

## *Développer sa commune*

### Les zones d'activités : aménagement paysager création, extension et réhabilitation



Z.A. des Propylées - Chartres



Z.A. Val-Luisant - Luisant



Z.A. Porte sud - Vernouillet

**Fer de lance** du développement économique, les zones d'activités contribuent à créer des emplois et à soutenir la démographie, notamment en milieu rural. Cependant, d'un point de vue urbanistique et paysager, le constat est moins satisfaisant.

Les zones d'activités ont été trop souvent réalisées sans réflexion globale sur l'insertion dans le paysage environnant, sur la qualité des entrées de bourgs et sans anticipation sur leur évolution à long terme. Les interventions successives mal articulées entre elles, le manque d'entretien, l'abandon de bâtiments et de terrains mis en friche aboutissent à un état de dégradation pouvant mettre en péril non seulement la rentabilité économique du site mais aussi la qualité du paysage départemental.

Nombre d'élus prennent conscience de ces difficultés et souhaitent développer des réflexions préalables intégrant une dimension architecturale, paysagère et environnementale pour la création de nouvelles zones d'activités, mais aussi pour l'extension et la requalification des zones existantes. Cette volonté est appuyée par l'émergence de l'intercommunalité qui, par ses potentialités de développement économique, stimule la recherche d'une qualité et d'une cohérence pour les projets à venir sur l'ensemble du territoire départemental.

**Afin d'accompagner ce processus, ce cahier a pour objectif de présenter quelques éléments de réflexion et de préciser les différentes étapes d'une démarche de projet garante d'une meilleure mise en valeur des zones d'activités en place et à venir.**

Publication du C.A.U.E.  
d'Eure-et-Loir

Comité de pilotage :

- Association des Maires
- C.A.U.E.
- Conseil Général
- D.D.E.
- S.D.A.P.

Membres invités :

- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre de Métiers
- CODEL
- Conseil Général : Service Développement Economique
- S.A.E.D.E.L.



# Une problématique à l'échelle de la commune

Il est aujourd'hui primordial de replacer la réflexion sur le devenir des zones d'activités dans le cadre d'une approche d'ensemble sur le développement urbain de la commune d'accueil.

En effet, toujours située en périphérie du bourg ancien, la zone d'activités marque l'entrée de l'agglomération, souvent de façon brutale : bâti volumineux, matériaux banalisés, espaces fonctionnels sans aménagement paysager...

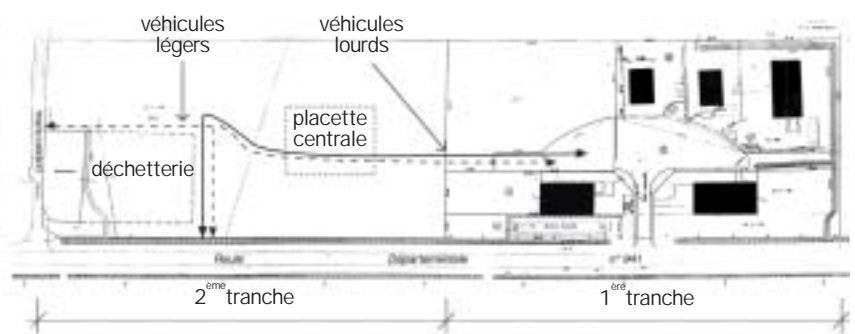
De plus, pour la plupart des zones d'activité existantes, le manque d'anticipation a créé des systèmes de voiries déconnectés de la structure du village. La multiplication des distributions "en raquette" a développé des espaces stériles, refermés sur eux-mêmes qui ne peuvent évoluer qu'en reproduisant le même schéma et en mettant en péril la continuité et l'équilibre du territoire communal. Le projet d'extension et de requalification pourrait parfois permettre la reconquête d'une certaine cohérence urbaine en créant de nouvelles liaisons avec le bourg ancien.

A ces données d'ordre structurel, viennent s'ajouter des éléments de composition permettant une meilleure insertion du nouveau quartier d'activités dans le paysage environnant : aménagement d'une transition des champs vers les premières constructions, valorisation de l'entrée du village... (Voir cahier n° 6 : *Les entrées de bourgs, organisation et mise en valeur*)



Z.A. des Boisselières - C. de C; du canton de la Ferté-Vidame et de ses environs

La zone d'activités de la Communauté de Communes du Canton de la Ferté-Vidame et de ses environs est située sur la commune de Lamblore, à l'entrée du bourg de la Ferté-Vidame. Réalisée en deux tranches, elle présente aujourd'hui, sur le tronçon le plus éloigné du village, des bâtiments d'activités en plein champ, déconnectés, par leur volume et leurs matériaux, d'un environnement à forte qualité patrimoniale. Le dessin du parcellaire était innovant, mais conscients des lacunes de cette réalisation en termes de qualité paysagère, les élus de la Communauté de Communes ont souhaité faire réaliser une étude pour définir un projet de mise en valeur paysagère du site. Cette étude devra prendre en compte 3 échelles de réflexion : la zone d'activités comme entrée de la Ferté-Vidame et en tant que porte du Perche ; un projet d'ensemble incluant, d'une part l'extension de la déchetterie et d'autre part l'esquisse de la deuxième tranche, en vue d'un préverdissement pour "raccrocher" cet espace aux franges du bourg ancien et aux réseaux existants ; enfin, un aménagement paysager pour renforcer la mise en valeur de la première tranche.



## un schéma départemental

Le Conseil Général entreprend une véritable démarche de diagnostic pour la mise en place d'un "schéma départemental de développement des zones d'activités en Eure-et-Loir". Cette réflexion, basée sur la visite de toutes les zones d'activités du département, a permis de définir une stratégie de développement. Celle-ci vise, d'une part, à faire des zones d'activités un outil stratégique du développement économique afin d'en rendre plus efficace la promotion et la commercialisation. D'autre part, l'objectif est d'assurer un aménagement et un développement équilibré du territoire afin de structurer et rationaliser l'offre départementale.

## environnement et zone d'activités

Sur une zone d'activités, la prise en compte de l'environnement ne se résume pas à la qualité de l'aménagement paysager. Cela comprend également la lutte contre le bruit, la surveillance de la qualité de l'air, la gestion des eaux et des déchets. Ces actions sont sous la responsabilité de trois acteurs :

- les entreprises doivent veiller à la qualité de l'air et de l'eau, à la lutte contre le bruit et à la gestion de leurs déchets. Par exemple, le traitement des rejets d'eaux industrielles nécessite, au minimum, une autorisation de rejets dans le réseau. Souvent, une convention entre l'entreprise et le gestionnaire du réseau et de la station d'épuration définit les responsabilités et les normes de rejet autorisées.
- Les gestionnaires du site doivent assurer la maîtrise des eaux pluviales, des eaux usées provenant des services et des espaces communs et, parfois, de la réserve incendie. Ils gèrent aussi les déchets produits sur les espaces communs, notamment les déchets verts.
- Les collectivités territoriales (communes, communautés de communes) peuvent, en l'absence d'un gestionnaire de zone ou en sous-traitance, gérer les eaux et les déchets des espaces communs. Par le pouvoir de police du maire, elles peuvent également intervenir pour faire respecter certaines législations en matière d'environnement.

Le respect de la législation environnementale constitue, sans doute, une priorité pour les gestionnaires de zone. Cependant, ils peuvent aller au delà en proposant des aménagements et des services qui vont répondre aux besoins communs à de nombreuses entreprises : gestion des eaux, lutte contre le bruit, organisation collective pour la gestion de certains déchets ...

Ainsi les gestionnaires de zone s'inscrivent concrètement dans une démarche de développement durable et se donnent les moyens pour attirer de nouvelles entreprises.

# Un projet d'ensemble

Une cohérence globale, intégrant une évolution dans le temps, ne peut être atteinte que par l'élaboration d'un plan d'ensemble qui prendra en compte aussi bien le traitement des espaces publics que les principes d'aménagement des parcelles privées. Afin de favoriser une lecture claire et simple de l'organisation de la zone, ce plan peut s'articuler autour de trois axes : le traitement des limites avec le cas particulier de l'entrée de la zone, l'aménagement des espaces publics et l'intégration du mobilier urbain, de la signalétique et de l'éclairage.

## Les limites

Le traitement des limites extérieures d'une zone d'activités constitue une réelle question de grand paysage souvent mal appréhendée. Côté champs ou côté route, la qualification des limites extérieures devra être intégrée dans les études d'aménagement.

Dans les zones d'activités relativement récentes, la desserte des parcelles se fait par une voie interne, différente de la voie à grande circulation. Quelle est alors la façade de la zone d'activités ? La vue depuis la route à grande circulation ou la vue depuis la rue de desserte "intérieure" ?

Dans la plupart des cas, la deuxième est privilégiée, transformant les rives des grandes routes en arrière-cours, successions de stockages peu esthétiques et d'enseignes hétérogènes, banalisant l'entrée du bourg et perturbant la lecture de l'organisation de la zone.



*La zone d'activités de la commune du Puiset, présente une façade austère et très compacte, en rupture avec les caractéristiques des villages beaucerons : ceintures vertes, ouches...*

*Des plantations structurantes favoriseraient l'insertion de ces bâtiments, atténueraient leur impact visuel et accompagneraient l'entrée du village.*

"Côté champs" ou "côté route", l'insertion paysagère prendra en compte trois critères : un accompagnement végétal en adéquation avec les caractéristiques paysagères du lieu, la qualité architecturale des bâtiments et l'organisation interne des parcelles avec la définition des zones de stockage par rapport à des critères de visibilité.



*La création d'un aménagement original, sur la façade de la zone d'activités de la Porte Sud organise et rythme l'entrée sur Vernouillet.*

*Des bosquets aux formes géométriques sont régulièrement espacés ; des mails de poteaux pallient la taille, encore réduite, des arbres. Ils s'accompagnent de massifs d'arbustes dont les ondulations et les couleurs animent la prairie en vitrine sur la route nationale. Les panneaux publicitaires viennent cependant perturber cette organisation.*

## l'entrée de la zone d'activités

Premier contact de l'utilisateur avec la zone d'activités, l'entrée en constitue la vitrine. Elle doit faire l'objet d'un aménagement qui souligne les qualités et particularités de la zone : création d'une forme générale et d'un signal fort, visible de loin, réflexion sur les choix de plantations, sur une ambiance nocturne spécifique, sans oublier l'implantation judicieuse d'un plan général du site localisant facilement les entreprises (préférer les noms de rues aux allées chiffrées, formule plus facile et plus conviviale).

Pour les zones d'activités plus importantes, un bureau d'accueil peut offrir différents services (télématique, bureaux, repos...) ou équipements (boîte aux lettres, restauration...).

De plus, lors de la commercialisation, il est nécessaire de s'assurer que l'activité des entreprises situées sur les parcelles à l'entrée du site ne nuira pas à l'image de la zone d'activités (stocks de matériaux, matériel technique et volumineux, véhicules lourds...)



*L'entrée de la zone d'activités de la Porte-Sud est caractérisée par un carrefour important. Les mâts d'éclairage, les gabions et des végétaux souples sont ici associés pour donner un signal fort, thème décliné sur l'ensemble du site.*

## Les espaces publics

De la maîtrise des espaces publics dépend, en grande partie, la qualité paysagère d'une zone d'activités. Assurant à la fois une bonne fonctionnalité de la zone mais aussi une qualité des aménagements, les espaces publics s'organisent le plus souvent autour des voies principales, véritable squelette du site. Quelques points particuliers comme les bassins de rétention peuvent susciter la création d'espaces publics originaux.

### La voirie

L'aménagement de la voirie doit permettre de mettre en valeur et de hiérarchiser clairement les différentes fonctions des espaces voués aux déplacements.

**Les rues principales** doivent répondre à des contraintes de normes de circulation très précises. Mais les éléments techniques ne doivent pas occulter la qualité des aménagements : mise en valeur des abords, création de points forts sur les carrefours, formalisation et plantation des aires de stationnement.

N.B. : Les gabarits des voies sont souvent surestimés et de ce fait très consommateurs d'espace. Envisager une voirie minimale offre un gain de place appréciable pour les aménagements et permet une économie dans la réalisation du projet.

**La circulation cycles et piétons** doit être réfléchi dès l'amont du projet. Ces liaisons ne seront pas automatiques sur toutes les voies, mais elles permettent de créer un faisceau de cheminements interne à la zone et relié au bourg existant.

**Les accès aux parcelles privées** peuvent être soulignés par un traitement différencié des sols, de façon à renforcer la lisibilité de l'organisation du site.



Z.A. Euroval - C. de C. Val de l'Eure

*La rue principale d'Euroval est aménagée selon une hiérarchie claire et lisible des différents usages. Rue, cheminement piéton, accès aux parcelles sont organisés et mis en valeur par un accompagnement végétal sobre mais structurant.*

*La plantation d'une haie sur l'espace public, devant les clôtures des parcelles privées, permet de dissimuler des stocks de matériaux ou des stationnements mal organisés.*



Z.A. Le Puiset

### Les bassins de rétention

La gestion des eaux pluviales par la création de bassins de rétention, noues ou fossés à ciel ouvert offrent de nouvelles possibilités pour créer des espaces publics conviviaux et ayant un fort impact sur l'image de la zone ainsi aménagée.



Z.A. Euroval - C. de C. Val de l'Eure

*Le bassin de rétention sur l'extension d'Euroval amène, par son aménagement, une animation et un point fort dans la mise en valeur du site.*

*La réalisation de fossés à ciel ouvert offre des solutions d'aménagement originales : organisation du stationnement, traitement des limites...*



Z.A. Porte Sud, Vernouillet

## la requalification d'une zone d'activités

La requalification pose des questions particulières, car ces zones n'offrent pas suffisamment d'emprise pour entreprendre un aménagement de qualité. Aussi, peut-on envisager quelques innovations :

- le végétal est un élément prépondérant dans les interventions de requalification. Il permet de mettre en valeur l'entrée par l'emploi de sujets remarquables, de structurer des espaces publics incohérents, d'aménager des stationnements trop austères, de réduire des effets visuels négatifs de bâti ou de stockage inesthétique.
- des parcelles non vendues, souvent laissées en friches, peuvent être "transformées" en espace public : entrée, façade sur la route...
- des acquisitions foncières peuvent être également envisagées pour permettre des plantations le long des voies principales et sur les limites extérieures de la zone d'activités.

## Les détails qui font la différence

La signalétique, le mobilier et l'éclairage constituent des points incontournables, mais souvent oubliés, pour qualifier une zone d'activités. Éléments de projet à part entière, ils doivent être intégrés dès le début du projet afin d'assurer une cohérence avec les lignes directrices du projet (implantation, rythme...) et une homogénéité entre eux (couleurs, matériaux, implantation...).

### La signalétique

Elle doit permettre l'orientation de l'utilisateur et assurer la visibilité des informations. Elle comprend un panneau d'ensemble à l'entrée du site qui localise chaque entreprise, les panneaux directionnels et les panneaux d'entrée signalant chaque entreprise sur sa parcelle. La signalétique peut faire l'objet d'une étude particulière.



### Le mobilier

Partie intégrante de la zone d'activités, il doit être fonctionnel mais présenter une homogénéité dans la gamme, la couleur et le matériau. Ainsi conçu, le mobilier valorise l'aménagement et souligne l'identité de la zone d'activités. (Cf Cahier n°7 - Le mobilier communal)

*Aux Propylées, des créations originales allient esthétique et fonctionnalité.*



### L'éclairage

Cas particulier du mobilier urbain, l'éclairage public doit être à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes), technique (aucune zone d'ombre) et esthétique (créateur d'ambiance, cohérent avec le mobilier). Une réflexion sur l'ambiance nocturne, le site vu de l'extérieur, est un atout pour l'image de la zone. (Cf Cahier n° 8 - L'éclairage public)



## Les clés de l'innovation

L'aménagement d'une zone d'activités sera considéré comme innovant lorsque toute intervention sera sous-tendue par trois critères incontournables :

### une préoccupation qualitative pour les aménagements

Au delà des critères développés ci-dessus, la qualité paysagère s'appuie sur les éléments caractéristiques du lieu (topographie, hydrographie...) pour développer les particularités et souligner l'originalité de chaque site. Le végétal structurant le projet constitue un élément prépondérant pour l'attractivité d'une zone d'activités.

De même, la qualité architecturale, par le choix des matériaux et des couleurs, par un travail sur les volumes et les hauteurs, sur l'harmonisation des clôtures et des enseignes (dimensions, positionnement, couleurs...) peut assurer une cohérence sur l'ensemble de la zone. L'organisation de la parcelle (aires techniques, stockage, accès, aires de stationnement, traitement des clôtures) répondra aux contraintes propres à chaque entreprise, mais devra s'inscrire dans un projet global. Une étude sur l'ensemble de la zone d'activités, en amont de toute intervention, réalisée par une équipe pluridisciplinaire garantit cette recherche de qualité.

### une capacité d'évolution et d'adaptation

De nombreuses zones d'activités deviennent obsolètes par leur manque de possibilités d'évolution, tant par la taille des parcelles que par les services proposés. Les normes évoluant continuellement, les entreprises s'agrandissant, il faut que l'organisation de la zone permette une évolution urbaine par un développement cohérent et organisé, mais aussi une adaptation des parcelles et des bâtiments à de nouveaux critères techniques et/ou réglementaires.

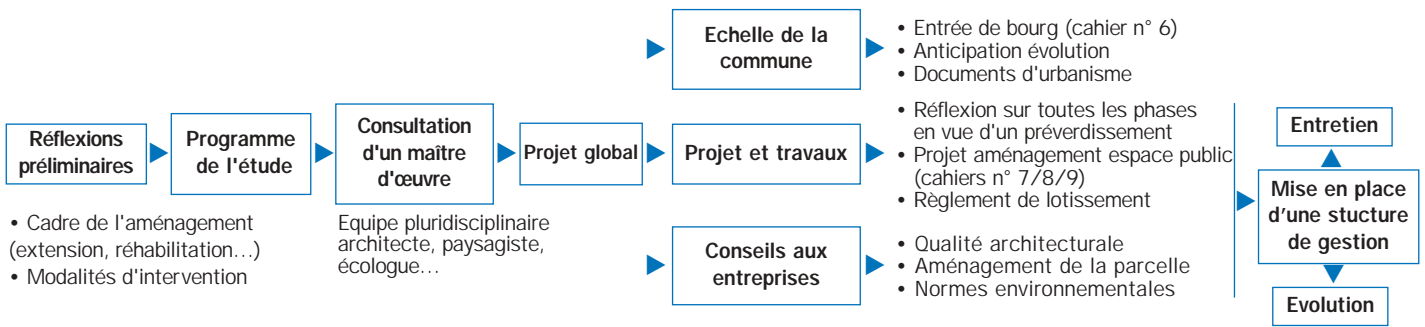
Seule cette anticipation évitera les terrains en friche et les bâtiments désaffectés qu'il est très difficile de réhabiliter.

### la mise en place d'une structure de gestion

Le souci de qualité pour les espaces publics amène à se poser la question de leur gestion et de leur entretien. Une structure d'ensemble regroupant les propriétaires, la commune d'accueil, le maître d'ouvrage et le gestionnaire du site peut permettre de développer des actions communes, à moindre frais, garantes du bon fonctionnement de la zone d'activités : charte d'aménagement et de développement, préverdissement, pépinières pour les parcelles privées...



## Démarche et étapes successives



## Quelles aides financières ?

- Etude globale sur l'entrée du village
  - . Conseil Général : "Etude d'urbanisme"
- Etude pré-opérationnelle et projet d'aménagement
  - . Conseil Général : Contrat Départementaux de Développement
  - . Leader +
- Travaux d'aménagement paysager
  - . Conseil Général : Contrat Départementaux de Développement, aides aux plantations (préverdissement...)

## Qui conseille ?

- Programmation de l'étude
  - . Programme et cahier des charges : C.A.U.E. et D.D.E.
- Aspect architectural et paysager
  - . Conseil aux communes et aux entreprises : C.A.U.E./S.D.A.P./paysagiste-conseil et architecte-conseil de la D.D.E.
- Etude de faisabilité : S.A.E.D.E.L.
- Aspect réglementaire : D.D.E./S.D.A.P./C.C.I. - Service Environnement Sécurité Qualité
- Aspect commercial : CODEL

## Pour en savoir plus

- C.A.U.E. 28 :
  - Réflexion en amont (implantation...), programmation, assistance à la consultation d'équipes pluridisciplinaires, conseils aux entreprises pour l'aménagement de la parcelle ..... 02 37 21 21 31
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.) ..... 02 37 36 45 85
- D.D.E., Service Urbanisme et Environnement ..... 02 37 20 40 91
- Conseil Général : Service Développement Economique ..... 02 37 88 08 75
  - Direction de l'Agriculture, de l'Environnement et de l'Espace Rural ..... 02 37 88 48 01
- Chambre de Commerce et d'Industrie ..... 02 37 84 28 27
- Chambre de Métiers ..... 02 37 91 57 21
- Société d'Aménagement Et de Développement de l'Eure-et-Loir (S.A.E.D.E.L.) ..... 02 37 33 31 80
- Comité de Développement Economique de l'Eure-et-Loir (CODEL) ..... 02 37 20 99 99



Z.A. Le Puiset



Z.A. Porte sud - Vernouillet

**Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Eure-et-Loir**  
 6 rue Garola - 28000 Chartres  
 Tél. 02 37 21 21 31  
 Fax 02 37 21 70 08  
 e-mail : caue28@wanadoo.fr  
 Directeur de la publication : S. Abdulac  
 Conception : M.N. Buchou  
 Graphisme : V. Vong  
 Crédit photos : CAUE  
 ISSN 1623 - 0183