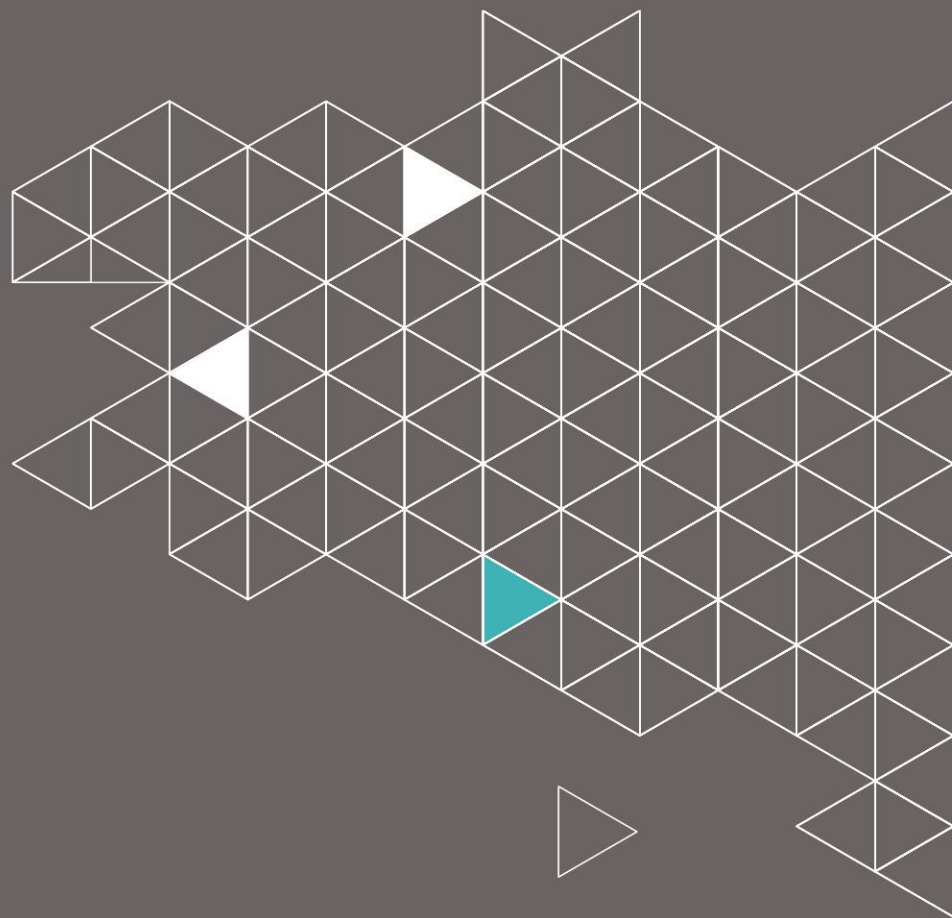


# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

## LES LEVIERS DES PLU(i)

23/09/2025

[bertrand.leroux@cerema.fr](mailto:bertrand.leroux@cerema.fr)



# Des réflexions sur l'optimisation des sites économiques organisés autour de 3 approches complémentaires



Développement et synergie économique

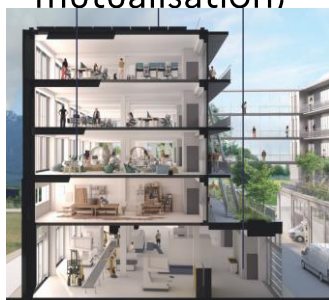


Sobriété foncière



Transition écologique

**Intensifier les sites économiques** (densification occupation et mutualisation)



Le projet Supernova au sein de Savoie Technolac à Chambéry

**Maintenir la vocation économique des sites** (recyclage, friches...)



Le centre de l'éco-construction des Vosges à Fraize

**Stratégie d'accueil et d'attractivité en et hors ZAE**



Cité artisanale à Aubervilliers en tissu urbain mixte



- ▶ Réglementation stricte des destinations autorisées : exclusion quasi systématique du logement et du commerce non artisanal, autorisation contrôlée de l'artisanat et industrie.
- ▶ Compatibilité obligatoire avec OAP sectorielles qui fixent des principes d'aménagement, phasage, densité, insertion paysagère, gestion des nuisances.
- ▶ Mesures d'insertion paysagère et environnementale : végétalisation, limitation imperméabilisation, masquage des espaces techniques.
- ▶ Phasage de développement : ouverture progressive des extensions selon le taux de remplissage.
- ▶ Prise en compte des contraintes externes : proximité habitations, risques naturels et technologiques, servitudes.
- ▶ Optimisation des infrastructures : mutualisation des accès, stationnements, réseaux performants.



**Faire évoluer les règles pour permettre l'implantation et le développement sur site:** Hauteur maximale élevée, Limitation des marges de recul: recul par rapport aux voiries, loi Barnier



Entreprise MFC à Machecoul St Mème (44) – CCI 44

//// ---- Le PLU de la commune de Machecoul (44) a été modifié pour permettre l'extension sur site de l'entreprise Manufacture Française du Cycle (MFC), leader dans la fabrication de vélo, et répondre ainsi à la forte croissance du marché. La hauteur maximale de la zone UFa (industrie) a été portée dans le PLU de 12 à 17 m et les marges de recul par rapport aux voies publiques ont été réduites de 15 à 10 m. Le projet industriel, qui consistait à la construction de 18 000 m<sup>2</sup> de bâtiments de stockage, a été conçu en optimisant le site actuel et en intégrant les contraintes spatiales et environnementales. Objectif : maintenir un fleuron industriel sur une zone industrielle historique de Machecoul à proximité du centre-ville, répondre à un fort besoin de développement d'une entreprise en optimisant et densifiant son implantation sur le site.

Source: CCI pays de la Loire: [Contribution du réseau interconsulaire Pays de la Loire ZAN - étude complète](#)



## Chapitre 4 – Règles applicables aux zones Ux

Extrait du rapport de présentation : « La zone Ux est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter, ou sont programmables à court terme. »

### ARTICLE Ux1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites, dans la zone Ux :

- toutes constructions ou installations non directement liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, excepté celles mentionnées à l'article Ux2.

### ARTICLE Ux2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### Sont autorisés sous condition dans la zone Ux :

- la création et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles seront destinées au logement des personnes dont la présence sera nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités.
- les constructions ou installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Source: PLU de Saint-Ouen la Thène (17) 2015

# Etablir des règles d'urbanisme « creuses » ?



## ARTICLE Ux5 – ARTICLE SUPPRIME

## ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

## ARTICLE Ux7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE Ux8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

## ARTICLE Ux9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 70%.

## ARTICLE Ux10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

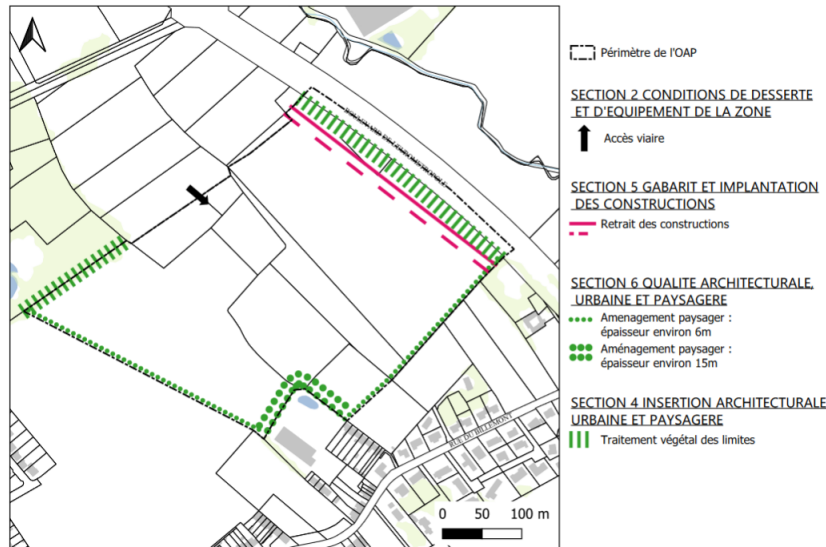
La hauteur des constructions n'est pas limitée dans la zone Ux.

Source: PLU de Saint-Ouen la Thène (17) 2015

# Organiser le développement ou les interfaces et l'insertion paysagère ?



## Schéma d'aménagement d'ensemble



Extension du parc d'activités Pierre Mauroy,  
PLUi Lille Métropole, programme activité

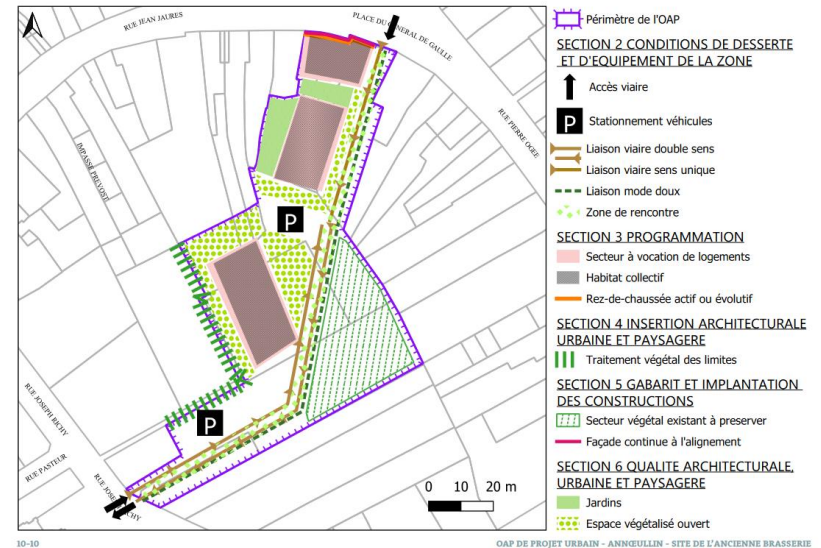
## Programme

### Vocation de la zone

La zone est destinée à des activités économiques à l'exception du commerce de détail qui est interdit.



## Schéma d'aménagement d'ensemble



Site de l'ancienne brasserie,  
PLUi Lille Métropole, programme logement

## Programme

### Optimisation foncière

Le projet doit permettre la construction d'environ 120 logements à l'hectare, soit un minimum de 40 logements et un maximum de 60 logements.

### Mixité fonctionnelle

La destination du site de projet est principalement de l'habitation, la sous-destination étant le logement. Le projet prévoit néanmoins une surface commerciale d'environ 200 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée des logements qui donnent sur la rue Pierre Ogée, en accord avec l'environnement existant de centre-ville commercial.

| Destinations                                           | Sous-destinations                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                             | Logement                                                                                                           |
| Commerce et activités de service                       | Artisanat et commerce de détail<br>Restauration<br>Activités de services ou s'effectuant l'accueil d'une clientèle |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire | Bureaux                                                                                                            |

### Typologie de logements

Afin d'offrir des espaces communs agréables et qualitatifs, tout en respectant les objectifs du PLU et en limitant l'imperméabilisation des sols, les logements collectifs sont à privilégier.

La demande en logements sociaux de petites typologies est importante, elle émane des seniors,

des familles monoparentales et des jeunes. Une localisation à proximité du centre, de ses commerces et de ses services est particulièrement intéressante. Les typologies seront en majorité des T2 ou T3 pour répondre aux enjeux de parcs résidentiels de la commune :

- le desserrement des ménages,
- l'attractivité pour les primo-accédants,
- le logement pour les seniors.

### Mixité sociale

#### Répartition diversifiée de l'offre logement

| Logement                                              | Nombre de logements, en % |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| Libre / Logement intermédiaire (accession ou locatif) | Maximum 70 %              |
| Locatif social                                        | Minimum 30 %              |
|                                                       | dont PLUS 70 %            |
|                                                       | dont PLAI 30 %            |



“4.5. Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine”

“Dans plusieurs secteurs F1 à F6 des périmètres d'intensification urbaine, il est imposé un coefficient d'emprise au sol minimum variant de 8% à 25% selon le secteur.”

## RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES MIXTES

UA – UB – UC – UCRU – UD

## RÈGLEMENT DES ZONES DÉDIÉES UE – UV – UZ

### 4.5. Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

#### Dans le secteur F6 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Une hauteur de 9 m minimum
- Un coefficient d'emprise au sol de 17% minimum,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 17\%$  et  $< 20\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 18 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 20\%$  et  $< 25\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 15 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 25\%$  et  $< 33\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 12 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 33\%$  et  $< 50\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 9 m.

### 4.5. Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine

Sans objet.



1. Encadrer certains usages et affectations des sols,
2. Définir les règles constructives,
3. Inciter à faire mieux ou autrement,
4. Promouvoir les opérations d'ensemble,
5. Être force de proposition,

# 1. Encadrer certains usages et affectations des sols



Encadrer certains usages et affectations des sols, les constructions et les activités, les destinations et les sous-destinations

1. Mécanismes de préservation de la vocation productive

2. Destinations et sous-destinations conditionnées dans les zones productives

- ▶ Définition claire des destinations et sous-destinations
- ▶ Interdiction ou limitation de certains destinations
- ▶ Conditions spécifiques pour certaines activités
- ▶ Limitation des extensions et créations selon la taille et la nature de l'activité
- ▶ Respect des prescriptions liées aux risques, salubrité, sécurité
- ▶ Interdiction de certains usages ou constructions incompatibles avec la vocation générale de la zone



## Destination et sous-destination

PLUi Grand Chambéry, règlement secteur 4 zone UAi zone d'activité industrielle

### Article UA et AUA1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Au sein des secteurs UAi et AUAi :

| DESTINATIONS                                                    | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|----------|
| Exploitation agricole et forestière                             | exploitation agricole                                                              |          | (1)                      |          |
|                                                                 | exploitation forestière                                                            |          | (1)                      |          |
| Habitation                                                      | logement                                                                           |          | (2)                      |          |
|                                                                 | hébergement                                                                        |          | (3)                      |          |
| Commerce et activités de service                                | artisanat et commerce de détail                                                    |          | (8)                      |          |
|                                                                 | restauration                                                                       |          | (5)                      |          |
|                                                                 | commerce de gros                                                                   |          |                          |          |
|                                                                 | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |          |                          | (4)      |
|                                                                 | hôtels                                                                             |          |                          | (4)      |
|                                                                 | autres hébergements touristiques                                                   |          |                          | (4)      |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics             | cinéma                                                                             |          |                          | (4)      |
|                                                                 | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |                          |          |
|                                                                 | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |          |                          |          |
|                                                                 | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |          | (6)                      |          |
|                                                                 | salles d'art et de spectacles                                                      |          |                          | (4)      |
|                                                                 | équipements sportifs                                                               |          |                          | (4)      |
|                                                                 | lieux de culte                                                                     |          |                          | (4)      |
|                                                                 | autres équipements recevant du public                                              |          |                          | (4)      |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          |          |                          |          |
|                                                                 | entrepôt                                                                           |          |                          |          |
|                                                                 | bureau                                                                             |          | (7)                      |          |
|                                                                 | centre de congrès et d'exposition                                                  |          |                          | (3)      |
|                                                                 | cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |          |                          | (4)      |

Le stockage, même exceptionnel, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérées des aires de stockage, à condition :

- > que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol du bâtiment ;
- > qu'elles se situent dans les parties les moins visibles depuis les voiries, situées à l'arrière des bâtiments, et qu'elles soient protégées des perceptions visuelles extérieures et des ruissellements.

- (1) Constructions nouvelles et changement de destination : interdites, sauf en AUAi, à condition d'être compatible avec les activités économiques de la zone.  
Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée des constructions sans changement de destination, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD, à conditions de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD.  
Pour les constructions agricoles et forestières, cette condition s'applique à la surface de plancher et à l'emprise au sol ;
- (2) Les logements sont autorisés à condition :  
a. D'être destinés exclusivement à une activité de gardiennage répondant à un besoin de l'établissement économique existant, sous réserve de la nécessité justifiée de résider sur le site de l'activité et appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci ;  
b. De ne pas excéder 20 m² de surface de plancher ;  
c. D'être implantés dans la continuité directe du bâtiment d'activité principal de l'établissement.  
Les conditions précédentes sont cumulatives.  
Les terrains familiaux locatifs et l'habitat adapté locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage sont autorisés.++
- (3) Les hébergements sont autorisés à condition de répondre au besoin d'une activité d'enseignement, d'équipement ou industrielle implantée sur la zone (conditions cumulatives).
- (4) Constructions nouvelles : interdites.  
Constructions existantes : les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- (5) La restauration est autorisée à condition :  
a. De répondre au besoin de fonctionnement des établissements économiques implantés sur la zone ;  
b. De ne pas dépasser 400 m² de surface de plancher.  
Les conditions précédentes sont cumulatives.
- (6) Constructions nouvelles : seuls les services d'accueil à destination de la petite enfance sont autorisés à conditions :  
a. De répondre au besoin d'activités économiques implantées sur la zone ;  
b. D'offrir un service mutualisé entre plusieurs établissements économiques implantés sur la zone.  
Les conditions précédentes sont cumulatives.
- (7) Les constructions accueillant des bureaux à la condition que la surface dédiée aux bureaux ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher de la construction
- (8) Constructions nouvelles et changements de destination : interdits sauf magasins d'usine avec vente directe aux particuliers, dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum.



## Logement interdit ou limité:

Autorisé uniquement pour logements de fonction liés à l'activité économique (gardiennage, surveillance) ; interdiction générale hors cas spécifiques.

## Hébergement interdit ou limité:

Exception possible pour hébergements liés à l'activité économique (ex : foyers travailleurs).

### ► PLUi Dinan Agglomération

« Les constructions et changements de destination pour la vocation habitation sont admis, sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone, qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment dont ils dépendent et de présenter une surface de plancher maximale de 60m<sup>2</sup>. »

### ► PLUi Riom Limagne Volcans

« La création de logement de fonction est autorisée à condition d'être limité à 1 par unité foncière\*. Il devra être réalisé dans le corps du bâtiment\* et l'emprise au sol\*, sera de 50m<sup>2</sup> maximum » ;  
200070753\_reglement\_20250515



## Artisanat et Commerce de Détail

sous conditions d'être en lien avec  
une autre activité

Dans certaines zones, les  
constructions commerciales  
doivent être liées à une activité  
artisanale ou industrielle existante  
sur place

*Pour rappel, les locaux accessoires  
sont réputés avoir la même  
destination et sous-destination que  
le local principal (article R151-29 du  
Code de l'urbanisme).*



### PLUi de Dinan Agglomération

« Les nouvelles constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail peuvent être autorisées dans le cadre d'une construction principale à destination industrie, sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (magasin d'usine). »



### PLU de Mouen

« Artisanat et commerce de détail : surface maximale de vente fixée à 300 m<sup>2</sup>. L'intégration dans le volume du bâtiment d'activités est obligatoire, sauf impossibilité technique liée à la sécurité. »



### PLUi du Grand Figeac

« Artisanat et commerce de détail : \* Uniquement sous réserve que les nouvelles constructions et aménagement de nouvelles unités commerciales d'une surface de vente ou d'accueil de la clientèle soient égales ou supérieures à 700 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

\*\* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 20%

\*\*\* les surfaces de ventes sont autorisées uniquement :

- sous réserve d'être accessoires aux locaux nécessaires à l'exercice d'activité artisanale (de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services)

- d'être intégrées à la construction à laquelle elles sont liées.»



## Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

sous conditions d'être en lien avec une autre activité

Dans certaines zones, les constructions commerciales doivent être liées à une activité artisanale ou industrielle existante sur place, notamment pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle



### PLU de Pamiers

« Les constructions de la sous-destination activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises à condition que leur fonctionnement requiert des espaces de stockage relativement importants ne pouvant pas trouver leur place dans les espaces urbains mixtes. »



### PLU de Gréoux les Bains

« Les constructions destinées au commerce de détail et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous conditions :

- d'être strictement liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité artisanale ou industrielle autorisée
- d'être intégrées au bâtiment principal de l'activité
- de rester accessoire à l'activité autorisée»



## Entrepôt

Les entrepôts sont généralement autorisés uniquement s'ils sont liés à une autre activité implantée à proximité, ce qui évite la création d'entrepôts isolés générant des flux logistiques excessifs ou des nuisances.

Leur gestion doit maîtriser les flux logistiques et limiter les impacts (bruit, pollution, visuels).

Les dépôts à condition d'être masqués par un aménagement paysager.

### ▶ PLUi de Dinan Agglomération

« La construction d'entrepôt est autorisée dès lors qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une activité économique existante d'un point de vue statut juridique. »

### ▶ PLUi Grand Paris Seine & Oise

« Les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité »

### ▶ PLU Bar sur Seine

« Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité économique implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit égale ou inférieure à 300 m<sup>2</sup>. » 10034\_reglement\_20220929



## Bureau

Les bureaux doivent être liés à une activité artisanale, industrielle ou commerciale admise dans la zone

Dans certaines zones, la surface de bureaux est limitée en proportion de la surface totale ou doit rester accessoire à l'activité principale.

Les bureaux doivent être intégrés dans le volume des bâtiments économiques ou artisanaux, souvent sans constituer un bâtiment indépendant.

### ▶ PLUi Riom Limagne Volcans

« Les nouvelles constructions ou réaffectations de locaux à vocation de bureaux à condition que la surface dédiée à cette destination représente moins de 50% de la surface totale du bâti de l'unité foncière. »

### ▶ PLUi-H Cœur de Chartreuse

« tout local de bureau doit être implanté en priorité au-dessus des bâtiments d'activités »

### ▶ PLU la Rouvière

« Les constructions destinées aux bureaux peuvent être admises si elles sont liées à une activité artisanale, industrielle ou commerciale admise sur la zone. Dans ce cas, elles seront obligatoirement intégrées dans le corps et le volume de la construction, d'une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>. »

### ▶ PLU de Pamiers

« Les constructions à usage de bureaux sont autorisées si elles sont liées à une autre vocation autorisée dans la zone. »



## Extension des constructions

- ▶ Certains PLU(i) autorisent notamment les extensions limitées des constructions existantes (souvent plafonnées à 20-30% ou à une surface maximale définie, par exemple 100 m<sup>2</sup> pour l'artisanat ou 30% de l'emprise au sol initiale)

- ▶ **PLUi de Dinan Agglomération**

« Les entrepôts existants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLUi. »

- ▶ **PLUi de Dinan Agglomération**

« L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes : l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement. »

## 2. Les règles constructives



Les règles constructives permettent d'encadrer les constructions possibles en zone d'activité économique. Ces règles visent à concilier développement économique, respect de l'environnement, sécurité et qualité urbaine.

### 1. Hauteur des constructions

### 2. Emprise au sol (Coefficient d'Emprise au Sol - CES)

### 3. Règles d'implantation et reculs spécifiques



#### Hauteurs

- Le plus souvent l'encadrement porte sur une hauteur maximale ou n'est pas réglementée. Le PLU fixe très rarement une hauteur minimale



#### CES

- Le plus souvent l'encadrement porte sur un CES maximal ou n'est pas réglementé. Le PLU fixe très rarement un CES minimal



#### Règles d'implantation et reculs spécifiques

- Le plus souvent le PLU fixe des règles d'éloignement ou de distance minimale entre bâtiments

# Densité économique ?



| OAP                                           | Secteurs de densification | Secteur de la rue du Puits | Secteur de la route de Pont-Galou                                                                                      | Secteur des Rolandières |
|-----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Zonage au PLU</b>                          | UC-UE                     | 1AUE                       | 1AUE                                                                                                                   | 1AUA                    |
| <b>Vocation</b>                               | Habitat                   | Habitat                    | Habitat                                                                                                                | Activité économique     |
| <b>Surface constructible (en ha)</b>          | 1,9                       | 0,5                        | 0,7                                                                                                                    | 5,9                     |
| <b>Densité minimale (en lgts/ha)</b>          | variable                  | 25                         | 25                                                                                                                     | /                       |
| <b>Nombre minimum de logements</b>            | 38                        | 12                         | 17                                                                                                                     | /                       |
| <b>Nombre minimum de logements aidés</b>      | /                         | 0                          | 6                                                                                                                      | /                       |
| <b>Pourcentage minimum de logements aidés</b> | /                         | 0%                         | 35%                                                                                                                    | /                       |
| <b>Échéancier</b>                             | 0-2 ans                   | 0-2 ans                    | 2-4 ans                                                                                                                | 0-2 ans                 |
| <b>Condition</b>                              | /                         | /                          | Ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 70% des logements auront été commencés dans le secteur de la rue du Puits | /                       |

Source: OAP PLU commune de Baguer-Pican



## Encadrement de la hauteur

- ▶ La hauteur maximale autorisée est souvent plus élevée que dans les zones résidentielles, typiquement entre 9 m et 15 m au faîte, voire plus selon le contexte.
- ▶ Des dérogations peuvent être accordées pour équipements techniques ou installations spécifiques liées à l'activité productive.
  - Dépassements possibles pour éléments techniques indispensables (cheminées, silos, antennes, locaux techniques) sans prise en compte dans le calcul de la hauteur
- ▶ La hauteur doit rester compatible avec la bonne intégration paysagère.
- ▶ Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces limites.
- ▶ Extensions ou réhabilitations peuvent dépasser la hauteur si elles respectent l'existant
- ▶ Règle alternative de hauteur peut être modulée pour meilleure insertion paysagère ou contraintes techniques spécifiques

# Densité minimale => Hauteur minimale ?



## Peu ou pas de réglementation de hauteur minimale ou de constructions sur plusieurs niveaux

Les seules hauteurs minimales concernent des linéaires actifs avec une hauteur minimale de 3m à 3.5 m pour les rez-de-chaussée des constructions comprenant commerces, services, bureaux et autres activités (ce qui peut inclure artisanat).

Des exigences par rapport à des règles d'inondation.

Le PLUi de Grenoble inscrit des secteurs d'intensification urbaine avec des règles spécifiques d'emprise au sol et de hauteur minimum dans son règlement graphique pour les zones mixtes et résidentielles mais pas pour les zones d'activités économiques (en application L 151-26 du C.U).



### PLUi-H Cœur de Chartreuse

«tout local de bureau doit être implanté en priorité au-dessus des bâtiments d'activités »



## Peu ou pas de réglementation d'emprise au sol minimale



### PLUi du Grand Chambéry

#### 4/ Emprise au sol

Les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'extension et d'annexes des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi HD.

##### Au sein des secteurs UAm et AUAm :

L'emprise au sol minimum des constructions est de 35% de la superficie de l'unité foncière.

##### Au sein des secteurs UAc et AUAc :

L'emprise au sol minimum des constructions est de 35% de la superficie de l'unité foncière.

##### Au sein du secteur UAt :

L'emprise au sol minimum des constructions est de 50% de la superficie de l'unité foncière.

La zone UA se décline comme suit :

- > Secteur UAi (activités industrielles) regroupant les zones d'activités à vocation industrielle ;
- > Secteur UAc (activités commerciales), regroupant les zones à vocation commerciale stricte ;
- > Secteur UAt (activités tertiaires), à vocation tertiaire ;
- > Secteur UAm (activités mixtes), regroupant les zones d'activités caractérisées par une forte mixité d'implantations et au sein desquelles une diversité d'activités économiques est autorisée. Le secteur UAm regroupe les deux sous-secteurs suivants :
  - / Secteur UAm1, correspond aux zones d'activités accueillant également des activités commerciales d'importance, dont la gestion doit pouvoir être assurée ;
  - / Secteur UAm2 (activités en mutation), correspond à la zone des Landiers caractérisée par de grands ensembles commerciaux dont l'évolution doit être anticipée.



## CBS, CPT



## PLUi Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

### 8 Dispositions particulières applicables en zone d'activités UF et ses secteurs UFa et UFac

La zone **UF** correspond aux zones d'activités déjà aménagées et à des entreprises existantes déjà implantées sur le territoire. La zone UF comprend des secteurs :

- indicés « **a** » pour les secteurs situés dans des contextes urbains mixtes et pour lesquels la hauteur est limitée de façon à s'intégrer dans leur environnement ;
- indicés « **c** » où le commerce de détail est autorisé ;
- les secteurs **UFac** cumulent les deux caractéristiques.

#### 2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain. Il ne doit pas être **inférieur à 0.30** *sauf contraintes techniques et/ou réglementaires à justifier*.

Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

| Nature de l'aménagement                                                                   | CBS |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Pleine terre                                                                              | 1   |
| Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés               | 0.7 |
| Parking végétalisé sur dalle alvéolée de gazon                                            | 0.7 |
| Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière...)                      | 0.5 |
| Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé...) | 0.4 |
| Toiture terrasse végétalisée                                                              | 0.3 |
| Mur végétalisé                                                                            | 0.2 |
| Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée...)            | 0   |

#### MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

#### 8.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

##### 8.2.1.1 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

##### 8.2.1.2 Hauteur

1/ Dans les secteurs UF indicés « **a** » et « **ac** », la hauteur est limitée à 10 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée, et autres superstructures exclus.

2/ Dans le reste de la zone UF, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Si surface du terrain = 250 m<sup>2</sup>, alors CBS = 0.3 x 250 m<sup>2</sup> = 75 m<sup>2</sup> au minimum



Maison = 125 m<sup>2</sup>  
Garage avec toiture végétalisée = 15 m<sup>2</sup>  
Terrasse = 12 m<sup>2</sup>  
Parking sur dalle alvéolée = 15 m<sup>2</sup>  
Allée gravillonnée = 15 m<sup>2</sup>  
Jardin = 63 m<sup>2</sup>

CBS = (63 m<sup>2</sup> en pleine terre x 1)  
+ (15 m<sup>2</sup> toiture végétalisée x 0.3)  
+ (15 m<sup>2</sup> parking sur dalle alvéolée x 0.7)  
+ (15 m<sup>2</sup> allée gravillonnée x 0.3)  
= 82.5 / 250 = 0.33

Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.



**Majoration des hauteurs**

**Linéaire activités**

**Pastillage activité productive**

**Permettre, promouvoir la mixité fonctionnelle**



Majoration des hauteurs pour inscrire des locaux d'activité en rez-de-chaussée

- Objectif : Permettre l'intégration verticale d'activités productives au rez-de-chaussée tout en conservant un usage mixte (logements ou bureaux à l'étage), optimisant ainsi la densité urbaine sans empiéter sur la surface au sol.
- Levier : Autorisation réglementaire d'une hauteur maximale supérieure à la norme habituelle pour permettre des locaux d'activités avec des volumes adaptés (hauteur sous plafond plus importante).



Majoration des hauteurs

Linéaire activités

Pastillage activité productive

Permettre, promouvoir la mixité fonctionnelle



Linéaires activités pour préserver des espaces réservés aux activités

- Objectif : Garantir la pérennité des espaces commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée, éviter leur transformation en logements ou autres usages non compatibles, et maintenir une dynamique économique locale.
- Levier : Identification graphique de linéaires spécifiques où les locaux en rez-de-chaussée doivent être affectés prioritairement à des activités artisanales, commerciales ou de services.
- Moyen : Interdiction réglementaire du changement de destination des locaux situés sur ces linéaires vers l'habitation ou d'autres usages non autorisés.
- « Au sein des linéaires commerciaux repérés aux pièces graphiques du PLUi HD : En rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma ou d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites. » (art. UCA3, p.4)



Majoration des hauteurs

Linéaire activités

Pastillage activité productive

Permettre, promouvoir la mixité fonctionnelle



Réservation d'espace activité hors zones d'activité : logique de pastillage d'activité productive

- Zonage spécifique ou identification de micro-secteurs (« dents creuses » ou « pastilles ») dans les zones urbaines mixtes où l'implantation d'activités est possible sous conditions ou OAP sectorielle.



Promotion générale de la mixité fonctionnelle avec activité productive

- Objectif : Encourager la coexistence harmonieuse d'activités artisanales, industrielles légères, commerciales et résidentielles dans les zones urbaines mixtes, afin de dynamiser le territoire et limiter la ségrégation fonctionnelle.
- Moyen :
  - Destinations et sous-destinations mixtes
  - Encadrement des nuisances (bruit, circulation, odeurs).
  - Possibilité d'extensions ou transformations sous conditions strictes.
  - Mise en œuvre d'orientations architecturales et paysagères favorisant l'intégration.



## les règles relatives aux reculs entre bâtiments sur une même propriété:

1. Absence d'encadrement ou non réglementé dans zones productives
2. Règles de recul minimales entre constructions sur une même propriété en zones productives
3. Incitations ou obligations à la mitoyenneté dans zones productives



1. Absence d'encadrement ou non réglementé dans zones productives

*Article UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : “Non réglementé.”*



2. Règles de recul minimales entre constructions sur une même propriété en zones productives

“Pour les extensions autorisées :

- **Recul minimal** de 8 m entre deux constructions principales si elles ne sont ni contiguës ni mitoyennes ;
- **Recul minimal** de 2 m entre une construction principale et une annexe liée à une autre construction principale.”,

« Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) sont prévues et pour des constructions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur à l'égout du toit le plus haut (égout de lucarne exclu). », PLU d'Estissac

**“Lorsque les constructions sont implantées sur limite séparative, un mur coupe-feu sera obligatoirement réalisé.”**



3. Incitations ou obligations à la mitoyenneté dans zones productives

**“Les extensions ou constructions nouvelles doivent valoriser l'ordonnancement architectural existant, notamment par la continuité des façades et la cohérence volumétrique.”**



## implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publique

PLUi Grand Chambéry, règlement secteur 4 zone UAi zone d'activité industrielle

### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### Au sein des secteurs UAi, AUAI, UAm et AUAm :

Les constructions doivent s'implanter en limite ou dans un recul compris entre 3 m et 10 m, sauf inscription graphique imposant une implantation différente. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, le recul maximum de 10 m ne s'applique que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer le recul maximum de 10 m devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Le recul maximum ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les extensions des constructions existantes en second rideau pourront être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

#### Règle particulière :

En cas d'inscription graphique, les constructions doivent être implantées à l'aplomb de l'alignement inscrit sur les documents graphiques.

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

# 3. Inciter à faire mieux ou autrement



## Inciter à faire mieux ou autrement

### 1. Bonus de constructibilité

### 2. Règles alternatives

- ▶ Bonus de constructibilité
- ▶ Règles alternatives
- ▶ ...



## Bonification de constructibilité

PLUi Grand Chambéry, règlement secteur 4 zone UAi zone d'activité industrielle

### Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) et environnementale (RE) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Les constructions raccordées au réseau de chaleur de Chambéry ne sont pas soumises à cette obligation.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique et environnementale en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.



## Règles alternatives

PLUi Grand Chambéry, règlement secteur 4 zone UAi zone d'activité industrielle

### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### Sur l'ensemble des secteurs :

Une implantation différente peut être admise :

- > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre horizontalement l'alignement de la façade sur rue ;
- > pour les surélévations d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi HD, à la condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points ;
- > pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;
- > dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, si elle est admise ou imposée par le règlement de l'AVAP-SPR.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de recul. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.



## Recommandations implantations des bâtiments sur la parcelle



### PLUi Sarlat Périgord Noir

«Optimiser l'aménagement et le fonctionnement des parcelles/lots:

Les choix d'implantation des constructions chercheront à anticiper leur potentielle extension future afin de permettre l'évolution de l'entreprise, une division parcellaire et l'implantation d'une nouvelle activité, ou un nouvel aménagement de la parcelle en cas de mutation de l'activité. L'extension sera facilitée par une implantation sur un côté de la parcelle/du lot. Une implantation en milieu de parcelle ne permet pas d'anticiper ces extensions de bâtiment. »

OAP thématique : économique, commerciale et artisanale

**200027217\_orientations\_aménagement\_1\_20230703**



## PLUi du Grand Chambéry

- En zone UA: activités

### 1/ Découpage parcellaire

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface du tènement foncier situé en zone U ou AU et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

# 4. Promouvoir les projets et opérations d'ensemble



## 1. Regroupement des bâtiments

## 2. Opérations d'ensemble

## 3. Villages d'artisan

## 4. Mutualisation



### Bâtiments

- Favoriser le regroupement des volumes bâtis pour éviter l'émiettement des constructions et libérer des espaces libres continus



### Opérations d'ensemble

- Encourager la réalisation d'opérations d'ensemble où les droits à construire sont appréciés globalement (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Orientations d'aménagement et programmation (OAP) sectorielle
- Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



### Village d'artisan

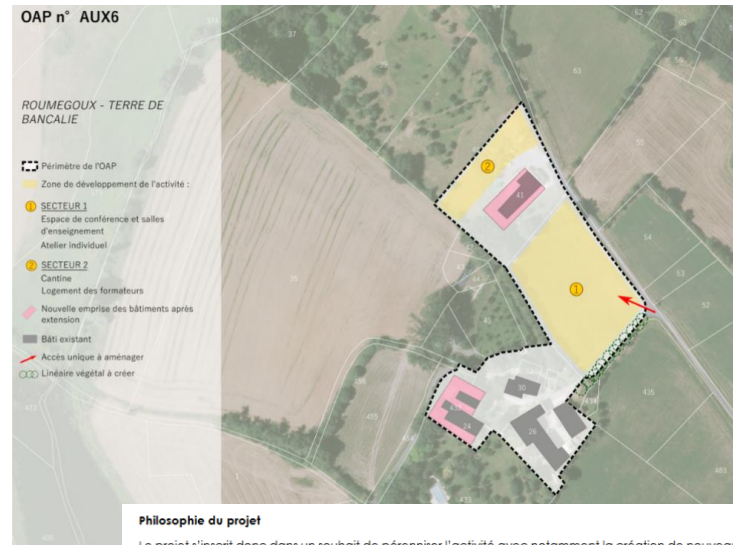
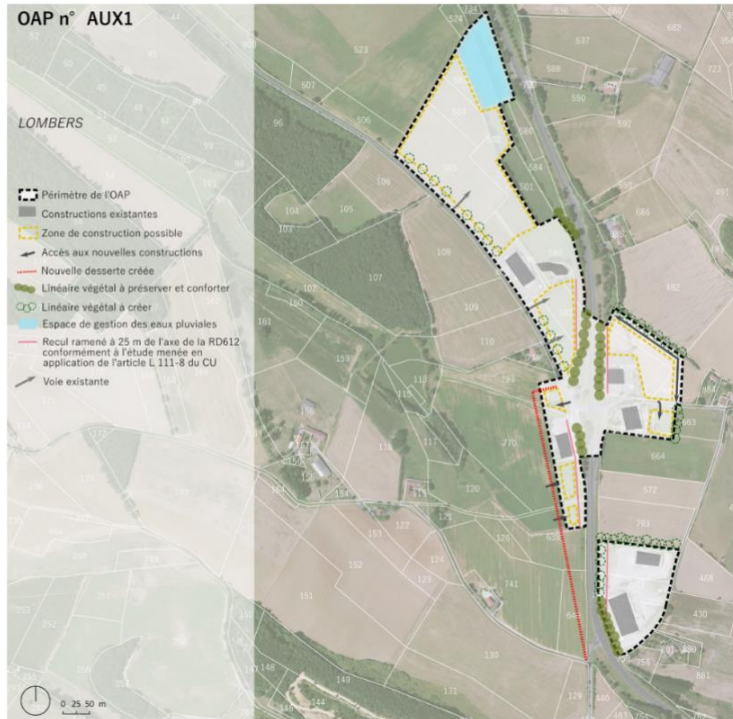
- Privilégier des formes urbaines spécifiques



### Mutualisation

- Mutualisation des accès,
- Mutualisation des stationnements

## OAP sectorielles



### Philosophie du projet

Le projet s'inscrit donc dans un souhait de pérenniser l'activité avec notamment la création de nouveaux bâtiments mais aussi la réfection des bâtiments existants. Ce type d'activités participe à l'attractivité de la commune.

L'ensemble des constructions et des réhabilitations sont exposées dans le schéma de l'OAP suivant et participent à l'extension d'une activité existante.

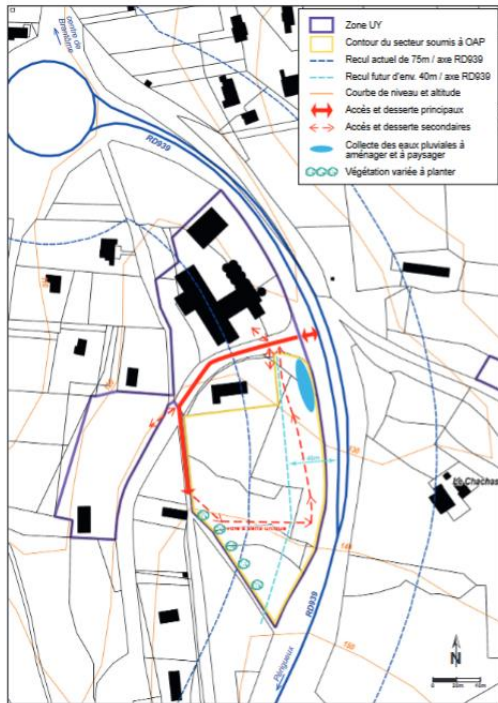
### Programmation

Cette OAP prévoit la diversification et le développement de l'activité économique dans le même secteur. Plusieurs bâtiments vont être construits et notamment un bâtiment pour un espace de conférence et salles d'enseignement, deux ateliers individuels, une cantine et deux logements de formateurs. Deux bâtiments vont faire l'objet d'extension afin de répondre au besoin d'extension de l'activité.

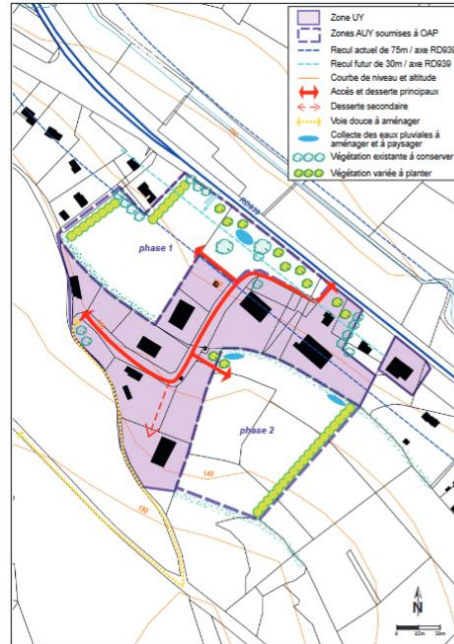
PLUi Communauté de Communes Centre Tarn



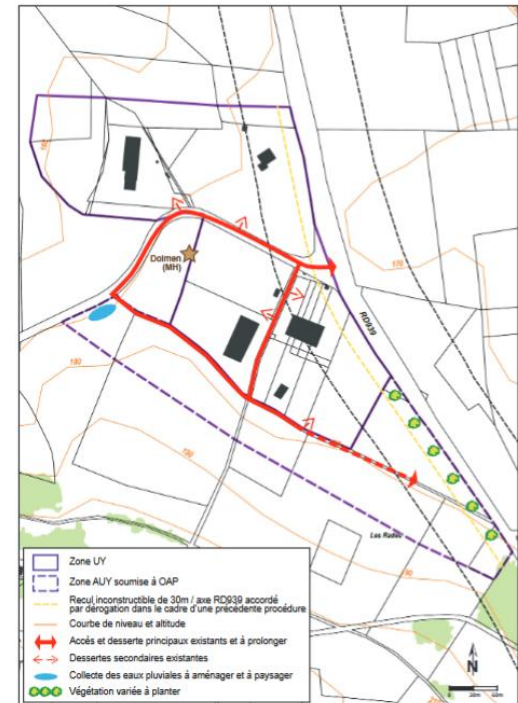
## OAP sectorielles



Principe d'évolution du recul / la voie



phasage



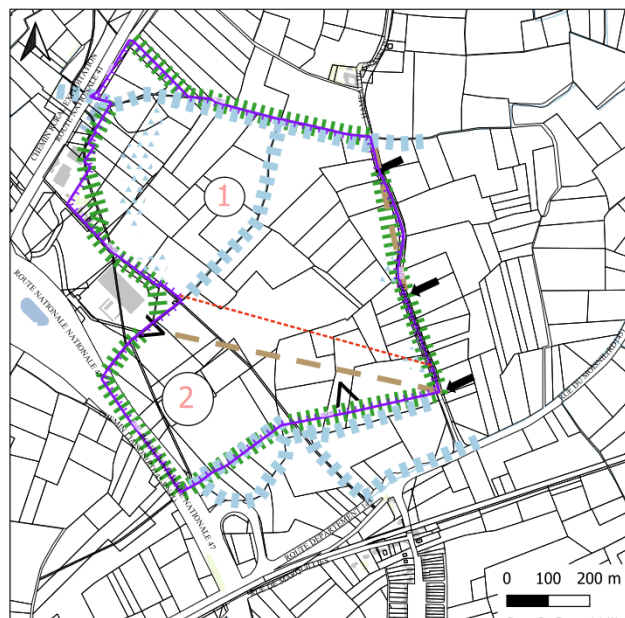
Végétalisation, desserte, monument historique



## OAP sectorielles

### Gestion des franges

#### Schéma d'aménagement d'ensemble



- Périimètre de l'OAP
- Secteurs
- Limite du secteur

#### SECTION 2 CONDITIONS DE DESERTE ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

- ↑ Accès viaire
- Liaison viaire

#### SECTION 4 INSERTION ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Traitement végétal des limites

#### SECTION 6 QUALITE ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- > Cône de vue

#### SECTION 8 PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

- Nœue, becque ou aménagement lié à l'eau
- Bassin de rétention

### Modalités d'aménagement d'ensemble

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure des équipements de la zone.

#### Phasage

L'aménagement du secteur 2 ne pourra être réalisé qu'après l'aménagement du secteur 1.

Toutefois, les deux secteurs pourront être aménagés et commercialisés d'un seul tenant pour permettre l'implantation d'un projet industriel remarquable.

### Objectifs poursuivis

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Permettre le maintien et le développement du tissu économique productif, et participer ainsi au renouveau industriel de la métropole
- Proposer des grands sites d'implantation économique rares et clés en main sur la Métropole Européenne de Lille
- Faire preuve d'excellence dans la gestion locale et intégrée des eaux pluviales et concourir à la préservation des cours d'eau du bassin versant

### Traiter les franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

Le projet intégrera un traitement champêtre des rives des parcelles situées en limite de chaque phase opérationnelle.

Ces lisières végétalisées seront plantées d'essences locales, sur une épaisseur et avec des tailles adaptées à l'obtention de l'effet de masque recherché.

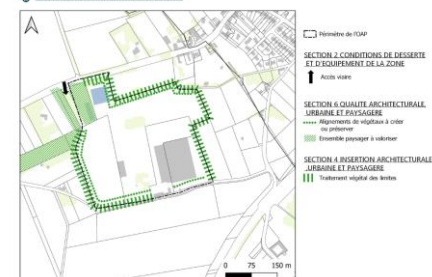
#### Programmation

##### Objectifs d'optimisation foncière

La programmation vise la destination « activités des secteurs secondaire ou tertiaire », avec les sous-destinations suivantes :

- Sous-destination « Industrie », y compris les entrepôts en activité accessoire et nécessaire à un projet industriel,
- Sous-destination « entrepôt », uniquement pour le secteur 1,
- Sous-destination « bureau ».

#### Schéma d'aménagement d'ensemble





## OAP sectorielles

Communauté de communes du Thouarsais  
OAP - Thouars

Cho Tiper



PLUi du Thouarsais

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Champ solaire
- Eolienne
- Végétation existante
- Futur voie de contournement
- Aménagement de l'entrée de ville
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Talus
- Séquence à niveau
- Voie ferrée

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Extension de l'activité en place
- Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
- Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
- Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
- Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE

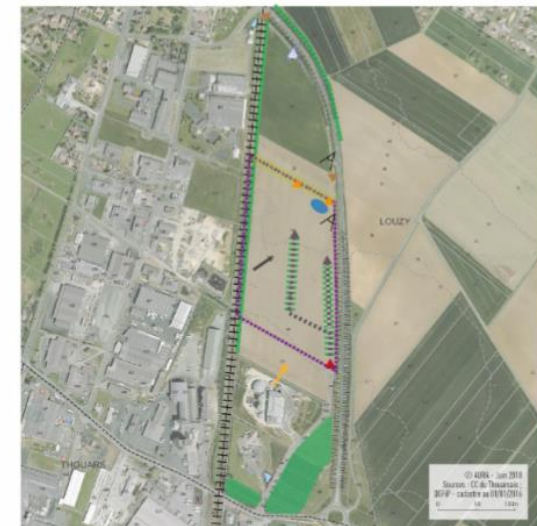
- STATIONNEMENT**
- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voie traversante
- Mainien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir
- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
- Transition paysagère à créer
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales
- Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs

Communauté de communes du Thouarsais  
OAP - Saint-Varent

ZAE Le Seillereau



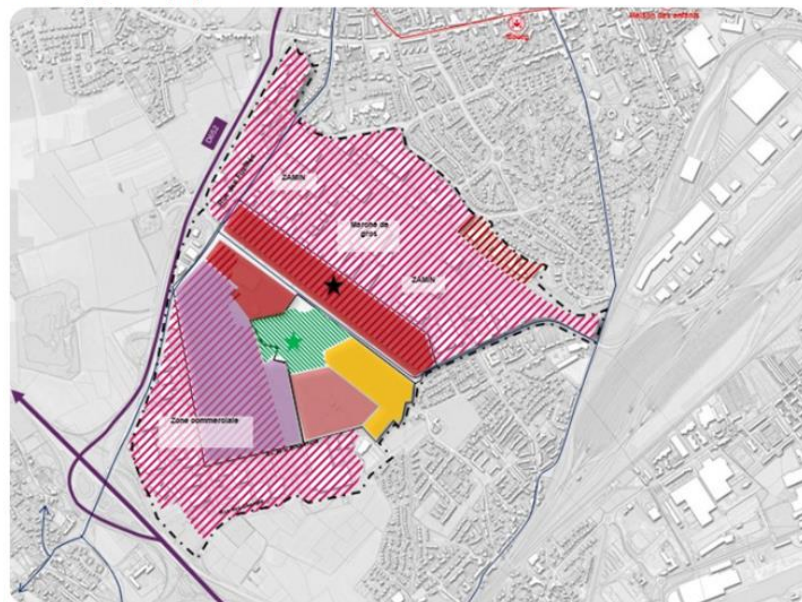
Communauté de communes du Thouarsais  
OAP - ZAE Bois St-Hilaire





## OAP sectorielles

Orientations programmatiques par secteurs



Phase 1 – Optimisation / Renouvellement urbain

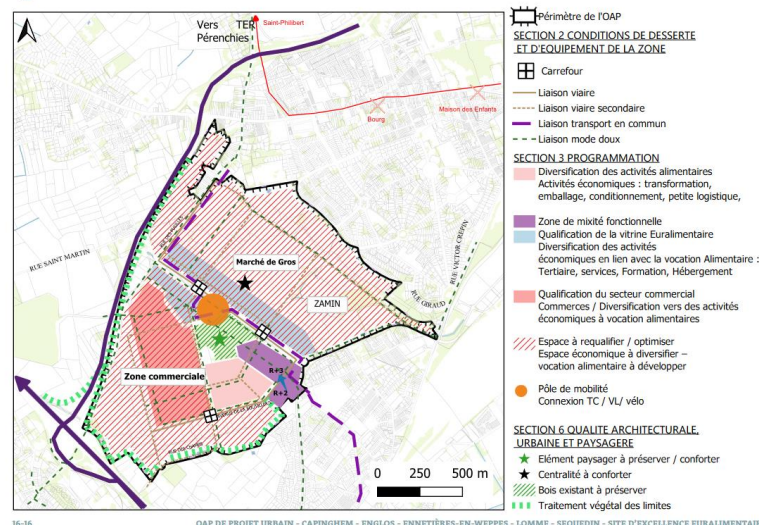
- Qualification de la vitrine Euralimentaire  
Diversification des activités économiques en lien avec la vocation Alimentaire : Tertiaire, services, Formation, Hôtellerie
- Qualification du secteur commercial  
Commerces / Diversification vers des activités économiques à vocation alimentaires
- Espace à requalifier / optimiser
- Espace économique à diversifier – vocation alimentaire à développer

Phase 2 – Extension urbaine

- Diversification des activités alimentaires  
Activités économiques : transformation, emballage, conditionnement, petite logistique,
- Zone de mixité fonctionnelle  
Activités alimentaires à valeur ajoutée : démonstrateur, tertiaire, services  
Hébergements / Logements
- Espace paysager à valoriser
- ★ Élément paysager à préserver / conforter

PLUi Lille Métropole : spécialisation des espaces et imbrication extension, renouvellement urbain

## Schéma d'aménagement d'ensemble



Si l'OAP précise les ambitions d'aménagement et de programmation du futur cœur de site, elle fixe des enjeux généraux sur l'ensemble de son périmètre, parmi lesquels :

- La requalification des tissus existants et notamment la recherche de qualification des espaces publics et des espaces bâtis,
- Le développement de la spécificité alimentaire sur les parties Nord du site : Marché de Gros et ZAMIN,
- La requalification de la zone commerciale et la diversification des fonctions commerciales en lien avec la vocation alimentaire du futur site d'excellence, encourageant la sortie du modèle monofonctionnel existant,
- Le développement d'une meilleure perméabilité entre les différents ensembles monofonctionnels via la définition d'un maillage viaire plus fin, adapté à d'autres modes de déplacements que ceux motorisés,
- L'optimisation et la rationalisation foncière en réponse à la sous-densité, au profit d'une plus grande qualité paysagère et environnementale des espaces publics et d'une gestion durable des eaux pluviales,
- Une rationalisation des espaces réservés au stationnement.

## Organisation du stationnement

Le traitement des espaces de stationnement doit s'inscrire dans le projet paysager global. Les revêtements de sols des stationnements doivent être perméables à l'air et à l'eau pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Sur les secteurs UAL et AUC, le regroupement du stationnement en surface en poches d'au minimum 20 places devra être recherché afin de limiter l'étalement des places de stationnement à la parcelle.

L'organisation du stationnement s'appuiera sur la rationalisation et l'optimisation des parkings existants. Lorsque cela est possible selon les temporalités d'utilisation et la localisation des poches de stationnement, la mutualisation entre le stationnement doit être favorisée selon un principe de foisonnement des fonctions.

En cas de création, et dès que cela est possible/ compatible avec les activités souhaitées, les stationnements seront privilégiés en structure (silo ou RDC/R+1), et si possible de façon à faire évoluer ces structures en d'autres fonctions urbaines en fonction de l'évolution des besoins en stationnement.

## PLUi Val d'Ille Aubigné (35) – Orientations d'aménagement et de programmation: Un projet démonstrateur, un remailage des voiries, une mutation des destinations

L'OAP « Route du Meuble » vise à transformer cette zone commerciale en un pôle d'activités mixtes, combinant commerce, tertiaire et services innovants. Un projet clé est la création, dès 2025, d'un cœur de zone structurant autour de bâtiments modulaires mutualisés, tels qu'un hôtel d'entreprises, des espaces de restauration collective, des lieux d'exposition pour entreprises et innovation, ainsi qu'un fab-lab. Ce dispositif a pour objectif de favoriser la synergie entre les acteurs économiques locaux, en offrant des infrastructures partagées qui dynamisent l'activité commerciale et tertiaire tout en renforçant l'attractivité et la modernisation de la zone. La programmation prévoit aussi une densification progressive avec des opérations d'ensemble intégrant ces équipements mutualisés, dans un cadre paysager soigné et accessible aux modes doux.



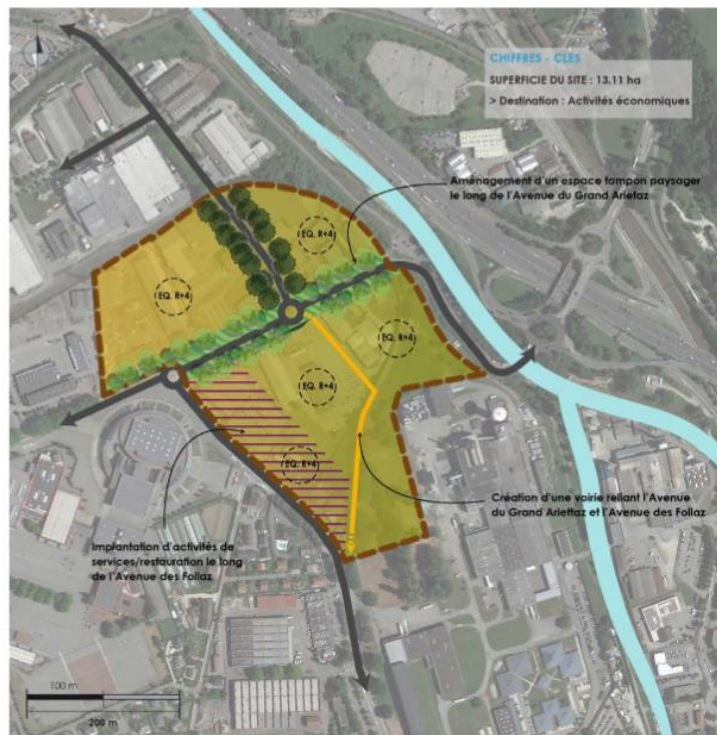
### Orientation n°3 : Remailer la zone pour permettre sa densification

A l'instar du travail qui est mené sur le secteur de la Bourdonnais l'objectif de cette orientation est de développer de nouvelles liaisons viaires à l'intérieure de la zone pour favoriser une circulation plus fluide, un meilleur accès aux circulations techniques mais aussi une meilleure lisibilité de la zone. Les orientations proposées visent à :

- Favoriser un remailage de la voirie lors des transferts et restructuration des parcelles.
- Réaménager la zone d'activités par le retraitement de l'espace public, de nouvelles plantations...
- Favoriser une densification du bâti et une optimisation foncière
- Homogénéiser le front bâti en bordure de la RD 637

Les projets d'aménagement de nature privé ou public devront prendre en compte ces orientations.

## OAP sectorielle



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périimètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (EQ. R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Activités économiques
  - Services / restauration (localisation préférentielle)
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Voies existantes
  - Principe de desserte
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Arbres existants
  - Espace vert paysager

Chambéry // Bissy

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

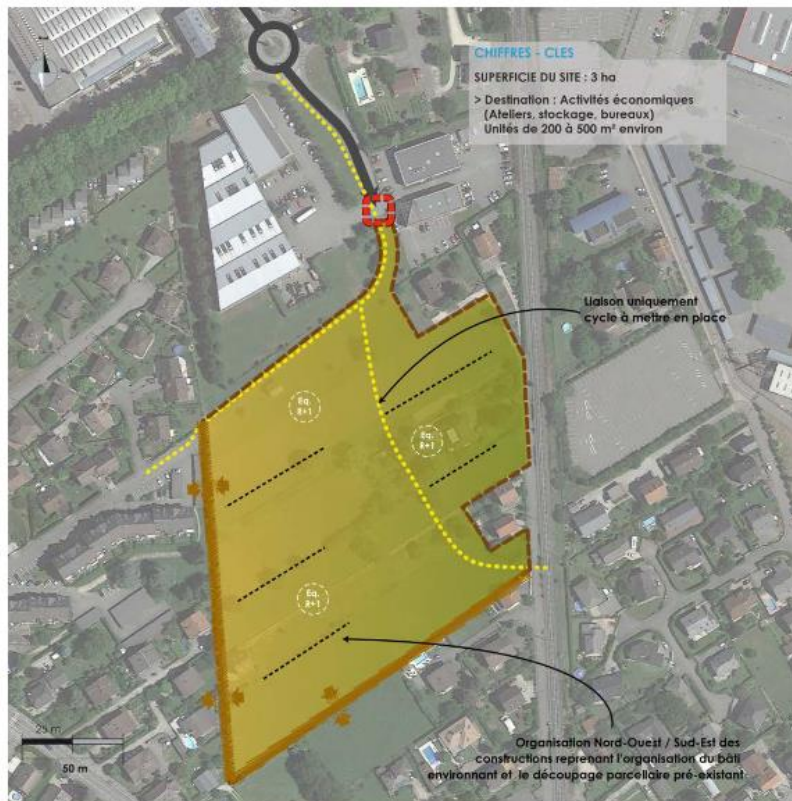
### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'activités économiques sur le secteur : activités artisanales, industrielles d'entrepôts et de bureau ;
- > Empêcher la réalisation d'opérations de tertiaire pur pour maintenir une mixité avec de l'activité ;
- > Encadrer la construction de bureaux sur la partie dédiée à de l'activité économique en limitant les surfaces de plancher de bureaux dans la limite de 50% de la surface de plancher totale et à condition qu'il soit intégré dans l'ensemble bâti ;
- > Au sein du sous-secteur (partie hachurée), permettre la réalisation d'activités de services et de restauration le long de l'avenue des Follaz ;

PLUi Grand Chambéry : **Chambéry - Bissy (OAP 102)**



## OAP sectorielle



|                                                   |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>PERIMETRE ET LIMITES</b>                       |                                                                 |
|                                                   | Périmètre de l'OAP                                              |
| <b>CARACTERISTIQUES DU BATI</b>                   |                                                                 |
|                                                   | Hauteur maximum autorisée                                       |
|                                                   | Principe d'orientation du bâti                                  |
| <b>VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI</b> |                                                                 |
|                                                   | Activités économiques                                           |
| <b>CIRCULATION ET DEPLACEMENTS</b>                |                                                                 |
|                                                   | Principe d'accès tous modes                                     |
|                                                   | Voies existantes                                                |
| <b>PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES</b>           |                                                                 |
|                                                   | Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants |
|                                                   | Courbes de niveau                                               |

Chambéry // Champs-courts

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'accueil d'entreprises artisanales et de Très Petites Entreprises (TPE) et plus particulièrement des locaux d'activités mixant surfaces d'ateliers et de bureaux ;
- > Créer de 10 000 à 15 000 m² de surface de plancher dans des bâtiments regroupant des unités de 200 à 500 m², permettant l'accueil d'environ 20 à 30 entreprises non nuisantes ;
- > Accueillir des ateliers de stockage et des bureaux dans un rapport de 2/3 ateliers et 1/3 bureaux ou 50% ateliers 50% bureaux ;

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Privilégier une implantation nord-ouest / sud-est des constructions reprenant le découpage parcellaire préexistant et l'organisation du bâti avoisinant ;
- > Ménager une « coupure végétalisée » en limite de zone afin de garantir un espace tampon entre les zones pavillonnaires et économiques ;
- > Soigner la qualité architecturale des bâtiments et intégrer des espaces de respiration dans les cœurs d'îlot afin de garantir un cadre de travail agréable et qualitatif ;

PLUi Grand Chambéry, Chambéry - Champs Courts (OAP 103) :



**Le PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global)** est une servitude instituée pour limiter les évolutions des constructions existantes en attente d'un projet global de réaménagement et restructuration. Ce périmètre interdit pendant une durée maximale de cinq ans les constructions ou installations dépassant 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, afin d'éviter des mutations ponctuelles non coordonnées. Les extensions limitées des bâtiments existants restent possibles sous conditions. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent, qualitatif et intégré, notamment via l'élaboration future d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)....)



## PLU d'Annemasse

- Pour la Z.A.E a été instituée une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.G.) conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme qui a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur ce secteur dans l'attente de la définition d'un projet de réaménagement et restructuration de la Z.A.E. aboutissant à l'instauration d'une ou plusieurs O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- *« L'objectif est de renforcer le tissu « productif », assurer un aménagement cohérent et qualitatif, éviter les mutations et implantations au coup par coup, approfondir la politique de développement économique des secteurs concernés... »*

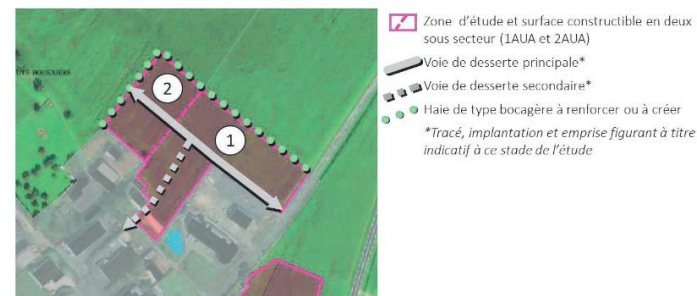
# Forme urbaine dense => Village d'artisan



## PLU de Balaze (35) – Orientations d'aménagement et de programmation

**La zone d'activités de la Haute Bouëxière**  
une urbanisation en opération d'ensemble afin d'éviter des constructions isolées.

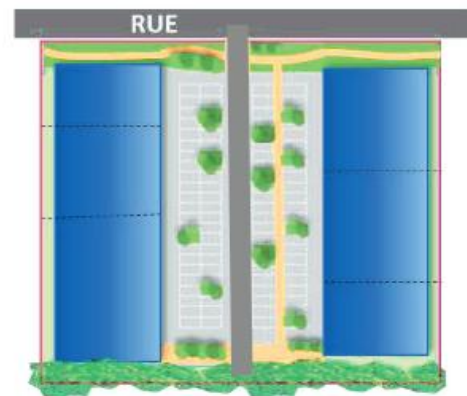
Deux modèles d'aménagement sont proposés : un « village d'artisans » avec petites parcelles mitoyennes et aires de stationnement mutualisées, ou une implantation unique sans construction au centre des parcelles pour permettre une évolution future.



### La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

**Aménagement / Implantation des constructions :** En fonction du type d'activités qui trouvera place sur ces secteurs, ils devront être aménagés de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**



*Principe d'aménagement sous la forme d'un village d'artisan : petite parcelle et aire de stationnement mutualisée, éventuellement traversée par la voie de desserte interne.*

# Forme urbaine dense => Village d'artisan



## PLU d'Angerville (91) – Orientations d'aménagement et de programmation et village d'entreprises

### L'OAP n° 2 « Les Terres Noires »

prévoit la création d'un village d'entreprises dédié aux artisans, TPE et PME, avec deux bâtiments divisibles en cellules de 300 à 350 m<sup>2</sup> sur plus d'1,2 hectare ainsi qu'au maximum 25 lots à bâtir. « Un PHASAGE de l'opération en 2 phases, afin de maîtriser les évolutions du projet sur la durée, sera proposé. Le phasage de l'aménagement permettra d'adapter l'offre à la demande et de s'adapter au contexte économique dans des temporalités différentes. »

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- Périmètre de l'OAP
- Activités diverses
- Village d'entreprises (localisation privilégiée)
- Principe de voirie primaire
- Principe de voirie secondaire
- Principes de liaisons douces
- Parking de covoiturage
- Réserve foncière publique
- Franges paysagères (largeur mini. de 5 mètres)
- Espace vert paysager, avec bassins de rétention



## Mutualisation des accès

La mutualisation des accès est imposée ou fortement recommandée pour éviter la prolifération des accès individuels sur la voie publique, ce qui améliore la sécurité routière et optimise l'usage du domaine public



### PLUi Sud Côte Chalonnaise

« La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contigüe [...] afin d'éviter la prolifération des parcelles 'en drapeau', d'éviter la multiplicité des nouveaux accès depuis la voie publique, d'assurer une meilleure optimisation foncière et de mutualiser les réseaux techniques » pour tout le territoire



### PLUI Saint-Affricain, Roquefort, 7 Vallons

200067155\_reglement\_20241217.pdf En cas d'impossibilité de mutualiser les accès, « les accès doivent être implantés en limite séparative et jumelés » pour toutes les zones



## Incitation, réponse hors site, foisonnement

### ▶ 04068\_orientations\_aménagement\_1\_20191216

« Les parkings mutualisés plantés et perméables sont encouragés pour optimiser l'usage du foncier et limiter l'imperméabilisation. »

### ▶ 200072023\_orientations\_aménagement\_20240229

« La mutualisation des accès viaires est obligatoire pour limiter le nombre d'entrées et améliorer la gestion des flux. »

### ▶ 19276\_orientations\_aménagement\_18\_00\_20210303

« Les espaces communs tels que stationnements et zones de collecte doivent être partagés entre plusieurs entreprises pour libérer les parcelles privées. »

### ▶ 17306\_reglement\_20250513

«La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes. »

### ▶ 200057867\_orientations\_aménagement\_18\_00\_11\_20250617

«Un ou plusieurs pétitionnaires peuvent organiser un dispositif de stationnement mutualisé. L'offre peut s'organiser dans un ou plusieurs dispositifs. Les opérations doivent comprendre des locaux destinés à au moins deux typologies de destinations. Des dispositifs techniques devront être mis en œuvre pour permettre l'usage partagé des places.. »

### ▶ 09225\_reglement\_20230919

« Il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soient respectées en justifiant par un calcul détaillé... »



## PLUi Grand Chambéry Métropole,

### secteur 3

« Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions et les aménagements de zones d'activités économiques en extension doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés. »

**Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :**

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ou de créer de nouveaux logements ;
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- > extension de bâtiment d'activité avec mise en œuvre d'une démarche de désimperméabilisation du stationnement existant.

# 5. Être force de proposition



## Être force de proposition

1. Orientations d'aménagement et programmation (OAP) thématiques

2. Cahiers de recommandation



OAP thématique



Cahiers de recommandations



...



## OAP thématique



OAP thématique « Qualité d'aménagement et intégration des zones économiques », PLUi du Grand Figeac.

- Il souligne l'importance de préserver le paysage tout en valorisant le dynamisme économique local, en requalifiant les zones d'activités existantes souvent peu qualitatives et en encadrant strictement la création de nouvelles zones pour limiter leur impact paysager. Les principes clés incluent la mutualisation des espaces (voiries, stationnements, espaces paysagers) pour réduire l'artificialisation des sols, la conception des zones comme des projets paysagers intégrés tenant compte de la topographie, de la végétation et de l'hydrographie, ainsi que l'harmonisation des aménagements, signalétique et clôtures à l'échelle de la zone. L'implantation des bâtiments doit s'adapter au relief naturel, masquer les espaces techniques visibles, et prévoir des extensions respectueuses. La volumétrie des constructions doit être simple, adaptée au contexte, avec une attention particulière portée aux façades, couleurs sobres (tons gris ou pierre), matériaux locaux et biosourcés, et à l'intégration discrète des dispositifs techniques et panneaux photovoltaïques. Enfin, la gestion des eaux pluviales doit être naturelle et intégrée au paysage, favorisant l'infiltration et limitant les surfaces imperméabilisées..

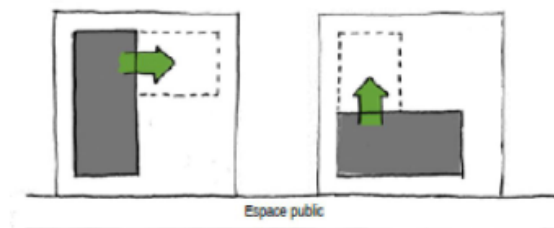
## OAP thématique



### OAP thématique « Qualité d'aménagement et intégration des zones économiques », PLUi du Grand Figeac.

#### ÉVENTUELLES EXTENSIONS DU BÂTIMENT

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de **prendre en compte la possibilité d'extension** dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.



#### MUTUALISATION DES ESPACES

Un des principaux enjeux des zones d'activités est de rationaliser les espaces de services et de limiter l'artificialisation des sols. Afin de répondre à cet enjeu, certains de ces espaces, notamment viaires, peuvent être mutualisés entre les entreprises, et cela autant que possible.

**Les espaces de stationnement des véhicules légers** sont particulièrement concernés. Sans limiter pour autant le nombre de places, cela permet de limiter les surfaces dédiées, plutôt que de les multiplier, et de faciliter leur intégration paysagère, en prévoyant des aménagements d'ensemble et qualitatifs.

**Les accès** peuvent également faire l'objet de mutualisation, permettant à la fois de réduire coûts et surfaces.

Enfin, **les espaces paysagers** ou destinés à l'intégration paysagère peuvent tout aussi bien être mutualisés, facilitant ainsi leur entretien et garantissant un aménagement harmonieux et plus ambitieux à l'échelle collective qu'à l'échelle de l'entreprise seule.

#### RÉFÉRENCES

✓ Mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs entreprises (+ aire de covoiturage) à l'entrée de la zone d'activités



Parc d'activités Ouest Park à Sablé-la Flèche © Atlas des Paysages Pays de la Loire

✓ Intégration de la zone d'activités au sein d'une trame végétale forte  
✓ Conception des bâtiments réglementée (volumes, couleurs, enseignes...)



ZAÉ du Cassé à Saint-Jean (31) © Paysages de l'Aveyron

✓ Abondance « d'îlots verts »  
✓ Intégration des accès et des cheminements piétons dans les aménagements paysagers



Parc d'activités de la Monnerie à la Flèche (72) © Feuille à feuille paysagistes

## OAP thématique



OAP thématique « Zones d'activités économiques », PLUi : Riom Limagne Volcans, 14 p.

- L'OAP thématique « Zones d'activités économiques » du PLUI Riom Limagne Volcans, approuvée le 7 mars 2023, vise à renforcer l'attractivité et la qualité des zones d'activités économiques du territoire en favorisant leur montée en gamme, notamment par une meilleure insertion paysagère et environnementale, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion durable des eaux pluviales, et la valorisation des corridors écologiques. Elle promeut une composition urbaine et architecturale cohérente, sobre et qualitative, avec une signalétique claire et une limitation de la pollution visuelle. La desserte interne est repensée pour hiérarchiser les voies, encourager les modes actifs (piétons, cyclistes) et optimiser les espaces de stationnement, y compris par mutualisation. Enfin, elle encourage la mixité fonctionnelle en intégrant de nouvelles activités, réinvestissant les friches, et améliorant la connexion entre zones d'activités et territoires urbains ou naturels, tout en adaptant les infrastructures aux enjeux actuels de développement durable et de confort.

### OAP THÉMATIQUE «ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES»

#### 1.INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

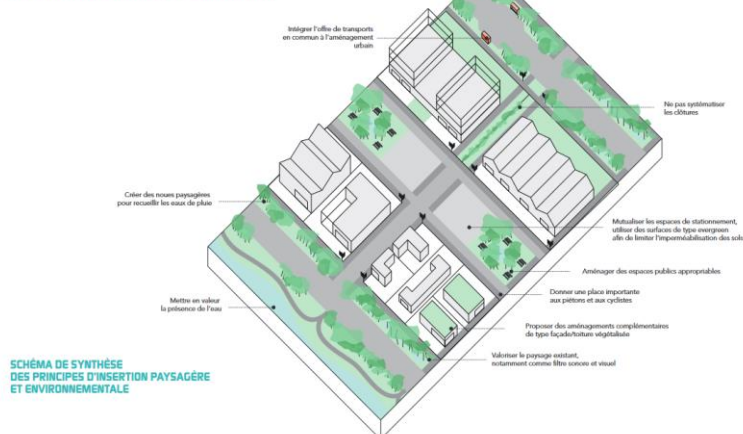


SCHÉMA DE SYNTHÈSE  
DES PRINCIPES D'INSERTION PAYSAGÈRE  
ET ENVIRONNEMENTALE

OAP | PLUI RIOM LIMAGNE VOLCANS | APPROUVÉ LE 7 MARS 2023 | 11

## OAP sectorielle:

Le projet devra favoriser une aire de stationnement conjointe aux différents bâtiments afin de mutualiser l'artificialisation des sols destinés au stationnement et inciter au covoiturage. De même, tout espace de stationnement devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

### OAP THÉMATIQUE «ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES»

#### 2.COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

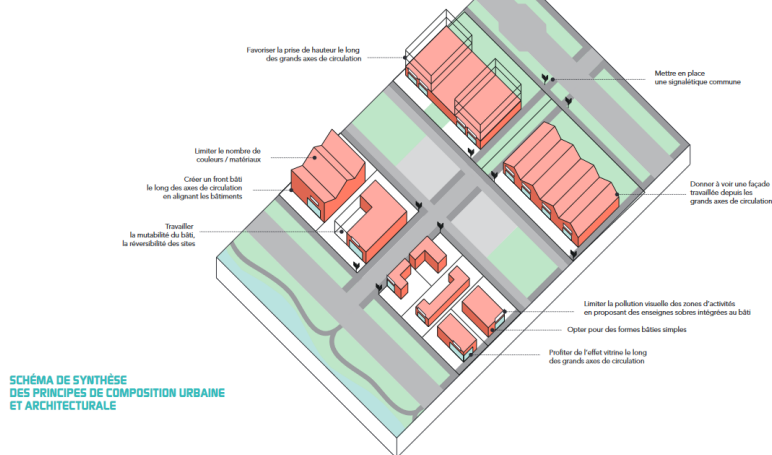


SCHÉMA DE SYNTHÈSE  
DES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE  
ET ARCHITECTURALE

OAP | APPROUVÉ LE 7 MARS 2023 | PLUI RIOM LIMAGNE VOLCANS | OAP

### OAP THÉMATIQUE «ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES»

#### 4.MIXITÉ FONCTIONNELLE

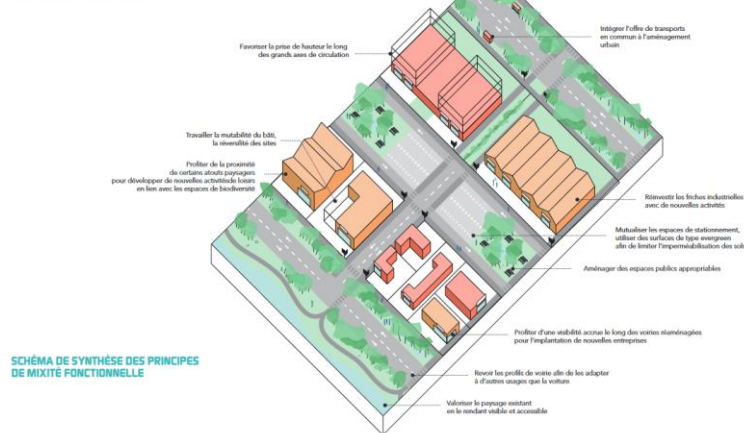


SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES PRINCIPES  
DE MIXITÉ FONCTIONNELLE

OAP | PLUI RIOM LIMAGNE VOLCANS | APPROUVÉ LE 7 MARS 2023 | 13



## OAP thématique

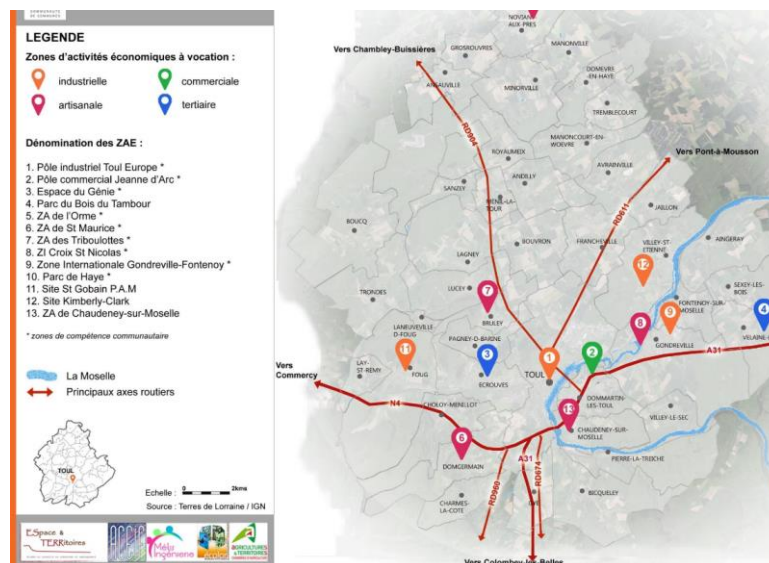
OAP thématique « Mettre en œuvre un développement économique qualitatif et attractif », PLUi Dronne & Belle, p. 105-107

- L'OAP vise à soutenir un développement économique qualitatif et attractif en facilitant la pérennisation des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles. Les objectifs principaux sont de définir un niveau de qualité élevé pour les aménagements, incluant des principes d'accès mutualisés et sécurisés, une desserte interne optimisée, et une gestion commune des stationnements avec des équipements pour véhicules électriques et mobilités douces. L'intégration architecturale privilégie des volumes simples, compacts, harmonisés, utilisant des matériaux biosourcés et des couleurs neutres. Sur le plan paysager et environnemental, il est prévu de maintenir des surfaces non imperméabilisées, aménager des noues paysagères et bassins végétalisés pour la gestion des eaux pluviales, planter des lisières paysagères pour limiter les nuisances visuelles, sonores et olfactives, et respecter les règles de sécurité routière concernant la visibilité aux abords des voiries départementales. La gestion environnementale inclut le raccordement à l'assainissement collectif ou mutualisé, la collecte des eaux de toiture et ruissellement, l'interdiction de rejets dans les dépendances routières, la limitation des produits phytosanitaires, ainsi que le stockage commun des déchets non industriels.

## OAP thématique

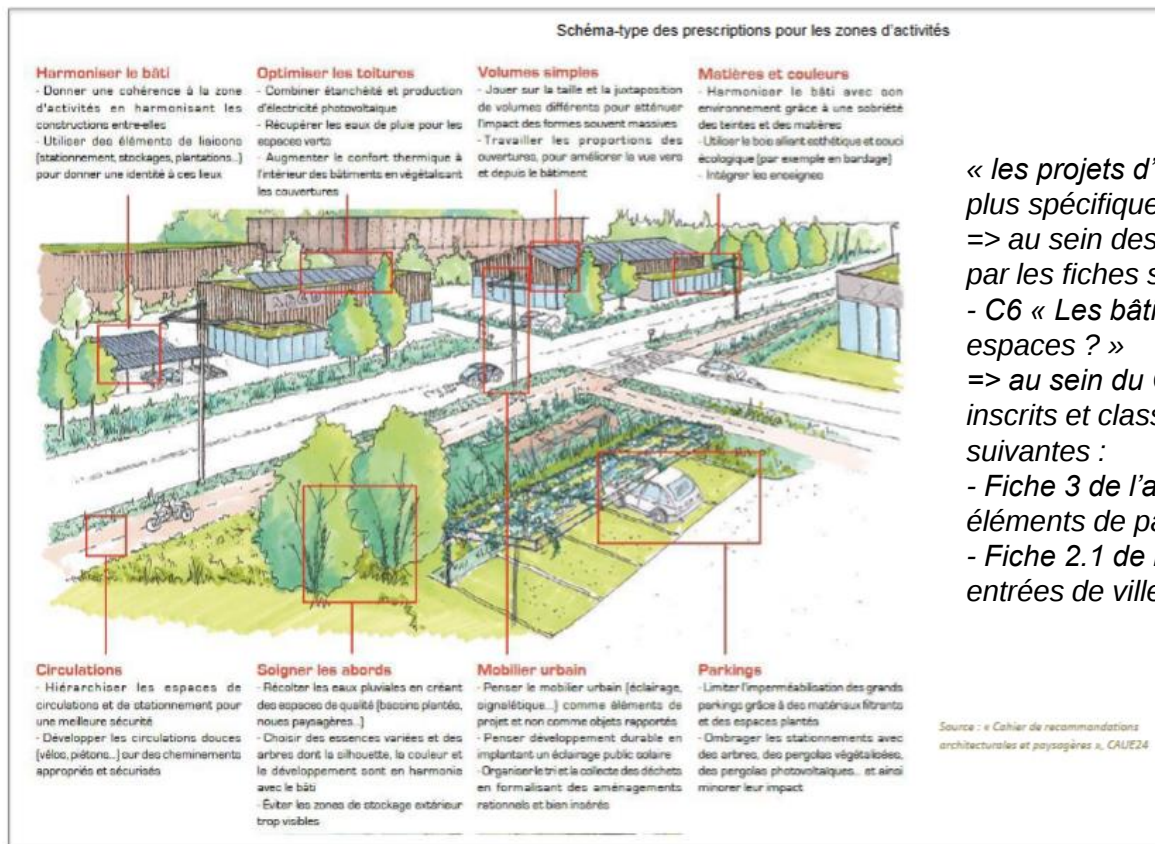
OAP thématique « Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique », PLUi Communauté de Communes Terres Toulaises

- L'OAP thématique sur l'Aménagement commercial, industriel, économique, agricole et touristique de la CC2T vise à structurer un développement économique durable en s'appuyant sur l'armature économique existante, notamment en valorisant les zones d'activités sans créer de nouveaux pôles sauf reconversion de friches. Elle privilégie une stratégie équilibrée entre développement endogène (soutien aux activités locales) et exogène (attractivité pour de nouvelles implantations), tout en favorisant la sobriété foncière et la qualité architecturale des zones économiques



## OAP thématique

OAP thématique « vocation d'activité », PLUi de la communauté de communes de la Vallée de l'Homme



« les projets d'aménagement et de développement devront plus spécifiquement tenir compte des conseils prodigués :  
=> au sein des Cahiers de recommandations du CAUE 24, par les fiches suivantes :

- C6 « Les bâtiments d'activités – Comment aménager ces espaces ? »

=> au sein du Cahier d'Orientations de gestion des sites inscrits et classés de la vallée de la Vézère, par les fiches suivantes :

- Fiche 3 de l'axe 1 portant sur « La trame agricole – des éléments de paysage à préserver »,

- Fiche 2.1 de l'axe 4 portant sur les « Zones d'activités et entrées de ville » des villes et villages de la vallée »

Source : « Cahier de recommandations architecturales et paysagères », CAUE24



## OAP thématique



OAP thématique Zone d'activités économiques, PLU de la Selle-en-Luitré, Fougères Agglomération, 94 p.

- Etat des lieux des espaces d'activités et zones d'activités
- Focus sur la ZAE de l'Aumallerie, disponibilité, commercialisation, enjeux, Projet d'aménagement
- Le document **analyse l'état des lieux des espaces d'activités**, leur consommation foncière, les enjeux liés à la vacance des bâtiments et à l'emploi, ainsi que **les potentialités de densification et d'extension raisonnée de la zone de l'Aumallerie**. Il propose des orientations stratégiques pour équilibrer le développement économique territorial, améliorer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des ZAE, favoriser les mobilités douces, gérer durablement les eaux pluviales, et encadrer la création et extension des zones d'activités en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles. Enfin, il détaille **des prescriptions précises concernant l'aménagement urbain, la végétalisation, la gestion des voiries et stationnements, ainsi que la cohérence architecturale des constructions**, afin d'assurer un développement harmonieux et durable des zones d'activités économiques.

## OAP thématique et cahiers de recommandation

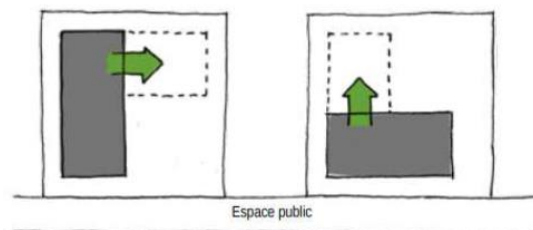
- **Agencer les espaces techniques**, qui sont le plus souvent le peu valorisant. L'objectif est de les rendre moins ou peu visibles, ceci participant à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise. C'est notamment le cas pour les espaces de stockage et les bennes à ordures ;
- **Optimiser la forme de la parcelle** afin que leur dimension soit cohérente avec les usages et besoins des intérêts économiques et logistiques (circulation, stationnement...). Choisir une organisation compacte d'une parcelle permet de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voirie inutile ;
- **Anticiper les extensions des bâtiments**, ceci dans l'optique de ne pas brider l'activité économique et de permettre leur développement. Il est important de prendre en compte une plus grande facilité d'implantation de l'extension en parallèle plutôt au centre d'une parcelle, ce qui bloque les usages ;
- Privilégier une implantation des bâtiments limitant la présence **d'espaces résiduels non exploitables**. L'implantation des bâtiments à proximité voire en bordure de la voie de desserte est recommandée. Les implantations au centre de la parcelle sont donc à proscrire, sauf pour des raisons de sécurité qu'il conviendra de démontrer.
- **Conserver les points de vue vers les espaces agricoles et naturels** environnant afin d'éviter la création de zones économiques refermées.



### OAP thématique Zone d'activités économiques, PLU de la Selle-en-Luitré, Fougères Agglomération, 94 p.

- CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »
- CAUE du Lot « Paysages des Zones d'Activités, Guide à destination des porteurs de projets »

*Extension du bâtiment à privilégier*



Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.

Les aires de dépôt et de stockage autorisées doivent également être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

## OAP thématique

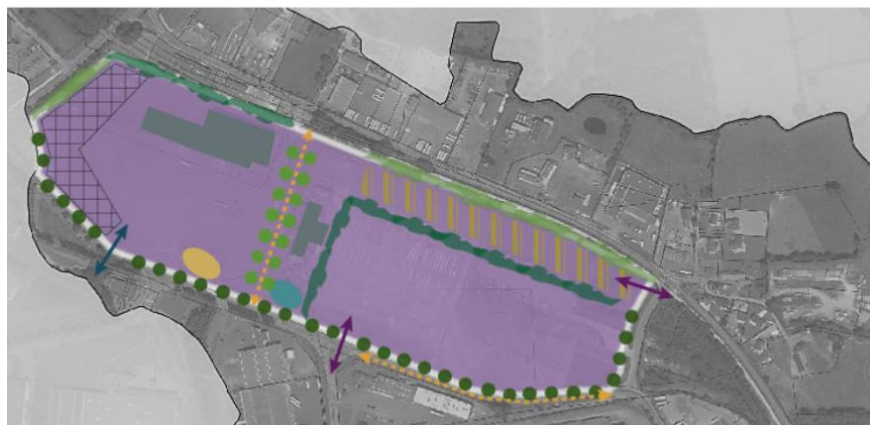
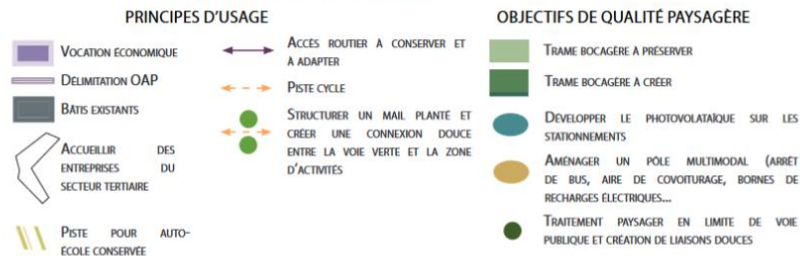


OAP sectorielle, PLU de la Selle-en-Luitré, Fougères Agglomération.

- la ZAE de l'Aumallerie extensions et densification



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





## OAP thématique

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION

#### (OAP) - THÉMATIQUE

#### AMÉNAGEMENT



### Des objectifs de densité minimale pour les opérations d'aménagement

#### Des ambitions modulées selon le contexte

Les opérations d'aménagement doivent rechercher des objectifs de densité minimale.

Cet objectif doit être contextualisé afin de rechercher une densité plus importante dans les projets dont le contexte le permet, en adéquation avec les densités d'occupation du sol existantes aux alentours. Ce principe doit également s'apprécier au regard de la qualité de la desserte en transports en commun à proximité de l'opération, pour amener les opérations les mieux desservies à une densité plus importante.

Cette contextualisation peut aussi permettre une modulation de l'objectif en cas d'existence d'un risque naturel ou technologique connu, ou afin de préserver la valeur environnementale, paysagère ou patrimoniale de secteurs protégés par un outil réglementaire de protection du PLU.

#### La densité doit inclure des espaces de respiration

Afin de ne pas opposer densité et nature en ville, et ne pas pénaliser les projets comprenant des équipements publics, l'assiette prise en compte pour l'application des ambitions de densité minimale, est la surface du projet sans compter les espaces communs (espaces verts, stationnement, voirie).

#### La densité concerne toutes les vocations de la ville

L'ambition de densité pour les opérations d'aménagement concerne toutes les surfaces autorisées par le règlement, quelle que soit leur destination, (habitat, activités économiques, ...). Seuls les équipements publics et les entrepôts et industries ne sont pas concernés par cet objectif.

#### Sur l'ensemble du territoire : un objectif de densité minimale de 0,3

Sur le territoire métropolitain, les opérations d'aménagement doivent au moins répondre à un objectif de densité minimale de 0,3. C'est à dire que la surface de plancher minimale à construire doit correspondre au moins à 30% de la surface du terrain du projet hors espaces communs (espaces verts, stationnement, voirie), soit 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un terrain d'assiette de 10 000 m<sup>2</sup>.

Cet objectif de densité est à appréhender à l'échelle globale du projet pour répartir de manière cohérente et contextualisée la surface de plancher à développer. Les secteurs couverts par une

OPTIMISER L'AMÉNAGEMENT DANS LES PROJETS ET LES OPÉRATIONS POUR MIEUX REpondre AUX BESOINS DU TERRITOIRE ...

Des objectifs de densité minimale pour les opérations d'aménagement .....

*Des ambitions modulées selon le contexte.....*

*La densité doit inclure des espaces de respiration .....*

*La densité concerne toutes les vocations de la ville .....*

*Sur l'ensemble du territoire : un objectif de densité minimale de 0,3.....*

*À proximité des transports très performants : Un objectif de densité minimale de 0,7.....*

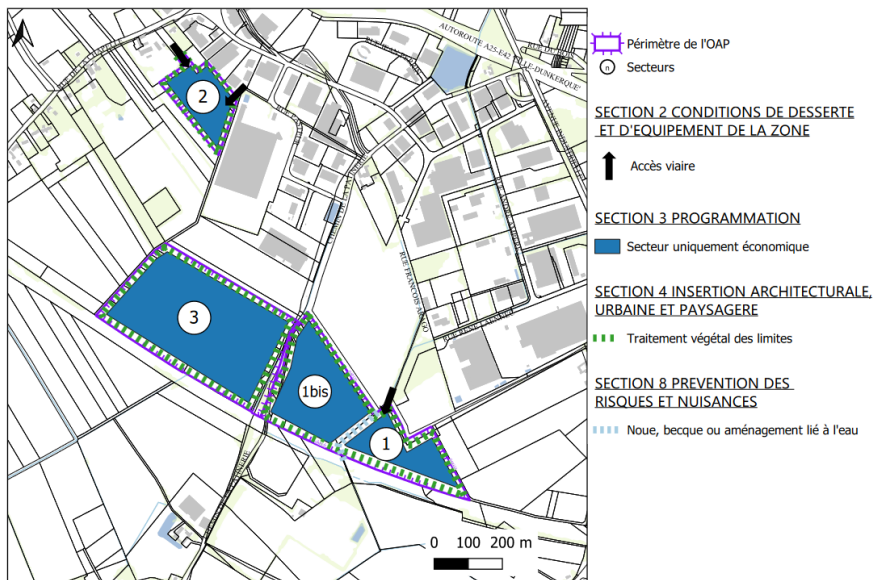
Une mixité fonctionnelle à rechercher dans tous les projets .....

PLUi Lille Métropole : spécialisation des espaces et imbrication extension, renouvellement urbain



## OAP sectorielles

### Schéma d'aménagement d'ensemble



**122** BOIS-GRENIER - ENNETIÈRES-EN-WEPES  
**ZONE D'ACTIVITÉS DE LA HOUSOYE 3**

PLUi Lille Métropole : spécialisation des espaces et imbrication extension, renouvellement urbain

## Programmation

### Optimisation foncière

Le projet d'aménagement doit respecter les ambitions de densité exprimées dans le PADD et dans l'OAP aménagement. Ainsi, l'ensemble des surfaces de plancher développées à l'échelle du périmètre de l'OAP doit correspondre au minimum à 30% de la surface de l'OAP déduction faite des espaces communs (espaces verts, voies et places).

### Mixité fonctionnelle

La programmation vise prioritairement la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », avec la sous-destination « industrie ».

- Mais les différents secteurs pourront aussi accueillir en complément la destination « Commerce et activité de service » avec les sous-destinations suivantes :
- Sous-destination « Commerce de gros »,
- Sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION (OAP) - THÉMATIQUE AMÉNAGEMENT





## OAP thématique

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION

(OAP) - THÉMATIQUE

#### AMÉNAGEMENT



### Une mixité fonctionnelle à rechercher dans tous les projets

Pour répondre aux besoins des habitants, la ville doit mélanger l'habitat, les commerces, les services, les équipements ou encore les activités économiques. C'est ce que l'on nomme la mixité fonctionnelle. Si l'habitat trouve naturellement sa place dans la majorité des quartiers, ce n'est pas nécessairement le cas des activités économiques, pourtant essentielles au dynamisme de la métropole et à l'emploi de ses habitants.

Or, les besoins en foncier économique de la métropole sont importants. Il convient en effet d'appuyer la création de 40 000 emplois sur les dix années à venir afin de réduire le taux de chômage sur le territoire et de répondre à l'augmentation du nombre d'actifs sur la métropole.

Pour faire face à ce besoin, la métropole dispose d'un foncier économique de plus en plus rare. La limitation de l'étalement urbain et les nombreuses mutations de foncier économique en zone urbaine mettent en tension la réponse aux objectifs du territoire. Au-delà des zones de développement économique clairement ciblées dans le PLU, il convient ainsi de mobiliser les opérations d'aménagement les plus importantes afin de les faire participer à cet objectif. Cette recherche concerne essentiellement les activités compatibles avec l'habitation et avec la ville mixte. Des terrains dédiés restent privilégiés pour l'accueil des entreprises générant des nuisances où nécessitant la mobilisation de tènements fonciers importants. C'est donc avec les petites activités productives, l'artisanat ou encore les activités de service et le commerce, que le PLU veut favoriser la mixité avec le logement.

Afin de cadrer et de dynamiser la production de locaux d'activités sur le territoire, le règlement du PLU prévoit l'outil servitude de mixité fonctionnelle. Sur les secteurs repérés au plan de zonage, la création de surface d'activités dans les projets d'habitat est ainsi obligatoire.

Au-delà de cet outil, il est recommandé de développer de la mixité fonctionnelle dans l'ensemble des projets d'habitat de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le cas échéant, les secteurs dotés d'une orientation d'aménagement et de programmation ou d'un zonage spécifique pourront ainsi traduire cette volonté afin de rechercher le développement d'activités économique dans leur programmation.

OPTIMISER L'AMÉNAGEMENT DANS LES PROJETS ET LES OPÉRATIONS POUR MIEUX REPOUDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE ..

Des objectifs de densité minimale pour les opérations d'aménagement .....

*Des ambitions modulées selon le contexte.....*

*La densité doit inclure des espaces de respiration .....*

*La densité concerne toutes les vocations de la ville .....*

*Sur l'ensemble du territoire : un objectif de densité minimale de 0,3 .....*

*À proximité des transports très performants : Un objectif de densité minimale de 0,7 .....*

Une mixité fonctionnelle à rechercher dans tous les projets .....

PLUi Lille Métropole : spécialisation des espaces et imbrication extension, renouvellement urbain