

BÂTIR L'AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE



LES CARNETS PRATIQUES N° 12
DE L'INSTITUT PARIS REGION

CONSTRUCTION RÉVERSIBLE

Où ?

Bordeaux (33)

Avec qui ?

Aménageur : EPA Bordeaux Euratlantique

Maître d'ouvrage : Elithis / Egidia

Architecte : Canal Architecture

Présentation du projet

Le projet prévoit de construire un édifice de 5 000 m² avec une prise en compte des mutations à venir dans le centre de Bordeaux. Il figure parmi les sept projets lauréats d'un appel à manifestation d'intérêt, initié par l'État à travers ses établissements publics d'aménagement en 2018.

Ambition en matière d'économie circulaire

En facilitant les adaptations techniques et en allégeant les coûts associés au changement d'usage, l'idée est de créer des constructions « non générées », selon Patrick Rubin de Canal Architecture, en articulant plusieurs principes (épaisseur du bâtiment de 13 m, hauteur d'étage de 2,70 m, procédé constructif en poteaux-dalles, placettes et pontons ajustés aux circulations extérieures...).

Le principe est d'accueillir indifféremment des logements, des entreprises et des commerces dans un même édifice, et avec un propriétaire (Elithis) unique.

Avec le dispositif du « permis d'innover » de la loi Élan, il est possible de déroger à des règles urbanistiques au sein des opérations d'intérêt nation. Le permis de construire évolutif (déposé fin 2020) autorisera donc une dérogation à l'annonce de la destination du bâtiment en précisant la programmation de l'ouvrage lors de sa sortie. Celui-ci ne peut rester totalement « à blanc » du fait de

la nécessaire garantie de l'investissement initial du maître d'ouvrage.

Le projet diffère d'une logique fonctionnaliste où chaque destination répond à une typologie dotée de normes spécifiques (conception, sécurité...) qui peuvent être contradictoires, ce qui peut compliquer ou empêcher sa mutation.

Enjeux et perspectives

En venant lever les questions relatives aux dispositifs constructifs et économiques du réversible, le projet permet d'optimiser le stock bâti, en évitant les démolitions ou réhabilitations lourdes.

En revanche, il est confronté à des questions d'urbanisme réglementaire (réversibilité administrative). Comment intégrer un ou plusieurs bâtiments non affectés à une destination prévue par le Code de l'urbanisme dans un plan local d'urbanisme, dont les objectifs prospectifs à moyen ou long terme coïncident peu avec la flexibilité d'un permis de construire évolutif ?

Sur le plan fiscal, il s'agit de se demander quelles règles d'imposition seront associées aux bâtiments sans destination. Une évolution programmatique ne serait-elle pas tout de même possible, si le bâtiment n'était pas géré par un unique propriétaire ?

Permis d'innover

DEMAIN

OBJECTIF :
UN PERMIS DE CONSTRUIRE
SANS DESTINATION

Destinations	Surface en m ² avec un permis « OUI »	Surface en m ² « NON »
Habitat		
Mixage mixte		
Bureaux		
Commerce		
Activités		
Industrie		
REVERSIBLE		X
Service public		
Surfaces libres (PDI)		

Formulaire CERFA
n° 13409*06 :
évolution souhaitée.