

Guide méthodologique

Approche
globale
et qualitative

Création,
extension
et requalification
des parcs d'activités



Dans cette charte de développement durable des parcs d'activités, trois documents vous sont proposés :

- Guide méthodologique
- Fiches outils
- Guide des bonnes pratiques

Dans chacun de ces documents un sommaire vous présente l'ensemble des chapitres. Le clic sur un chapitre vous permet d'accéder directement à la rubrique souhaitée dans le document en cours de consultation.

De plus vous pouvez naviguer de document en document en fonction de votre besoin à l'aide des trois liens présents en haut à droite de chaque page (accès au sommaire du document en cours ainsi qu'accès direct aux 2 autres documents).

Lorsque cela est nécessaire des liens vers des paragraphes spécifiques d'un autre document sont aussi parfois proposés (notamment pour accéder aux fiches outils à partir du guide méthodologique).

Nous vous souhaitons une agréable navigation.



Préambule technique

Ce Guide méthodologique constitue le fil conducteur et le document de référence sur lequel s'appuie la Charte de développement durable des parcs d'activités.

Il se complète de deux autres supports :

- les fiches «Outils du développement durable»,
- et le «Guide des bonnes pratiques».

Ils sont le résultat d'un travail de réflexion et de rédaction conduits et suivis dans le cadre d'un Comité de pilotage composés des Cabinets DSA Environnement et Katalyse, d'élus et techniciens du Conseil Régional d'Auvergne, du Conseil Général, du Comité d'Expansion Economique, du CAUE du Puy-de-Dôme et de la Caisse des Dépôts auxquels ont été associés ponctuellement des représentants des Communautés de communes.

Ces travaux ont été approuvés par les Assemblées du Conseil Régional d'Auvergne et du Conseil Général du Puy-de-Dôme, qui ont impulsé cette nouvelle démarche de développement durable appliquée aux espaces d'activités économiques.

Les trois documents sont en ligne sur les sites internet suivants :

- www.auvergne.org
- www.puydedome.fr
- www.expansion63.com

Sommaire



Intégration du développement durable à la chronologie de l'opération d'aménagement	6
Cohérence des aides publiques avec la chronologie de l'opération d'aménagement	6
Tableau synoptique	7
PHASE 1, RÉFLEXION PRÉALABLE : QUEL PROJET POUR QUEL TERRITOIRE ?	8
1 - Prise en considération du projet	9
1- créer une structure de pilotage.....	9
2- définir le type de projet.....	10
3- valider les objectifs et les moyens	12
2- Faisabilité du projet et développement durable	12
1- vérifier la conformité et la cohérence générale du projet	12
2- valider la vocation économique du projet.....	13
3- identifier des sites potentiels.....	14
4- réaliser un diagnostic du territoire	14
5- procédures d'aménagement : cadres juridiques.....	16
6- donner un cadre au développement durable	16
a- objectifs.....	16
b- choisir une démarche	17
7- proposer des scénarii d'aménagement.....	18
8- modes d'aménagement des opérations	19

PHASE 2, PHASE PRÉ-OPÉRATIONNELLE : PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE	20
1- choisir un bureau d'études spécialisé	21
2- coordonner procédure d'urbanisme et développement durable.....	21
3- aménagement de la zone d'activités : quelques grands principes	24
4- élaborer un plan d'actions.....	27
5- rédiger un cahier de prescriptions (ou recommandations).....	27
PHASE 3, PHASE OPÉRATIONNELLE : CONCRÉTISER L'OBJECTIF DÉVELOPPEMENT DURABLE	28
1- DCE : traduction technique du développement durable.....	28
2- déroulement des chantiers : première vitrine de l'ambition développement durable.....	29
PHASE 4, COMMERCIALISATION, GESTION-ANIMATION DU SITE : PÉRENNISER L'OBJECTIF DÉVELOPPEMENT DURABLE	30
1- la commercialisation : étape charnière entre action publique et privée.....	31
2- gestion - animation du site : mise en place d'outils adaptés.....	32
3- gestion - suivi - évaluation de la démarche développement durable	33
4- services aux entreprises et aux salariés.....	34

Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

Intégration du développement durable à la chronologie de l'opération d'aménagement

La prise en compte du Développement Durable dans une opération d'aménagement sera d'autant plus opérante et efficace qu'elle interviendra dès la phase de réflexion préalable à l'opération. Plus encore, cette approche viendra nourrir certaines étapes ou pièces réglementaires des procédures de ZAC ou lotissement.

- Elle crédibilisera la volonté politique de la collectivité en faveur d'un traitement qualitatif du projet d'aménagement.
- Elle apportera des arguments qualitatifs à la phase de concertation.
- Elle fournira des éléments qualitatifs supplémentaires à la partie «Mesures pour réduire les impacts du projet» obligatoirement incluses dans l'étude d'impact.

- Elle permettra de traduire les actions Développement Durable dans les programmes de travaux d'aménagement des opérations.
- La concertation de tous les acteurs du projet prévue dans toute démarche Développement Durable facilitera les phases d'examen des dossiers réglementaires (Création de ZAC, DUP, ...) par les administrations et services concernés. Afin de garantir cohérence et synergie entre approche Développement Durable et déroulement de la procédure d'aménagement, la structuration du Guide Méthodologique sera articulée autour des quatre phases principales d'une opération d'aménagement :
 - Réflexion préalable.
 - Phase pré-opérationnelle.
 - Phase opérationnelle : réalisation des travaux (VRD, équipements publics).
 - Commercialisation, gestion-suivi du site.

Cohérence des aides publiques avec la chronologie de l'opération d'aménagement

Le principe d'octroi des aides dans le cadre de la politique de Développement Durable conduite par les collectivités locales sera calqué sur le déroulement de la démarche d'aménagement, le respect des préconisations du Guide Méthodologique et la

mise en œuvre d'outils spécifiques. La déclinaison des aides sera fonction de la classification des Zones d'Activités arrêtée dans le cadre du Schéma Régional des Parcs d'Activités.

Tableau synoptique

OBJECTIFS DU MAÎTRE D'OUVRAGE	DÉVELOPPEMENT DURABLE : RÉSULTATS ATTENDUS
Prise en considération du projet	
<ul style="list-style-type: none"> ● Définir le type de projet ● Valider les objectifs et les moyens ● Mobiliser les acteurs concernés par le projet 	<ul style="list-style-type: none"> ● Présentation des objectifs du projet ● Synthèse de la conformité et cohérence du projet ● Engagements sur la réalisation d'un diagnostic de cohérence, d'une étude économique (ZA 1,2 et 3) ● Rédaction du cahier des charges pour la réalisation d'une étude ● Création du Comité de Pilotage
Faisabilité du projet et développement durable	
<ul style="list-style-type: none"> ● Vérifier la conformité et la cohérence générale du projet ● Valider la vocation économique du projet ● Identifier des sites potentiels ● Définir les objectifs de développement durable ● Définir le cadre juridique ● Proposer des premiers scénarii d'aménagement et une estimation financière 	<ul style="list-style-type: none"> ● Choisir un (des) bureau(x) d'études(s) spécialisés pour réaliser : <ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic de cohérence et proposer les modalités de concertation - L'étude économique (ZA niveaux 1, 2, 3) - Le choix juridique (ZAC, Lotissement) - Présentation des différents modes de gestion - Le choix des premiers scénarii d'aménagement conformément aux préconisations du Guide Méthodologique
Phase pré-opérationnelle	
<ul style="list-style-type: none"> ● Engager la procédure d'urbanisme (ZAC ou lotissement) sauf en requalification ● Inclure les objectifs de Développement Durable dans le projet ● Définir un plan d'actions ● Rédiger un cahier de prescriptions 	<ul style="list-style-type: none"> ● Poursuivre la mission du bureau d'études spécialisé ou choisir un bureau d'études pour la réalisation : <ul style="list-style-type: none"> - De la démarche Développement Durable - Du plan d'actions - Du cahier des prescriptions - Dossier APS - Dossier de création, de réalisation de ZAC ou dossier de lotissement - Choix définitif du mode de gestion
Phase opérationnelle	
<ul style="list-style-type: none"> ● Traduire les actions développement durable dans les DCE ● Organiser et lancer les travaux d'aménagement ● Maîtriser la phase chantier 	<p>ZA NIVEAUX 1 ET 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Elaborer un cahier de prescriptions pour le déroulement des chantiers <p>ZA NIVEAU 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Proposer un dispositif visant à limiter les risques, nuisances, pollutions de proximité et quantité des déchets mis en décharge
Commercialisation, gestion-animation du site	
<ul style="list-style-type: none"> ● Sensibiliser les entreprises aux objectifs qualitatifs de l'opération ● Impliquer les entreprises dans la gestion du site ● Evaluer les besoins de services aux entreprises et aux salariés 	<ul style="list-style-type: none"> ● Intégrer des prescriptions architecturales et paysagères dans le cahier des charges de cession de terrain ● Elaborer un Livret d'accueil ● Créer des outils d'évaluation ● Désigner un animateur chef/de projet (ZA 1 et 2) ● Elaborer un tableau de bord de l'opération ● Mettre en œuvre un dispositif d'évaluation des besoins des entreprises et des salariés

Phase I

Réflexion préalable : quel projet pour quel territoire ?

Cette phase déterminante du projet d'aménagement consiste à traiter :

- La prise en considération du projet.
- La faisabilité du projet dans une optique de développement durable.

CONDITIONS DE PRISE EN CONSIDÉRATION DU PROJET

Classification des ZA

Conditions	ZA niveau 1	ZA niveau 2	ZA niveau 3
Maîtrise d'ouvrage	Intercommunalité	Intercommunalité	Intercommunalité
Comité de Pilotage	obligatoire	obligatoire	obligatoire
Validation des objectifs	obligatoire	obligatoire	obligatoire

Constitution du dossier de prise en considération :

- identification de la collectivité
- présentation des objectifs du projet
- validation du projet : avis du comité de pilotage sur le choix du type de projet
- engagement de la collectivité à poursuivre son projet dans le respect de la Charte Développement Durable et des préconisations du guide méthodologique, à savoir :
 - réalisation d'un diagnostic de cohérence
 - réalisation d'une étude économique
 - proposition de scénarii d'aménagement
 - choix de la procédure d'aménagement
 - recours à un ou plusieurs bureau(x) d'études spécialisé(s) pour mener ces trois missions

8 **Accompagnement possible par les Comités d'Expansion économique et les Réseaux d'appui aux entreprises et aux collectivités**

1

PRISE EN CONSIDÉRATION DU PROJET

LES OBJECTIFS DE CETTE ÉTAPE :

- Créer une structure de pilotage
- Définir le type de projet
- Valider les objectifs et les moyens

1 - Créer une structure de pilotage

● Echelle territoriale de référence : intercommunalité

Le maître d'ouvrage du projet devra désigner un responsable du projet.

● Comité de Pilotage : composition et missions

Outil de concertation et d'aide à la décision indispensable à la conduite de la démarche développement durable, le Comité de Pilotage est composé d'un noyau dur d'acteurs de premier niveau :

- Elus représentant les collectivités
- Services techniques et agent de développement des collectivités
- Représentants de la Région et du Département
- Comité d'Expansion Economique
- Chambres consulaires
- CAUE
- Représentant du Pays
- ...

Au fil de la démarche et des thématiques abordées il sera élargi à d'autres acteurs :

- Représentants des administrations déconcentrées de l'Etat
- ADEME, ADHUME ...
- entreprises`
- Parcs Naturels Régionaux
- ...

● Missions du Comité de Pilotage :

- Identifier et regrouper les acteurs concernés par le projet et désigner un Président
- Poser les bases et les modalités de la concertation qui se poursuivra tout au long de la démarche d'aménagement
- Participer à l'élaboration et valider les cahiers des charges d'appel d'offres pour le choix de prestataires spécialisés
- Examiner et valider les principales étapes du projet (objectifs, enjeux, diagnostic de cohérence environnementale, plan d'actions, schéma d'aménagement, programme des équipements, ...)
- Etre force de proposition au cours de la démarche de qualité environnementale
- Organiser la tenue de groupes thématiques ayant pour vocation d'approfondir la concertation sur des thèmes sensibles dans le cadre de la démarche développement durable (devenir des activités présentes sur le site ; aménagement de la zone d'Activités ; gestion environnementale du site ...)

Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

2 - Définir le type de projet

La gestion et l'optimisation du foncier est une des thématiques majeures du développement durable.

Selon la taille de la collectivité et la préexistence de zones d'activités sur son territoire, la décision de lancer un projet d'aménagement de zone d'activités devra investiguer les trois stratégies qui s'offrent à elle : requalification ; extension ; création.

● Requalification d'une Zone d'Activités existante

Avant d'envisager l'extension d'un site existant ou la création d'une nouvelle zone, la collectivité devra dresser le bilan des zones existantes sur son territoire de référence. A ce stade de la réflexion seront investiguées les thématiques suivantes : type d'entreprises, santé des entreprises (date d'implantation, extension sur place, turn-over...), nombre d'emplois (augmentation et diminution), coûts d'entretien pour la collectivité, taxe professionnelle et son évolution, locaux et terrains disponibles ou vacants, image générale du site, qualité des espaces (privés et publics), desserte, fonctionnement et dysfonctionnement, existence d'une structure de gestion ou association syndicale : ses attributions, son dynamisme...

Dans l'hypothèse où des éléments favorables ressortiraient de cette première approche (disponibilités foncières ou immobilières, état et structures des VRD, dynamisme des entreprises, structure de gestion...) le site devra faire l'objet du diagnostic de cohérence présenté ci-après. L'objectif sera de vérifier les potentialités du site existant avant d'opter pour tout autre type de projet.

L'engagement d'une démarche de requalification est essentiellement basé sur la volonté et la capacité d'actions de la collectivité et l'adhésion au projet des entreprises implantées sur le site.

● Extension d'une Zone d'Activités existante

L'extension suppose que le PLU ou la Carte Communale autorisent cette option sur des terrains en continuité d'une zone d'activités existante.

Sous réserve des deux points précédents, l'extension présente plusieurs avantages : permettre un développement des entreprises existantes, atteindre une taille permettant d'envisager le développement de services aux entreprises et aux salariés, éviter le mitage du territoire et l'augmentation des nuisances, optimiser certains équipements de la zone existante (VRD, station d'épuration, stockage et élimination des déchets...).

Dans une approche développement durable, l'extension devra inclure une opération de requalification de la zone existante afin de procéder à sa remise à niveau.

● Création d'une nouvelle Zone d'Activités

La création d'une Zone d'Activités Economique est un acte fort en matière d'aménagement du territoire en raison de ses implications sur l'image du territoire, le paysage, les éco-systèmes, le lien au centre bourg, les transports, les services....

Il s'agira en priorité de recenser sur le territoire de la collectivité tous les sites classés par le PLU ou la Carte Communale comme susceptibles d'accueillir ce type de projet.

Une première approche de leurs différentes localisations (proximité du bourg centre, entrée de ville, zone agricole, secteur résidentiel ...) et de leurs caractéristiques physiques (topographie, hydrographie...), permettra d'approcher leur sensibilité et d'orienter les thématiques prioritaires du diagnostic. La production d'une cartographie sera un atout supplémentaire de l'aide à la décision.

Le tableau récapitulatif suivant présente une synthèse des apports du développement durable selon le type de projet retenu.

TYPES DE PROJET	PROCEDURES D'URBANISME	OBJECTIFS DD
Prise en considération du projet		
Requalification	Aucune Nota : recours à des dispositions réglementaires spécifiques en cas de travaux importants (loi sur l'eau , étude d'impact...)	<ul style="list-style-type: none"> ● Modifier et revaloriser l'image du site ● L'adapter aux nouvelles normes techniques et environnementales ● Limiter les nuisances ● Redéployer le foncier (cessation d'activités, locaux ou foncier vacants...) pour proposer de nouvelles parcelles à la vente ● Maintenir en place les entreprises ● Attirer de nouvelles activités ● Rénover les aménagements publics (VRD, espaces publics...) ● Repenser l'insertion paysagère ● Inciter à améliorer les espaces privés ● Mieux intégrer le site au tissu urbain (liaisons douces, transports en commun...) ● Organiser la gestion et la vie du site sur la forme (création d'une association syndicale ou club d'entreprises) et sur le fond (déchets, entretien, sécurité, création de services aux salariés)
Création	ZAC ou lotissement	<ul style="list-style-type: none"> ● Favoriser l'attractivité du site ● Avoir une approche globale, cohérente, transversale et concertée du projet ● Poser les bases d'une concertation de tous les acteurs ● Nouer des partenariats ● Optimiser l'utilisation du foncier ● Prendre en compte les activités agricoles et les espaces naturels sensibles ● Favoriser l'intégration du projet au tissu existant et au paysage ● Limiter les nuisances et protéger les riverains ● Définir une thématique d'action pour les espaces publics et privés ● Organiser les chantiers propres ● Prévoir la pérennité des objectifs développement durable en définissant les modalités de suivi-gestion du site ● Envisager une approche environnementale de l'urbanisme
Extension	ZAC ou lotissement	Combinaison des objectifs développement durable de la requalification pour la zone déjà existante et de la création pour l'extension

3- Valider les objectifs et les moyens

Le cahier des charges de l'étude de faisabilité devra fixer le contexte de réalisation, les objectifs du projet, son intégration dans une approche développement durable ainsi que les résultats attendus. Il sera validé par le Comité de Pilotage. Le contenu de la «Fiche Outils N°3» facilitera la rédaction du cahier des charges de consultation.

2 FAISABILITÉ DU PROJET ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

LES OBJECTIFS DE CETTE ETAPE :

- Vérifier la conformité et la cohérence générale du projet.
- Réaliser un diagnostic de cohérence
- Valider la vocation économique du projet
- Proposer de premiers scénarii d'aménagement
- Choisir un type d'opération (requalification, extension, création) et opter pour une procédure d'urbanisme (ZAC ou lotissement)

1- Vérifier la conformité et la cohérence générale du projet

La réalisation de cette étape peut être confiée à un cabinet spécialisé, ou effectuée par les services de la collectivité.

Conformité du projet avec les documents réglementaires :

Les collectivités sont au cœur de plusieurs dispositifs réglementaires opposables à toute décision d'aménagement : SCOT, PLU et son PADD, Carte Communale, pour les plus courants, Charte des Parcs Naturels (Régionaux ou Nationaux) pour les plus spécifiques.

L'analyse de ces documents est un préalable indispensable à la poursuite du projet. Il conviendra de vérifier sa conformité au regard :

- des objectifs fixés par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU,
- du zonage du PLU ou de la Carte Communale,
- du règlement du zonage PLU,
- des dispositions de la Charte du Parc Naturel (si le projet est situé à l'intérieur d'un Parc Naturel).

Dresser le bilan des possibilités octroyées et des contraintes édictées par ces différents documents afin de mesurer la concordance ou les écarts entre l'objectif de la collectivité et les autres possibilités. Dans certains cas, à l'échelle communautaire, il sera nécessaire de préciser, de définir ou d'adapter ces règlements.

Cohérence avec les documents de planification et les politiques de développement régionales et départementales :

Cette étape consistera pour le maître d'ouvrage à :

- Rencontrer les acteurs du développement économique :
 - De la Région Auvergne : direction de l'économie, agence de développement
 - Du Département : service de développement économique
 - Le Comité d'Expansion Economique
- Prendre connaissance des objectifs définis dans les documents d'orientation et de planification élaborés au niveau de la Région et du Département :
 - Schéma Régional de Développement Economique (SRDE)
 - Agenda 21 régional et départemental
 - Charte de Développement Durable des Parcs d'Activités
 - Délibérations des assemblées régionales et départementales portant décisions en faveur du développement économique

2- Valider la vocation économique du projet

Cette étape nécessite de recourir à un bureau d'études spécialisé présentant des références sur des missions similaires à l'exception du cas où la collectivité produit des demandes fermes d'entreprises justifiant économiquement le projet. Le détail de la «Fiche Outils N°2» permettra de rédiger le cahier des charges de la consultation.

Dans une approche développement durable, le choix de sites d'implantation et la stratégie sur chacune des activités doivent répondre au mieux aux demandes des entreprises. Les études qui viendront valider la vocation économique du projet seront fonction de sa taille et de son ambition.

Elles sont obligatoires pour les zones de niveau 1, 2 et 3. Elles intégreront notamment :

- Une analyse interne : identification et hiérarchisation des forces et des faiblesses du territoire (échelle du territoire, acteurs concernés, développement des filières, caractéristiques des activités existantes, dispositifs de soutien aux entreprises, compatibilité des activités entre elles)
- Une analyse externe : positionnement du territoire dans son environnement et identification des opportunités et menaces (offre concurrente et ses caractéristiques, synergies et complémentarités avec les autres offres, facteurs clés du succès du projet, positionnement des territoires voisins, conséquences de la réalisation du projet....)
- Activités intéressantes et intéressées : identification des attentes des entreprises (ambitions du territoire en matière économique, attentes des entreprises du territoire....)
- Recommandations opérationnelles : vision des objectifs à fixer et des aménagements à effectuer (création de scénarii, possibilités de phasage...) Le prestataire pourra proposer des outils d'analyse spécifiques (modélisation, schémas de principe ...).

Pour plus de détails sur le contenu de l'étude économique : Outils du Développement Durable : «Fiche Outils N°2 : Etude économique du territoire».

Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

Si les éléments recueillis aux étapes 1 et 2 ne permettent pas de valider les objectifs, il convient de souligner que savoir renoncer à un projet ne doit jamais être considéré comme une situation d'échec mais comme une attitude responsable et raisonnable si toutes les conditions ne sont pas réunies pour le mener à bien.

3- Identifier des sites potentiels

La localisation d'un projet d'aménagement de zone d'activités est un des aspects déterminants de la réussite de l'opération. Elle conditionne l'attractivité du site pour les entreprises et peut avoir une incidence financière substantielle pour la collectivité maître d'ouvrage (coût des VRD, portage foncier et financier...).

Sur le territoire d'une même intercommunalité, plusieurs sites peuvent être identifiés comme susceptibles d'accueillir un projet de ZA.

Deux aspects majeurs doivent guider la réflexion préalable au choix d'un site :

● Aspect réglementaire :

Lorsque le territoire est couvert par un SCOT, le projet de ZA doit être compatible avec ses dispositions. Pour ce qui est des PLU et Cartes Communales, et en l'absence de document d'urbanisme intercommunal, l'aspect géostratégique peut primer sur le respect de leurs dispositions. Un PLU ou une Carte Communale peut faire l'objet de procédures de modification ou de révision si l'intérêt général du territoire le justifie.

● Aspect géostratégique :

Plusieurs questions doivent orienter la réflexion :

- Quel est le niveau de desserte du site par les voiries et réseaux ?
- Le gabarit des voiries est-il suffisant pour supporter un trafic supplémentaire notamment poids-lourds ?
- Quelles incidences sur les populations riveraines ?
- Le dimensionnement des réseaux est-il suffisant ?
- Quel impact le projet peut-il avoir sur l'occupation actuelle des sols (agriculture, forêt, paysage, biodiversité, ...) ?
- Les collectivités concernées offrent-elles des capacités suffisantes en termes de logements et/ou de population active ?
- Quelle est le niveau d'équipement des collectivités (écoles, services publics, commerces, loisirs ...) ?
- Le site est-il ou peut-il être desservi par les transports en commun ?
- Quels sont les éléments issus de l'étude économique ?
- ...

La construction d'une grille d'analyse à partir de ces questions permettra d'identifier le site le plus propice au développement d'un projet.

4- Réaliser un Diagnostic du territoire

Cette étape nécessite de recourir à une équipe pluridisciplinaire (paysagiste DPLG, architecte DPLG, urbaniste, conseiller en environnement, bureau d'études techniques, conseil

en développement économique et stratégie marketing) présentant des références sur des missions similaires.

Les objectifs de cet outil :

- Etablir un état des lieux du site (constat / enjeux) et de son positionnement au sein d'une aire géographique de référence suffisamment pertinente (commune, bassin d'emploi, Pays, territoire intercommunal).

- Créer une démarche de concertation autour des thématiques retenues en associant tous les acteurs concernés à leur analyse et à la validation des éléments de constat.

- Analyser tous les paramètres nécessaires à la détermination des premiers enjeux environnementaux et des axes stratégiques pour un Développement Durable du projet.

Le tableau ci-dessous définit les thématiques qui devront être abordées par le bureau d'études chargé de la réalisation du Diagnostic.

Diagnostic du territoire Thématiques à prendre en considération

THEMATIQUES	CONSTAT	ENJEUX	RECOMMANDATIONS
Démographie			
Logement			
Economie/emploi			
Services			
Contexte réglementaire			
Servitudes			
Contexte physique			
Paysage			
Milieux naturels			
Environnement sonore			
Eau/assainissement			
Hydrographie/qualité de l'eau			
Gestion des déchets			
Energie			
Déplacements			
Analyse urbaine du site			
...			

Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

Dans le cadre de la réalisation du Diagnostic du territoire, le maître d'ouvrage demandera au bureau d'études d'effectuer une approche prospective et stratégique de la thématique «économie/emploi» afin de crédibiliser la vocation économique du projet.

Pour en savoir plus sur ce thème :
«Outils du Développement Durable»
Fiche Outil n° 2 : étude économique du territoire.

Fiche Outil N°3 : Diagnostic du territoire.

5- Procédures d'aménagement : cadres juridiques

La requalification d'une Zone d'Activités ne s'inscrit dans aucun cadre réglementaire édicté par le Code de l'Urbanisme.

Deux procédures d'urbanisme permettent aux collectivités locales de monter leurs projets d'extension ou de création d'une Zone d'Activités :

- La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- La procédure de lotissement

Ces procédures ne sont pas en concurrence. Elles répondent à des objectifs et contextes différents.

La ZAC sera privilégiée pour des opérations complexes en secteur non urbanisé, étalées dans le temps, nécessitant sécurité juridique, mise en œuvre d'un processus de maîtrise foncière.

La procédure de lotissement peut être conduite directement par la collectivité sous réserve qu'elle ait la maîtrise foncière des terrains d'emprise et que ces derniers soient situés en secteur équipé et urbanisé. Elle peut être également réalisée par un promoteur privé sous les mêmes réserves.

Depuis l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, art. 15-II, le lotissement, qui était jusqu'alors essentiellement une technique de division foncière en vue de l'implantation de bâtiments, est devenu une autorisation d'urbanisme. Le décret y afférent, n°2007-18 du 5 janvier 2007, fixait au 1er octobre 2007 l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions applicables à la procédure.

Cette modification de la procédure de lotissement (meilleur encadrement réglementaire sur la forme et le fond ; prescriptions relatives à la prise en compte de l'environnement) pourrait offrir une réelle alternative à la procédure de ZAC, notamment pour des projets de petite taille, en secteur urbanisé et sous réserve de la maîtrise foncière préalable.

6- Donner un cadre au Développement Durable

A- Objectifs :

Dans la logique du déroulement exposé ci-avant et à la lumière du partage d'expériences vivement encouragé, la collectivité peut esquisser une première vision développement durable en se faisant le cas échéant assister d'un professionnel.

À l'issue de cette première étape, et avant de poursuivre sa démarche, la collectivité devra être en mesure de répondre aux questions suivantes :

- Quelle est l'échelle territoriale la plus cohérente pour justifier et développer le projet d'aménagement à vocation économique (intercommunalité, bassin d'emploi, Pays...)?
- Le contexte réglementaire est-il adapté? Faut-il le modifier, voire le créer?
- Quels sont les atouts à valoriser, voire les handicaps à surmonter?
- Quelle est la crédibilité du projet économique? Son positionnement?

- A quelle politique régionale / départementale / intercommunale se référer? Comment s'inscrire en cohérence avec les politiques d'aides déployées par ces différents échelons?

- Quelle assistance solliciter auprès de ces différentes collectivités ou leurs satellites (agences de développement, services économiques, chambres consulaires...)?

- A quelles expériences se référer? - Quelle vision développement durable esquisser (approche thématique, actions ponctuelles, labellisation, certification...)?

Les dossiers de ZAC et de lotissement doivent comporter des schémas d'aménagement et un programme d'aménagement (lotissement) ou d'équipements publics (ZAC).

Dans le cadre d'une approche développement durable conjointe à ces procédures d'urbanisme le diagnostic de cohérence environnementale et le plan d'actions qui en sont issus offrent l'opportunité d'intégrer concrètement à ces documents des mesures en ce sens.

La traduction des objectifs Développement Durable peut intervenir sur :

- La trame viaire du projet (optimisation des linéaires, respect de la topographie du site...)
- La structure des VRD (une rétention des eaux de pluie sur chaque parcelle pourra diminuer la taille des tuyaux de même qu'une chaussée drainante ou la plantation de végétaux...)
- L'intégration de la Zone d'Activités dans le paysage
- La taille des parkings et leur intégration dans le site
- La réalisation de liaisons douces (vélos, piétons...)

- Les choix énergétiques

- Le dispositif d'éclairage public

- Le mobilier urbain

- Les points de collecte des déchets

...

La définition de ces principes d'aménagement ou mesures techniques peut avoir des répercussions sur le montant des investissements et / ou le budget de fonctionnement de l'opération.

B- Choisir une démarche :

Pour la mise en œuvre de sa politique Développement Durable, la collectivité devra choisir l'approche la plus adaptée à ses ambitions.

Il existe en France plusieurs types de démarches. Leur principal élément de différenciation tient à leur caractère : coercitif ou incitatif.

Les démarches à caractère coercitif :

- Certification de type **ISO 14001** et Système de Management Environnemental (SME).

Très normées et encadrées, ces procédures requièrent le choix d'un organisme certificateur agréé qui aura pour mission de conduire la démarche dans le strict respect de normes, étapes, thématiques, critères, validations, évaluations...



Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

La certification concerne le maître d'ouvrage (collectivité ou concessionnaire) ou gestionnaire de la zone, et s'applique à tout ou partie de la démarche d'aménagement.

Les décisions prises s'imposent à tous. Elles devront être mises en œuvre conformément à la norme et leurs résultats évalués.

● **EMAS** (Eco Management and Audit Scheme).

Certification de niveau européen, cet outil de gestion vise à l'amélioration continue des performances en matière environnementale en s'appuyant sur un inventaire initial des procédures de pilotage et un système d'audits réguliers.

Pour en savoir plus sur ces thèmes :
«Outils du Développement Durable»
«Fiches Outils N° 6 et 7 :
ISO 14001 et EMAS».

Les démarches à caractère incitatif :

● **Les procédures de labellisation** de type Palme (Parc d'Activités Labellisé Maîtrise de l'Environnement). Elles présentent un caractère «incitatif encadré» avec des étapes définies et cohérentes entre elles (diagnostic de cohérence économique, sociale et environnementale, Plan d'Actions, Charte Qualité, Cahiers de Prescriptions ou de Recommandations architecturales, urbaines, paysagères, tableau de bord, outils de suivi et gestion du parc ...). Son approche concertée (mise en place d'un Comité de Pilotage) et transversale dans le traitement des thématiques Développement Durable facilite la mise en œuvre des actions validées, tant au niveau de l'aménagement des espaces publics que privés.

La prise en considération de la gestion et du suivi du site après travaux garantit la pérennité des objectifs développement durable assignés à l'opération.

● **La construction d'une panoplie d'outils** moins développée que la labellisation mais cohérents entre eux et de nature à marquer la volonté politique. Ces outils peuvent permettre, a minima, la mise en œuvre de quelques actions au niveau des aménagements publics par exemple (diagnostic, plan d'actions...).

Pour en savoir plus sur ces thèmes :
«Outils du Développement Durable»
«Fiche Outils N° 4 et 5»

7- Proposer des scénarii d'aménagement

Traduction spatiale de la réflexion conduite tout au long de cette première phase, deux ou trois scénarii d'aménagement seront élaborés à l'issue de cette dernière. Schémas de principe, ils serviront de base à l'engagement de la phase pré-opérationnelle.

A ce stade, un premier Plan de gestion sera établi («qui fait quoi ?», prévisionnel financier, timing) ainsi que le choix du cadre juridique (ZAC ou Lotissement) et du type de procédure Développement Durable..

8- Modes d'aménagement des opérations

L'article L.311-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que la personne publique qui a eu l'initiative de la ZAC ou du Lotissement, peut soit conduire elle-même la réalisation de l'aménagement, soit confier cette mission à un établissement public ayant vocation, une SEM ou, plus généralement, une personne publique ou privée.

Deux grands modes de réalisation de l'opération d'aménagement sont à distinguer ;

Modes d'aménagement directs :

● **La régie**

La régie n'a pas de personnalité juridique. La collectivité assume l'entière responsabilité de la conduite de l'opération et tous les risques. Toutes les décisions sont prises par l'assemblée délibérante de la collectivité. Les dépenses et recettes sont intégrées à son budget.

● **Le mandat** (Art 3 et 5 de la Loi MOP n° 85-704 du 12 juillet 1985)

Il s'agit d'un contrat aux termes duquel la collectivité (mandant) fait réaliser l'opération en son nom et pour son compte par un tiers (mandataire). Le mandataire est transparent, tous ses actes engagent le mandant. Le mandataire est tenu par toutes les procédures imposées au mandant et notamment le Code des Marchés Publics.

La convention de mandat doit obligatoirement prévoir les conditions de réalisation des travaux, les modalités de contrôle du mandant et les conditions de financement des opérations.

Mode d'aménagement indirect :

● **La concession** (art. R 311-6, L 300-4, L 300-5 du Code de l'Urbanisme) La collectivité (concedant) confie par contrat et après mise en concurrence à un tiers (le concessionnaire) la charge de réaliser sous son contrôle une opération d'aménagement.

Le concessionnaire agit en son nom propre. La collectivité conserve la responsabilité globale de l'opération, notamment financière (elle doit financer les déficits).

Le concessionnaire assume la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération ainsi que la réalisation des études et toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération y compris par voie d'expropriation. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.



Phase II

Phase pré-opérationnelle :

procédures d'aménagement et développement durable

LES OBJECTIFS DE CETTE ETAPE :

- Choisir le cadre de mise en œuvre de la démarche Développement Durable
- Intégrer la procédure d'urbanisme dans la démarche Développement Durable
- Définir les actions Développement Durable et les intégrer au programme d'aménagement

CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES

Conditions	Classification des ZA		
	ZA niveau 1	ZA niveau 2	ZA niveau 3
Bureau d'études spécialisé	obligatoire	obligatoire	obligatoire
Choix démarche développement durable	obligatoire	obligatoire	obligatoire
Plan d'actions	obligatoire	obligatoire	obligatoire
Cahier de prescriptions	obligatoire	obligatoire	obligatoire

Constitution du dossier :

- Synthèse du diagnostic incluant la hiérarchisation des enjeux
- Choix d'une approche Développement Durable (pour les ZA 1 et 2 certification ou labellisation, ... pour les ZA 3, méthodologie du guide)
- Choix d'un assistant à maître d'ouvrage (zone 1)
- Engagement de la collectivité sur l'élaboration des outils suivants :
 - Un Plan d'actions à partir des enjeux du diagnostic
 - Un Cahier de prescriptions architecturales et paysagères
- Recours à un prestataire spécialisé pour l'élaboration de ces outils

1- Choisir un bureau d'études spécialisé

Si le maître d'ouvrage n'a pas de prestataire pour la phase pré-opérationnelle de la démarche développement durable, il va devoir lancer une consultation en fonction des options qu'il prendra à la lecture des points 2 à 3 ci-après.

Le principal facteur de réussite d'une démarche développement durable tient à la chronologie de son intégration à la procédure d'urbanisme.

Chaque étape de la procédure d'urbanisme offre un cadre privilégié de mise en œuvre de la démarche développement durable.

En fonction du choix de procédure effectué par le maître d'ouvrage (ZAC ou Lotissement), les tableaux ci-après mettent en évidence les synergies possibles avec la démarche développement durable.

2- Coordonner procédure d'urbanisme et Développement Durable

Dans le cahier des charges de consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de constituer le dossier de création de ZAC ou de lotissement, la collectivité spécifiera la nécessité d'intégrer à la méthodologie proposée l'approche développement durable, à chaque étape de la procédure.

Ce même objectif figurera dans le cahier des charges pour l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC ou de Lotissement, et le cas échéant pour le choix du concessionnaire de l'opération et / ou le mandataire. Les deux tableaux ci-dessous seront utiles à la rédaction de ces objectifs.



Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

ZAC ET DÉVELOPPEMENT DURABLE (CU : Code de l'Urbanisme) :

ETAPES DE LA PROCEDURE DE ZAC	APPORTS DE LA DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE
Périmètre de la zone (Art. L.311.1 et R.311-5 du CU)	Dans le cas où l'approche développement durable est engagée dès la phase de réflexion préalable, les éléments du Diagnostic du territoire peuvent contribuer à la détermination du périmètre de l'opération (prise en compte et respect des activités existantes - agricoles par exemple -, des sites sensibles, optimisation et économie du foncier...). Le Comité de Pilotage peut étudier et valider le périmètre soumis à délibération.
Concertation (art. L.300-2 b) et suivants du CU)	Intégration des arguments retenus en phase de réflexion préalable pour engager la démarche développement durable : attitude raisonnée de la collectivité, réponse aux attentes de la population en matière de qualité des projets d'aménagement, limiter les nuisances, rechercher cohérence et synergies avec les politiques nationales, régionales départementales ; dynamiser l'image et l'attractivité de la collectivité... Comité de Pilotage : mise en évidence du souci de concertation et de consensus recherché par la collectivité. Diagnostic de cohérence économique, sociale et environnementale : analyser les atouts et handicaps du territoire sur ces trois dimensions développement durable afin de conforter, crédibiliser les décisions de la collectivité. La méthodologie concertée de ce Diagnostic garantit un large consensus sur le constat. Etude économique : crédibilise la volonté politique, conforte le positionnement économique du projet et envisage ses perspectives de développement.
Dossier de création de ZAC (art. R.311-2 et R.311-3 du CU)	Diagnostic de Cohérence Economique, Sociale et Environnementale : son apport vient conforter le contenu de l'étude d'impact sur ces trois dimensions fondamentales et facilitera la définition des «mesures pour réduire l'impact du projet», éléments obligatoires de l'étude d'impact. Le Diagnostic ainsi que l'étude économique pourront opportunément être joints en annexe du dossier de création de ZAC. Le déroulement des travaux du Comité de Pilotage constitue un atout pour la poursuite de la concertation et la mise à disposition du dossier au public.
Dossier de réalisation de ZAC (art. R.311-7 CU)	Plan d'Actions issu du Diagnostic : les options qu'il préconise notamment sur le plan technique pourront être utiles à la définition du programme des équipements publics de la ZAC (structure des VRD, dispositifs spécifiques pour le traitement des eaux de ruissellement, l'éclairage public, les principes d'aménagements des espaces publics, des équipements...). Ces mesures pouvant avoir un impact direct et sensible sur le bilan de l'opération (pièce obligatoire du dossier de réalisation). L'association du Comité de pilotage à la définition et la validation du Plan d'Actions poursuit l'objectif de concertation assigné à l'opération. Le Plan d'Actions peut être annexé au dossier de ZAC.

LOTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE (CU : Code de l'Urbanisme) :

ETAPES DE LA PROCEDURE DE ZAC	APPORTS DE LA DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE
Permis d'aménager (nouveaux art. R 441-1 à R.441-8 du CU) il rend notamment obligatoire : Le projet d'aménagement art. R 441-3 du CU	Respect des dispositions du PLU/PADD ou plus largement de la politique de Développement Durable adoptée par la collectivité. Diagnostic de Cohérence Economique, Sociale et Environnementale : ses éléments de constat pourraient alimenter les items requis par le CU à savoir «l'état initial du terrain et de ses abords... la végétation et les éléments paysagers existants..., l'insertion du projet dans son environnement. Plan d'Actions : apport à la «composition et organisation du projet... la prise en compte des paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs, et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules... les équipements à usages collectifs et notamment ceux liés à la collecte des déchets».
Une étude ou notice d'impact art. R 441-5 prévue par le Code de l'Environnement si l'ampleur et les caractéristiques du projet le nécessitent	Idem ci-dessus pour les apports relatifs au Diagnostic de Cohérence Economique, Sociale et Environnementale . Plan d'Actions : sur les «mesures pour réduire l'impact du projet». Etude économique : justifier la réalisation de l'opération.
- Un projet architectural art. R 431-8 du CU si l'aménageur prévoit lui-même la construction de bâtiments au sein du périmètre	Plan d'Actions : prise en compte de la qualité dans les futures constructions : économies d'énergies, d'eau, utilisation d'énergies renouvelables, de matériaux spécifiques (bois), certification des bâtiments, traitement des espaces privés.
- Un projet de règlement art. R.442-6 a) du CU s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur	Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères : transcription des prescriptions dans le projet de règlement (implantation et caractéristiques des bâtiments, matériaux de construction préconisés, traitement des parkings, aménagements paysagers, clôtures, ...).
- L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots si la propriété, la gestion et l'entretien des équipements communs leur incombent art. R.442-8 du CU	Voir ci-après phase 4. Commercialisation, suivi et gestion du site.

Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

3 - Aménagement de la Zone d'Activités : quelques grands principes

A - Phasage du programme d'aménagement

Il peut être envisagé de définir un phasage du programme d'aménagement. La nécessité d'un phasage peut être justifiée par la taille du site de projet, l'ampleur des investissements à prévoir, le positionnement économique, le niveau de la demande...

b- Concevoir un aménagement en continuité de l'existant

● Le schéma d'aménagement de la zone prendra en compte : les liaisons entre la Zone d'Activités et le reste de la ville (automobiles, piétons, cyclables), le respect des vocations environnantes (habi-

tat, agriculture) pour ébaucher un principe de localisation des futures activités (éviter les nuisances aux riverains), le paysage, les continuités biologiques, les transports en commun (localisation des arrêts de bus), la localisation et la possibilité de mutualisation des stationnements, l'emplacement du pôle de vie/services, la possible de mixité des activités (économiques, loisirs, services...).

● Aménagement des voiries : établir un plan de hiérarchisation des voiries adapté à la vocation des différents secteurs ou vocations au sein d'une même zone (secteur artisanal, industriel, commercial, pôle de vie, équipements publics...), veiller à la continuité des aménagements entre secteurs urbains et zone d'activités, limiter les conflits d'usages (PL, VL, piétons, cyclistes...) en prévoyant en amont tous les modes de déplacements (VL, PL, cycles, piétons).

C - Concevoir des espaces publics de qualité

Paysage	<ul style="list-style-type: none"> ● Préserver les éléments paysagers repérés sur le site : haies bocagères, alignements d'arbres, zones humides, cours d'eau... ● Envisager un traitement paysager des différents types de voiries et des bassins de rétention..., en intégrant des éléments empruntés aux caractéristiques du paysage local. ● Respecter la topographie : limiter les terrassements et l'évacuation des terres végétales. ● Affirmer l'identité du site par le choix d'un mobilier urbain homogène et déclinable sur l'ensemble du site (y compris ultérieurement sur les parcelles privées : plan d'orientation, signalétique, bancs, poubelles, candélabres, transformateurs, boîtiers de raccordements, boîtes à lettres, ...)
Voirie	<ul style="list-style-type: none"> ● Définir le tracé et le gabarit des voies routières, giratoires, et liaisons douces et la nature du revêtement (drainant, recyclé...).
Eclairage	<ul style="list-style-type: none"> ● Assurer un éclairage de qualité tout en maîtrisant les dépenses de consommation (homogénéisation du mobilier, ampoules basse consommation, régulation par cellules photosensibles, étude des modalités d'éclairage des bâtiments et équipements publics...).
Publicité	<ul style="list-style-type: none"> ● Définir un règlement pour l'affichage publicitaire (enseignes ; pré-enseignes ; supports ; secteurs autorisés...).
Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> ● Aménagement des espaces verts : il participe à l'image de la zone. Définir un Cahier de Prescriptions Paysagères ou préciser les types de végétaux à utiliser, différencier le traitement des espaces selon leur fonctionnalité (entrée de zone, espaces de convivialité ; voirie et giratoires, liaisons douces, stationnement, trame verte ...).

Gestion des parcelles	<ul style="list-style-type: none"> ● Entretien des parcelles avant commercialisation : dans le cas de vocation agricole maintenir l'exploitation par contrat avec l'exploitant à définir avec la Chambre d'Agriculture.
VRD	<ul style="list-style-type: none"> ● VRD : imposer leur regroupement et leur enfouissement afin de limiter les détériorations lors des interventions techniques.
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> ● Stockage des déchets : prévoir un espace commun aux entreprises (ex : un espace déchets cartons avec un compacteur ...).

d- Concevoir des espaces privés de qualité

L'incitation à réaliser un aménagement de qualité des parcelles privées repose dans un premier temps sur la persuasion et le conseil qui pourra être prodigué à l'entreprise au moment de la commercialisation des

parcelles (Charte de Qualité, gestionnaire du site, concessionnaire ...). Sur le plan réglementaire PLU et le Cahier des Charges de Cession de Terrains contribuent à entériner les prescriptions qualitatives en matière d'aménagement des parcelles privées.

Positionnement	<ul style="list-style-type: none"> ● Affectation des parcelles : éloigner les activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, odeurs, ...) des zones d'habitat ou d'équipements publics.
Architecture	<ul style="list-style-type: none"> ● Architecture des bâtiments : positionnement sur la parcelle, hauteur, volumétrie, traitement des façades, matériaux, seront des thèmes à définir en fonction du niveau ambitionné en termes d'image de la zone.
Performance environnementale	<ul style="list-style-type: none"> ● Des critères de qualité environnementale tels HQE ou RT 2005 pourraient être préconisés en fonction des objectifs assignés à l'aménagement de la zone.
Enseignes	<ul style="list-style-type: none"> ● Enseignes : rechercher une harmonisation à l'échelle de la zone ou respecter le règlement élaboré à cet effet.
Entrées	<ul style="list-style-type: none"> ● Entrées de parcelles : définir un principe d'aménagement commun (utilisation de matériaux locaux : bois, pierre ...).
Clôtures	<ul style="list-style-type: none"> ● Clôtures : rôle de protection mais aussi structurant et unificateur en matière d'image. Positionnement, hauteur, type de matériaux, couleurs pourront être définis.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ● Aires de stationnement (VL, PL, deux-roues) : adapter leur positionnement ; traitement cohérent avec les aménagements paysagers (evergreen, plantations, haies, mutualisation...). Prendre en compte les effets visuels et sonores, la gestion de l'eau.
Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> ● Espaces verts : cohérence de traitement avec les préconisations applicables aux espaces publics (masquage des éléments ingrats : parkings ; aires de manutention et de stockage...).
Végétaux	<ul style="list-style-type: none"> ● Préservation de certains végétaux existants, recommandations.
Eaux	<ul style="list-style-type: none"> ● Eaux pluviales : favoriser sur chaque parcelle la récupération (réservoirs sous chaussées, parkings, ou bâtiments avant réutilisation pour l'arrosage des espaces verts ou les toilettes) ou la rétention d'eau (dispositif d'infiltration ou de récupération avant rejet au réseau collectif)

e - Intégrer l'environnement au déroulement des chantiers publics et privés

Déchets	<ul style="list-style-type: none"> ● Intégrer la réglementation en vigueur aux DCE: circulaire Voynet du 15 février 2000 relative à la planification des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics ; loi du 13 juillet 1992 concernant le tri et la valorisation des déchets de chantiers. ● Si une charte qualité ou un cahier de prescriptions architecturales et paysagères a été élaboré intégrer aux DCE les recommandations «Chantier propre».
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ● Recommander aux entreprises de réduire au maximum les nuisances (poussière, bruit, souillure des voiries, trafic et itinéraires engins / camions). ● Solliciter dans le DCE des propositions concrètes de la part des entreprises pour remédier aux nuisances engendrées par les travaux.
Plan d'installation	<ul style="list-style-type: none"> ● Demander aux entreprises de fournir un plan d'installation de chantier (emprise du chantier, localisation des cabanes de chantier, emplacement de stockage des matériaux, des déblais, terre végétale, emplacement pour le tri des déchets, le stationnement, le stockage des polluants ; le dispositif d'évacuation des eaux résiduelles).

f - Faciliter l'accès à la Zone d'Activités

Signalétique	<ul style="list-style-type: none"> ● Définir un plan de signalétique externe à la zone depuis les principaux axes routiers et le centre ville ou bourg ● Définir un plan de signalétique interne permettant l'information, l'orientation et l'identification des activités implantées sur le site ● Implanter des panneaux d'information aux entrées ● Prévoir une signalétique claire, cohérente, et continue (dimension, emplacement préférentiels, codification couleurs...)
Transports	<ul style="list-style-type: none"> ● Promouvoir l'utilisation des transports en commun en prévoyant des arrêts de bus bien positionnés ● Favoriser l'utilisation de modes de déplacements doux : créer des liaisons piétonnes entre les entreprises et les zones de services
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ● Créer des parkings deux-roues ● Sécuriser chaque mode de déplacement : trottoirs, pistes cyclables

4- Elaborer un Plan d'Actions

Le Diagnostic du territoire a permis de hiérarchiser les enjeux en fonction des thématiques abordées.

Le Plan d'Actions fixe à court, moyen et long terme les mesures concrètement envisagées pour mettre en œuvre une politique de Développement Durable. Ces actions concernent en priorité le site du projet mais peuvent viser des objectifs plus vastes (circulation, transports, traitement des déchets...) qui dépassent les limites du projet et intéressent l'ensemble de la collectivité.

Les enjeux hiérarchisés à l'issue du Diagnostic de Cohérence seront déclinés en actions réparties selon quatre volets minimum :

- Aménagement de la Zone d'Activités
- Gestion environnementale du site
- Accueil et accompagnement à l'implantation des entreprises
- Suivi - animation, gestion de la qualité du site

Les dossiers de ZAC et de Lotissement doivent comporter des schémas d'aménagement et un programme d'aménagement (Lotissement) ou d'équipement publics (ZAC). Ces documents réglementaires offrent l'opportunité de traduire concrètement les mesures du Plan d'Actions.

Pour en savoir plus sur ce thème :
«Outils du Développement Durable»
« Fiches Outils N°3 et 8 :
Diagnostic de cohérence -
Charte de Qualité Environnementale»
se reporter aux paragraphes spécifiques au «Plan d'Actions».

5- Rédiger un cahier de prescriptions (ou recommandations)

Le Cahier de Prescriptions ou de Recommandations assure la cohérence entre les dispositifs réglementaires et les objectifs fixés par le maître d'ouvrage en matière de développement durable. Il est rédigé en cohérence avec le Plan d'Actions. Il peut être structuré en trois parties :

- 1- Prescriptions/recommandations pour l'aménagement des espaces publics (traitement des VRD, liaisons douces, plantations, stationnements...).
- 2- Prescriptions/recommandations pour l'aménagement des parcelles privées (implantation des bâtiments, matériaux utilisés, espaces verts, stationnement, traitement des eaux de pluie, énergie...).
- 3- Prescriptions/recommandations pour le déroulement des chantiers..

Pour en savoir plus sur ce thème :
«Outils du Développement Durable » :
«Fiches Outils N°3 et 8 :
Diagnostic de cohérence
Charte de Qualité Environnementale»
se reporter aux paragraphes spécifiques au «Plan d'Actions».



Phase III

Phase opérationnelle :

concrétiser l'objectif développement durable

LES OBJECTIFS DE CETTE ETAPE :

- Organiser et lancer les travaux d'aménagement
- Maîtriser la phase chantier

CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES

Conditions	ZA niveau 1	ZA niveau 2	ZA niveau 3
Chantier propre	obligatoire	obligatoire	obligatoire

Constitution du dossier :

Un chapitre «Prescriptions pour le déroulement des chantiers» sera intégré au cahier des prescriptions/recommandations.

La phase opérationnelle concerne l'organisation et le lancement des travaux d'aménagement du parc d'activités, plus concrètement :

- le montage des dossiers de consultation des entreprises (DCE),
- le déroulement du chantier.

1 - DCE : traduction technique du Développement Durable

Cette étape de l'opération est confiée au bureau d'études techniques dont l'intervention est requise dans le montage des dossiers de ZAC ou de Lotissement.

Le bureau d'études doit être intégré à la réflexion développement durable dès le début de son intervention afin de pouvoir valider puis traduire non seulement techniquement mais aussi financièrement les décisions prises sur ce thème.

Le montage des DCE pour la réalisation des équipements publics de la ZAC ou des VRD du lotissement, définira pour chacun des lots les caractéristiques techniques et la mise en œuvre des choix opérés en matière de développement durable (garant et caractéristiques techniques des VRD, éclairage public, aménagements paysagers, dispositifs spécifiques - récupération des eaux de ruissellement par exemple ...).

Les critères de choix des entreprises intégreront les références techniques de ces dernières sur des prestations de même nature.

2 - Déroulement des chantiers : première vitrine de l'ambition Développement Durable

Etape délicate du processus si elle n'est pas strictement encadrée. Elle constitue d'une certaine façon la première vitrine de l'opération. Mal gérée, elle peut à elle seule jeter le discrédit sur les objectifs qualitatifs assignés à l'opération.

Les marchés pourront stipuler expressément les conditions de déroulement du chantier en termes :

- de tenue/propreté (stockage / tri / évacuation des déchets, nettoyage des camions avant sortie sur la voie publique, stockage des matériaux, hygiène et sécurité, stationnement des véhicules des ouvriers, des camions...).
- de rapport au voisinage/riverains/population (nuisances sonores, olfactives...).
- d'itinéraires des camions et engins sur la voie publique.

...
Dans le cadre du plan d'actions issu du diagnostic de cohérence, la collectivité pourra décider de mettre en place des dispositifs d'information et de concertation afin de pallier les nuisances de la phase travaux (numéro de téléphone à la disposition des riverains afin de renseigner sur le chantier, de recueillir les plaintes éventuelles et de réagir rapidement, réunions d'information, visites du chantier, panneaux d'information sur le site...).

Pour aller plus loin sur ce thème :
«Outils du Développement Durable» : **Fiches Outils N°3 et 8 : Diagnostic de cohérence Charte de Qualité Environnementale» se reporter aux paragraphes spécifiques au «Plan d'Actions».**

Phase IV

Commercialisation, gestion-animation du site : pérenniser l'objectif développement durable

LES OBJECTIFS DE CETTE ÉTAPE :

- Définir une stratégie pour sensibiliser les entreprises aux objectifs qualitatifs de l'opération
- Impliquer les entreprises dans la gestion du site
- Définir des outils d'évaluation

CONDITIONS DE PRISE EN CONSIDÉRATION DU PROJET

Conditions	ZA niveau 1	ZA niveau 2	ZA niveau 3
Cahier des charges de cession de terrains Intégration de prescriptions architecturales et paysagères	obligatoire	obligatoire	obligatoire
Livret d'accueil des entreprises	obligatoire	obligatoire	facultatif
Animateur	obligatoire	recommandée	facultatif
Tableau de bord	obligatoire	obligatoire	facultatif

Constitution du dossier (ZA niveaux 1 et 2) :

- Le maître d'ouvrage devra s'engager sur la mise en œuvre des outils ou dispositifs suivants :
- Cahier des Charges de Cession de Terrains intégrant tout ou partie du Cahier de prescriptions architecturales et paysagères
 - Livret d'accueil pour les entreprises
 - Dans le cadre de création d'une zone d'activités, la constitution d'une Association syndicale (ZA niveau 1) ou d'un club d'entreprises (ZA niveau 2) est spécifiée dans le cahier des charges de cession de terrains
 - Désignation d'un animateur (ZA niveau 1)
 - Proposition d'indicateurs pour la constitution d'un tableau de bord

L'achèvement des travaux d'aménagement d'un Parc d'Activités marque encore trop souvent la fin du processus, trop de maîtres d'ouvrages considérant que la phase implantation des entreprises relève d'une démarche purement privée et doit être laissée à la seule responsabilité de celles-ci.

Ce manque d'intérêt ou désengagement du maître d'ouvrage peut à lui seul ruiner les efforts déployés jusqu'à ce stade pour créer un site de qualité.

La nécessité de requalifier aujourd'hui un nombre croissant de Zones d'Activités trouve ici sa cause principale.

1- La commercialisation : étape charnière entre action publique et privée

L'identification de l'interlocuteur des entreprises sera primordiale au cours de cette étape. Il lui appartiendra de promouvoir la démarche et ses atouts pour les entreprises et de les inciter à mettre en œuvre les actions arrêtées.

Lorsqu'une collectivité a déployé énergie et moyens (financiers, humains) pour inscrire son projet d'aménagement dans une démarche de Développement Durable allant jusqu'à la définition d'un programme de travaux, elle doit se doter des moyens d'inciter les futurs utilisateurs du site à assurer la continuité de la démarche.

De leur côté, les chefs d'entreprises marquent un intérêt croissant pour l'image de leur société, son site d'implantation, et prennent conscience que les coûts de fonctionnement de leurs installations, notamment en matière énergétique, méritent de reconsidérer certains systèmes constructifs.

Plusieurs outils permettent d'inciter les entreprises à s'intégrer à la démarche Développement Durable :

- Cahier des Charges de Cession de Terrains
- Livret d'accueil
- Association syndicale ou club d'entreprises

Cahier des Charges de Cession de Terrains

La mise en œuvre de l'objectif qualitatif au niveau des parcelles privées repose sur un outil défini par le Code de l'Urbanisme en son article L. 311-6 : le cahier des charges de cession de terrain. Indispensable en procédure de ZAC rien n'empêche de le prévoir dans la procédure de lotissement.

L'article L. 311-6 précise «.. *Le Cahier des Charges indique le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le Cahier des Charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone...* ».

Transposer certaines dispositions du Plan d'Actions ou du Cahier de prescriptions dans le CCCT c'est leur conférer valeur opposable.

Concrètement, il est conseillé d'annexer ou de transcrire dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains tout ou partie des prescriptions figurant dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (implantation des bâtiments sur les parcelles, choix des matériaux, traitement des parkings, récupération des eaux de pluie, clôtures, plantations, traitement des entrées de parcelles pour créer une identité de la zone, enseignes, signalétique ...).

Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

Il convient de préciser que le CCCT est aussi le document permettant d'instaurer l'Association Syndicale des propriétaires de la Zone d'Activités.

Réglementairement, le CCCT est approuvé lors de chaque cession de terrain par le référent de l'intercommunalité ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (art. L.311-6 du CU).

Livret d'accueil des entreprises

Afin de présenter aux entreprises les objectifs de la collectivité et les enjeux de l'aménagement du Parc d'Activités, un livret d'accueil sera élaboré afin d'être remis à chaque entreprise lors de la commercialisation des parcelles.

Il comprend des informations telles que :

- Présentation générale du territoire
- Présentation de la zone d'activités (plan et situation)
- Exposé des objectifs du développement durable et des moyens mis en œuvre pour l'aménagement et la gestion du site
- Détail des avantages de la démarche pour les entreprises implantées sur le site
- Présentation de la structure de gestion de la zone d'activités
- Contacts
- Carnet d'adresses :
 - Services gestionnaires (RTE, concessionnaire eau, téléphone, énergie ...)
 - Prestataires (notaire, géomètre, architecte, organisme de formation, agence de recrutement, ...)
 - Entreprises et services
 - Aides financières et assistance technique ...

2 - Gestion - animation du site : mise en place d'outils adaptés

L'ampleur et la nature du dispositif envisagé seront étroitement dépendants de la taille et de la nature de l'opération d'aménagement.

Différents modes principaux peuvent être proposés, par exemple :

- La désignation d'un animateur
- L'Association Syndicale

L'animateur de zone ou référent

La désignation d'un animateur est conditionnée par la taille de l'opération et par l'existence d'une volonté forte des membres de l'Association Syndicale de travailler ensemble à la gestion et au développement du Parc d'Activités.

Doté de solides compétences relationnelles, l'animateur aura une connaissance développée des problématiques relatives, non seulement à la stratégie d'implantation et au fonctionnement des entreprises, mais aussi et surtout aux problématiques environnementales et organisationnelles d'un Parc d'Activités. Il devra également maîtriser les procédures administratives et budgétaires nécessaires à la gestion et au développement de nouveaux services sur le site.

Les missions dévolues à l'animateur peuvent être de nature très diverse :

- Accueillir les entreprises
- Être à l'écoute des besoins des entreprises et de leurs salariés
- Proposer des solutions adaptées aux besoins exprimés

- Organiser et gérer différents services propres au fonctionnement du Parc (signalétique, entretien des espaces verts, contrôle de certains dispositifs techniques ou équipements publics ...)

- Fournir une prestation de contrôle de la qualité environnementale des entreprises

- Animer des groupes de réflexion sur le fonctionnement et les besoins du Parc, des actions de communication

- Effectuer une veille réglementaire et technologique

- Rédiger une lettre d'information du Parc d'Activités ...

Dans le cas de ZA de petite taille, des solutions d'animation par affectation de personnel existant ou mutualisation entre plusieurs intercommunalités seront privilégiées.

L'Association Syndicale

Le principe de création de l'Association Syndicale doit être expressément stipulé dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains évoqué plus haut.

Chaque entreprise sera alors tenue d'adhérer à l'association.

La collectivité et/ou le maître d'ouvrage de l'opération sont également représentés en tant que propriétaires fonciers et/ou des équipements publics.

L'association définit son champ d'intervention dans le cadre du suivi-animation et de la gestion de la zone d'activités.

Ses attributions peuvent aller du simple entretien des espaces verts à la gestion des déchets spéciaux, au montage d'un groupement d'achat d'énergie, à la mutualisation du gardiennage, à la gestion du restaurant d'entreprises... Ses attributions peuvent évoluer dans le temps en fonction de l'évolution même du Parc d'Activités.

Le Président de l'Association Syndicale, élu au sein des membres de celle-ci, peut selon le cas s'acquit-

ter lui-même des diverses tâches ou se faire assister ponctuellement d'un salarié à temps partiel ou d'un prestataire extérieur.

Pour aller plus loin sur ce thème :
«Outils du Développement Durable» :
Fiches Outils N°10 : exemples d'actions conduites ou mises en place dans le cadre de l'animation du parc d'activités

3- Gestion - suivi - évaluation de la démarche Développement Durable

La construction du Tableau de Bord pourra être confiée au bureau d'études qui aura réalisé le Diagnostic et élaboré le Plan d'Actions qui sont les deux supports du Tableau de Bord.

Suivre la qualité et les performances des outils et actions mis en œuvre fait partie intégrante d'une démarche de développement durable.

Le tableau de bord est l'outil le plus couramment utilisé pour mener à bien cet objectif.

A partir du Diagnostic de cohérence et du Plan d'Actions, le Comité de Pilotage peut définir des indicateurs dont l'évolution sera suivie sur une période de référence (tenue du chantier, plaintes enregistrées durant le chantier, qualité de l'eau, qualité de l'air, nuisances sonores, quantité de déchets traités, ...), et les faire évoluer au fil du développement de la zone (nombre d'emplois, consommation d'énergie, gestion des déchets, coût de fonctionnement des équipements et espaces publics, rejets dans les réseaux ...).

Guide méthodologique

Charte de Développement Durable des Parcs d'activités

La gestion et le renseignement du Tableau de Bord est confiée soit à l'Association Syndicale, soit à l'animateur de la zone, soit au prestataire qui l'a élaboré. Un bilan annuel est présenté au Comité de suivi (ex-Comité de Pilotage) et à l'Association Syndicale.

Le Tableau de Bord peut être utile dans l'évaluation des besoins des entreprises et des salariés.

Pour aller plus loin sur ce thème :
«Outils du Développement Durable»
«Fiche Outils N° 9 : Evaluation et tableau de bord».

4- Services aux entreprises et aux salariés

La situation de l'offre de services est abordée lors du Diagnostic de Cohérence. En fonction des enjeux identifiés, il s'agira de définir les actions à conduire pour renforcer, améliorer, ou créer des services répondant aux attentes des entreprises et des usagers de la Zone d'Activités.

Les services à proposer sur une Zone d'Activités ou à proximité de celle-ci dépendent de sa taille, de la vocation du site et de la nature des activités.

Les services à fonction sociale importante permettant d'améliorer le cadre de vie sont nécessaires quelle que soit la vocation de la Zone d'Activités (lieux d'échanges et de rencontres pour les utilisateurs et les visiteurs,...).

La structure de gestion du site peut promouvoir le développement de services communs aux entreprises : mise en place d'un service de sécurité et de gardiennage, gestion collective des déchets, gestion des transports entre les sites, mise à disposition de locaux et de service bureautique, mise en relation avec des sociétés ou organismes de services aux entreprises.

Parmi les services attendus par les entreprises :

- Gestion des déchets,
- Gestion des espaces verts,
- Restauration,
- Point poste et point banque,
- Maison de l'entreprise : salon d'accueil, service secrétariat, ...
- Réunions d'information, club d'entreprises,
- Gardiennage : sécurité des personnes, des biens et des installations,
- ...

Services aux personnels :

- Garderie,
- Restaurant,
- Médecine du travail,
- Point banque,
- Transport,
- ...





13 15, avenue Fontmaure - BP 60 - 63402 CHAMALIERES CEDEX
Tél : 04 73 31 85 85
courriel : dei@cr-auvergne.fr



24, rue St Esprit - 63000 CLERMONT FERRAND
Tél. 04 73 42 20 20
courriel : contact@cg63.fr



4, cours Sablon - 63000 CLERMONT FERRAND
Tél. 04 73 42 40 00
courriel : cee@expansion63.com



en partenariat avec la Caisse des Dépôts

