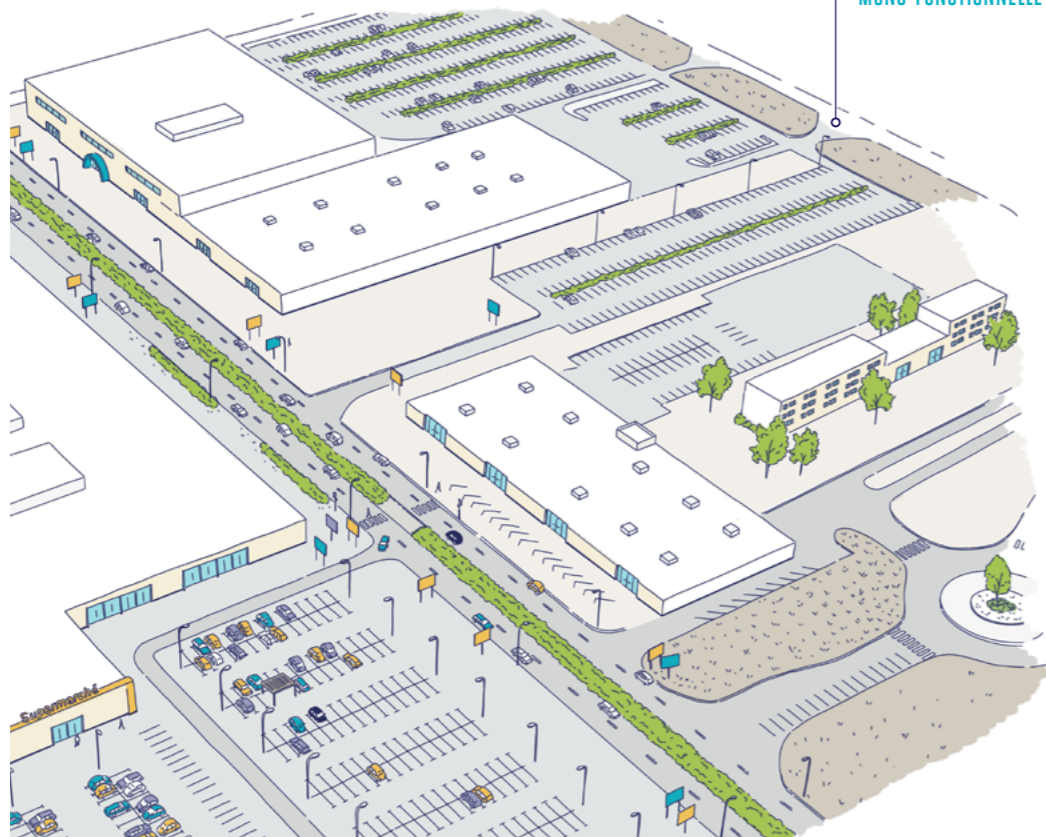


50M de m²

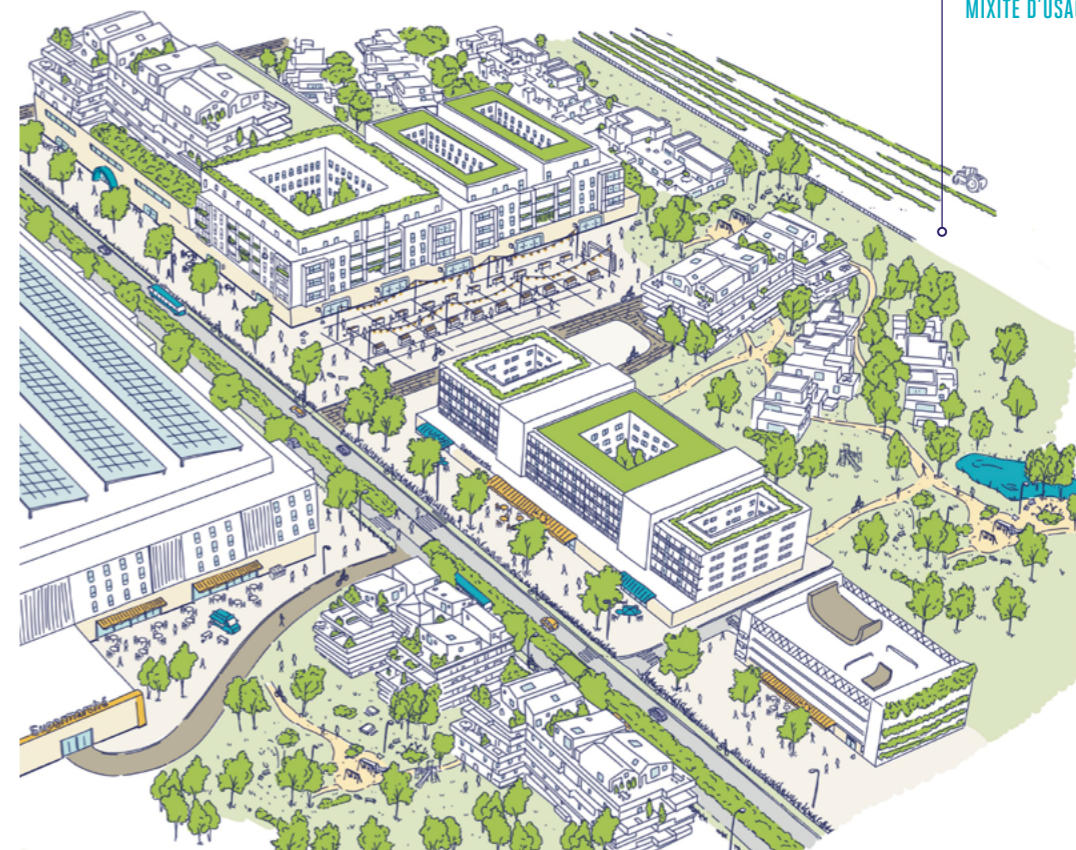
DE POTENTIEL DE RENATURATION
AFIN DE RETROUVER LES FONCTIONS
ÉCOLOGIQUES DES SOLS VIVANTS

NOTRE OFFRE : VilleEnVue

DES QUARTIERS OÙ IL FAIT BON VIVRE.



PASSER D'UNE ZONE...
PENSÉE POUR LA VOITURE
À L'ESTHÉTIQUE STANDARD
MINÉRALE
MONO-FONCTIONNELLE



... À UNE VILLE
À ÉCHELLE HUMAINE
VITRINE DU TERRITOIRE
PERMÉABLE
MIXITÉ D'USAGES

UNE NOUVELLE LIAISON ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

- ✓ Créer un véritable lien entre la ruralité et la ville par un traitement urbanistique
- ✓ Prolonger des espaces agricoles et naturels au cœur des quartiers
- ✓ Démontrer la beauté du territoire par la mise en exergue de bâtiments phares
- ✓ Créer de nouvelles dynamiques économiques par la génération de nouvelle fiscalité et de création d'emplois

DES QUARTIERS DE VIE

- ✓ Créer de véritables espaces publics favorisant la rencontre et le bien-être des habitants
- ✓ Intégrer de la mixité d'usage pour répondre aux besoins de proximité
- ✓ Donner une place plus importante à la nature et rendre aux sols leur fonction écologique, hydrique et climatique
- ✓ Refondre le schéma de mobilité afin d'intégrer la marche, le vélo, les transports en commun

DES OPPORTUNITÉS ÉCONOMIQUES NOUVELLES

- ✓ Transférer les activités en "box" vers les rez-de-ville lorsque cela est possible
- ✓ Optimiser les actifs en repensant la programmation à l'échelle du territoire
- ✓ Améliorer l'expérience client par l'intégration de nouvelles activités et typologies de commerces
- ✓ Favoriser l'attractivité de ces quartiers par l'intégration de design actif dans les espaces publics

UNE OFFRE REPOSANT SUR TROIS PILIERS

1

Maîtriser le foncier dans le temps

VilleEnVue s'appuiera sur sa capacité à réunir les conditions de restructuration foncière pour construire la ville sur la ville.

Le phasage des opérations sera établi et piloté conjointement avec les propriétaires fonciers et les collectivités locales.

2

Activer les leviers de la requalification urbaine

Repenser la ville et construire la France de la proximité.

VilleEnVue s'attache à réunir les conditions pour créer de nouvelles centralités, génératrices de valeurs pour les acteurs économiques et contributrices au bien-être des citoyens.

3

Repenser le commerce, Out of the Box

VilleEnVue analyse, conseille et accompagne les propriétaires et exploitants au repositionnement de leur activité des boxes vers les rez-de-ville.

UN ACCOMPAGNEMENT À CHAQUE ÉTAPE DE VOTRE PROJET



1

MAÎTRISER LE FONCIER DANS LE TEMPS

La complexité foncière, premier frein de la transformation

Les zones commerciales et d'activités présentent des caractéristiques complexes. Les exploitants côtoient les propriétaires, souvent au sein de copropriétés complexes et peu documentées.

Ces spécificités foncières sont le premier frein à la transformation de ces zones. Les outils de l'aménagement traditionnel sont à adapter et la multiplicité d'acteurs rend difficile l'adhésion à un projet commun.

Des outils indispensables pour comprendre et agir

La compréhension des enjeux et attentes de chacune des parties prenantes est essentielle à l'engagement de discussions sur ces secteurs.

La démarche **VilleEnVue** a initié un partenariat avec des experts nationaux reconnus, afin de concevoir un outil d'analyse foncière adapté. Sur la base d'une méthodologie définie, l'outil référencera les principales données nécessaires à l'analyse de la dureté foncière et des potentiels de transformation.

Un scoring permettra d'identifier les fonciers à transformation prioritaire et d'en définir des modalités de portage foncier.

Une approche plus prospective est également possible, via l'identification des fonciers au potentiel de mutabilité à plus long terme, qui seront traités dans des phases ultérieures.

Foncier libre non bâti
Mutable à court terme

Activités économiques secondaires
Foncier nécessitant des « opérations à tiroir »
Mutable à moyen terme

Locomotive économique
Dureté foncière élevée
Mutable à plus long terme

Route nationale / périphérique

Analyse et scoring de la dureté foncière

ACTIVER LES LEVIERS DE LA REQUALIFICATION URBAINE

Les entrées de ville rassemblent une multitude d'acteurs économiques: grandes enseignes nationales, propriétaires particuliers ou institutionnels, TPE / PME, artisans, franchisés, structures de services, et équipements publics.

Afin d'aboutir à un projet partagé, il est primordial de mobiliser ces parties prenantes. La démarche **VilleEnVue** propose une méthodologie de co-design animée par un spécialiste pour créer toutes les conditions d'un échange fructueux. Parce que le partenariat ne se décrète pas, nous veillerons à ce que chacun soit bien intégré dans les discussions, en commençant par une présentation des enjeux, de la méthode et du calendrier.

De plus, des documents contractuels sur mesure ont été établis pour rappeler les objectifs de chacun, les actions à mener et les grandes échéances du projet. Ces documents ont été conçus pour respecter les intérêts des différentes parties et garantir la visibilité nécessaire pour la bonne continuité des activités.



REDONNER TOUTE SON IMPORTANCE À L'ESPACE PUBLIC

Offrir des espaces publics de qualité, multifonctionnels, favorisant la mobilité douce et améliorant le rapport entre les commerces et la ville

Pacifier la voirie pour laisser une place plus importante aux piétons et cyclistes tout en gardant un accès sécurisé pour les véhicules individuels

RENATURER

Lancer une désimperméabilisation à grande échelle en ciblant particulièrement les parkings et voiries

Restaurer les fonctions initiales des sols en tant que support de biodiversité, d'absorption des eaux pluviales et d'îlot de fraîcheur

Concevoir l'aménagement avec des matériaux durables et des végétaux adaptés

EMBEILLIR LA VILLE

Créer des espaces de vie singulier, offrant un cadre de vie agréable et inspiré de la nature, tout en prenant en compte les défis climatique

Penser l'architecture et l'agencement des futurs bâtiments aux côtés des collectivités et des propriétaires

Rapprocher ces zones des espaces naturels et du tissu urbain attenant, en trouvant une cohérence architecturale et identitaire

DYNAMISER LES TERRITOIRES

Introduire une mixité fonctionnelle bien conçue pour créer des quartiers dynamiques et attractifs, bénéficiant à l'ensemble des acteurs locaux

Développer des activités sportives et culturelles afin de renforcer l'activité du quartier

Concevoir des quartiers modulaires dans une perspective d'évolutions futures



REPENSER LE COMMERCE OUT OF THE BOX

Un secteur en pleine mutation

Le secteur du commerce est en constante évolution et nécessite des réflexions «out of the box», le pas de côté.

Bien que l'augmentation de la vacance commerciale à l'échelle nationale ne touche pas toutes les entrées de ville, la baisse des rendements à surface équivalente, ainsi que l'augmentation des charges notamment liées à l'énergie, **amènent tous les exploitants à repenser leurs formats.**

Ces évolutions sont la conséquence d'un **changement des modes de consommation** et la place prépondérante aujourd'hui que prend **le e-commerce** ainsi qu'un désir de **consommer de manière plus responsable** de la part des citoyens.

La part de la voiture reste majoritaire mais tend à diminuer au profit des piétons, vélos et des transports. C'est donc tout un pan de l'accessibilité qui doit être repensé.

Les demandes de proximité et de flexibilité s'ajoutent aux attentes de transparence et de responsabilité, dans un contexte où l'inflation érode le pouvoir d'achat. Les enseignes recherchent désormais **des espaces plus compacts, plus ouverts et plus vertueux, capables de s'adapter aux évolutions des usages dans le temps.**

Parallèlement, un grand nombre d'entre elles sont désormais attirées par des zones plus qualitatives qui **proposent une expérience de destination**, une multitude de services et de loisirs, afin de se différencier des offres en ligne.

Il convient de noter que les Français conservent une image positive des zones commerciales (Sondage Opinionway CNCC - Septembre 2022), et plus d'un Français sur deux déclare être attaché à un centre commercial, avec une adhésion encore plus forte chez les jeunes.



Le ZAN ou la fin de l'extension commerciale

L'article 215 de la loi Climat et résilience interdit désormais "l'autorisation d'exploitation commerciale pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols."

L'article L101 2 1 du Code de l'urbanisme précise que les CDAC ne pourront plus engendrer "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."

Moins construire, plus rénover

Les acteurs du commerce ont engagé des réflexions stratégiques d'ampleur en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE). Les multiples impacts environnementaux et sociétaux du commerce, tels que l'objectif de neutralité carbone, la promotion de la consommation responsable, le développement des circuits courts, la production d'énergie à grande échelle, l'accès aux produits de qualité et l'augmentation du pouvoir d'achat, **leur confèrent un rôle majeur dans la transition sociétale et environnementale.**

Pour la première fois depuis les années 1970, le repositionnement de ces nouveaux formats commerciaux, plus durables et adaptés aux enjeux contemporains, ne se traduira plus seulement par la construction de nouveaux magasins, mais **dépendra également de la capacité à rénover et adapter les implantations existantes.** Cela nécessitera la mise en place d'une filière technique structurée pour accompagner ces réhabilitations complexes mais **porteuses d'opportunités vertueuses pour le commerce et la ville de demain.**



LES ENTRÉES DE VILLE, FUTUR DE L'AMÉNAGEMENT

« Construire la ville sur la ville, densifier, renaturer, désimpermeabiliser sont désormais les points d'orgues de l'aménagement. Il s'agit alors d'appliquer la notion de circularité à l'échelle de la ville et de trouver les fonciers pouvant accueillir les opérations de demain.

Quels sont les territoires les plus affectés par l'imperméabilisation ? Quelles sont les formes urbaines les plus consommatrices de pleine terre ?

La réponse se trouve pour partie dans les périphéries de nos villes où l'étalement urbain fût le modèle de construction de ces cinquante dernières années, sans cadre et sans limite. Les parcs d'activités économiques et commerciaux, initialement construits en périphérie, se sont petit à petit fait rattraper par la ville et sont devenus des "entrées de ville".

Aujourd'hui, ces zones sont au cœur des enjeux contemporains, que ce soit à travers l'évolution des modes de consommation vers davantage de e-commerce et d'une volonté générale de mieux consommer ou bien la fin de ce modèle urbain basé sur l'étalement et le tout voiture, modèle remis en cause face aux bouleversements écologiques.

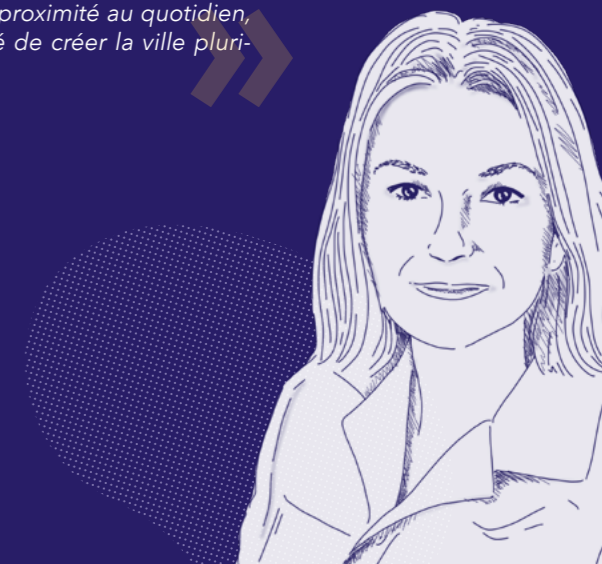
Ces territoires, par la requalification, tendent à devenir de nouvelles polarités urbaines, de véritables quartiers de vie. Toutefois, les enjeux sont multiples et doivent être traités par une approche holistique : intégration de mixité fonctionnelle (logements, commerces, bureaux, services, culture...), regain de la nature et de la pleine terre, création d'espaces publics agréables, faire beau à travers un geste urbanistique et architectural fort... sont autant d'indicateurs à prendre en compte pour une requalification réussie.

A l'heure où les citoyens aspirent à plus de sens et de proximité au quotidien, les entrées de villes apparaissent comme l'opportunité de créer la ville pluri-fonctionnelle et adaptée aux enjeux du XXIème siècle.

IL EST TEMPS D'AGIR !

CARINE ROBERT

Directrice Déléguée Icade Promotion
en charge de Synergies Urbaines





L'ÉQUIPE

VilleEnVue

Carine ROBERT

Directrice Déléguée Icade Promotion
en charge de Synergies Urbaines
carine.robort@icade.fr

Ana-Maria CARTIER

Synergies Urbaines,
Directrice Développement
ana-maria.cartier@icade.fr

Pierre MIGNON

Synergies Urbaines,
Directeur Développement
pierre.mignon@icade.fr

Théo CHARRADE

Direction de l'Innovation
et Synergies Urbaines, Graduate Program
theo.charrade@icade.fr

Ville vue^{en}

Les entrées de ville
by **ICADE**

