

# CAHIER DE RÉFÉRENCES

**LINEAMENTA**  
un cadre pour vos projets



## BUREAU D'ÉTUDES EN URBANISME Ses valeurs

LineaMenta est un bureau d'études en urbanisme, spécialisé dans vos projets de développement économique et commercial des territoires.

LineaMenta signifie *contours, cadre en latin*.

Être urbaniste, c'est, avant tout, offrir des solutions qui engagent l'avenir d'un territoire tout en respectant son histoire. Ainsi, c'est proposer **des projets qui soient viables, durables et acceptés de tous**. Pour LineaMenta, l'urbanisme permet de placer l'intérêt de chacun au service de tous.

### Le cœur de métier de LineaMenta repose sur trois piliers :



Le développement  
économique et commercial  
des territoires



L'assistance  
à maîtrise  
d'ouvrage



La formation  
continue et initiale



### L'ÉQUIPE Marion Lacombe

Issue d'une double formation en droit de l'urbanisme et en aménagement du territoire, Marion a travaillé, de 2012 à 2017, dans différents bureaux d'études privés à Paris, Lille et Bordeaux.

**En 2017, elle décide de créer son bureau d'études : LineaMenta.**

Diplômes :

- Master Droit de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier à Bordeaux Montesquieu (2010),
- Master Urbanisme : stratégies, projets, maîtrise d'ouvrage à Bordeaux Montaigne (2012).

Par ailleurs, elle est référente de la région Nouvelle-Aquitaine du Collectif National des Jeunes Urbanistes (CNJU).

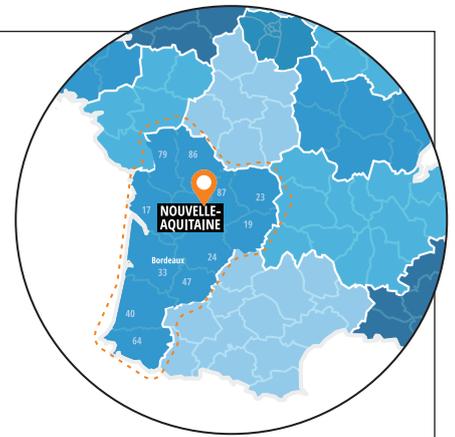




Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT

NOUVELLE-AQUITAINE



## DREAL NOUVELLE-AQUITAINE

**Mission d'Assistance à Maitrise d'ouvrage dans le traitement de l'économie dans les documents d'urbanisme auprès des 12 DDT(M) de la Nouvelle-Aquitaine.**

### Description et contexte du projet

Le rapport entre économie et documents d'urbanisme n'est pas évident. En effet, ces derniers ne peuvent définir que les lieux où l'activité peut s'implanter et non pas forcer telle ou telle société à venir s'implanter. Les documents d'urbanisme ne peuvent que donner des clés pour favoriser le développement économique.

Face à cette réalité complexe, la DREAL Nouvelle Aquitaine a souhaité accompagner les DDT(M) sur les thématiques qui touchent à l'économie (entreprises, commerces et tourisme) et leurs liens avec les documents d'urbanisme. En effet, chaque DDT(M) possède ses propres spécificités socio-économiques et nécessite une réponse personnalisée qui s'adapte parfaitement à la réalité territoriale. Pour ce faire, la DREAL a fait appel à un consultant extérieur.

Accord-cadre d'un an (2018-2019), renouvelable un an (2019-2020).

### Objectifs de la mission

- Accompagner les DDT(M) de la Région Nouvelle-Aquitaine sur la thématique de l'économie dans l'aménagement du territoire,
- Autonomiser et faire monter en compétence les agents de la DDT(M) sur les questions économiques,
- Permettre à l'Etat d'être plus efficient dans son aide aux collectivités territoriales sur cette thématique.

### Contenu

- Co-construction d'un argumentaire avec les services concernés,
- Vulgarisation de la thématique économique,
- Validation de la cohérence entre les différentes pièces des dossiers,
- Rédaction de notes techniques à destination des services de l'Etat,
- Participation et animation de séminaires sur des problématiques économiques spécifiques.

**Pau**

- > Convention cadre signée le 25 septembre 2018, Avenant signé le 3 juillet 2019, ORT créée le 12 juillet 2019
- > **Enjeux identifiés dans la convention cadre :**
  - Réduire la vacance des locaux d'activités commerciales,
  - Favoriser la diversification de l'offre immobilière pour faciliter l'accueil d'entreprises en centre-ville.
- > **Etat actuel :**
  - Fragilité de la fonction commerce (entre 10 et 15 % de vacance commerciale),
  - Chiffre d'affaires du centre-ville faible (17 % du CA de l'Agglomération).
- > **Etudes à mener dans le cadre du diagnostic**
  - Étude « Centre-ville de demain » marketing territorial.
- > **Actions matures :**
  - L'acquisition de murs commerciaux (2018-2020) et la reconstruction de la galerie Joffre,
  - La réhabilitation des halles et du complexe de la République (2018-2020),
  - La prospection d'enseignes et de concepts innovants, rue des créateurs (2018-2022),
  - Le soutien à l'installation de commerce en centre-ville (2018-2022),
  - L'aménagement de l'ancienne halle Sernam pour l'économie créative (2019-2021).




*Extrait diaporama table ronde Action Cœur de Ville : bilan et outils mis en place par les villes lauréates.*



DREAL Nouvelle-Aquitaine  
Mission d'Assistance à Maitrise d'ouvrage dans le traitement de l'économie dans les documents d'urbanisme auprès des 12 DDT(M) de la Nouvelle-Aquitaine.



## Résultat

- Participation aux porter à connaissance de l'Etat : SCoT du CAPB – Seignanx (64), SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (33), SCoT du Loudounais (86), SCoT Ouest Limousin (87), SCoT du Val de Garonne Guyenne Gascogne (47).
- Participation aux avis de l'Etat sur les documents d'urbanisme : SCoT du Thouarsais (79), PLUi Haut Val de Sèvre (79), PLUi du Haut Limousin (87), SCoT Corrèze Haute Ventadour (19), PLUi de la Rochelle (17).
- Animation de séminaires de montée en compétence des services de l'Etat sur des questions d'actualités économiques,
- Animation d'une table ronde sur Action Cœur de Ville auprès du Service Général pour les Affaires Générales en Nouvelle-Aquitaine : bilan et outils mis en place par les villes lauréates.

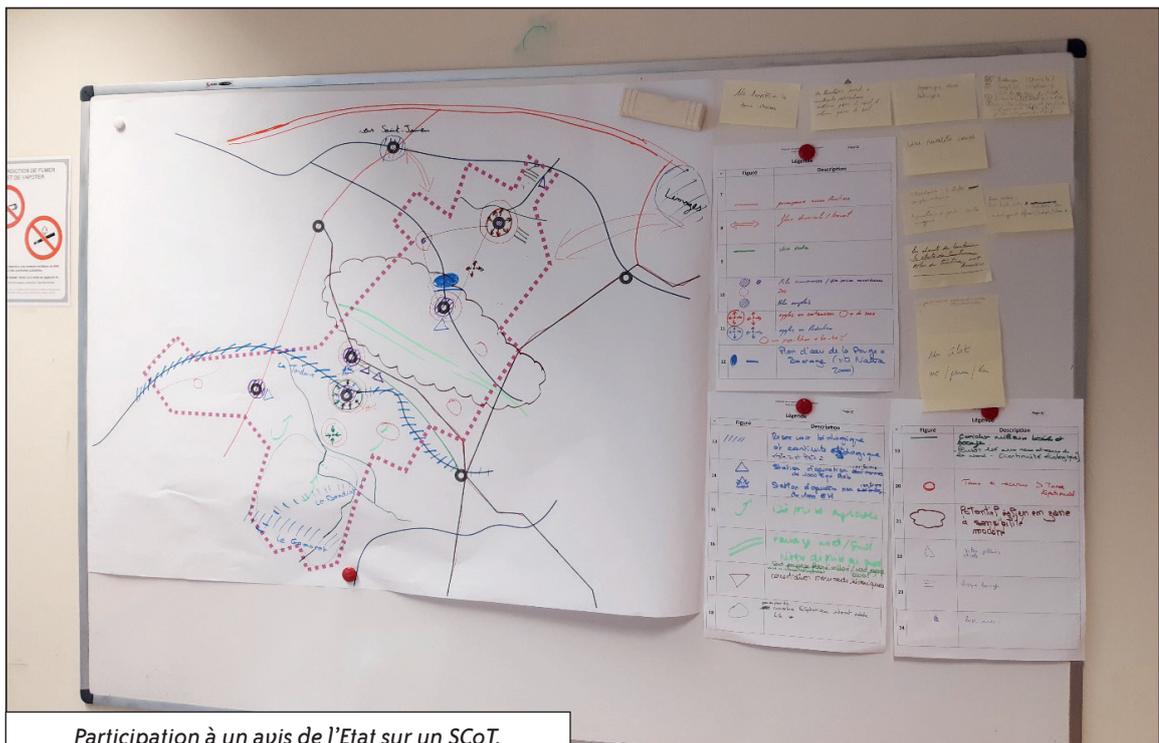
*Mission en cours (renouvellement).*

## Equipe

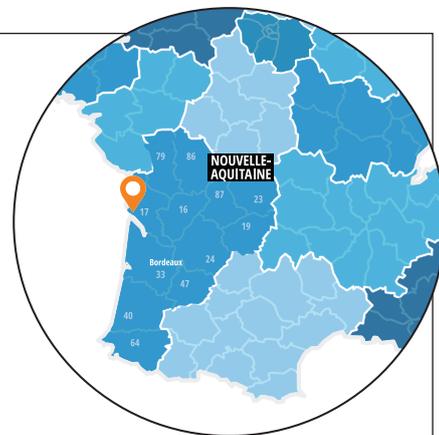
LineaMenta.

## Budget

19.450 € HT par an.



Participation à un avis de l'Etat sur un SCoT, élaboration d'un diagnostic partagé.



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES

### Mission d'étude d'opportunité de création d'un Parc Naturel Régional (PNR) des Marais du littoral Charentais

Entente Communauté de Communes du Bassin de Marennes, Communauté d'Agglomération de Royan et Communauté d'Agglomération de Rochefort (17).

#### Description et contexte

Les communautés de communes du Bassin de Marennes, d'agglomération de Royan et Rochefort ont lancé, dès 2016, une réflexion autour de la création d'un PNR autour des marais du littoral charentais sur leurs trois territoires.

Après l'aval de la Région, ils ont lancé une étude d'opportunité de création d'un tel PNR. Cette étape, indispensable en vue de mettre en place un tel outil, doit permettre de valider, au regard des critères légaux du code de l'environnement, si le territoire est éligible ou non à ce dispositif.

Mission commencée en octobre 2018.

#### Objectifs de la mission

- Valider l'opportunité de créer un PNR sur le territoire des marais du littoral charentais,
- Etablir un diagnostic stratégique et prospectif,
- Poser les jalons d'un projet de territoire commun autour du PNR
- Evaluer le niveau d'adhésion des acteurs locaux au projet,
- Evaluer la pertinence de l'outil face aux enjeux du territoire,
- Définir le périmètre pertinent du futur PNR,
- Ecrire l'argumentaire conclusif d'opportunité de création du PNR.

*La forteresse de Brouage*





Atelier avec les services techniques



Arpentage du terrain avec les services techniques

## ROCHFORT - TONNAY-CHARENTE : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LIMITÉ PAR LES MARAIS



Extrait du diagnostic économique et touristique

### Contenu

- Elaboration du diagnostic économique et touristique du territoire,
- Organisation d'ateliers techniques, politiques, de visites du territoire, de rencontres des acteurs,
- Etude des outils stratégiques et/ou réglementaires existants, mesures alternatives et comparaison avec le PNR,
- Définition d'un périmètre d'opportunité,
- Ecriture de l'argumentaire conclusif.

### Résultat

Mission en cours.

### Equipe

Benjamin Haurit (Mandataire), Guillaume Duhamel – Urbaniste du territoire, Rivière Environnement et LineaMenta.

### Budget

69.725 € HT.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES

Mission d'étude d'opportunité de création d'un Parc Naturel Régional (PNR) des Marais du littoral Charentais





## VILLE DE SAUJON

### Elaboration du règlement local de publicité de la ville de Saujon (17)



### Description et contexte

La commune de Saujon a prescrit l'élaboration de son règlement local de publicité en 2015.

Un règlement local de publicité est un document de planification de l'affichage publicitaire sur le territoire. Ainsi, les publicités, enseignes et pré-enseignes, sont soumises à une réglementation protectrice de l'environnement et du cadre de vie. Leur installation doit être conforme à des conditions de densité et de format et faire l'objet de déclaration ou d'autorisation préalables en mairie.

LineaMenta, accompagné de Laura Hils paysagiste, a repris la mission d'élaboration du règlement en 2019.

Mission commencée en septembre 2019.

### Objectifs de la mission

- Poursuivre l'élaboration du document,
- Mettre à jour les éléments existants (diagnostic et cartographie),
- Rédiger le projet,
- Mener à bien la concertation et l'enquête publique.



## Contenu

- Mise à jour du diagnostic,
- Organisation de réunions de travail avec les élus et les techniciens,
- Définition des orientations générales du projet,
- Rédaction du projet (rapport de présentation, zonage et partie réglementaire et annexes)
- Organisation de réunions publiques et de concertation,
- Analyse des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

## Résultat

*Mission en cours.*

## Equipe

LineaMenta, Laura Hils paysagiste.

## Budget

12.275 € HT (phase 2).



  
Communauté de Communes  
du Grand Saint-Emilionnais

*Cultiver l'exception !*



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS  
**Mission d'étude pour la programmation  
de l'aménagement de la ZAE Les Chapelles.  
Artigues-de-Lussac (33)**



### Description et contexte

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a engagé, en 2013, l'aménagement d'une ZAE au lieu-dit Les Chapelles sur la commune des Artigues de Lussac. Deux lots ont été aménagés et occupés dès cette période.

Entre 2013 et 2018; la Communauté de Communes a procédé à l'acquisition de nombreux fonciers pour agrandir la ZAE et développer le tissu économique du territoire.

Mission commencée en septembre 2018.

### Objectifs de la mission

- Engager les procédures nécessaires à la création d'un lotissement à vocation économique dont la mise en forme et le dépôt d'un ou plusieurs Permis d'Aménager ;
- Réaliser un cahier de prescriptions architecturales, environnementales et paysagères ;
- Accompagner la Communauté de Communes sur la création d'un bâtiment dédié aux services tertiaires et à l'immobilier d'entreprises.

## Contenu

- Réalisation d'une étude socio-économique du tissu économique du territoire,
- Etablissement d'un projet de lotissement en cohérence avec les besoins des entreprises,
- Rencontres avec les entreprises et les partenaires institutionnels,
- Programmation d'un bâtiment tertiaire, totem de la ZAE,
- Organisation de réunions publiques.

## Résultat

*Mission en cours.*

## Equipe

Hanuman Architecture et Urbanisme (mandataire), Fabien Charlot Paysagiste, SERVICAD, IDE Environnement, LineaMenta.

## Budget

62.600 € HT (tranche ferme).

### B / Benchmark de concepts

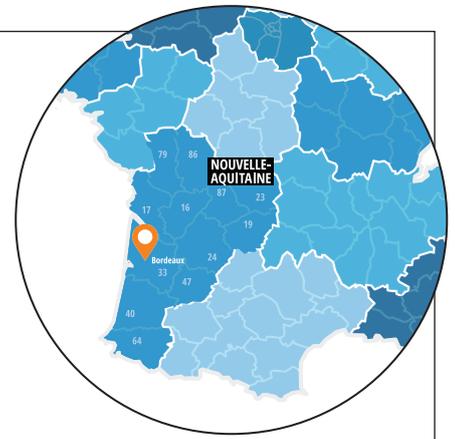


- Localisation : Montlieu (33)
- Création : 1990 par le Conseil Général et sa SEM Bordeaux Technopole
- Surface totale : 45 ha
- 100 entreprises, 1.300 emplois
- Spécialisation dans les domaines des éotechnologies, de la vitiviniculture, des biotechnologies et du numérique-électronique
- Maître d'ouvrage et financeur : CdC de Montesquieu depuis 2002

- ✓ **Parcours d'entreprise avec accompagnement/suivi :**
  - Incubateur M<sup>3</sup> : 6 places pour une aide et un suivi personnalisé à 50 €/mois pendant 6 à 12 mois au projet de création d'entreprise
  - Pépinière : 600 m<sup>2</sup> de locaux modulables à loyer modéré avec accompagnement dans le développement de l'activité professionnelle
  - Bureaux, laboratoires et ateliers : locaux de 16 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> à loyer modéré
  - Terrains viabilisés prêts à être commercialisés de 2.400m<sup>2</sup> à 18.000 m<sup>2</sup> à 35€ HT/m<sup>2</sup>
- ✓ **Espaces partagés et collaboratifs :** Eurékapôle (FabLab, espace de coworking, plateforme d'expérimentation vigne/vin)
- ✓ **Services aux entreprises :** restauration, micro-crèche, conciergerie, entrepôts de stockage et ateliers, très haut débit fibre optique...
- ✓ **Performance environnementale et traitement paysager :** préservation et gestion durable du cadre naturel forestier, gestion de l'eau et des déchets, centrale solaire, charte paysagère...
- ✓ **Accessibilité :** proche autoroute A62 (20 min de Bordeaux), réseau TransGironde sur site, plateforme de covoiturage
- ✓ **Mixité des activités :** locaux de la Communauté de Communes de Montesquieu



➡ Le + : bâtiment « totem » à l'architecture moderne permettant l'identification du site



## ESPACE CHIFOUMI

**Etude de marché, étude socio-économique d'implantation, de faisabilité et d'opportunité pour la création d'un espace de coworking et d'un Fab'Lab dans les métiers du textile et du papier.  
Bordeaux (33)**

### Description et contexte

L'espace CHIFOUMI est un espace de coworking dédié aux métiers du textile et du papier.

Bordeaux, depuis cinq ans, a vu le nombre d'espace de coworking explosé.

Les porteuses de projet souhaitent valider l'opportunité de créer, dans ce contexte, un espace de coworking, couplé à un Fab'Lab, dédié à ses métiers, dans le centre-ville de Bordeaux.

Mission menée de juin à juillet 2017.

### Objectifs de la mission

- Valider l'opportunité d'implanter un concept mixte "Espace coworking - Pépinière - Fab'Lab" sur la thématique de la couture sur le territoire de Bordeaux,
- Identifier les secteurs préférentiels d'implantation,
- Valider les sites retenus.

### Contenu

- Focus sur les espaces de coworking et les tiers-lieux,
- Etudes des concepts de coworking, fab'lab et pépinière,
- Analyse de la concurrence et du tissu socio-économique de Bordeaux,
- Etude de marché et positionnement prix,
- Benchmarks d'espaces mixtes
- Etude de sites potentiels.

### Résultat

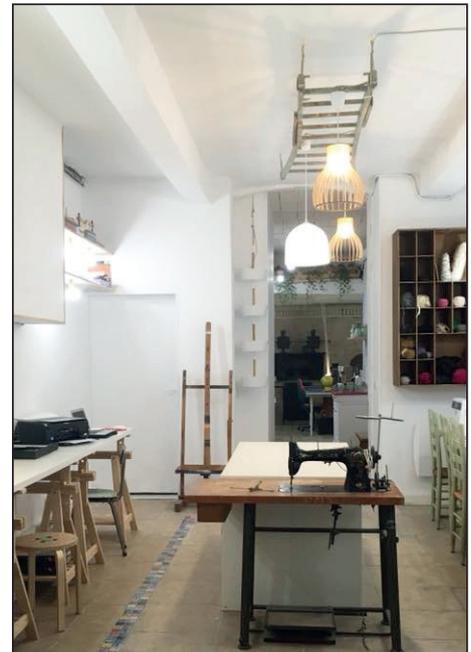
- Ouverture de l'espace CHIFOUMI en janvier 2018,
- Confirmation de l'intérêt de créer un espace coworking et Fab'Lab, abandon de l'espace pépinière,
- Obtention d'un prêt bancaire.

### Equipe

LineaMenta

### Budget

Confidentiel



ESPACE CHIFOUMI

Etude de marché, étude socio-économique d'implantation, de faisabilité et d'opportunité pour la création d'un espace de coworking et d'un Fab'Lab dans les métiers du textile et du papier.

**Marion Lacombe**  
**Urbaniste et Juriste**

Tél. : 06 77 24 08 38  
marion.lacombe@lineamenta.fr

**[www.lineamenta.fr](http://www.lineamenta.fr)**

