

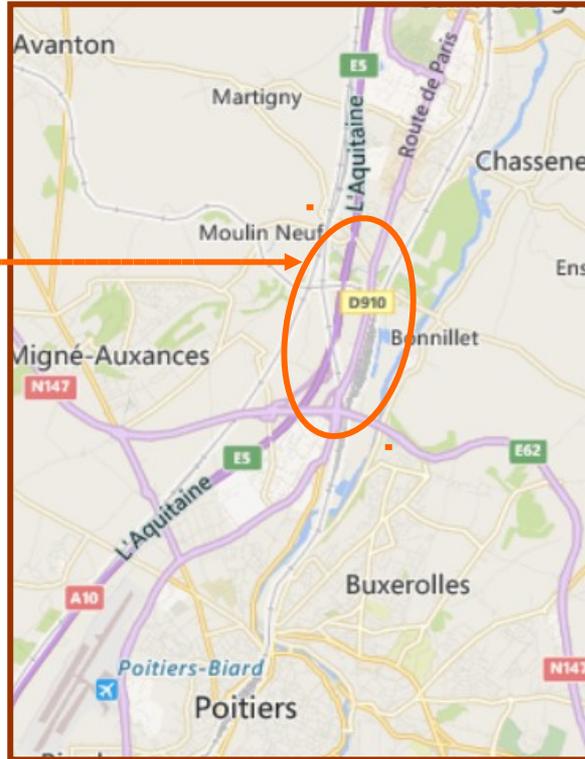
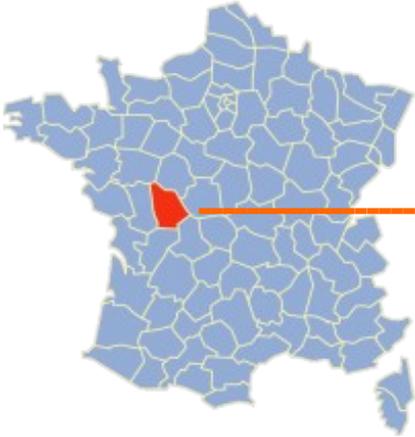
# Vers un développement durable des ZAE de Guadeloupe

**Phase 1 : Des exemples en métropole**

**La ZAC des Grands Philambins  
pour redynamiser Les Portes du Futur (86)**

- Clothilde DELFOUR
- Aouicha KRADAOUI

# Les Portes du Futur



- En région Nouvelle Aquitaine
- Département de la Vienne
  - Au nord-est de Poitiers
  - Communauté d'agglomération du Grand Poitiers
  - Commune de Chasseneuil-du Poitou

# Les Portes du Futur,

Une zone vieillissante

Des locaux commerciaux  
situés de part et d'autre  
de la RD





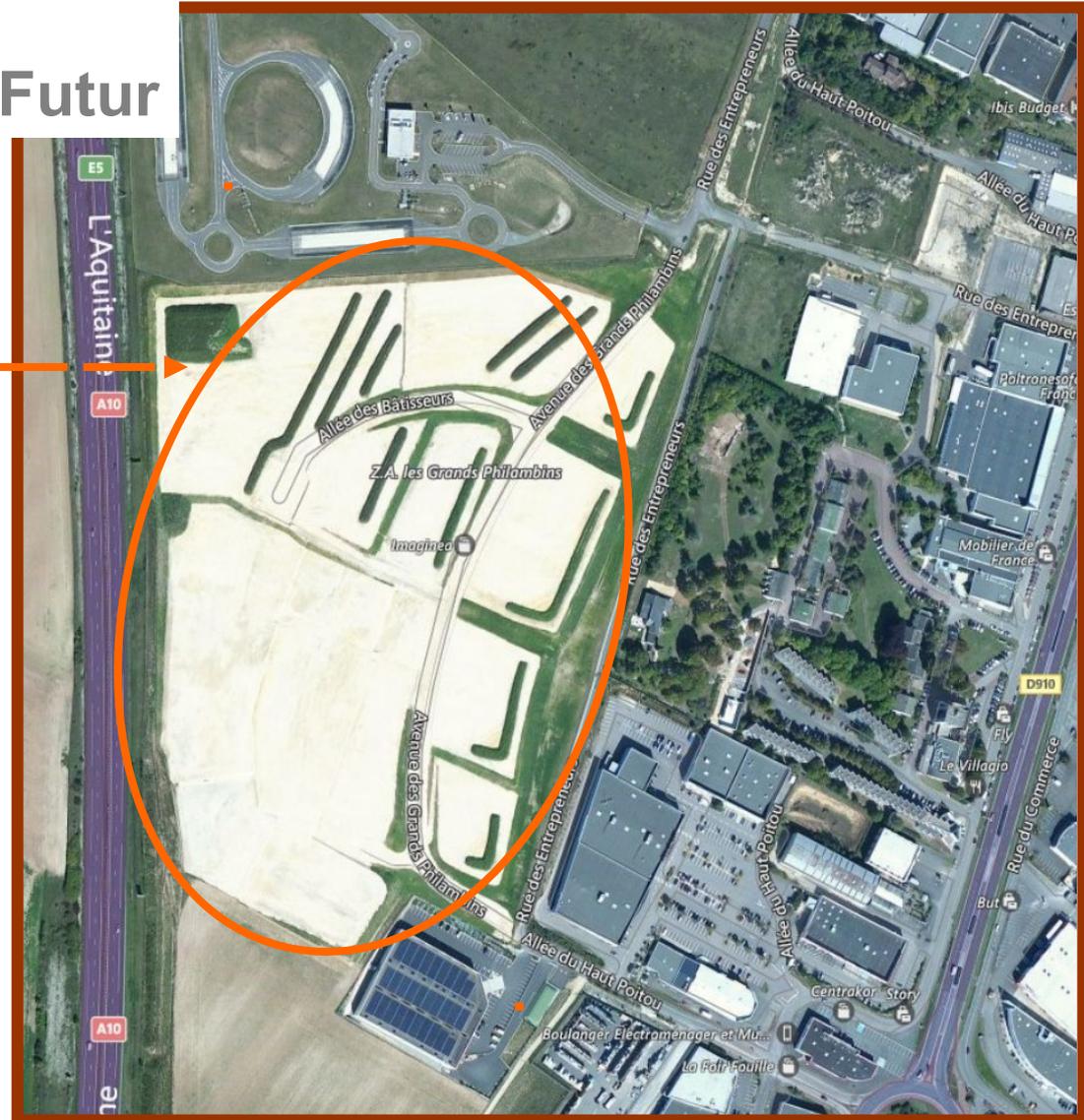
# Les Grands Philambins

Nouvelle ZAC -  
Extension des Portes du Futur

Un îlot de 12 ha

Objectifs :

- favoriser l'implantation d'entreprises à vocation commerciale, d'activités artisanales et de services
- dynamiser l'activité économique existante



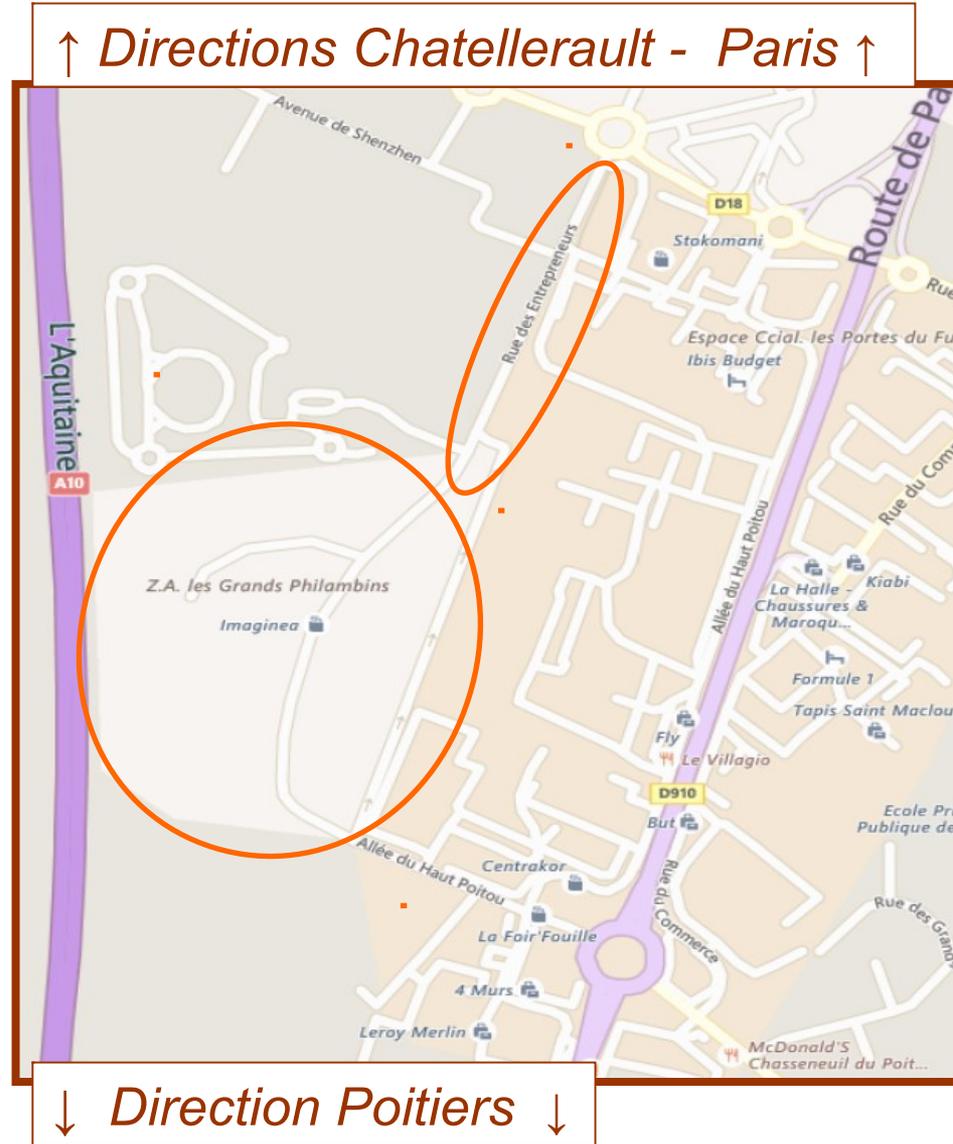
# Articulation de la ZAC des Grands Philambins avec son environnement

Une nouvelle ZAC  
contigüe à des zones  
d'activités existantes



# Connexions

avec centre-ville, communes, quartiers environnants



# Qualités de la zone

## Les Grands Philambins

8,5 ha ouverts à la commercialisation



Une galerie marchande de 16 000 m<sup>2</sup>

→ 18 lots commerciaux

# Circulation, déplacements, stationnements

Des Portes du Futur à la ZAC des Grands Philambins,  
il n'y a qu'un pas...



# Circulation, déplacements, stationnements

Des accès sécurisés dédiés  
aux piétons et aux vélos



# Circulation, déplacements, stationnements



La place des piétons  
et des PMR



# Circulation, déplacements, stationnements



La contigüité des commerces

→ aller d'un magasin à l'autre sans recourir à la voiture



# Circulation, déplacements, stationnements



Une voie, située à l'arrière de la galerie marchande, dédiée à la livraison des commerces



# Gestion des paysages et espaces communs

Entre autoroute et commerces



En limites de zone



# Gestion des paysages et espaces communs



Photos : Cerema NC



Des espaces verts pour  
gérer les eaux pluviales

# Eaux pluviales

Permettre le ruissellement  
vers des espaces  
végétalisés



Des bordures planes



# Services aux usagers et aux entreprises

- La sécurité du site
- Le nettoyage des toitures



# Gouvernance de la zone

- **Le syndic** : gestion des espaces communs
- **Le promoteur SIPEC** : propriétaire (foncier + locaux)
- **Les enseignes** : locataires

## Quelques données chiffrées

À la charge des enseignes :

- **le loyer**, des montants inférieurs à la moyenne nationale
  - 75 € HT/m<sup>2</sup> pour un grand espace
  - 160 € HT/ m<sup>2</sup> pour un petit espace d'environ 150 m<sup>2</sup>
- **les charges** relatives aux parties communes :
  - environ 10 € HT/m<sup>2</sup>
- **les impôts fonciers.**