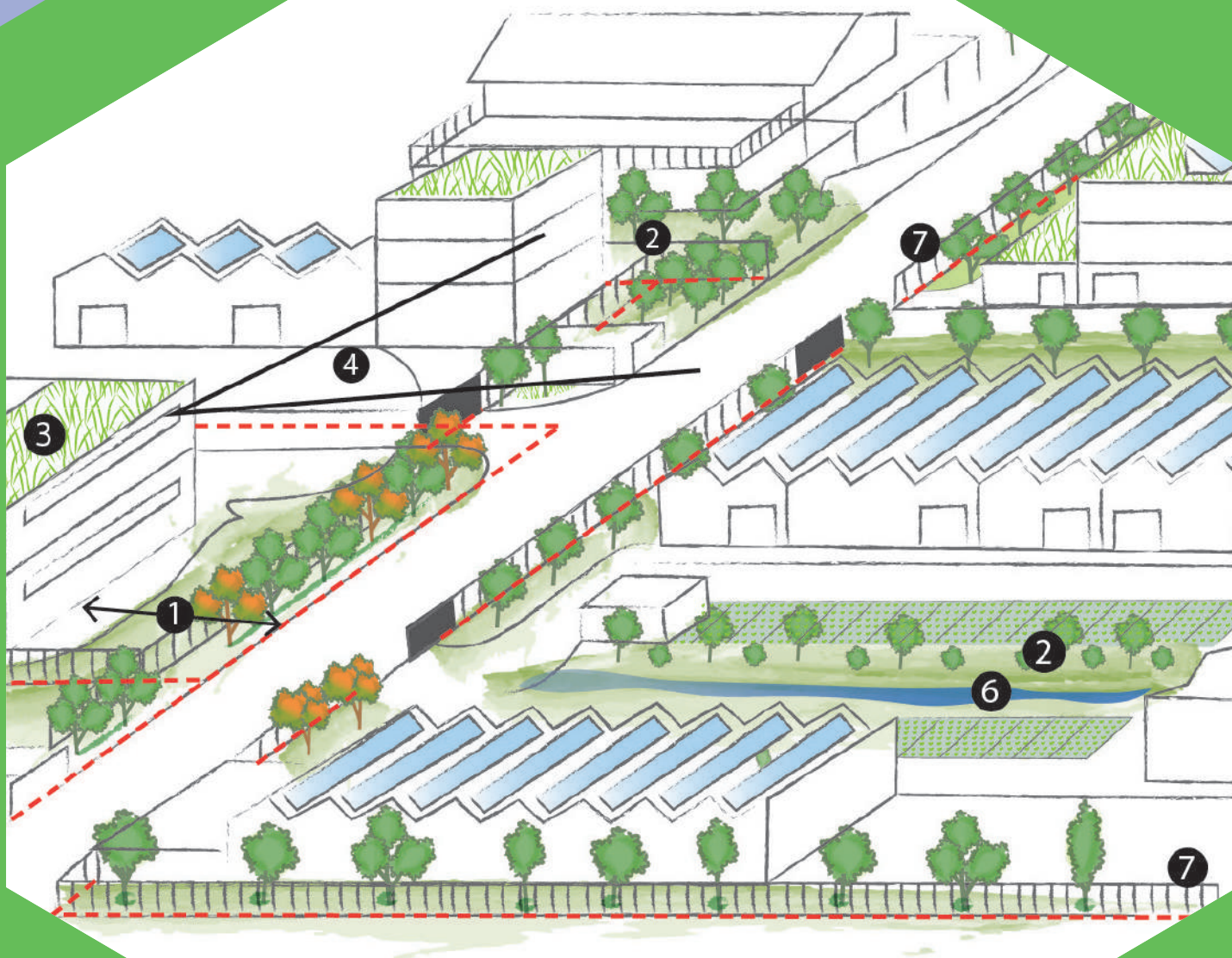


Intégration paysagère des ZAE

Améliorer l'image des ZAE de la CCEL

SEPTEMBRE
2025



Intégration paysagère

AMÉLIORER L'IMAGE DES ZAE

CONTEXTE/ CONSTATS / PROBLÉMATIQUE

Les situations observées sur les zones d'activités économiques diffèrent selon leur contexte économique, historique, ainsi que la nature (industries, entrepôts, artisanat, services) et la portée des activités qu'elle accueillent (échelles d'entreprises du local à l'international).

Les ZAE d'ancienne génération n'ont pas été conçues à partir de critères d'intégration paysagère ni environnementale. Les ZAE renvoient une image globalement négative :

- Zones très artificialisées, avec une place de la voiture prépondérante (nappe de parking, infrastructures surdimensionnées) et des espaces publics peu qualitatifs peu propice pour parcourir les ZAE,
- Une faible qualité architecturale, marquée par des volumes bâti standardisés et un traitement architectural minimal.

Sur le territoire de la CCEL, certaines ZAE ont besoin d'être fortement requalifiées pour améliorer leur image, et l'attractivité du territoire.



ZAE Portes du Dauphiné - requalification en cours des espaces publics ©Urbalyon

ENJEUX

Améliorer la cohérence d'ensemble des ZAE pour renforcer l'attractivité et structurer l'offre.

Les ZAE de conception récente, intégrant des principes de qualité environnementale, urbaine et paysagère, comme le parc d'activités EverEst à Genas, révèlent l'importance de requalifier les ZAE d'ancienne génération.

Un autre enjeu majeur consiste en la conception des extensions de ZAE existantes et des futures ZAE, telles que la ZI de Colombier Saugnieu, Les Trois Joncs à Jons, Satolas Green à Pusignan, Les Marches du Rhône à Saint-Laurent-de-Mure, les Portes du Dauphiné à Saint-Pierre-de-Chandieu, la ZAE Bois Rond à Saint-Bonnet-de-Mure.

Un constat : il n'existe pas de « modèle unique », chaque ZAE devra être regardée en fonction du contexte local (identité territoriale, typologie de ZAE ...).

L'ambition est de faire des ZAE des espaces de "vie" et de production à la fois attractifs et accueillants.

Un travail sur la qualité paysagère, perçue tant d'un point de vue extérieur qu'intérieur, permettrait de proposer une vitrine attractive des activités menées, ainsi qu'un cadre qualitatif pour les usagers de ces zones.



Parc d'activités EverEst - Genas ©Urbalyon

Intégration paysagère

AMÉLIORER L'IMAGE DES ZAE

LEVIER D'ACTION N°1

Principes d'orientations

Visibilité : permettre une identification claire des limites de l'emprise des ZAE et adoucir leur perception de l'extérieur (notamment depuis les routes) comme de l'intérieur à travers la composition paysagère, le traitement des lisières et des entrées/sorties.

Composition de l'espace : structurer l'espace à l'aide de lignes fortes, d'alignements et de rythme, sans être homogène ou répétitif afin d'accueillir la diversité des acteurs implantés, et leur stratégie de marketing visuel. L'agencement entre espaces privés et publics peut être organisé en aménageant des espaces de recul entre les voies et les bâtiments.

Aménagement / cadre visuel :

- **Traitement des lisières** : la ZAE est soit directement au contact d'un autre tissu (urbain, agricole ou naturel), soit mise à distance par un espace tampon, souvent des voies de transport.

Dans le cas d'une lisière franche, un alignement d'arbres dense ou une haie permet de marquer une limite claire, lisible et de faire écran.

Dans le cas d'une lisière plus profonde, l'espace tampon représente une opportunité de nombreux aménagements qui doivent répondre aux besoins spécifiques du lieu, et peuvent se combiner (pistes cyclables, promenade piétonne, noues, alignements végétalisés, etc).

- **Alléger la surcharge visuelle**

La démultiplication du type de mobilier (clôtures, lampadaires, panneaux d'affichage, écriteaux d'entreprises, etc) et du type de surface participe à la dégradation de la compréhension visuelle des espaces publics et privés.

Une homogénéisation et un traitement de la couleur (privilégier le gris ou le vert foncés au blanc pour le mobilier) permet d'adoucir l'aspect visuel général de la ZAE, et d'orienter le regard vers l'essentiel : par exemple, le nom ou le logo des entreprises.

- **Végétalisation** : la végétation fait partie des réponses à un certain nombre d'enjeux soulevés par les ZAE. La palette végétale doit être adaptée au contexte, aux enjeux et aux besoins auxquels elle répond. Les espèces non adaptées au contexte climatique et à son évolution, ainsi que les Espèces Exotiques Envahissantes sont à proscrire. Les espèces ornementales, exotiques ou remarquables sont à éviter ou à ajouter de manière

ponctuelle dans des espaces de représentation. Les espèces locales, rustiques et peu exigeantes en entretien sont à privilégier. La composition de la palette doit également dépendre du type d'ensemble végétalisé souhaité (noue, jardin ou arbre de pluie, alignement d'arbres, haies, prairie, massif etc) et des moyens prévus pour leur entretien. Le choix du nombre de strates végétales dépend des enjeux auxquels répond l'ensemble végétalisé. Par ailleurs, la qualité de l'implantation de la végétation dépend fortement de la fonctionnalité du sol ou de la fosse de plantation. Il sera préféré un sol travaillé, continu et perméable.

- **Déchets** : la présence de déchets au sol, dans les espaces végétalisés ou jusque dans le houppier des arbres dégrade la qualité visuelle du lieu. Des poubelles disposées dans des endroits stratégiques de fréquentation, associées à un système de collecte des déchets, sont nécessaires.

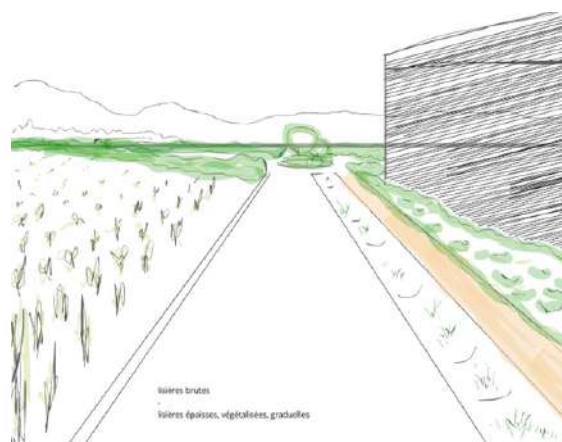


Illustration - Lisière franche ©Urbalyon

Intégration paysagère

AMÉLIORER L'IMAGE DES ZAE / RENFORCER LES LIENS ENTRE LES ZAE ET LEURS TERRITOIRES

LEVIER D'ACTION N°2

Conditions d'aménagement

Réchauffement climatique et gestion de l'eau :

- Recommandations :
 - » Les ZAE exposent, d'une part des surfaces à albédo bas ce qui participe fortement à la création et l'entretien d'îlots de chaleur, et d'autre part de larges surfaces imperméables qui posent un enjeu fort de gestion de l'eau.
 - » Gérer ces enjeux passe par un travail de désimperméabilisation et de couverture des revêtements (toitures, façades, sols).
 - » Une variété de solutions existe et permet de repenser la monofonctionnalité des ZAE : toitures végétalisées, installation de PPV en toiture, performance thermique des bâtiments, couleur et matériau utilisés pour les façades, revêtements perméables, parkings perméables, noues, jardins de pluie, zones inondables temporaires, etc.



Projet de référence "renaturation" : Head Office of AGC Glass Europe, Belgique, 2024

Aménités

- Recommandations :
 - » Aménager des "micro-espaces /micro-paysages" avec de la végétation et du mobilier d'agrément (tables, bancs, etc) permet d'offrir des espaces de vie aux usagers pour se retrouver, pour s'installer le midi, faire une pause en extérieur, prendre un temps de repos, etc.
 - » La conception de ces espaces peut s'appuyer sur ce qui fait l'identité de la ZAE ou du territoire dans lequel elle s'implante (vues sur le grand paysage, patrimoine, histoire, systèmes agroécologiques ou urbains...).



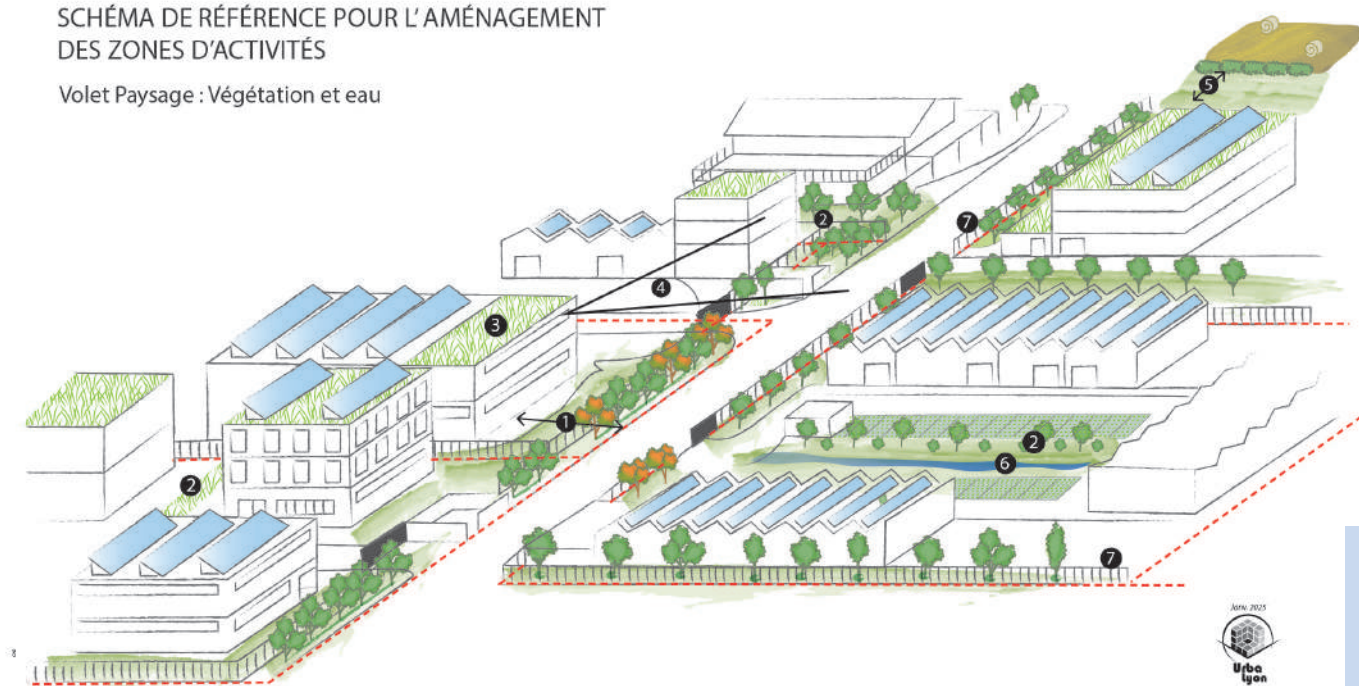
Projet de référence "a place to work, play and live": Ecodistrict laMercedes, Barcelone, 2023

Intégration paysagère

AMÉLIORER L'IMAGE DES ZAE / RENFORCER LES LIENS ENTRE LES ZAE ET LEURS TERRITOIRES

SCHÉMA DE RÉFÉRENCE POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

Volet Paysage : Végétation et eau



- ❶ Recul des constructions : entre 5 et 10 m
 - Espace de recul à végétaliser (3 strates végétales)
 - Réalisation de noues (infiltration eaux pluviales)
- ❷ Coefficient de pleine terre (CPT) sur parcelle privée
 - en renforcement du recul sur le domaine public
 - utilisation des 3 strates végétales en espace central (herbacée, arbustive, arborée)
 - pouvant accueillir des usages (espace repas / pause)
- ❸ Toiture végétalisée
- ❹ Vue sur le grand paysage / le contexte
- ❺ Traitement de la lisière avec les espaces agricoles
- ❻ Gestion intégrée des eaux pluviales
- ❼ Clôtures harmonisées à l'échelle de la ZAE

Références

- Guide pour des zones d'activités de qualité (PNR des Grands Causses, 2018)
- Guide méthodologique et fiche-outils pour la requalification des zones d'activités économiques (DREAL, 2022)
- Projet de référence "renaturation" : Head Office of AGC Glass Europe, Belgique, 2024
- Projet de référence "a place to work, play and live": Ecodistrict laMercedes, Barcelone, 2023



Directeur de publication : **Natalia Barbarino**
Réfèrent : **Jean-Christophe Tépélian** - j.tepelian@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme



Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme