



Damien Antoni architecte
territoires résilients & productifs

De la zone d'activité économique au quartier productif

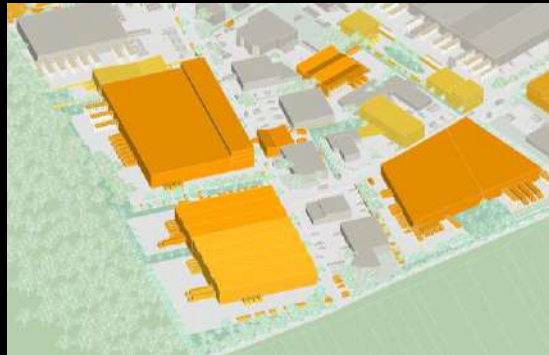
Webinaire du 18/12/2025



L'atelier d'architecture et d'urbanisme

Damien Antoni architecte

Etudes urbaines



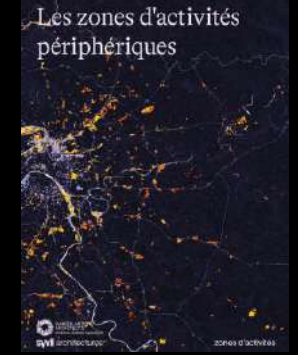
Maîtrise d'œuvre architecturale



Assistance à
Maîtrise d'Ouvrage



Recherche
opérationnelle



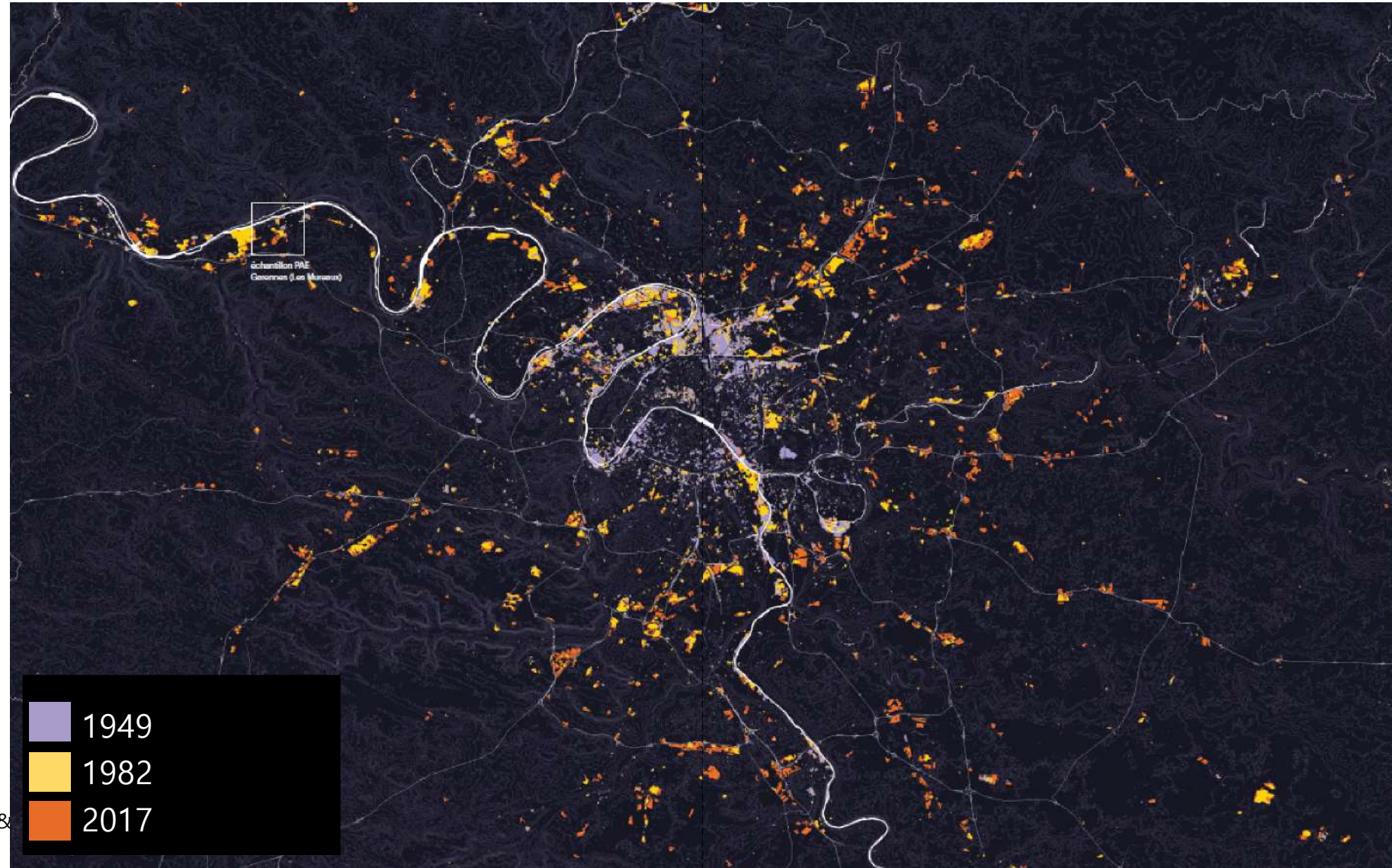
Équerre 2021
PREMIÈRE ŒUVRE
MENTION SPECIALE DU JURY

Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

Le contexte:

- La création de Zones d'Activités Economiques est responsable de 30% de l'artificialisation des terres
- 24 à 32000 ZAE en France
- Paupérisation des ZAE
- Etude de cas ZAE Garennes Les Mureaux



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

Le contexte:

- Deux grandes familles de ZAE



ZAE anciennes (XX^e siècle)
Dans le tissu urbain



ZAE « récentes » (XXI^e siècle)
Seconde périphérie

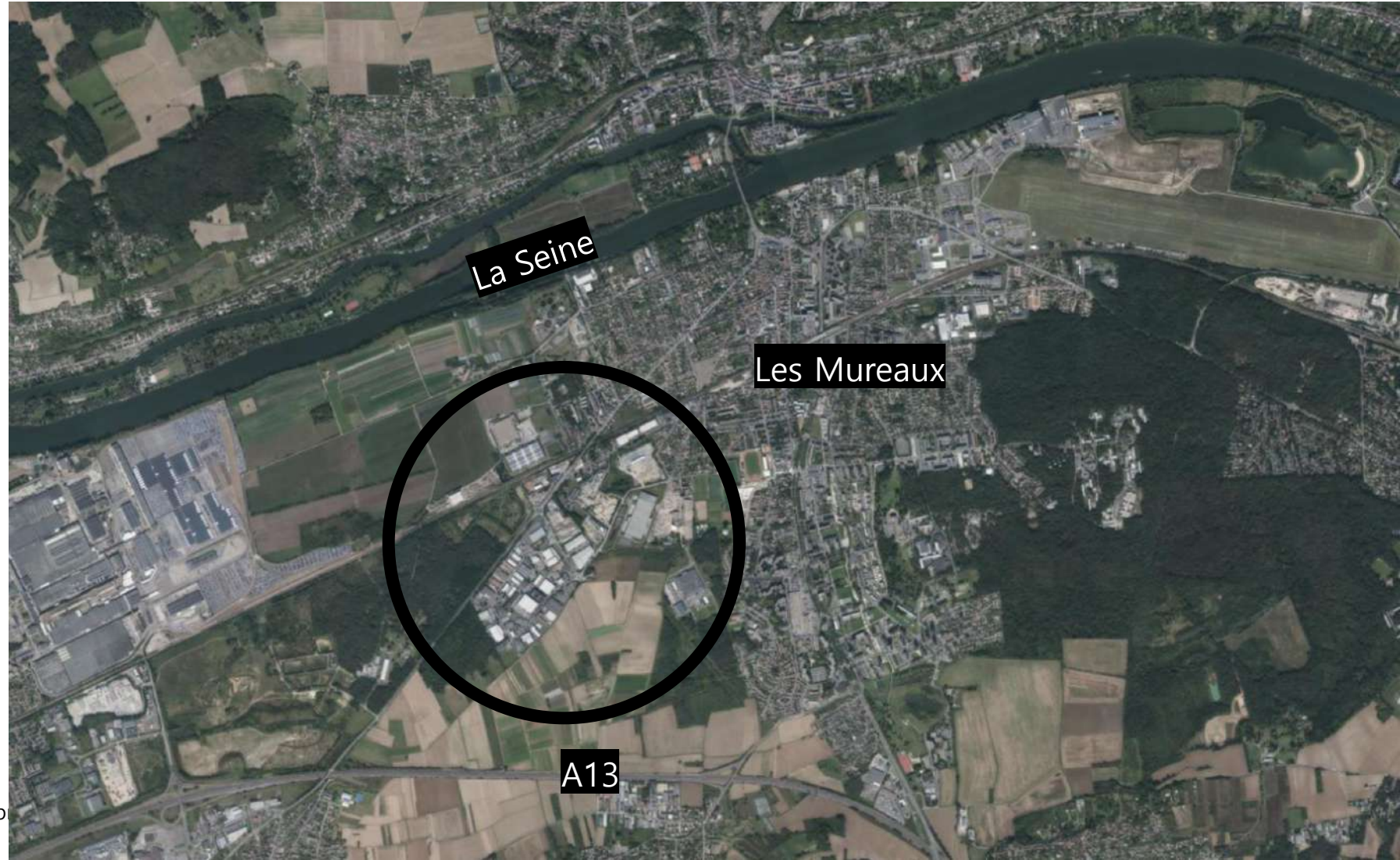


Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

L'étude de cas:

- Mission de schéma directeur lancée par Grand Paris Seine & Oise
- Zones d'activité des Garennes, Les Mureaux (Yvelines 78)



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

Le site:

- Existant sous-dense
- Forêts & agriculture alentour



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

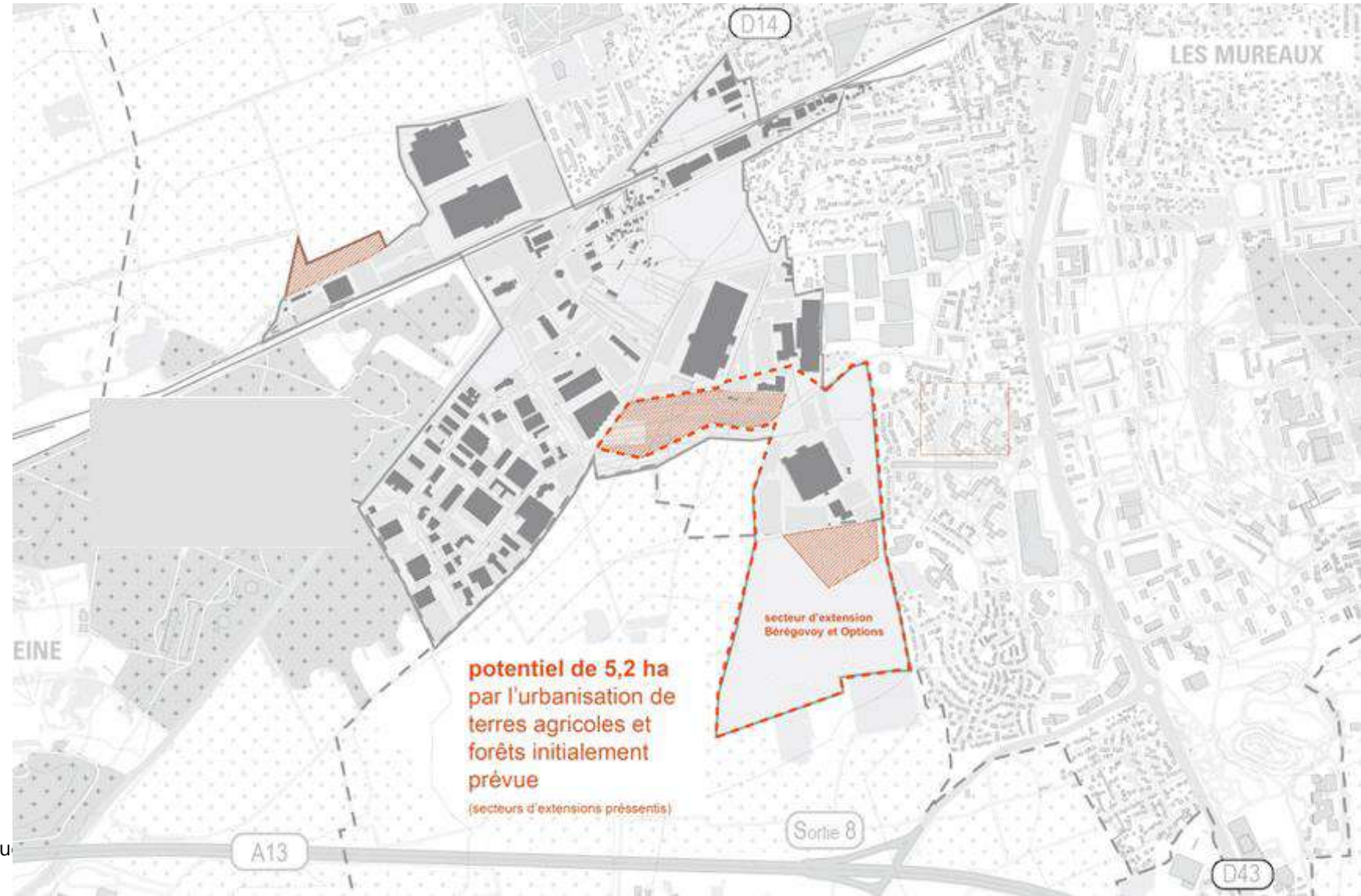


Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

Les hypothèses initiales:

- Secteur d'extension prévus sur 5,2 ha
- Réorganisation de la zone existante



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

La démonstration:

- Un potentiel de densification au sol 5 fois plus grand sur la zone existante que la surface à artificialiser
- Test à PLU constant



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

Une réussite sur le plan du Zéro
Artificialisation Nette ...

- Renoncement des élus
GPS&O à urbaniser
- Validation d'un plan guide de
réorganisation de la zone
existante.



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

...mais qui s'est arrêtée au milieu du gué

- Pas de possibilité pour l'équipe de rencontrer les entreprises du site pour avancer dans les propositions concrètes
- Pas de concrétisation de la densification à la fin de l'étude



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

La méthode de densification
proposée

Temps 0



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

La méthode de densification
proposée

Temps +3 ans



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

La méthode de densification proposée

Temps +5 ans



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

La méthode de densification
proposée

Temps +15 ans

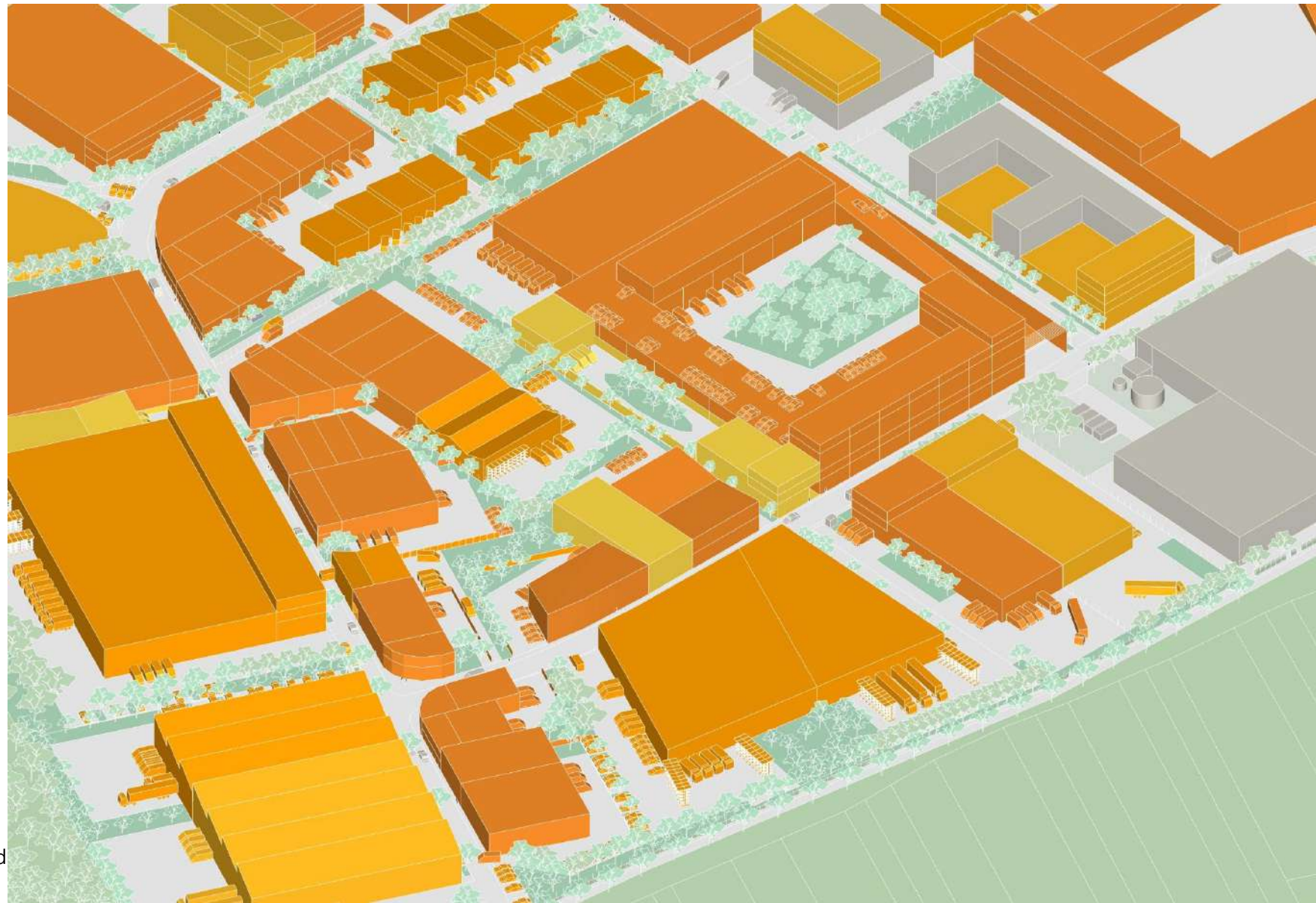


Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

La méthode de densification
proposée

Temps +30 ans

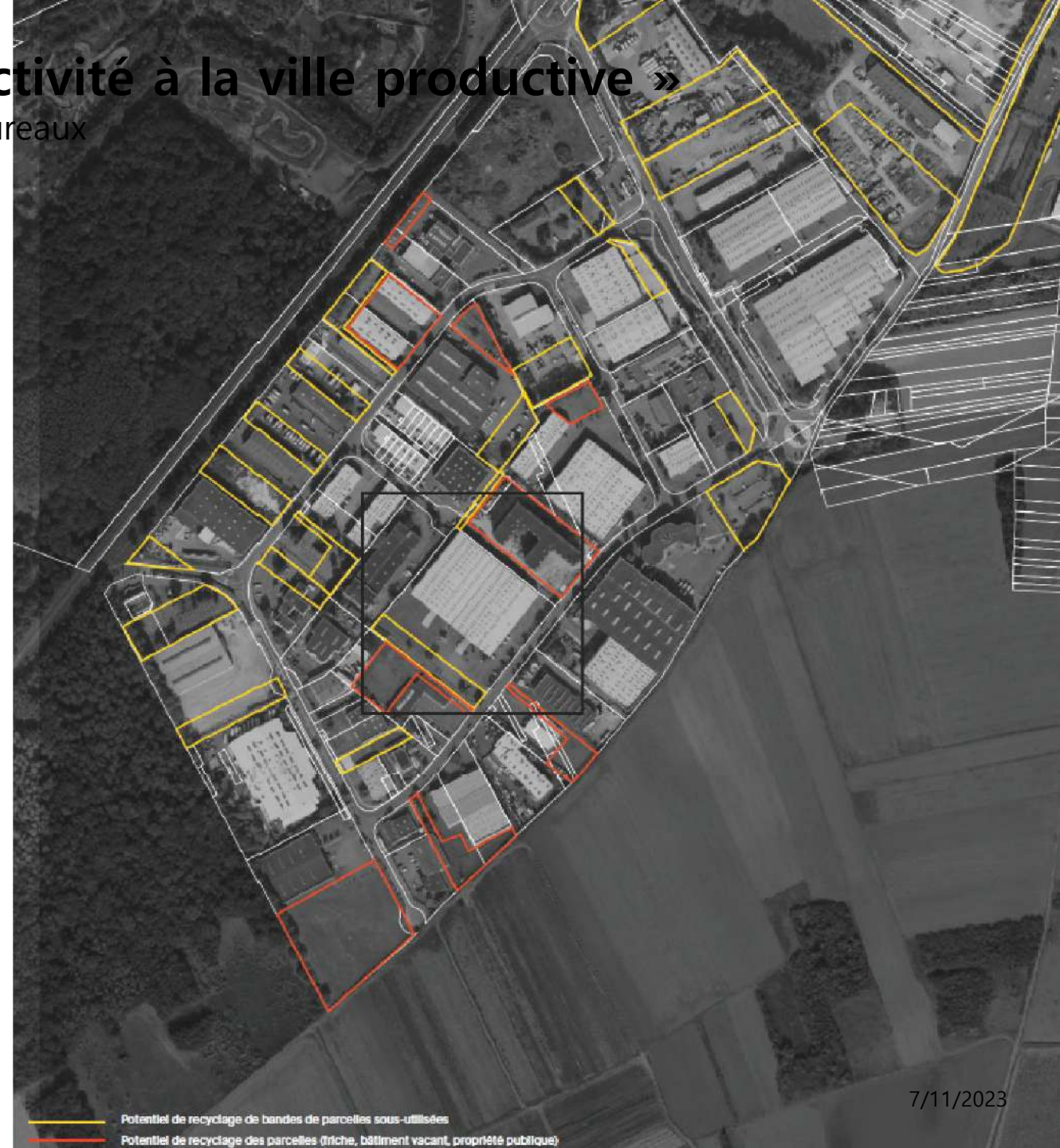


Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

La méthode de densification
proposée

- unités foncières vacantes
- unités foncières sous-utilisées

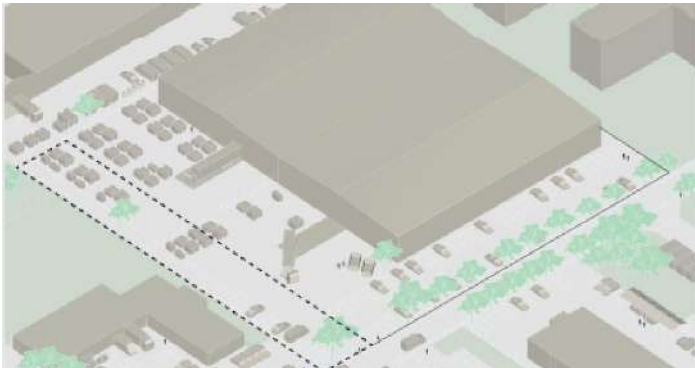


Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

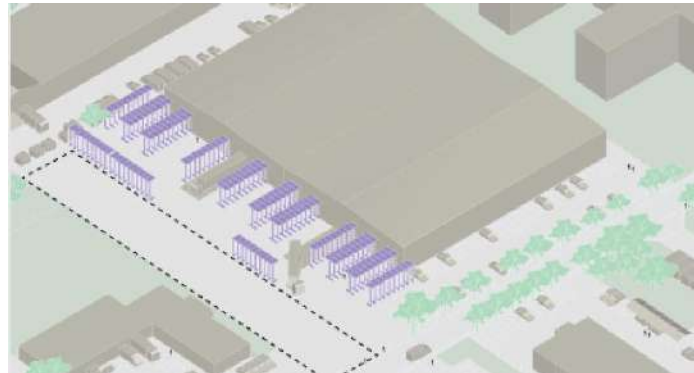
Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

La méthode de densification proposée

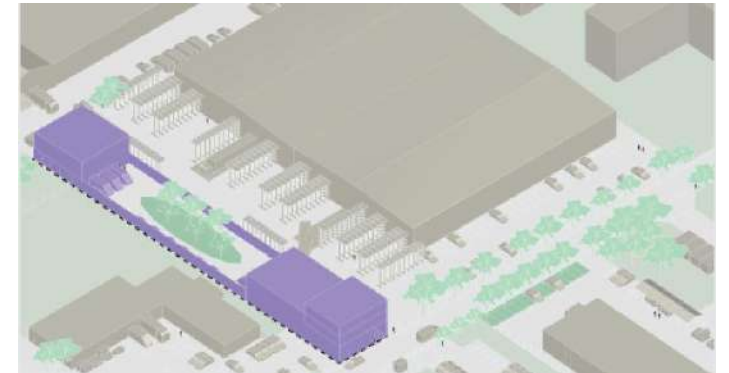
1. Repérage de la zone sous-utilisée



2. Compactage de l'activité de l'entreprise



3. Implantation de nouvelles activités

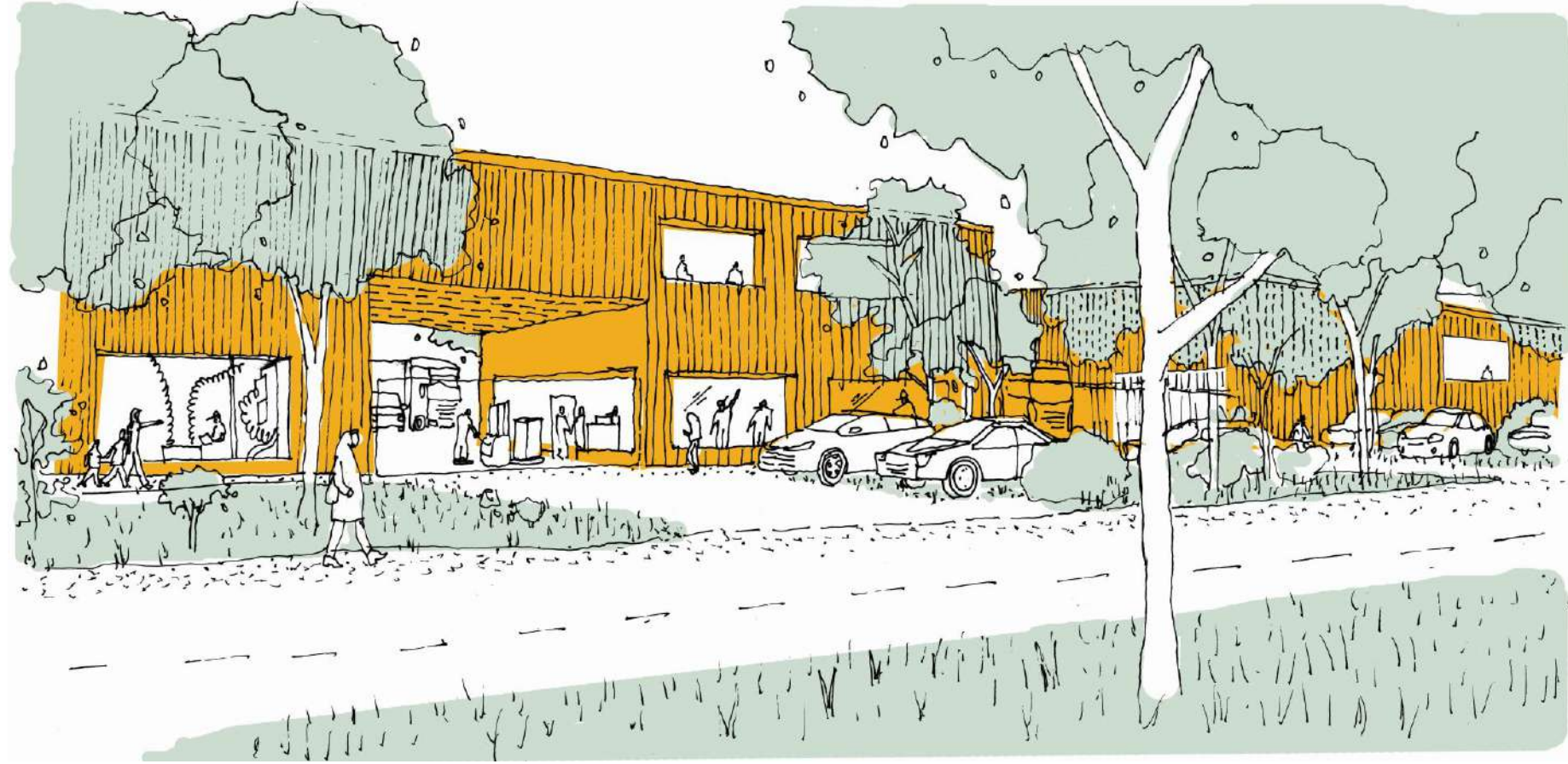


Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

Vers un quartier productif

- Des stationnements mutualisés
- Une intégration des camions et des stockages



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

Vers un quartier productif

- Des espaces collectifs
- Des rues
- Des paysages plantés



Retour d'expérience : « de la zone d'activité à la ville productive »

Etude de faisabilité urbaine sur la ZAE des Garennes aux Mureaux

Vers un quartier productif

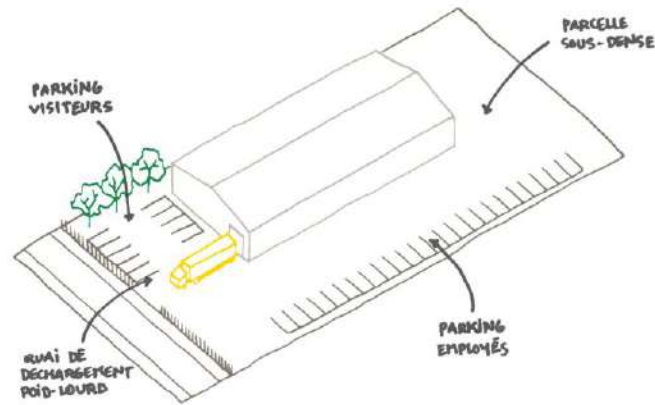
- Des liaisons douces
- Une gestion des eaux pluviales



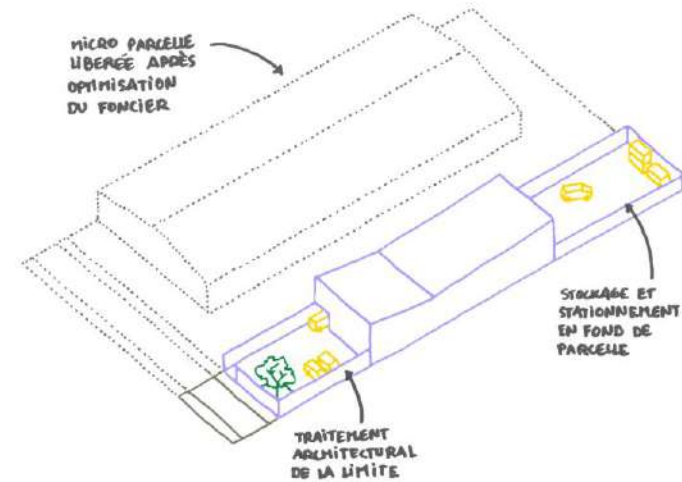
Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées

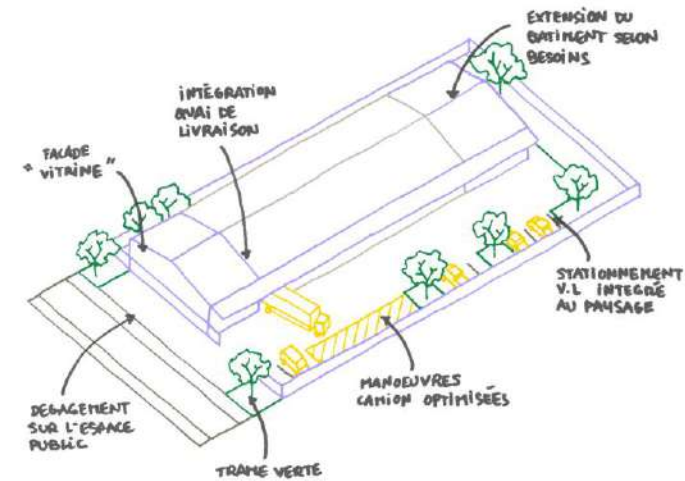
Famille des « hangars basiques »



existant



nouvel usager sur une bande indépendante

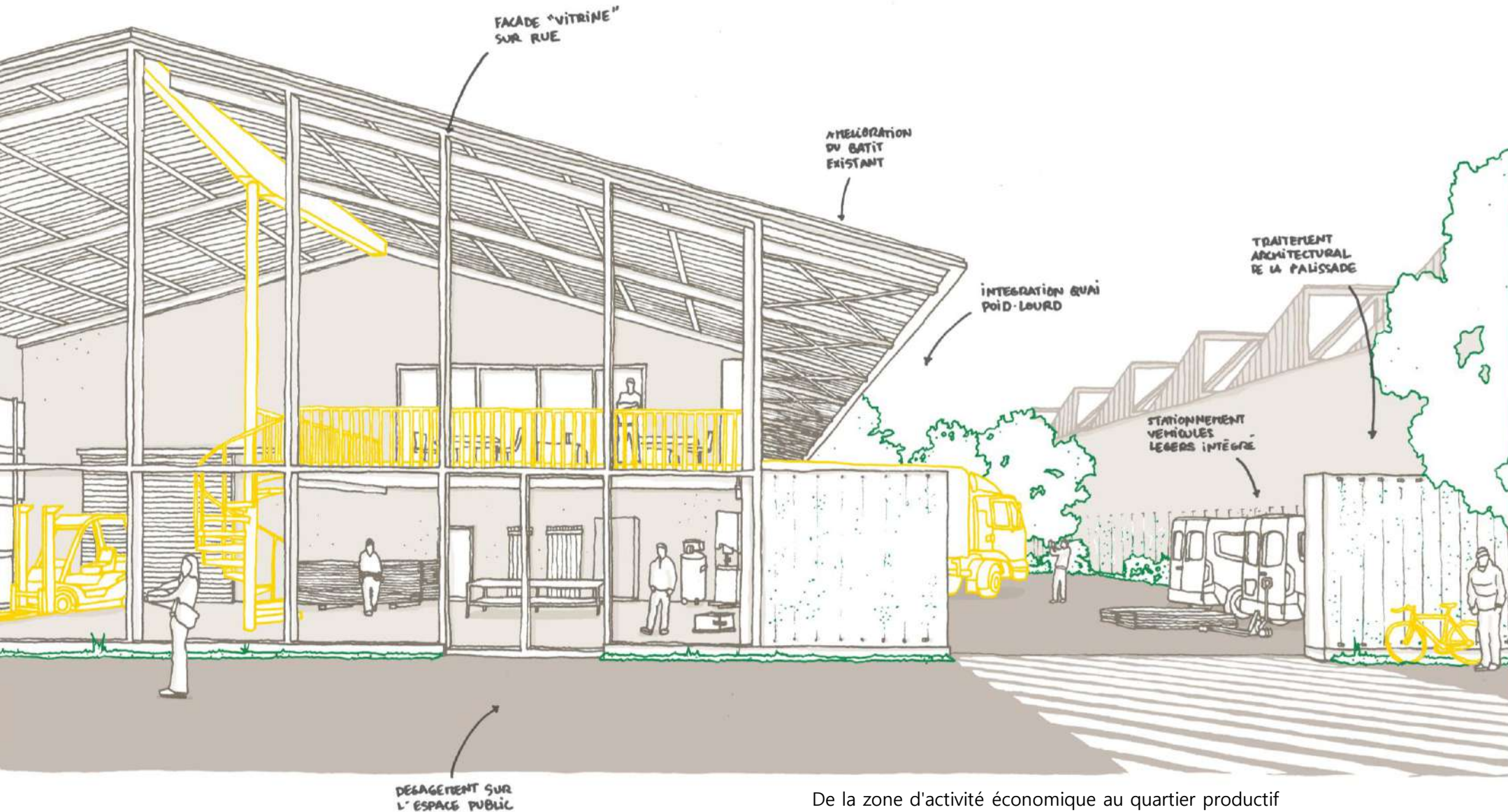


extension



Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

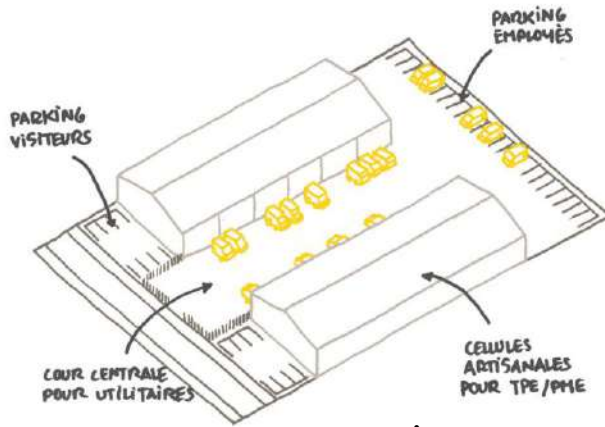
Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées



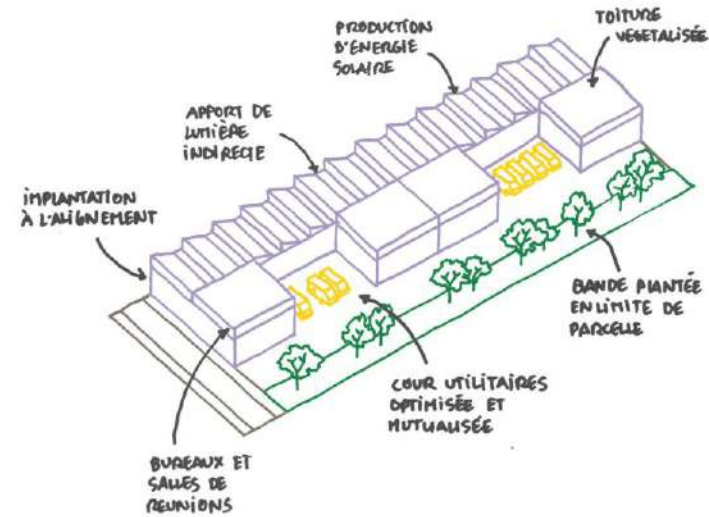
Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées

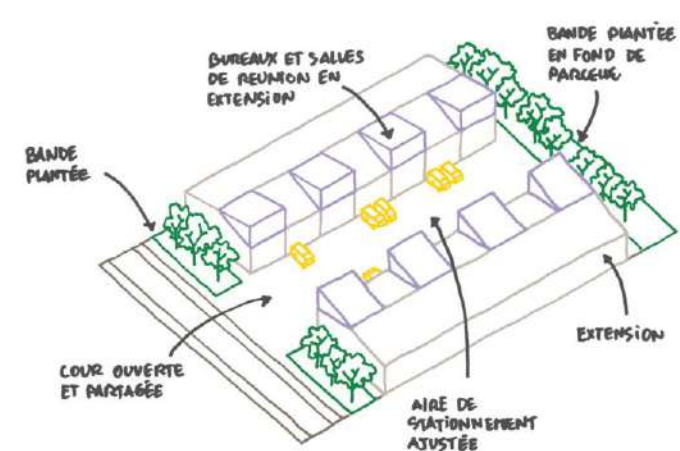
Famille des « cités artisanales »



existant



construction
neuve



réhabilitation
extension



Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées



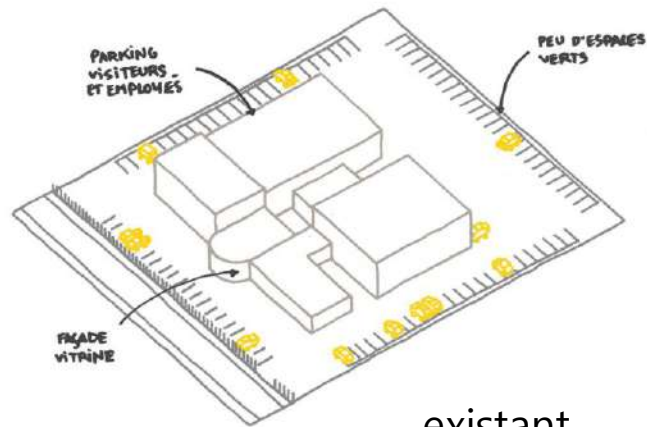
De la zone d'activité économique au quartier productif

18/12/2025

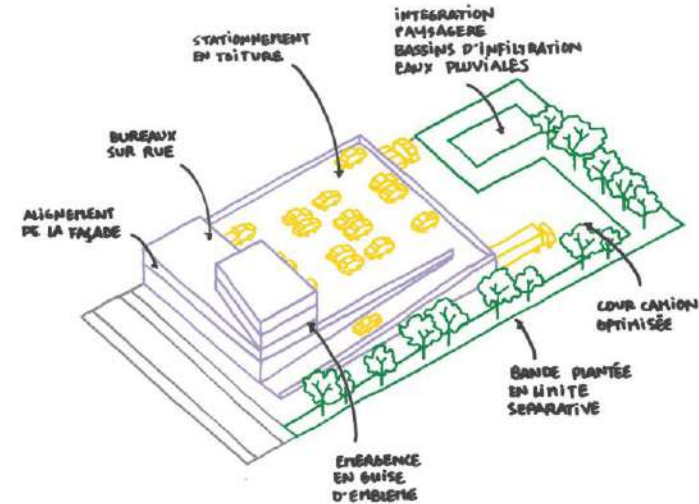
Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées

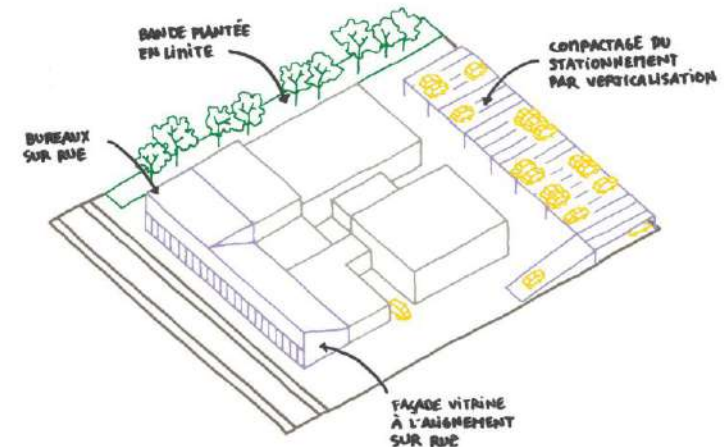
Famille des « sièges emblèmes »



existant



construction
neuve

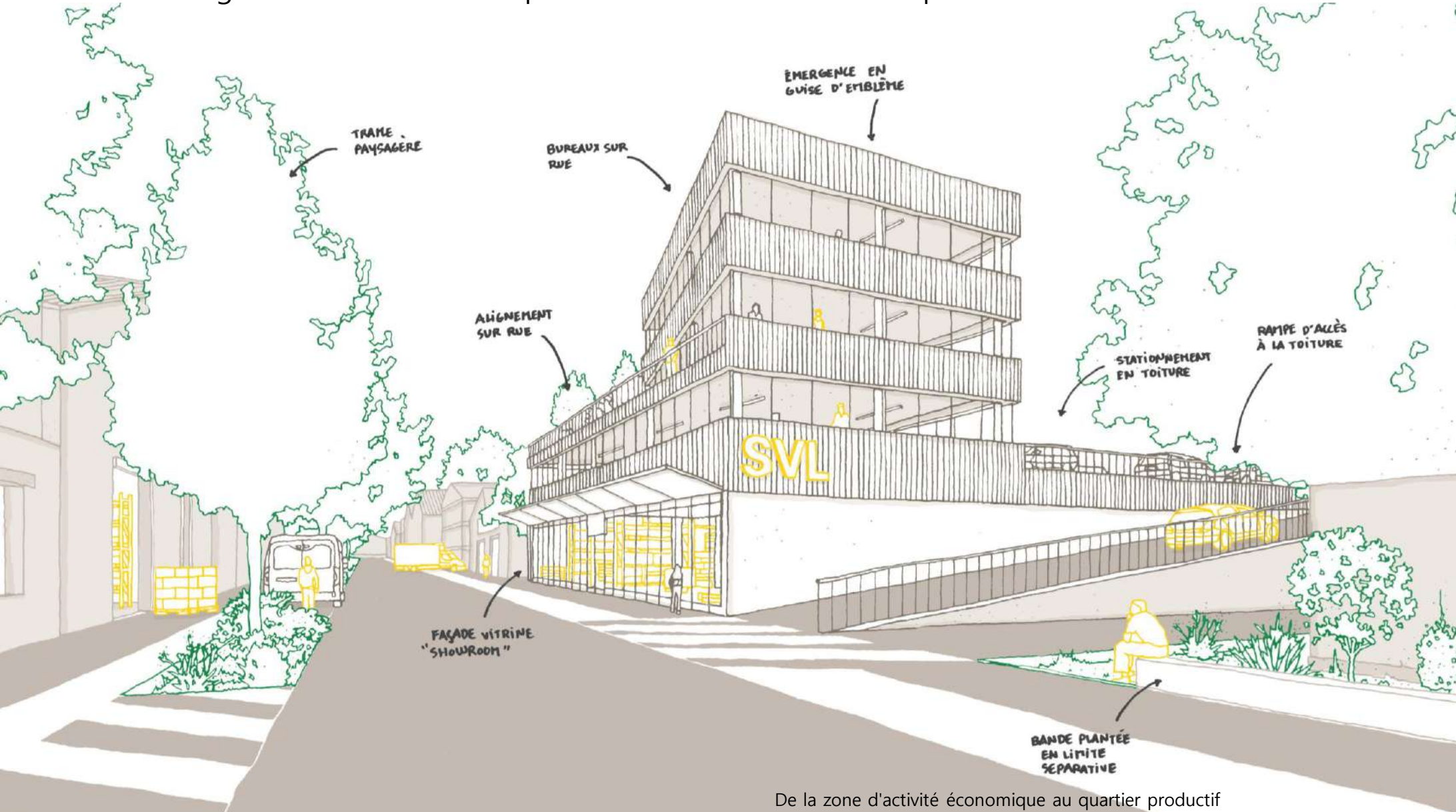


réhabilitation
extension



Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

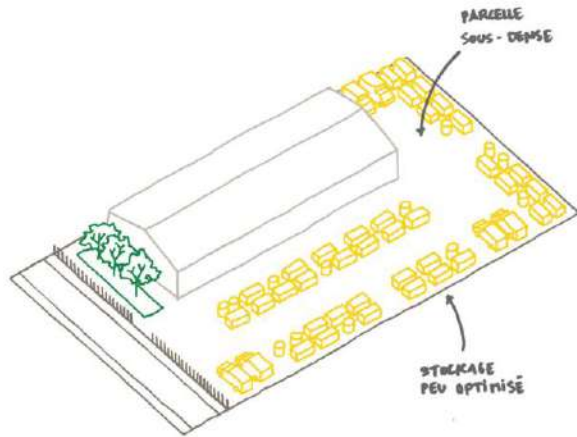
Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées



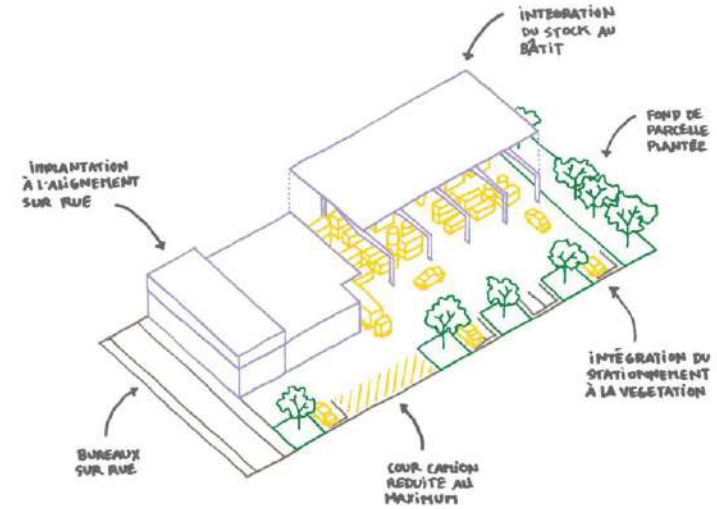
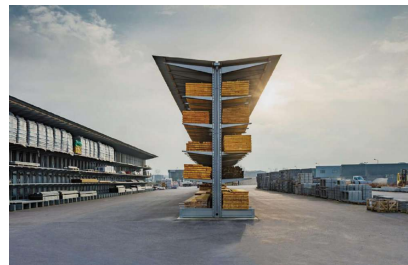
Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées

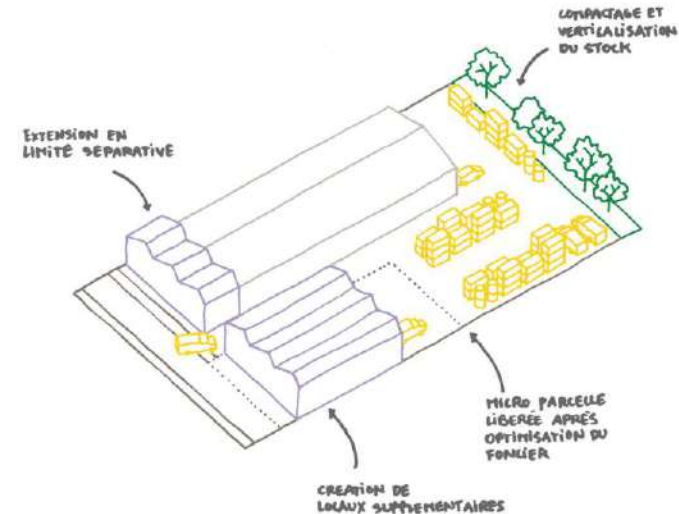
Famille des « stockeurs »



existant



construction
neuve



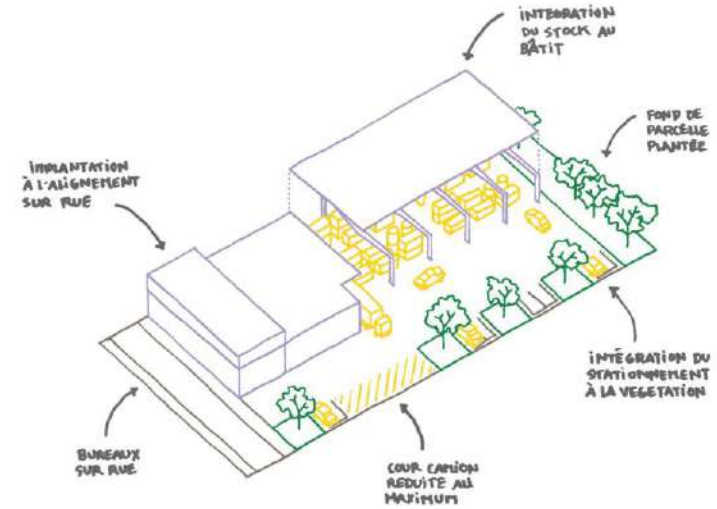
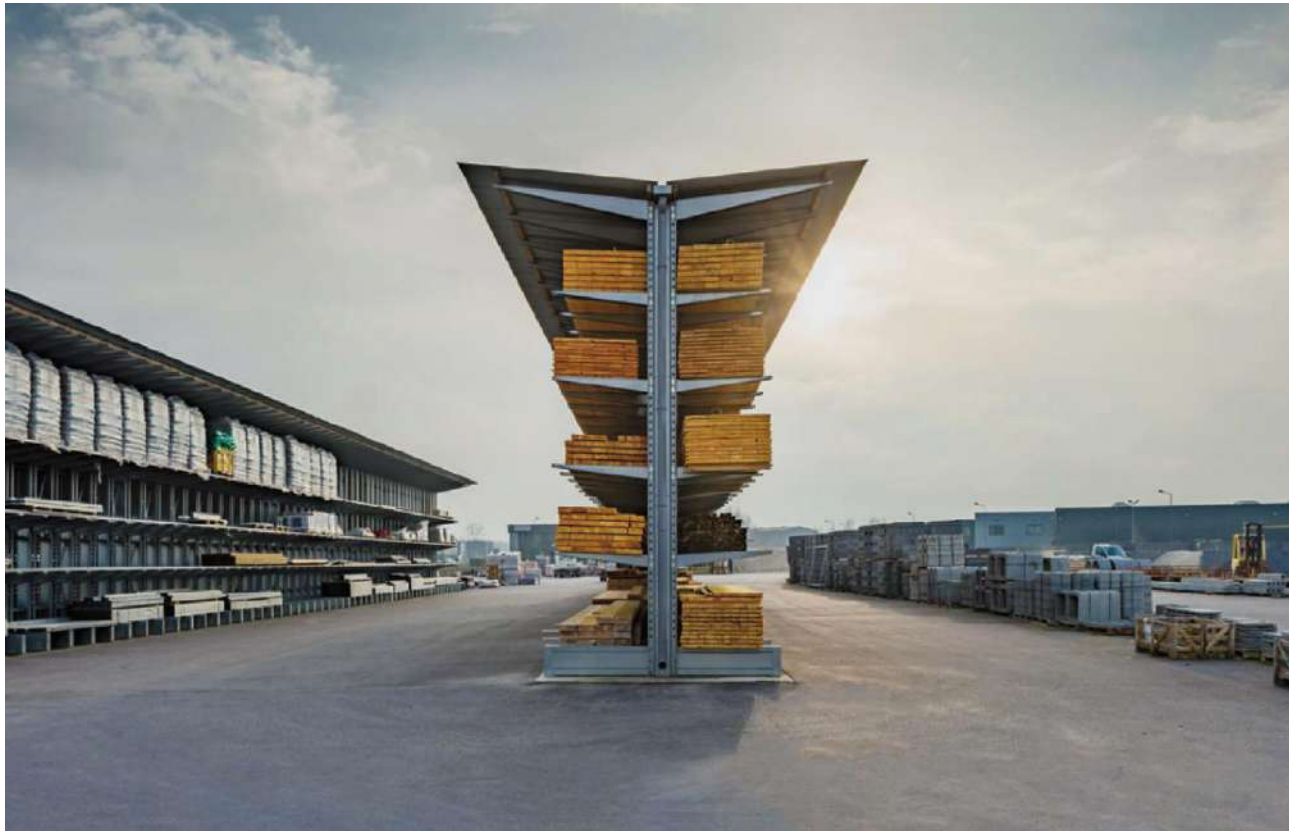
réhabilitation
extension



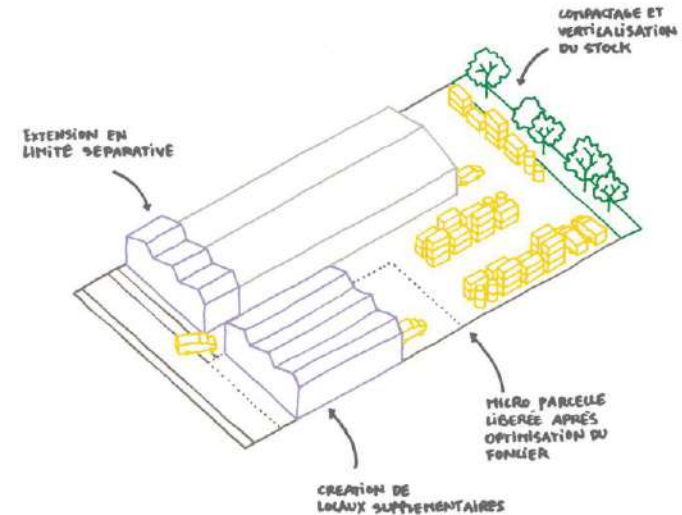
Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées

Famille des « stockeurs »



construction
neuve

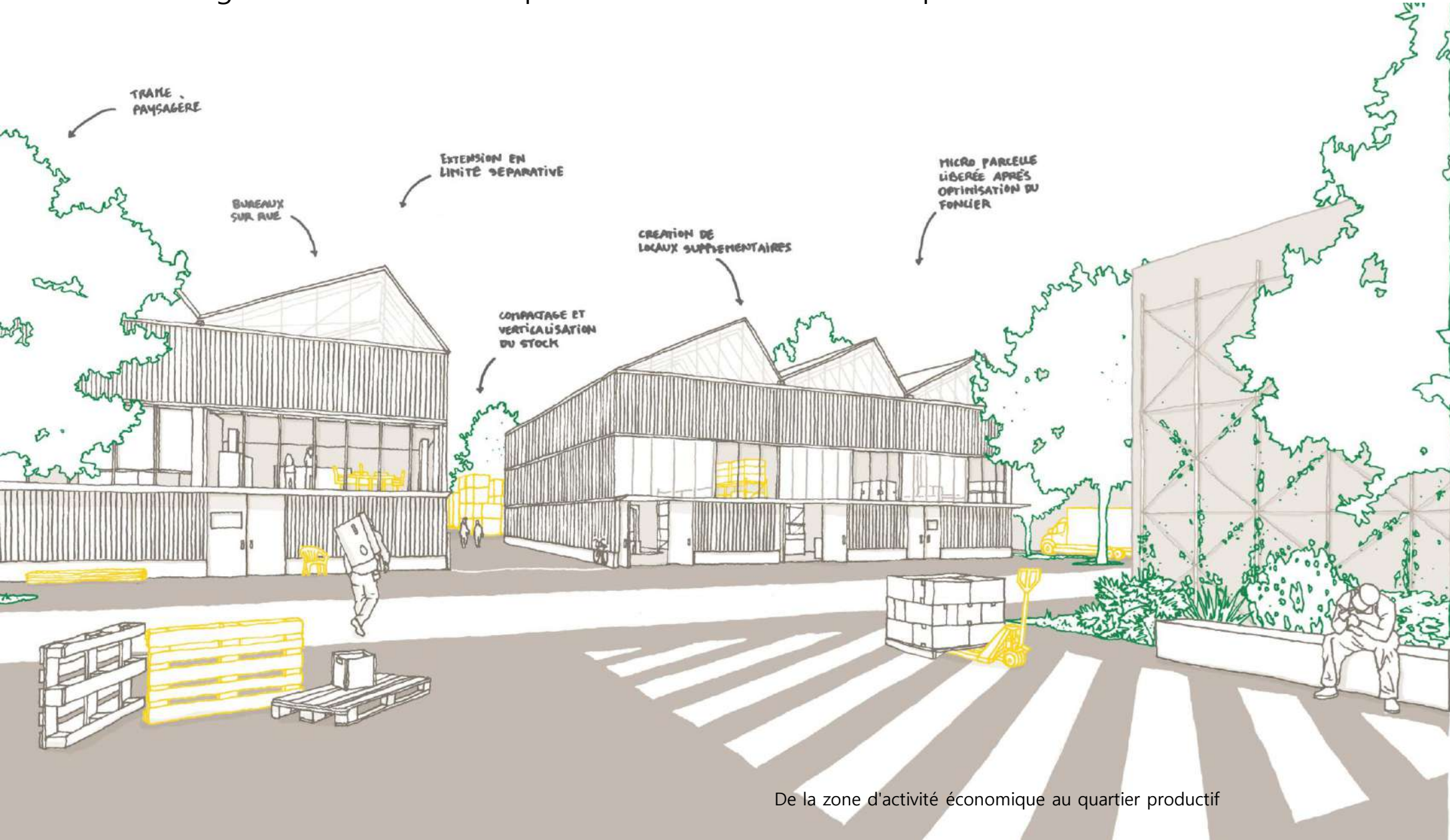


réhabilitation
extension



Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées

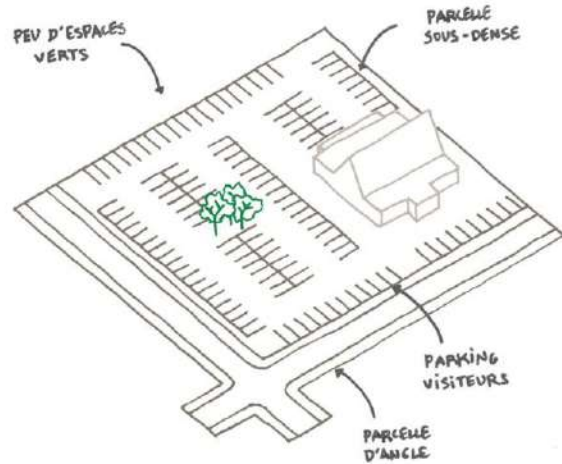


Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

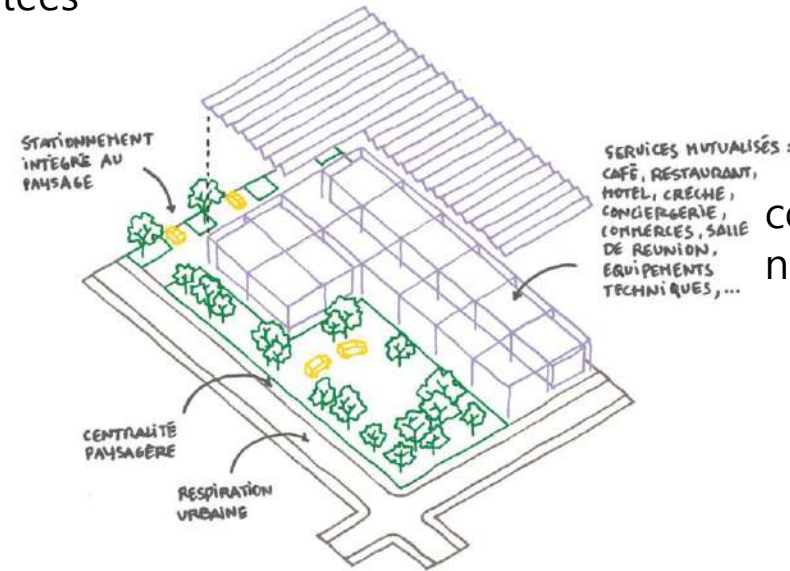
Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées

Famille des « recevant du public »

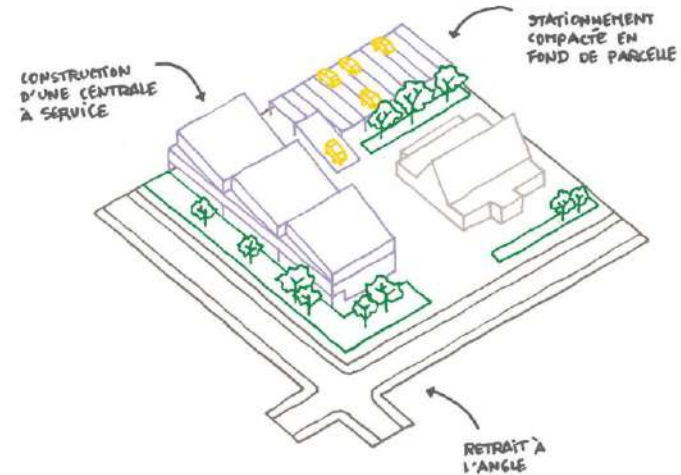
»



existant



construction
neuve

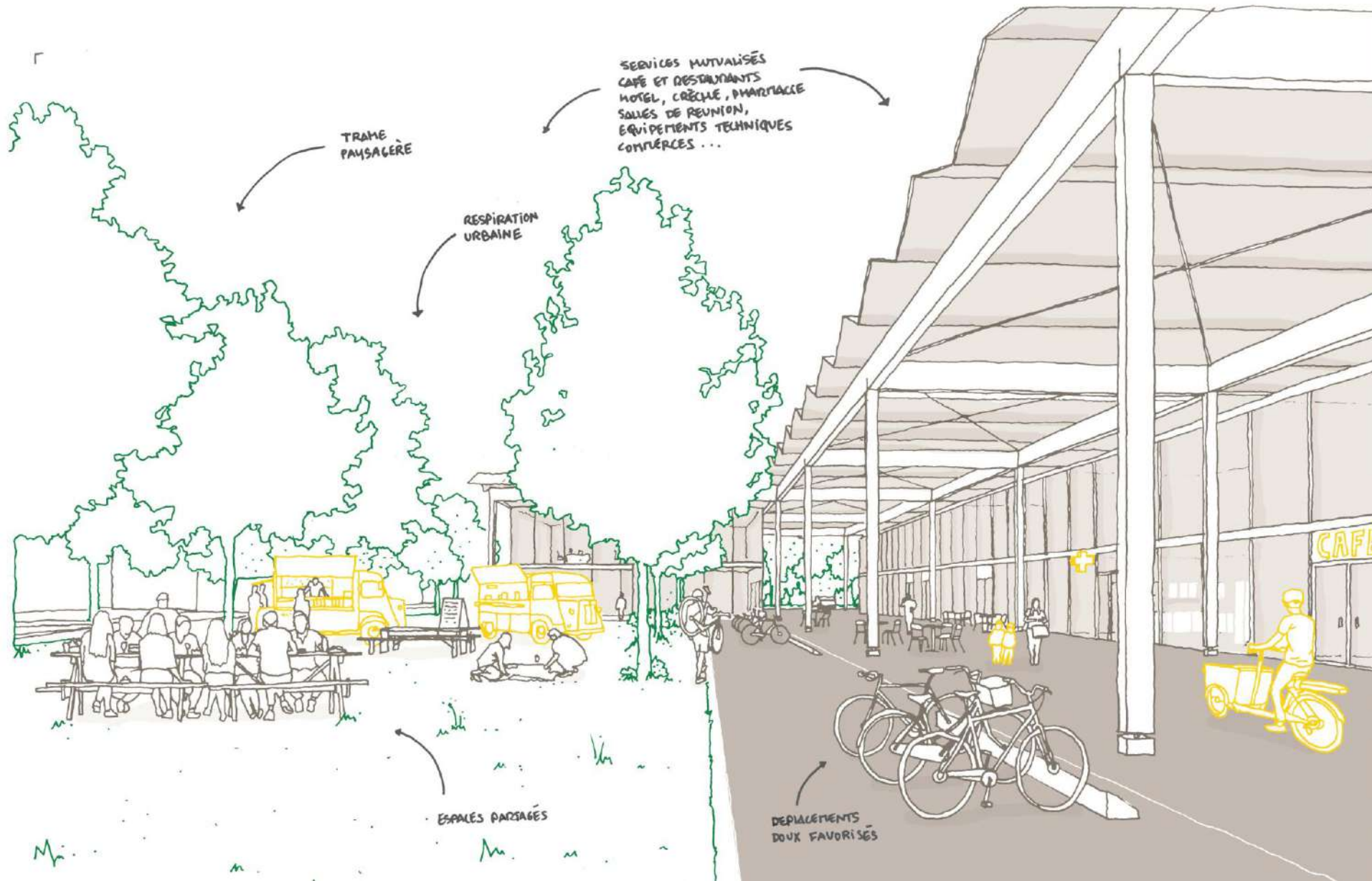


réhabilitation
extension



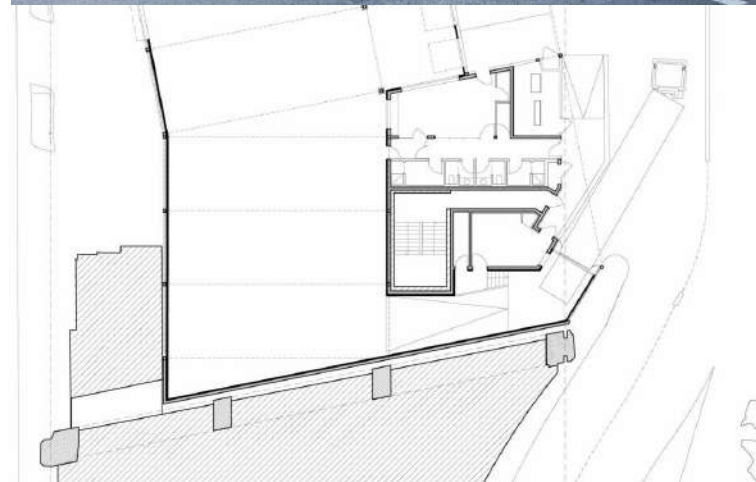
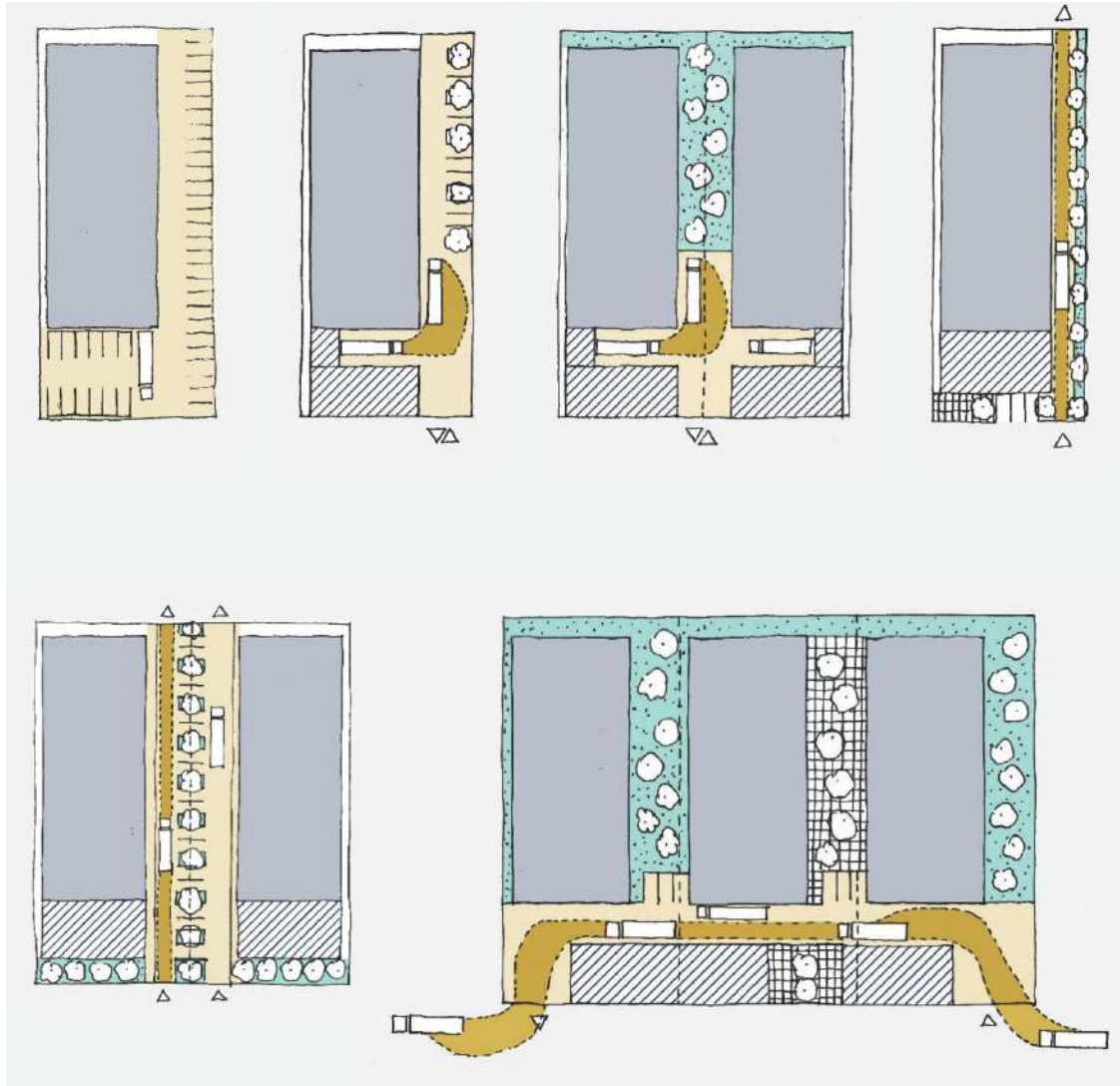
Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Identifier des grandes familles d'entreprises et des interventions adaptées



Des formes architecturales qui partent des usages des entreprises

Optimiser les manœuvres, surtout des poids-lourds



Des formes architecturales qui partent du terrain

S'inscrire dans la pente



Pago de Carraovejas, Portugal

Des formes architecturales qui partent du terrain

S'inscrire dans la pente



Sogaris, Rungis



CL Warehouses VAGA, Brésil

Des forment architecturales qui partent du terrain

S'inscrire dans une zone inondable



Bâtiment commercial Belhome,
Voglans, Savoie



Bassin de rétention

Des formes architecturales qui changent l'image des entreprises et de la zone

Créer un point de repère



Bâtiment Hilti, Pays-Bas



Hotel d'activités Kaap Noord, Pays-Bas

Des formes architecturales qui changent l'image des entreprises et de la zone

Rénover son image par une extension, faire vitrine



Bâtiment Hilti, Pays-Bas



Des formes architecturales qui changent l'image des entreprises et de la zone

Rénover son image par une réhabilitation, une surélévation



Asterweg 20, Amsterdam, Pays-Bas



Saint-Herblain, Pays de la Loire

Des formes architecturales qui changent l'image des entreprises et de la zone

Créer des dispositifs d'entrée



Hotel d'activités Kaap Noord, Pays-Bas



Centre technique municipal, la Chapelle sur Erdre

Des formes architecturales qui changent l'image des entreprises et de la zone

Travailler les seuils et les rythmes



Cité artisanale, Valbonne

Des formes paysagères qui changent l'image des entreprises et de la zone

Incorporer au grand paysage



Centre de recyclage, Suède



Stockage EDF, Bures

Des formes paysagères qui changent l'image des entreprises et de la zone

Incorporer au grand paysage



Entreprise de menuiserie, charpente,
Agencement, Saint-Vincent-des-Landes



Green park, Place Design + Planning, Reading, Royaume-Uni



Damien Antoni architecte
territoires résilients & productifs

Merci!

