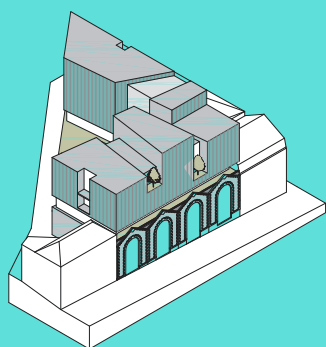


# PROGRAMMATION REHABILITATION SURELEVATION



Dossier projet



ECO-PEPINIERE  
BIOSOURCEE BEPOS  
POUR LA VALORISATION DES  
SAVOIR-FAIRE DU LIMOUSIN

le **OFF** du Développement Durable **2015**

**ADSC**  
**ARCHITECTURE**  
**ET DEVELOPPEMENTS**  
**SONIA CORTESSE**

11, RUE NEUVE DES BOULETS  
75011 PARIS  
T +33 1 43 48 58 20  
contact@soniacortesse.eu

**Equipe:** ARCHITECTURE ET DEVELOPPEMENTS SONIA CORTESSE initiatrice, programmiste et faisabilité/esquisse, JEAN PIERRE CHEVALLARD montage opération, INTERFACES accompagnateur des entreprises et gestionnaire des espaces, JEAN PAUL DELOMENIE économiste, JULIETTE MOREAU chef de projet, master 2 CDEQ architecture.



Existant

## CONTEXTE

Un propriétaire nous confie la recherche de promoteurs et/ou d'investisseurs pour la vente d'une propriété située dans le quartier de la Gare de Limoges en ZPPAUP (ancien bâtiment industriel actuellement occupé par des commerces de déstockage). Le projet est en co-visibilité avec la gare des Bénédictins, inscrite à l'inventaire des bâtiments historiques. Nous avons toute latitude pour définir la programmation du bâtiment.

Nous soumettons au duo Architecte des Bâtiments de France / Directeur de l'Urbanisme, une esquisse et un programme de valorisation des savoir-faire locaux, mixte, abritant à la fois de jeunes artistes et artisans sortant des écoles d'arts de Limoges et les entreprises de l'artisanat d'excellence. Le bâtiment lui-même utilise et valorise les savoir-faire et matériaux locaux et s'intègre ainsi dans son contexte, tant d'un point de vue social qu'économique et environnemental.

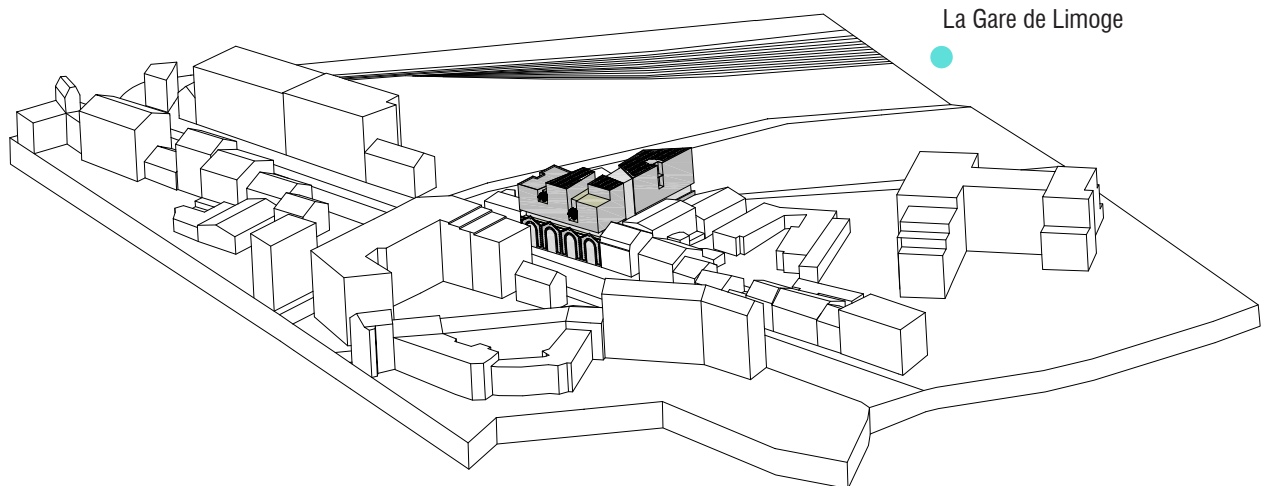
## DEMARCHE COLLABORATIVE

Guidés par la démarche écoresponsable que notre agence conduit depuis 20 ans, nous tentons de saisir les enjeux économiques, sociaux et environnementaux de la région de Limoges pour proposer un équipement autour de l'activité de l'économie locale de Limoges et du Limousin. Parallèlement, à la fois pour s'adapter à la demande d'un « client » soucieux de la rentabilité de son bien, anticiper une future mutation du quartier avec l'arrivée du TGV et atteindre une certaine densité dans ce quartier très central, nous élaborons une faisabilité/esquisse dérogeant à l'actuel règlement de ZPPAUP, avec un volet programmatique atypique.

## ECORESponsABILITE SOCIETALE

*Nous sortons ici de notre rôle habituel d'architecte-maître d'œuvre répondant à une demande existante pour susciter et organiser une opération innovante et valorisante en cherchant à initier des partenariats multiples :*

investisseurs, accompagnateurs du développement économique, futurs exploitants, écoles d'arts, entreprises, association locale de l'excellence, Ville, CCI, Pays du Limousin, conseil général. Ces partenariats optimisent les chances que l'opération se réalise.



Intégration dans le site, orientation Nord-Sud



## POTENTIEL ECONOMIQUE DES SAVOIR-FAIRE LOCAUX

La région du Limousin est connue pour ses savoir-faire locaux : Arts du feu (émail, céramique, porcelaine et vitrail), Arts de la table (porcelaine), Arts textiles (tissage), matières premières (laine, bois et cuir) ainsi que l'élevage et l'agriculture de qualité. Des savoir-faire ancrés dans ce territoire qui s'inscrivent actuellement dans une démarche de développement industrielle, artistique et agricole. Même si le secteur de Limoges connaît encore des difficultés en matière de développement économique, il abrite un fort potentiel économique, social et environnemental que nous saisissons dans le cadre de ce projet. Les analyses et rencontres faites au préalable nous ont permis de cerner les enjeux principaux du site et de proposer un programme novateur :

Créer un pôle d'excellence, écopépinière d'entreprises et espaces d'exposition valorisant ces nombreux savoir-faire et ressources locaux.

Nous avons proposé à la société INTERFACES d'être partenaire. A la fois ingénierie, conseil en développement économique local et gestionnaire des locaux, ayant déjà fait leurs preuves en forgeant le premier réseau d'une vingtaine de pépinières d'entreprises en France, cette société a pour mission d'accompagner le développement des entreprises et de dynamiser leur synergie.

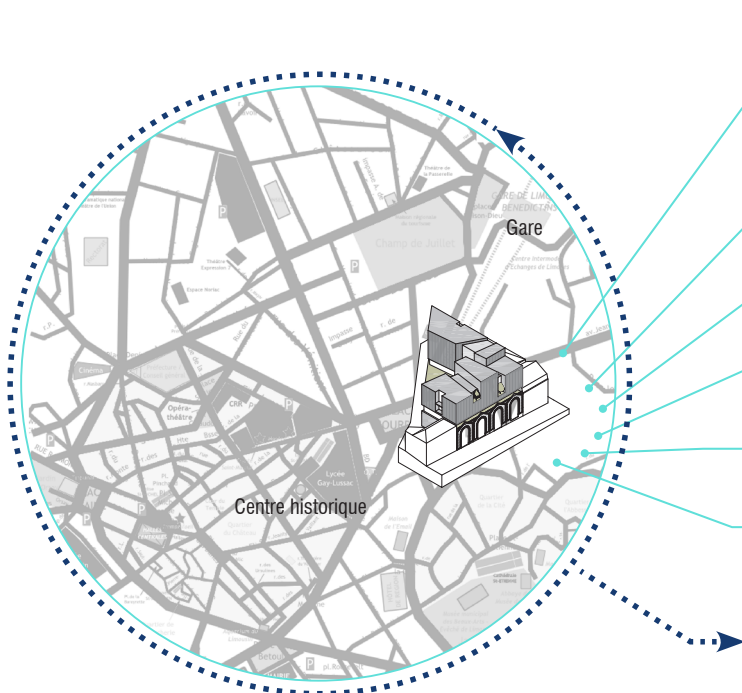
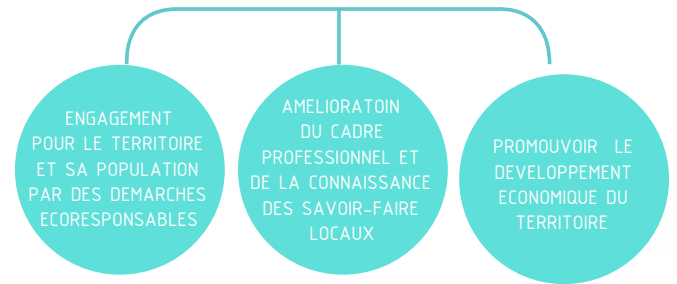
## ALLIANCE DE LA TRADITION ET DU PROGRES

Au cœur de Limoges, de nombreux pôles de recherche, entreprises de production, université et associations sont axées sur les Arts du Feu et les ressources locales.

Mettre en valeur et intégrer les structures professionnelles et institutions déjà existantes dans le projet.



## PEPINIERE DES SAVOIR-FAIRE LOCAUX



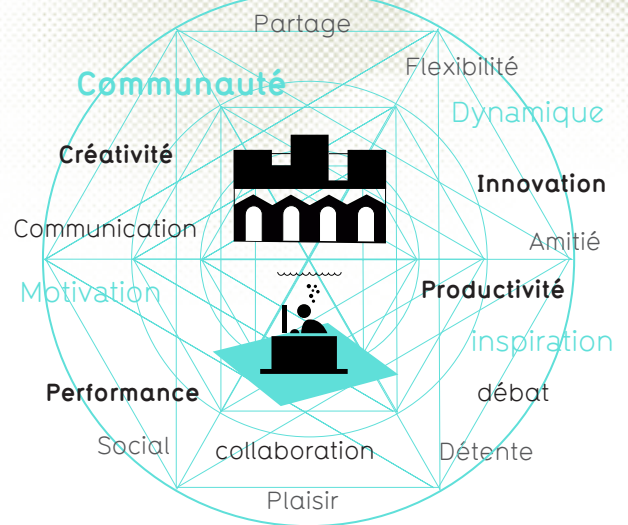
**INTERFACES** ADSC ARCHITECTURE ET DEVELOPPEMENTS SONIA CORTESSE

## BÂTIR LES CONVIVALITES PROFESSIONNELLES ET SOUTENIR LA PASSION D'ENTREPRENDRE

Le travail occupe une place centrale dans notre quotidien et structure notre société. Les bouleversements socio-économiques actuels amènent à de profondes mutations notamment en ce qui concerne notre manière de travailler. Afin de s'adapter à la conjoncture professionnelle actuelle et à la diversité des profils, il est nécessaire de repenser l'espace de travail lui-même à travers une réflexion sur la mixité et la temporalité :

*Nous proposons une programmation qui se détourne des systèmes classiques, explorant les nouveaux concepts sociaux et spatio-temporels du cadre professionnel afin de pousser à l'innovation.*

Le but étant de créer des espaces de réflexion et de production adaptés à chacun tout en favorisant une collaboration entre tous les acteurs pour la mise en œuvre de projets générateurs d'activités économiques responsables.

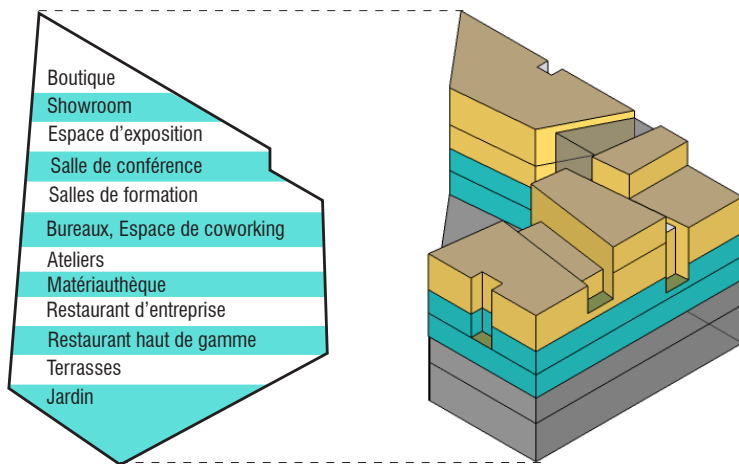


## PROGRAMMATION: CONCEVOIR UN LIEU HYBRIDE

La démarche cherche à créer une synergie vertueuse entre artisans, artistes, petites et grandes entreprises et associations locales, et favoriser leur complémentarité à travers des projets collaboratifs. Ces acteurs sont des leviers incontestables de la compétitivité de la région. C'est pourquoi nous proposons de :

*Concevoir un lieu-util hybride qui entrecroisera des programmes d'expérimentation, d'accélération de projet et de co-travail associé à un programme d'évènements et de représentation pour faire connaître les savoirs faire et produits locaux.*

Le lieu se composera d'espace de bureaux (classiques, co-travail et ateliers) et d'espaces de présentation et d'exposition (showroom). Mais aussi d'un restaurant mettant en valeur les produits culinaires locaux ouvert aux professionnels de la pépinière, aux visiteurs, ainsi qu'au personnel de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt du Limousin située à proximité du site (à l'étude).





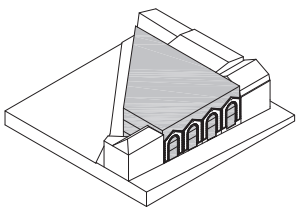
## CONCEVOIR UNE ECO-ARCHITECTURE CONTEXTUALISEE ET RESPONSABLE

Inscrit dans une démarche écoresponsable, nous avons souhaité concevoir une architecture à l'image de son contenant : contextualisée, novatrice et mettant en scène les savoir-faire de la région. L'édifice souhaite s'ouvrir sur la ville par de nombreuses percées visuelles axées sur les monuments historiques de la ville de Limoges. La seconde entrée de l'édifice se fait par un « cœur vert » s'ouvrant vers la Gare participant à la valorisation et la croissance de la biodiversité locale. Nous avons souhaité réhabiliter le bâtiment en mettant en valeur la façade existante tout en le surélevant pour faire émerger une architecture contemporaine.

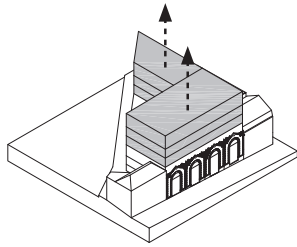
Le bâtiment utilisera les matériaux locaux : bois résineux (Douglas pour la structure), bois feuillus (chêne et châtaignier pour les menuiseries intérieures et extérieures), isolants biosourcés locaux (laine, chanvre ou lin), terre cuite (façade sous forme de modules en céramique et brique) et terre crue (parois intérieures), laine tissée et cuir (mobiliers et décoration).

« Concevoir une architecture pilote mêlant tradition et contemporanéité, favorisant l'économie circulaire locale et diminuant l'impact environnemental. »

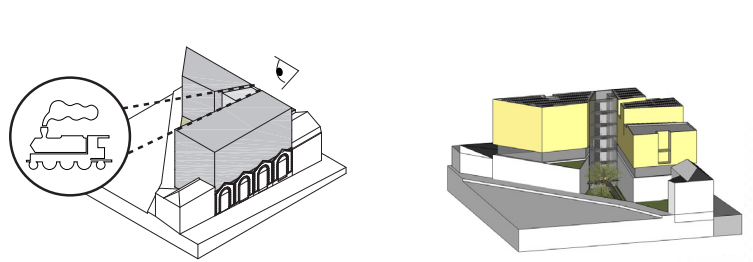
### 1. Restructuration de l'existant



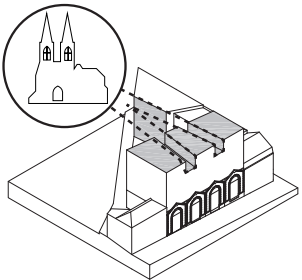
### 2. Surélévation en équerre



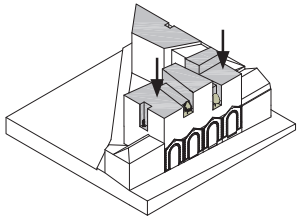
### 3. Faille interne: ouvrir sur le quartier côté Gare + cœur vert



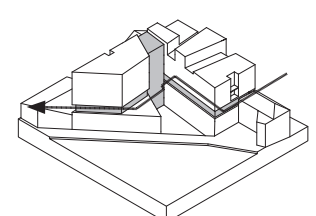
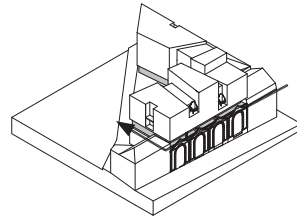
### 4. Faille transversale: créer des percées visuelles sur les monuments historiques de la ville.



### 5. Jeu Plein/vide: abaissement des pignons, création de terrasses. Avoir différentes visions de l'édifice.

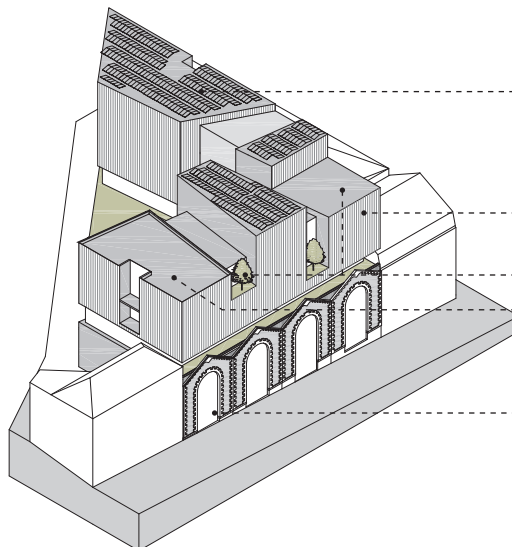


### 6. Recul de la façade et création d'un bandeau vitré filant: marquer le dialogue entre architecture ancienne et contemporaine.



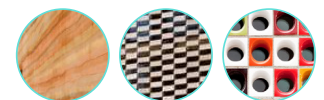
## Architecture écoinnovante

- Création de foncier aérien (surélévation) participant au financement de la rénovation et à la rentabilité économique de l'opération
- Bâtiment emblématique des savoir-faire locaux. (utilisation de la céramique, du bois du Limousin, etc.)
- Bâtiment économe (BIOCLIMATIQUE) et efficace énergétiquement (PASSIVHAUS), intégration architecturale d'énergies renouvelables (BEPOS)
- Conforts et qualité sanitaire des espaces
- Création de biodiversité urbaine
- Favorisation de la végétalisation spontanée



**Toiture photovoltaïque:**  
Utilisation des ENR

**Surélévation:**  
Effet de transparence, double peaux



**Végétalisation**  
Mise en valeur de la biodiversité locale, Terrasses végétalisées.

**Socle:**  
Aspect minéral et vitrine sur la ville.

