



LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Direction Départementale des Territoires
du Rhône



PRÉFET DU RHÔNE

Un cadre de vie pour les zones d'activités

Comment accueillir les activités dans les meilleures conditions sur les territoires ? Comment concilier accueil des activités, emplois et qualité urbaine ? Comment porter la qualité auprès des opérateurs en prenant en compte leurs contraintes ?

Face à ces problématiques, ce support a pour but de vous accompagner dans vos projets, d'illustrer le propos par l'exemple, d'identifier les étapes clés pour développer, réaliser des zones d'activités économiques (ZAE) intégrées au territoire, agréables à vivre et acceptées localement. L'objectif est de présenter un certain nombre de points importants dans la conception des ZAE de manière à intégrer qualité architecturale, urbaine et paysagère en amont des projets. Au delà de leur impact sur les paysages ou la consommation en espaces, elles sont aussi des lieux de vie pour les personnes qui y travaillent. Des espaces publics et des bâtiments de qualité permettent de valoriser les ZAE en termes d'accueil d'emplois, de dynamisme et de développement durable des territoires. Pour y parvenir, un portage politique est essentiel afin d'intégrer ces enjeux. Une présentation complémentaire sous forme de diaporama est également disponible sur le site internet des services de l'Etat dans le Rhône : <http://www.rhone.gouv.fr>. Ces différents documents ayant vocation à susciter l'échange, mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

Joël PRILLARD

Le Directeur départemental des territoires du Rhône

La Direction Départementale des Territoires (DDT) est chargée de mettre en oeuvre les politiques d'aménagement et de développement durables des territoires en aidant les porteurs de projet en amont pour faciliter l'intégration de ces politiques. A ce titre, elle veille au développement et à l'équilibre des territoires, tant urbains que ruraux, et y participe à travers les politiques agricole, d'urbanisme, de logement, de construction, d'environnement et de transport. Pour en savoir plus : <http://www.rhone.gouv.fr>

La DDT du Rhône porte un observatoire partenarial des zones d'activités économiques du Rhône (OZAR). Il développe et actualise des bases de données. Pour en savoir plus : <http://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Economie-et-emploi/Observatoire-partenarial-des-zones-d-activites-economiques-du-Rhone-OZAR>

Pour vous accompagner dans vos démarches, vous pouvez contacter :

Service Territorial Nord (Gleizé)

Courriel : ddt-stn@rhone.gouv.fr

Tel : 0474094100

Service Territorial Sud (Mornant)

Courriel : ddt-sts@rhone.gouv.fr

Tel : 0478449800

Service Connaissance et Aménagement Durable des Territoires (siège - Lyon)

Courriel : ddt-scadt@rhone.gouv.fr

Tel : 0478631215



date : 1er avril 2017

Concilier qualité architecturale, urbaine et paysagère des zones d'activités économiques (ZAE) et leur compétitivité

Pourquoi une approche qualitative dans les ZAE ?

- Pour accueillir des activités et des emplois, dans un contexte de concurrence territoriale et de contraintes foncières importantes,
- Pour faire d'une zone d'activités à l'image positive pour le territoire (dynamisme, innovation),
- Pour concevoir des zones d'activités agréables à vivre pour les personnes qui y travaillent (lieux de vie, services qui participent à améliorer le cadre de vie au travail, diversité des usages),
- Pour maîtriser les coûts de conception, de réalisation et d'entretien des zones d'activités (pour la collectivité et les entreprises qui y sont implantées),
- Pour faciliter la commercialisation et l'acceptabilité locale de la ZAE,
- Pour favoriser les connexions avec d'autres quartiers et équipements (cheminements, complémentarités avec les centres anciens sur le commerce...),
- Pour favoriser les synergies entre les entreprises (mutualisations, associations d'entreprises dans les ZAE...).



Quelles sont les logiques et contraintes des acteurs économiques ?

- **Industrie et grandes entreprises** : La **desserte**, la **visibilité** mais aussi l'**image** de la ZAE sont des points importants pour une entreprise qui souhaite s'installer. Une zone d'activités ambitieuse sur les volets paysagers et architecturaux est une vraie **plus-value pour ces acteurs**. Une réflexion d'ensemble sur le site de projet est particulièrement adaptée. La mise en œuvre de démarches (Haute Qualité Environnementale, responsabilité sociétale des entreprises par exemple) ou la recherche de labels (Haute Performance Énergétique...), de certification (normes ISO...) est également à étudier.
- **Artisanat - PMI** : La **proximité**, les possibilités de **stockage**, l'acceptation des nuisances liées à leurs activités, les synergies possibles avec des activités voisines sont des critères importants pour les artisans. La **préservation de la végétation existante** permet de favoriser la qualité dans la zone artisanale sans sur-encherir les coûts de conception ou d'entretien. D'autres pistes peuvent être explorées comme la **mutualisation** des stationnements, de la signalétique ou de l'entretien qui permettent de concilier qualité et **maîtrise des coûts**.
- **Commerces** : L'attractivité du site est essentielle ainsi que le **confort d'usage** pour le consommateur (cheminements, végétation...). L'idée est de pouvoir **s'adapter aux évolutions des modes de consommations rapidement**. En ce sens, la zone peut comporter des prescriptions adaptées (matériaux peu onéreux) de manière à transformer l'architecture (intérieure et/ou extérieure) aisément.



source illustrations :
CAUE 44 - (Ré)inventer la ZA

Quels sont les moments clés dans la conception des ZAE ?

- **En amont** : définir une stratégie de développement économique du territoire (à un niveau supra communal) pour dimensionner, articuler efficacement les ZAE à créer et choisir leur localisation. Étudier les besoins des acteurs économiques locaux, la vocation de la ZAE, les questions d'image et d'identité du site. Engager une stratégie foncière.
- **Pour le lancement d'un projet** : des diagnostics et études de faisabilité contextualisés, définition d'un pré- programme sur la base des besoins pré-établis et choix de la procédure.
- **Pour la conception du projet, il est essentiel** :
 - de recruter une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire (architecte, urbaniste, paysagiste, Voirie et Réseaux Divers...),
 - de tirer parti des caractéristiques du site (topographie, hydrographie, paysages, potentiels énergies renouvelables, végétation pré-existante...) pour un projet adapté au contexte,
 - de mutualiser les équipements (parkings, aire de repos, de déjeuner...) et de grouper certains achats (clôtures, signalétique),
 - de prévoir des espèces végétales faciles d'entretien et d'origine locale permettant de (ré)introduire la nature sur ces sites, de prendre en compte l'adaptation au changement climatique (orientation, îlots de chaleur...),
 - de rédiger des documents simples et lisibles compatibles avec les activités souhaitées (cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ou règlement de lotissement, cahier des charges de cessions de terrain, charte d'aménagement).

Quels sont les points essentiels dans la conception d'une zone d'activités ?

Favoriser une conception globale de la zone avec une approche paysagère



Combiner les ouvrages et équipements avec les aménagements paysagers : intégrer les ouvrages de gestion pluviale. Les bassins de rétention peuvent être le support de différents usages (stade, aire de jeux, sports...).



Utiliser des « vides » pour mieux valoriser les lots bâtis : conserver les zones non aedificandi végétalisées dans l'espace public et valoriser des entrées de bourg...

Aménager les ZAE comme des lieux de vie - qualité du cadre de travail



Phase 2 de la ZAC Porte des Alpes (Saint Priest)
Des aires repos et de pique nique accueillants,
des cheminements de qualité



Source CAUE 44 - Réinventer la ZA
Parc d'activités du Moulin Neuf à Saint-Herblain
Diversité des usages : des espaces de convivialité

Faciliter l'entretien, la gestion et la lisibilité du site et des espaces



Phase 2 ZAC Porte des Alpes (Saint Priest)
Traitement qualitatif des limites à budget
raisonnable avec des plantations en lisière



Copyright : Laure Planchais
ZAE Kervinadou
Développer une signalétique simple, harmonisée
et lisible à l'échelle des véhicules en déplacement

Rechercher la qualité architecturale et l'optimisation du stationnement



Source CAUE 44 - Réinventer la ZA
Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve
d'Ascq (59)
Une charte architecturale et paysagère de la
ZAE



Parc de Sacuny (Brignais)
Stationnement en rez de chaussée

Création : intégrer et assumer les dimensions environnementales, architecturales et paysagères

Une conception globale, une omniprésence du végétal et de la nature favorisant l'adaptation au changement climatique

Phase 2 ZAC Porte des Alpes (Saint Priest)



Extension : promouvoir les aspects qualitatifs en raccordant l'extension à un site existant

Extension d'une ZAE et création d'une pépinière d'entreprises à Tarare



Requalification : réintégrer de la qualité urbaine et paysagère dans un contexte où les espaces publics sont parfois restreints

Requalification d'une ZAE et qualité des espaces publics (cheminements...), des clôtures et haies arbusives. Une nécessaire concertation avec les propriétaires.

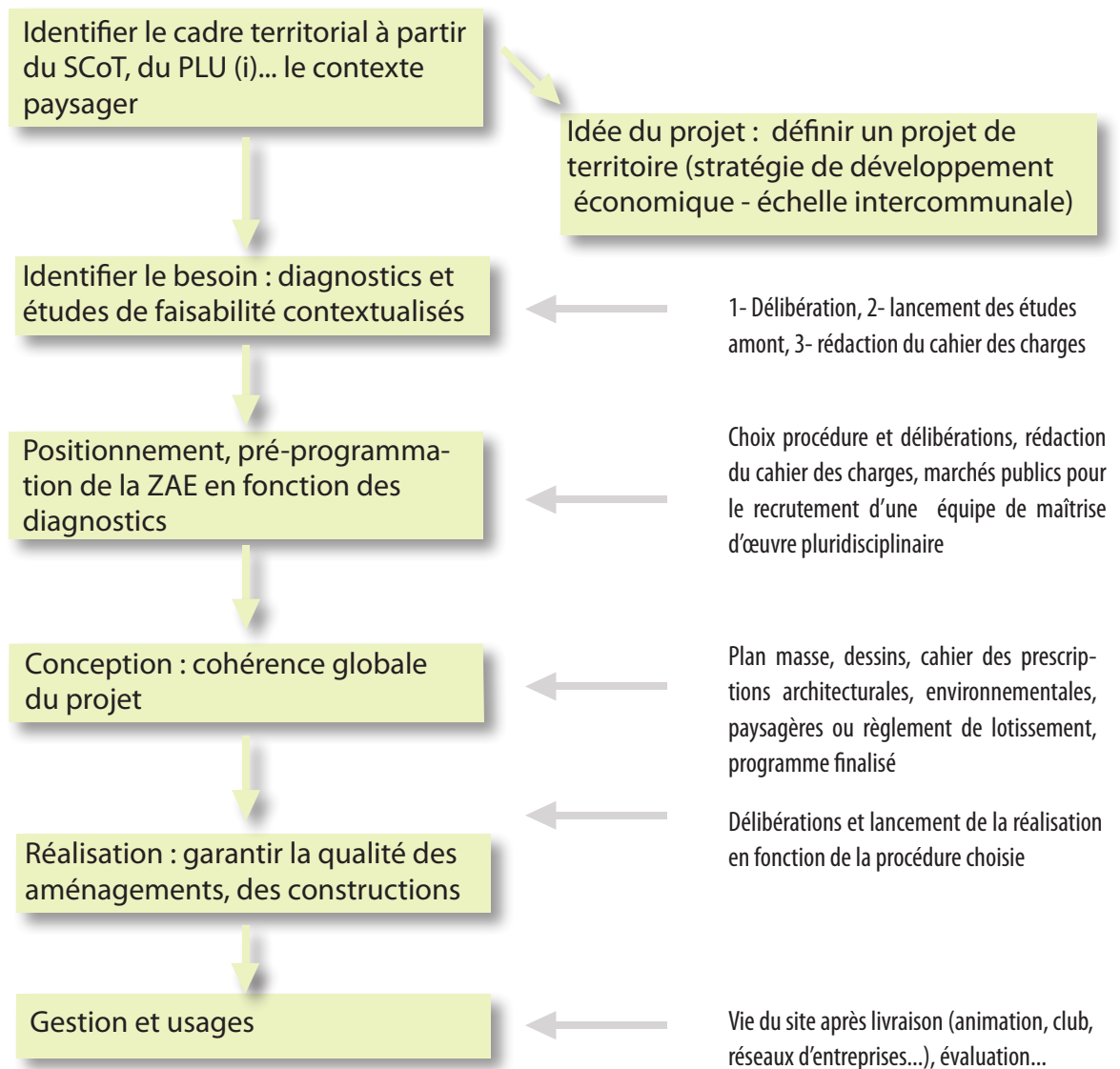


Rénovation (patrimoine architectural) : définir la nature des activités à accueillir et reconverter le bâti existant en adéquation avec les besoins et les qualités intrinsèques des bâtiments

Réhabilitation d'un abattoir en pépinière d'entreprises : Villefranche sur Saône (Créacité)



Quelles sont les étapes?



Quels moyens allouer à la conception d'une ZAE ?

Il est important d'avoir une vision de l'évolution du territoire, de définir un projet (et le maîtriser), et de choisir en dernier lieu les outils adaptés au projet (foncier et opérationnel : cf tableau sur les outils mobilisables)... Pour cela, il est nécessaire de mener différentes études et réflexions : intégration urbaine et paysagère, faisabilité de la zone, relevé topographique, études de maîtrise d'œuvre, études des matériaux, dimensionnement des espaces publics, des ouvrages hydrauliques, estimation des modalités et coûts de gestion de la zone. Investir suffisamment dans les études amont (**entre 10 % et 15 % des travaux**), c'est faire des économies dans la réalisation par choix de solutions adaptées et proportionnées, prenant en compte le contexte et les moyens et la vie ultérieure du site.

Quels sont les outils mobilisables ?

Outils	
Planification	<ul style="list-style-type: none">• SCoT• PLU(i)• Plan de déplacements urbains• Plan de prévention des risques (naturels et technologiques)
Maîtrise foncière	<ul style="list-style-type: none">• Expropriation amiable• Droit de préemption urbain• Zone d'aménagement différée• Déclaration d'utilité publique
Aménagement opérationnel	<ul style="list-style-type: none">• Permis d'aménager• Zone d'aménagement concerté (ZAC)• Permis de construire• Plan guide• Charte d'aménagement• Cahier de prescriptions architecturales et paysagères
Développement économique	<ul style="list-style-type: none">• Diagnostic économique• Stratégie de développement économique• Schéma d'accueil des entreprises
Autre	Approche environnementale de l'urbanisme

Références législatives et réglementaires

- Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- Décret sur le Règlement local de publicité du 30 janvier 2012
- Loi Barnier du 2 février 1995 et amendement Dupont L.111-1-4 du code de l'urbanisme
- Loi paysage du 8 janvier 1993

Pour aller plus loin, liens utiles

Liens utiles :

<http://agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr/> (rubrique n°4 : fiche d'accompagnement pour la prise en compte du foncier agricole dans la planification et l'aménagement des ZAE)

<http://www.caue-lyon.fr/sites/default/files/documents/charte-qualite-zae-88p.pdf>

http://www.territoires-ville.cerema.fr/seminaire-2013-requalification-des-a387.html#sommaire_1

<http://www.caue-mp.fr/46-lot-actus/paysages-des-zones-dactivites-dp1.html>

http://www.ain.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche4_ZonesActivites_MD.pdf

<http://cauedoc.fr/reinventer-zone-dactivites-caue-44-2011/>

<http://www.certu-catalogue.fr/zones-d-activite-economique-en-peripherie-les-leviers-pour-la-requalification.html>

http://www.certu-catalogue.fr/catalog/product/view/id/1823/?___SID=U&link=4274&link=4274

http://www.ale-lyon.org/uploads/2016/06/REFERENTIEL-Sites-et-batim-activites_nov13-BaT.pdf?x46668

http://www.graie.org/graille/BaseDonneesTA/06_69_StPriest_PorteDesAlpes_lesLacs.pdf

Pour plus d'informations, pour vous accompagner, vous pouvez contacter :

DDT du Rhône
Service Connaissance et Aménagement Durable des Territoires
165 rue Garibaldi
CS 33862 - 69401 Lyon cedex 03
Tél. : 04 78 63 12 15
Courriel : ddt-scadt@rhone.gouv.fr
Internet : www.rhone.gouv.fr

