

La gestion d'un site : quels outils ?



Un plan pour aménager le futur

Comment assurer le bon fonctionnement d'un site,
la permanence de son activité et de son développement ?
L'expérience d'un centre industriel de 40 000 m².

Quatre hectares, cinq cent cinquante employés, quinze mille entrées par an (visiteurs et fournisseurs), deux cent vingt laboratoires. Le centre de recherche d'Aubervilliers (CRA) est un des plus grands sites de recherche de Rhône-Poulenc. Les apparences sont bien trompeuses : vieux hangars, immeubles de briques rouges ou de béton semblent avoir poussé ici et là, au fur et à mesure des besoins, sans cohérence d'ensemble.

Au long des années, le site a été agrandi sans être rénové. Résultat : en pleine zone industrielle, le CRA offre aux visiteurs une image désuète, bien loin de la réalité. Un aménagement de l'espace du centre de Rhône-Poulenc s'impose, mais il doit tenir compte des nouvelles données du marché. La demande actuelle en recherche appliquée nécessite des temps d'étude de plus en plus courts (entre six et douze mois), dans des secteurs très variés. On a donc besoin de locaux de petite taille (pour deux à quatre personnes) et souples d'utilisation. Pour répondre à ces exigences, Jean-Michel Verdier, directeur technique du CRA, doit faire construire de nouveaux laboratoires : "Mais où les bâtir ? Et pour quel avenir ? Comment envisager le développement géographique du site ?" ►►►



► CRA - Restaurant et locaux du personnel.



▲▼ CRA - Restaurant et locaux du personnel.



► CRA - Poste de garde.



◀ Jean-Michel Verdier - Directeur technique du CRA.

►►► Projets à long terme

Tout nouvel aménagement doit s'inscrire dans un plan d'ensemble. "On ne peut continuer à gérer ce parc immobilier à l'aveuglette, poursuit Jean-Michel Verdier. Nous avons besoin de prévisions sur le moyen ou le long terme. Dans le secteur de la recherche, il est impensable de raisonner à courte échéance. On risquerait l'échec."

Le directeur technique est favorable à la définition d'un schéma directeur par un architecte : "Un bon moyen pour tracer les étapes d'évolution possibles du site." A toute intervention immobilière sur un site, un schéma directeur donne un cadre, garant des objectifs à long terme.

■ Une stratégie en trois temps.

Il s'agit en fait de bâtir une stratégie, d'anticiper les problèmes et de trouver les axes de développement. A la manière d'une famille qui, du fait de la venue d'un nouvel enfant, projette une nouvelle répartition des chambres ou un déménagement.

Trois temps sont à prévoir par l'architecte : l'analyse du site, l'écoute du personnel et, surtout, une étroite

collaboration avec les responsables. Ce sont eux qui tiennent en main le projet de développement du centre.

■ Une décision préalable.

Faut-il transformer ou reconstruire le site ? La première solution est retenue : tout refaire à zéro demanderait un budget de 300 MF, soit le double des frais de rénovation.

Un terrain unifié et une entrée à l'image du centre

■ Une circulation à reconsidérer.

La circulation à l'intérieur même du site. Une voirie existe déjà, mais elle s'arrête à la moitié du terrain. Elle est interrompue par un bâtiment administratif qui coupe quasiment le site en deux : une zone au nord, une autre au sud. La voirie doit être prolongée, quitte à percer une ouverture dans ce bâtiment.

Pour répondre au même souci, l'entrée principale doit être implantée vers le milieu du site. Elle desservira ainsi l'ensemble du terrain. Jusque là, elle était située à l'extrémité sud et donnait sur une rue étroite, peu fréquentée. Il est judicieux de la conserver, mais uniquement pour les camions de livraison. Il serait même

Donner un cœur à un centre pour handicapés

Un terrain de cinq hectares dont seulement un quart est déjà aménagé : une stratégie pour construire l'avenir

Le site : près de Châteaudun, un centre éducatif pour de jeunes handicapés mentaux est implanté sur un terrain de cinq hectares. Un superbe site boisé, dont une petite partie seulement (un quart du terrain) est utilisée par les enfants. La direction du centre s'est dotée d'un schéma directeur pour asseoir ses projets et assurer un développement cohérent de l'ensemble du site. Il a fait appel à G2A Architectes.

Une zone piétonne centrale.

Le terrain est séparé en trois parties étanches : une partie haute, une partie basse, et au centre, le bois. Pour les unifier, l'architecte propose la création d'une zone réservée aux piétons à l'orée du bois. Un espace éclairci qui pourrait devenir un lieu convivial de passage et de rencontre, où les jeunes comme les employés du centre viendraient se détendre, à proximité des cavernes et des grottes naturelles aménagées.

Une voie de circulation pour les véhicules.

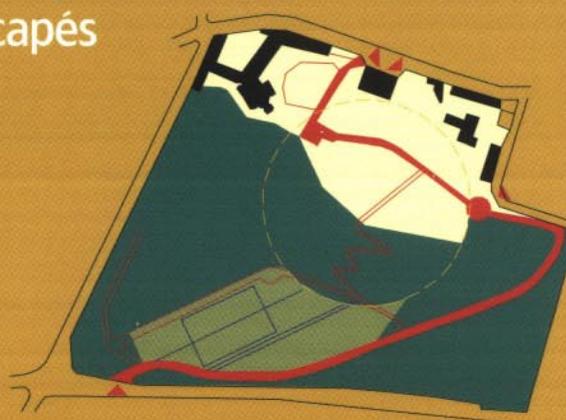
Pour accéder en voiture dans l'ensemble du site, une voirie praticable est nécessaire. Un chemin est déjà tracé à l'intérieur du bois, mais il a besoin d'être élargi et asphalté pour être utilisé aisément.

Des entrées hiérarchisées.

Cette voie de circulation, comme la zone piétonne, doit être protégée d'un trafic trop important. Pour cela, il faut prévoir plusieurs entrées dans le centre, à des endroits différents selon la destination des usagers. Outre l'accès principal, un autre pourrait être davantage réservé à l'approvisionnement des cuisines, par exemple. Et un troisième desservirait la partie haute du terrain.

Construire en périphérie du cœur.

Les principaux bâtiments d'activités doivent être construits à proximité de l'espace piétonnier central si l'on veut que celui-ci devienne véritablement un lieu de rencontre. C'est aussi une manière de rendre plus fluides et rapides les déplacements des jeunes et du personnel. Sans compter le plaisir de se trouver à deux pas d'un espace boisé protégé. Restent encore constructibles des espaces en bordure du terrain.



- Voierie : lourde / sentiers
- Végétal : zone boisée / non boisée
- Coeur piéton

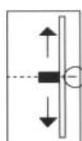
ACM - Établissement de Châteaudun - schéma d'aménagement

Identifier les fonctions.

Vue la superficie du site, il est préférable de regrouper les bâtiments de même fonction, et de séparer les activités aux contraintes trop différentes. Par exemple, internats, cuisines et unités administratives gagnent à être éloignés les uns des autres.

Il manquait à ce centre une stratégie immobilière : la lacune est comblée.

A la direction maintenant de décider des chantiers qu'elle va mettre en œuvre.



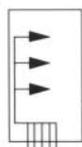
préférable que plusieurs quais soient bâtis à cet endroit pour permettre le déchargement des matières et éviter la circulation des poids lourds à l'intérieur du site.

Le contrôle d'accès et une zone semi-publique.

La nouvelle entrée, réservée au personnel et aux visiteurs, permet d'assurer un contrôle efficace — un centre de recherche exige une grande confidentialité — et elle n'est ouverte qu'aux piétons. Le poste de contrôle est situé suffisamment en retrait de la rue (à une vingtaine de mètres) pour que les visiteurs disposent d'un parking extérieur.



A long terme, un parking souterrain permettra de récupérer ces 10 % de la surface du site qui, proche de l'entrée, est occupée par les véhicules en stationnement. Une utilisation de l'espace qui n'est ni esthétique ni rentable.



Restaurant d'entreprise et locaux syndicaux sont situés dans la zone semi-publique : cela facilite l'accès pour tous ceux qui n'appartiennent pas au personnel.

Le centre de Rhône-Poulenc valorise l'image qu'il offre aux visiteurs

Une large entrée à l'échelle du site.

L'entrée du site doit être le reflet de son activité : dynamique et innovante.

La réorganisation du site permet une mise en valeur de l'entrée composée, à droite, d'un bâtiment en courbe et de hauteur moyenne (le restaurant) — sa baie vitrée à l'étage offre un panorama sur le site — et, à gauche, d'un hall d'accueil spacieux, au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment administratif... Le bâtiment de 250 mètres situé le long de la rue et en bordure de l'entrée, présente une façade sale et grisonnante. Il n'échappe pas au premier regard des visiteurs. Sa rénovation est à envisager.

La répartition des activités

Le schéma directeur a fait ses preuves. En sept ans, une grande partie de ses propositions ont en effet été réalisées à la demande des dirigeants du centre : reconstruction de l'entrée du site, d'un nouveau bâtiment administratif, unification du terrain par la voirie, etc. (voir encadré).

Ces bouleversements ont conduit l'architecte à relire le plan



Dix ans pour construire l'avenir

● 1986 :

Élaboration du schéma directeur. Il est mis en application dès l'année suivante.

● 1987 :

- déplacement de l'entrée.
- construction d'une nouvelle unité administrative (2 000 m²) à proximité de l'entrée principale. Elle désenclave le bâtiment central et fait une large part à la circulation piétonne.

- construction d'un parking souterrain pour rendre l'espace aux piétons.

- construction d'une unité sociale (2 200 m²) et d'un restaurant à l'entrée du site, hors de la zone

sous contrôle de sécurité.

- construction d'un immeuble de laboratoires (3 000 m²).

● 1988 :

Rénovation d'un bâtiment de laboratoires (10 000 m²), rendu à sa fonction initiale.

● 1990 :

Aménagement d'un bâtiment stockant les livraisons (500 m²), en vue de la construction d'un quai de livraison le long de la voie publique.

● 1992 :

- rénovation d'un immeuble de laboratoires pour lui donner une image plus contemporaine (high-tech).

- adjonction au schéma directeur d'un objectif



CRA - Centre de recherche d'Aubervilliers - 40 000 m²

supplémentaire : affectation de la fonction des zones de recherche, d'accueil et d'application.

● 1994 :

Étude d'un bâtiment d'application à sécurité renforcée (1 800 m²).

● 1995 :

Construction d'un immeuble de laboratoires dans le secteur Application (600 m²).

● 1997 :

Rénovation d'un bâtiment de laboratoires de recherche (2 000 m²).



◀ CRA - Une zone semi-publicue bien contrôlée dont l'image dynamique valorise l'ensemble du site.

▼ Hall d'accueil du public.



▶▶▶ directeur initial afin de le compléter. En effet, avec le temps, une répartition des différentes activités s'est faite d'elle-même : celles qui concernent l'accueil sont bien sûr situées à proximité de l'entrée ; les laboratoires de recherche appliquée sont rassemblés à proximité de l'entrée, pour faciliter leurs nombreuses relations avec l'extérieur. Enfin les bâtiments de recherche, qui obligent à davantage de confidentialité, sont concentrés dans une zone reculée, au sud du terrain, autour d'un jardin intérieur.

Le centre peut désormais se développer sans démanteler sa cohérence. Des bâtiments de laboratoires ont été construits, d'autres rénovés, et le schéma directeur est toujours valide. C'est bien le signe de sa réussite. Les dirigeants ont ainsi davantage la maîtrise de l'avenir du centre. S'asseoir avant de bâtir a de tout temps été la meilleure des garanties. ■

Maitre d'ouvrage	Rhône-Poulenc - Chimie
Site	CRA - Centre de recherche d'Aubervilliers
Localisation	52, rue de la Haie-Cog, 93300 Aubervilliers
Superficie	40 000 m ²
Mission	Étude et coordination

Maitre d'ouvrage	Association Coudray Montpensier
Site	Établissement de Châteaudun
Localisation	Châteaudun
Superficie	47 800 m ²
Mission	Maîtrise d'œuvre
Travaux	Étude et coordination



G2A conception
RCS Paris B V 379 132 889

G2A réalisation
RCS Paris B 413 702 499

Tél. : 01 45 45 77 77 - Télécopie : 01 45 45 92 92
7, rue Alfred Durand-Claye - 75014 Paris