

# référentiel



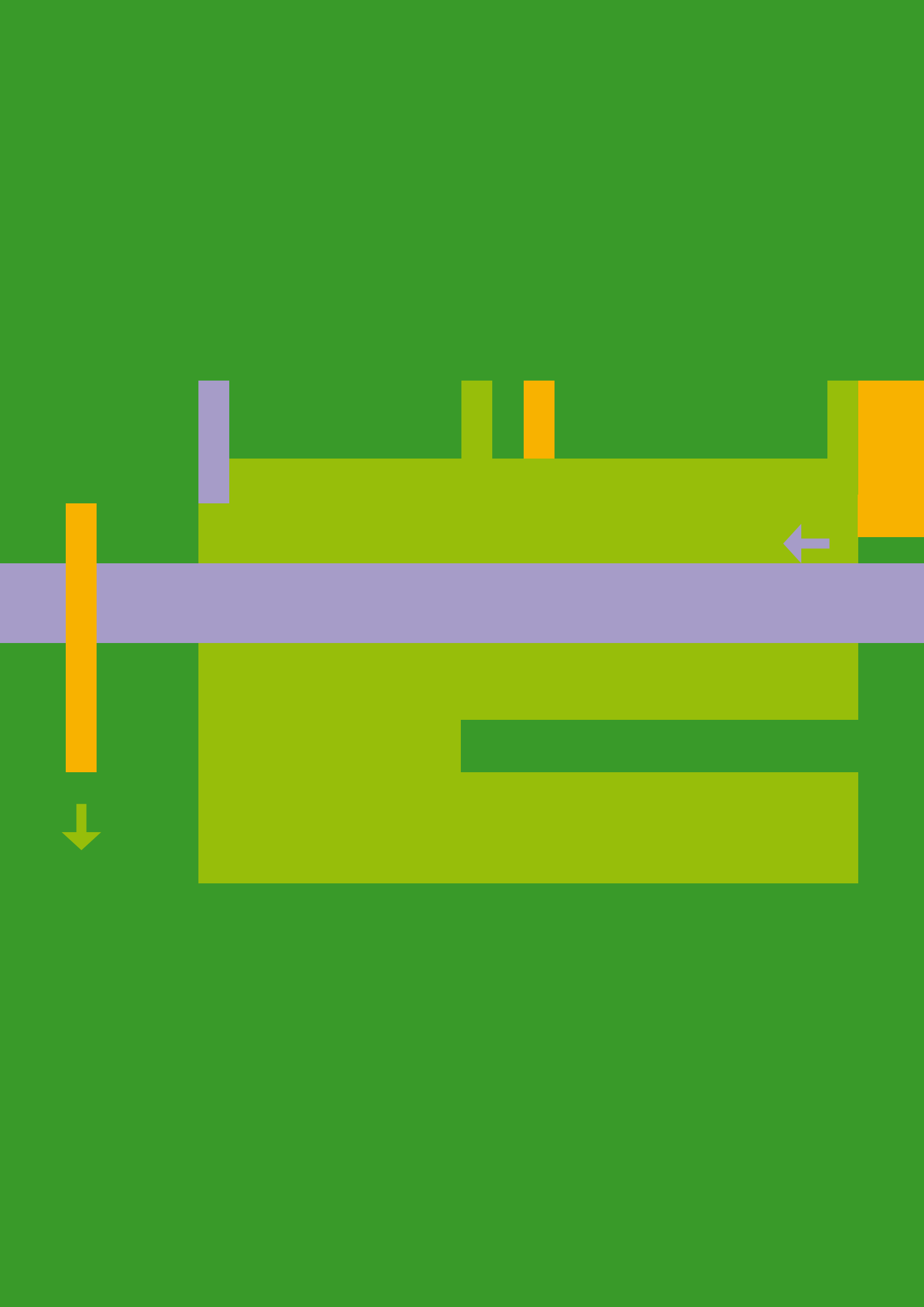
*une démarche de*

**Bretagne**



**QUALIPARC**

*développement durable*



# Édito

**D**EPUIS 1999, LA RÉGION ET LES QUATRE DÉPARTEMENTS BRETONS travaillent ensemble à l'amélioration de la qualité des zones d'activités économiques. En moins de 10 ans, nous avons soutenu et accompagné plus de 330 parcs d'activités dans des démarches Qualiparc.

Durant toutes ces années, le dispositif a fait ses preuves. Il a permis d'accompagner les maîtres d'ouvrage dans la réalisation de projets de qualité.

Mais pour demeurer en adéquation avec les besoins des entreprises, des maîtres d'ouvrage et de la population, Bretagne Qualiparc se doit d'évoluer.

C'est pourquoi, près de 10 ans après la création de Bretagne Qualiparc, nous avons décidé d'adapter le dispositif afin que la démarche conserve le caractère exemplaire et novateur qui lui est reconnu nationalement, en permettant aux porteurs de projets d'aller plus loin dans l'amélioration de la qualité des parcs d'activités.

Parce que le parc d'activités est un outil au service du développement des territoires et de leur attractivité, le nouveau référentiel positionne clairement le pays ou le SCOT comme l'échelle pertinente de réflexion pour l'élaboration d'une stratégie d'offre foncière.

Il accorde également une attention plus grande aux services qui sont apportés aux entreprises, qui constituent une condition essentielle à leur ancrage territorial. Parce que le développement durable est devenu le standard de l'intervention publique, de nouvelles exigences sont définies pour améliorer la qualité urbaine et environnementale des projets.

Soucieux de répondre au mieux aux attentes des porteurs de projets, la Région et les Départements ont également souhaité redéfinir leur partenariat. Cette démarche s'est traduite par la rédaction d'une Charte, garante d'un meilleur fonctionnement du dispositif.

L'élaboration d'une Charte et ce nouveau référentiel traduisent un engagement commun : mettre notre ambition au service de la vôtre, pour un développement harmonieux de tous les territoires bretons.

**JEAN-YVES LE DRIAN,**  
*Président du  
Conseil régional  
de Bretagne*

**CLAUDY LEBRETON,**  
*Président du  
Conseil général  
des Côtes d'Armor*

**PIERRE MAILLE,**  
*Président du  
Conseil général  
du Finistère*

**JEAN-LOUIS TOURENNE,**  
*Président du  
Conseil général  
d'Ille-et-Vilaine*

**JOSEPH-FRANÇOIS KERGUERIS,**  
*Président du  
Conseil général  
du Morbihan*

Bretagne



QUALIPARC



# Préambule ←

Bretagne Qualiparc rassemble depuis 1999 les Départements des Côtes d'Armor, du Finistère, de l'Ille-et-Vilaine, du Morbihan et la Région Bretagne au service d'un objectif partagé : améliorer la qualité de tous les parcs d'activités économiques, sur l'ensemble du territoire breton.

Au croisement de l'aménagement durable du territoire et du développement économique, la démarche vise à promouvoir une nouvelle façon de concevoir et de gérer les espaces accueillant les activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, logistiques, tertiaires ...), qui jouent un rôle déterminant dans l'image et l'attractivité de la Bretagne.

Bretagne Qualiparc est une démarche d'amélioration en continu plutôt qu'un label. Elle ne fixe pas de norme a priori, mais elle définit des objectifs à atteindre, permettant de tenir compte des spécificités des territoires, des caractéristiques des opérations et des projets de développement qu'elles expriment.

Le dispositif mis en place par les cinq partenaires offre aux collectivités un accompagnement durant toutes les étapes de la vie du parc d'activités (études, travaux, gestion) par des conseils, des outils méthodologiques et des aides financières. Ce soutien leur permet d'optimiser le projet pour aller plus loin dans :

- la concertation entre acteurs du développement du territoire,
- la satisfaction des besoins des entreprises,
- la gestion économe des ressources.

La démarche repose sur un référentiel, qui définit les trois grandes qualités attendues d'une opération « Bretagne Qualiparc » :

- **une opération concertée s'inscrivant dans un projet de territoire global et transversal**, partagé par l'ensemble des collectivités et des acteurs économiques locaux ;
- **un projet économique ambitieux et exigeant**, au service d'une stratégie de développement économique ;
- **un projet fonctionnel, qualitatif et durable**.

L'attribution de l'agrément Bretagne Qualiparc, qui atteste de la conformité du projet au référentiel, est prononcée par le Comité technique régional, après examen du dossier. Cette instance regroupe les cinq partenaires et associe des experts techniques.

La conformité du projet d'aménagement au référentiel est une condition nécessaire à l'obtention d'aides financières de la Région ou des Départements ainsi qu'à l'utilisation de cette appellation sur les supports de communication du maître d'ouvrage. Parce que Bretagne Qualiparc vise l'exemplarité, la conformité du projet au référentiel est vérifiée sur pièce au stade des études, sur place à l'issue des travaux et régulièrement après mise en service.



*D'un strict point de vue fonctionnel, la création, l'extension et la requalification d'un parc d'activités consistent à aménager des terrains en vue d'accueillir des activités économiques. Encore faut-il que cette offre foncière réponde aux attentes des entreprises à court terme, et surtout qu'elle soit en mesure de s'adapter à l'évolution inévitable de leurs besoins à moyen et long terme. Mais une telle approche est évidemment extrêmement restrictive, dans la mesure où la disponibilité de foncier pour les entreprises ne saurait garantir à elle seule le développement d'un territoire. La qualité du cadre de vie, les aménités, la présence d'équipements (offre de logements notamment), l'accessibilité, l'offre de services, l'adaptation du bassin d'emplois, etc... sont autant de facteurs d'attractivité, tant pour les entreprises que pour les salariés, en particulier pour les cadres.*

*Chacun sait aujourd'hui que le capital de développement d'un territoire dépend de facteurs très divers, d'ordre physique (géographie, climat, paysages naturels...), culturel (identité, histoire, patrimoine), sociologique, démographique... Il dépend également pour beaucoup de son degré d'ouverture, de son image, et plus généralement des dynamiques à l'œuvre, résultant de la somme des initiatives publiques et privées. Territoire équilibré grâce à son réseau de villes moyennes, la Bretagne offre un environnement favorable à la mise en œuvre de stratégies de développement économiques conçues à la bonne échelle, dans une logique coopérative et concertée.*

*Un parc d'activités s'inscrit dans une stratégie d'aménagement du territoire globale, mobilisant les politiques de transport, habitat, services aux publics, développement économique. C'est par une concertation des acteurs publics du territoire et des acteurs économiques, que le parc d'activités pourra atteindre son objectif: participer au développement durable du territoire.*

# Une opération concertée s'inscrivant dans un projet de territoire global et transversal





## OBJECTIF 1

### **Fédérer l'ensemble des acteurs concernés du territoire**

Le parc d'activités est un équipement qui rayonne bien au-delà de la commune d'implantation. La présence d'autres parcs sur le territoire est à prendre en compte afin de ne pas créer de concurrence mais au contraire de développer des complémentarités et des synergies. Le projet de parc d'activités est ainsi une action de mise en œuvre de la stratégie de développement à l'échelle du pays ou du SCOT. Il doit s'articuler avec la politique de transport, d'habitat, foncier mais aussi s'inscrire dans une dynamique économique partagée. C'est la qualité de la concertation de l'ensemble des acteurs du territoire (Pays, EPCI, collectivités territoriales, services de l'État, Chambres consulaires, Agences d'urbanisme, CAUE, ...) et de la société civile (population, entreprises, associations) qui permet d'élaborer un projet partagé et cohérent.

#### ***Action 1 – Mettre en place un processus de concertation avec les acteurs concernés***

Le processus de concertation se concrétise notamment par la création d'un comité de pilotage réunissant a minima les membres suivants : maître d'ouvrage, représentant de l'EPCI (si le projet est communal), représentant du Pays, représentant du SCOT, et le référent Bretagne Qualiparc sur le territoire. Il peut également associer les co-financeurs, les services de l'État, les Chambres consulaires.

Il implique également que l'EPCI soit consulté sur tout projet concernant un parc sous maîtrise d'ouvrage communale. Le syndicat mixte de SCOT doit également être en mesure de formuler un avis sur la conformité du projet avec les orientations énoncées dans le document d'urbanisme.

## OBJECTIF 2

### **Définir un projet s'inscrivant dans une stratégie globale de développement définie à la bonne échelle**

Les chartes de pays et les SCOT existants ou en cours d'élaboration définissent, à l'échelle des territoires vécus, des projets de développement mobilisant l'ensemble des politiques publiques (économie, habitat, déplacements, services, environnement...). La stratégie économique, dont le parc d'activités est un outil, doit par conséquent s'articuler parfaitement avec le projet global d'aménagement et de développement du territoire.

Il est désormais reconnu que les implantations d'activités excentrées sont autant, voire davantage, responsables de l'étalement urbain que les constructions résidentielles. En contribuant au mitage du territoire, la multiplication des parcs d'activités constitue indiscutablement l'un des principaux facteurs d'artificialisation des sols, le plus souvent au détriment de terres agricoles et des espaces naturels. De plus, en favorisant la concurrence entre les territoires et en contribuant mécaniquement à la baisse du prix de vente des terrains proposés aux entreprises, la surabondance de l'offre foncière limite la capacité des territoires à mettre en œuvre des stratégies de développement économique coordonnées et efficaces. L'aménagement d'un parc d'activités est en effet une opération majeure pour la collectivité, qui mobilise à cette occasion d'importants moyens financiers, tant en investissement qu'en fonctionnement. La commercialisation des parcelles constitue par conséquent un enjeu essentiel à l'équilibre financier de l'opération, grâce aux recettes engendrées, directe (vente des parcelles) ou indirecte (taxe professionnelle, taxe sur le foncier bâti). Par ailleurs, un parc inoccupé produit un effet extrêmement négatif sur l'image du territoire.

## Action 2 – Concevoir un projet s'inscrivant dans une politique de gestion maîtrisée et raisonnée des espaces d'activités

Le projet doit tout d'abord être conforme aux orientations définies dans le SCOT et/ou les schémas d'aménagement de parcs d'activités conçus à l'échelle des pays, et recevoir l'avis favorable du Pays et/ou du syndicat mixte de SCOT. Il doit obligatoirement être précédé d'une **étude d'opportunité et de faisabilité réalisée a minima à l'échelle de l'EPCI**, démontrant la pertinence du projet, compte tenu de sa localisation, de sa taille, et de la nature des activités qu'il a vocation à accueillir, ainsi que du **coût indicatif global de l'opération sur la base de ratios (coût d'investissement, prix de revente prévisionnel des terrains aménagés compte tenu du marché local, charges récurrentes de fonctionnement)**.

En fonction des caractéristiques du projet, l'étude d'opportunité et de faisabilité doit prendre en compte les éléments suivants :

- **un diagnostic de l'offre existante concernant les parcs d'activités économiques**  
Il s'agit de **recenser l'existant** : nombre de parcs, localisation, surfaces, taux d'occupation, nature des activités, état des aménagements, bassins d'emplois... mais aussi **d'évaluer l'évolution de l'offre à 5 ans** (recensement des projets), et **d'évaluer l'adéquation entre l'offre foncière existante et les besoins actuels**, en prenant en compte la stratégie économique de la collectivité (nature des activités à accueillir...) et les attentes des entreprises.
- **une évaluation des besoins futurs : démarche prospective**  
Il est attendu une identification des besoins des entreprises en place et à venir, ainsi que des besoins des salariés. Cette démarche prospective doit tenir compte du contexte local (tissu économique, bassins d'emplois), mais aussi des changements socio-économiques régionaux, nationaux et internationaux (coût de l'énergie, attente sociale, changement climatique...) L'état des lieux identifie les points forts et les points faibles de l'offre présente sur le territoire et évalue l'importance des requalifications nécessaires pour mettre à niveau l'ensemble des parcs d'activités (nature de la requalification et coût indicatif des travaux sur la base de ratios).
- **une analyse du foncier**  
Cette analyse doit permettre de définir la disponibilité du foncier, ainsi que les éventuelles contraintes liées à son utilisation (par exemple : topographie, hydrologie, capacités d'assainissement,

réseaux, contraintes géologiques, archéologiques, pollution des sols, contraintes faunistiques et floristiques, voisinage...).

- **une programmation pluriannuelle**

Les différents projets d'aménagement de parcs d'activités doivent être identifiés (requalification, extension, création...), localisés, phasés dans le temps et dans l'espace et évalués financièrement de façon indicative (ratios). L'étude doit présenter et argumenter un phasage des différentes opérations d'aménagement de parcs d'activités et des aménagements induits (habitat, infrastructures de transport...). Une évaluation globale de l'impact sur le foncier est attendue. La priorité doit être donnée à la requalification et à la densification des parcs existants.

## Action 3 – Anticiper et accompagner les conséquences de l'implantation d'un parc d'activités économiques

La présence d'un parc d'activités a des incidences sur tout le territoire : présence de nouvelles entreprises, arrivée de nouvelles populations (avec des besoins que la collectivité doit satisfaire), intensification des déplacements, pollutions (plus ou moins maîtrisées), artificialisation des sols, consommation d'espace... Tout projet d'aménagement de parcs d'activités économiques doit par conséquent identifier l'ensemble des impacts en fonction des types d'entreprises accueillies, du nombre de salariés, du bassin d'emplois, de l'aire de chalandise, des pollutions engendrées (visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, hydrogéologiques...), des besoins en services... Des aménagements complémentaires s'avèrent ainsi nécessaires : création de nouvelles infrastructures ou adaptation des équipements existants (habitat, transports, assainissement, numérique...), services aux entreprises (déchets, promotion...), aux salariés (déplacements...) et à leurs familles (écoles, garderie, commerces...).

### POUR ALLER PLUS LOIN...

Concevoir ou adapter les documents stratégiques sectoriels permettant d'accompagner la création/extension/requalification de parcs d'activités (Plan Local de l'Habitat, Plan de Déplacement Urbain...).





*Un parc d'activités est un espace productif, un élément du paysage, mais aussi une vitrine du territoire. Aussi la collectivité se doit-elle de proposer aux entreprises un cadre de développement fonctionnel, en veillant à ce qu'il soit parfaitement intégré à son environnement.*

*Mais l'offre de foncier ne saurait à elle seule suffire pour attirer et fidéliser les entreprises sur un territoire. Le parc d'activités doit être conçu comme une composante d'une stratégie globale de développement économique.*

*Cela implique d'une part, une mise en cohérence du projet avec les autres outils de la politique économique de la collectivité permettant de développer et valoriser le capital territorial et humain du territoire, et d'autre part, la prise en compte des besoins des entreprises et de leurs salariés dans la définition et la mise en œuvre du projet.*



# Un outil de développement économique ambitieux et exigeant





### OBJECTIF 3

#### Mettre à niveau l'ensemble des parcs d'activités existants

Souvent situé en bordure de voie express, au niveau des bretelles d'échangeurs, le parc d'activités est un élément constitutif essentiel de l'image de la commune ; c'est aussi plus largement une vitrine du territoire. Il se doit d'être bien inséré dans le paysage, localisé de manière à garantir un accès facile et rapide, avec une offre de services performante, et des nuisances sur l'environnement maîtrisées.

Parce que son image rejaillit directement sur celle des entreprises qu'il accueille, le parc d'activités doit offrir les meilleures conditions d'installation et de fonctionnement, mais aussi un cadre le plus agréable possible. C'est une qualité de plus en plus recherchée, et donc une condition nécessaire à l'attractivité du territoire auprès des entreprises ainsi qu'à leur fidélisation.

#### Action 4 – En cas d'extension d'un parc d'activités, prévoir la requalification de la partie existante

Afin d'assurer l'égalité de traitement entre les entreprises déjà implantées sur la zone et celles qui bénéficieront de la nouvelle offre foncière, il apparaît indispensable d'envisager un traitement global du parc d'activités, de façon à ce que l'ensemble du parc présente un niveau homogène de qualité urbaine, environnementale et fonctionnelle.

Par conséquent, l'étude de conception doit impérativement porter sur la totalité du périmètre du parc (partie existante + extension) et associer les entreprises déjà installées pour prendre en compte leurs besoins.

La requalification est souvent perçue comme un embellissement du parc d'activités. Cependant, elle ne peut se résumer à une intervention paysagère de nature « cosmétique ».

L'étude de requalification doit par conséquent :

- **évaluer la qualité du parc existant en prenant en compte :**
  - l'optimisation foncière (taux d'occupation, emprise des bâtiments sur les parcelles, caractéristiques du parcellaire...),
  - la collecte et le traitement des déchets,
  - la gestion de l'eau,
  - le niveau des réseaux par rapport aux besoins des entreprises (VRD, approvisionnement en eau, en électricité, numérique),
  - l'insertion paysagère et urbaine : qualité architecturale des bâtiments, qualité des espaces publics, entretien des espaces verts, signalétique...

- **Identifier les faiblesses du parc ainsi que les besoins actuels et futurs des entreprises implantées ;**
- **Identifier les travaux à réaliser** (nature des travaux, coût) pour permettre d'améliorer la qualité de l'offre foncière, l'image du parc et par conséquent son attractivité.

### OBJECTIF 4

#### Répondre durablement aux besoins des entreprises

Un environnement agréable, propre, sûr, confortable et des services sont des prestations attendues par les entreprises. Une zone fonctionnelle permettant de produire, transporter, vendre ne suffit pas à convaincre une entreprise de s'installer. Les facteurs déterminant la localisation des entreprises sont ainsi très variés : accessibilité, demande, main d'œuvre qualifiée, offre foncière adaptée, connexion au très haut débit, mais aussi aménités : qualité de vie, services... sont de plus en plus déterminants pour attirer et fidéliser les cadres. Pour pouvoir intégrer ces attentes, il est nécessaire d'impliquer les entreprises dès la conception du projet, puis dans la gestion du parc d'activités. Ce type d'organisation repose sur la qualité de l'animation tout au long de la vie du parc d'activités, au gré des entreprises qui s'installent, qui s'agrandissent, ou modifient leurs champs d'activités.

#### Action 5 – Créer les conditions nécessaires à une desserte du parc en très haut débit

Si tous les parcs d'activités ne peuvent à court terme être desservis en très haut débit, il convient toutefois de prévoir cette possibilité en anticipant sur les travaux à réaliser (pose de fourreaux et de chambres de tirage nécessaires à l'installation de la fibre optique), de façon à réduire le coût futur de l'équipement de la zone.

#### Action 6 – Prévoir un dispositif d'animation et de gestion du parc d'activités

L'intérêt d'un parc d'activités ne réside pas tant dans l'offre foncière mise à disposition des entreprises que dans les **effets de synergie et les économies d'échelle** qu'il permet d'envisager (club d'entrepreneurs, groupement d'employeurs, collecte mutualisée des déchets, ...). C'est cette valeur ajoutée qui justifie véritablement l'existence du parc, en tant que forme urbaine monofonctionnelle (alors que la mixité des usages est aujourd'hui privilégiée pour réduire les déplacements). C'est également la pertinence de l'organisation et de la gestion, des services et des outils de mutualisation mis en place qui permet au parc de se distinguer, d'être attractif et d'améliorer sa visibilité.

Il est par conséquent nécessaire de prévoir un dispositif d'animation adapté prenant en compte les missions suivantes :

- mise en œuvre des **actions de promotion et de prospection** ;
- organisation de **l'accueil des nouveaux arrivants** / Présentation aspects contractuels ;
- **mise en réseaux** des acteurs ;
- organisation de **réunions, de rencontres et d'échanges d'entreprises** (club d'entrepreneurs) ;
- **relation avec les entreprises (ou l'association d'entreprises, quand elle existe)** : conseil aménagement des parcelles, montage de projet ;
- **gestion des services mutualisés**. Pour optimiser le fonctionnement du parc, il est utile d'identifier les services qui pourraient être mutualisés tels que : des salles de réunions et/ou de bureaux à la location, un contrat de gardiennage pour l'ensemble de la zone et des entreprises, un contrat d'entretien des espaces verts et des bâtiments de la zone, un groupement d'employeurs, une conciergerie d'entreprises ;
- **association des entreprises** à la conception, à la réalisation de l'opération puis au suivi de la vie du parc : proposer aux représentants des entreprises d'intégrer le comité de pilotage, présenter aux entreprises déjà installées et candidates à l'implantation le ou les scénarii d'aménagement retenu(s) ainsi que le calendrier de mise en œuvre (1 réunion a minima), désignation d'un référent de la collectivité pour les entreprises.
- **sensibiliser les entreprises aux enjeux de développement durable** : répondre aux besoins d'information, conseils sur les outils de développement durable (diagnostic thermique, utilisation des énergies renouvelables, réutilisation des déchets...).

Remarque : selon les cas, l'animation peut être assurée par un animateur dédié ou par le chargé de mission développement économique de la communauté de communes (ou du Pays), dans la mesure où cette mission est précisée et évaluée (temps, rémunération) dans sa fiche de poste.

## OBJECTIF 5

### Identifier les attentes des salariés : accessibilité, cadre de vie, services

Si la réussite d'un parc d'activités repose en grande partie sur sa capacité à répondre aux attentes des entreprises, les besoins des salariés et des usagers sont aussi importants. L'entreprise doit pouvoir offrir de bonnes **conditions de travail et d'accueil**.

La présence de certains services participe à l'amélioration de la **qualité de vie des employés et des usagers** : restauration, crèche, commerces de proximité, conciergerie d'entreprise, desserte en transports en commun...

#### *Action 7 – Proposer en fonction du site d'activités, les services pouvant être rendus à la fois à l'entreprise et à ses salariés*

Le projet doit identifier la nature des services à apporter aux entreprises et aux salariés, préciser le niveau de service à rendre (horaires, tarifs...), les modalités de gestion (en régie, externalisation). Exemple de services : restauration, crèche, commerces de proximité, conciergerie d'entreprise, desserte en transport en commun, aire de covoiturage, laverie, point poste et banque...

### POUR ALLER PLUS LOIN...

- Organiser un audit tous les 5 ans pour analyser le fonctionnement et programmer des améliorations de la zone ;
- Créer un groupe de suivi/évaluation du parc d'activités avec des représentants des entreprises, de la commune, de l'intercommunalité, de la chambre de commerces et d'industrie afin d'analyser :
  - le budget de fonctionnement,
  - les besoins en foncier, réseaux, infrastructures, services...
- Réaliser un plan de déplacement d'entreprises.





*Le parc d'activités constitue une composante de la commune à part entière. C'est un lieu de vie, un élément du paysage qui participe à l'identité du territoire. Par ses qualités fonctionnelles, le projet d'aménagement doit en premier lieu offrir un cadre propice au développement d'activités économiques. Mais il doit aussi permettre une parfaite intégration de ce nouveau quartier avec les autres composantes de la commune (continuité avec les zones urbanisées, les écosystèmes,...). Compte tenu du contexte global de renchérissement de l'énergie, de raréfaction des ressources naturelles et de l'enjeu que constitue le réchauffement climatique, une approche environnementale de l'urbanisme doit être privilégiée afin d'aménager de façon durable cette partie de la commune.*



# Un parc d'activités fonctionnel, qualitatif et respectant l'environnement





## OBJECTIF 6

### **Le parc d'activités doit être conçu comme une véritable opération d'urbanisme**

En tant que quartier de la commune, le parc d'activités doit être intégré à son environnement urbain et naturel. La pertinence de sa localisation conditionne de façon tout à fait déterminante sa qualité urbaine et fonctionnelle. Elle ne doit pas simplement résulter des opportunités foncières, mais être précisément étudiée, pour répondre aux besoins des entreprises tout en assurant la meilleure articulation possible avec la partie urbanisée de la commune (accès, continuité urbaine, proximité de services...). La localisation du parc doit favoriser l'utilisation de modes doux de déplacements et les transports en commun.

Quartier à part entière, le parc d'activité est à ce titre un véritable lieu de vie. C'est pourquoi le projet se doit d'intégrer des espaces publics de qualité (voirie, mobilier urbain, espaces verts), une mixité des fonctions et des usages. La procédure de réalisation la plus adaptée doit être recherchée pour garantir la qualité de l'opération dans des conditions techniques, juridiques et financières optimales (ZAC...). Une assistance à maîtrise d'ouvrage est préconisée pour permettre, au porteur de projet ne disposant pas des capacités d'ingénierie suffisantes, de conduire leur projet dans les meilleures conditions possibles.

#### **Action 8 – Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire (urbaniste, paysagiste, architecte...) pour la conception et le suivi des travaux et la sensibilisation des entreprises aux enjeux de développement durable**

Les missions confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre doivent comprendre les éléments suivants :

- conception et suivi de la réalisation du programme d'aménagement ;
- réalisation d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères ;
- réalisation d'un règlement de publicité ;
- conception d'un plan de signalétique ;
- conseils aux entreprises sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des bâtiments industriels, et sur l'optimisation du foncier (implantation du bâtiment, intégration des parkings et espaces de stockage) ;
- visa sur permis de construire ;
- missions de conseil aux entreprises dans le cas d'une requalification.

#### **Action 9 – Concevoir un projet fonctionnel**

L'organisation du site doit permettre d'assurer la parfaite coexistence des activités et des flux, un repérage aisé,

une sécurité optimale. Les aménagements doivent par conséquent être parfaitement adaptés aux activités pratiquées sur le site (artisanales, industrielles, tertiaires, commerciales, logistiques...) et aux types d'entreprises présentes.

Le plan d'aménagement doit assurer la parfaite coexistence des activités, le cas échéant en identifiant des secteurs propres à l'accueil d'activités engendrant des contraintes ou des nuisances particulières (nuisances acoustiques, olfactives...). Il pourra ainsi permettre un repérage aisé, pouvant être facilité par une signalétique adaptée.

Le dimensionnement des voies et des réseaux doit être adapté aux besoins actuels et futurs, de façon à permettre l'évolutivité du parc dans des conditions financières maîtrisées.

La multimodalité des déplacements doit être prise en compte afin de permettre aux usagers de se déplacer dans les meilleures conditions de confort et de sécurité (cheminements piétons, pistes cyclables, garages à vélos, abribus...).

#### **Action 10 – Veiller à la bonne intégration architecturale et paysagère du bâti et à la qualité des espaces publics et privés**

L'image d'un territoire est largement conditionnée par les perceptions visuelles. La qualité du parc d'activités et son apparence ont un impact important sur l'image de la commune. Aussi l'étude de conception doit-elle apporter un soin particulier à l'intégration architecturale et paysagère du parc et à sa perception depuis les axes routiers.

Une grande attention doit être apportée aux formes urbaines (alignements, échelles...), à la qualité architecturale des bâtiments (volumes, coloris, matériaux, implantation, enseignes...), à la réglementation de la publicité, au traitement des espaces publics (mobilier urbain, 1% artistique...). Les réseaux d'énergie et de télécommunication doivent être enfouis. Les espaces publics et privés doivent être soigneusement traités et entretenus.

Les prescriptions nécessaires pour garantir dans le temps (conception, réalisation, entretien) la qualité des constructions, des aménagements et des espaces verts et doivent être introduites dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que dans le cahier des charges de cession de terrain.

#### **Action 11 – Veiller à la qualité du traitement de la marge de recul inconstructible, qui doit demeurer propriété de la collectivité publique**

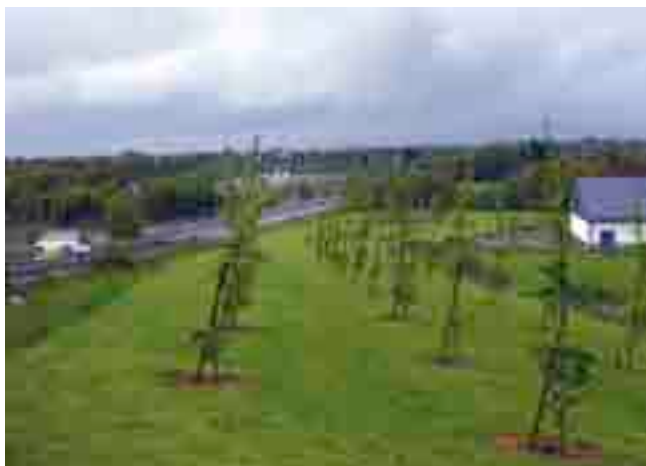
Les entrées de villes, les bordures de voies à grande



circulation apparaissent comme des espaces stratégiques, compte tenu de leur impact visuel. C'est pourquoi le législateur a souhaité subordonner les possibilités d'urbanisation le long de ces voies à l'existence d'un projet urbain intégré aux documents d'urbanisme. Résultant d'une réflexion d'ensemble suffisamment approfondie, les règles édictées dans le PLU doivent permettre de garantir la qualité de la continuité urbaine (alignement, formes urbaines, qualité architecturale des constructions, aménagements paysagers...), de limiter les nuisances (pollution sonore, visuelle, des sols...), d'assurer la sécurité du site. A défaut, l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme prévoit l'instauration de part et d'autres de la voie d'une marge de recul inconstructible.

Afin de garantir la qualité de cet espace dans le temps, il est demandé que la bande d'inconstructibilité demeure impérativement sous maîtrise d'ouvrage publique. Le traitement de cet espace devra être précisément étudié, ainsi que les modalités de sa gestion (entretien des espaces verts par exemple).

L'application de cette règle d'inconstructibilité ne saurait par ailleurs dispenser le maître d'ouvrage de veiller à assurer la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement. Par conséquent, toutes les dispositions seront prises pour assurer la qualité architecturale des constructions implantées au-delà de la marge de recul.



## OBJECTIF 7

### **La conception du parc d'activités doit permettre de minimiser son impact sur l'environnement**

Comme toutes les opérations d'urbanisme, l'aménagement d'un parc d'activités doit répondre à un double objectif : contribuer à la préservation de l'environnement (cadre de vie, ressources) et limiter les dépenses de la collectivité et des entreprises, tant en investissement qu'en fonctionnement (approche en terme de coût global). Ces enjeux sont à intégrer durant toute la vie du projet (conception, réalisation, gestion...) et à tous les niveaux (espaces publics, parcelles privées).

#### **Action 12 – Densifier le parc d'activités en optimisant la taille et l'occupation des parcelles**

La réalisation d'espaces dédiés aux activités économiques et commerciales représente une part importante de l'artificialisation des sols, dont l'impact est souvent négligé alors même que le foncier devient une ressource rare, aux usages de plus en plus concurrentiels. Une gestion durable et équilibrée du foncier est donc nécessaire pour assurer la coexistence harmonieuse des différents usages (économie, habitat, réseaux, agriculture, espaces naturels), de façon à préserver sur le long terme le développement du territoire. Le projet d'aménagement doit par conséquent être conçu de façon à optimiser l'occupation du sol :

- **adaptation du parcellaire aux besoins des entreprises ;**
- **mutualisation des espaces de stationnement ;**
- **limitation des espaces inconstructibles.**

#### **Action 13 – Concevoir un projet permettant de réduire les déplacements motorisés**

Le site retenu doit préférentiellement se situer à proximité des zones d'habitat, être desservi par les transports en commun, accessible par des modes doux de déplacement, des pistes cyclables, des aires de covoiturage, pour proposer une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle.

#### **Action 14 – Prendre en compte les principes énoncés dans les démarches AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et HQE (haute qualité environnementale) et prévoir des aménagements et des équipements économes en ressources**

La conception du projet doit viser une gestion la plus économe des ressources naturelles :

- **ressource foncière** : par la recherche de densification, la mutualisation des espaces de stationnement, l'optimisation des espaces non construits ;
- **ressource énergétique** : par le choix des matériaux, l'emplacement et l'orientation des bâtiments sur les



parcelles (en fonction de la nature du sol, de la course du soleil, des vents dominants), les modes d'éclairage, le recours aux énergies renouvelables, la création de réseaux de chaleur ;

- eau : par des aménagements et des équipements économes, le traitement des eaux de pluie à la parcelle ;
- espaces verts : préservation du maillage bocager existant et des corridors écologiques, gestion différenciée, anticipation des coûts de fonctionnement, élaboration d'un cahier de gestion, utilisation du matériel des services techniques, mutualisation de l'entretien, pré-verdissement.

### **Action 15 – Réduire les nuisances et les rejets dans l'environnement**

L'ensemble des pollutions (air, eau, bruit) induites par le parc d'activités doivent être identifiées et maîtrisées. La gestion des déchets constitue un enjeu majeur de la conception du projet, qui veillera à limiter leur production, favoriser leur collecte et leur recyclage, collecter et traiter les déchets du chantier (chantier vert).



#### **POUR ALLER PLUS LOIN...**

- Faire une étude (opportunité et faisabilité) du potentiel de production énergétique du territoire ;
- Inscrire l'agrément ISO 14001 comme critère à respecter par les entreprises dans le règlement de zone ;
- Imposer aux entreprises dans la Charte du parc d'activités de s'inscrire dans une démarche de management environnemental aux entreprises (ADEME) ;
- Fixer des seuils de performance énergétique équivalents à ceux prévus dans la loi de programme (2005-781 du 13 juillet 2005) pour 2010 ;
- Sensibiliser les entreprises aux démarches d'écologie industrielle (adopter des stratégies innovantes avec valeur ajoutée environnementale, améliorer l'écocoefficacité de l'entreprise, réaliser des économies d'échelles, réduire les coûts d'approvisionnement en matières premières et de traitement des déchets, générer de nouveaux revenus par la vente de sous-produits, améliorer l'image de l'entreprise aux yeux des clients et des fournisseurs, des riverains, de la société civile).

## Une opération concertée s'inscrivant dans un projet de territoire global et transversal

*Documents à fournir*

### Objectif 1 – Fédérer l'ensemble des acteurs concernés du territoire

**Action 1 :** mettre en place un processus de concertation avec les acteurs concernés

**Exigence :** créer le comité de pilotage réunissant les acteurs du territoire.

- Note présentant les modalités de concertation en fonction du phasage du projet et la composition du comité de pilotage.

### Objectif 2 – Définir un projet s'inscrivant dans une stratégie globale de développement définie à la bonne échelle

**Action 2 :** concevoir un projet s'inscrivant dans une politique de gestion maîtrisée des espaces d'activités.

**Exigence :** analyser l'offre hors du territoire en s'appuyant si possible sur un Schéma des parcs d'activités à l'échelle du Pays, intégrer et traduire le projet dans les documents de référence (SCOT, PLU, schémas, règlements), obtenir l'accord de l'intercommunalité en cas de projet communal.

**Action 3 :** anticiper et accompagner les conséquences de l'implantation d'un parc d'activités économiques.

- Extrait du SCOT et/ou du schéma de localisation des parcs d'activités s'ils existent, à défaut, fournir une notice rédigée par le Pays décrivant l'articulation du projet avec les parcs existants à l'échelle du Pays et justifiant à cette échelle les choix réalisés quant à la localisation, la surface, la nature des activités. Si les documents sont en cours d'élaboration, fournir une notice du maître d'ouvrage du SCOT ou le schéma de zones d'activités,
- Fournir l'avis de l'EPCI (si le projet est communal) sur la pertinence du projet (localisation, vocation, services...).
- Etude de faisabilité et d'opportunité démontrant l'insuffisance quantitative et qualitative de l'offre existante à l'échelle du Pays, ou à défaut, de l'EPCI.

#### Outils à disposition

- Modèle de délibération portant avis sur le projet d'aménagement
- Guide méthodologique
- Cahier des charges type d'élaboration d'une étude de faisabilité et d'opportunité
- Cahier des charges type d'élaboration d'une étude d'aménagement

## Concevoir un outil de développement économique ambitieux et exigeant

*Documents à fournir*

### Objectif 3 – Mettre à niveau l'ensemble des parcs d'activités existants

**Action 4 :** en cas d'extension d'un parc d'activités, prévoir la requalification de la partie existante.

**Exigences :** conduire, a minima en phase étude du projet, une étude sur la totalité du périmètre du parc d'activités existant et intégrer les entreprises déjà installées à une démarche d'amélioration collective.

- Études préalables portant sur l'intégralité du périmètre (dans le cas d'une extension : parc d'activités existant et zone de l'extension) : diagnostic et schéma d'aménagement ;
- Délibération de la collectivité précisant un calendrier de réalisation indicatif ;
- Réunion de présentation du projet aux entreprises sur la zone existante.

### Objectif 4 – Répondre durablement aux besoins des entreprises

**Action 5 :** créer les conditions nécessaires à une desserte du parc en très haut débit.

**Exigence :** prévoir, lors de l'élaboration du schéma d'organisation, l'ensemble des fourreaux et chambres de tirages nécessaires à l'installation de fibre optique.

**Action 6 :** prévoir un dispositif d'animation et de gestion du parc d'activités

**Exigences :** l'animateur /gestionnaire pourra assurer les missions de promotion et information, mise en réseaux des acteurs, et gestion.

- Schéma d'aménagement du parc ;
- Note décrivant les modalités de concertation avec les entreprises après la mise en service (questionnaires, mise en place d'une association d'entrepreneurs, participation au comité de pilotage...) ainsi que les missions de l'animateur.

**Action 7 :** proposer en fonction du site d'activités les services pouvant être rendus à la fois à l'entreprise et à ses salariés

**Exigence :** identifier la nature des services à apporter aux entreprises et aux salariés, préciser le niveau de service à rendre, les modalités de gestion.

- Projet de services aux entreprises et aux salariés.

#### Outils à disposition

- Guide méthodologique
- Exemple de charte de parc d'activités
- Guide méthodologique « la gestion des zones d'activités » ARENE Ile de France
- Profil type d'un animateur de parc d'activités (ARADEL)

## Un parc d'activités fonctionnel, qualitatif et respectant l'environnement

*Documents à fournir*

### Objectif 6 – Le parc d'activités doit être conçu comme une véritable opération d'urbanisme

**Action 8 :** recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire (urbaniste, paysagiste, architecte...) pour la conception et le suivi des travaux et la sensibilisation des entreprises aux enjeux de développement durable

**Action 9 :** concevoir un projet fonctionnel.

**Exigence :** permettre aux différentes activités de fonctionner côte à côte : sectorisation, signalétique, sécurité, cheminement piétonnier, pistes cyclables, aire de retournement, desserte ferroviaire...

**Action 10 :** veiller à la bonne intégration architecturale et paysagère du bâti et à la qualité des espaces publics et privés.

**Exigences :** traiter dans l'étude de conception tous les aspects de l'intégration paysagère et environnementale.

**Action 11 :** veiller à la qualité du traitement de la marge de recul inconstructible qui doit demeurer propriété de la collectivité publique.

**Exigences :** conserver une maîtrise d'ouvrage publique de cet espace.

- Composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre (compétences);
- Cahier des charges de l'équipe de maîtrise d'œuvre (prévoir un visa sur PC obligatoire dans le cadre d'un projet d'extension ou de création et des missions de conseil paysagers et architecturaux dans le cadre des projets de requalification);
- Sectorisation du parc destinée à assurer la coexistence des activités, à limiter les conflits d'usages et les risques potentiels (croisements de flux, pollutions...);
- Fournir le plan de circulation;
- Fournir le plan signalétique;
- Permis d'aménager présentant (règlement de zone, CRAP, cahier de cession de terrain, plan);
- Projet d'aménagement et de gestion de la marge de recul avec un estimatif des coûts de gestion.

### Objectif 7 – La conception du parc d'activités doit permettre de à minimiser son impact sur l'environnement

**Action 12 :** densifier le parc d'activités en optimisant la taille et l'occupation des parcelles.

**Exigence :** intégrer cette exigence dans l'organisation du parc d'activités, l'élaboration du parcellaire.

**Action 13 :** concevoir un projet permettant de réduire les déplacements motorisés.

**Exigence :** proposer un site à proximité des zones d'habitation, desservi par les transports en commun, prévoir une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle.

**Action 14 :** prendre en compte les principes énoncés dans les démarches AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), HQE (haute qualité environnementale) et prévoir des aménagements et des équipements économes en ressources.

**Exigence :** que ce soit lors des travaux, du choix de l'implantation des bâtiments, les ressources doivent être optimisées : foncier, énergie, eau, espaces verts.

**Action 15 :** réduire les nuisances et les rejets dans l'environnement

**Exigence :** réaliser un chantier vert.

- Cahier des charges des études pré-opérationnelles;
- Description du parti d'aménagement retenu, en fonction des activités attendues, sur les thèmes environnementaux suivants : consommation de l'espace, orientation des bâtiments sur les parcelles, éclairage public, traitement alternatif des eaux de pluie, préservation de la biodiversité, réseau de chaleur, traitement des déchets des entreprises, déplacements, sensibilisation des entreprises;
- Dans le cahier des charges, prévoir la gestion différenciée des espaces verts (cahier de gestion des espaces verts);
- Dans le cahier des charges du maître d'œuvre, prévoir une mission de conseil pour la construction de bâtiments durables).

#### **Outils à disposition**

- guide du bâtiment industriel durable (ARENE, Ile de France), guide des énergies renouvelables dans les parcs d'activités (ARENE Ile de France).
- guide méthodologique, et fiches techniques
- guide « Bonnes pratiques à destination des aménageurs » CETE de l'ouest
- guide du bâtiment industriel durable (ARENE, Ile de France), guide des énergies renouvelables dans les parcs d'activités (ARENE Ile de France)
- guide ARCEP pour les aménageurs et pour les collectivités « Equipement des zones d'activités en infrastructures de télécommunication à haut et très haut débit » Statuts type d'une association d'entreprises

# Glossaire des démarches développement durable



## **HQE : Haute Qualité environnementale (ADEME)**

Il s'agit d'une démarche volontaire de management de la qualité environnementale des opérations de construction ou de réhabilitation de bâtiment. Le bâtiment est abordé à travers toutes ses composantes et tout son cycle de vie. Principe : c'est une approche système qui s'appuie sur : un management environnemental, des exigences environnementales définies à l'origine du projet en fonction du contexte, des priorités, du maître d'ouvrage. Pour maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur et créer un environnement intérieur satisfaisant, 14 cibles ont été définies, elles sont regroupées en 4 thématiques :

- Éco-construction – Relations des bâtiments avec leur environnement immédiat, Choix intégré des procédés et produits de construction, Chantier à faibles nuisances ;
- Éco-gestion – Gestion de l'énergie, Gestion de l'eau, Gestion des déchets d'activité, Gestion de l'entretien et de la maintenance ;
- Confort – Confort hygrothermique, Confort acoustique, Confort visuel, Confort olfactif ;
- Santé – Qualité sanitaire des espaces, Qualité sanitaire de l'air, Qualité sanitaire de l'eau.

### La HQE appliquée aux parcs d'activités :

Actuellement la certification HQE concerne les bâtiments d'habitation et tertiaire. Une extension de la normalisation est en cours et devrait concerner les projets d'aménagement de zone ou lotissement. Schéma des référentiels HQE (extrait du site internet de l'Ademe).



## **AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme (ADEME)**

Démarche volontaire au travers de laquelle peut s'exprimer une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable.

1990 : mise en place d'une méthode de renforcement de la qualité environnementale pour les projets urbains

2001 : actualisation de cette méthode

2003 : actions de formation et d'informations à l'échelle régionale (délégation régionale de l'ADEME), accompagnement sur les plans financiers et techniques

Principe : outil d'aide à la décision pour favoriser et faciliter la prise en compte des aspects environnementaux dans les projets d'aménagement ou les documents d'urbanisme (SCOT, PLU).

1. Expertise ;
2. Aide à la conception ;
3. Assistance à l'élaboration des dossiers réglementaires et documents contractuels ;
4. Assistance à l'élaboration de documents de prescription, de préconisation, à intérêt pédagogique.

Champs : environnement climatique ; choix énergétique ; gestion des déplacements ; gestion de l'eau ; l'environnement sonore ; l'approche paysagère et le traitement de la biodiversité ; autres en fonction des projets

Démarche : accompagnement, aide à la décision, assistance à maîtrise d'ouvrage qui s'applique aux différentes échelles de l'urbanisme. La méthode proposée s'appuie sur un projet urbain et des problématiques environnementales.

1. Identification et partage des principaux enjeux environnementaux du territoire avec les différents acteurs concernés ;

2. Définition des axes d'intervention, des orientations et des mesures à prendre en matière environnementale, en s'appuyant, si nécessaire sur des expertises complémentaires ;

3. La mise en application, qui permet de traduire les orientations définies dans les différents documents d'urbanisme.

Cible : collectivités locales qui s'engagent dans une démarche de planification urbaine ou d'aménagement opérationnel.

Cadre législatif : La démarche AEU n'est pas imposée, cependant différentes lois l'appuient : LOADDT (1999), SRU (200), UH, (2003) ... Les collectivités sont invitées à engager une évaluation environnementale de leurs politiques locales et de leurs projets d'aménagement.



## **Démarche de management environnemental**

Elle s'organise en 4 étapes :

1. Définir les objectifs à atteindre ;
2. Établir un calendrier réaliste ;
3. Mettre en place des moyens humains et financiers adaptés ;
4. Identifier les partenaires et les prestataires qui peuvent vous conseiller, ainsi que les aides financières et les outils disponibles. En 2002, l'ADEME et le réseau OREE ont édité un guide d'aménagement environnemental des ZA.



## **ISO 14001 (créée par le privé en 1996, révisée en 2004)**

Cette norme de certification environnementale définit des règles d'intégration des préoccupations environnementales dans les activités de l'organisme.

Principe : l'objectif consiste à maîtriser les impacts sur l'environnement et ainsi concilier les impératifs de fonctionnement de l'organisme et de respect de l'environnement.

Cible : tout type d'organisme, tous les aspects environnementaux liés aux activités, produits et services de cet organisme (sites industriels de production, sites tertiaires, collectivités, hôpitaux, grandes surfaces, zones d'activités)

Démarche : SME, Système de Management Environnemental (roue de Deming « Prévoir, Faire, Vérifier, Réagir ») :

1. Analyse environnementale permettant de dresser un état des lieux des activités, de la réglementation applicable à ces dernières et des impacts environnementaux qu'elles induisent ;
2. Une politique environnementale comportant un engagement d'amélioration continue et de prévention de la pollution, de conformité à la législation et à la réglementation environnementales applicables et aux autres exigences auxquelles l'organisme a souscrit ainsi que des impacts environnementaux qu'elles induisent ;
3. La structure organisationnelle : activités de planification, définition des responsabilités, des pratiques, des procédures, des procédés et des ressources pour élaborer, mettre en œuvre, réaliser, passer en revue et maintenir la politique environnementale de l'organisme.

Il s'agit d'une démarche volontaire qui s'appuie sur le référentiel SME 14001.

Certification : délivrée pour 3 ans suite à un audit par un organisme indépendant agréé par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). La conformité du système avec la norme est vérifiée annuellement.





**EMAS : Eco Management and Audit Scheme (Eco-Audit)** – créé par la commission européenne en 1995 et révisé en 2001. Chaque État membre établit un système d'agrément des vérificateurs indépendants.

Principe : système permettant à des organismes de s'engager, sur une base volontaire, à évoluer et à améliorer leurs résultats en matière d'environnement.

Démarche : ce système est mis en place à partir du règlement européen qui prévoit que pour participer à EMAS il faut :

1. Adopter une politique environnementale définissant les objets des principes d'action de l'organisation à l'égard de l'environnement ;
2. Effectuer une analyse environnementale de ses activités, produits et services sauf si un SME est déjà certifié ou reconnu ;
3. Mettre en œuvre un système de management environnemental ;
4. Effectuer régulièrement un audit environnemental et faire une déclaration environnementale qui comprend : une description de l'organisation ainsi que de ses activités, produits et services, la politique environnementale et le système de management environnemental de l'organisation, une description de ses impacts environnementaux, des objectifs par rapport aux impacts, les résultats environnementaux de l'organisation et la date de la déclaration. Cette déclaration doit être validée par un vérificateur environnemental dont le nom et le numéro doivent apparaître dans la déclaration.
5. Enregistrer la déclaration validée auprès de l'organisme compétent de l'État membre ;
6. Mettre la déclaration à la disposition du public

Cible : sociétés et autres organismes industriels et depuis 2001, tous les secteurs économiques publics et privés.

Conditions : Déclaration environnementale validée, Droits d'enregistrement si nécessaire, Formulaire avec les informations recueillies, Respects des exigences du règlement.

### Écologie industrielle



Démarche consistant à considérer le système industriel comme une forme particulière d'écosystème.

Principes :

1. Valoriser systématiquement les déchets ;
2. Minimiser les pertes par dissipation ;
3. Dématérialiser l'économie ;
4. Décarboniser l'énergie.

Démarche : l'écologie industrielle offre un cadre d'action pour intégrer dans l'ensemble du système économique des voies de mise en œuvre plus systématiques des démarches telles que la réutilisation et la dématérialisation au sein d'une communauté d'acteurs (collectivité territoriale, partenaires socio-économiques, fournisseurs, distributeurs...).

### ATEnEE : Actions Territoriales pour l'Environnement et l'Efficacité Énergétique

Contrat signé entre l'ADEME et la collectivité locale (Communauté d'agglomération, Pays ou PNR) qui s'engage dans un projet de territoire. Il permet à ces acteurs locaux d'intégrer dans leur politique territoriale, les enjeux environnementaux, d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ce programme est signé pour 3 ans entre les partenaires locaux et l'ADEME, il peut constituer le volet environnemental d'un agenda 21 Local ou en être tout simplement le précurseur. En 2005, on dénombrait 39 contrats avec 16 Pays, 13 PNR, 10 agglomérations.

Exemple : ADDOU (2002), Approche Développement Durable des Opérations

d'urbanisme (Pays de Rennes), appropriation rennaise de l'AEU.

Partenariat : ADEME / AUDIAR (Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise)/ Clé (conseil local énergie).

Démarche :

1. Diagnostic : définir des enjeux sociaux et environnementaux du projet et situer l'opération par rapport au territoire ;
2. Ateliers : explorer les « champs des possibles », définition d'objectifs et de principes d'aménagement qui sont ensuite traduits dans une charte de développement durable consacrée à l'opération d'urbanisme ;
3. Transcription de ces orientations dans les cahiers des charges des projets et les documents d'urbanisme ainsi qu'un accompagnement pour leur application.

Outil : Charte de développement durable, il est possible de donner une valeur prescriptive à cette charte si elle est reprise dans le cahier des charges de cession de terrain (CCCT). Le contrat liant l'aménageur à la collectivité locale commanditaire du projet d'urbanisme doit prévoir la reprise de la charte dans les CCCT afin de garantir l'effectivité de celle-ci.

Parc d'activités : démarche ADDOU sur la ZAC Ecoparc des Bruyères, réalisation d'études des ombres portées avec des logiciels de simulation d'ensoleillement ou encore proposent la réalisation d'un réseau de chaleur urbain sans que le cahier des charges ne le demande.



### Chantier vert (www.chantiervert.fr)

Principe : gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier.

Démarche : identifier les enjeux liés aux questionnements environnementaux sur les chantiers et mettre en évidence des solutions tant techniques qu'organisationnelles pour y répondre.

Pour un chantier de construction, réduire les nuisances environnementales répond à deux objectifs, selon deux échelles :

- celle du chantier et de sa proximité. Il s'agit alors des nuisances ressenties par les usagers, extérieurs ou intérieurs au chantier : le personnel du chantier, les riverains, les occupants dans le cas de réhabilitation, les usagers de la voie publique. Ces nuisances sont par exemple le bruit, les salissures, les circulations, les stationnements ;
- celle de l'atteinte à l'environnement et à la population en général. L'objet est alors de préserver les ressources naturelles et de réduire l'impact des chantiers sur l'environnement. Cet objectif revêt une importance particulière au regard des nuisances provoquées par l'ensemble des chantiers de bâtiment, surtout en termes de déchets produits et de pollutions induites.

Cibles :

- les flux entrants du chantier : engins et matériels utilisés sur le chantier, matériaux et produits mis en œuvre... ;
- le chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets... ;
- les flux sortants du chantier : déchets évacués, nuisances générées vis-à-vis des riverains...

Réduire toutes ces nuisances, dans les contraintes économiques difficiles de la construction, peut sembler une gageure. Cependant, tous les acteurs sont concernés, chacun peut y trouver un intérêt propre. La maîtrise d'ouvrage répond ainsi mieux aux besoins de ses clients, des usagers et de la collectivité dont elle dépend ; la maîtrise d'œuvre peut proposer des améliorations globales à moindre coût ; l'entreprise travaille différemment ce qui peut devenir un atout, pour elle, vis-à-vis de la concurrence.





Côtes d'Armor Développement – Tél. : 02 96 58 06 70

Conseil général du Finistère – Tél. : 02 98 76 20 25

SAFI – Tél. : 02 98 XX XX XX

Conseil général d'Ille-et-Vilaine – Tél. : 02 99 02 20 37

Conseil général du Morbihan – Tél. : 02 97 54 82 41

Conseil régional de Bretagne – Tél. : 02 99 27 97 33

Conseil régional de Bretagne – Tél. : 02 99 27 96 48

Crédits photos:

- Communauté de communes du Pays Fouesnantais
  - Conseil général du Morbihan – E. Bertrand
  - Côtes d'Armor Développement – N. Durand
  - Bretagne Qualiparc - C. Derrien

Impression sur papier 100 recyclé : Xxxx



Bretagne QUALIPARC, une action régionale et interdépartementale

