

NOUVELLE

CHARTRE

DE QUALITE

des Parcs d'Activités Economiques
de l'Hérault



• ENVIRONNEMENT • PAYSAGE • ARCHITECTURE • COMMERCIALISATION



NOUVELLE

CHARTRE
DE QUALITE

des Parcs d'Activités Economiques
de l'Hérault

• ENVIRONNEMENT • PAYSAGE • ARCHITECTURE • COMMERCIALISATION

La qualité, source de développement

Voilà plus de 10 ans que le Département de l'Hérault poursuit une démarche d'accueil et de développement des entreprises sur son territoire. Précurseur en matière de développement durable, il a su mesurer à quel point le paysage et le respect de l'environnement étaient devenus les premières préoccupations des entreprises. Aussi, en mettant en place un Agenda 21 départemental, l'Assemblée des élus témoigne-t-elle de cet engagement en fixant des objectifs et en décidant d'actions concrètes répondant à des critères de développement durable. Les parcs d'activités économiques trouvent leur juste place dans cette démarche.

Issue d'une large concertation avec les acteurs du développement et de l'aménagement et en partenariat avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault, la nouvelle charte départementale de qualité des parcs d'activités économiques se positionne en adéquation au regard de l'évolution des textes de loi, intègre des exigences environnementales et préconise certaines démarches de promotion économique indispensables à la réussite d'un parc d'activités.

Notre département, reconnu et apprécié pour la qualité de son cadre de vie, doit être à la hauteur de son succès et nous le savons tous, l'offre foncière n'étant qu'un des principaux arguments pour attirer des entreprises nouvelles, c'est notamment sur la qualité des aménagements paysagers et la prise en compte des principes du développement durable, que les efforts doivent porter. Dans ce contexte, le conseil général de l'Hérault a déjà cofinancé près de 30 projets d'aménagement dans le respect de la première charte départementale adoptée en 1999 et il soutiendra cette impulsion

pour les années à venir.

En s'inspirant de la nouvelle charte, les collectivités locales chargées de l'aménagement de parcs d'activités tireront avantage de ses préconisations en offrant aux entreprises et à leurs salariés des conditions optimales de vie et de développement, dans le respect et l'équilibre des paysages des villes et des villages.

Le Président du Conseil général de l'Hérault, Député

L'environnement, un capital à valoriser

Lieux de vie quotidiens pour toute une population de travailleurs, les sites d'activités ne doivent plus être marginalisés. Ils sont constitutifs et représentatifs des paysages de notre territoire. A ce double titre, il est légitime de se soucier de leur conception et de leur devenir.

Conscient des atouts paysagers de notre département et des perspectives d'accélération du développement économique, le conseil général de l'Hérault a souhaité initier une démarche de qualité plus spécifiquement adaptée aux secteurs d'activités.

C'est naturellement au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault qu'il a confié la réalisation de cette "Nouvelle charte de qualité des parcs d'activités économiques" tout comme il l'avait fait dès 1999, lors de sa première édition.

La démarche proposée est globale, intégrant la prise en compte de la qualité à tous les stades de la programmation et incitant les décideurs à s'entourer de professionnels qualifiés le plus en amont possible des projets.

Parce que la qualité de l'environnement est un facteur décisif d'implantation des entreprises, parce que le Département de l'Hérault s'engage à respecter et à valoriser la qualité du cadre de vie de chacun, nous souhaitons que cette «Charte de qualité» soit l'instrument de cette volonté, l'outil d'une réussite.

**Le Président du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme
et de l'Environnement de l'Hérault
Conseiller général du canton du Caylar
Maire de Pégaïrolles-de-l'Escalette**



Dès 1993, le conseil général de l'Hérault a mis en place une politique visant à favoriser l'accueil et le développement des entreprises sur son territoire. Cet engagement s'accompagne du souhait d'améliorer la qualité des projets d'aménagement sur l'ensemble du département, en collaboration avec les maîtres d'ouvrage. De cette volonté est née **«La charte de qualité des zones d'activités économiques»** réalisée en 1999. La croissance économique du territoire, la prise en compte de l'environnement dans les politiques d'aménagement et l'évolution des techniques environnementales ont nécessité une refonte de cette première édition.

La nouvelle version 2007 de ce document répond aux attentes actuelles des acteurs de l'aménagement des parcs d'activités.

La nouvelle charte de qualité met l'accent sur la nécessaire intégration des activités dans l'environnement, sur la définition d'une stratégie économique, sur la prise en compte, en amont, des critères paysagers, de la qualité architecturale, de la prévention et de la maîtrise des nuisances telles que le bruit, les pollutions, la gestion des déchets...

La charte s'applique tant aux projets de création de sites d'activités qu'aux requalifications des sites existants.

Cette charte est un outil qui s'adresse à l'ensemble des acteurs de l'aménagement des parcs d'activités de l'Hérault :

- **les élus des collectivités territoriales, les EPCI, les maîtres d'ouvrage**
- **les aménageurs, les professionnels de l'urbanisme**
- **les concepteurs des bâtiments d'activités**
- **les chefs d'entreprises**
- **les animateurs des structures économiques locales**

Tous tireront bénéfice d'un site alliant fonctionnalité et qualité du cadre de vie : la commercialisation du parc d'activités sera facilitée, le paysage et l'environnement seront préservés, les conditions de travail améliorées et l'image des entreprises valorisée.

La charte de qualité est complétée par un volet réglementaire, voté annuellement, ouvrant droit à des aides financières : **le Règlement Départemental**. Il se compose d'un ensemble d'articles que les maîtres d'ouvrage signataires s'engagent à respecter.

Charte de Qualité - Fonctionnement

L'adhésion à la charte de qualité et le respect du règlement départemental conditionnent l'octroi des subventions du conseil général.

Une assistance pourra être sollicitée auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Hérault, avant le dépôt du dossier de demande de subvention : conseils sur le processus de mise en œuvre du projet, les démarches, l'aménagement paysager, le traitement architectural...

Cette assistance ne peut, en aucune façon, se substituer à l'intervention de professionnels.

Les maîtres d'ouvrage, désirant s'inscrire dans cette démarche de qualité, doivent donc solliciter des concepteurs qualifiés (architectes, paysagistes, urbanistes...).

6 Le rôle des acteurs**La démarche****Les étapes préalables**

Enjeux des études de positionnement économique
 Méthodologie d'une étude de positionnement économique
 Pertinence économique
 Avantages des études de positionnement économique
 Les conditions préalables à une opération réussie
 Les études préopérationnelles
 L'action foncière

20 L'élaboration du projet

La conception

30 Entrées de ville

Entrées de villes et images de la ville
 La prise en compte de l'amendement Dupont

33 La requalification

Le constat
 Répartition des ZAE sur le département de l'Hérault
 La démarche de requalification
 Des réalisations
 Zones d'activités requalifiées

40 Qualité environnementale

Les principes du développement durable dans le bâtiment
 Des choix d'aménagement - une démarche
 Le coût global
 Des exemples expérimentaux
 La gestion environnementale

48 Architecture

La volumétrie et l'expression architecturale
 Les clôtures et les abords du bâtiment
 Les enseignes

53 Traitement des espaces communs

Le mobilier urbain et les réseaux
 L'entrée du site
 La signalétique

57 Documents d'urbanisme

Les documents obligatoires
 Les documents optionnels
 L'intégration des prescriptions dans les documents d'urbanisme

62 Commercialisation

La commercialisation des parcs d'activités : la prospection,
 la promotion et les actions de communication

65 Gestion du site

Une offre de services performante
 Mise en place d'une structure de gestion
 Gestion des nuisances : bruit, déchets et polluants
 Gestion de l'eau
 Gestion de l'air

77 Compléments

Le bilan global d'un parc d'activités
 Un cahier des charges - exemple
 Organiser une consultation de concepteurs
 Textes législatifs et réglementaires
 Bibliographie
 Sites ressources
 Adresses et sigles



Le rôle des acteurs

A chaque étape de son projet, le maître d'ouvrage trouvera les compétences nécessaires pour l'aider à mener à bien sa mission et assumer sa responsabilité de décideur

Loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, relative aux concessions d'aménagement

Qui fait quoi ? A qui s'adresser ?

La maîtrise d'ouvrage publique

Si le rôle des concepteurs reste fondamental dans la qualité finale des projets, celui des maîtres d'ouvrage est tout aussi déterminant.

La collectivité a la responsabilité de mener à bien sa mission d'intérêt général. Dans certains cas, la collectivité ne dispose pas en interne des compétences spécifiques lui permettant d'assurer dans de bonnes conditions sa mission. En cas de besoin, elle peut recourir à l'assistance d'un prestataire professionnel pour réaliser son projet.

Ainsi, les collectivités peuvent recourir à un prestataire professionnel public ou privé, suivant les règles de publicité et de mise en concurrence.

Ces derniers peuvent être :

- un assistant maître d'ouvrage, pour couvrir une simple prestation de services.
- un mandataire, qui intervient au nom et pour le compte de la collectivité.
- un concessionnaire, qui réalisera l'opération d'aménagement conformément à un contrat dénommé «traité de concession d'aménagement» passé entre la collectivité et le concessionnaire.

La SEM Hérault Aménagement

Dans le département, la SEM Hérault Aménagement, se positionne comme un opérateur partagé entre le Département, les collectivités locales et leurs partenaires publics et privés. Des études préalables au stade ultime de la réalisation, elle assume la direction du projet, l'aide à la décision, la gestion de la complexité des dossiers et le respect des procédures, en laissant aux collectivités la maîtrise de leurs projets. Elle s'adjoit les compétences des professionnels à toutes les étapes de l'opération.

Le rôle des professionnels de l'aménagement

Le rôle des concepteurs est fondamental dans la qualité finale des projets. L'intervention des différents professionnels, en amont et tout au long du processus, garantira la réussite de l'opération en fonction des missions qui leur seront confiées :

L'urbaniste planifie l'aménagement d'un territoire en vue d'assurer une utilisation rationnelle et harmonieuse de l'espace. Il conçoit le plan d'aménagement d'ensemble et son règlement, il programme les budgets et, dans le cadre d'une mission de suivi, il veille à la bonne réalisation des projets.

L'architecte réalise la conception architecturale des bâtiments et des espaces publics. Il établit les plans et dirige les travaux d'exécution.

L'architecte-urbaniste est apte à réaliser ces deux premières missions.

Le paysagiste peut intervenir dès la phase de définition du plan d'ensemble, pour intégrer des notions liées au grand paysage, et tout au long du processus de conception. Il établit le choix des essences végétales en fonction de la nature des terrains, du climat et de la structure du paysage. Il contribue à la définition des espaces publics.

Le géomètre mesure et délimite les terrains. Il établit le relevé topographique du site, indispensable aux études de projet.

L'architecte conseil de la commune ou d'opération peut assister la ou les collectivités dans la conduite de leurs projets. Il peut aider à définir des objectifs en amont des prises de décision. Il veille au respect des cahiers des charges, tant sur le plan urbanistique qu'architectural, lors des dépôts des permis de construire.

Les bureaux d'études techniques interviennent à la demande des architectes maîtres d'œuvre pour lesquels ils réalisent études et plans techniques (voirie, réseaux, études des sols, fouilles, économie,...).

Démarche de la maîtrise d'ouvrage De l'expression d'une demande à sa concrétisation

PHASE AMONT PRÉOPERATIONNELLE	Définition, montage de l'opération et études préopérationnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Etudes d'opportunité • Etudes de faisabilité • Détermination de l'enveloppe financière prévisionnelle • Préprogramme 	
APPROBATION DU PRÉPROGRAMME ET DÉCISION DE LANCEMENT DE L'OPÉRATION			
PHASE OPÉRATIONNELLE	Explicitation des besoins du Maître d'ouvrage Programme initial	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboration du programme initial • Contrôle et recadrage de l'enveloppe financière prévisionnelle 	
	APPROBATION DU PROGRAMME INITIAL ET DE L'ENVELOPPE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE ET DÉCISION DE CONSULTATION DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE		
	Elaboration du projet : la conception	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place et gestion du marché de maîtrise d'œuvre • Mise en place et gestion des marchés des autres acteurs • Programme et enveloppe financière prévisionnelle définitifs • Engagement des acquisitions • Suivi et validation des études • Consultation des entreprises 	
	NOTIFICATION DES MARCHÉS DES TRAVAUX		
	Réalisation du projet : Les travaux	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite des acquisitions • Suivi de la préparation des travaux • Suivi de l'exécution des travaux 	
	Réception et commercialisation	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des évolutions • Réception (suivi des opérations préalables à la réception et décision de réception) • Suivi de la garantie de parfait achèvement. 	
PHASE AVAL	Gestion / Exploitation		

*D'après le "Guide des Maîtres d'Ouvrage Publics pour le choix d'un conducteur d'opération ou d'un mandataire"
MIQCP : Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques - Septembre 2006*

Etapes préalables

Enjeux des études de positionnement économique

- La définition d'une stratégie
- Les objectifs de l'étude de positionnement économique

Méthodologie d'une étude de positionnement économique

- Analyse des composantes du territoire
- L'étude de marché

Pertinence économique

- Bilan
- Positionnement

Avantages des études de positionnement économique

Les conditions préalables à une opération réussie

- Une décision intercommunale
- Le choix du site

Les études préopérationnelles

- Les composantes urbaines et environnementales
- L'analyse du site
- L'évaluation des besoins
- L'esquisse d'aménagement

L'action foncière

- Les modes d'acquisition
- L'aide technique et juridique du conseil général

Enjeux des études de positionnement économique, préalable à la réalisation d'un parc d'activités

La définition d'une stratégie

Un projet de parc d'activités économiques naît d'une décision politique répondant à des objectifs multiples :

- éviter le départ d'entreprises vers d'autres territoires
- accompagner et encourager la création d'activités nouvelles
- renforcer des savoir-faire locaux et organiser des filières
- ouvrir et enrichir le tissu économique local grâce à des apports d'entreprises extérieures
- améliorer l'attractivité des territoires
- se positionner dans une stratégie d'offre et non pas de gestion des demandes (ne pas accueillir n'importe qui à n'importe quelles conditions)
- créer des emplois et les pérenniser
- générer des ressources fiscales
- valoriser l'image de la collectivité et de son territoire
- constituer des réserves foncières «géo-stratégiques» dans le cadre d'un projet de territoire et dans un contexte de forte pression foncière
- créer de la fonction économique pour éviter la constitution de territoires dortoirs et réduire ainsi les déplacements et la pollution.

Pourtant, la réalité est quelquefois en décalage avec les intentions :

- des zones regroupant des activités diverses sans cohérence : industrie, tertiaire, artisanat, commerces, voire habitations...
- un environnement ne présentant pas les facteurs d'attractivité indispensables : voies de communication et accessibilité, disponibilité en main d'œuvre qualifiée...
- un choix d'implantation par opportunité et non par stratégie
- un manque de positionnement crédible (pas de cohérence avec les caractéristiques de la zone) et distinctif (l'absence de prise en compte de l'offre de ZAE concurrentes présente un grand risque)
- un plan d'aménagement inadapté aux types d'activités (trame urbaine, parcellaire, gabarit de voie...)
- l'inadaptation au marché, issue d'une méconnaissance de celui-ci

- l'absence de cohérence entre le projet de territoire et le projet des zones d'activités
- l'absence d'études d'impact du projet de parc d'activités
- l'absence d'un outil de gestion et d'animation du site
- l'absence d'une image valorisée de la zone : pas de repère visuel, pas de lieu d'accueil, pas de recherche d'insertion dans le paysage, pas de signalétique, manque de cohérence architecturale...
- des services aux entreprises inadaptés ou sous-dimensionnés
- des conditions d'accueil inexistantes : prix du foncier non concurrentiel, fiscalité dissuasive, pas de réseau de services, pas de capacité d'accompagnement de l'implantation
- des actions de promotion commerciales insuffisantes
- un manque d'inscription du parc d'activités dans la durée...

Les objectifs de l'étude de positionnement économique

Les objectifs spatialisés - le positionnement géographique : il consiste à localiser le ou les sites potentiels de parcs d'activités et à justifier leur localisation au regard d'un certain nombre de paramètres croisés (localisation, desserte, relations et échanges avec les autres territoires, foncier, contraintes réglementaires...)

Les objectifs économiques - le profil économique d'un parc d'activités économiques vise à définir les axes de développement économiques après analyse du triptyque suivant :

- demande (les entreprises, les attentes des cibles),
 - offre (ZAE concurrentes),
 - caractéristiques du produit (caractéristiques intrinsèques et distinctives du parc à créer et du territoire dans lequel il s'inscrit).
- Ainsi, l'étude de positionnement comprend une étude des caractéristiques distinctives et une étude de marché (analyse offre / demande).

Pérenniser le fonctionnement d'un parc d'activités et créer de l'emploi nécessite de définir une stratégie, résultat d'une réflexion basée sur des objectifs politiques clairs.

Méthodologie d'une étude de positionnement économique

Analyse des composantes du territoire dans lequel le parc s'inscrit :

• Territoire et réseau de communications :

organisation institutionnelle du territoire, fiscalité locale, axes de communication (routes, chemin de fer, liaisons aériennes, desserte maritime portuaire et équipements de transports publics), réseau haut débit, contraintes réglementaires (secteurs classés, ZNIEFF, zones inondables...)

• Démographie et emploi :

caractéristiques démographiques, population active (composition et évolution), évolution de l'emploi salarié et non salarié par secteur d'activités, caractéristiques de la main d'œuvre (disponibilité, niveaux de qualification, mobilité, en particulier des nouveaux diplômés, coût de la main d'œuvre et niveau de rémunération, sociétés de personnels intérimaires)...

• Equipements, services, loisirs, patrimoine naturel et activités culturelles :

capacités de logements, établissements d'enseignement et de formation, équipements de santé, de loisirs, de commerce, patrimoine naturel et architectural, activités culturelles...

L'étude de marché - analyse de la demande et de l'offre :

• La demande

- le nombre d'entreprises et leur évolution
- leur taille (effectifs salariés, chiffres d'affaires)
- leur santé financière
- leurs mouvements d'implantation, de transfert, d'extension dans leur commune ou à partir de cette commune
- l'analyse prévisionnelle des créations, des extensions d'entreprises, et de la mobilité des entreprises
- les mutations prévisibles
- les secteurs d'activités ou filières en développement
- les services demandés
- les critères décisifs d'implantation des entreprises

• L'offre économique sur le territoire d'étude et état de la concurrence

- dates de création
- localisations
- état général des zones : vieillissement, dégradation, ou au contraire valorisation
- vocations
- surfaces, tailles des parcelles disponibles
- prix des terrains
- aménagements et équipements réalisés, services proposés
- nombre d'entreprises
- types d'entreprises présentes : secteur d'activité, taille...

Pertinence économique

Bilan

L'analyse permettra de faire ressortir les atouts/contraintes et les opportunités/menaces du ou des parcs à créer.

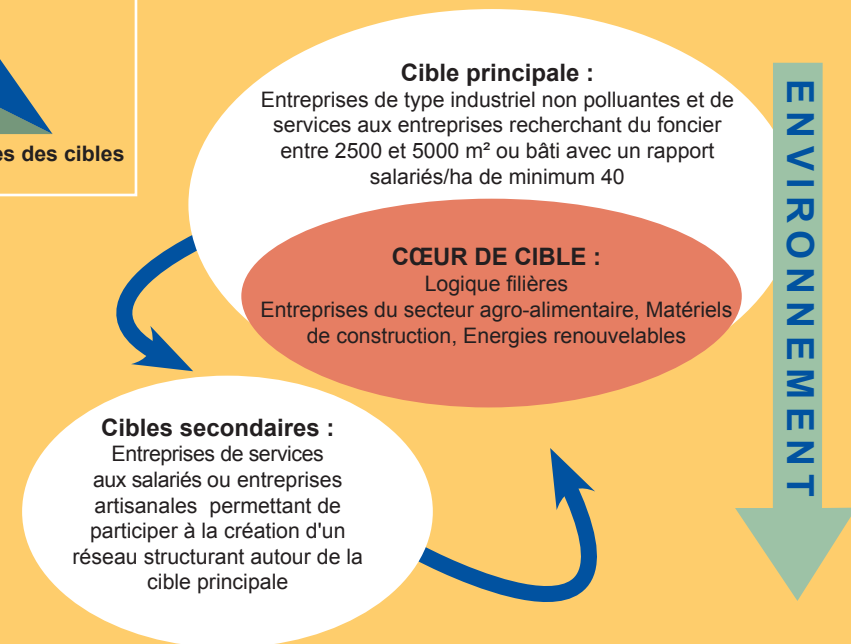
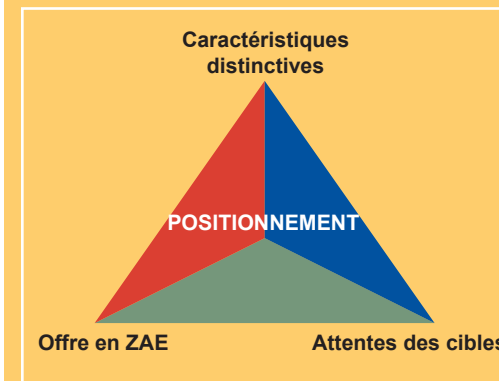
- **Atouts et contraintes** : les infrastructures de communication et de transport existants ou en projet, la proximité de lieux d'attractivité, le positionnement géographique, l'environnement naturel, le degré d'occurrence des risques naturels et technologiques, les éléments physiques internes (la topographie, les sols...), les réseaux...
- **Objectifs et caractéristiques distinctives à valoriser** : le(s) profil(s) économique(s) du parc d'activités, les équipements spécifiques à concevoir, les conditions d'accueil à envisager, les services à développer (pour les salariés et pour les entreprises), les objectifs d'aménagement à préciser...

Positionnement

Il s'agit de déterminer un positionnement qui donne une identité au parc sans forcément parler de spécialisation.

A titre d'exemple, la classification suivante peut être utilisée pour définir le profil économique d'un parc d'activités :

- **le choix d'une ou plusieurs cibles principales** présentées sous des aspects quantitatifs et qualitatifs (type d'entreprises, secteurs d'activités, types de parcelles et prestations recherchés), permettant de formaliser les freins et motivations des cibles dans leur projet d'implantation sur un site.
- **le choix d'un cœur de cible**, «fer de lance» du parc, peut se définir par rapport à une logique «filière», «locomotive» ou «champion».
- **le choix de cibles secondaires**, représentées par des porteurs de projets d'implantation, ne correspondant que partiellement au positionnement retenu mais pouvant s'intégrer intelligemment dans le parc.



Source documentaire et méthodologie : BET «Élan développement» étude réalisée pour le positionnement du Parc d'activités de Bel Air à Vailhauquès pour le compte de la Communauté de communes du Pic-Saint-Loup.

Etapes préalables

*Spécifier les
opportunités et enjeux
du projet et déterminer
les facteurs clés
de succès*

Avantages des études de positionnement économique

L'étude de positionnement économique permet de définir une offre de parcs d'activités pertinents et concurrentiels.

- Elle positionne les sites d'activités en rapport avec des besoins, avec la spécificité du territoire et la concurrence.
- Elle améliore l'organisation de l'offre territoriale, sa complémentarité et donc sa compétitivité.
- Elle définit les éléments nécessaires au plan marketing du parc (un prix concurrentiel du foncier économique, des critères d'implantations des entreprises...).
- Elle permet de lancer la réflexion pour l'orientation d'aménagement du parc (environnement, réseaux, architecture, degré de qualité attendu...) ainsi que pour les réponses aux besoins de vie et de travail (organisation de la voirie, du parcellaire, offre de services, gestion...).

L'étude permet de répondre à diverses questions et constitue un outil d'aide à la décision en matière de politique d'implantation et d'aménagement des sites d'activités.

• A propos de la demande :

- Le nombre d'entreprises à la recherche d'un site d'implantation est-il important ?
- Peut-on évaluer la demande au regard du type d'entreprise souhaitable pour le territoire ?
- Définir les origines géographiques des entreprises, type d'activités, tailles...
- Quels sont les besoins de ces entreprises (construction, locatif, services) ?
- Quels seront les modes de commercialisation les plus appropriés (cession de parcelle, vente de bâtiment ou location) ?

• A propos de l'offre :

- Quel est le bilan de l'écart existant entre l'offre du territoire d'étude (commune, intercommunalité...) en matière de parcs d'activités et la demande réelle d'implantation sur le territoire ?
- Quels sont les sites géographiques stratégiques potentiels pour la création ou l'extension de parcs d'activités ?
- Quels sont les critères propres au territoire constituant une offre concurrentielle par rapport aux territoires voisins ?
- Quelles sont les priorités en terme de création et/ou de requalification de parcs d'activités sur le territoire d'étude ?

Une étude économique sur l'ensemble des parcs d'activités du territoire du Pic St Loup

Une expérience vécue :

« Cette étude a permis d'identifier les opportunités réelles de développement économique local pour aboutir à une programmation d'ensemble portant sur les créations, les extensions ou les requalifications de zones.

Pour les parcs à créer, étendre ou requalifier, des positionnements distinctifs, crédibles et pertinents ont été déterminés.

Une stratégie de communication, associée aux projets, a été définie.

L'étude économique a permis d'enclencher une démarche de partenariat avec les collectivités territoriales en charge d'accompagner le développement économique (le conseil général, le conseil régional, l'Etat, l'Europe...).

Un programme, portant sur l'organisation et les ressources à mobiliser a été finalisé et une démarche volontariste de réservation foncière engagée.

Les projets de développements de notre territoire (l'habitat, les déplacements, les loisirs, la qualité de vie...) ont été pris en compte dans les choix faits en matière de ZAE.

David Tournier, directeur général des services



Saint-Mathieu-de-Trévières, ZAE «Les Avants»

Les conditions préalables à une opération réussie

Une décision intercommunale

Si la plupart des communes ont réservé, à travers leur POS ou leur PLU, des terrains pour l'accueil d'activités, les facteurs d'implantation des entreprises répondent à des critères économiques (accessibilité, équipements, proximité du lieu d'habitat, notoriété, coût,...) et subjectifs (attrait pour un site, un paysage,...) que n'offrent pas forcément ces espaces réservés et qui dépassent souvent le simple cadre des limites communales.

S'il existe un SCOT (schéma de cohérence territoriale) sur le territoire, le projet devra être en cohérence avec ses objectifs. Ce document d'urbanisme détermine les objectifs des politiques publiques d'urbanisme pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la circulation automobile, l'environnement.

Un parc d'activités ne devrait être pensé qu'à l'échelle intercommunale et s'inscrire dans une dynamique de territoire. En effet, la multiplication des zones d'activités, dont certaines ne sont que partiellement occupées, est le reflet d'une incohérence sur le plan de l'aménagement, entraînant un gaspillage de l'espace et des finances publiques, un mitage, une dégradation des paysages.

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) balaisera tous les sites potentiels en mettant en évidence, pour chacun, avantages et inconvénients. Les choix et leurs implications seront étudiés dès cette phase préalable. Un dialogue inter-EPCI assurera une répartition géographique et thématique cohérente des zones d'activités sur le territoire.

Très tôt, le maître d'ouvrage s'adjoindra un assistant à la maîtrise d'ouvrage, spécialisé dans les domaines du développement durable et de la qualité environnementale.

Créer un parc d'activités, c'est s'inscrire dans un projet fédérateur de développement bénéficiant à l'ensemble d'une zone d'emploi. A ce titre, on accordera une grande attention au choix du site et à la phase préparatoire.

Les étapes préalables

Le choix du site

Le choix d'implantation d'un secteur d'activités est déterminant car il bouleversera le contexte communal et intercommunal, tant dans son fonctionnement et ses aspects économiques et sociaux que par la création d'un nouveau paysage.

Le PLU, outil au service d'un projet communal et intercommunal, devra prendre en compte et exprimer les orientations qui ont prévalu au choix du site et qui devront s'exprimer dans le PADD.

Une opération d'urbanisme

Un site d'activités n'est pas un lieu où l'on «parque» les activités : c'est une véritable opération d'urbanisme, qui aboutit à la création d'un véritable quartier. En tant que tel, il doit répondre aux mêmes critères de composition urbaine que toute autre opération d'urbanisme et de construction.



Soubès, site d'implantation du PAE «Les Arques» - Le grand paysage est une donnée fondamentale, à la base des orientations d'aménagement

Les études préopérationnelles

Les composantes urbaines et environnementales

L'étude des caractéristiques du site

Très tôt, les compétences d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes et d'économistes seront requises afin d'intégrer tous les critères d'évaluation des potentialités d'un site : paysagères (rapport au grand paysage), physiques (relief, végétation, climat, sous-sols, étude des bassins versants, eaux pluviales...), urbanistiques (accès, liaisons, desserte, assainissement...), économiques.

La prise en compte de tous ces paramètres permettra de qualifier les espaces urbains futurs et d'aider les maîtres d'ouvrage à orienter leurs décisions.

Milieu naturel, écosystème et biodiversité

L'adoption d'une démarche respectueuse de l'environnement implique quelques précautions. En particulier, lors de la création d'un site d'activités, on veillera à constituer des continuités écologiques.

Le principe se traduit par le maintien ou la création d'espaces végétalisés plus ou moins linéaires, plus ou moins larges, liés entre eux et reliés aux milieux naturels à proximité. Grâce à cet enchaînement, les conditions de vie d'un certain type de flore et de faune seront réunies. Concrètement, le plan d'aménagement intégrera la mise en place de haies vives, de bosquets, le maintien de cours d'eau, de rivières, de mares ou la création de bassins, de canaux, de fossés ainsi que des passages naturels ou artificiels, permettant à la faune le franchissement de routes ou de murs.

Pour appréhender ces facteurs dans une démarche globale, le plus en amont possible, on s'appuiera sur une démarche environnementale à l'image de l' "Approche Environnementale de l'Urbanisme" ou AEU.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme ou AEU*

Tout développement urbain sur un territoire entraîne obligatoirement des impacts sur l'environnement, liés aux rejets d'eau polluée, aux déchets, aux déplacements, aux consommations d'énergie, à la qualité de l'air et de l'eau, etc. Plus les préoccupations environnementales seront intégrées dès l'amont du projet, plus le coût environnemental sera maîtrisé et plus grande sera la qualité du cadre de vie.

Pour aider les collectivités territoriales, les maîtres d'ouvrage et les praticiens de l'aménagement et de l'urbanisme dans cette prise en compte, un outil existe : l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

L'AEU est une démarche d'accompagnement, d'aide à la décision et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui s'applique aux différentes échelles d'urbanisme et de projet. Elle permet à la maîtrise d'ouvrage de mesurer et d'analyser les conséquences de ses choix de développement urbain sur le plan environnemental, de définir des enjeux et des priorités et de formuler des recommandations visant une utilisation raisonnée des ressources, une meilleure gestion des déplacements et la qualité du cadre de vie.

L'AEU traite du paysage et de la biodiversité, de l'environnement climatique et sonore, des choix énergétiques, de la gestion des déplacements, des déchets et de l'eau, des sites et sols pollués.

L'AEU est, avant tout, une démarche volontaire au travers de laquelle peut s'exprimer une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable.

* Les AEU sont encouragées et soutenues financièrement par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

Le choix du site arrêté, un groupe de travail aura pour mission de définir les bases d'un pré-programme en tenant compte, des éléments naturels et bâtis préexistants, des besoins à satisfaire et ainsi que du budget.

Les étapes préalables

Les études préopérationnelles



Vendargues - ZAE «Le Salaison».
Le service postal prend sa place
au sein d'autres activités



Le Caylar - PAE «Les Rocailles».
Un hôtel et une boulangerie mélangent
leurs activités à celles du PAE



Le Caylar - PAE «Les Rocailles»
conception : Alain Mène-Safrané,
architecte - bâtiments : Mustapha
Sanaoui, architecte

A partir des données liées au site d'une part, et de la prise en compte des besoins d'autre part, on définira les orientations d'aménagement.

Créer un parc d'activités, c'est créer un quartier, l'inscrire dans une certaine continuité du bâti existant lorsque c'est possible, dans une logique de rues, de services, de qualité urbaine.

Maintien de la mixité des fonctions urbaines

Dans le cadre de la délocalisation de certaines activités d'artisanat vers le futur PAE, on attirera l'attention des pouvoirs publics sur l'intérêt de rechercher un juste équilibre entre des activités nécessaires à la vie du noyau ancien et celles qui peuvent être délocalisées sans risquer de dévitaliser ce noyau.

Partager le territoire, partager la ville, limiter les conflits d'usage

Implanter un site d'activités à proximité d'une ville ou dans sa continuité exige un certain nombre de précautions préalables sans lesquelles la cohabitation peut être génératrice de conflits.

Parmi les principales sources de nuisances on retiendra celles liées au bruit, à la pollution de l'air, aux odeurs, au trafic routier engendré par les activités, le jour comme parfois la nuit, mais également la pauvreté architecturale des bâtiments. Face à ces problèmes, des solutions techniques existent.

La limitation des nuisances

De la responsabilité des entreprises, celles-ci devront s'équiper de moyens techniques pour réduire les pollutions à la source (voir p.70 et suivantes).

La répartition et le fonctionnement des espaces publics

Ils seront étudiés de manière à en clarifier les usages (piétons, véhicules légers, poids lourds...) de même que seront examinés les horaires de livraisons en cas de proximité avec des secteurs résidentiels (voir p.21 et suivantes).



Gignac - Parc d'activités tertiaire de «Camalcé»
Concepteurs : N+B-Elodie Nourrigat, Jacques Brion, architectes
Julien Wafflard, Agence Horizon, paysagiste
Maître d'ouvrage : Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Les études préopérationnelles

L'architecture des bâtiments

La qualité architecturale des bâtiments joue un rôle fondamental dans la réussite de l'opération. Des règles et recommandations architecturales devront figurer dans un cahier des charges de la zone d'activités (chapitre développé p.79).

C'est l'ensemble et la combinaison de ces facteurs qui contribue à former un cadre de vie de qualité, élément d'attractivité des entreprises.

L'analyse du site

Elle doit s'attacher à reconnaître :

- **le réseau hydrologique naturel** : au-delà des limites du terrain, c'est l'ensemble du bassin versant qui doit être étudié. Les constructions ayant pour effet d'imperméabiliser les sols (aires de stationnement, de stockage...), des bassins de rétention ou des fossés devront, si nécessaire être intégrés.

- **les mouvements naturels des sols et la nature du sous-sol** : suivant la nature des activités, notamment les activités polluantes, la connaissance du sous-sol permettra de mesurer les risques. Cette prise en compte conditionnera les choix d'implantation et l'intégration de mesures préventives. Le système viaire principal de la zone respectera la topographie du site.

- **les données climatiques** : l'implantation et la construction des bâtiments tireront avantage des données climatiques locales : variations annuelles de température, orientations solaires, direction des vents dominants, régime des pluies... Cette prise en compte optimisera l'efficacité énergétique des bâtiments, source d'économies, et favorisera leur confort intérieur.

- **la végétation et les divers éléments constitutifs du paysage** : construits ou naturels, ils peuvent participer d'une mémoire collective. Suivant leur intérêt et leur utilité, on décidera de les conserver et de les valoriser.

- **les servitudes réglementaires** : on vérifiera que le site n'est pas soumis à des mesures de protection (Site Classé ou Inscrit, ZNIEFF...).

On évaluera l'impact du projet sur le milieu naturel et sur le paysage dans lequel il s'insère.

Toutes ces indications se traduiront par une ou des cartographies détaillées.

L'évaluation des besoins

Il s'agit de prendre en compte l'ensemble des éléments nécessaires à un fonctionnement optimal du parc d'activités, en termes quantitatifs et qualitatifs : accès, liaisons avec le réseau routier, image globale, types d'activités, évaluation approximative du nombre et de la superficie des lots, aires de stockage, stationnement, services communs (déchetterie, système commun de traitement des eaux de ruissellement) et d'accompagnement (restauration inter-entreprises, commerces, crèche, banque, poste, salle de sport, hôtel...).



Saint Mathieu-de-Trévières
ZAE «Les Avants».
La végétation existante a été, en grande partie, préservée



Mèze «Ecosite».
Un ancien alignement d'amandiers accompagne aujourd'hui l'entrée sur le site

Les étapes préalables

Plusieurs scénarios pourront être soumis au maître d'ouvrage qui en évaluera les avantages et les inconvénients du point de vue urbanistique, financier. Le choix des procédures à mettre en œuvre sera également examiné.

L'esquisse d'aménagement

Tous les éléments du scénario choisi seront traduits dans un organigramme de fonctionnement d'ensemble, laissant une certaine souplesse d'adaptation.

Lors de l'établissement de cette esquisse d'aménagement, on tiendra compte des divers types d'activités afin de les regrouper selon leur compatibilité et/ou leur complémentarité (artisanat, industries, tertiaire, entreprises à risques...). La création de zones thématiques peut s'avérer intéressante car elle permet de réduire certains coûts d'aménagement et de grouper des équipements de dépollution similaires.

L'orientation des parcelles sera définie à cette étape de la programmation ainsi que le périmètre d'implantation des constructions afin de tirer le meilleur parti des données climatiques.

La localisation des équipements fonctionnels tels que les services aux entreprises, restaurants, commerces, crèches, centres sportifs, hôtels... sera précisée à cette étape de pré-programmation.

Le positionnement de ces services sera d'autant plus pertinent que leurs accès pourront être mis en réseau par des circulations douces.

La pertinence de leur localisation sera évaluée en fonction du contexte urbain. Le cas échéant, équipements et services seront utilisés aussi bien par les habitants que par les salariés des entreprises.

Ce schéma d'ensemble servira de base à l'établissement d'un plan prévisionnel de financement.



Une démarche de développement durable appliquée à l'aménagement, concerne cette ZAC de plus de 60 hectares. Hérault Aménagement, pour le compte du Département assure la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération, dont la réalisation a été confiée aux maîtres d'œuvre Antoine Garcia-Diaz et SCE.

L'esquisse prend en compte les éléments liés à la géographie du site, notamment la présence d'un ruisseau, intègre la question des transports en communs et prévoit d'impliquer les entreprises dans une démarche de qualité environnementale.

L'action foncière

Les modes d'acquisition

Les acquisitions foncières des terrains nécessaires au projet peuvent résulter :

- **de négociations amiables** : le ou les propriétaires signent une promesse de vente. La collectivité publique en accepte les termes par délibération.

- **d'une préemption** au titre du Droit de Préemption Urbain (DPU) ou de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) selon le droit de préemption qui a été mis en place par la collectivité.

L'exercice de ce droit suppose au préalable une intention de vendre du propriétaire, la collectivité détentrice du droit de préemption (généralement commune ou communauté d'agglomération ou de communes) se substituant à l'acquéreur.

Ce droit peut être exercé :

- 1) en accord sur le prix indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Dans ce cas, l'exercice du droit de préemption rend la vente parfaite entre le propriétaire et la collectivité.

- 2) en révision de prix. Dans ce cas, le propriétaire aura la possibilité soit d'accepter le prix offert par la collectivité -la vente est alors parfaite-soit de retirer le bien de la vente, dont il reste alors propriétaire, soit de refuser le prix offert par la collectivité, qui devra alors saisir le juge compétent qui fixera le prix que la collectivité et le propriétaire seront libres d'accepter.

- **d'une expropriation**

C'est la solution ultime pour les terrains indispensables à la réalisation de l'opération lorsque les négociations à l'amiable ne peuvent aboutir ou que les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Elle suppose que l'opération soit déclarée d'utilité publique et que les parcelles à exproprier soient déclarées cessibles. Le prix est fixé par la juridiction compétente.

L'exercice de ces droits (préemption, expropriation) procède de véritables prérogatives de puissance publique. C'est pourquoi, il est assorti de règles très strictes tant sur la forme que sur le fond, et des procédures bien particulières sont à respecter.

L'aide technique et juridique du conseil général

Le conseil général, par le biais du service foncier de la direction de l'Équipement rural et de l'action foncière peut apporter, une aide technique et juridique aux collectivités pour procéder aux acquisitions précédemment évoquées.

Les modalités de cette aide sont définies dans une convention de partenariat que le conseil général propose aux communes et aux communautés d'agglomération ou de communes.

L'élaboration du projet

La conception

- Le plan d'aménagement d'ensemble
- L'organisation de la voirie
- Le stationnement public et privé
- L'organisation des masses bâties
- La qualification de tous les espaces
- La structuration par le végétal
- La composante financière

La conception

Le parti général d'aménagement va définir la composition urbaine du nouveau quartier ainsi créé, à partir de six grands principes :

Le plan d'aménagement d'ensemble

La prise en compte des contraintes et potentialités du site, l'évaluation des besoins, la hiérarchisation des espaces et l'établissement d'un organigramme fonctionnel contribuent à la définition du programme et du parti d'aménagement.

Le dessin du plan d'aménagement d'ensemble est la première traduction de l'organigramme. Il sera réalisé sous forme de documents graphiques.

La taille des lots restera ouverte et adaptable en fonction des demandes, mais les zones constructibles seront pensées en fonction notamment des données climatiques.

Les plantations et les espaces verts, y compris les bassins de rétention et/ou les jardins filtrants, seront positionnés.

Sans être obligatoirement dessiné sous forme d'alignements stricts, le plan d'aménagement permet de travailler sur un principe de façades en imposant, par exemple, une marge de recul, des gabarits...

Il offre une vision à long terme et différentes possibilités d'intervention sur l'ensemble des terrains y compris les extensions. Il permet de définir le parti d'aménagement du site.

Une réunion associant les divers services de l'Etat concernés - direction départementale de l'Equipement (DDE), service départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), direction régionale de l'Environnement (DIREN) contribuera, grâce au dialogue, à conforter ou à préciser les options envisagées.

Tous les éléments du plan d'aménagement seront repris dans le cahier des charges du parc d'activités qui doit être obligatoirement élaboré.



Soubès - ZAE «Les Arques»

Principes d'aménagement : prise en compte du jeu naturel des terrasses, création de merlons de terre végétale plantés d'essences rustiques qui assurent le rôle de clôtures. Au nord, une bande paysagère structurée surplombe la rivière la Lergue.

Maître d'ouvrage : Communauté de communes du Lodévois-Larzac.

Concepteur : Cantercel architectes

Un site n'est jamais neutre, il porte des empreintes qu'il faudra regarder comme autant d'atouts et de contraintes. L'expression des lignes directrices, les usages, les éléments du paysage donnent déjà un sens au nouveau tissu urbain à constituer.

L'élaboration du projet

Mixité et continuité urbaine

Fabrigues - ZAC «du Collège»

Maître d'ouvrage : Département de l'Hérault - Maître d'ouvrage délégué : Hérault Aménagement

Maître d'œuvre : Nicolas Lebunetel architecte - Carrés Verts - paysagistes



Cette opération d'ensemble prévoit, sur 20 hectares, un programme d'habitat (collectifs et individuels), des équipements et un secteur d'activités. Les objectifs ciblent une mixité sociale et urbaine. L'accent est mis sur un travail de composition paysagère associée à une démarche de développement durable.

Le parti d'aménagement est axé sur la lisibilité d'une trame verte, support des différents types de voiries et d'espaces publics, une véritable entrée de ville en sera une des résultantes.



Le plan d'ensemble permet d'afficher une cohérence urbaine tout en définissant clairement une zone plus particulièrement destinée à l'habitat en relation avec le tissu urbain existant, les équipements et une zone destinée plus spécifiquement aux activités.

Les règles de composition permettent, grâce à des jeux de reculs et d'alignements stricts de préserver les vues vers le paysage et de traiter les limites entre espace public et espace privé de manière qualitative et homogène, que ce soit dans les secteurs d'habitat ou d'activités.

Une démarche de développement durable Saint-Aunès - ZAC «Saint-Antoine»

Maître d'ouvrage : Département de l'Hérault - Maître d'ouvrage délégué : Hérault Aménagement
Maître d'œuvre : Agence Coste Architecture, Démarche de développement durable : IMBE



Sur un site particulièrement emblématique, grâce notamment à ses deux cyprès repérables de très loin, le Département de l'Hérault et son maître d'ouvrage délégué Hérault Aménagement, implante un parc d'activités en suivant des principes de développement durable.

Des objectifs sont ciblés dans les domaines touchant à l'urbanisme, aux déplacements, aux paysages et espaces verts, à l'air, l'eau, aux préférences énergétiques. Les déchets, le bruit, les vues, les risques, les équipements, les actions d'information complètent l'éventail des points à prendre en compte tant par les aménageurs que par les acquéreurs.

L'élaboration du projet

L'organisation de la voirie



Béziers - ZAE

Le relief et la morphologie du site sont déterminants, ils conditionnent, largement, les tracés des **axes de communication**. On prendra soin d'étudier leur raccordement aux voies déjà existantes et à celles prévues par le schéma routier départemental.

La recherche de la continuité avec les quartiers périphériques, résidentiels ou commerciaux est à privilégier. Cependant, le type de parc d'activités définira les continuités à favoriser.

Les différentes fonctions des voies (accès, desserte, liaisons internes) seront hiérarchisées (largeurs différentes, plantations spécifiques...) en fonction du type d'activités.

Le maillage des voies de distribution étant essentiel pour un bon fonctionnement du site, **il ne devrait pas y avoir de voie en impasse**.

Dans tous les cas, les accès aux parcelles devront être clairement définis en fonction des accès routiers.

L'entrée ou les entrées du site seront clairement identifiées.



Montpellier - ZAE «Le Millénaire»
Piste cyclable



Lunel - ZAE «Lunel Littoral»
Raccordement de l'entrée du site d'activités avec la voie existante. Les plantations renforcent à la fois l'entrée du site et l'entrée de ville

• Circulation routière

Les voies seront calibrées en fonction du type d'activités pressenties dans le site. Les revêtements de voirie devront correspondre au trafic prévu, notamment pour le fret. Une attention particulière devra donc être portée à la circulation et au stationnement des poids lourds.

L'ensemble de la voirie sera traitée avec des matériaux et revêtements adaptés au trafic prévu : chaussées lourdes pour les circulations intenses des poids lourds, chaussées légères pour les circulations des véhicules légers, chaussées drainantes pour éviter l'imperméabilisation des sols...

• Cycles et piétons

Bien que les sites d'activités soient en majeure partie fréquentés par des véhicules, les circulations piétonnes et cyclistes ne doivent pas pour autant être exclues, notamment pour les déplacements internes à la zone (liaisons entre services). On pourra prévoir ces réseaux dès la conception des voies dans un souci de sécurité et d'économie.



Montpellier - ZAE «Le Millénaire»
Voirie, cheminement piétonnier et piste cyclable

Le stationnement public et privé

Les aires de stationnement seront adaptées aux besoins des entreprises (public, fret...) et la capacité d'accueil devra être suffisante afin d'enrayer le stationnement anarchique des véhicules sur les trottoirs et accotements, saturant ainsi l'espace public et pouvant présenter un danger.

Dans les secteurs à activités tertiaires, les parkings peuvent être communs à plusieurs entreprises et contribuer à une meilleure utilisation de l'espace.

A l'entrée du parc d'activités une aire d'accueil et d'orientation permettra l'arrêt de tous les véhicules, notamment des poids lourds.

Toutes les aires de stationnement seront végétalisées : en fonction de leur usage, on plantera des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables.



Montpellier - ZAE «Le Millénaire»
Parking privé ombragé et bordé par un chemin piétonnier public



Clapiers - ZAE «La Plaine»
Prise en compte du stationnement extérieur : les véhicules stationnent parallèlement à la voie, structurée par les arbres d'alignement.



Montpellier - ZAE «Le Millénaire»
Parking privé végétalisé



Prades-le-Lez
Parking privé au sol perméable



Clapiers - «Cap Alpha»
Un exemple de stationnement qui allie confort des usagers et esthétique places ombragées et bordures de séparation végétalisées.

L'élaboration du projet



Servian - ZAE «La Baume»
Plantations en accompagnement de la voie principale



Baillargues
Traitement végétalisé des abords d'une entreprise



Saint Mathieu-de-Trévières
ZAE «Les Avants»

L'organisation des masses bâties

Elle sera, en partie, définie par le maillage et la hiérarchisation de la voirie. Il devra être tenu compte des besoins de l'entreprise (effet vitrine pour les commerces, proximité des services, stationnement...) et des nuisances éventuelles (bruit, risques de pollution...). Un équilibre devra apparaître entre espaces bâtis et espaces non bâtis. La densité d'occupation du sol est liée au type d'activité à implanter. La volumétrie des bâtiments devra respecter la topographie du terrain, s'harmoniser avec la taille des bâtiments voisins et prendre en compte l'effet de masque solaire éventuel avec ses vis-à-vis.

Pour établir cet équilibre, des règles d'urbanisme (règlement du PLU) et des prescriptions architecturales (cahier des charges) seront définies.

La qualification de tous les espaces

Tout espace libre devra avoir une fonction (espace végétalisé, aire de stationnement, aire de stockage...) afin d'éviter les friches, terrains délaissés et autres usages «sauvages».

Ces espaces seront pensés dans le parti d'aménagement du projet et leur entretien prévu.



Béziers - «ZAE La Ginièsse»
Des espaces de transition bien gérés contribuent à une bonne tenue du site

La structuration par le végétal

Les voies, les sites de stationnement, les espaces publics, les limites de parcelles seront plantés. «L'ambiance» du parc d'activités est déterminée par le végétal. Mais la végétation ne doit pas servir à remplir des espaces délaissés par les bâtiments ou les circulations, ni être réduite aux seules fonctions esthétiques et environnementales. Elle peut avoir une fonction de clôture en limites de parcelles. Elle participe à la conception urbaine, au même titre que la voirie ou le bâti. Elle donne une identité au parc d'activités.

On distinguera :

Les plantations d'alignement

Elles sont liées le plus souvent à l'accompagnement des voies. En fonction de leurs caractéristiques -voies principales ou voies secondaires- différentes essences d'arbres pourront être plantées, par exemple :

- des arbres de grande taille (20 à 25 m) comme les tilleuls, les micro-couliers pour les voies principales
- d'autres essences, de taille moyenne (10 à 15 m) comme les lilas des Indes, les frênes à fleurs, pour les voies secondaires

Ces plantations structurent l'espace public et renforcent la hiérarchisation des voies. De petite taille, elles protègent les parcours piétonniers ou les bandes cyclables et offrent confort et agrément.

Les plantations d'accompagnement

Elles sont utiles pour embellir ou atténuer la présence des bâtiments, marquer les limites séparatives des lots (haies arbustives), donner une ambiance paysagère aux espaces communs tels que les espaces d'accueil, les carrefours, les espaces tampons, les parkings ainsi qu'une identité aux entrées des sites d'activités. Les haies et arbustes, faciles d'entretien, s'adaptent très bien le long des murs, des chemins des voies et offrent une grande variété de formes et de couleurs. On évitera les haies monospécifiques, banalisant le paysage.

Castelnau-le-Lez - Parc d'activités Jean Mermoz



Un réseau de fossés et de noues draine les eaux de pluie et participe de l'aménagement paysager.



Des plateformes aménagées dans un seul grand paysage

Ce lotissement d'activités s'inscrit dans un environnement de champs et de vignes, encore très marqué par l'exploitation agricole qui constituera pendant longtemps une part essentielle de l'environnement général du site.

Les principes d'urbanisation assez rigoureux s'appuient sur une délimitation stricte de surfaces rectangulaires appelées «plateformes». Ces limites contraignent les aménagements : «hors des plateformes, point de haies, d'édicules techniques, de parkings...». L'avantage des plateformes est de localiser tous les éléments fonctionnels, tels que les aires de service et de stationnement, à l'intérieur de la plateforme et de présenter au moins une façade vers l'espace public sans autre intermédiaire que les plantations paysagères.

Ce dispositif résout la perception souvent négative des zones d'activités dans un paysage urbain, liée à la mauvaise utilisation des espaces situés entre les voies et les bâtiments tout autant qu'à l'architecture.

Les parties paysagées privées comme les parties publiques sont considérées comme un seul paysage continu, la clôture étant localisée en limite de la plateforme et non de la parcelle.

Les voies sont limitées au minimum et sont hiérarchisées pour une meilleure lisibilité. Le nouveau tracé s'appuie sur les voies existantes tout en anticipant un maillage futur à l'échelle de tout le secteur.

La mixité des usages répond à la recherche d'une meilleure qualité de vie par l'intégration du plan de déplacement urbain ainsi que par un positionnement pertinent de services associés aux activités.

La gestion des eaux de ruissellement est effectuée en totalité en surface, suivant un réseau de fossés, noues et bassins. Le bassin de rétention est conçu comme un espace paysager planté, étendu et emblématique au cœur du lotissement.

Castelnau-le-Lez - Parc d'activités «Jean Mermoz»

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de Montpellier

Concepteurs : Obras - Marc Bigarnet et Frédéric Bonnet, architectes

Documents : Obras

Les arbres à port pyramidal

Hauteur moyenne 8 m, mais développement latéral réduit à 4 m, espacement moyen 5 m. Ce type de port permet une plantation dans des espaces restreints par le bâti.

Le charme-houblon

Ostrya carpinifolia

D'origine méridionale, son feuillage rappelle celui du charme commun mais il est attrayant par des châtons printaniers et des fruits bruns qui rappellent ceux du houblon en automne.

(hauteur 8 m / diamètre 4 m)



Le poirier pyramidal

Pyrus calleryana

Ce poirier ornemental présente de nombreux intérêts : floraison blanche, fruits globuleux de 1 cm de diamètre, très joli feuillage vert brillant prenant des teintes bronze en automne. Son port compact bien dessiné, sa résistance à la pollution et à la sécheresse le mettent en avant pour des utilisations urbaines.

(hauteur 8 m / diamètre 3 m)



L'érable champêtre

Acer campestre

Très résistant à la sécheresse et aux conditions de sol médiocres, son feuillage jaune doré en automne renforce ses qualités décoratives. Il peut constituer des alignements bien marqués.

(hauteur 8 m / diamètre 4 m)



Les arbres de deuxième grandeur

Hauteur 8 m maximum, emprise 6 à 8 m, espacement moyen 6 m. Utilisation pour des alignements de voies secondaires, des placettes.

Le lilas des Indes

Melia azedarach

Importée de l'Inde depuis la fin du XVII^e siècle, cette essence s'est fort bien adaptée en Languedoc. Son feuillage composé est fin et décoratif, sa floraison lilacée odorante s'épanouit en juin, à laquelle succèdent des fruits sphériques jaunes restant tout l'hiver sur l'arbre.

(hauteur 8 m / diamètre 6 m)



Le frêne à fleurs

Fraxinus ornus

Originaire du Proche Orient, cousin méditerranéen du frêne oxyphylle, sa floraison blanchâtre en grappes au mois de mai lui confère un caractère ornemental. Une variété pyramidale «Anita» permet une adaptation aux espaces restreints.

(hauteur 7 m / diamètre 6 m)



Le savonnier

Koelreuteria paniculata

Le savonnier est décoratif autant par l'élégance et la légèreté de son feuillage que par la beauté de ses panicules florales jaunes en début d'été, auxquelles succèdent des fruits singuliers. Très rustique, acceptant les sols de qualité médiocre, il affectionne les endroits chauds et ensoleillés.

(hauteur 7 m / diamètre 6 m)



L'érable de Montpellier

Acer monspessulanum

Son origine en dit long sur son adaptation. Le feuillage qui tombe tard, après une parure automnale couleur or et bronze, est original avec ses petites feuilles à trois lobes. Son seul défaut est sa croissance lente. Une variété pyramidale pour les espaces restreints a été sélectionnée.

(hauteur 5 m / diamètre 5 m)



Les arbres de première grandeur

Hauteur plus de 15 m, emprise 8 à 10 m, espacement moyen 8 m. Ces arbres conviennent à des alignements d'avenues, des esplanades.

Le micocoulier de Provence

Celtis australis

C'est l'essence symbolique du Languedoc ; il s'adapte à tous les terrains, sauf ceux gorgés d'eau en hiver, et admet les sols secs, rocailleux et calcaires. Son port ovoïde lui permet d'être utilisé en alignement dans les rues larges et dans les places situées même en centre ville car il résiste à la pollution.

(hauteur 15 m / diamètre 8 m)

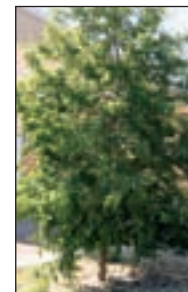


L'aulne de Corse

Alnus cordata

Arbre à croissance rapide et au port conique recommandé pour des plantations en alignement. Son feuillage est compact, sa floraison en châtons se poursuivant en fruits dressés est originale. Il supporte tout type de sols, même secs et calcaires, et résiste bien au vent. Son enracinement reste moyen.

(hauteur 15 m / diamètre 6 m)



Le tilleul argenté

Tilia tomentosa

Parmi les tilleuls, l'espèce argenteée résiste mieux à la sécheresse. Son emprise le réserve à des voiries primaires et des grandes places. Les feuilles, vert mât dessus et blanc argenté dessous, forment une frondaison dense favorable à un ombrage. L'enracinement est profond. Son écorce lisse et fragile doit être protégée du soleil par un bandage spécial pendant au moins trois ans.

(hauteur 20 m / diamètre 10 m)



Cette liste n'est pas exhaustive ; la sélection présentée met en avant quelques valeurs sûres d'essences arborées les mieux adaptées.

Ph. CAUE de l'Hérault

L'intérêt du préverdissement

Il consiste à planter des arbres et arbustes avant l'aménagement proprement dit du parc d'activités afin de gagner du temps sur la période de croissance des végétaux. Il permet de valoriser le site en le gérant à l'avance, de créer un paysage ou de transformer rapidement un paysage dégradé.

Cette technique nécessite des délais suffisamment importants entre la plantation et la réalisation du parc lui-même, de manière à ce que les végétaux atteignent l'échelle convenable.

Dans certains cas, on aura intérêt à privilégier des végétaux d'un âge avancé. Lors de l'ouverture du parc, ils donneront une image plus représentative de la végétation du site.

Le préverdissement est le point de départ d'un véritable aménagement respectueux de l'environnement.

Les bassins de rétention, les zones inondables et les jardins filtrants seront végétalisés, aménagés et paysagés.

Le choix des essences se fera à partir d'une palette prédéfinie de plantes méditerranéennes. Les essences méridionales reflètent le caractère de notre département et renforceront l'identité végétale du parc d'activités. Leur adaptation au sol et au climat permet un entretien moins coûteux.

Paysage et gestion de l'eau

Se reporter pages 73, 74 et 75



Saint-Mathieu-de-Trévières - ZAE «Les Avants»

La composante financière

Le bilan tient compte des dépenses liées à l'aménagement des terrains et des recettes (produits de la vente et subventions). Mais le bilan global ne se limite pas au bilan financier car il doit intégrer les retombées sociales, économiques et environnementales, ainsi que les recettes fiscales. Se reporter page 78.



Vendargues - ZAE «Le Salaison»
Le traitement des abords des bâtiments joue un rôle primordial notamment pour l'image de l'entreprise



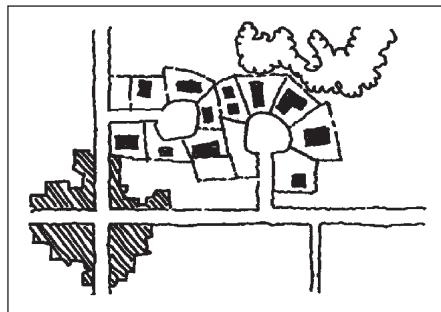
Saint-Gély-du-Fesc
Les plantations d'alignement ont un effet structurant qui peut indiquer un changement de statut de la voie

Entrées de ville

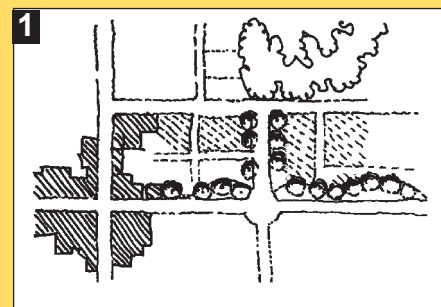
Entrées de villes et images de la ville

La prise en compte de l'amendement Dupont dans la programmation

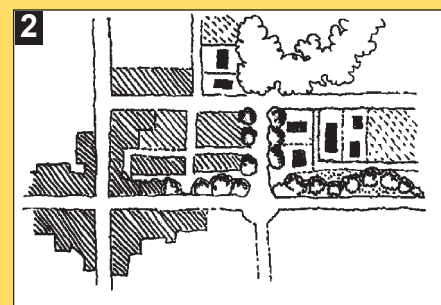
Entrées de villes et images de la ville



Le développement des opérations « en raquette » entraîne une consommation d'espace et une multiplication des zones et des accès. L'urbanisation se fait au coup par coup, sans vision globale. Ces opérations sont coûteuses : obligation de construire routes et réseaux en une fois, et les lots résiduels issus d'un découpage aléatoire trouvent difficilement acquéreurs. Toute intervention ultérieure est également coûteuse.



1 Anticiper l'urbanisation permet de prévoir un maillage qui raccordera les différentes opérations. Le nombre d'accès directs peut être réduit par la mise en place d'une contre-allée. La définition de l'espace public, l'aménagement des abords (plantations et organisations du bâti) annoncent la ville.



2 La réflexion en amont permet une densification cohérente à travers le temps, en gérant les besoins avec une économie de terrains et de moyens. Les quartiers se développent au fur et à mesure des besoins. Le maillage crée la structure d'une urbanisation viable, évite l'étalement urbain et protège les espaces ruraux.

Extrait de l'ouvrage : Entrées de ville et article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.
Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement. DAFU. CERTU. Août 1997.



Montpellier - entrée sud
Concepteurs : Christine Dalnoki et Michel Desvigne, paysagistes

Les entrées de ville, dans lesquelles s'implantent souvent les sites d'activités, ne doivent plus être de simples vitrines commerciales, mais devenir des quartiers à part entière, lieux de vie et d'échanges, car elles offrent la première image de la ville.



Saint-Aunès - entrée de la ZAC «Saint-Antoine»
Maître d'ouvrage : Département de l'Hérault - Maître d'ouvrage délégué :
Hérault Aménagement - Maître d'œuvre : Agence Coste Architecture,
Démarche de développement durable : IMBE

Entrées de ville

Le cas particulier des localisations d'activités en bordure de voies ou à l'entrée des villes.

La prise en compte de l'amendement Dupont dans la programmation

Certains aspects réglementaires interviennent dans le choix du site et l'élaboration du plan directeur, en fixant des normes de qualité, en imposant la prise en compte d'éléments paysagers, ou en déterminant des critères urbanistiques, architecturaux... **C'est le cas de l'amendement Dupont du 2 février 1995, faisant suite à la Loi Paysage du 8 janvier 1993** (voir p.81).

L'amendement Dupont est une mesure préventive destinée à **assurer un aménagement de qualité des espaces urbanisables mais non encore bâtis, situés en bordure des voies à grande circulation et appelés à jouer le rôle d'entrée de ville.**



Béziers «avant» la Loi Paysage



*Clermont l'Hérault - ZAE «les Tanes Basses» en 1999.
Un aménagement en devenir pour ce site, bordant la voie de liaison de l'A75*



Le même site en 2006

Le constat

**Répartition des sites d'activités économiques
sur le département de l'Hérault**

La démarche de requalification

Des réalisations

Zones d'activités requalifiées ou en cours de requalification

La requalification

Le constat

En 2005, deux cent trente zones d'activités ont été recensées sur le département de l'Hérault. Elles se localisent en particulier aux abords des grandes villes et le long des voies importantes.

Avant 1999, un constat alarmant

De nombreuses zones d'activités n'ont pas fait l'objet de réflexion préalable. **Les choix d'implantation se sont faits au gré des opportunités foncières et non à la lumière d'une analyse du territoire et des besoins.**

Certaines se trouvent actuellement dans un état de dégradation mettant en péril le paysage, la rentabilité économique du site et l'équilibre communal.

Une série de problèmes sont identifiés :

- mauvais état de la voirie
- terrains délaissés, en friche
- absence de plantations
- déficience de traitement des abords (absence de trottoirs, accotements réduits à la fonction de parkings sauvages...)
- mauvaise gestion des stockages
- clôtures inexistantes ou dégradées
- signalétique défectueuse
- manque d'entretien, notamment des espaces communs
- mobilier urbain absent ou dégradé.

D'autres dysfonctionnements apparaissent :

- paysages d'entrée de ville dégradés
- perte d'attractivité des zones d'activités
- sentiment d'insécurité

Depuis: des efforts réalisés, des résultats

Depuis la mise en place en 2000 d'un programme d'aide au financement, 27 projets de création ou requalification de ZAE ont reçu l'agrément Charte de Qualité et ont été financés par le Département.

Une prise de conscience de la dégradation des sites qui portait atteinte à l'attractivité du territoire, a mobilisé les acteurs.

Le transfert des compétences de gestion des zones d'activités aux communautés de communes et communautés d'agglomération, incite celles-ci à revoir la qualité et l'attractivité des sites.

Répartition des sites d'activités économiques sur le département de l'Hérault



Réalisation : CG34 PADT/SIGC

La démarche de requalification

Les communes, comme les entreprises, tirent bénéfice de la requalification d'une zone d'activités.

Un aménagement de qualité rend le site plus attractif pour les entreprises dont l'image sera ainsi valorisée. Il permet d'éviter certaines délocalisations d'activités ayant pour conséquence l'apparition de friches.

Si, d'une manière générale, l'ensemble des recommandations est applicable aux requalifications, il convient d'insister sur certains points :

Le traitement paysager

Le végétal joue un rôle essentiel dans le cas de requalifications de zones existantes et vieillissantes.

Grâce à l'emploi du végétal, on peut :

- structurer et accompagner l'espace public
- restructurer les voies
- redessiner les trottoirs et les planter
- ombrager et agrémenter les aires de stationnements
- retraiter l'entrée de la zone et assurer l'effet vitrine
- réduire l'impact visuel de certains bâtiments, des aires de stockage
- requalifier les entrées des villes en paysageant les abords des zones.

Les plantations dépérissantes devront être remplacées.

On profitera de la requalification pour mettre en place un système de gestion économe de l'eau, notamment l'eau d'arrosage...

Les voies et le stationnement

L'organisation et l'entretien des voies et des places de stationnement renforcent la lisibilité de l'organisation de l'espace.

Quelques actions prioritaires :

- hiérarchiser les voies en tenant compte des contraintes dues à la circulation des camions, des cycles et des piétons (recalibrage, revêtement)
- créer ou améliorer des parkings, en les végétalisant
- réparer les chaussées effondrées ou abîmées
- remplacer les lampadaires défectueux
- aménager trottoirs et accotements.

Les clôtures

Bâties ou végétales, elles permettent d'harmoniser les espaces et confortent l'identité de la zone.

- des haies peuvent être plantées pour masquer les aires de stockage ou de stationnement.
- il est préférable d'intégrer des coffrets EDF et les boîtes à lettres dans les clôtures ou le bâti.
- l'harmonisation des matériaux et des couleurs sera recherchée.

La signalétique

Afin de faciliter l'orientation de l'utilisateur et la lisibilité des messages, il faut :

- donner une priorité à l'aménagement des points d'accueil et d'information à l'entrée du site
- actualiser régulièrement la signalétique
- donner un nom à toutes les voies et identifier chaque entreprise par un numéro
- harmoniser l'ensemble des panneaux signalétiques.

L'éclairage public sera révisé. L'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.

Élimination des déchets d'activité

Les déchets liés à l'activité de l'entreprise ne doivent pas rester visibles sur la parcelle :

- les stocks accumulés seront rapidement éliminés
- l'évacuation régulière en petites quantités réduira l'impact visuel
- des clôtures opaques ou des haies masqueront les dépôts temporaires.
- le tri sélectif sera encouragé ou imposé
- une gestion commune sera prévue
- la création d'une déchetterie pourra être envisagée.

Ces actions seront confortées par la mise en place d'une **structure de gestion et d'entretien** des espaces communs.

La requalification des espaces communs ne peut garantir la qualité des zones d'activités réaménagées que si elle sert d'écrin à des espaces privés d'égale qualité. Chaque entreprise sera invitée à réaliser les travaux d'entretien et d'embellissement sur tout bâtiment inachevé ou dégradé.

Des réalisations

Une requalification sous l'angle environnemental Béziers Méditerranée - ZI «Le Capiscol»

En octobre 2004, la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée a engagé une démarche de requalification de la ZI du Capiscol créée il y a plus de 40 ans.

Près de 300 entreprises y sont implantées sur une superficie de 225 hectares ce qui en fait une des plus importantes zones industrielles de la région.

Un audit qui a rassemblé tous les acteurs a fait apparaître que les aspects urbains et environnementaux (paysage, voirie, signalétique, risques industriels, déchets, eau, énergie, gestion, desserte, équipements) étaient prioritaires dans la démarche de requalification.

Une charte d'engagement qualité a été élaborée à la suite d'une étude en partenariat avec les acteurs institutionnels et l'association d'entreprises du Capiscol. Cette charte a fixé les objectifs communs à atteindre ainsi que les modalités de concertation et de partenariat pour la réalisation de ces objectifs.

En 2006, des actions ont été lancées :

- réalisation du «livret de vie du Capiscol» à destination des entreprises (guide pratique)
- nouvelle appellation : le Parc d'activités du Capiscol
- mise en place d'un interlocuteur unique pour les entreprises sur les problèmes de gestion (création d'une adresse e-mail spécifique à disposition des entreprises)
- élaboration d'un projet d'aménagement urbain et paysager (voirie, liaisons, paysage, signalétique, clôtures, etc) sur l'ensemble du périmètre du parc d'activités
- élaboration d'un projet de mise en place d'un réseau de transports en commun de desserte du parc d'activités,
- élaboration d'un projet sur les risques industriels,
- enquête sur les besoins des entreprises en offre de services (projet de création d'une crèche inter-entreprises, etc)



Béziers - Parcs d'activités

La requalification

Zones d'activités requalifiées ou en cours de requalification

L'attractivité des sites existants reste d'actualité

S'il est vrai qu'il est toujours plus difficile d'intervenir sur un site vieillissant, quelques principes simples peuvent cependant être mis en œuvre : un recalibrage des voies, le remplacement des revêtements de chaussée, la création de trottoirs, des plantations d'accompagnement structurant les voies et apportant de l'ombre au stationnement, le remplacement des clôtures endommagées, le marquage des entrées... autant de possibilités dont les effets requalifiants seront très rapidement reconnus.



Lodève - ZAE «Le Capitoul» - Etat avant requalification



Lodève - ZAE «Le Capitoul»
Projet de requalification
Concepteurs : Arcadi paysagistes



Castries - ZAE «Les Cousteliers» après requalification
Concepteur : Alain Mène-Safrané, architecte

Elargissement des trottoirs, plantations d'alignement d'arbres de haute tige, stationnements prévus dès l'entrée devant les panneaux d'orientation sont autant d'aménagements favorables au confort des usagers.



Olonzac : avant requalification



Olonzac : extrait du projet de requalification
Concepteurs : Agence Sitea, architectes, urbanistes, paysagistes

Les principes du développement durable dans le bâtiment

Des choix d'aménagement - une démarche

Le coût global

Des exemples expérimentaux de bâtiments HQE® dans l'Hérault

La gestion environnementale

- Une charte de qualité environnementale appliquée à un parc d'activités
- Le système de management environnemental

Les principes du développement durable dans le bâtiment

La qualité environnementale apparaît désormais comme une nécessité et une réalité économique pour tous les acteurs de la filière du bâtiment.

Initiée dès 1993, la démarche HQE® est une manière différente de concevoir et de construire. Elle est en quelque sorte une charte qui propose aux maîtres d'ouvrages et aux maîtres d'œuvre une méthode de travail qui les aide à faire les choix les plus conformes au développement durable et les plus pertinents, en fonction de critères qu'ils pondèrent eux-mêmes selon leurs priorités et les caractéristiques de leur opération. Et ce, à toutes les phases de la construction et de la vie du bâtiment : conception, réalisation, utilisation, maintenance, adaptation et déconstruction.

«HQE®» n'est ni une norme, ni un label. Aucune obligation réglementaire supplémentaire ne l'impose aux maîtres d'ouvrages. Mais ceux-ci

ont tout intérêt à s'engager dans cette démarche qui vise à favoriser des choix réfléchis, dans une approche globale et transversale. Une «certification HQE®» de l'opération existe, que le maître d'ouvrage sollicite ou non.

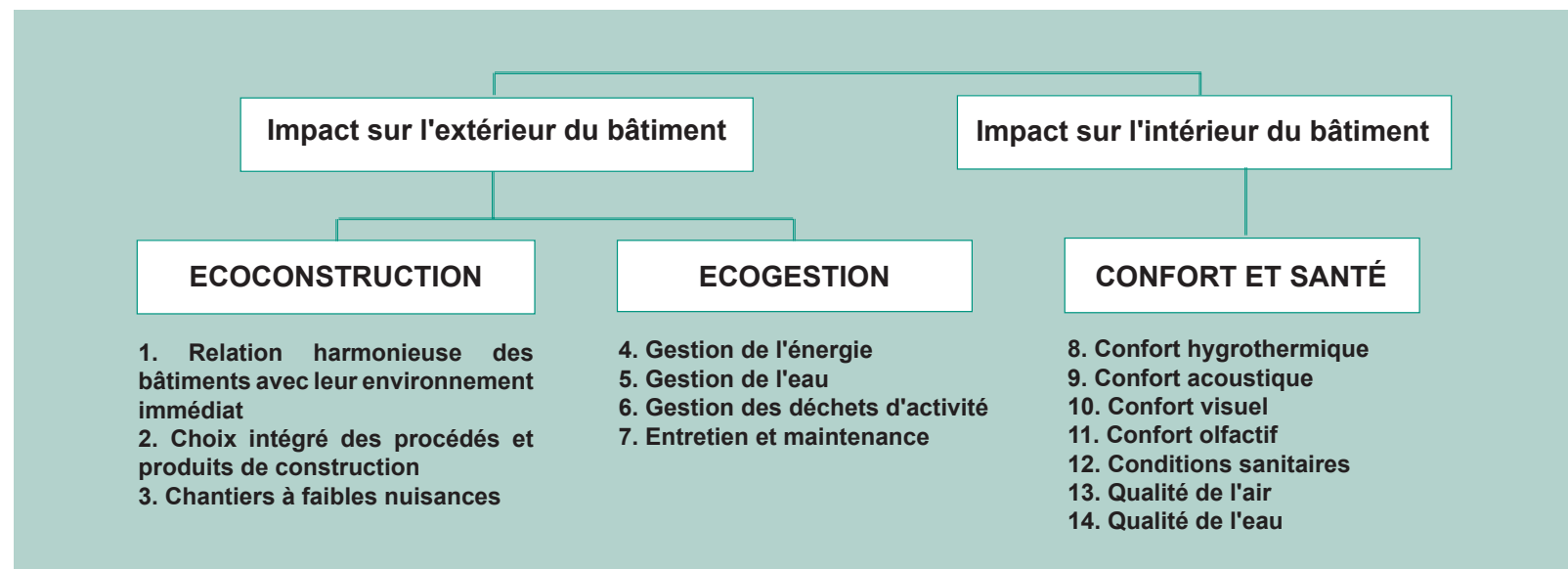
La qualité environnementale d'un bâtiment est son aptitude à satisfaire trois exigences complémentaires :

- Maîtriser les impacts du bâtiment sur l'environnement extérieur
- Créer un environnement confortable et sain pour ses utilisateurs
- Préserver les ressources en optimisant leur utilisation.

Elle est définie et structurée par quatorze exigences ou objectifs particuliers appelés «cibles».

Les préoccupations environnementales ont investi tous les secteurs d'activités humaines. L'aménagement du territoire, l'urbanisme et tout particulièrement la construction déclinent les principes du développement durable au travers de la démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale)

Les 14 cibles de la qualité environnementale



Des choix d'aménagement - une démarche

Pour intégrer la qualité environnementale dans un projet, des choix d'aménagement doivent être faits parmi un ensemble de préconisations.

Pour l'établissement du plan d'ensemble :

Les démarches proposées dans le cadre des "Approches Environnementales de l'Urbanisme" seront efficaces tout au long du processus d'élaboration (voir P. 15). Elles préconisent notamment de :

- **dialoguer avec le site**, connaître et prendre en compte ses atouts et ses contraintes : terrain et sol, vents, soleil et lumière, déplacements, nuisances de voisinage.
- **construire avec le climat**, faire usage du bon sens bioclimatique, implanter et orienter les bâtiments dans le souci du confort et des économies d'énergie : lier l'usage des locaux à l'ensoleillement (énergie et lumière naturelle), aux vents, au confort d'hiver et d'été, à l'acoustique...
- **composer les espaces** en «économisant» le terrain, en trouvant le bon compromis entre imperméable (espaces «gris») et perméable (espaces «verts»), entre minéral et végétal.
- **gérer écologiquement les espaces** plantés en assurant des continuités écologiques, garanties d'espaces vivants et de maintien ou de développement de la biodiversité.
- **gérer les eaux pluviales** à la parcelle en intégrant des systèmes destinés à réduire les débits de pointe (toitures végétalisées, micro-bassins de rétention...) ou à infiltrer les eaux de ruissellement...

Pour l'élaboration du projet de bâtiment :

- **Renforcer la qualité de l'enveloppe** en se libérant du complexe des orientations nord et de la contrainte de la compacité : la qualité des niveaux d'isolation et des vitrages actuels permet de les compenser largement,
- **Opter pour des choix raisonnés** relatifs à l'éclairage naturel et artificiel, à la récupération et/ou à la protection des apports solaires, au confort d'été et aux systèmes de ventilation. Ces derniers permettent de limiter, voire éviter, la climatisation.
- **Organiser les espaces intérieurs** en fonction :
 - de leurs destinations, de leur type d'occupation et des orientations solaires : apport passif d'énergie et lumière naturelle,

- de zonages thermiques et acoustiques,
- de principes d'aération des locaux,
- de la gestion des déchets d'activité.
- **Opter pour des choix constructifs** et techniques tenant compte :
 - des déperditions d'enveloppe (principes d'isolation, ponts thermiques, menuiseries extérieures) et de maîtrise de l'énergie,
 - de l'inertie, favorable au confort d'été,
 - de l'adaptabilité du bâtiment aux évolutions fonctionnelles, normatives... et de sa durabilité,
 - de l'entretien, du nettoyage et de la maintenance,
 - de chantiers «verts» et de facilité de déconstruction,
 - de la qualité environnementale des matériaux.
- **Opérer des choix énergétiques** intégrant :
 - la qualité de l'énergie et non plus seulement la quantité,
 - des systèmes permettant son utilisation rationnelle : cogénération, gestion centralisée...
 - des critères relatifs aux impacts des consommations en termes d'effet de serre, d'acidification, de déchets...
 - l'appel systématique aux énergies renouvelables avec réalisation d'une étude de faisabilité : solaire thermique et photovoltaïque, éolien, biomasse...
- **Récupérer les eaux pluviales** à des fins d'utilisations ne nécessitant pas d'eau potable : réservoir des chasses d'eau des toilettes, lavage, arrosage...
- Prévoir l'organisation d'un chantier «vert» et la gestion des déchets de chantier : élaboration d'une charte de chantier «vert»...

Lors du chantier :

- Veiller à la bonne application de la charte chantier «vert» : information des riverains, accompagnement des entreprises, propreté du chantier et des véhicules...

La démarche HQE® implique d'évaluer l'efficacité économique du projet en «coût global», notion essentielle qui permet de considérer le bâtiment dans sa durée

Le coût global est constitué du coût d'investissement (coût de l'opération) + coûts différés (coûts de maintenance, coûts d'exploitation, coûts de modifications fonctionnelles)

La qualité environnementale n'induit pas tant un surcoût qu'un transfert de coût :

- depuis les coûts de la construction vers les coûts d'étude,
- depuis les coûts d'exploitation vers les coûts d'investissement.

Le surinvestissement (vocabulaire préférable à celui de surcoût car il sous-entend celui de retour sur investissement) de 3 à 10 % constaté sur les opérations à démarche de qualité environnementale est compensé par les économies réalisées lors de l'exploitation du bâtiment (retours d'investissement entre 5 et 10 ans).

C'est l'intérêt d'une approche en coût global.

Des aides aux études et à certains équipements, concourant à des économies d'énergie et de ressources et à l'utilisation d'énergies renouvelables, peuvent être octroyées par l'ADEME, les conseils régionaux, les conseils généraux et les communes.

Tableau de comparaison des coûts globaux

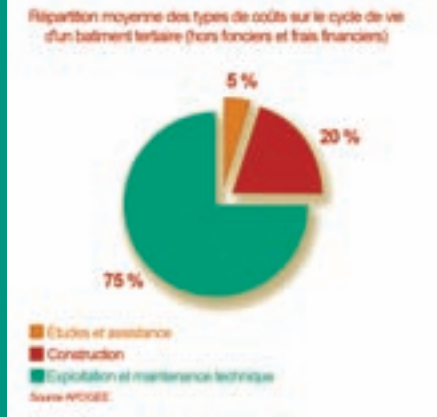
Postes	Réalisation traditionnelle	Réalisation en démarche HQE®
Coûts immédiats		
programmation, études préalables	5%	6%
conception, SPS, contrôle	15%	16%
construction, équipements	80%	82%
Coûts différés		
fluides (énergies, eau, assainissement)	10% par an	7% par an
entretien	8% par an	5% par an
sinistres	7%	0 à 1%

Source :

«Le coût global d'une construction»

«La haute qualité environnementale" - Dexia Crédit Local - Nov 2005

Cette analyse montre qu'un bâtiment HQE® s'avère, à terme, moins coûteux qu'un bâtiment non HQE®.



Ce qu'il est essentiel de saisir dans la notion de coût global, c'est que, quelle que soit la durée de vie d'un bâtiment tertiaire, son coût d'exploitation, d'entretien et de maintenance est trois fois supérieur à son coût de construction. Cela met en évidence qu'un surinvestissement initial en qualité environnementale permet de réduire les coûts d'exploitation tout en augmentant la durée de vie du bâtiment, en améliorant la qualité du cadre de vie et en participant à la protection de l'environnement. Du bénéfique sur tous les plans !

"Ouvrages publics & coût global" MIQCP

Le Département de l'Hérault développe des incitations financières pour favoriser l'immobilier d'entreprise HQE®



Extension de l'unité de production de l'entreprise Technilum à Béziers

Cette entreprise de fabrication de mâts d'éclairage, implantée dans un ancien chai du Domaine de Lézigno, nécessite une extension de 3500m², dévolue à la production. Les nouveaux bâtiments doivent obligatoirement se développer en continuité ouest du chai existant.

Choix techniques et environnementaux :

La déclivité naturelle du terrain d'accueil du projet a permis de concevoir ce dernier de façon semi enterrée. Cette implantation assure le développement d'une thématique environnementale (toitures végétalisées renforçant l'inertie et l'isolation du bâtiment, ventilation naturelle par le biais de puits canadiens, maîtrise des apports solaires ...).

L'impact d'un bâtiment de 3500 m² de plain-pied est ainsi minimisé, non seulement par sa position enterrée mais également par la morphologie et la nature de sa couverture formée de toitures en lanières.

Les objectifs HQE® ciblés visent :

- la diminution de la consommation énergétique, l'utilisation des énergies passives en été ainsi que la réduction du chauffage et de la climatisation,
- la recherche de matériaux absorbants en vue d'augmenter le confort acoustique des salariés.
- la création d'une extension ne créant pas un impact trop important dans le paysage malgré la hauteur libre nécessaire à l'activité
- un chantier propre avec déchets recyclables grâce à une filière sèche pour la couverture
- les circulations optimisées par la réduction du bruit lié aux manœuvres de livraisons.

Commune : **Béziers**

Maître d'ouvrage : société Technilum

Concepteurs : MDR architectes, Matte-Devau-Rousseau

Construction-extension et rénovation des bureaux et ateliers de l'usine STIRAM à Montblanc

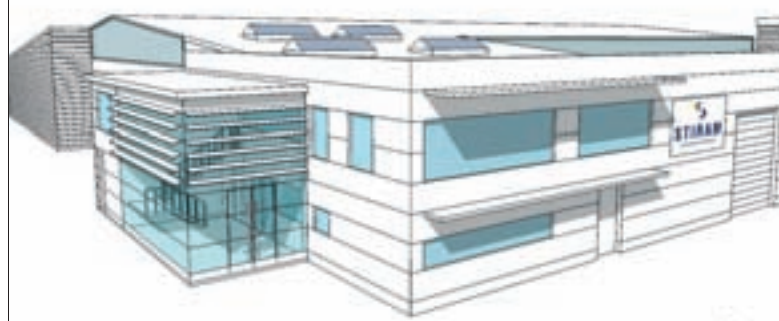
Carrossier-constructeur, cette entreprise souhaite réaliser son projet de construction de bâtiments industriels avec l'objectif de minimiser les nuisances sur l'environnement.

Un certain nombre de cibles HQE® ont été classées prioritaires compte tenu de la politique environnementale fortement affirmée par la société. Sa volonté de soigner son image, de favoriser les conditions de travail dans les bureaux et les ateliers, la réduction des dépenses de fonctionnement et le souhait de participer à l'effort national de maîtrise de l'énergie ont guidé ses priorités.

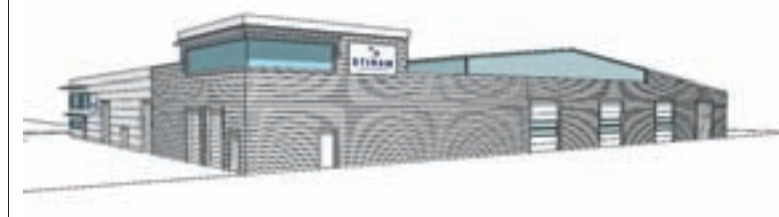
Le projet développe des objectifs qualitatifs :

- S'agissant d'une réhabilitation-extension dans un site contraint, les améliorations apportées par le projet visent à donner au bâtiment une esthétique traduisant l'image respectueuse de l'environnement, à améliorer les conditions d'accueil des visiteurs en soignant les espaces extérieurs, ainsi que la perception de la qualité de la zone d'activités pour les partenaires de la Stiram et pour les salariés.
- L'étude a permis d'améliorer le projet notamment sur les choix énergétiques avec le double but d'améliorer le confort et de réaliser des économies d'énergie. Les principales mesures complémentaires seront réalisées sur l'isolation thermique du bâti et sur la combinaison de l'éclairage naturel et artificiel. L'installation de capteurs solaires permettra la production d'eau chaude.
- La gestion de l'entretien et de la maintenance sera fortement facilitée grâce à des appareils de chauffage thermodynamiques et à l'utilisation de lampes basse consommation pour l'éclairage.
- L'amélioration du confort thermique par rapport au projet initial est principalement liée à la mise en place de protections solaires et à l'optimisation des surfaces vitrées.
- Le confort acoustique sera mis en œuvre grâce à des solutions techniques privilégiant l'absence de ponts phoniques entre ateliers et bureaux.

Façade Sud-Est



Façade Sud-Ouest



Commune : **Montblanc**

Maître d'ouvrage : société STIRAM

Concepteurs : Architecte Didier Richard / Consultant HQE Eric Durand



Bâtiment actuel avant extension

La gestion environnementale

L'adoption d'une politique de gestion environnementale sur un parc d'activités offre de nombreux avantages. En termes de communication, elle garantit l'implication des entreprises dans une démarche volontaire. En termes de promotion du parc, elle offre l'argument d'une exigence qualitative et reflète les relations efficaces et suivies du gestionnaire avec les entreprises. La charte de qualité environnementale ou le système de management environnemental (SME) sont deux outils à envisager.

Une charte de qualité environnementale appliquée à un parc d'activités

Pour aller plus loin dans l'engagement en faveur d'une démarche environnementale, l'adoption d'une charte de qualité environnementale spécifique à un parc d'activités peut être l'un des moyens de mobiliser acteurs et partenaires autour d'objectifs communs.

C'est dans sa mise en place et son montage que la charte trouve tout son sens, son élaboration est un temps fort pour la concertation. Son rôle fédérateur essentiel se traduit par une démarche volontaire de la part de chacun.

Les avantages de la charte

Pour la collectivité

S'impliquer avec ses partenaires dans une démarche de qualité
Répondre à une demande croissante de la part des entreprises
Créer un vecteur de communication

Assurer la pérennité des aménagements et des actions

Limiter les risques d'impacts sur l'environnement

Aider les entreprises implantées à intégrer une démarche de gestion environnementale

Pour les entreprises

S'assurer une implantation plus aisée

Localiser son entreprise dans un projet global de qualité

Pérenniser son investissement, conforter son image

Bénéficier de l'économie d'échelle ainsi créée

Développer une culture commune inter-entreprises

Facteurs de réussite

La présence d'un gestionnaire de zone

L'appui des compétences de chaque acteur

L'implication des entreprises

La concertation

La constitution d'un comité de mise en place et de suivi

La transformation des contraintes de la charte en atouts

Des aides ou incitations financières pour les entreprises

L'évolutivité de la charte

Éléments de méthode pour mettre en place une charte environnementale locale

1^{ère} phase : élaboration

- Création d'un comité de pilotage
- Identification des partenaires et de leurs attentes
- Identification des porteurs de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre
- Information et sensibilisation des entreprises sur la démarche
- Identification des signataires potentiels de la charte
- Mise en place d'un groupe de travail sur le sujet.

2^{ème} phase : rédaction

- Analyse des points forts et faibles de la zone d'activités et des besoins des entreprises implantées
- Elaboration des propositions d'actions pour la zone d'activités sur l'aménagement, l'accueil, la gestion et élaboration d'un calendrier
- Réflexion et concertation sur les objectifs et les actions à notifier dans la charte.

3^{ème} phase : mise en œuvre

- Signature de la charte
- Mise en place des actions mentionnées dans la charte
- Communication sur les actions menées.

4^{ème} phase : suivi

- Création d'un comité de suivi technique de l'application de la charte
- Réunion régulière de suivi technique avec les partenaires et acteurs de la zone
- Mise à jour et actualisation de la charte
- Mise en place des actions correctrices.

source association Orée : www.oree.org

Le Système de Management Environnemental (SME)

Le SME est un mode d'organisation et de gestion qui permet de structurer les efforts d'une collectivité, comme ceux d'une entreprise pour améliorer leurs performances en faveur de l'environnement.

La norme internationale ISO 14001 décrit le système de management environnemental qui offre la possibilité aux collectivités ou aux entreprises d'être en conformité avec les réglementations en vigueur et de limiter les impacts sur l'environnement selon une boucle d'améliorations continues.

A l'échelle d'un parc d'activités :

Lorsqu'une collectivité locale met en place un SME, elle s'oblige à se donner les moyens de parvenir à ses objectifs. Elle sensibilisera et mobilisera les différents acteurs et les impliquera dans la démarche. Elle établira des pratiques de concertation entre entreprises pour aboutir, par exemple, à la mutualisation de services. Elle créera des services environnementaux collectifs.

A l'échelle de l'entreprise :

La recherche de la maîtrise des impacts environnementaux et l'amélioration continue des résultats sont les principaux objectifs. L'entreprise veillera à définir des priorités d'action, à mettre en place une organisation interne performante en définissant les responsabilités de chacun, en sensibilisant et formant le personnel. Elle veillera à anticiper les législations futures, elle agira en amont, à la source des impacts en intégrant les paramètres environnementaux dans l'achat des matières premières, dans la conception des produits et du processus de fabrication.

Le SME souligne l'engagement d'améliorer l'environnement de l'entreprise ou de la collectivité dans la durée en lui permettant de se perfectionner continuellement. Le contrôle régulier et la vérification des résultats renforce le processus d'amélioration continue.

Une fois le SME en place, l'entreprise ou la collectivité peut demander à être certifiée (certificat qualité) par un organisme compétent (accrédité par la COFRAC-Comité Français d'accréditation) qui va évaluer le bon fonctionnement du SME et va définir des objectifs.

Aéroport Montpellier-Méditerranée

Depuis août 2001, l'aéroport Montpellier-Méditerranée a mis en place un mode de gestion environnementale des déchets.

Quatre points d'apport volontaire sont disposés dans le périmètre de l'aéroport.

Les entreprises trouvent un intérêt grâce à la mutualisation des investissements, ce mode de gestion valorise les déchets à la source en évitant des opérations coûteuses de tri en centre spécialisé.

L'ensemble des entreprises adhère au système mais rien ne serait possible sans la présence d'un gestionnaire de la zone, ainsi que des moyens appropriés pour mener à bien la démarche.

Depuis 2004, la zone aéroportuaire bénéficie de la certification ISO 14001.



plan des points de dépôts-ramassages des déchets.

La volumétrie et l'expression architecturale

Les clôtures et les abords du bâtiment

Les enseignes

La volumétrie et l'expression architecturale

Qualité de l'architecture

Outre la mise en valeur des espaces publics, la recherche de la qualité dans le traitement architectural des bâtiments contribue à donner une image positive des sites d'activités. Celle-ci est conditionnée par la conception de chaque bâtiment.

Le traitement architectural des bâtiments participe de la lisibilité et l'identification du parc d'activités. Si l'image d'une entreprise est liée à la qualité du bâti, une trop grande disparité entre divers bâtiments situés dans un même champ visuel (échelle, forme, proportions, couleurs...) peut donner une mauvaise impression générale, même en cas de traitement individuel soigné. La recherche d'une cohérence d'ensemble n'exclut cependant ni la diversité, ni l'originalité des projets individuels. Elle n'entrave ni l'identification de chaque bâtiment, ni la volonté pour chaque entreprise de valoriser ses particularités. Des prescriptions peuvent être définies afin de permettre une diversité tout en gardant une homogénéité architecturale.

Evolutivité du bâtiment

L'architecte, maître d'œuvre, devra assurer une bonne maîtrise du programme, en respectant l'enveloppe budgétaire du maître d'ouvrage.

Ensemble, entreprise et maître d'œuvre réfléchiront aux notions d'évolution d'usage et d'adaptation du bâtiment lors de sa réalisation. Un établissement construit aujourd'hui peut être amené à subir de nombreuses évolutions d'utilisation, liées au développement de l'entreprise ou à l'évolution du processus de fabrication. Sans oublier, en cas de vente, les changements radicaux d'affectation.

Non seulement ces changements doivent être possibles, mais ils doivent aussi s'effectuer en minimisant les coûts et les impacts environnementaux. La conception du bâtiment doit donc mettre en évidence un certain nombre de propriétés : flexibilité, évolutivité...

Des solutions sont possibles : pré-cablage, techniques sèches (basées sur des systèmes constructifs entièrement démontables, etc...)

Les implantations dans le site et sur la parcelle

De l'implantation sur la parcelle dépendra l'aspect harmonieux ou anarchique du secteur. Voir le chapitre «Les documents d'urbanisme» p.57 pour le bon usage du règlement d'urbanisme.



Prades-le-Lez - ZAE
Concepteur : Jean-Luc Lauriol, architecte



Avène - Parc d'activités liées au thermalisme
Concepteur : Pierre Garel, architecte

Un site d'activités se caractérise, notamment, par la volumétrie et le traitement architectural des bâtiments. On qualifie souvent ceux-ci de «boîtes à chaussures». Or, s'ils font l'objet d'une véritable étude architecturale, ils peuvent intégrer des concepts de développement durable et devenir support de l'image de marque de l'entreprise.



Montpellier «Le Millénaire»
Des matériaux industriels au service de la conception.
Concepteurs : Gilles Cusy et Michel Maraval

Conception des bâtiments et gestion de l'eau

La végétalisation des toitures des bâtiments permet une régulation des eaux de pluie, une inertie thermique et une bonne isolation phonique à l'intérieur du bâtiment.

L'économie d'eau est une des données importantes du programme. Ainsi, le stockage des eaux de pluie provenant des toitures pourra être employé pour l'arrosage des plantations.

Les matériaux et leur mise en œuvre

Les concepteurs pourront s'exprimer par la mise en œuvre de matériaux industriels comme les bardages métalliques, le verre, le béton et les matériaux contemporains... Il n'y a donc pas lieu d'en proscrire.

Appliquer une démarche de qualité architecturale à la construction fait intervenir des critères environnementaux dans le choix des matériaux, des produits et des techniques, ajoutés aux critères architecturaux, esthétiques, de durabilité et de coût.

La préoccupation d'économie des ressources conduit à éviter les produits à base de matières premières rares, à privilégier ceux à base de matières renouvelables ou recyclées. Le choix des matériaux a un impact direct sur la qualité de l'air intérieur et donc sur la santé des occupants.

La volumétrie

Les contraintes économiques conduisent souvent à concevoir des volumes simples. Mais simplicité ne signifie pas indigence. Même les «boîtes à chaussures» peuvent bénéficier d'un travail architectural pour autant que l'on en confie la conception à un professionnel qualifié.

Une règle de hauteur contribuera à harmoniser les volumes et évitera certaines disparités dues aux différences d'échelle entre les bâtiments.

L'usage de la couleur

Un abus de couleurs nuit à la lisibilité, en entraînant une confusion des messages lorsque les couleurs des bâtiments et des enseignes se mêlent. Une étude de couleur optimisera l'intégration des bâtiments dans le paysage. Une couleur dominante, ainsi qu'une gamme de couleurs secondaires, peuvent être définies par secteur.



«Grâce au toit végétalisé, un bâtiment s'intègre aisément dans son environnement, ©ZinCo»
«Toits et murs végétaux»
Editions du Rouergue

La valeur de l'exemple

Une opération publique, réalisation de bâtiments communaux ou d'équipements publics par exemple, prenant en compte la qualité architecturale, a souvent un effet d'entraînement sur l'ensemble des projets individuels ultérieurs.

Le bon usage du cahier des charges de la zone

C'est un document contractuel qui engage l'aménageur de la zone et les acquéreurs des parcelles. (voir p.79) Le cahier des charges doit être rédigé par un professionnel, architecte ou urbaniste.

Ce document fait apparaître très clairement, les règles relatives à l'architecture des bâtiments telles que : volumétrie, expression architecturale, matériaux, clôtures, enseignes, intégration des boîtiers techniques...

Le maître d'ouvrage peut s'adjoindre les compétences d'un architecte conseil pour garantir la conformité des projets avec le cahier des charges du site et son plan d'ensemble.



Saint-Aunès - ZAC «Saint Antoine». Un cahier des charges définit le volume et propose une palette de couleurs adaptée au site.
Concepteur : Coste Architecte.



les ocres



les bruns



les verts

Les clôtures et les abords du bâtiment

Aménager les espaces libres de la parcelle

Sur la parcelle, on pourra distinguer les aires techniques (stockage...), les accès, le stationnement et proposer des aménagements et des plantations adaptés à chaque usage.

Les entreprises veilleront à favoriser l'aménagement d'espaces paysagers de qualité au sein de leur parcelle.

Par exemple :

Les aires de stockage et de livraison

Les lieux de stockage et de dépôt temporaire des déchets d'activité pourront être intégrés dans une trame végétale. Il est primordial d'éviter le stockage improvisé, en vitrine devant le bâtiment.

Les espaces réservés à la livraison devront tenir compte du type de véhicule employé (poids lourds...).

Dans l'hypothèse d'une collecte des déchets assimilés aux déchets ménagers, un emplacement de stockage (bacs de collecte) sera prévu en bordure de parcelle et intégré à la clôture.

Le stationnement

On pourra diminuer l'impact visuel des aires de stationnement en répartissant les véhicules sur plusieurs espaces de surface limitée. Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, des stationnements partagés seront privilégiés.

Les sols seront de préférence végétalisés, de façon à faciliter le drainage des eaux de pluie.

Les clôtures, véritables outils architecturaux

Les clôtures structurent l'espace du parc d'activités.

Elles ont à la fois un rôle protecteur de la propriété privée et unificateur de l'espace commun.

Elles devront respecter l'identité de l'entreprise dont elles constituent la vitrine mais devront donc être homogènes et cohérentes avec l'image d'ensemble du parc.

Le cahier des charges du parc d'activités peut définir des types de clôtures (hauteurs, matériaux, intégration de boîtiers EDF, boîtes à lettres...)

Enfin, pour garantir la bonne finition des bâtiments, l'aménageur réalisera les clôtures dont il intégrera le coût au prix de vente de la parcelle. Cette solution garantit la réalisation de clôtures homogènes sur l'ensemble du site.

Dans certains cas, la taille des lots doit s'adapter à la demande. Les clôtures pourront alors être construites au fur et à mesure de la commercialisation.

Soubès - ZAE «Les Arques»

La clôture constitue une façade unique derrière laquelle se positionnent les bâtiments et les supports des enseignes. Ce «mur-clôture» prévoit également les emplacements des enseignes au-dessus de chaque entrée. Concepteur : Cantercel architectes



Un aménagement de qualité se doit de soigner les abords du bâtiment d'activités. L'image de l'entreprise sera renforcée, tout en favorisant son fonctionnement, la qualité des conditions de travail et la sécurité.



Clapiers «Cap Alpha»
Véritable traitement paysager



Servian - ZAE «La Baume»
Un traitement soigné des abords d'un bâtiment valorise l'entreprise.

Architecture

Est définie comme enseigne « toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. » (article 3, Loi du 29-12-79)

Les enseignes

L'enseigne étant une forme de publicité destinée à signaler, à identifier une entreprise, elle doit être adaptée à l'architecture du bâtiment sur lequel elle est apposée.

La nécessité commerciale qu'ont les entreprises d'exprimer leur différence et leur spécificité au sein du parc d'activités doit s'intégrer dans un traitement unitaire et régulateur. Traitement qui n'empêche pas pour autant les entreprises de s'exprimer et de conserver la liberté de leur charte graphique.

La conception des enseignes doit tendre vers une simplification visuelle, par notamment des règles de dimensions et de positionnement (toit, façade, clôture...). Une unité et une harmonie sur l'ensemble de la zone devra être trouvée. Des règles devront être édictées dans les cahiers des charges du parc.

Les enseignes clignotantes et lumineuses peuvent être réglementées, voire même interdites.

Le cadre législatif

La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes autorise les enseignes dans la plupart des sites.

Le décret du 24 février 1982 fixe des règles auxquelles les enseignes doivent se conformer. Les prescriptions sont relatives à l'harmonie architecturale, à l'urbanisme, à l'entretien de l'enseigne et au « bon voisinage ».

Néanmoins, depuis la loi du 2 février 1995, l'installation, le remplacement et la modification des enseignes sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet.



Clermont l'Hérault

Exemple d'intégration de l'enseigne dans la volumétrie du bâtiment
Concepteur : E. Viala, architecte



Saint-Clément-de-Rivière - ZAE «Saint-Sauveur»

Une signalétique intégrée à la clôture



Soubès - ZAE «Les Arques»

L'enseigne de l'entreprise s'inscrit dans le Pignon suivant des règles précisées dans le cahier des charges.
Concepteur : Cantercel architectes

Le mobilier urbain et les réseaux

L'entrée du site

La signalétique

Traitement des espaces communs

Le mobilier urbain et les réseaux

Le mobilier urbain fait partie intégrante de l'aménagement du parc d'activités. Au-delà de l'aspect fonctionnel, il doit valoriser l'espace et affirmer l'identité du site.

Une unité de conception nécessaire

Le cahier des charges du parc d'activités pourra définir les caractéristiques du mobilier urbain tel que : transformateurs électriques, bornes à incendie, cabines téléphoniques et abribus, éclairages publics, supports des panneaux de signalisation, regroupement de boîtes aux lettres, poubelles, containers, etc...

L'éclairage public

Il assure une fonction à la fois utilitaire, technique et esthétique. Il joue un rôle non négligeable dans la sécurité routière du parc d'activités, ainsi que dans la sécurité des biens et des personnes, dès lors, il doit être implanté de manière à ne laisser aucune zone d'ombre.

Le système d'éclairage dans son ensemble, doit répondre aux contraintes environnementales de basse consommation et d'efficacité (éviter les lampadaires boule qui éclairent le ciel).

Le mobilier

Il doit être fonctionnel et présenter une homogénéité dans la gamme, la couleur et les matériaux. Ainsi conçu, il valorise l'aménagement et contribue à donner une image cohérente et une identité au parc d'activités.

Des réseaux en souterrain

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques s'appliquera sur les espaces publics comme sur les espaces privés. L'aménageur du parc d'activités devra prendre les contacts préalables avec les structures publiques concernées (EDF-GDF, opérateurs de télécommunication...).

L'accessibilité aux réseaux d'informations haut débit conditionne parfois l'installation des entreprises sur les parcs d'activités. C'est pourquoi il est important d'anticiper les besoins des entreprises, en termes d'accessibilité aux moyens d'information et de communication, en équipant les réseaux d'un précablage. La mise en place de fourreaux évite une intervention coûteuse a posteriori.



*Saint-Mathieu-de-Trévières - ZAE «Saint-Sauveur»
Un exemple de gestion rationnelle de boîtes aux lettres par regroupement*

L'entrée du site

Un espace d'accueil, dès l'entrée

L'entrée du parc d'activités sera végétalisée et comportera un signal de reconnaissance visible depuis la voie d'accès.

Dès l'entrée, les usagers et visiteurs seront informés et orientés :

- Un panneau précisera la liste des entreprises et un plan les localisera. Il faudra s'assurer de l'accessibilité de l'information à tous les types d'usagers (piétons, véhicules, poids lourds...) et prévoir un stationnement sécuritaire en conséquence. Les informations seront mises à jour régulièrement.
- Un bureau d'accueil accompagné de services divers (téléphone public notamment) pourra être mis en place.



Castries - ZAE «Les Coustelliers»
Concepteur : Alain Mène-Safrané architecte

Cet accueil sera adapté à la dimension du parc.

La problématique de la mise à jour de l'information des visiteurs peut être résolue par la mise en place d'un kiosque d'information interactif proposant, en temps réel, les coordonnées de toutes les entreprises du site et de l'itinéraire à suivre pour les atteindre. L'accès aux informations se fait grâce à un téléphone portable.



Le Pouget - Parc d'activités «Domaine des Trois Fontaines»
Maître d'ouvrage : «Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault»
Conception : SCE

Cet espace représente la vitrine du parc d'activités, assurant le lien entre image et fonctionnement. Un aménagement spécifique sera donc prévu dès le début de la conception du plan directeur.

Traitement des espaces communs

Au même titre que la végétation ou l'expression architecturale, la signalétique doit faire partie intégrante du plan d'aménagement



*Béziers «Le Capiscol»
Avant requalification l'affichage publicitaire mal maîtrisé va à l'encontre de l'effet recherché*



La multiplication de panneaux signalétiques et publicitaires nuit à la lisibilité et à l'orientation

La signalétique

Une signalétique claire et cohérente

Des prescriptions pourront être intégrées dans le volet architectural du cahier des charges et concerner la signalétique des espaces communs comme celle de chaque entreprise. Pourront être ainsi définis : dimensions, emplacements préférentiels, design...

On adaptera l'emplacement et la lisibilité des panneaux d'information et d'orientation à la pratique des usagers : lecture rapide depuis un véhicule, sur une aire de stationnement, information des piétons...

Ces dispositions concernent panneaux et affichages à l'intérieur du parc d'activités, mais également ceux visibles depuis l'extérieur.

La signalétique pourra être la même sur l'ensemble des parcs d'activités, de façon à assurer une cohérence et une lisibilité du site.

Un affichage publicitaire maîtrisé

La multiplication des affichages publicitaires est l'une des causes de l'image dégradée des entrées de villes. Il faudra donc éviter la surenchère d'affiches qui nuisent autant au paysage qu'à la lisibilité du message publicitaire.

Le cadre juridique de la publicité :

La loi du 29 décembre 1979 pose le principe de la liberté de l'affichage publicitaire dans les agglomérations. A contrario, la publicité est interdite en dehors des agglomérations, même si des dérogations peuvent intervenir à proximité des zones artisanales, industrielles ou commerciales.

L'affichage publicitaire, comme les enseignes, est soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet, depuis la loi du 2 février 1995.

La collectivité pourra mettre en place un règlement local de publicité définissant des secteurs, des points précis d'affichage, des formats et éventuellement une charte graphique. On pourra ainsi maîtriser l'affichage publicitaire en réglementant la surface et le nombre de panneaux par unité foncière par exemple.

Une identité visuelle affirmée

Un concours de design sur l'ensemble des parcs d'activités de l'agglomération de Montpellier a été lancé en 2006.

L'objectif est de créer une identité visuelle sur l'ensemble des parcs d'activités, de proposer un catalogue de lignes et de matériaux pour le traitement des espaces publics, pour la signalétique, les enseignes... et enfin de définir une ligne architecturale capable de s'appliquer aux parcs existants et à créer. A l'issue d'un concours, l'équipe composée des architectes Andréa Muller et Serge Renaudie et du graphiste Pierre Milville a été retenue.

Le concept de design opte pour la forme symbolique d'un étendard décliné suivant usages et échelles. Chaque parc sera identifié par une palette de couleurs spécifique.



Les documents obligatoires

Les documents optionnels

L'intégration des prescriptions dans les documents d'urbanisme

Les documents obligatoires

Le cahier des charges du parc d'activités

Le cahier des charges est un document contractuel qui engage l'aménageur du parc d'activités et les acquéreurs des lots.

Le cahier des charges complète le règlement de lotissement ou le PLU. Les prescriptions contenues dans le cahier des charges ne doivent pas être contraires aux règles d'urbanisme en vigueur sur la zone concernée, mais elles peuvent être plus contraignantes.

Le cahier des charges doit clairement définir ce qui relève de la responsabilité de l'aménageur et ce qui est à la charge de l'acquéreur. Il doit également permettre l'évolution et l'extension du parc d'activités, garantir son entretien et sa gestion.

Le règlement

Le règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière.

Les documents optionnels

Le cahier de recommandations

C'est un outil non réglementaire qui permet d'expliquer et d'illustrer, de manière détaillée, certaines dispositions architecturales et paysagères souhaitées sur la zone et contenues dans le règlement qu'il complète. Cet outil est plus souple que le règlement lui-même car, au-delà de sa fonction informative, il permet d'engager un échange avec les futurs occupants dans une perspective constructive.

Il est à même de répondre, le plus en amont possible, aux diverses questions des futurs occupants en leur donnant des informations complémentaires, tout en ouvrant les négociations. Il peut leur faciliter l'élaboration correcte de leur dossier, leur donnant plus de chances de voir leur demande aboutir plus rapidement.

Un cahier de recommandations illustre, par exemple, les différentes possibilités d'implantation d'un bâtiment sur une parcelle, l'organisation et la forme des clôtures, la mise en cohérence des couleurs autorisées, le traitement des entrées, les palettes végétales, l'usage des végétaux...



L'intégration des prescriptions dans les documents

Documents d'urbanisme

Les prescriptions contenues dans la Charte de Qualité pourront être traduites dans les documents d'urbanisme locaux des communes signataires de la Charte

Le plan local d'urbanisme (PLU) comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD) et un règlement, ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter, en outre, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

NB : Les orientations d'aménagement sont facultatives, toutefois leur existence les rend opposables. Ces documents constituent un complément précieux du PLU.

- Si au moment de la création de la zone d'activités, le PLU de la commune d'implantation ne prévoit pas de secteur ayant cette vocation, une révision du PLU s'impose. En effet, tout changement portant atteinte à l'économie générale du PLU entraîne sa mise en révision. Les principes définis par la Charte de Qualité pourront alors être traduits dans le contenu du PLU.

(voir tableau de correspondance page suivante)

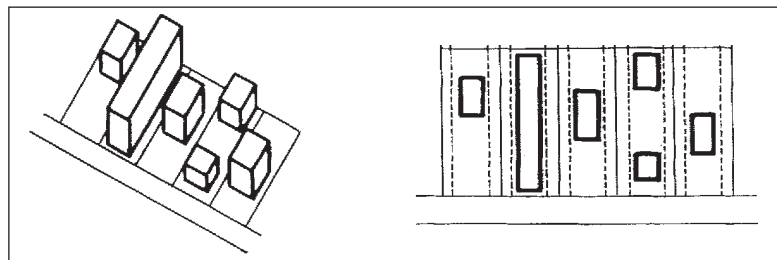
- Si la création (ou requalification) de la zone d'activités ne nécessite pas de révision du PLU, les prescriptions de la Charte seront traduites dans le règlement d'aménagement de la zone, s'il s'agit d'une ZAC, ou dans le règlement de lotissement.

Dans tous les cas, c'est la forme qui doit créer la règle et non l'inverse. C'est de la forme urbaine que l'on souhaite donner au quartier que l'on tirera les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.

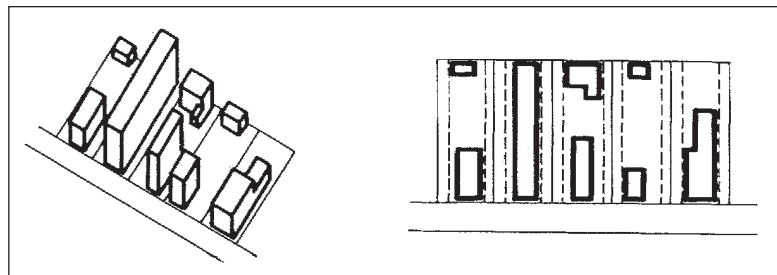
D'où l'importance d'élaborer un projet d'ensemble pour le futur quartier.

Impact de la règle sur la forme, exemple :

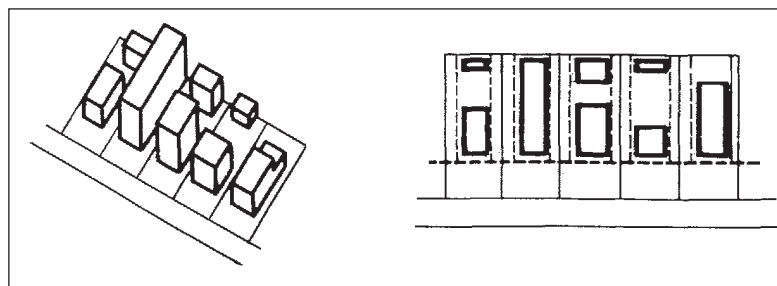
En fixant des règles de hauteur, d'implantation et de densité, le PLU conditionne les volumes et influence l'expression architecturale des constructions. Il définit alors la forme urbaine.



Une implantation sans alignement défini et sans contiguïté des constructions aux limites séparatives permet plus de liberté dans les formes et volumes mais ne structure pas l'espace sur rue (d'où l'importance des clôtures).



Imposer l'implantation à l'alignement permet de créer une rue mais empêche la création d'une entrée végétalisée pour les entreprises.



L'espace libéré par un recul imposé peut devenir la vitrine de l'entreprise, mais doit être traité et entretenu si l'on veut éviter qu'il ne se transforme en dépôt ou parking sauvage.

Extraits du document édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie, Plan d'Occupation des Sols, Tome I : «Le règlement d'urbanisme», 1980, 219 p.

Comment le PLU peut-il intégrer la Charte de Qualité ?

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol

Descriptions des types de constructions admises ou interdites dans la zone : vocation artisanale, commerciale, industrielle...
En zone U ou AU : on peut réserver l'ouverture à l'urbanisation à des opérations d'aménagement (ZAC ou lotissement) afin d'initier un projet d'ensemble et éviter la création de ZAE «de fait». Afin de respecter la topographie initiale du site, on peut interdire de procéder à tout remblai ou déblai sur les terrains lors des constructions ou travaux.

Article 3 : Accès et voirie Englobe les voies publiques et privées

On peut imposer le raccordement des voies à créer à celles existantes. On peut également limiter les accès sur les voies principales pour des questions de sécurité, conditionner la création des voies en impasse à la réalisation de points de retournement pour les véhicules. Les gabarits des voies sont définis en fonction du type de véhicules attendus sur la zone (par exemple, il est conseillé une largeur d'emprise de 12 m. au moins avec une chaussée de 7 m. minimum pour la circulation des poids lourds). Il est possible de décider de la création de pistes cyclables et chemins piétonniers.

Article 4 : Les réseaux Concerne l'ensemble des réseaux d'alimentation de la zone (eau, électricité, gaz...)

Les différents réseaux et leurs modalités de fonctionnement doivent répondre quantitativement et qualitativement aux besoins des activités pressenties sur la zone. L'implantation d'activités industrielles est conditionnée par l'existence de réseaux adaptés, notamment pour l'évacuation des eaux usées.
Cet article définit les modalités de raccordement aux réseaux publics et éventuellement celles d'assainissement non collectif. Pour des motifs esthétiques, il est possible d'imposer l'enfouissement des réseaux avec accord préalable des structures publiques concernées. Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains Se réfère aux caractéristiques naturelles du terrain (relief), ou techniques et peut poser des conditions à sa constructibilité

On ne peut pas fixer de superficie minimum aux parcelles (sauf dans deux cas : lorsque les contraintes techniques empêchent un dispositif d'assainissement non collectif ou pour des raisons paysagères). On peut aussi choisir d'imposer une longueur maximale de façade sur rue pour construire ou pour lotir un terrain. Cette condition est développée dans les orientations d'aménagement du PLU.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les emprises publiques sont les voies routières ou piétonnes, mais également les cours d'eau et voies ferrées

Si l'on veut créer un linéaire bâti sur rue, il faut imposer l'implantation à l'alignement, par contre si l'on souhaite avoir une bande végétalisée en bordure de voie, on définira un recul de (x) m. Ces précisions peuvent figurer dans le document «orientations d'aménagement» ou dans les pièces graphiques du PLU.

L'implantation du bâti peut être modulée selon la largeur et la hiérarchisation des voies.

La largeur de la voie et l'implantation de la construction par rapport à l'alignement peuvent conditionner la hauteur des bâtiments.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives et Article 8 : Implantation sur une même parcelle

Si l'on souhaite obtenir un linéaire dense sur rue, on définira une implantation en limites séparatives aboutissant aux voies publiques. La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives peut être fixée impérativement ou en fonction de la hauteur des constructions (voir illustrations des cas de figures p.59).

L'implantation des bâtiments sera fixée en fonction de plusieurs critères (hauteur et coefficient d'occupation des sols).

Comment le PLU peut-il intégrer la Charte de Qualité ?

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes

Un coefficient d'occupation des sols peut être fixé (% de la superficie du terrain) mais il faut savoir qu'un faible coefficient a pour effet d'augmenter la hauteur et le nombre de niveaux des constructions (sauf si une limite de hauteur est également fixée à l'article 10) et influence donc la physionomie de la zone. La volonté d'étendre la surface perméable des sols peut se traduire aussi par un COS faible.

Article 9 : Emprise au sol
C'est la surface de terrain occupée par la base du bâtiment

A moduler selon les modalités d'implantation car une hauteur donnée de bâtiments, implantés à l'alignement, ne sera pas perçue de la même manière que si les bâtiments sont implantés avec un recul (voir exemple p.59).
Il est préférable de définir la hauteur des constructions en mètres à partir du sol naturel plutôt que de la calculer en niveaux autorisés (R + x) car cela permet d'harmoniser les constructions, de préserver des vues et perspectives... A moduler avec l'emprise au sol et la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives et alignements. Les documents graphiques peuvent faire apparaître des règles d'implantation et de volumétrie des constructions.

Article 10 : Hauteur du bâti
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction excluant les ouvrages techniques tels que les cheminées

Des précisions peuvent être établies sur l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que des prescriptions de nature à assurer la protection des éléments composant les paysages. La volumétrie des constructions, la forme des toitures, les ouvrages en saillie et les ouvertures (dimensions), les matériaux (de façade, de toiture) et les couleurs (nuancier) seront définis, idem pour les clôtures (matériaux : murs pleins, haies..., hauteurs et couleurs). Les documents graphiques peuvent faire apparaître des règles d'implantation et de volumétrie des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur du bâti

On doit fixer un nombre minimal / maximal de places en tenant compte de l'activité en question : par exemple, on peut imposer la création de places de stationnement adaptées aux poids lourds dans les zones à vocation industrielle.
On peut définir le nombre de places de différentes manières : x places/m² SHON, ou x places/surface de vente (commerces), ou x places par nombre d'emploi. On peut interdire le stationnement dans certains espaces que l'on souhaite valoriser. On peut aussi demander la mise en œuvre d'un revêtement perméable sur aires de stationnement ou demander une surface perméable en pourcentage.
Limiter la surface de chaque aire de stationnement incite à une meilleure répartition et à limiter leur impact visuel.

Article 12 : Stationnement
Précise l'emplacement des aires de stationnement (publiques et privées) et le nombre de places à aménager

Imposer une surface minimale d'espaces verts sur la zone influence la densité des constructions et les modes d'implantation. L'obligation de planter sur la parcelle peut accompagner toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol si cela est prévu à cet article du PLU pour la zone concernée. Afin de structurer la zone et de ne pas laisser des espaces en friche, on imposera la végétalisation des espaces publics (ou espaces communs dans le cadre d'un lotissement).
Pour agrémenter les abords des bâtiments, on peut imposer des plantations afin de masquer les aires de stockage et parkings privatifs. On peut structurer l'espace public en végétalisant les bas-côtés des voies, les trottoirs, carrefours, et ronds-points.
De même la végétalisation des parkings réduit leur impact visuel et les rend plus agréables dans nos régions : il peut être exigé, par exemple, un arbre/ x places ou 1 arbre par m². On peut imposer l'emploi de haies végétales comme clôture sur rue ou limites séparatives. Il est possible d'inclure une liste d'essences locales admises afin de respecter le paysage méditerranéen. On peut imposer un minimum de végétalisation exprimé en % de la surface du site ou de la parcelle.

Article 13 : Espaces libres et plantations
Sont considérés comme espaces libres, les espaces communs non construits, l'emprise des voies, les espaces non bâtis sur les parcelles...

Fixer un COS permet de maîtriser la densité des constructions par rapport à la superficie des terrains, à composer avec les règles de hauteur et de distance entre bâtiments.

Articles 14 et 15 : Coefficient d'occupation du sol

Commercialisation

**La commercialisation des parcs d'activités :
la prospection, la promotion et les actions de communication**

La commercialisation des parcs d'activités : la prospection, la promotion et les actions de communication

La commercialisation est un sujet rarement abordé par les collectivités locales, lors de la création d'un parc d'activités. Comme si un panneau bien placé en bordure de la route nationale portant l'indication «zone d'activités – Terrains à vendre» allait être suffisant pour déclencher l'intérêt d'entreprises. L'impasse faite sur le marketing peut conduire à l'échec de la ZAE, nouvellement créée ou vouée à une nouvelle destination.

Les parcs d'activités n'échappent pas aux lois du marché. Ils réclament une démarche de commercialisation d'autant plus poussée que le marché est devenu plus concurrentiel. Cette démarche se compose d'une dizaine d'étapes. Elle s'adresse aux collectivités-maîtres d'ouvrage d'un projet d'aménagement d'une ZAE. Selon l'enjeu et la taille du parc, cette démarche peut s'inscrire dans la durée : deux à cinq ans sont souvent nécessaires avant d'accueillir les premières entreprises.

Les étapes de la commercialisation

Pour éviter la sous-occupation des parcs d'activités, ou l'inadaptation des activités, il est indispensable que le plan de création d'un parc, à l'image du «business plan» qui préside à la création d'une entreprise, définisse de façon précise la démarche de commercialisation qui va être conduite. Suivant le rayonnement et le caractère stratégique du parc d'activités, la collectivité-maître d'ouvrage pourra suivre tout ou partie des étapes de la commercialisation.

Etape 1 - Bien connaître le site et les attributs du territoire

Recueillir des données qui peuvent constituer des atouts pour la

promotion du site : les caractéristiques qualitatives du parc d'activités ainsi que les atouts et les attributs du territoire d'implantation existants et à venir (capacités de logements, main d'œuvre, établissements d'enseignement et de formation, équipements de santé, de loisirs, de commerce, liaisons routières, gare, aéroport, climat, etc).

Etape 2 - Cibler la clientèle potentielle

S'intéresser uniquement à une partie des entreprises du marché (appelé segment de marché) en fonction du profil économique qui aura été choisi pour le parc d'activités.

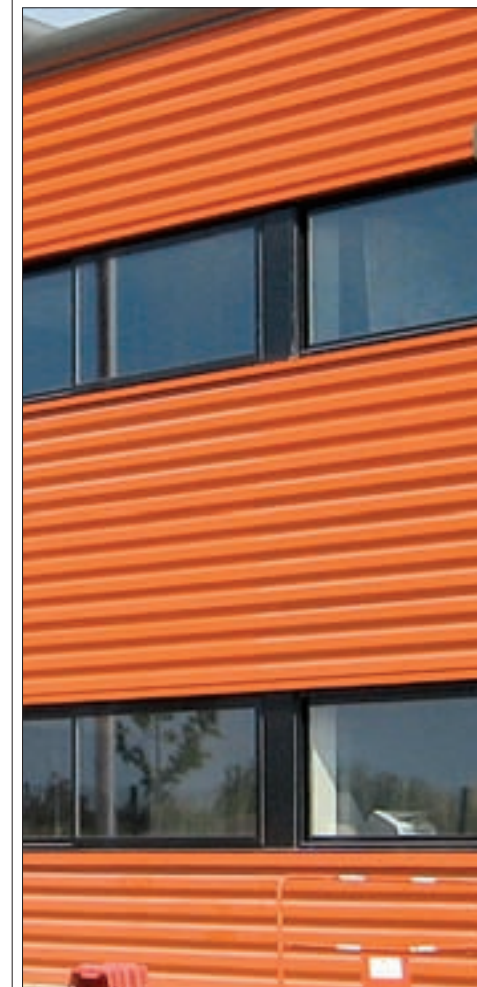
Cette étape doit bien prendre en compte l'origine géographique des entreprises ciblées (entreprises locales ou régionales, entreprises nationales, entreprises internationales) : cette distinction est importante car elle implique une démarche marketing distincte selon le type d'entreprise.

Etape 3 - Cerner et analyser les besoins de la clientèle

Lors de la prospection, il faudra identifier pour chaque entreprise son positionnement sur le marché, sa santé financière, ses motivations, son projet de développement...

Etape 4 - Bien connaître la concurrence

Bien connaître l'offre des parcs d'activités concurrents (niveau d'aménagement, prix, offre de services, aides diverses, méthodes de prospection, etc), afin de situer sa propre offre par rapport à celle-ci. Ces données auront, en principe, été recueillies dans l'étude préalable de positionnement économique. Elles devraient garantir la réussite de la commercialisation, lors de l'étape 9 de négociation, en proposant une offre avantageuse par rapport à la concurrence (prix foncier, offre de service,...).



Commercialisation

Les actions de prospection

Dans le cadre de sa stratégie de prospection, le service Développement international de Montpellier-Agglomération participe régulièrement à des salons professionnels à l'étranger. Le plus souvent, il accompagne des entreprises, par exemple : stands collectifs Bio (USA) et China Hi Tech Fair, missions collectives à Shanghai.

Montpellier-Agglomération réalise chaque année une action de prospection nationale de grande envergure avec l'appui d'un prestataire spécialisé (Régional Partner). Elle apporte également un appui au développement d'entreprises locales sur les zones internationales ciblées, telles que les USA ou la Chine, dans le cadre de ses accords de coopération économique.

Enfin, le service Développement international se charge de l'accueil d'entreprises et de délégations étrangères et participe au montage d'opérations de promotion et/ou d'information liées à ses actions.

Source : Communauté d'Agglomération de Montpellier

Etape 5 - Faire connaître son site

La gamme des moyens de communication offerts pour faire connaître un parc d'activités est très large. Elle va du simple mais insuffisant panneau routier, qui appelle le regard de l'automobiliste, au site internet ou au CD-ROM, en passant par la plaquette de présentation ou la presse économique. Mais compte-tenu de la masse considérable des messages reçus par les entreprises, les effets les plus efficaces vont se produire dans le marketing direct. Par exemple, la correspondance par e-mails permet de mener un dialogue individualisé avec chaque prospect (client potentiel d'une entreprise) et de définir des offres adaptées à ses besoins (marketing «business to business»).

Etape 6 - Prospecter avec discernement

La prospection locale ou régionale est généralement plus aisée à conduire que la prospection nationale et internationale. Différentes pratiques existent : opérations de «mailing», de «phoning» (télé-prospection) ou recherche dans un fichier d'entreprises déjà constitué à partir de candidatures spontanées ou directement adressées (bouche à oreille), mais aux résultats mitigés. D'autres méthodes plus récentes existent, comme la prospection directe - présence d'une collectivité territoriale sur un salon (ex. : Salon des industries agro-alimentaires, Salon international du transport et de la logistique...), ainsi que la sous-traitance à des sociétés privées pour conduire un travail amont de prospection.

Etape 7 - Amener le client à visiter le site

Une prospection en amont peut donner plus de chance à l'obtention d'un prospect, certains projets pouvant être aléatoires (appelés «projet mobile») et le choix pour une entreprise pouvant se faire entre plusieurs implantations. Une visite du client contribue à nouer un contact, à convaincre l'entreprise potentielle et permet d'un côté une évaluation pertinente des besoins, de l'autre une meilleure appréciation des

capacités du territoire à y répondre. Comme condition de crédibilité et de succès de ces entreprises, il faut un cadre professionnel très strict, avec beaucoup de soin, nécessitant des professionnels de l'implantation d'entreprises.

Etape 8 - Mettre en cohérence les besoins du client et les caractéristiques / atouts du territoire

Il est important d'assurer la durabilité de l'implantation de l'entreprise installée, dans le contexte actuel «d'entreprises nomades» (déménagement au gré de la conjoncture). Ces données nécessitent une projection dans le futur, en identifiant les besoins de l'entreprise pour tenter d'y répondre et organiser un accompagnement de celle-ci.

Etape 9 - Négocier

Entrent en jeu le prix du foncier, les équipements publics et le coût de l'immobilier, ainsi que différentes formes d'aides susceptibles d'intervenir (aides au recrutement, aides fiscales distinctes ou cumulables par exemple : prime à la création d'emploi...). Les données nécessaires à la négociation auront été préalablement recueillies (étape 4).

Etape 10 - Tenir ce qui a été promis

Les engagements promis par la collectivité-maître d'ouvrage sont divers : qualité des prestations, aides financières ou fiscales, délai de réalisation... Attention à ces éléments, habituels dans les relations d'affaires, car ils peuvent aussi bien entraîner l'échec d'une implantation (retrait d'une entreprise engagée au préalable) que son succès. Les engagements promis vont également contribuer à la crédibilité de la collectivité locale et à sa bonne réputation auprès d'autres clients.

Une offre de services performante

Mise en place d'une structure de gestion

Gestion des nuisances : bruit, déchets et polluants

Gestion de l'eau

Gestion de l'air

Gestion du site

Une offre de services performante

Les chefs d'entreprises soulignent un retard de l'offre de services sur les parcs d'activités. Cette offre est devenue un facteur primordial de localisation et donc, un enjeu majeur pour les collectivités locales.

Des services adaptés aux besoins

Dans le cadre de l'intercommunalité ou dans les nouveaux documents d'urbanisme, l'offre de services portée par les territoires ouvre un nouveau champ d'action pour le développement économique local.

Selon leur secteur (biotechnologie, tertiaire, artisanat...) et selon leur taille, les entreprises manifestent des attentes tout à fait spécifiques. Il est donc possible de différencier les sites d'activités en fonction des entreprises qu'elles hébergent ... ou qu'elles souhaitent attirer !

Services collectifs : collecte des déchets industriels banals et déchets industriels spéciaux, entretien des espaces verts, entretien des locaux, aide aux montages de projets (type ANVAR), annuaire des entreprises des zones d'activités locales, annuaire recrutement (présélection), formations usuelles (langues, NTIC...), aide juridique et fiscale, bureau de poste, traiteur, hôtellerie...

Services aux salariés : cafétéria et restaurant inter-entreprises (avec possibilité de salle de réunion partageable), liaisons transport ou navette rapide, atelier automobiles, guichet bancaire, crèche et halte-garderie, salle de sport...

Des lieux de pique-niques pourront également être appréciés car nombre d'employés déjeunent dans leur voiture.

D'après une récente enquête*, les services les plus attendus concernent :

L'environnement et le cadre de vie : collecte des déchets industriels banals (78%), gestion des espaces verts (70%), collecte des déchets industriels spéciaux (69%),

Les aspects sécuritaires : éclairage nocturne (76%), prévention contre les incendies, conseils, simulations... (65%), gardiennage 24h/24h (62%),

Les services aux salariés : restaurant inter-entreprises (64%), bureau de poste (63%), guichet bancaire (48%).

* bureau KPMG (audit et conseil en management) – juin 2005

Mise en place d'une structure de gestion

Les entreprises implantées sur le parc d'activités devront se regrouper autour d'un gestionnaire qui les représentera et assurera l'animation et la gestion du site. L'enjeu est d'assurer un fonctionnement pérenne du parc.

Gestion du site

Un interlocuteur identifiable

La multiplicité des acteurs freine les décisions d'aménagement, de requalification et de gestion des parcs d'activités : les collectivités ou l'aménageur sont responsables des espaces communs, alors qu'il faudra l'accord de chaque entreprise pour chaque parcelle...

Un coordinateur de l'ensemble des actions, gestionnaire du parc devient par conséquent nécessaire, voire indispensable.

Un syndicat mixte, une association loi 1901, une association syndicale loi 1865, une société anonyme, une société d'économie mixte et d'autres structures encore peuvent remplir cette tâche.

La structure de gestion choisie devient l'interlocuteur, l'animateur, le coordinateur du parc. Elle assure l'interface entre les parties intéressées : entreprises, collectivités, gestionnaires des réseaux, partenaires et acteurs locaux ... Elle garantit l'entretien et la gestion du parc dans la durée.

Nécessitant des moyens humains et économiques, cette structure de gestion peut être financée par exemple par l'affectation d'une partie de la taxe professionnelle, par l'EPCI ou par les collectivités (agglomération, communauté de communes...).

Le règlement de lotissement ou de ZAC devra préciser les modalités de mise en œuvre de cette structure et pourra rendre l'adhésion des occupants obligatoire.

Les missions et compétences de la structure de gestion pourront être les suivantes :

- ▶ Elle sera responsable de la réalisation ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage des aménagements et devra garantir la maintenance et l'entretien des parties communes, du mobilier urbain, des espaces plantés, de l'actualisation de la signalétique... Elle assurera la gestion et le développement des services communs.
- ▶ Elle assurera la représentation juridique du parc d'activités et sera son porte-parole. Elle permettra l'accueil, l'accompagnement, la concertation et le dialogue entre les différents usagers du site.
- ▶ Elle sera chargée de la commercialisation, de la promotion du site et de son animation (actions de communication, organisation de colloques, réunions internes...). Elle assurera le rôle d'information (Qualité Environnementale, aides techniques et financières...) et de communication interne (bulletin d'information, livret d'accueil, site internet...).
- ▶ Elle sera l'interlocuteur unique de tous les partenaires et acteurs du territoire - collectivités, EDF-GDF, téléphone, concessionnaires des réseaux publics - afin de permettre une communication rapide notamment en cas de risque d'accident.



Exemples de modalités de gestion d'un parc d'activités économiques

Le parc d'activités de l'Aéroport Montpellier-Méditerranée

Ce parc est doté d'une structure de gestion au sein des services de la CCI de Montpellier.

Une personne est spécifiquement attachée à ce site d'activités. Elle est chargée de deux missions :

1 - Une mission de coordination interne avec les entreprises

- Assurer la relation avec les entreprises.
- Offrir un interlocuteur unique aux entreprises pour tout problème technique (réparation, maintenance...). Ce dernier contacte les prestataires de services et informe régulièrement les demandeurs de l'avancement de leur dossier (e-mail, téléphone, courrier).
- Veiller au bon fonctionnement des installations et des services (distributeurs de boissons, distributeurs de billets, photomaton...).

2 - Une mission de coordination externe avec les entreprises

Des orientations stratégiques définies par la CCI pour le parc d'activités de l'Aéroport Montpellier-Méditerranée sont traduites en schéma de développement.

Sur cette base, le coordinateur du parc d'activités :

- recherche des opportunités d'implantation de nouvelles activités.
- sélectionne, par appels d'offres, des entreprises candidates et conduit les consultations.
- est l'interlocuteur unique (accueil, visite, informations, etc.) des entreprises extérieures intéressées par une éventuelle implantation.

L'expérience de Montpellier Agglomération, relative aux associations syndicales libres (ASL) des parcs d'activités communautaires

Dans le cadre des créations récentes des parcs d'activités comme par exemple Parc 2000, Parc Euréka et Parc de l'Aéroport, l'adhésion à l'Association Syndicale Libre (ASL) de toute entreprise est une obligation. L'ASL est principalement chargée de gérer les parties communes et de faire respecter le Cahier des Charges. Les futurs propriétaires, informés dès les premières démarches d'achat de terrain, rentrent plus facilement dans le jeu de la gestion de la zone. Dès lors, cette responsabilité n'est plus prise pour une contrainte supplémentaire mais participe d'une logique d'image pour l'entreprise et de respect de l'environnement.

L'existence et le fonctionnement d'une ASL en parc communautaire facilite grandement son animation. Elle est précieuse pour la gestion quotidienne des problèmes pratiques inhérents aux parcs d'activités.

Sur les parcs d'activités anciens, elle ne peut reposer que sur le volontariat des entreprises, ce qui en fixe rapidement les limites.

Exemples de modalités de gestion d'un parc d'activités économiques



Montpellier- Parc d'activités «Fréjorgues 2»

Les animations «atout parcs»

Elles ont pour objectif de créer une convivialité entre les entreprises résidentes, de susciter des relations partenariales dans le domaine des affaires, de contribuer à l'amélioration des conditions de vie dans les parcs d'activités, de les intégrer dans les réseaux d'animation et de prospection de Montpellier Agglomération (club d'affaires en entreprises, Montpellier Prospectives et opérations de prospection en France et à l'étranger).

Elles sont généralement organisées conjointement avec les associations syndicales libres (ASL) des parcs communautaires qui en sont le support local et qui sont directement impliquées dans la problématique de développement et de gestion quotidienne de chaque parc.

Dès l'élaboration du projet de site d'activités, et en fonction des activités pressenties, la maîtrise des risques de pollution et de réduction des nuisances doit être garantie

Lutte contre le bruit

Le cadre législatif

L'article 6 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, précise certaines dispositions relatives aux activités. Suivant leur nature, ces activités peuvent faire l'objet de prescriptions générales ou d'autorisations.

Le décret 95-409 du 18 avril 1995 modifie la liste des infractions des bruits de voisinage, prévues par le code de la Santé Publique.

Les prescriptions concernant les activités bruyantes prévoient des mesures de prévention, d'aménagement ou d'isolation phonique, des conditions d'éloignement par rapport aux habitations...

Un aménagement rationnel

Dès la programmation, les problèmes liés au bruit devront être étudiés afin de maîtriser ce qui peut devenir une nuisance pour les usagers et les riverains. L'implantation d'une zone d'activité en milieu urbain, ou à proximité, exige un certain nombre de précautions, sans lesquelles la cohabitation entre activités et résidences ne fonctionne pas.

On s'intéressera notamment à la localisation des activités bruyantes, afin de prévoir des techniques de réduction de l'émission de bruit à sa source, des conditions d'éloignement minimum (certaines activités sont incompatibles avec une source de bruit importante) ou de concevoir des aménagements correctifs (chaussée, mur, conditions techniques, horaires...) .

La réglementation du bruit sur la zone d'activités fera l'objet d'une convention que les entreprises signeront.

Le cahier des charges déterminera ce qui incombe à l'aménageur et à l'acquéreur.



Gestion des déchets - Loi du 13 juillet 1992

Les installations d'élimination des déchets par stockage ne sont autorisées à accueillir que les déchets ultimes, depuis le 1er juillet 2002.

L'élimination des déchets industriels est de la responsabilité du producteur. Les déchets industriels sont ceux issus des activités industrielles, commerciales ou de services.

La gestion des déchets obéit à une planification locale selon leur nature :

- Le plan régional d'élimination des déchets, autres que ménagers et assimilés, concerne les déchets industriels spéciaux, les huiles usées, les déchets toxiques...
- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés concerne les déchets industriels banals (cartons, emballages plastiques, verre, papiers...).

Tri et collecte dans le parc d'activités

Un espace de pré-tri sera aménagé dans le parc d'activités. Afin de faciliter le recyclage des matériaux, les déchets de différentes natures ne seront pas mélangés. C'est à la source que ce tri doit se faire (containers pour le verre, pour le papier...), suivi par des collectes sélectives.

Une déchetterie pourra être réalisée. C'est un espace clos, aménagé et gardé dans lequel les entreprises déposent leurs déchets. Cette déchetterie pourra être mise en place par la structure de gestion de la zone d'activités (déchetterie industrielle collective) ou par la collectivité qui demandera alors une redevance aux entreprises.

Un centre de compostage des déchets végétaux peut être utile dans le cas d'une gestion globale des espaces verts.

Les normes européennes prévoient de traiter les déchets le plus près possible de leur lieu de production, en utilisant des technologies permettant d'optimiser leur dépollution.

Seuls les déchets ultimes (qui ne peuvent plus être valorisés) peuvent

être mis en centre d'enfouissement. La loi fait obligation au producteur de déchets ou d'emballages d'en assurer ou d'en faire assurer le traitement dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement.

Dans un parc d'activités, les entreprises produisent différents types de déchets : des déchets dangereux (déchets industriels spéciaux ou DIS) et les déchets banals et inertes (déchets industriels banals ou DIB).

Afin de favoriser une meilleure gestion des déchets et en se conformant aux exigences réglementaires, une méthodologie devra être suivie :

- mener le plus en amont possible une étude analysant les opportunités de gestion collective des DIB et des DIS, en tenant compte des attentes des entreprises
- inciter les entreprises à trier leurs déchets (verre, plastiques, papier-carton, huiles usagées, ferrailles, caoutchouc...) et à améliorer la gestion globale
- étudier avec les collectivités les possibilités éventuelles d'acceptation dans leur déchetterie, de certaines catégories de déchets produits en petite quantité
- prendre contact avec la CCI pour améliorer la gestion des déchets sur la zone
- prendre contact avec l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) qui peut participer à l'étude et au financement d'une gestion collective des déchets
- définir et analyser le projet avec les différents partenaires
- le mettre en œuvre et assurer son suivi.

D'autres acteurs locaux peuvent aussi bien apporter un soutien technique que participer à la gestion collective : les groupements d'entreprises, le gestionnaire de la zone, les organismes consulaires : Chambre des métiers, Chambre d'agriculture..., les collectivités territoriales et groupements de communes, les organismes publics...

Pour réduire la quantité ou la toxicité des produits, d'autres solutions existent : recyclage interne, réutilisation, retour au fournisseur, optimisation de process, écologie industrielle...



Gestion du site



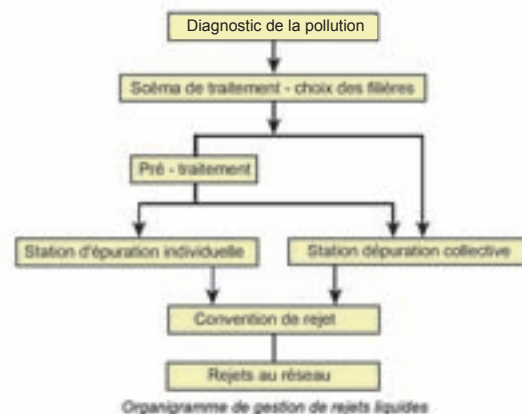
Gestion des rejets liquides des activités industrielles

Une activité industrielle génère des eaux usées plus ou moins polluées et en plus ou moins grande quantité.

La réglementation interdit les rejets liquides directs industriels non traités dans le milieu naturel. De même, tout rejet toxique ou dangereux, pouvant dégrader ou perturber le fonctionnement des installations d'assainissement et d'épuration, est interdit. Pour accepter ces effluents non domestiques sur un système de traitement des eaux usées domestiques, le maître d'ouvrage du système d'assainissement doit délivrer une autorisation de déversement à celui qui exporte ses effluents. Un accord n'est possible que dans la mesure où l'impact d'un tel rejet n'est pas susceptible de perturber le fonctionnement de la station et de ne pas affecter la qualité des boues.

Le diagnostic des polluants rejetés constitue la première étape de la gestion des rejets liquides.

Cet état des lieux permet de définir les techniques de traitement appropriées mais peut aussi déboucher sur des solutions de réduction de consommation d'eau, de recyclage d'eau de process ou même d'amélioration de la technologie des process.



Au sein d'une zone d'activités, différentes démarches de gestion des rejets liquides peuvent coexister : individuelles ou collectives.

- **Dans le cas d'une gestion collective** (qui est à privilégier), le gestionnaire (ou un groupement d'employeurs) construit une station d'épuration des rejets collectifs, dont il assure l'investissement et l'exploitation. La station d'épuration collective est généralement entretenue par un prestataire de service extérieur. Des pré-traitements peuvent être nécessaires au niveau de chaque entreprise.

- **Dans le cas d'une gestion individuelle**, chaque entreprise met en œuvre son traitement propre.

- **Dans tous les cas**, une convention de rejet doit être signée avec la collectivité en charge de l'assainissement. Les industriels sont soumis à la taxe d'assainissement versée à la collectivité et à la taxe de rejets versée à l'Agence de l'Eau.

Pour limiter les pollutions vers le sol et les eaux souterraines, des techniques d'épuration et des techniques de traitements biologiques des rejets liquides peuvent être envisagées.

Les techniques d'épuration des rejets liquides sont nombreuses :

- **Les traitements primaires** consistant en un tamisage et une décantation primaire (élimination de la pollution décantable).

- **Les traitements physico-chimiques, biologiques** (élimination de pollution dissoute), complétés si nécessaire d'un traitement tertiaire (élimination de la pollution bactérienne).

- **La technique de l'épuration «hélio-biologique»** particulièrement adaptée au traitement des rejets des industries du secteur agro-alimentaire.

Gestion de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 dispose que le maire est responsable de la distribution de l'eau potable sur l'ensemble du territoire de sa commune, de la collecte et de l'assainissement (collectif et autonome). Les objectifs sont la réduction de la consommation d'eau, la réduction des rejets d'eau pluviales et leur traitement.

Une directive-cadre européenne dans le domaine de l'eau, est traduite au niveau national par la loi du 21 avril 2004. Elle complète celle du 3 janvier 1992 et conforte le rôle des agences de l'eau dans la gestion économe des ressources, la distribution et l'assainissement.

Selon la situation du site, on favorisera l'utilisation des ressources locales en eau (eau brute).

En cas de ressource locale inexistante, des solutions techniques seront mises en œuvre pour limiter la consommation de l'eau (nappe superficielle de récupération collective de l'eau par exemple...)



La double fonction d'une noue : le stockage et la régulation des eaux de pluie ainsi que l'agrément paysager.

Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera conforme à la loi sur l'eau. La DDA et la DDE seront consultées.

La zone d'activités sera implantée hors zone inondable.

Les réseaux seront dimensionnés à partir des statistiques locales sur les pluies décennales et centennales. L'évacuation des eaux doit être prévue en aval, dans les espaces verts ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales rejetées au réseau

Plusieurs techniques d'infiltration des eaux pluviales permettent de limiter les volumes d'eaux pluviales rejetées au réseau :

- **Les chaussées à structure réservoir** (CSR) permettent de stocker temporairement la pluie dans le corps de la chaussée. L'eau de pluie stockée peut être rejetée dans la nature, moyennant un traitement, ou renvoyée vers le réseau collectif avec un débit de fuite évitant l'engorgement du réseau.

- **Des cuves de récupération** des eaux pluviales répondent aux attentes des aménageurs dans le domaine de la régulation, de la récupération et du stockage des eaux de pluie pour leur réutilisation ultérieure.

- **Les puits, tranchées et noues** constituent des ouvrages de pré-stockage des eaux de ruissellement et, suivant le type de sol rencontré, d'infiltration. L'avantage est de réduire, voire supprimer, les volumes d'eaux de ruissellement envoyés au réseau collectif.

Ce réseau d'eaux pluviales peut participer pleinement à la composition générale et paysagère du projet d'aménagement lorsqu'il reste à découvert.

Plus de la moitié de l'eau utilisée dans les bâtiments d'activités ne nécessite pas d'être potable !



Montpellier - «Le Millénaire»

Gestion du site

Gestion de l'eau

Les bassins de rétention sont une des solutions les plus utilisées actuellement. Ils supposent une concentration des eaux, par ruissellement ou par écoulement en réseau ; ils sont le recours pour remédier aux insuffisances des réseaux d'assainissement artificiels ou naturels. Ces techniques diminuent les volumes d'eaux d'orages à traiter et sont des éléments de valorisation du paysage à part entière. Les bassins de rétention sont obligatoires dès lors que l'on imperméabilise des surfaces. Permettant de maîtriser le débit de ruissellement, ils peuvent être utilement aménagés en espaces verts de détente, ouverts aux usagers du parc d'activités et même aux habitants des communes riveraines.



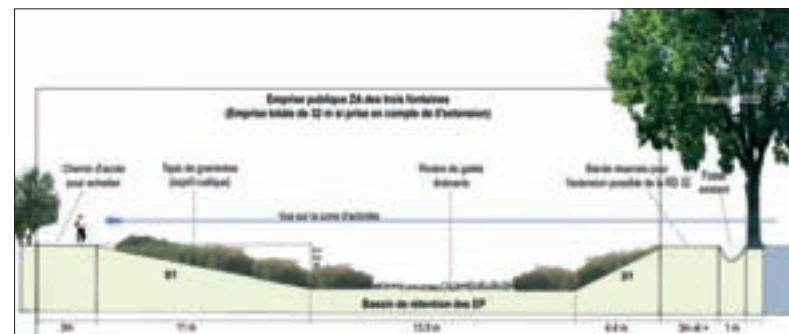
Montpellier - «Le Millénaire»



Montpellier - Parc d'activités "Fréjorgues 2" - Noue végétalisée



Montpellier - Le bassin de rétention du quartier Malbosc



Le Pouget - ZAE «Les Trois Fontaines», coupe du bassin de rétention
Maître d'ouvrage : Communauté de communes «Vallée de l'Hérault»
Conception : SCE

Recommandations de la MISE 34

La Mission Inter Services de l'Eau (MISE) de l'Hérault a conduit une réflexion en vue d'optimiser les choix techniques et la qualité de réalisation des ouvrages de rétention, en rappelant certaines recommandations :

- Principes de compensation : pour 1 m² imperméabilisé, on préconise 100 litres de rétention.
- Des choix techniques : parmi bassins, fossés, noues, tranchées, réservoirs, la MISE préconise les bassins de rétention pour des raisons de facilité d'entretien, de suivi de fonctionnement.
- Intégration : les bassins de rétention participent à la qualité paysagère des sites, mais ils devront être sécurisés.
- Pérennité des installations : un plan de gestion doit établir les modalités de surveillance et d'entretien.

Gestion de l'eau

La perméabilisation des trottoirs, cheminements piétonniers et parkings des véhicules légers, est préconisée pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Dans le cas des parkings végétalisés et selon la profondeur de la nappe et la nature du sol, il peut être préférable d'effectuer une récupération et un traitement des eaux avant rejet.

Les eaux pluviales polluées (eaux de lavage, eaux du début des pluies...) seront alors dirigées et traitées dans un débourbeur et séparateur d'hydrocarbures ou une installation équivalente, en aval du site.

Les toitures végétalisées absorbent, annuellement, jusqu'à 50% de la quantité d'eau qu'elles reçoivent, permettant ainsi une réduction des coûts de traitement de l'eau de 5 à 10%.



L'eau des toitures peut être recyclée pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable comme les toilettes, le process industriel, l'arrosage et le nettoyage.

La phytoremédiation, ou jardins filtrants®, restaure des ressources essentielles comme l'eau, les sols ou l'air en utilisant la capacité de certaines plantes à fixer, extraire, modifier ou détruire un polluant (charges organiques, plomb, azote, phosphore, germes...). L'objectif est de rendre la ressource réutilisable et, surtout, d'intégrer les solutions de traitement dans l'urbanisme, sans pollution visuelle, avec des espaces paysagers. Ce système permet, dans le cadre d'une zone d'activité, de dépolluer ou traiter les eaux pluviales et de ruissellement (pour alimenter des sanitaires) en aval du site.

Ces atouts sont importants : coûts réduits (10 à 100 fois moins cher que les techniques physico-chimiques ou mécaniques), qualité biologique des ressources préservée pour une réutilisation, méthodes douces pour l'homme et l'environnement, absence de co-produits nocifs, pollution visuelle évitée, recours à une ressource renouvelable que sont les plantes...

Son inconvénient : le traitement par les plantes est long et nécessite un espace important, alors que le coût du foncier est de plus en plus élevé.



Toiture végétalisée - Concepteur Benoît Gillet, architecte

Gestion du site

Gestion de l'air

La loi LAURE du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Elle a été abrogée et codifiée dans le code de l'Environnement, par l'ordonnance du 18 septembre 2000.

La LAURE a été consolidée le 14 juillet 2005 par la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique de la France.

La gestion de l'air et des rejets atmosphériques est un problème global d'importance croissante.

La concentration d'activités polluantes sur une même zone accentue localement les effets nocifs des rejets atmosphériques. Parfois, des nuisances olfactives, des émissions de poussières ou de particules peuvent incommoder les usagers de la zone d'activités et le voisinage.

L'objectif est de limiter la pollution atmosphérique.

- Ainsi, les activités ayant des rejets atmosphériques peuvent être installées sur la zone en fonction de la topographie et des vents dominants.
- De même, l'amélioration de la fluidité des transports sur le parc d'activités, le développement des transports en commun et l'utilisation des pistes cyclables agissent sur la qualité de l'air.

- En outre, un système de surveillance (capteur de mesure) peut être installé sur le parc, éventuellement en partenariat avec le réseau local ou régional de surveillance de la qualité de l'air (Réseau Atmo).

- Chaque entreprise doit également connaître la législation en vigueur : la qualité de l'air, les seuils d'alerte, les valeurs limites et l'information du public sont des obligations réglementaires définies par arrêté préfectoral (Arrêté préfectoral de l'Hérault du 7 juillet 2004 sur la procédure d'information et d'alerte du public en cas d'épisode de pollution atmosphérique).

- Chaque entreprise se donnera les moyens de lutter efficacement contre les effets des rejets polluants, en utilisant des énergies moins polluantes et des technologies propres. Elle mettra également en place des dispositifs de traitement et d'épuration à la source.

A chaque polluant correspond une technique d'épuration des rejets gazeux en fonction de leur composition, de leur débit, de leur concentration et de leur température.



Le bilan global d'un parc d'activités

**Règlement d'urbanisme et d'architecture :
exemple d'un cahier des charges**

Organiser une consultation de concepteurs

Textes législatifs et réglementaires

Bibliographie

Sites ressources

Adresses et sigles

Le bilan global d'un parc d'activités

Ce bilan global ne se limite pas au seul bilan financier de l'opération d'aménagement. Il doit également prendre en compte, même si elles sont difficilement chiffrables, les retombées économiques, sociales et environnementales pour le territoire communal et intercommunal concerné ainsi que les retombées fiscales attendues des futures entreprises.

Sur la base de cette analyse, la réalisation d'un parc d'activités s'inscrit donc comme une décision politique d'aménagement et de développement du territoire.

Le bilan financier de l'opération d'aménagement s'établit sur :

• Les dépenses liées à l'aménagement des terrains

Elles sont essentiellement liées à la situation de l'opération, à son périmètre et au schéma d'aménagement retenu délimitant les voiries, les espaces publics et les terrains affectés aux futures entreprises.

Ces dépenses comprennent :

- les coûts des études préalables
- l'acquisition du foncier
- les frais de libération des sols
- les aménagements et les travaux VRD internes à l'opération
- les aménagements et les travaux VRD externes nécessaires à la desserte de l'opération
- la maîtrise d'œuvre de ces travaux
- les dépenses annexes :
 - . promotion et commercialisation, géomètre...
 - . gestion de l'opération
- les coûts de maîtrise d'ouvrage pour conduite de l'opération
- le coût du préfinancement à mettre en place pour payer les premières dépenses dans l'attente de l'encaissement des premières cessions.

• Les recettes

- les cessions des terrains évalués sur la base des surfaces cessibles et du prix du marché pour les terrains d'un usage équivalent. Suivant les activités envisagées : artisanales, entreprises, bureaux ou commerces, les prix de vente peuvent être différents.
- les subventions éventuelles dont l'opération pourra bénéficier auprès d'autres collectivités, en fonction de leurs critères d'acceptation.

Le résultat de l'opération

Suivant le projet d'aménagement et les prix de cessions retenus, le résultat de l'opération peut être excédentaire ou, le plus souvent pour une zone d'activités, déficitaire. Dans ce dernier cas, ce déficit devra être financé par une participation de la collectivité.

L'approche du bilan financier de l'aménagement

Elle se fera avec de plus en plus de précisions, au fur et à mesure de l'avancement des différentes étapes successives liées aux études et à la réalisation de l'opération.

Dès les premières études préalables, une approche sommaire par ratios, faite à partir des scénarios d'aménagement proposés permet souvent aux élus de cerner les principaux enjeux financiers de leur projet.

Source : SEM Hérault Aménagement

Règlement d'urbanisme et d'architecture : exemple d'un cahier des charges

I - Dispositions générales

- Article 1 - Situation géographique**
Définition du champ d'application du règlement
Assiette foncière
- Article 2 - Statut administratif des terrains et servitudes les grevant**
- Article 3 - Nature des activités autorisées, interdites ou admises sous conditions**
- Article 4 - Possibilités d'extension**

II - Obligations et prestations à la charge de l'aménageur : les espaces à usages collectifs

- Article 1 - Voies de circulation ouvertes au public**
- Article 2 - Desserte en réseaux de la zone d'activités (viabilisation)**
2.1 - Alimentation en eau potable
2.2 - Alimentation en gaz
2.3 - Alimentation en énergie électrique
2.4 - Desserte téléphonique et nouvelles technologies
2.5 - Réseau d'assainissement
- Article 3 - Aménagement des espaces communs**
3.1 - Espaces verts
3.2 - Aires publiques de stationnement
3.3 - Signalétique
3.4 - Gestion de l'affichage publicitaire
3.5 - Gestion des eaux pluviales (drainage)
3.6 - Locaux techniques

III - Obligations de l'acquéreur

- Article 1 - Prescriptions d'urbanisme s'appliquant sur la parcelle**
1.1 - Implantation des bâtiments
1.2 - COS et emprise au sol
1.3 - Hauteur des constructions
1.4 - Parkings privatifs
1.5 - Espaces libres sur la parcelle (végétalisation, aire de stockage, accès, drainage des eaux de pluie...)
- Article 2 - Architecture des bâtiments et accompagnement**
2.1 - Volumétrie et expression architecturale
2.2 - Matériaux
2.3 - Couleurs
2.4 - Clôtures
2.5 - Enseignes
2.6 - Intégration des boîtes aux lettres et boîtiers techniques ou murs techniques

Article 3 - Gestion des déchets industriels

IV - Gestion et entretien de la zone d'activités

- Article 1 - Structure de gestion du site (statut et missions)**
- Article 2 - Entretien des espaces collectifs et mise en place de services communs**

Cet aide-mémoire met en avant les divers chapitres qu'il est nécessaire de trouver dans ce document et qui peuvent être plus ou moins développés. Des adaptations aux circonstances locales, l'intégration de compléments pourront être étudiées au cas par cas.



Organiser une consultation de concepteurs

La passation de marchés de maîtrise d'œuvre est encadrée par le code des marchés publics actualisé en 2006.

Quel que soit le montant du marché et la procédure de consultation choisie, le code des marchés publics définit des principes généraux incontournables : **liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats, transparence des procédures.**

Une méthode

Toute consultation s'effectue sur les bases d'un programme et celui-ci requiert un certain nombre d'étapes indispensables :

- **Les réflexions préalables** ont pour objectif de préciser la nature des enjeux qu'ils soient architecturaux, urbains, environnementaux, économiques ou financiers.
- **L'établissement d'un préprogramme** rendra compte de ces enjeux tout en intégrant les besoins. Plusieurs scénarios seront alors étudiés par le maître d'ouvrage qui en retiendra un.

La réalisation du préprogramme peut donner lieu à une consultation de maîtrise d'œuvre, spécifique à cette première étape importante.

- En fonction du scénario retenu le préprogramme sera affiné et servira à définir le mode de **sélection d'un maître d'œuvre.**

Remarque : Dans le cas où le code des marchés publics ne rend pas le concours de concepteurs obligatoire, la collectivité peut néanmoins choisir ce mode de consultation.

Par exemple, on peut considérer qu'une petite opération peut mettre en péril un site à forte valeur paysagère ou patrimoniale. Il est alors primordial pour la collectivité de multiplier ses chances en faisant émerger plusieurs propositions avant de choisir.

La loi Paysage du 8 janvier 1993

Relative à la protection et à la mise en valeur du paysage, son application permet un plus grand respect du paysage dans les documents et les opérations d'urbanisme. Ainsi, **le PLU doit prendre en compte la préservation de sa qualité et la maîtrise de son évolution. De plus, un volet paysager doit être intégré aux demandes de permis de construire**, montrant l'impact des projets sur leur environnement. Une réflexion approfondie en amont du projet de zone d'activités permettra de mieux encadrer les réalisations individuelles ultérieures.

L'amendement Dupont du 2 février 1995

C'est un outil préventif ; il constitue une mesure de sauvegarde destinée à **assurer un aménagement de qualité des espaces non urbanisés, situés en bordure des voies importantes.**

Le caractère non urbanisé d'un espace s'apprécie en fonction de la présence de constructions et non pas en fonction du statut juridique du terrain (zonage du POS) ou de sa desserte en réseaux. Le panneau d'agglomération ne délimite pas non plus la partie urbanisée d'une commune.

Quelles sont les voies concernées ?

L'amendement Dupont s'applique aux autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation. C'est donc le statut juridique de la voie, au regard du code de la voirie routière, qui est pris en compte alors que les notions de caractéristiques techniques et de maître d'ouvrage n'interviennent pas. Par exemple, une route départementale non classée à grande circulation n'est pas concernée.

La direction départementale de l'Équipement de l'Hérault a répertorié les voies entrant dans le champ des nouvelles dispositions de l'amendement Dupont. Une cartographie à l'échelle du POS ou du PLU, précise, dans chaque cas, si l'inconstructibilité s'applique sur 75 ou 100 mètres. Les municipalités ont reçu, en temps voulu, les dispositions concernant leur commune.

Textes législatifs et réglementaires

Extraits

«Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, article 52 créant un nouvel article L.111.1.4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»



Textes législatifs et réglementaires

Loi 79-1150 du 29 décembre 1979

relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes

Décret 80-923 du 21 novembre 1980

portant règlement national de la publicité en agglomération

Décret 82-211 du 24 février 1982

portant règlement national des enseignes

Loi 92-3 du 3 janvier 1992

sur l'eau

Loi 92-646 du 13 juillet 1992

complétant et modifiant la loi 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Loi 92-1444 du 31 décembre 1992

relative à la lutte contre le bruit

Circulaire 96-32 du 13 mai 1996

sur l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Décret 96-986 du 24 octobre 1996

relatif à la déclaration préalable d'affichage publicitaire

Loi sur l'air du 30 décembre 1996

et sur l'utilisation rationnelle de l'énergie

Loi 2004-338 du 21 avril 2004

sur l'eau portant transposition de la directive 2000/60/CE

Loi MOP (maîtrise d'Ouvrage Publique) 85-704 du 12 juillet 1985

modifiée par l'**ordonnance 2004-566 du 17 juin 2004**

La loi SRU a pour objectif de promouvoir un habitat plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 – Loi n° 2000-1208

Décrets d'application du 27 mars 2001

Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 – Loi n° 2003-590

Les principaux documents d'urbanisme résultant de la nouvelle loi, doivent répondre à trois objectifs fondamentaux :

- **Principe d'équilibre** entre «*le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural*» et la préservation et la protection des espaces fragiles, en respectant les objectifs de développement durable.

- **Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain** : en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs, y compris en matière d'habitat, d'activités économiques et commerciales, d'activités d'intérêt général et d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

- **Principe de respect de l'environnement** par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des sites et du patrimoine bâti, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et nuisances.

Textes législatifs et réglementaires

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Le schéma de cohérence territoriale ne définit que les grandes orientations et doit laisser une liberté aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. En particulier, il ne comprend pas de carte générale de destination des sols, même s'il peut identifier ponctuellement des éléments précis à protéger, par exemple une forêt, une vallée.

Ce document engage les communes qui l'ont élaboré ensemble. Les plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales et les opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5000m²) pour l'urbanisme, les programmes locaux de l'habitat (PLH) pour le logement, les plans de déplacements urbains (PDU) pour les transports et le stationnement, et les décisions des commissions départementales d'équipement commercial doivent être compatibles avec les orientations du SCOT.

L'élaboration d'un SCOT permet en outre aux communes de réaliser en commun certaines études qui seront nécessaires à l'élaboration de leurs plans locaux d'urbanisme ou de leurs cartes communales (études démographiques et économiques, études d'environnement, études paysagères dans les secteurs de montagne...).

Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) remplacent les anciens plans d'occupation des sols (POS).

Le PLU est composé, en plus du rapport de présentation, par un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement facultatives et un règlement.

La loi urbanisme et habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le rapport de présentation fait le diagnostic de la commune, c'est-à-dire recense les principaux besoins présents et futurs, analyse l'environnement naturel et expose les conséquences prévisibles de l'application du plan sur l'environnement. Il expose les motifs des orientations d'aménagement et des règles fixées par le règlement.

Chacun de ces documents peut être accompagné de documents graphiques.

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le règlement : la commune n'est pas obligée de remplir tous les articles (hauteur, destination, emprise...). Celle-ci choisit ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires. Les constructions doivent respecter le règlement du PLU à la lettre.

Comment faire une ZAC dans le régime du PLU ?

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet aux collectivités de mener des opérations d'aménagement. La ZAC favorise une vision prospective de l'urbanisme en évitant un développement au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

Dans les ZAC, les règles d'urbanisme sont désormais définies par le PLU. La procédure de ZAC comporte trois étapes :

- **la concertation préalable** : la commune annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur donné et fixe, par délibération, les conditions de cette concertation.
- **la création** : la commune définit le périmètre de l'opération et les grandes lignes du programme prévisionnel et analyse la faisabilité du projet. Le dossier comporte une étude d'impact pour apprécier les effets du projet sur l'environnement. La création d'une ZAC doit être compatible avec les orientations du SCOT.
- **la réalisation** : le dossier de réalisation définit le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics et décrit le bilan financier de l'opération. Les travaux d'aménagement ne pourront être engagés que si le PLU permet de réaliser le programme.

Source documentaire :

«Loi urbanisme et habitat»
Volet urbanisme - Service après
vote - Ministère de l'Équipement,
des Transports, du Logement, du
Tourisme et de la Mer - DGUHC
www.ecologie.gouv.fr



Bibliographie

Chartes de qualité

«*Charte HQE - Les Grands Champs*», BECA Environnement, février 1999, 78 p.

«*Charte de qualité des zones d'activités économiques*», CAUE du Gard, janvier 2004, 66 p.

«*La charte de Qualité Environnementale*» pour la zone d'activités de la «Borne Blanche» à Combs-la-Ville (77), ARENE, 16 p.
• <http://www.arenidf.com>

«*Charte de qualité environnementale du Parc d'activités de la Richarderie - Troisième volet : Cahiers des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères, environnementales*», ZAC de la Richarderie à Marines (Val d'Oise), septembre 2005, 43 p.

Programmation

«*Analyse des conditions de réussite du partenariat entre collectivités locales et entreprises en matière d'environnement*», Orée et ADAGE pour l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, 2000

«*Créer, aménager, promouvoir une zone d'activités. Guide méthodologique à l'usage des élus et autres acteurs du développement local*» DATAR (cner-edt-Michel Jallas), avril 2001.

«*Etude sur les zones d'activités économiques de l'Hérault*» pour le Conseil général de l'Hérault, par les Cabinets INNO et CITADIA Conseil, novembre 2005

«*Guide des Maîtres d'Ouvrage Publics pour le choix d'un conducteur d'opération ou d'un mandataire*», MIQCP septembre 2006, 134 p.

Environnement

«*Plan Environnement Entreprises*», ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), 2000

«*Qualité environnementale sur une zone d'activités*», guide de solutions techniques ARENE, septembre 2001, 66 p.

«*Plan Environnement Collectivités*», ADEME, 2002

«*Guide du Management Environnemental des zones d'activités, à destination des gestionnaires de ZA en requalification*», Orée, 2002

«*Guide pratique de l'environnement à l'usage des PME-PMI*», Entreprise pour l'Environnement-Orée-Afite, 2002, 165 p.

7 Fiches Techniques sur le management environnemental des zones d'activités - Orée • <http://www.oree.org>

Guide d'élaboration d'une «*Charte de qualité environnementale sur une zone d'activité économique*», ARENE, 2005, 126 p.
• <http://www.arenidf.com>

«*Guide méthodologique de l'AEU*», ADEME, mars 2006

«*Ouvrages publics & coût global*», Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, janvier 2006, 100 p.

«*Etat de l'environnement industriel - Languedoc-Roussillon*», DDE, DRIRE, DDAF, DDASS, DSV, DIREN, 2002
• <http://www.languedoc-roussillon.drire.gouv.fr>

Architecture

«*Qualité environnementale des bâtiments*», BET Tribu Alain Bornarel, Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, 2003, 294 p.

Architecture et Espaces communs

«*Toits et murs végétaux*», Nigel Dunnet et Noël Kingsbury, 2005, 255 p.

Dossier «*Quelle architecture pour les zones d'activités*», magazine D'Architectures, mai 2006, 19 p.

Bibliographie

La Publicité - Enseignes

«*La publicité en milieu urbain*», CETUR, 1993, 45 p.

«*La publicité et les enseignes : pourquoi et comment faire un règlement local de la publicité et des enseignes?*» Collection des guides techniques de l'environnement, ARENE Ile-de-France, 1996, 60 p.

Gestion

«*Quelles prestations de service faut-il installer sur les ZA ?*»

Enquête nationale KPMG/CER, juillet 2002, 24 p.

Résumé sur • <http://www.aradel.asso.fr>

Le bruit

«*Cahier n°6 - Gérer et construire l'environnement sonore*»,

ARENE, 1997, 140 p.

L'eau

«*Quelle gestion alternative de l'eau dans les constructions HQE et les projets urbains*»,

synthèse au Forum Régional de la HQE, ARENE, juillet 2003, 12 p.

«*La gestion alternative de l'eau dans les projets urbains*»,

ARENE, mai 2003 • <http://www.areneidf.com>

«*Les ouvrages de rétention - recommandations de la MISE 34*»

Préfecture de l'Hérault, janvier 2006, 4 p. • <http://www.herault.pref.gouv.fr>

Les déchets

«*Guide de l'entreprise : gestion des déchets en île-de-France*»,

ADEME, AFINEGE-Agence de l'eau Seine-Normandie-CCIP-CRCI Ile-de-France-ORDIF, 2000

L'éclairage

«*Recommandations relative à l'éclairage des voies publiques*»,

AFE (Association Française de l'Eclairage), juin 2002,

«*Les nuisances dues à la lumière*», AFE, 2006 • <http://www.lux-editions.fr>

Le végétal

«*Végétalisation des toitures et des façades*», Fiche 2.03 du Guide environnemental des ZA, ARENE, 2001 • <http://www.areneidf.org>

«*La haie méditerranéenne*»,

Daniel Croci, Denis Fraisier, Serge Schall, 2001, 96 p.

Dossiers chicane sur «L'arbre», Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault, 1999 et 2003

Le transport

«*Comment encourager son personnel à pratiquer le covoiturage?*»,

ARENE, 2003, 4 p. • <http://www.areneidf.com>

Réglementation

«*Les entrées de ville et l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme*»,

CERTU, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, DAFU, 1997, 80 p.

«*La réglementation de l'affichage publicitaire*»,

La Lettre du cadre territorial, JP. Strebler, 1998, 159 p.



Sites ressources

www.certu.fr - site du CERTU (Centre d'études sur les réseaux de transport et l'urbanisme). Réunissant les compétences nécessaires au conseil des décideurs et des professionnels publics et privés de la ville, Le CERTU a un champ d'activité très vaste portant sur l'ensemble des problématiques urbaines.

www.cstb.fr - site du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). Maintenant opérationnelle pour les immeubles de bureaux et les bâtiments d'enseignement, la marque NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE® atteste que les opérations certifiées sont programmées, conçues et réalisées en conformité avec les exigences du référentiel de certification.

www.ecoparc.com - portail d'information sur la gestion durable des parcs d'activités et des zones industrielles. Sa gestion est assurée par la société e-parc, société de conseil en gestion durable des parcs d'activités.

www.palme.asso.fr - site de l'Association nationale pour la qualité environnementale et le développement durable des territoires d'activités.

www.phytoresource.com - site de l'entreprise Phytorestore, elle développe la phytorestauration (ou phytoremédiation), c'est-à-dire l'ensemble des technologies qui utilisent les plantes comme principal agent de traitement des pollutions.

Organismes ressources

ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)
Résidence Antalya - 119 avenue Jacques Cartier - 34965 Montpellier cedex 2
Tél. 04 67 99 89 79 - Fax. 04 67 64 30 89 - www.ademe.fr/Languedoc-Roussillon

Adivet (Association pour le développement et l'innovation en végétalisation extensive de toiture) - contact@adivet.org

AFE (Association Française de l'Eclairage)
17, rue Hamelin - 75783 Paris Cedex 16
Tél. 01 45 05 72 00 - Fax 01 45 05 72 70 - www.afe-eclairage.com.fr

Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse
2 et 4 allée de Lotz - 69363 Lyon cedex 7
Tél. 04 72 71 26 00 - Fax. 04 72 71 26 01 - www.eaurmc.fr

ANVAR (Agence nationale de valorisation de la recherche)
Siège parisien : ANVAR, 43 rue de Caumartin, 75436 Paris cedex 09
tel : 01 40 17 83 00 - Fax. 01 42 66 02 20 - Site. <http://www.anvar.fr>

ARENE-Idf

(Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies d'Ile-de-France)
94 bis avenue de Suffren - 75015 Paris
Tél. 01 53 85 61 75 - Fax. 01 40 65 90 41 - www.arenedidf.com

Association HQE®

4 avenue du Recteur Poincaré - 75016 Paris
Tél. 01.40.47.02.82 - Fax. 01.40.47.04.88 - www.assohqe.org

Association Orée

42, rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris
Tél. 01 48 24 04 00 - Fax. 01 48 24 08 63 - www.oree.org

CIDB (Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit)

12-14 rue Jules Bourdais - 75017 Paris - Tél. 01 47 64 64 64 - www.infobruit.org

COFRAC (Comité Français d'Accréditation)

37 rue de Lyon - 75012 Paris
Tél. 01 44 68 82 20 - Fax. 01 44 68 82 21 - www.cofrac.fr

DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt)

place Chaptal - 34261 Montpellier cedex 2
Tél. 04 67 34 28 58 - Fax. 04 67 34 28 59 - www.agriculture.gouv.fr

Fédération Française du Paysage

Contact régional : ARCAD1 - 15 rue André Michel - 34000 Montpellier
Tél : 04 67 58 54 55 - Fax : 04 67 58 37 31 - www.f-f-p.org

Hérault Energie

Syndicat Mixte d'Electrification et d'Equipement du Département de l'Hérault -
Passage des Machous - BP 28 - 34120 Pézenas
Tél. 04 67 09 70 20 - Fax. 04 67 09 70 39 - E-Mail. smeedh@wanadoo.fr

MIQCP

Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques
Arche Sud 92055 La défense Cedex - Tél. 01 40 81 23 30 - www.archi.fr/MIQCP
Sa vocation est de promouvoir la qualité architecturale dans le domaine des constructions publiques. Elle assiste et conseille les maîtres d'ouvrage publics.

MISE 34 (Missions Inter-Services de l'Eau)

Tél. 04 67 34 28 61 - Fax. 04 67 34 29 66
www.herault.pref.gouv.fr

Conseil Régional de l'Ordre des Architectes

place Paul Bec - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 22 47 13 - Fax. 04 67 22 45 32 - www.architectes.org

Adresses et sigles

Conseil général de l'Hérault

1000 rue d'Alco - 34087 Montpellier Cedex 4
Tél. 04 67 67 67 67 - Fax. 04 67 67 68 99 - www.cg34.fr
un site sur les ZAE du département sera prochainement accessible
sur le site du Conseil général de l'Hérault

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault

19 rue Saint-Louis - 34000 Montpellier
Tél. 04 99 133 700 - Fax. 04 99 133 710 - herault.caue-lr.org
mail : caueherault@caue34.fr

Chambres de Commerce et d'Industrie :

• CCI de Montpellier St-Côme

Hôtel Saint-Côme - 32 Grand-Rue Jean Moulin - 34944 Montpellier cedex 9
Tél. 04 67 10 24 01 - Fax. 04 67 10 27 50

• CCI de Montpellier Alco

2300 avenue des Moulins - 34944 Montpellier Cedex 9
Tél. 04 67 10 27 61 - Fax. 04 67 10 26 61 - www.montpellier.cci.fr

• CCI de Béziers - Saint-Pons

26 allées Paul Riquet - BP 371 - 34504 Béziers Cedex
Tél. 04 67 809 809 - Fax. 04 67 809 810 - www.triangledoc.fr

• CCI de Sète - Frontignan - Mèze

Palais Consulaire - 2 quai Philippe Regy - BP 169 - 34203 Sète
Tél. 04 67 46 28 28 - Fax. 04 67 46 28 18 - www.sete.cci.fr

Chambre de Métiers de Montpellier

44 avenue Saint Lazare - 34965 Montpellier cedex 2
Tél. 04 67 72 72 00 - Fax. 04 67 72 72 23 - www.cm-herault.fr

DDE (Direction Départementale de l'Équipement de l'Hérault)

520 allée Henri II de Montmorency - 34064 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 20 50 00 - Fax. 04 67 15 68 00 - www.herault.equipement.gouv.fr

DIREN (Direction Régionale de l'Environnement)

58 avenue Marie de Montpellier - 34965 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 15 41 41 - Fax. 04 67 15 41 15
www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr

DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement)

Antigone - 3 place Paul Bec - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 69 70 00 - Fax. 04 67 69 70 55 - www.languedoc-roussillon.drire.gouv.fr

Hérault Aménagement

Parc Euromédecine Bât D - 109 rue Henri Noguères
Tél. 04 67 40 92 00 Fax 04 67 40 92 01 - contact@herault-amenagement.fr

SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine)

5 enclos Tissié-Sarrus - 34961 Montpellier cedex 2
tél : 04 67 06 81 21
Tél. 04 67 06 81 21 - Fax. 04 67 06 81 22 - www.languedoc-roussillon.pref.gouv.fr

Sigles

AEU - Approche Environnementale de l'Urbanisme

ANVAR - Agence Nationale de la Valorisation de la Recherche

COS - Coefficient d'Occupation des Sols

CSR - Chaussée à Structure Réservoir

DIB - Déchets Industriels Banaux

DIS - Déchets Industriels Spéciaux

EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

HQE® - Haute Qualité Environnementale

ISO - International Standards Organisation
(Organisation internationale de normalisation)

MISE - Mission Inter Services de l'Eau

NTIC - Nouvelles Technologies de l'Information et des Communications

PADD - Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PLU - Plan Local d'Urbanisme

PME-PMI - Petites et Moyennes Entreprises - Petites et Moyennes Industries

POS - Plan d'Occupation des Sols

SME - Système de Management Environnemental

SRU - Solidarité et Renouvellement Urbain

UH - Urbanisme et Habitat

ZAC - Zone d'Aménagement Concerté

ZNIEFF - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique





Ph. F. Hébraud

***Ce document a été réalisé par
le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault
à la demande du conseil général de l'Hérault, en étroite collaboration avec ses services
et notamment le pôle développement et emploi
et la direction du Développement des entreprises et de l'expansion économique***

Rédaction

Michèle Bouis, architecte urbaniste, directrice adjointe du CAUE de l'Hérault,
Brigitte Lafourcade, assistante d'étude en urbanisme et environnement au CAUE de l'Hérault

Contributions

Lionel Lacroix, urbaniste, chargé de mission Développement économique local au conseil général de l'Hérault
Michel Bidegain, architecte, chargé de mission Qualité environnementale au CAUE de l'Hérault,
Françoise Dupuy, juriste, responsable du service foncier au conseil général de l'Hérault.
Jean-Claude Deperrois, directeur SEM Hérault Aménagement

Conception graphique

Frédéric Hébraud, plasticien, graphiste au CAUE de l'Hérault
Marion Torreilles, assistante, graphiste au CAUE de l'Hérault

Crédit photographique

Service Communication du conseil général de l'Hérault
CAUE de l'Hérault

Financement

Conseil général de l'Hérault
CAUE de l'Hérault

Novembre 2007

Ce document a été imprimé sur du papier recyclé Cyclus Print avec des encres végétales

