



## 5 – O RIENTATIONS D' A MÉNAGEMENT ET DE P ROGRAMMATION

### 5-6 - OAP thématique D « Recyclage du foncier économique »

#### ARRÊT PROJET

Décembre 2025

Dossier certifié conforme par M le Président et annexé à la présente délibération de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie du 15 décembre 2025 arrêtant le projet de révision générale du PLUI-HM.



Le Président,

François RAVOIRE



ESPACES  
MUTATIONS



AGRESTIS  
éco-développement

Adaltys®  
AVOCATS

# SOMMAIRE

---

|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                                                      | <b>3</b>  |
| QU'EST-CE QU'UNE OAP ? .....                                                                                   | 3         |
| LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES .....                                     | 4         |
| COMMENT UTILISER LES OAP THEMATIQUES ? .....                                                                   | 4         |
| <b>OAP THEMATIQUE RECYCLAGE DU FONCIER ECONOMIQUE .....</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <i>ACTION 1 / Assurer la qualité paysagère des interfaces .....</i>                                            | <i>6</i>  |
| <i>ACTION 2 / Améliorer le traitement des clôtures et la gestion des surfaces techniques extérieures .....</i> | <i>8</i>  |
| <i>ACTION 3 / Gérer durablement l'eau.....</i>                                                                 | <i>10</i> |
| <i>ACTION 4 / Renforcer le confort climatique et la sobriété énergétique .....</i>                             | <i>12</i> |
| <i>ACTION 5 / Mieux organiser les flux de circulation et promouvoir la mobilité alternative.....</i>           | <i>14</i> |
| <i>ACTION 6 / Améliorer les services et aménités proposés au sein des zones d'activités .....</i>              | <i>16</i> |
| <i>ACTION 7 / Qualité architecturale des constructions, modularité des bâtiments.....</i>                      | <i>18</i> |

## INTRODUCTION

### Qu'est-ce qu'une OAP ?

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques.

C'est un outil offert aux collectivités pour leur permettre de maîtriser les projets.

Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser.

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (OAP sectorielles).

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune (OAP thématiques).

# INTRODUCTION

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

Le PLUiHM contient 7 OAP thématiques. Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielles le cas échéant.

- L'OAP A « dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains »
- L'OAP B « Franges urbaines et rurales »
- L'OAP C « mise en valeur des anciennes granges »
- L'OAP D « Recyclage du foncier économique »
- L'OAP E « Cycles de l'Eau »
- L'OAP F « Mobilités »
- L'OAP G « Trame Verte Urbaine du centre-ville élargi de Rumilly »

### Comment utiliser les OAP thématiques ?

Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.

**Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques** : cela implique de ne pas contredire les orientations définies.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.



Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut aussi avoir à intégrer les dispositions d'une OAP thématique selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

Idem pour un site d'OAP sectorielle : il peut avoir aussi à intégrer en complément les dispositions d'une ou plusieurs OAP thématiques selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

Les orientations et leurs illustrations présentées plus après n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les qualités souhaitées des espaces libres, de l'intégration urbaine ainsi que la vocation du site. Les porteurs de projet disposent de marges de manœuvre pour traduire ces orientations.

## OAP THEMATIQUE

### RECYCLAGE DU FONCIER ECONOMIQUE

#### DEFINITION

Les zones d'activités économiques (ZAE) sont des espaces conçus strictement pour l'accueil d'activités économiques (industrie, commerce, service, artisanat).

En ce sens, le recyclage du foncier économique consiste à remobiliser les secteurs économiques déjà artificialisés, mais qui témoignent d'une certaine sous-occupation ou sont à l'abandon (friches).

#### ENJEUX

Le recyclage du foncier économique est un enjeu majeur pour un aménagement plus durable des territoires. Il s'agit ici de répondre à des objectifs multiples : maîtriser l'étalement urbain, réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), revaloriser des friches et les délaissés, limiter l'artificialisation des sols, lutter contre la raréfaction du foncier économique, etc.

Les espaces déjà artificialisés mais sous-utilisés constituent un réel potentiel à remobiliser. Il s'agit également de repenser à leur intégration dans le tissu urbanisé et avec leur environnement, en intégrant des problématiques liées à la végétalisation, aux mobilités douces, à l'impact environnemental et paysager, à la qualité architecturale et la performance énergétique des infrastructures, etc.

Dans ce contexte, l'OAP « recyclage du foncier économique » propose de veiller à une meilleure lisibilité du tissu économique tout en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique et en y renforçant la mixité fonctionnelle.



## ACTION 1 / Assurer la qualité paysagère des interfaces

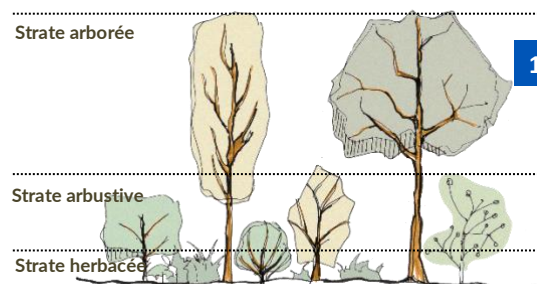
**OBJECTIF** Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités et atténuer l'impact visuel des constructions

**Statut : public/privé**

### ORIENTATIONS

Aménager des bandes paysagères qualitatives composées de trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée), adaptées selon les espaces de transition :

- À l'interface avec les zones naturelles, agricoles ou résidentielles, créer des espaces tampon végétalisés pour réduire les impacts visuels et sonores ;
- Près des cours d'eau ou des zones humides, prévoir une mise à distance des constructions et végétaliser ces marges afin de préserver et valoriser ces milieux écologiques ;
- Le long des grands axes routiers et aux entrées de zones, aménager des reculs paysagers qui valorisent les constructions et favorisent l'effet vitrine ;
- Le long de la limite parcellaire en façade sur rue, aménager une bande de retrait végétalisée ;
- Utiliser des essences locales, diversifiées, adaptées au climat, peu consommatrices en eau et nécessitant peu d'entretien ;
- Assurer une diversité végétale combinant essences caduques et persistantes afin de garantir un paysage attrayant tout au long de l'année ;
- Intégrer la végétation dans les parkings, voiries et espaces interstitiels pour atténuer l'effet minéral et améliorer la qualité paysagère de la zone.

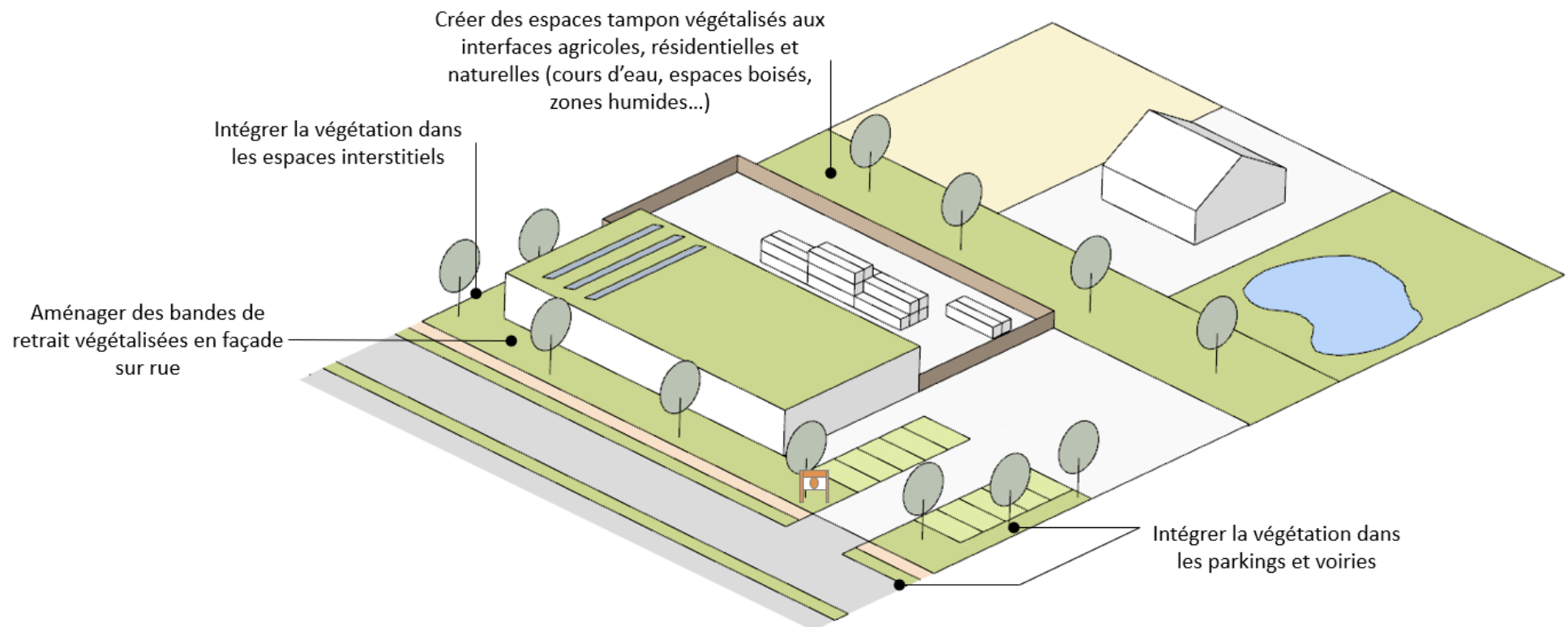


1. Schéma des différentes strates végétales - SYSTRA
2. Qualité architecturale, urbaine et paysagère dans les ZAE - DDT du Rhône
3. Exemples de haies pluristratifiées - Urbicus
4. Aire de stationnement paysagère - Urbicus
5. Parc d'activités du lac de la Monnerie, La Flèche (62) – Feuille à feuille paysagistes

**ACTION 1 / Assurer la qualité paysagère des interfaces**

**OBJECTIF** Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités et atténuer l'impact visuel des constructions

**SCHEMA DE SYNTHESE**



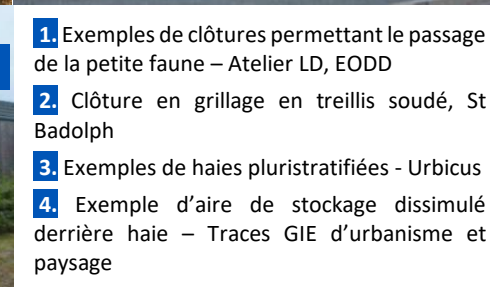
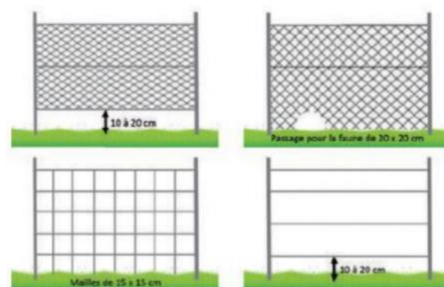
Source : SYSTRA

## ACTION 2 / Améliorer le traitement des clôtures et la gestion des surfaces techniques extérieures

**OBJECTIF** Travailler les limites des lots privés et limiter la visibilité des espaces de stationnement, de livraison et de stockage depuis la voirie publique. **Statut : privé**

### ORIENTATIONS

- Limiter l'usage des clôtures aux seules zones nécessaires, telles que les aires de stockage.
- Choisir des clôtures à claire-voie, éventuellement doublées par une haie végétale (éviter les haies monospécifiques), et privilégier des dispositifs permettant le déplacement de la petite faune.
- Privilégier l'implantation des stationnements, aires de livraison et de stockage latéralement au bâtiment ou en partie arrière des lots pour réduire leur visibilité.
- Mettre en place des écrans visuels, notamment des plantations à feuillage persistant, pour dissimuler les stationnements et espaces de livraison et de stockage extérieurs, en particulier lorsqu'ils se situent en façade sur rue, afin d'atténuer leur impact visuel depuis l'espace public.



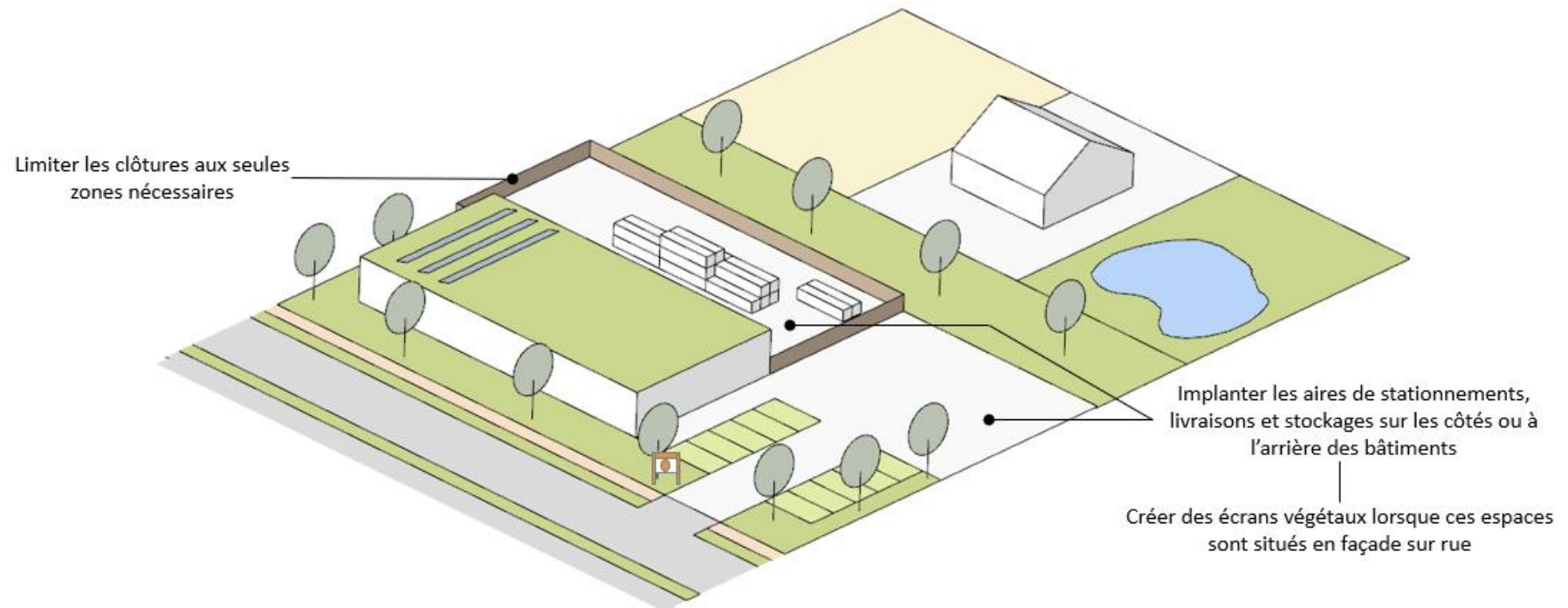
1. Exemples de clôtures permettant le passage de la petite faune – Atelier LD, EODD
2. Clôture en grillage en treillis soudé, St Badolph
3. Exemples de haies pluristratifiées - Urbicus
4. Exemple d'aire de stockage dissimulé derrière haie – Traces GIE d'urbanisme et paysage



### ACTION 2 / Améliorer le traitement des clôtures et gestion des surfaces techniques extérieures

**OBJECTIF** Travailler les limites des lots privés et limiter la visibilité des espaces de stationnement, de livraison et de stockage depuis la voirie publique.

#### SCHEMA DE SYNTHESE



Source : SYSTRA

## ACTION 3 / Gérer durablement l'eau

### OBJEC TIF

Préserver le cycle naturel de l'eau, prévenir les risques d'inondation et valoriser les dispositifs techniques comme éléments de qualité paysagère.

Statut : public/privé

#### Domaine privé

- Gérer les eaux pluviales à la parcelle, notamment via des dispositifs d'infiltration des eaux de toiture et de voirie dans l'emprise des lots privés.

#### Domaine public/privé

- Limitier les surfaces imperméabilisées en conservant un maximum de pleine terre.
- Utiliser des revêtements perméables pour les cheminements et les places de stationnement (ex. : dalles engazonnées, béton drainant, stabilisé, schistes concassés, résines perméables, etc.).
- Eviter de surdimensionner les aires de stationnement et de livraison et répondre aux besoins réels.
- Aménager des dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales multifonctionnels et intégrés à l'aménagement des espaces extérieurs (ex : noues végétalisées (2.), jardins de pluie, bassins paysagers d'infiltration ou de rétention).



1. Parc d'activités de Calmacé, Gignac (12)
2. & 3. PLUi CA Porte de Hainaut (2021)
4. Places de stationnement végétalisées de complexe sportif du Lac, Courcouronnes
5. Principe de stationnement qualitatif et gestion des eaux pluviales, CCHMV
6. Exemples de matériaux et d'assemblages perméables

## ACTION 3 / Gérer durablement de l'eau

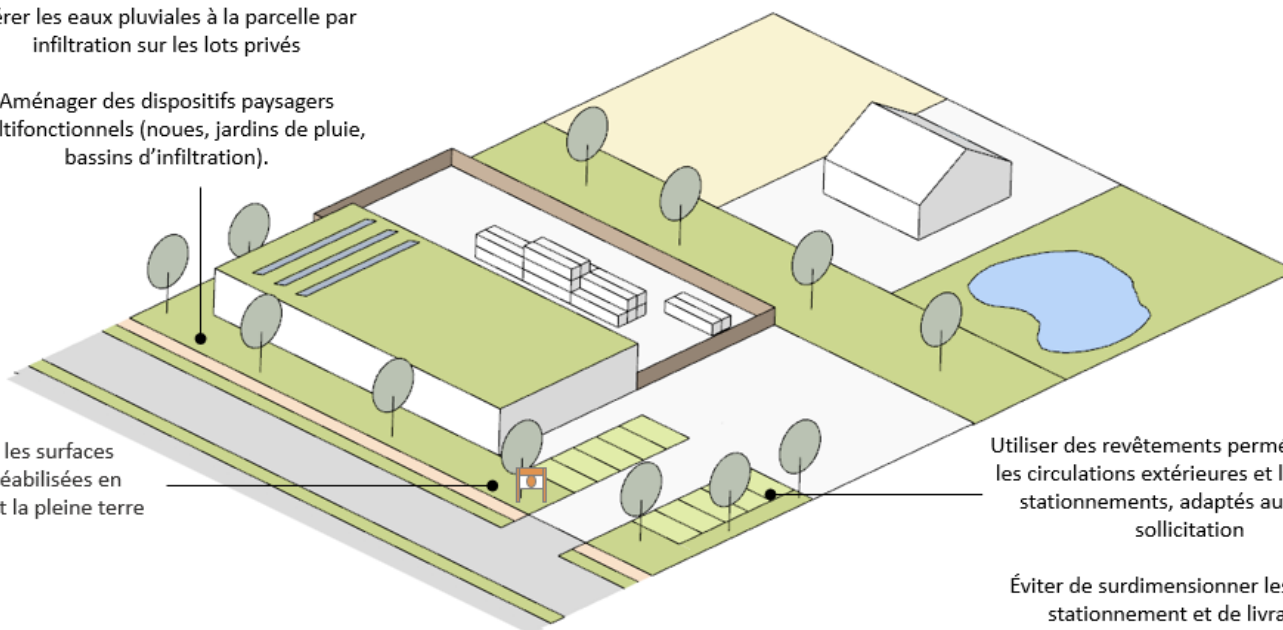
**OBJECTIF** Préserver le cycle naturel de l'eau, prévenir les risques d'inondation et valoriser les dispositifs techniques comme éléments de qualité paysagère.

### SCHEMA DE SYNTHESE

Gérer les eaux pluviales à la parcelle par infiltration sur les lots privés

Aménager des dispositifs paysagers multifonctionnels (noues, jardins de pluie, bassins d'infiltration).

Limiter les surfaces imperméabilisées en conservant la pleine terre



Utiliser des revêtements perméables pour les circulations extérieures et les aires de stationnements, adaptés au type de sollicitation

Éviter de surdimensionner les aires de stationnement et de livraison.

### SOLLICITATIONS LEGERES

*Chemins piétons, cours, terrasses*



Revêtements meubles organiques (copeaux de bois, plaquette, écorce, matériaux divers type noyaux, coquilles, coquillages...) Perméabilité +++



Graviers Perméabilité +++



Graviers enherbés Perméabilité +++



Revêtements minéraux stabilisés sans liant Terre battue Perméabilité ++



Dalles alvéolées Remplissage gazon / graviers / pavés adaptés Dalle en polyéthylène (élément plastique) Trafic léger Perméabilité +++



Dalles ou pavés alvéolés en béton Remplissage gazon / graviers / ... Perméabilité ++



Pavés à joints larges perméables (pavés béton ou pierre) Perméabilité +



Pavés en béton perméable Perméabilité ++



Résine, béton et enrobé drainant Perméabilité ++

### SOLLICITATIONS LOURDES

*Voies de circulation, aire de stationnement, parking*

Source : PLU de Beychac-et-Cailleau

Source : SYSTRA

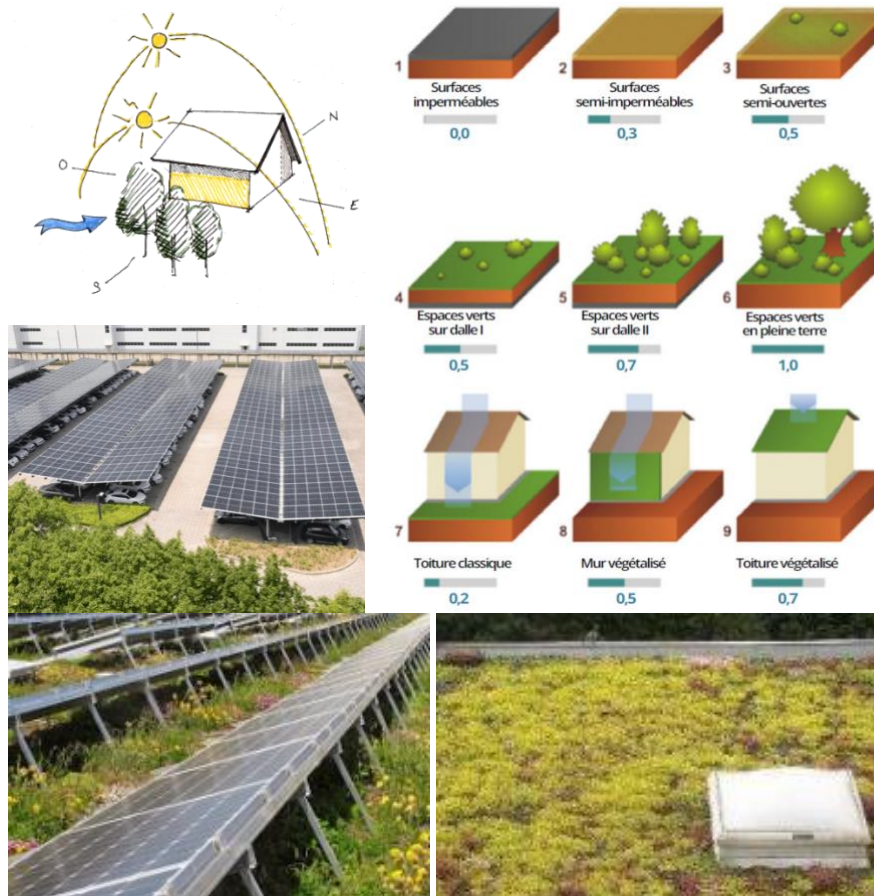


## ACTION 4 / Renforcer le confort climatique et la sobriété énergétique

**OBJECTIF** Améliorer le confort thermique et réduire la consommation énergétique en adoptant une approche bioclimatique et respectueuse de l'environnement. **Statut : privé**

## ORIENTATIONS

- Tirer parti des caractéristiques naturelles du site (ensoleillement, vents dominants, topographie) pour optimiser le confort en été comme en hiver.
- Favoriser la ventilation naturelle, y compris la ventilation nocturne, pour réduire les besoins en climatisation.
- Maximiser l'éclairage naturel (par exemple, via des ouvertures en toiture) et mettre en place des protections solaires adaptées à l'orientation (brise-soleil, casquettes, vitrages à faible facteur solaire).
- Privilégier l'isolation par l'extérieur, assurer une isolation complète des locaux chauffés, traiter les ponts thermiques et garantir une bonne étanchéité à l'air.
- Développer l'usage des énergies renouvelables en intégrant des installations photovoltaïques (en toiture, en façade, ombrières de stationnement) ou envisager d'autres solutions comme les pompes à chaleur ou la géothermie.
- Appliquer le coefficient d'espaces éco-aménageables, en combinant pleine terre, surfaces semi-imperméables, toitures végétalisées et murs végétaux.



1. Schéma d'implantation bioclimatique - SYSTRA

2. Principe du coefficient de biotope par surface (CBS) – Sénat de Berlin

3. Ombrières photovoltaïques sur parking – Solalio

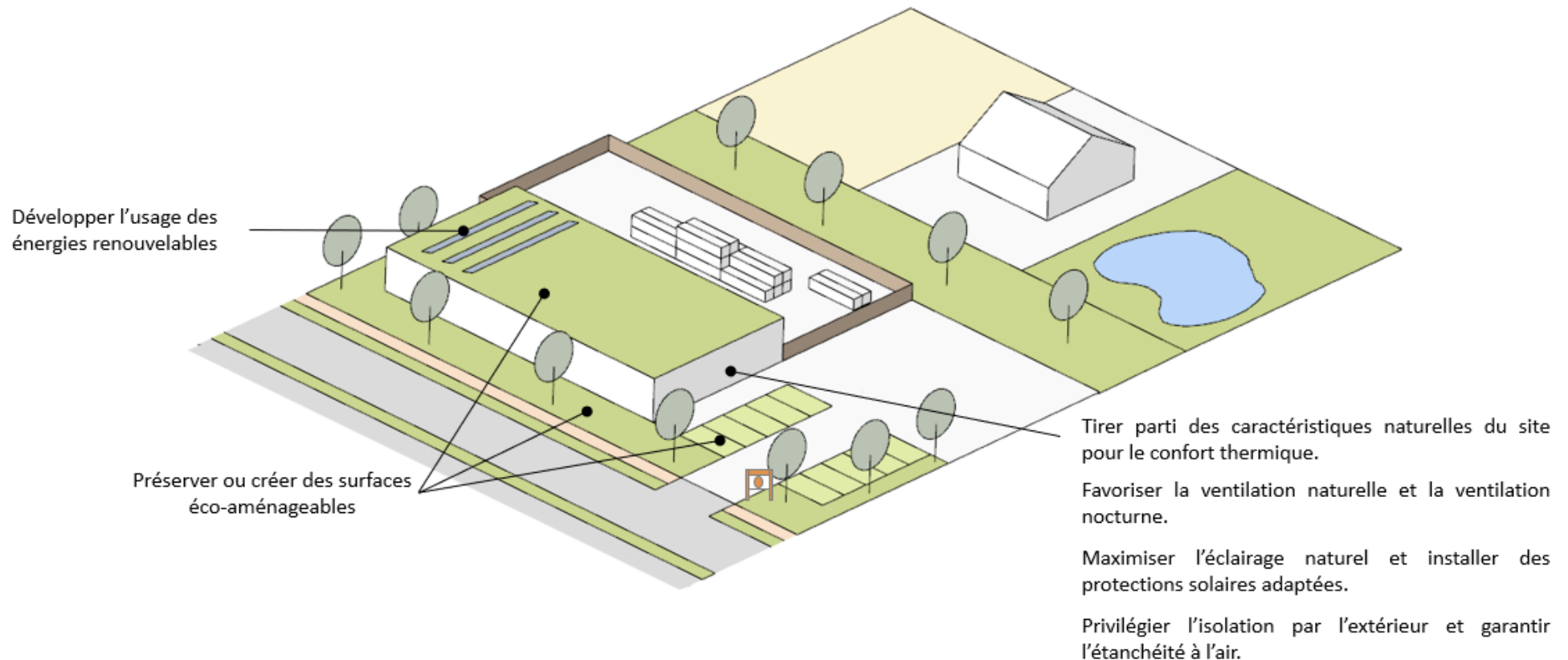
4. Toiture « bio-solaire »

5. Toiture végétalisée

### ACTION 4 / Renforcer le confort climatique et sobriété énergétique

**OBJECTIF** | Améliorer le confort thermique et réduire la consommation énergétique en adoptant une approche bioclimatique et respectueuse de l'environnement.

#### SCHEMA DE SYNTHESE



Source : SYSTRA



## ACTION 5 / Mieux organiser les flux de circulation et promouvoir la mobilité alternative

**OBJECTIF** Optimiser les flux de circulation, favoriser les mobilités douces et limiter l'usage de la voiture individuelle.

**Statut : public/privé**

### ORIENTATIONS

#### Domaine privé

- Sécuriser les cheminements piétons à l'intérieur des lots privés, en particulier sur les aires de stationnement et les espaces techniques extérieurs.

#### Domaine public/privé

- Proposer des aires de stationnement adaptées aux différents usages (véhicules légers, poids lourds, covoiturage, véhicules électriques avec bornes de recharge, stationnement vélos sécurisé). Dimensionner correctement ces espaces en fonction des activités afin de lutter contre le stationnement sauvage.
- Limiter l'éclairage extérieur des espaces de circulation publics et privés au strict nécessaire pour la sécurité, en maintenant une trame noire sur la majorité des espaces verts non circulés.

#### Domaine public

- Créer un environnement favorable aux modes doux en aménageant des trottoirs suffisamment larges et des pistes cyclables séparés des flux automobiles par des aménagements paysagers.
- Sécuriser et organiser les flux internes de la zone d'activité à l'aide d'une signalétique claire et cohérente.
- Connecter le maillage piéton et cycliste aux quartiers environnants, aux transports en commun, ainsi qu'aux équipements et services à proximité.
- Privilégier un réseau viaire continu ; assurer la continuité en cas d'impasse



1. Borne de recharge électrique
2. Qualité des espaces publics – copyright Laure Planchais
3. Stationnement vélos couvert
4. Parc d'activités de la Haute Borne, Villeneuve d'Ascq (59)
5. Signalétique, CC Cœur d'Ostrevent

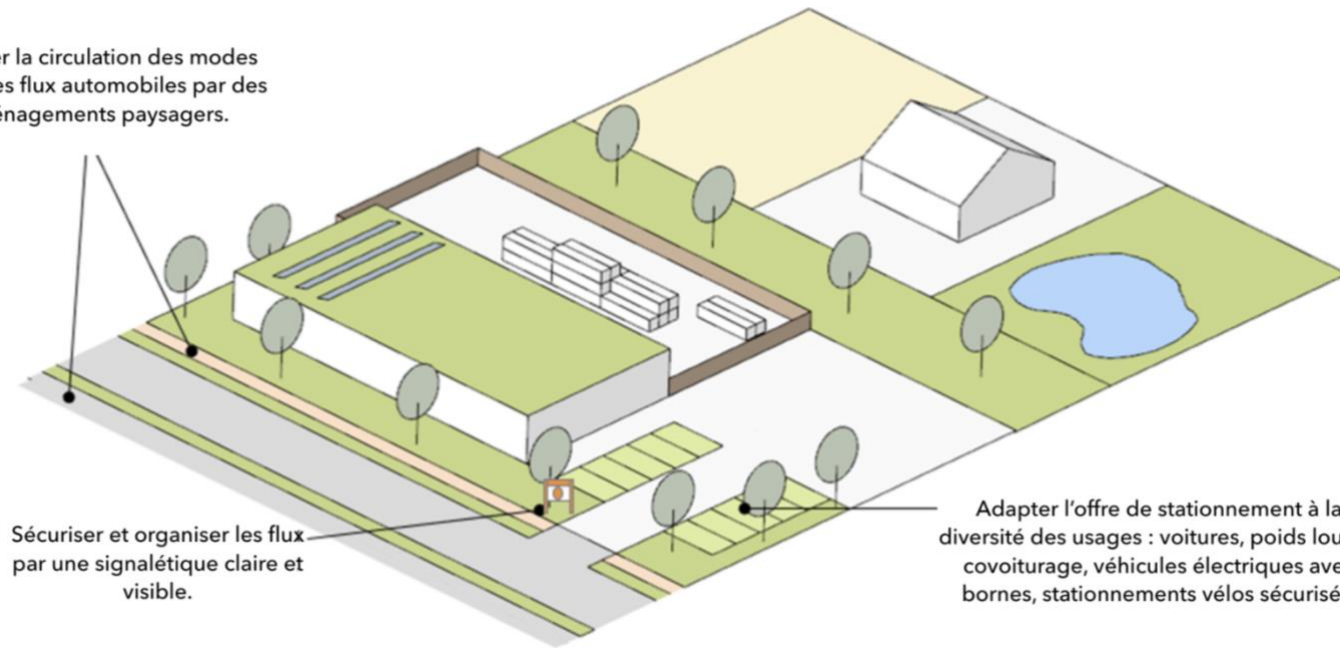
## ACTION 5 / Mieux organiser les flux de circulation et promouvoir la mobilité alternative

### OBJECTIF

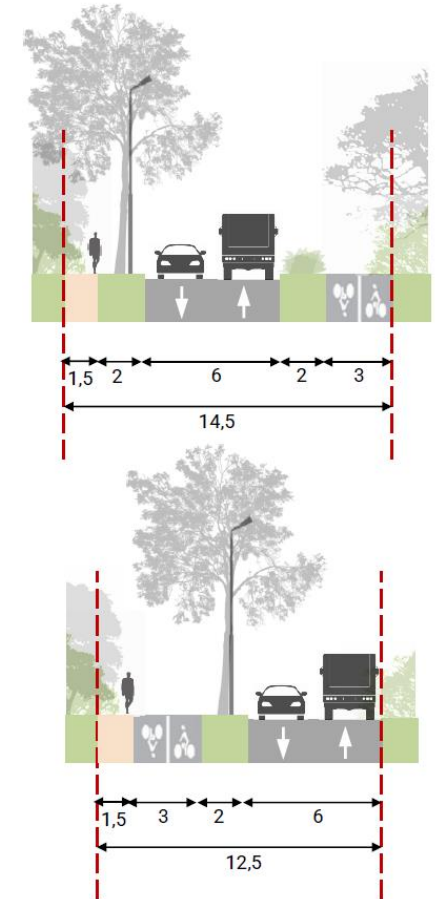
Optimiser les flux de circulation, favoriser les mobilités douces et limiter l'usage de la voiture individuelle.

### SCHEMA DE SYNTHESE

Séparer la circulation des modes doux des flux automobiles par des aménagements paysagers.



Source : SYSTRA



Exemple de profil d'aménagement

## ACTION 6 / Améliorer les services et aménités proposés au sein des zones d'activités

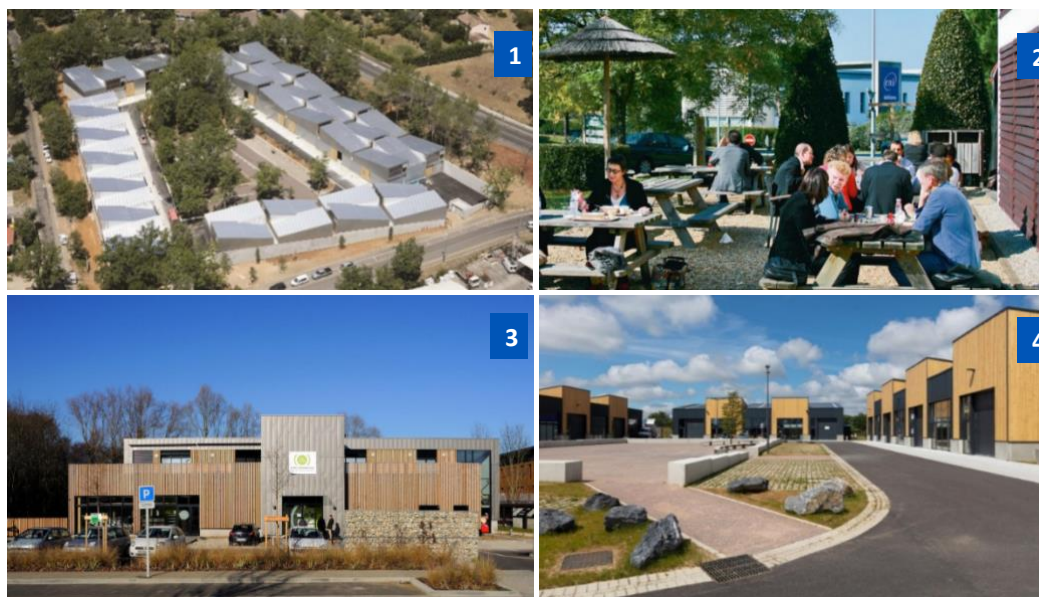
**OBJECTIF** Optimiser le foncier au sein des zones d'activités en mutualisant les aménagements et les services, afin de répondre aux besoins des entreprises, des salariés et des usagers. **Statut : public/privé**



*Les activités de service avec l'accueil de clientèle sont possibles dans les secteurs de mixité fonctionnelle délimités aux documents graphiques du règlement lorsque que cette destination est prévue dans ce secteur de mixité fonctionnelle.*

### ORIENTATIONS

- Mutualiser les espaces extérieurs quand les activités et usages sont compatibles : stockage, aires de livraison, espaces verts, stationnement, etc.
- Développer une offre de services mutualisés, calibrée en fonction de l'ampleur de la zone et de la zone de chalandise des services proposés
  - Services partagés et interentreprises : restauration inter-entreprises, coworking, salles de formation, véhicules mutualisés, stations de recharge, etc.
  - Services aux salariés et aux habitants à proximité de la zone : restauration, crèches, espaces détente / sport, conciergerie, etc.



1. Cité artisanale, Ville de Valbonne, Sophia Antipolis (06)
2. Parc d'activités du Moulin Neuf, Saint-Herblain (44)
3. Village de Wagnies-le-Grand (59)
4. Pôle de services inter-entreprises : restaurant et crèche, Limonest (69)

# ACTION 6 / Améliorer les services et aménités proposés au sein des zones d'activités

**OBJECTIF** Optimiser le foncier au sein des zones d'activités en mutualisant les aménagements et les services, afin de répondre aux besoins des entreprises, des salariés et des usagers.

## SCHEMA DE SYNTHESE

| Services aux entreprises                   |                                          |                                  |                                           | Services aux salariés / usagers          |                                      |                                    |                             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Services mutualisés                        | Equipements mutualisés                   | Partenariats                     | Support au développement                  | Aménités                                 | Déplacement                          | Services                           | Logement                    |
| Surveillance, gardiennage, maintenance, .. | Location de salles, locaux stockage, ... | Réseaux, clubs d'entreprise, ... | Implantation, foncier, immobilier, ...    | Restauration, lieux de convivialité, ... | Transport en commun, modes doux, ... | Accueil d'enfants (crèches, ...)   | Logements sociaux           |
| Gestion collective des déchets             | Plateforme d'essais, prototypage, ...    | Projets interentreprises         | Recrutement, formation, fidélisation, ... | Commerces                                | Plateforme de covoiturage            | Accompagnement social              | Logements privés abordables |
| Conciergerie                               |                                          |                                  | Innovation, croissance, ...               | Hôtellerie                               |                                      | Equipements sportifs, détente, ... |                             |
|                                            |                                          |                                  | Incubateur, coworking, pépinière...       | Qualité de l'espace public               |                                      |                                    |                             |

Légende : Services à proposer / améliorer en priorité



## ACTION 7 / Qualité architecturale des constructions, modularité des bâtiments

**OBJECTIF** Favoriser une architecture sobre, fonctionnelle et bien intégrée au paysage.

Statut : privé

### ORIENTATIONS

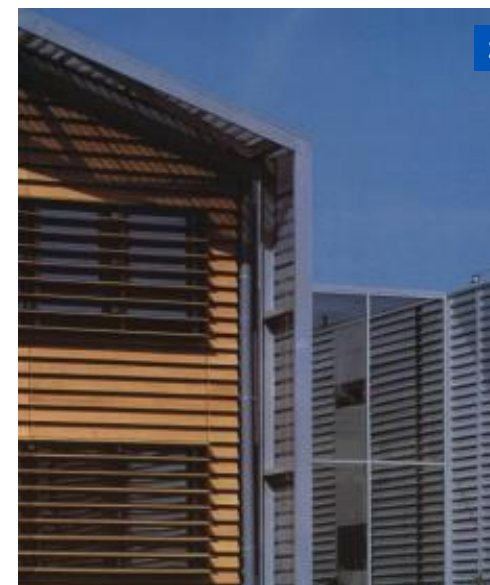
- Utiliser une gamme restreinte de couleurs et de matériaux
- Prioriser l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental (matériaux biosourcés, issus du réemploi, recyclés ...) et veiller à leur facilité d'entretien sur toute la durée de vie de l'ouvrage
- Opter pour des formes bâties simples et éviter les fronts bâtis trop longs
- Intégrer les enseignes à la conception architecturale
- Soigner particulièrement les façades visibles depuis les axes de circulation principaux bénéficiant d'un effet vitrine
- Concevoir des bâtiments évolutifs et adaptables, avec des structures flexibles (ex. : structure poteaux-poutres), des plans et façades libres, afin d'anticiper les futurs changements d'usage (ex. : transformation d'ateliers en bureaux et vice-versa).



1



3



2



4

1. Parc d'activités de la Haute Borne, Villeneuve d'Ascq (59)  
– F. Grether, urbaniste & D. Larue, paysagiste

2. PLUi CA la Porte de Hainaut (2021)

3. Village d'artisans – Formalocal (2017)

4. Pépinière d'entreprise, Tarare (69)