



# Hiérarchiser et requalifier Les Zones d'Activités Economiques Eléments de méthode



## SYNTHESE DE L'ETUDE

Dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma Directeur des Zones d'Activité Economique (ZAE), les services de l'agglomération mulhousienne ont souhaité disposer d'éléments de réflexion concernant les méthodologies à mettre en oeuvre pour :

- définir des critères d'intérêt communautaire des ZAE ;
- requalifier des sites d'activité économique. Des retours d'expériences, comportant si possible des éléments de coût, étant particulièrement recherchés.

Pour répondre à cette demande, l'AURM a procédé à une recherche en ligne des principaux guides méthodologiques existant et d'exemples de définition de critères d'intérêt communal/communautaire et de requalification. Cette recherche a été élargie à des exemples de territoires s'étant engagés dans une démarche de certification.

Les principaux enseignements de cette étude sont les suivants :

### Concernant les critères d'intérêt communautaire

La loi demande à ce que l'intérêt communautaire soit défini, mais elle se montre peu prescriptive. Différentes dimensions peuvent être prises en considération. Les plus courantes sont celles liées :

- au statut antérieur de la ZAE, au fait qu'elle soit nouvelle
- à sa taille et aux possibilités d'extension
- au caractère stratégique de la ZAE (volume d'investissements, accessibilité, nature du tissu économique)
- à sa participation à l'équilibre territorial.

Construire une grille d'évaluation des ZAE est à la fois assez simple et assez rapide. L'immense avantage de ces outils est d'objectiver le classement en zone d'intérêt communautaire ou en zone d'intérêt communal. Partant, ils permettent de définir, de manière partagée, les lieux qui doivent faire l'objet d'un investissement spécifique.

### Concernant l'intérêt de requalifier les zones d'activités

Cet intérêt est grand pour la Région Mulhousienne car les zones d'activités se sont multipliées (on en compte 66) et cela rend le territoire relativement illisible. Ces zones manquent souvent de qualité, tant dans l'aménagement, le paysage, la voirie, la signalétique... Les services collectifs proposés aux entreprises sont quasiment absents. Améliorer la compétitivité par des actions de requalification des sites est un enjeu fort, tant pour l'attractivité du territoire que pour l'image de la ville.

### Enfin, les objectifs poursuivis lors d'une démarche de certification demandent à être précisés

Une démarche de certification qui concernerait une ou deux zones et qui viserait essentiellement à communiquer ne serait pas adaptée à la problématique locale. De nombreuses zones sont anciennes, ont été aménagées sans réelle planification. Mieux organiser le territoire économique, restructurer les principales zones semble devoir être l'objectif principal. Si démarche de certification il y a, cela ne peut être que "la cerise sur le gâteau" ; cerise qui vient couronner une démarche de requalification en profondeur des ZAE du territoire.

# SOMMAIRE

## PREMIERE PARTIE : LES CRITERES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

<b>CE QUE DIT LA LOI (EXTRAITS)</b>	P. 6
<b>LES PRATIQUES</b>	P. 7
<b>LES CRITERES DANS QUELQUES COMMUNAUTES DE COMMUNES ET D'AGGLOMERATION</b>	P. 8
<b>UN RECOURS NECESSAIRE A UNE ANALYSE MULTICRITERES</b>	P. 10
Comment définir l'intérêt communautaire ?	P. 11
Comment objectiver ces critères ?	P. 13

## SECONDE PARTIE : LA REQUALIFICATION DES ZAE, RETOURS D'EXPERIENCES

<b>EXEMPLES D' ACTIONS DE REQUALIFICATION</b>	P. 14
<b>POURQUOI REQUALIFIER SES ZAE ?</b>	P. 16
<b>METHODOLOGIE DE LA REQUALIFICATION</b>	P. 17
Impliquer les acteurs concernés	
Dresser un état des lieux de la ZAE	
Partager l'état des lieux	
Missionner un cabinet spécialisé	
La mise en oeuvre, l'évaluation et le suivi	
<b>LES COUTS DE LA REQUALIFICATION</b>	P. 18
<b>POURQUOI NE PAS VISER LA CERTIFICATION ?</b>	P. 20
Stratégie n°1 : marquer sa différence	P. 20
Stratégie n°2 : engager, avec les entreprises, un travail de fond	P. 21
Le coût de la démarche	P. 22
<b>ANNEXES</b>	P. 23



# SUR QUELS CRITERES PEUT-ON DEFINIR L'INTERET COMMUNAUTAIRE DES ZAE ?

Les pages qui suivent s'appuient essentiellement sur la visite des sites internet d'une cinquantaine de Communautés et sur les documents suivants :

- MairieConseil, Supplément juridique, "10 questions réponses sur la compétence ZAE des communautés", Juillet 2009. ([www.mairieconseil.net](http://www.mairieconseil.net))
- Région Bourgogne/SOFRED Consultants, "Guide méthodologique, référentiel et grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités d'intérêt régional en Bourgogne". ([www.sofred.fr](http://www.sofred.fr))
- MaireConseil et ADCF, Cahier d'enquêtes et d'analyses n°25, "L'intérêt communautaire défini par les communautés d'agglomération. Critères et définitions"
- ADCF, "La notion d'intérêt communautaire, rappels juridiques et aspects pratiques", février 2006.

## L'INTERET COMMUNAUTAIRE : CE QUE DIT LA LOI (extraits)

La notion d'intérêt communautaire est apparue dans la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République, à l'occasion de la création des communautés de villes et des communautés de communes. La loi du 12 juillet 1999, en étendant cette notion aux communautés d'agglomération et aux communautés urbaines, et en prévoyant les modalités de sa définition, qui varient selon le type d'EPCI, lui a donné une nouvelle dimension.

### 3 - Contenu de la définition de l'intérêt communautaire

#### 3.1 Éléments de définition de l'intérêt communautaire

Bien que la loi n'énonce aucune règle pour procéder à la définition de l'intérêt communautaire, il paraît souhaitable que celle-ci ne se réduise pas à une liste de zones, d'équipements ou d'opérations au sein des compétences concernées.

##### 3.1.1 Principe préconisé : l'utilisation de critères objectifs

*L'intérêt communautaire paraît plutôt devoir être défini au moyen de critères objectifs permettant de fixer une ligne de partage stable, au sein de la compétence concernée, entre les domaines de l'action communautaire et ceux qui demeurent au niveau communal, qu'il s'agisse d'opérations, de zones ou d'équipements, existants ou futurs.*

Ces critères peuvent être de nature financière (seuils) ou reposer sur des éléments physiques (superficie, nombre de lots ou de logements, etc.), voire géographiques sous réserve d'une définition précise de la localisation retenue. Ils peuvent également être d'ordre qualitatif, sous réserve

d'un énoncé objectif et précis (fréquentation d'une infrastructure en nombre de véhicules par jour, fréquentation d'un équipement en nombre d'entrées par semaine ou par mois, etc.).

Les critères retenus, de quelque nature qu'ils soient, doivent correspondre à l'intérêt communautaire au sens de la loi, eu égard à la catégorie et à la taille de l'EPCI, à ses perspectives de développement, et, plus généralement, aux enjeux économiques et sociaux s'y rapportant.

*De manière générale, ont vocation à être reconnus d'intérêt communautaire toutes les actions, opérations, zones et équipements dont l'intérêt n'est pas détachable du développement, de l'aménagement ou de la politique de cohésion sociale de l'ensemble de la communauté, même s'ils sont localisés sur le territoire d'une seule commune.*

Une définition extensive de l'intérêt communautaire pourrait dépasser la vocation de l'EPCI s'il s'avérait qu'il répond aux besoins exclusifs d'une commune (par exemple, un parc de stationnement de cinq places ne présente pas, a priori, un intérêt communautaire pour une communauté d'agglomération). Inversement, une définition restrictive de l'intérêt communautaire aurait pour effet de limiter de manière significative le projet confié à l'EPCI.

Par ailleurs, pour être efficient en tant que frontière fonctionnelle entre compétence communautaire et compétence communale, pour garantir ainsi la sécurité juridique des interventions des communautés et de leurs communes membres et limiter tout risque de contentieux, il importe que l'intérêt communautaire soit défini avec précision ; doivent donc être

exclues les formulations générales, évanescentes ou imprécises (par exemple, la référence au « caractère stratégique pour le développement de l'espace communautaire », ou le recours à l'adverbe « notamment » ou aux points de suspension...).

##### 3.1.2 Exception : l'utilisation de listes

Une liste, qui aurait nécessairement un caractère limitatif, subordonnerait toute nouvelle intervention de l'EPCI à une modification statutaire pour les communautés de communes ou à une délibération modificative pour les communautés d'agglomération ou urbaines, et ferait obstacle, à l'élaboration d'un projet novateur alors que l'objet même des EPCI à fiscalité propre est l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet commun de développement et d'aménagement dépassant l'échelle communale.

*Toutefois, lorsque l'emploi de critères objectifs ne permet pas, à lui seul, de délimiter avec suffisamment de précision la frontière entre les compétences des communes et celles de l'EPCI, le recours à une liste reste possible.*

#### 3.2 Exemple de définition de l'intérêt communautaire

##### 3.2.1 En matière d'actions de développement économique

Toutes les zones d'activités économiques d'une superficie d'un seul tenant supérieure à n hectares, ainsi que toutes celles, quelle que soit leur superficie, situées à moins de n kilomètres d'une voie d'accès à l'autoroute..

Source : Ministère de l'économie et des finances

## LES PRATIQUES

Si toutes les intercommunalités mettent en avant leurs ZAE d'intérêt communautaire, il n'est pas aisé de trouver en revanche la définition des critères qui ont présidé à la définition de cet intérêt communautaire.

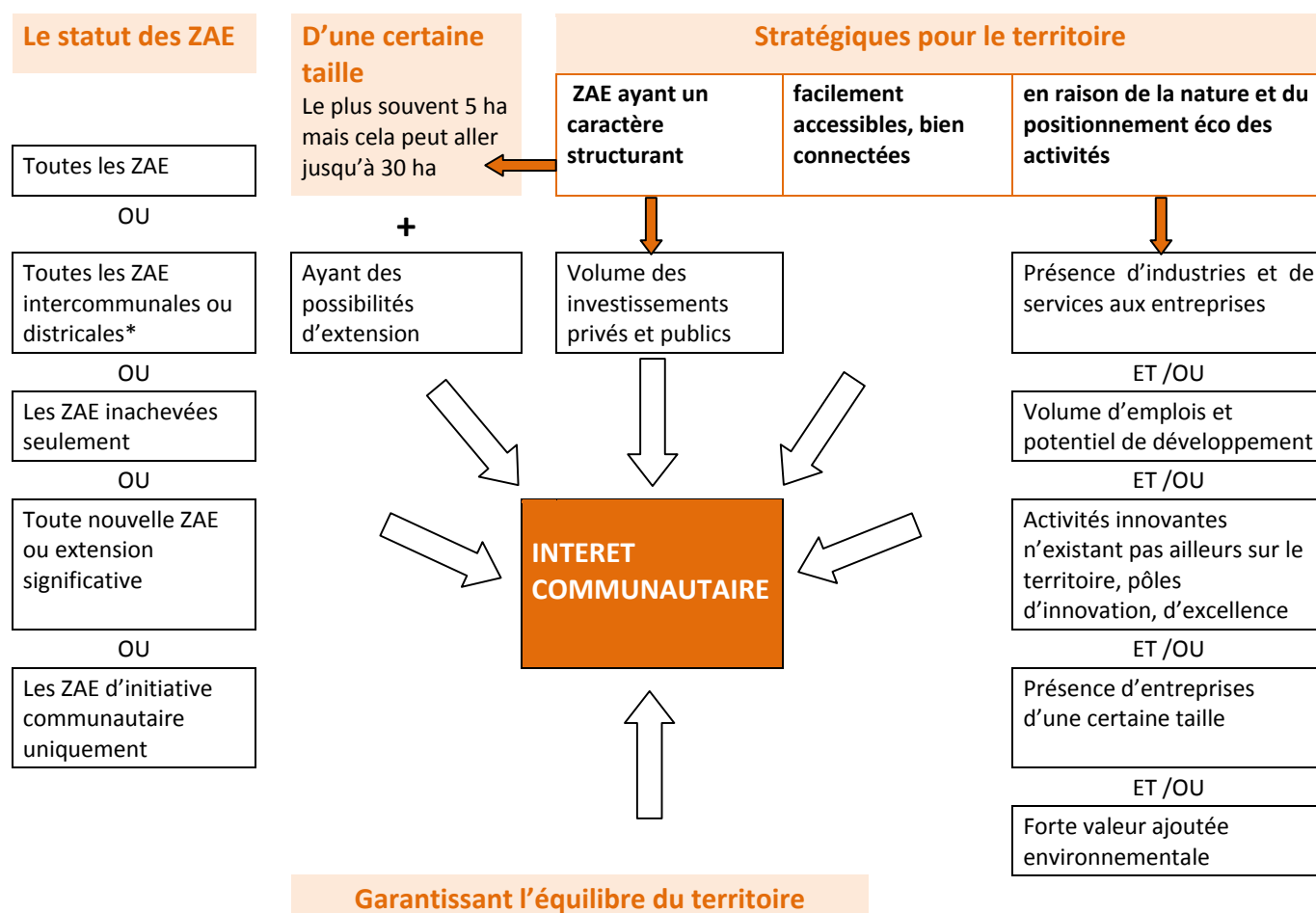
Les communautés de communes sont plus prolixes en la matière parce que dans la majorité des cas les critères retenus sont très simples : la taille et la présence d'axes routiers.

Pour les communautés d'agglomération, les choses se compliquent car le choix de classer telle ou telle ZAE en zone d'intérêt communautaire répond à des enjeux locaux. Les communautés d'agglomération peuvent ainsi être conduites à mettre en oeuvre des systèmes plus ou moins formalisés d'analyses multicritères.

Les principaux critères retenus, selon notre observation, sont reproduits dans le graphique suivant.

*“La souplesse des textes donne lieu à des situations très hétérogènes d'un territoire à l'autre, induites par la spécificité de chaque communauté. De nombreuses communautés considèrent qu'elles ont vocation à assurer la gestion de l'ensemble des zones d'activité économique du territoire, qu'elles soient déjà réalisées et commercialisées, en cours d'aménagement ou à créer. D'autres se positionnent seulement sur les seules futures zones d'activité, les zones existantes restant communales. L'intérêt communautaire est une notion évolutive. Le contenu de la compétence peut évoluer et une zone d'activité communale peut être reconnue d'intérêt communautaire à tout moment. Cette évolution peut être la conséquence d'opportunités foncières qui se présentent ou résulter de l'accueil d'une grande entreprise qui impose une réponse adaptée à ses besoins d'installation.”*

Mairie-conseils, juillet 2009



# LES CRITERES DANS QUELQUES

## COMMUNAUTES DE COMMUNES

Localisation des CC	Critères de définition des ZA d'intérêt communautaire
CC Pays calaisien	ZAE futures de + 5ha Situées à proximité d'une DR/RN
CC des 2 vallées	ZAE nouvelles de plus de 1Ha
CC des 3 vallées	Superficie disponible d'un seul tenant de +3Ha Situées à proximité d'une DR/RN
CC Région de Chemillé	ZAE existentes, leurs extensions à venir
CC canton de Montbenoit	Superficie minimale de 1 HA pour les -500 habitants, 2 ha pour les communes de 500 à 1000 hab, 3 Ha pour les communes de plus de 1000 habitants
CC de Cubzanais	Superficie de 20 Ha minimum
CC Varene et Scie	Toute ZAE existante et à venir
CC de Lunel	ZA aménagées après le 1er janvier 2000 sauf si vocation strictement artisanale et superficie inférieure à 2,5 Ha
CC Comté de Grimont	Toute ZAE existante à moins de 2 kilomètres d'une RN/RD, d'une gare SNCF, d'un accès autoroutier et d'une superficie supérieure à 2 Ha Toute ZA à venir d'une superficie minimale de 5 Ha
CC terre de Sèvres	Toute ZA où existe de la disponibilité
CC du pays de Pont à mousson	Toute future ZA contigüe à une RD/RN et d'une superficie minimale de 2 Ha d'un seul tenant
CC du pays d'Anceny	Toutes les ZA intercommunales existantes Les espaces créés depuis le 1er janvier 2000 répondant à 2 critères au moins : Emprise supérieure à 5Ha Investissement public supérieur à 152 450 euros Localisation sur le réseau routier structurant.
CC secteur de Sainte Loubes	Espaces supérieurs à 1 ha
CC du canton de Fauquemberg	Etre située sur un axe structurant Superficie minimale de 5 Ha avec des possibilités d'extension Installation minimale de 3 entreprises Investissements privés supérieurs à 300 000 euros



# LES CRITERES DANS QUELQUES

## COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION

Localisation des CA	Critères de définition des ZA d'intérêt communautaire
CA de Metz Métropole	Nouvelles opération d'une superficie supérieur à 10 Ha et création d'au moins 400 emplois
CA Troyenne	Existence de disponibilité et localisation géographique
CA Angers Loire Métropole	8 critères avec coefficient de 2 ou 3 (avec un score maximal de 18) Sont d'intérêt communautaire les ZA dont la note est de 9 minimum : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie supérieure à 10 Ha = coeff 2</li> <li>• Situation géographique stratégique = coeff 3</li> <li>• Taux de commercialisation inférieur à 90% = coeff 2</li> <li>• Présence d'activités stratégiques et/ou d'entreprises de plus de 100 salariés = coeff 2</li> <li>• Zone d'activités intercom/districtales = coef 3</li> <li>• Présence de bâtiments d'activité financés par les collectivités = coef 2</li> <li>• Présence d'un pôle comercial de taille significative = coeff 2</li> <li>• Nouvelle zone ou extension d'une zone = coeff 2</li> </ul>
CA Agen	ZA consacrées à de nouveaux métiers/ des filières
CA de Dieppe	Les ZAE existantes gérées par un SI  Les ZAE existantes ou à créer de plus de 10Ha ou inscrites dans un programme de résorption des friches
CA de Thionville	Pôles d'excellence Accessibilité
CA rives des deux seines	ZAE nouvelles inscrites dans un dispositif tel que ZAC et à proximité d'une RD/RN/autoroute
CA de Reims	Pas de critères d'intérêt communautaire défini (janvier 2011)
CA de Rennes	Renforcement des axes Rennes/Angers/Redon/Saint Malo Préservation de l'espace et maîtries des flux eau-énergie Emergence d'éco activités

## UN RECOURS NECESSAIRE A UNE ANALYSE MULTICRITERES

### Comment définir l'intérêt communautaire ?

#### Faut-il choisir entre les ZAE ?

Le premier choix est très simple puisqu'il consiste à ne pas choisir et à dire que toutes les zones d'activités sont d'intérêt communautaire. Dans les agglomérations, ce choix est rarement fait. Quoique cela puisse être un bon moyen d'éviter le foisonnement anarchique des zones et des positionnements concurrentiels...

A partir du moment où ce choix n'est pas fait, se pose la question des critères de l'intérêt communautaire. 3 cas (non exclusifs) peuvent être repérés :

**1er cas :** Peuvent être dites d'intérêt communautaire, toutes celles qui étaient, préalablement à la création de l'EPCI (ou de son changement de périmètre), d'intérêt intercommunal. On trouve dans certains cas une date précise : "celles qui étaient intercommunales à la date de..."

**2ème cas :** assez fréquent, sont d'intérêt communautaire toutes les zones futures ou les extensions significatives. Ce qui permet là aussi de maîtriser la création de zones nouvelles et de les subordonner à un principe de cohérence et de lisibilité.

**3ème cas :** seront dites d'intérêt communautaire certaines zones, en fonction de critères plus ou moins précis.

Le fait de parler "d'extension significative" introduit un premier critère additionnel : celui de la taille qui est le plus fréquemment invoqué parce qu'il permet à l'EPCI de ne prendre en gestion que les zones les plus "stratégiques", mais ce critère ne résout assurément pas tous les problèmes.

#### Le critère de taille n'est pas suffisant

Sont d'intérêt communautaire dans une immense majorité des cas, les zones ou les extensions de zone supérieures à une certaine superficie. 1 à 2 Ha dans les petits EPCI, 5/10 ha le plus souvent dans les communautés d'agglomération. Mais rien n'empêche d'aller bien au-delà.

Cependant, comme le remarque l'Assemblée des communautés de France, le seul critère de taille peut s'avérer peu pertinent. "*La pratique des communautés montre qu'une grande majorité utilise des critères (notamment de superficie) pour la*

*définition de l'intérêt communautaire en matière de zones d'activités. Le critère de superficie présente en effet l'avantage de la simplicité, mais peut se révéler peu pertinent : dans une communauté d'agglomération, une zone de 3 ha peut par exemple présenter un caractère nettement moins stratégique qu'une autre zone de 1,5 ha au regard de sa situation géographique et de la nature des activités qui y sont implantées.*"

D'autant que 2 zones très proches, chacune de "petite" surface peuvent constituer un ensemble intéressant.

#### S'y ajoute celui de la localisation

Le point fait unanimité : le positionnement géographique est essentiel puisqu'il conditionne la connectivité de la zone.

La proximité d'une bretelle d'autoroute, d'un réseau ferré et, dans le cadre des politiques de durabilité, d'un réseau de transport collectif performant ou d'un réseau numérique haut débit, conditionnent l'attractivité de la zone. Il existe un "carré magique" d'environ 10 km autour des infrastructures autoroutières où se retrouvent les ZAE les plus attractives.

On notera que dans le cas de la Région Mulhousienne (et des grandes villes en général), ce critère perd en pertinence puisque la configuration autoroutière locale fait que l'on est à peu près toujours à moins de 10 km d'une autoroute. Dans certains cas, la location privilégiée des ZAE sera telle que les grands axes inter-cités seront renforcés.

#### Et le caractère stratégique de la ZAE

Si la taille et la localisation constituent des pré-requis, ce ne sont que des conditions nécessaires. L'analyse doit en plus intégrer le caractère "structurant" ou "stratégique" des zones.

Ce qui renvoie quelquefois

- aux disponibilités (foncier disponible) et
- au montant des investissements nécessaires, privés comme publics, qui font que la création de la zone ou du projet dépasse le cadre communal. Généralement, les zones abritant des équipements et structures tels que les pépinières, les hôtels d'entreprises, les incubateurs, siège des pôles de compétences etc sont déclarées d'intérêt communautaire.

Soumettre la reconnaissance de l'intérêt communautaire à un impératif de disponibilité du foncier présente en outre l'avantage de disqualifier toutes les zones d'activités anciennes, arrivées à maturité, et dont les coûts de requalification peuvent s'avérer très élevés.

- Au-delà, le contenu économique des ZAE est le plus souvent visé. Il peut s'agir - de la présence d'entreprises d'une certaine taille ou à forte notoriété, ayant des effets d'entraînement sur le tissu économique local ;
- d'entreprises d'un secteur ayant de forts potentiels de développement ;
- d'entreprises innovantes. De manière générale, tous les pôles d'innovation, d'excellence sont présumés d'intérêt communautaire.
- Enfin, émergent des critères environnementaux, où des ZAE ayant un contenu environnemental certain (gestion des flux eau, énergie, préservation de l'espace, présence d'éco-activités...) peuvent être qualifiées de zones d'intérêt communautaire.

Cette orientation est cohérente avec la grenellisation de l'économie et des ZAE, mais aussi avec une orientation croissante des territoires pour des zones d'activités de qualité. Ainsi, la Communauté urbaine de Bordeaux met-elle en avant les critères suivants : "*Les orientations stratégiques définies par la CUB s'attachent alors davantage aux enjeux de qualité. La collectivité communautaire s'est fixé comme objectif d'engager une politique volontariste de qualité d'accueil et d'identité économique de l'agglomération : qualité des dessertes, préservation de l'environnement, performance du réseau d'infrastructures de transport, des réseaux de télécommunications et d'échanges, qualité d'insertion paysagère et architecturale, qualité d'image.*" (Nous soulignons)

### Comment "objectiver" ces critères ?

#### Deux exemples de grilles d'évaluation

Peu de détails apparaissent dans la littérature consultée sur la façon dont ces critères sont combinés.

La CA d'Angers est celle qui présente la

plus grande transparence en la matière puisqu'elle a établi 8 critères, chacun affecté d'un coefficient 2 ou 3.

- Surface supérieure à 10 ha : coeff 2
- Situation géographique stratégique : coef 3
- Taux de commercialisation inférieur à 90% : coef 2
- Présence d'activités stratégiques ou d'entreprises de plus de 100 salariés : coef 2
- ZA intercommunale : coef 3
- Bâtiments d'activités financés par la communauté : coef 2
- Présence d'un pôle commercial de taille significative : coef 2
- Nouvelle zone ou extension d'une zone : coef 2

Le score maximal est de 18 et si une zone atteint la note de 9, elle est réputée d'intérêt communautaire.

La Région Bourgogne a également élaboré un document synthétique assez complet, qui vise à évaluer l'intérêt régional des projets d'espaces d'activités. (<http://www.europe-bourgogne.eu/documents-feder/guide-methodologique-za-vf.pdf>).

Les critères retenus, au nombre de 8 peuvent aisément être transposés à un niveau infra-régional.

Cette grille d'évaluation prend en considération :

- La faisabilité technique et réglementaire (conformité SCOT, maîtrise foncière...)
- Le portage politique et financier (programmation financière, gouvernance claire...)
- Economie et taille critique de la zone (justification de la zone, rentabilité économique, étude de marché...)
- Qualité de l'aménagement et des infrastructures (dessertes, embranchements ferrés, fluviaux, télécom, bouquet énergétique...)
- Développement durable (efficacité énergétique, préconisations Grenelle, démarche pionnière...)
- Commercialisation et animation (équipe et moyens dédiés (Pépinière, gardiennage, équipements collectifs...), type d'animation, gouvernance de l'animation..., budget et plan de promotion)
- Cohérence avec les priorités régionales (emploi, mutation économique des territoires, appui à l'entreprise, recherche et innovation, renforcement de l'attractivité...)

- Différenciation et innovation (cohérence et non concurrence, capacité à se différencier pour attirer des talents nouveaux et différents...)

Pour chacun des 8 domaines, des indicateurs ont donc été élaborés qui donnent lieu à une notation et à une synthèse en trois niveaux : "bon, moyen ou mauvais" pour chacun des 8 critères. La mention "mauvais" pour un des critères est éliminatoire.

L'avantage de cette méthodologie est qu'un porteur de projet sait dans quel sens le formater pour qu'il réponde aux critères formulés et incite sans doute à une recherche de différenciation et de cohérence. Car ce qui est le plus souvent reproché aux ZAE, est d'avoir été mises en oeuvre sans programmation, plutôt dans une logique de concurrence entre territoires. On en arrive ainsi à ce que la situation locale soit décrite en termes d'illisibilité de l'offre.

### Un critère d'ordre différent : l'équilibre du territoire.

Il apparaît rarement dans les documents émanant des communautés d'agglomération et plus souvent dans les documents élaborés par les Régions et Départements. Néanmoins, c'est une préoccupation qui n'est pas étrangère aux décideurs locaux, qui doivent composer l'intérêt communautaire avec pour finalité un certain équilibre territorial.

Une méthodologie du type "Bottom Up", démarche ascendante, semble avoir été empruntée par la Région Midi-Pyrénées. La collectivité régionale a lancé en 2003 un "appel à projets" où les Pays, agglomérations et PRN étaient invités à faire émerger une zone stratégique sur leur territoire et où les investissements seraient concentrés dans les années à venir.

L'objectif était de rendre l'offre plus lisible. A l'été 2011, 21 zones d'activités d'intérêt régional étaient "labélisées", toute au dehors de l'agglomération toulousaine, afin de rééquilibrer l'activité économique régionale en développant des centres secondaires attractifs. Ces centres sont gérés par les collectivités qui les portent, en répondant à un cahier de charges précis.

On retrouve le même genre de démarche dans la région voisine du Languedoc-Roussillon, avec une complémentarité recherchée entre le Schéma Régional qui supporte quelques Parcs Régionaux d'Activités Economiques "vitrines", destinés à exister sur la scène nationale et in-

ternationale et les Schémas Départementaux, qui visent à équilibrer la présence d'activités sur le territoire. Ces CDZAE peuvent être établis, selon les départements, en concertation avec les Pays ou avec les agglomérations.

### Sont généralement exclus de l'intérêt communautaire...

Une démarche à rebours peut être empruntée comme c'est parfois le cas. L'intérêt communautaire se lit en creux de la définition de l'intérêt communal.

- Généralement, les zones commerciales des centres villes ne constituent pas une zone d'intérêt communautaire.

- La même logique vaut le plus souvent pour le "petit commerce et les services de proximité", voire pour l'artisanat. On trouve ainsi des documents qui précisent que si la zone n'est occupée que par une seule entreprise, où ne concerne qu'un seul territoire communal, alors elle est réputée communale. Ou encore "*Ne sont pas d'intérêt communautaire les zones de taille limitée inférieure à 5 ha, sans possibilité d'extension, situées en zone mixte d'habitat existant ou futur*"

- D'ailleurs, plus généralement, le commerce semble appeler des solutions particulières.

### Ce que l'on peut retenir

1° La loi demande à ce que l'intérêt communautaire soit défini, mais elle se montre peu prescriptive.

2° Différentes dimensions peuvent être prises en considération. Les plus courantes sont celles liées :

- au statut antérieur de la ZAE, au fait qu'elle soit nouvelle

- à sa taille et aux possibilités d'extension

- au caractère stratégique de la ZAE (volume d'investissements, accessibilité, nature du tissu économique)

- à sa participation à l'équilibre territorial.

3° Construire une grille d'évaluation des ZAE est à la fois assez simple et assez rapide. L'immense avantage de ces outils est d'objectiver le classement en zone d'intérêt communautaire ou en zone d'intérêt communal. Partant, ils permettent de définir, de manière partagée, les lieux qui doivent faire l'objet d'un investissement spécifique.



## SECONDE PARTIE : LA REQUALIFICATION DES ZAE, RETOURS D'EXPERIENCES

L'analyse s'appuie essentiellement sur les documents suivants :

- Eurada, "Guides des bonnes pratiques. Création et requalification des parcs industriels", mai 2002.
- Conseil Général de l'Aude, "Schéma départemental des ZAE de l'Aude, 2011-2013".
- Conseil Régional Auvergne, "Charte de développement durable des parcs d'activités, guide méthodologique. Création, extension et requalification des parcs d'activités", juin 2009 ([www.auvergne.org](http://www.auvergne.org))
- Conseil Général de la Haute Loire, "Diagnostic de zones d'activités dans une perspective de développement durable", ([www.expansion42.com](http://www.expansion42.com))
- Conseil Général d'Eure et Loir, "Guide méthodologique pour la qualité des zones d'activités en Eure et Loir". ([www.CG68.fr](http://www.CG68.fr))
- FNAU, Pierre Cécil Brasseur, Cap terre, "Revitalisation, requalification et renouvellement des anciennes zones d'activités. Eléments de méthode et retours d'expériences pour la réussite d'un projet de requalification". Juin 2009.
- Arene Ile de France, "Guide méthodologique, la gestion durable des zones d'activités". Décembre 2007.
- Essonne Développement, "ZAE en Essonne, recommandations pour une prise en compte du développement durable dans les projets de requalification", avril 2011.
- Région wallonne, "La gestion durable des zones d'activités, guide pratique à l'usage des travailleurs".
- CCIP, "Parcs et zones d'activités économiques, des défis à relever pour la métropole parisienne", 2010.
- P. Thiard "Certification environnementale de parcs d'activités : le marketing territorial au service du développement durable ?", in Amat JP et allii, L'après développement durable, Ellipses Ed, Paris, 2008
- Principaux sites internet ressources : [ecoparc.com](http://ecoparc.com) ; [oree.org](http://oree.org) ; [palme-asso.eu](http://palme-asso.eu)

**Charte de Haute Qualité Environnementale de la Borne Blanche à Combs la Ville (extraits)**

Ce texte adopté en 2000, est contractuel et engage maîtres d'ouvrages, aménageurs et futurs clients.

Elle impose aux entreprises souhaitant s'implanter de répondre à des critères de protection de l'environnement.

Les 14 articles de la Charte répondent aux objectifs généraux suivants :

- diminuer de 25% les consommations d'eau potable et d'énergie dans les bâtiments par rapport aux édifices de même type et de même activité,
- limiter les quantités d'eaux pluviales rejetées au réseau collectif en récupérant et en recyclant les eaux de toiture,
- limiter à 80% l'imperméabilisation des sols et des parcelles,
- prévoir une organisation collective de la gestion des déchets en préconisant le tri à la source,
- remplacer les véhicules particuliers par des modes de transports respectueux de l'environnement pour au moins 40% des déplacements,
- adhérer à une charte "chantiers verts"  
[www.combs-la-ville.fr](http://www.combs-la-ville.fr)

**Rénovation du système d'éclairage public du SAN SENART**

Dans le cadre d'un plan lumière... un partenariat s'est établi avec SPIE pour une rénovation de l'ensemble de l'éclairage public, avec pour objectif une réduction de la consommation d'énergie...

La rénovation a consisté au remplacement des anciennes lanternes par des lanternes de rendement ; des ballasts ferro magnétiques par des ballasts électroniques. La gestion de l'éclairage se fait selon un système automatisé point lumineux par point lumineux et permet de faire une réduction de puissance en fonction des horaires de la nuit du fait de la hiérarchisation des voies.

En une année, une économie de 50% a pu être dégagée par ce système.

SAN de SENART

Exemples issus de "ZAE en Essonne, recommandations pour une prise en compte du développement durable dans les projets de requalification", avril 2011.

**QUELQUES EXEMPLES D'ACTIONS MENEES****Requalification des ZAE du pôle sud francilien**

Descriptif des travaux

- Mise en valeur des entrées de parc et amélioration de la lisibilité interne (aménagement de trottoirs)
  - développement des circulations douces (réalisation d'un mail planté piéton-vélo, accompagnement paysager du mail, réalisation d'une piste cyclable)
  - Amélioration des liaisons routières internes et de l'accessibilité externe (réalisation de 4 ronds-points, valorisation paysagère et priorisation des TC)
  - Requalification de la voie départementale RD117 (aménagement d'une gare routière bus, réaménagement de la chaussée et création de couloirs bus)
- [www.valdorge-developpement.fr](http://www.valdorge-developpement.fr)

**VOIRIES, DESSERTES**

Restructuration de la voirie  
Signalétique de zone  
Encouragement au co-voiturage  
Véhicules d'entreprises en auto-partage  
Création de spites cyclables  
Transports en commun adaptés  
...

**BATIMENTS ET CONSTRUCTIONS**

Promotion de la qualité architecturale des bâtiments  
Prescriptions environnementale pour nouveaux bâtiments  
...

**QUELQUES ACTIONS POSSIBLES  
DANS LE CADRE D'UNE  
REQUALIFICATION****ENERGIE**

Production locale d'électricité  
Diagnostic énergétique des entreprises  
Réseau de chaleur  
...

**SERVICES AUX PERSONNELS**

Crèche interentreprises  
Restauration  
Commerces de proximité  
...

**Etude de faisabilité de la mutualisation d'un service de restauration sur les zones d'activités de la CAPS**

Sur les ZAE les Glaises et Igny, 38 à 67% des entreprises interrogées y sont favorables.... Un potentiel de repas journaliers compris entre 150 et 300 repas est susceptible d'intéresser les prestataires de restauration collective... 300 repas est un objectif à atteindre car point mort de l'activité, en deça, les prestataires doivent être aidés par les entreprises, la collectivité etc.

Les prestataires sont intéressés s'ils n'ont pas d'investissements à effectuer au départ.  
Elan Développement

## LORS D'OPERATIONS DE REQUALIFICATION

### Signalétique dans la ZA de Courtaboeuf

Les trois municipalités ont voulu marquer fortement leur volonté d'améliorer l'image du parc de Courtaboeuf, au niveau de sa signalétique, entre autres.

Plusieurs innovations ont vu le jour :

Les entrées de parc sont repérables par des totems (environ 4 m de haut)

Des bornes Relais Info Services (RIS) équipées de wifi ont été installées aux différentes entrées de Courtaboeuf.

L'objectif étant de faciliter le repérage pour les automobilistes qui accèdent au parc, le projet a également partagé Courtaboeuf en trois secteurs cardinaux correspondant aux entrées de parc, chaque entrée possédant une couleur Courtaboeuf développement.

### Etude de faisabilité de la mutualisation de la sécurité sur les zones d'activités de la CAPS

Sur les ZAE les Glaises et Igny, 27 à 43% des entreprises sont intéressées par le gardiennage/conciergerie et 40 à 58% le sont également pour la télésurveillance.

Faisabilité : à partir de 20/30 entreprises, la mutualisation est possible.

La mutualisation des services de gardiennage/sécurité peut représenter un gain de 60 à 65% en comparaison d'une démarche d'entreprise individuelle. Les entreprises paient en fonction de la taille de leur locaux.

### SERVICES ET GESTION

Mise en place d'un animateur de zone

Diagnostic en continu de la zone, entretien permanent

Mise en place de services : bureaux, salles de réunions, conciergerie, mutualisation du service courrier...

Gestion collective d'une STEP

Diagnostic déchets

Valorisation locale de certains déchets

...

### DPIE de la LA d'Evry

En 2009, la CA d'Evry Centre Essonne a entrepris d'élaborer en collaboration avec les entreprises concernées... un PDIE des parcs d'activités de Bois Chand et Clos aux Pois..

Suite à la validation d'un diagnostic (étude de terrain, rencontres avec des entreprises, enquête mobilité des salariés), un plan d'actions a été élaboré. Il comprend 30 actions réparties en 10 thématiques : transports en commun, vélo, covoiturage, marche à pied, déplacements professionnels, déplacements liés au déjeuner, sensibilisation/information, sécurité/accidentologie, signalétique/jalonnement, suivi et mise en oeuvre...

CA Evry

### ENVIRONNEMENT, PAYSAGE

Création d'espaces verts

Récupération de l'eau de pluie pour entretien des espaces verts

Paysagement des parcelles privées

...

### Aménagement des espaces verts de la ZA du Bois de l'Epine

Une étude paysagère a été réalisée ainsi que le réaménagement des espaces verts (autour du canal et du bassin) et la trame verte du parc (bas côtés, arbres d'alignement, espaces de stationnement).

Le projet paysager et écologique mis en oeuvre transforme les espaces verts du parc offrant ainsi aux entreprises une vitrine valorisante et aux salariés un cadre de travail de grande qualité. Sur l'espace vert central, la création d'une percée visuelle est-ouest, entre le restaurant, sa terrasse, la pièce d'eau et la trame piétonne permet de réinscrire l'espace vert central dans le fonctionnement urbain du parc d'activités. ... Les espaces verts publics sont équipés en mobilier urbain (corbeilles de propreté, bancs, tables...)...

CA Evry Centre Essonne

## POURQUOI REQUALIFIER SES ZAE ?

CONSTATS	POSITION DES ENTREPRISES	INTERET POUR LA COLLECTIVITE
<p>Très longtemps, la politique d'aménagement des ZAE a consisté à mettre de l'espace à disposition des entreprises. Une fois les parcelles commercialisées, les collectivités ne s'occupaient plus outre mesure des zones, qui ont donc souffert d'un défaut de gestion. De manière générale, les voiries ne correspondent plus au trafic, se sont dégradées, les capacités d'accueil et de parking occupent une part importante de l'espace. Comme tout produit, les ZAE obéissent à un cycle de vie. Les zones les plus anciennes sont arrivées à maturité voire sont obsolètes.</p>		
<p>L'offre de zones d'activités est devenue quantitativement supérieure à la demande des entreprises.</p> <p>Les nouvelles zones d'activités se multiplient et proposent des conditions d'accueil de plus en plus attractives.</p>	<p>Les entreprises sont de plus en plus mobiles, elles n'hésitent pas à changer de zone d'activités, voire de territoire, si la performance de la zone ne répond plus à leurs exigences.</p> <p>La qualité de la zone est un facteur d'attractivité du territoire et de la visibilité des entreprises qui y sont installées. Elles souhaitent valoriser leur image à travers le traitement paysager et architectural de la zone d'activités.</p> <p>Les entreprises et les collectivités sont de plus en plus sensibles au développement durable</p>	<p><b>Modifier et revaloriser l'image du site</b>  <b>Maintenir en place les entreprises</b>  <b>Attirer de nouvelles activités</b>  <b>Sauvegarder et créer des emplois</b></p>
<p>Les zones les plus anciennes ne sont plus adaptées aux nouvelles normes techniques et environnementales.</p>	<p>Tant pour leur image qu'en raison d'une acceptabilité sociale de plus en plus faible de certaines activités (industrielles notamment), les entreprises ont intérêt à limiter les nuisances et sources de pollutions. Elles peuvent également être preneuses de nouvelles solutions qui visent à réduire leurs consommations (réseau de chaleur, eau...).</p>	<p>La requalification est l'occasion de <b>rénover les aménagements publics</b> (VRD, espaces publics...) et de repenser l'insertion paysagère pour <b>améliorer l'image de la ville</b> ternie par des entrées de ville le plus souvent anarchiques.</p>
<p>Les zones anciennes offrent un faible niveau de services aux entreprises et à leur salariés, la logique du "chacun pour soi" à prévaloir.</p>	<p>Les entreprises ne cherchent plus seulement un terrain et des m<sup>2</sup> de locaux, elles ont besoin de plus en plus de services, pour elles-mêmes et pour leurs salariés : bureaux de poste, gardiennage, restauration etc.</p>	<p>Mieux <b>intégrer le site au tissu urbain</b>  Réduire les coûts pour les entreprises et <b>améliorer leur compétitivité</b></p>
<p>Les zones ont été créées en suivant des opportunités, au gré de la volonté des collectivités. Elles sont souvent mal articulées avec le tissu urbain qui les entoure.</p>	<p>L'accessibilité des zones peut devenir problématique et démotivant pour les clients</p>	<p>La requalification est l'occasion de mieux <b>intégrer le site au tissu urbain</b> en repensant les liaisons douces, les dessertes en transports en commun...</p> <p>C'est aussi l'occasion de <b>redéployer le foncier</b> (cessation d'activités, locaux ou foncier vacants...) pour proposer de nouvelles parcelles à la vente.</p> <p>La requalification peut également constituer une <b>alternative à la création de nouvelles ZAE</b> qui signifient toujours consommation de nouveaux espaces.</p>
<p>L'absence de gestion des zones peut conduire à une perte de dynamisme.</p>	<p>Les entreprises sont de plus en plus demandeuses de "guichet unique", de responsables identifiés. Elles veulent être parties prenantes dans la gestion de la zone. Les entreprises sont de plus en plus sensibles à l'existence d'une association d'entreprises, vecteur de dynamisme et d'animation de la zone.</p>	<p>Inciter à <b>améliorer les espaces privés</b>  <b>Organiser la gestion et la vie du site</b> sur la forme (création d'une association syndicale ou club d'entreprises) et sur le fond (déchets, entretien, sécurité, création de services aux salariés...)</p> <p>Développer les initiatives visant à <b> fédérer les acteurs.</b></p>



## METHODOLOGIE DE LA REQUALIFICATION

La zone s'intègre de plus en plus dans un projet de développement du territoire dont elle est un moyen d'action. Les zones doivent être (re)conçues globalement. L'approche est qualitative et intègre l'accessibilité, la sécurité, le foncier et l'immobilier, le paysage, l'environnement, les équipements, voire les conditions financières d'installation.

Une action de requalification suppose que cinq grandes phases soient respectées.

### 1ère phase : Impliquer les acteurs

L'implication des acteurs en amont de toute démarche est un passage obligé mentionné par toutes les études. L'implication des entreprises présentes sur la zone que l'on souhaite requalifier est décrit comme l'un des facteurs clefs de la réussite de la démarche.

*“L'engagement d'une démarche de requalification est essentiellement basé sur la volonté et la capacité d'actions de la collectivité et l'adhésion au projet des entreprises installées sur le site” (CG 63)*

Cette implication est la condition pour que des actions privées d'amélioration viennent compléter les initiatives publiques.

Elle peut prendre diverses formes, éventuellement complémentaires les unes des autres, dont :

- Des réunions d'information, concertation ;
- Une enquête auprès des entreprises (un exemple de questionnaire destiné au recueil d'information auprès des entreprises figure en annexes).

### 2ème phase : Dresser un état des lieux de la zone

L'état des lieux de la zone vise à connaître le potentiel de développement économique du territoire concerné, à en comprendre le fonctionnement et les enjeux principaux. L'ensemble des points noirs de la ZAE doivent être repérés et éventuellement hiérarchisés en vue d'une intervention remédiate.

L'état des lieux, réalisé à partir d'entretiens avec les gestionnaires de la zone et les chefs d'entreprise qui sont y sont présents, comprend les dimensions suivantes :

#### ECONOMIQUE

- Quelles sont les entreprises présentes
  - nombre
  - taille et évolution passée et à venir des effectifs

- activités présentes sur la zone
- problèmes de cohabitation d'activités ?
- existence de leaders
- état de la vacance
- existence de friches
- mouvements récents au sein de la zone (arrivées / départs)

#### ■ Superficie occupée

- Extension prévue/à prévoir, état des réserves privées
- Compactage et libération de m<sup>2</sup>

#### ■ Prix de vente ou de location du foncier et de l'immobilier,

#### ■ Délais de commercialisation

#### ■ Locaux et terrains disponibles ou vacants

#### ■ Positionnement économique global de la zone : quel positionnement concurrentiel ?

#### TECHNIQUE

#### ■ Mode de gestion de la zone : qui fait quoi ?

#### ■ Type d'éclairage

#### ■ Mode de gestion/élimination des eaux pluviales

#### ■ Besoins en eaux (domestique et industrielle)

#### ■ Besoins en énergie

#### ■ Existence d'une structure de gestion spécifique, adhésion des entreprises au projet

#### DEPLACEMENTS

#### ■ Accessibilité :

- dessertes routières, difficultés d'accès...
- transports en commun, fréquence, cadence..
- réseau ferré, fluvial...

#### ■ Dysfonctionnements constatés

- goulot d'étranglement,

- ralentissements fréquents

#### ■ Circulation interne

- modes actifs

- état de la signalisation d'entrée et intra-zone

- stationnements anarchiques

- existence d'un plan de zone en entrées

- état de la voirie/des trottoirs

- adéquation voiries/activités

- stationnements

#### ■ Existence d'un PDIE ?

#### AMENAGEMENT

#### ■ Qualité du mobilier urbain

#### ■ Existence de plaques de rue

#### ■ Existence de numéros du rue

#### ■ Modalités d'identification des entreprises

#### ■ Existence d'une réglementation sur les publicités et enseignes

#### ■ Réseaux TIC HD et THD

#### ■ Réseaux de chaleur

#### ■ Existence de services aux entreprises et à leurs salariés ?

#### ■ Existence de problèmes de sécurité ?

#### ■ Le cas échéant, mode de gestion des services ?

#### ARCHITECTURE ET PAYSAGE

#### ■ Image générale du site, qualité des espaces

#### ■ Qualité architecturale des bâtiments

#### ■ Etat d'entretien des bâtiments

#### ■ Qualité énergétique du bâti

#### ■ Etat (surface, qualité, entretien) des espaces verts privés

#### ■ Etat des espaces verts publics

#### ■ Etat des espaces publics

#### ■ Continuités écologiques, trames vertes et bleues

**ENVIRONNEMENT**

- Problèmes de pollution des sols et des eaux
- Problèmes de pollution des bâtiments (amiante...)
- Nuisances olfactives, sonores, visuelles
- Types de déchets produits sur la zone
- Mode de gestion des déchets

Un exemple de grille de recueil d'information à propos de la zone d'activités à requalifier figure en annexes.

**3ème phase : Partager l'état des lieux de la zone et définir un plan d'action**

A nouveau, la concertation avec les acteurs de la zone est essentiel.

Le diagnostic de la zone reposant sur de très nombreux points, il est nécessaire de prioriser les interventions afin de les organiser dans un plan d'actions prévisionnel sur lequel la collectivité comme les entreprises doivent s'engager. La démarche qui, jusqu'ici, était essentiellement technique, prend une composante plus politique dans la mesure où il s'agit de valider

une démarche qui engage les partenaires sur le moyen et long terme.

**4ème phase : Missionner un cabinet spécialisé**

Il s'agit maintenant de proposer des solutions opérationnelles aux problèmes et dysfonctionnements observés.

Repasant du diagnostic préalable validé par la Collectivités et les entreprises, il s'agit pour le cabinet conseil de formuler :

- des préconisations environnementales, paysagères et architecturales pour la requalification des espaces publics et privés ;
- des propositions de réaménagement de la ZAE ;
- de rédiger un plan de gestion et éventuellement un règlement de zone...

Au cours et à l'issue de cette quatrième phase, les chefs d'entreprises concernés seront à nouveau consultés. Les principaux enjeux et les grands principes d'aménagement et de requalification seront discutés avant décision.

**5ème phase : mise en oeuvre évaluation et suivi des actions**

Constitue la phase finale de la démarche, qui s'inscrit dans le temps puisque non seulement les actions peuvent, selon leur ampleur, demander plusieurs mois pour être finalisées, mais elles doivent ensuite être évaluées.

De plus, la requalification d'un site doit être l'occasion de mettre en oeuvre une gestion et une animation quotidienne du site telle que la pérennité de sa qualité et de son attractivité soient assurés.

*"L'animation de la zone d'activités doit être assurée dans le temps par un référent clairement et nominativement identifié au sein de la collectivité... L'animateur de la zone d'activités, en relation directe avec les élus, en plus de son rôle d'interface entre entreprises, collectivités, riverains et partenaires, joue un rôle de concertation, d'encouragement et de facilitateur auprès des entreprises et de la collectivité."*

**Disposer d'une personne identifiée qui suivra et animera la démarche constitue donc un préalable incontournable de toute démarche de requalification.**

**LE COUT DE LA REQUALIFICATION**

Il est assez rare de trouver des données précises quant au coût des actions de requalification.

De plus, la requalification est assez souvent liée à des extensions, sans que l'on sache toujours très bien quels sont les coûts qui relèvent de l'extension et ceux qui ressortent de la requalification. C'est notamment le cas en Bretagne où, fait important, dans le cadre d'une démarche qualité pour les ZAE, la décision a été prise de **ne pas procéder à des extensions sans que les espaces existants ne soient requalifiés.**

La CCIP avance une fourchette large, en fonction des actions menées.

*"Ces travaux comprennent tout où partie des actions suivantes : intervention paysagère sur les espaces publics (plantations, harmonisation des clôtures, mobilier urbain, éclairage, etc.) intervention sur les bâtiments de la zone (conseil aux entreprises présentes), signalétique, gestion des eaux pluviales, réflexion sur la*

**Requalification de la ZA  
Boix de l'Épine**

Le parc est situé sur les communes de courcouronnes et Ris Orangis. Il a été créé en 1970, il s'étend sur 87 ha, 58 entreprises sont présentes pour environ 1 940 emplois

Les actions recouvrent les volets suivants :

- orientation, aménagement et accueil
- aménagement de la voirie
- sécurisation du parc
- aménagement du parc pour les vélos et les piétons
- aménagement des espaces verts du parc
- aménagement des réseaux

Le coût total de l'opération de requalification s'élève à 5, 70M€ dont 4,45 pour le volet relatif à l'aménagement des espaces publics

*gestion des déchets des entreprises, sur la consommation énergétique, etc.*

Le coût d'une requalification varie en fonction des actions menées. A partir des informations que la CCIP a collectées en analysant certains cas de requalification de zones, **le coût peut aller de 2 000 ou 3 000 euros l'hectare, pour des aménagements paysagers, à 140 000 euros l'hectare, pour des travaux lourds de voirie-assainissement.**

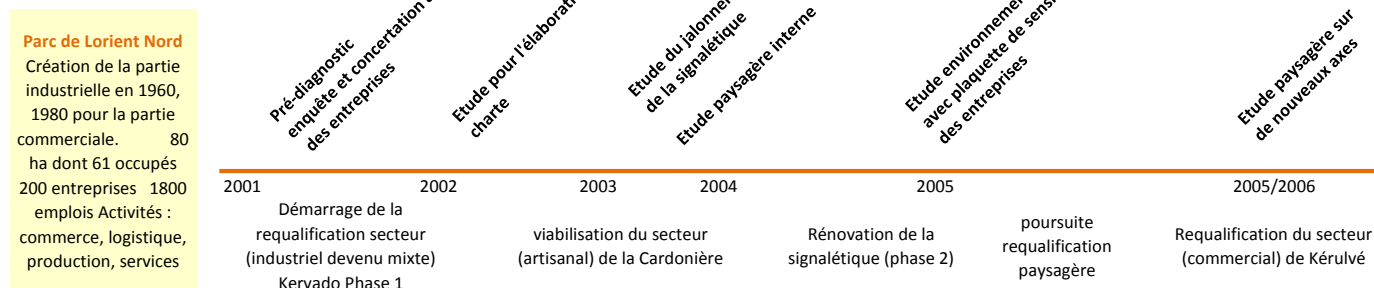
***"Ces coûts ne tiennent pas compte des financements nécessaires à la gestion et à l'animation."***

Les exemples qui sont présentés page suivante sont issus de l'opération "Bretagne Qualiparc". Les coûts des aménagements (hors études) oscillent, selon les données disponibles, entre 20 000 euros l'hectare et 90 000 euros l'hectare, avec un coût moyen d'environ 42 000 euros l'hectare.

**BUDGET :**

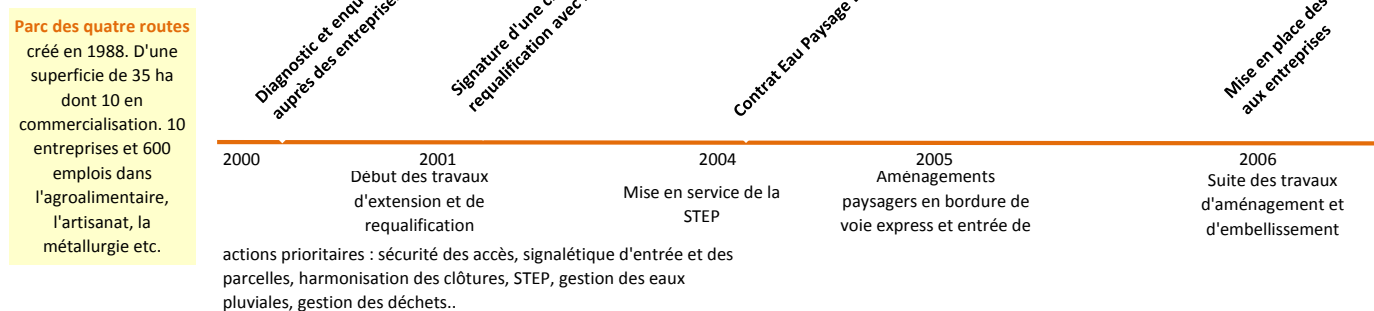
84 700€ pour les études (plan directeur, environnement et paysage)

1 785 000€ pour les travaux

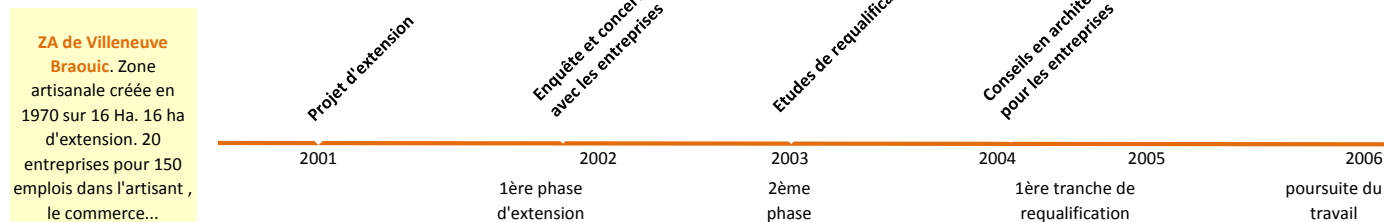
**BUDGET :**

1 500 600€ pour les études et les travaux de requalification

1 200 000€ pour la STEP

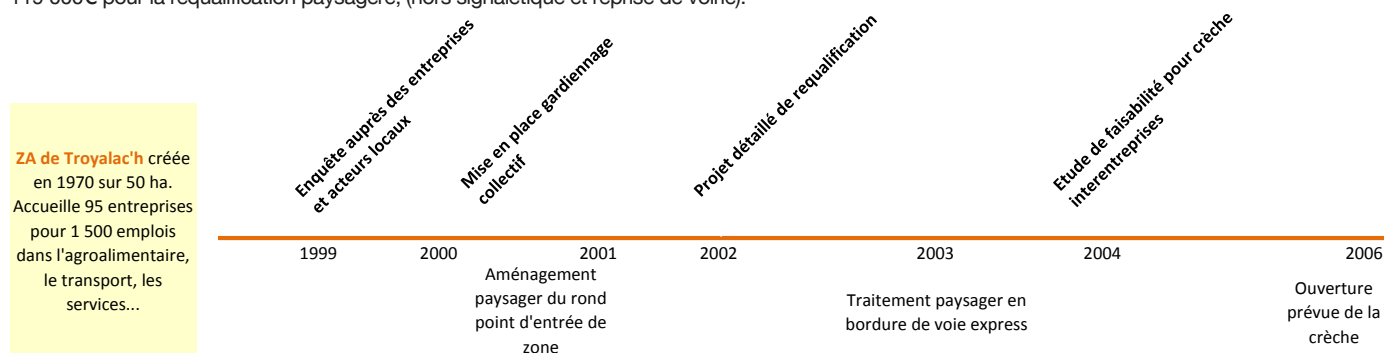
**BUDGET :**

58 000€ pour les études de requalification

**BUDGET :**

10 000 € pour les études d'aménagement paysager

119 000€ pour la requalification paysagère, (hors signalétique et reprise de voirie).



## POURQUOI NE PAS VISER LA CERTIFICATION ?

Depuis quelques années, les ZAE peuvent être certifiées. La norme ISO 14001 a été adaptée en 1996 à la gestion des ZAE. S'engager dans cette démarche est un choix politique. Que peut-on en attendre ? La réponse à cette question est en partie apportée par la lecture de la carte (page de droite) qui fait apparaître deux types de stratégies qui amènent les collectivités et les aménageurs à s'engager dans la démarche de certification.

### La démarche de certification

#### Il existe deux grandes certifications accessibles aux ZAE

- La norme ISO 14001
- le règlement EMAS soutenu par l'Union Européenne.

Ces deux certifications sont proches, la seconde étant un peu plus contraignante quant au respect des réglementations.

#### Obtenir une certification consiste d'abord à respecter un référentiel pour l'élaboration et l'animation d'un système de management environnemental qui doit intégrer 3 dimensions clefs :

- Economique : le parc d'activité certifié doit obtenir un succès commercial et participer au développement des entreprises qui y sont ou vont s'y implanter
- Environnemental : le parc doit prévenir les impacts environnementaux liés aux aménagements et inciter les entreprises à une même démarche préventive
- Social : le parc doit faciliter l'accès à l'emploi et améliorer les conditions de travail des personnels.

#### Une démarche plus proscriptive que prescriptive

Le périmètre de certification, les objectifs et les moyens mis en oeuvre dépendent des choix des aménageurs et gestionnaires des ZAE. Il peut par exemple ne porter que sur les extensions de zones et sur des aspects divers parmi l'aménagement des espaces publics, la conception architecturale et paysagère, la gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets etc, suivant le diagnostic préalable effectué. (Des exemples d'actions et de périmètres figurent en annexes)

#### Une démarche d'amélioration en continue

Plutôt que de mener des actions ponctuelles comme cela peut être le cas lors d'opérations de requalification, la démarche de certification s'inscrit dans le temps et vise un suivi évaluatif permanent de la gestion de la ZAE. La certification n'est donc valable que 3 ans.

*“La procédure est certes très codifiée, mais les catégories sur lesquelles repose le processus de certification dépendent uniquement des choix politiques et techniques de l'aménageur et du gestionnaire de la zone économique”. Thiard, op cit, P. 238*

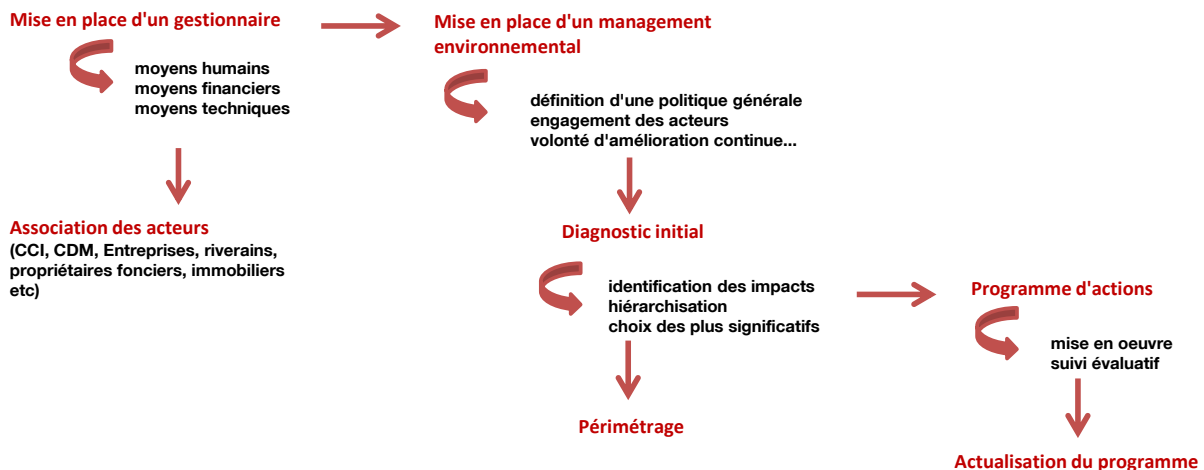
### Stratégie numéro 1 : marquer sa différence.

Les parcs d'activités nouveaux tels que ceux créés par le SICOVAL (au sud de Toulouse) ou le ROVALTAIN (écoparc créé à l'occasion de la création de la gare TGV de Valence), veulent montrer leur excellence et leur caractère exceptionnel.

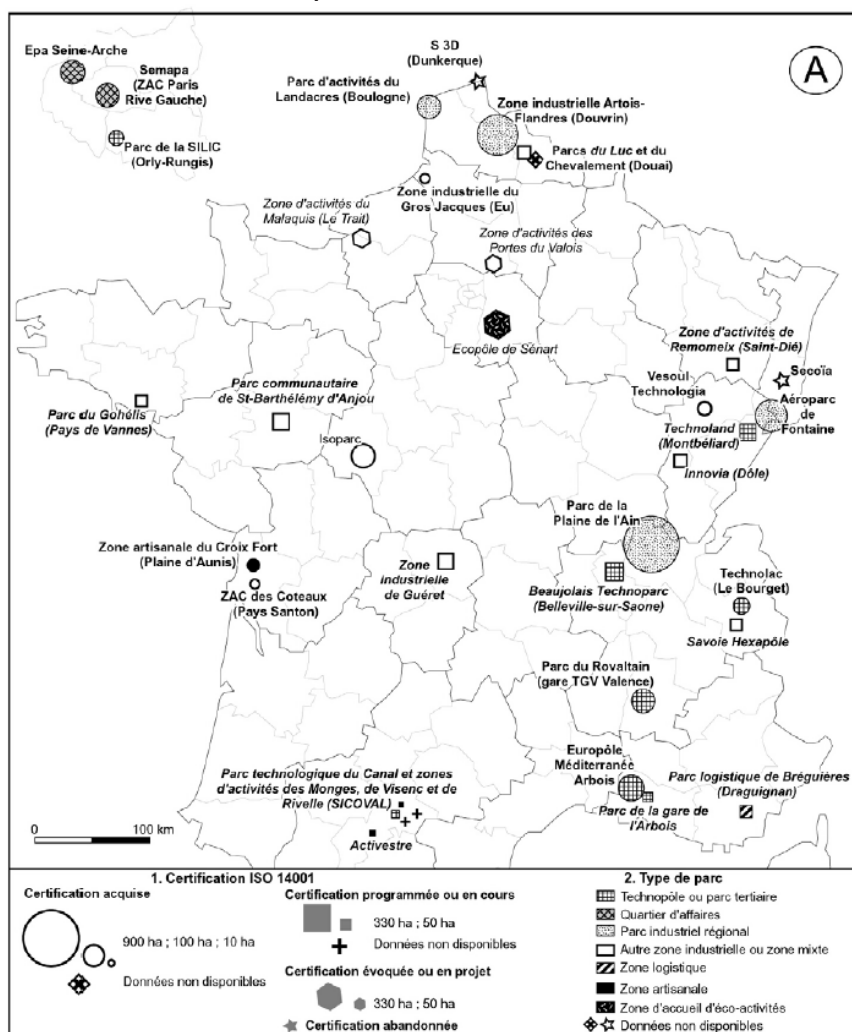
Dans ce cas, la certification constitue un élément différenciant mis en avant dans la stratégie de communication.

Les sites internet de ces parcs d'activités affichent la certification. Exemple : le Rovaltain *“Bienvenue sur l'Ecoparc Rovaltain-Valence TGV, le pôle tertiaire et d'activités ISO 14001 du sud Rhône Alpes”*.

### Les étapes incontournables d'une démarche de certification



## Les parcs d'activités certifiés ISO



Carte extraite de P. Thiard "Certification environnementale de parcs d'activités : le marketing territorial au service du développement durable ?", in Amat JP et alii, L'après développement durable, Ellipses Ed, Paris, 2008.

## Stratégie numéro 2 : engager, avec les entreprises, un travail de fond.

Dans les anciens territoires industriels du nord et de l'est de la France, qui furent les premiers à se lancer dans une démarche de certification, la stratégie est toute autre.

Elle n'est pas axée sur la communication. Il est significatif que peu de ces territoires affichent leur certification sur la page d'accueil de leur site internet.

Il s'agit bien plutôt d'engager avec les entreprises concernées un travail de fond et de requalifier des territoires arrivés en bout de course.

Les Zones Industrielles anciennes ont souvent été créées sans plan d'aménagement précis et ont à faire face à des problèmes multiples : voiries et équipements inadaptés, pollution, faible qualité des aménagements publics ou des parcelles privées etc etc. Leur attractivité est donc faible.

Une démarche de qualité globale doit donc être engagée. Ce qui est d'autant plus important que les entreprises peuvent être tentées de quitter les villes industrielles de taille moyenne pour rejoindre l'aire d'influence des métropoles qui leur offrent des conditions d'implantation avantageuses dans des parcs d'activités neufs ou récents.

En quelque sorte, la certification joue comme "challenge", élément mobilisateur et constitue une "cerise sur le gâteau" d'une démarche volontariste.

Cette démarche de restructuration lourde peut fort bien être mise en oeuvre sans viser pour autant la certification. Nombre de collectivités préfèrent s'en tenir par exemple à des chartes de qualité.

En tout état de cause, certifier une zone ou deux sur le territoire mulhousien n'aurait pas beaucoup de sens. Serait probablement choisies les zones les plus récentes, pour lesquelles l'obtention du label serait le plus aisé. Cela ne répondrait pas à la problématique de la majeure partie des ZAE qui sont anciennes, sans grande qualité, et rendent l'ensemble du territoire économique relativement illisible.

S'engager dans une démarche de certification supposerait que les principales zones d'activités de l'agglomération (les zones d'intérêt communautaire, a minima) fassent l'objet d'un travail en profondeur qui viserait à :

## Mieux prendre en compte les contraintes environnementales

Les risques industriels sont maintenant bien pris en compte. Il en va autrement des impératifs environnementaux comme la préservation des paysages ou la limitation de l'étalement urbain... plus difficilement intégrés dans les démarches de programmation des espaces à vocation économique. Viser la certification impose aux aménageurs d'adopter une démarche cohérente avec l'ensemble des documents de planification urbaine.

## Affirmer une identité

En s'engageant dans une démarche de restructuration complète voire de certification, les communautés de communes ou d'agglomération peuvent faire la démonstration de l'intérêt d'agir dans le cadre intercommunal. L'ampleur des travaux à réaliser dans les zones anciennes est telle qu'aucune commune ne peut agir de manière isolée. Les communautés peuvent du même coup afficher des objectifs ambitieux tant en matière d'économie et d'emploi qu'en matière environnementale.

### Regagner en attractivité

Il y a lieu de requalifier voire de rechercher la certification pour l'ensemble des zones anciennes, parce le constat général qui prévaut est celui d'une désaffection de ces zones par les entreprises. Elles sont insatisfaites de l'absence de concertation entre acteurs, de l'absence de gestionnaire identifié et de gestion formalisée, de l'absence de services collectifs (gardienage, gestion de déchets, sécurité...) et d'une qualité de vie au travail dans ces zones médiocre. De plus pour les entreprises être implantées dans des zones de basse qualité ne peut constituer un vecteur d'image<sup>1</sup>.

Concernant les zones anciennes de la région mulhousienne, s'engager dans ces démarches peut être un signal envoyé aux entreprises d'une volonté forte et nouvelle de co-décider de l'avenir de ces territoires économiques. Au-delà, cela constituerait un moyen de faire face à la concurrence des parcs d'activités proches (Territoire de Belfort notamment), nouveaux ou requalifiés et certifiés.

Pour mémoire, il y a plus d'établissements qui partent s'installer ailleurs que d'établissements qui viennent s'installer dans la région mulhousienne, ce qui signifie un déficit d'attractivité d'une part,

1) Résultats d'une enquête réalisée par KGMP auprès d'un échantillon de 419 entreprises installées dans des ZAE

une difficulté à retenir les établissements d'autre part.

Seul un travail de concertation avec les entreprises présentes permettrait de comprendre et de remédier aux difficultés que rencontrent les zones d'activités.

### Un intérêt spécifique de la certification ?

Dans certains cas (tel l'Aéroparc de Fontaine), l'engagement dans la certification visait aussi à **désamorcer les contestations**.

Les populations ont une propension de plus en plus faible à la prise de risque. La commune de Heimsbrunn en a donné un bon exemple récemment avec le refus de la population d'accueillir une entreprise inscrite sur la liste des installations classées. Plus généralement, le syndrome NIMBY<sup>1</sup> peut prévaloir et conduire au rejet d'entreprises engendrant des nuisances.

L'engagement clair des collectivités à viser un niveau élevé de qualité environnementale peut améliorer l'acceptabilité sociale de nouveaux territoires dédiés à l'activité économique.

1) On parle de syndrome NIMBY (acronyme anglais qui signifie "pas de cela dans mon jardin"), quand une personne ou un collectif refuse un projet qui impacte sa situation personnelle mais ne voit aucun inconvénient à ce que le projet soit réalisé dans le jardin du voisin.

### Le coût de la démarche

La démarche de certification entraîne deux types de coût :

- le coût des actions à mettre en oeuvre pour pouvoir prétendre au label.

Dans la plupart des cas et compte tenu de la nature du travail à accomplir, un animateur de zone est indispensable, de même que des travaux de restructuration de la voirie, des réseaux, l'aménagement paysager etc. Cela nous renvoie aux coûts estimés de la requalification (page 16).

- le coût de la certification proprement dite, lié au recours à un organisme certificateur. Ce coût est au fond marginal dès lors que la démarche engagée vise à mobiliser les acteurs pour reconquérir le territoire. Mais cela suppose que des moyens humains, techniques et financiers très importants soient mobilisés.

S'il n'est pas possible en l'état des informations disponibles de procéder à un calcul coût/avantage d'actions de requalification et de certification, il est à peu près certain que le coût de l'inaction sera au moins égal au coût des actions à engager car l'attractivité du territoire restera faible.

# ANNEXES

# ANNEXE 1 :

## EXEMPLE DE QUESTIONNAIRE DESTINE A RECUEILLIR DE L'INFORMATION SUR LES ENTREPRISES ET LA ZAE

Source : www.expansion42.fr

### FICHE D'IDENTITE DE L'ENTREPRISE ET MODE DE RELATIONS

#### Nom de l'entreprise :

#### Personne interrogée et qualité :

Adresse :

Activité principale, secteur d'activités :

Principaux savoir-faire et métiers :

Effectif du site enquêté :

CDI :

CDD et précaires :

Evolution :

Cadres :

Employés :

Chiffre d'affaire :

Statut juridique de l'entreprise :

 Entreprise individuelle SARL SA à capitaux français SA à capitaux étrangers Filiale (nom du groupe) Autres, précisez :

L'Établissement enquêté est :

 Siège social de l'entreprise :

Sinon, précisez localité du siège :

 Agence  Entrepôt Unité de production

Autres établissements en Rhône-Alpes ?

 Non  Oui Si oui, précisez :

Est-ce que vous pourriez me donner plus de précisions sur votre activité ?

Produits :

Brevets :

Vos clients :

 Client unique  Quelques clients

Nombre :

Type (entreprises locales, "grands" donneurs

d'ordre...) :

Quels sont vos partenaires privés habituels et quelles relations avez-vous avec eux ?

(réseaux, sous-traitance, syndicat professionnel, pôle de compétences, clubs d'entreprises, autres entreprises du territoire)

Quels sont vos interlocuteurs ou partenaires publics et parapublics habituels et quelles relations avez-vous avec eux ?

Contacts (moins de 6 mois) Précisez la nature du contact :

Mairie Aménageur Intercommunalité Conseil Général CCI Chambre de métiers DRIRE  DDASS DDTEFP  DDE DDAF  ANVAR ADEME Agence de l'eau Expansion 42 Organisme pour l'emploi et l'insertion Instituts de recherche, formation 

Autres, précisez :

### IMPLANTATION SUR LA ZONE D'ACTIVITES

Nature de l'implantation :

 Relocalisation Précisez le lieu d'origine : Création d'une nouvelle activité Reprise

Année d'implantation sur la zone :

Motivations dans le choix d'implantation sur la zone d'activités :

Motivations dans le choix d'implantation sur la parcelle :

Type de bâtiment :

 Construit pour l'entreprise Reprise de locaux existants.

Connaissez-vous l'activité de l'entreprise précédente ?

Des besoins en réhabilitation, aujourd'hui ?

 Oui  Non

Quelle est la surface de votre parcelle ?

Quelle est votre surface de bâti (emprise au sol) ?

Comment sont utilisés les espaces non bâtis de votre parcelle ?

Parkings personnel ?  Oui  NonTaille suffisante ?  Oui  NonTaille suffisante ?  Oui  Non

Aire de manœuvre et retournement ?

 Oui  NonTaille suffisante ?  Oui  NonAire de stockage ?  Oui  NonTaille suffisante ?  Oui  NonEspaces verts ?  Oui  Non

Difficultés pour les entretenir ?

 Oui  Non

Délaiés (talus, plateforme) ?

 Oui  Non

Difficultés pour les entretenir ?

 Oui  Non

Avez-vous des disponibilités foncières sur votre parcelle (espace utilisable mais non utilisé) ?

 Non  Oui

Si oui, Quelle surface :

(à repérer sur le plan)

Êtes-vous satisfait aujourd'hui de votre implantation sur la zone d'activités ?

 Oui  Non

Quelles sont vos difficultés éventuelles ? (identification des gênes)

#### Points forts de la zone, satisfaction et atouts:

#### Points faibles de la zone, insatisfaction, freins et gênes:

#### Points forts de la parcelle, satisfaction et atouts:

#### Points faibles de la parcelle insatisfaction, freins, gênes:

Avez-vous un projet d'évolution ? (relocalisation, agrandissement, restructuration, cessation, recrutement ou baisse des effectifs, etc.)

 Non  Oui

Si oui, précisez s'il engendre un besoin foncier :

Quels sont les freins ou les atouts de la zone d'activités (et de la parcelle) pour ce projet ?



## MANAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ET GESTION DE SERVICES

## Gestion actuelle de la zone

Etes-vous satisfait de l'accueil et de l'accompagnement que l'on vous a réservés lors de votre implantation sur le site ?

NSP  Oui  Non, pourquoi ?

Avez-vous un interlocuteur privilégié en matière de gestion de la zone d'activités et d'accompagnement ?

NSP  Aucun  
 La collectivité, la Mairie de .....  
 Le Conseil Général ou son agence de développement économique  
 Une association d'entreprises  
 Un privé  
 Autres, précisez :

Avez-vous assez d'informations sur la gestion de la zone d'activités (commercialisation, projets d'aménagement, projets d'implantation d'entreprises, cahier des charges ...) ?

Non, dans quel domaine avez-vous un manque d'information ?

Oui, sur quel thème possédez-vous de l'information ?

Précisez la source d'information :

Etes-vous satisfait de la gestion des espaces publics ?  
 Voirie  Oui  Non, pourquoi ?  
 quelles améliorations ?

Eclairage  Oui  Non, pourquoi ?  
 quelles améliorations ?

Espaces verts  Oui  Non, pourquoi ?  
 quelles améliorations ?

Signalétique  Oui  Non, pourquoi ?  
 quelles améliorations ?

## Sécurité

## 1. Sécurité du personnel

sans objet

existant :

consignes de sécurité  
 matériel de protection  
 formation personnel aux premiers secours  
 infirmerie  
 autres :  
 à améliorer :

## 2. Incendie

sans objet

existant :

Plan d'Intervention Incendie

Plan d'Opération Interne  
 Murs et portes anti-feu  
 Evacuation  
 Signal d'alerte aux pompiers  
 Autres :  
 à améliorer :

## 3. Gestion de produits dangereux

Sans objet

existant :

Gestion entrées-sorties des produits chimiques ou dangereux  
 Stockage des produits toxiques  
 Autres :  
 à améliorer :

## 4. Vols et dégradations, bâtiments et véhicules

Sans objet

existant :

Gardien sur site  
 Société gardiennage  
 Alarme  
 Télésurveillance  
 Autres :  
 à améliorer :

## 5. Risques naturels

Sans objet

nature :

Inondation  
 Autres :  
 existant :

à améliorer :

## 6. Sécurité routière

sans objet

nature :

à améliorer :

## 7. Autres

nature :

existant :

à améliorer :

Avez-vous eu un contact avec les Services d'Incendie et de Secours ?

Non  Oui

De quel type (à l'occasion d'un incident ? pour la mise en place d'un plan d'intervention ?) :

## Transports

Etes-vous globalement satisfait des transports desservant la ZA ?

	oui	non	nsp
<input type="checkbox"/> Routier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Ferroviaire fret	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Ferrovière voyageurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Aérien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 1. Transport routier

Comment jugez-vous le trafic routier (poids lourds, véhicules personnels) sur la zone ?

fluide  encombré  dangereux  
 pas dangereux

En matière de transport et de sécurité routière, souhaitez-vous des améliorations ?

Non

Oui, précisez :

de signalétique. Précisez :

de parking poids lourds. Précisez :

de voirie. Précisez :

d'accès autoroute. Précisez :

d'entretien et gestion. Précisez :

d'aménagement de carrefours. Précisez :

autres. Précisez :

## 2. Ferroviaire / fret (tous ou embranchés ?)

Etes-vous satisfait : du service (fréquence, ponctualité ...) ; des conditions d'accès ?

Oui  Non

## 3. Ferroviaire voyageurs

Vos employés (ou vous-même ou vos visiteurs) sont-ils utilisateurs des transports ferroviaires ?

Non  Oui, précisez, précisez nombre de personnes/j (semaine, mois...)

Et la gare :

Etes-vous satisfait : du service ; des conditions d'accès à la gare ?

Oui  Non

## 4. Transport aérien

Vos employés (ou vous-même ou vos visiteurs) sont-ils utilisateurs des transports aériens ?

Non

Oui, précisez la fréquence

et l'aérogare :

St Exupéry

Andrézieux-Bouthéon

Etes-vous satisfait : du service ; des conditions d'accès à l'aéroport ?

Oui  Non

**5. Transports en commun**

Souhaitez-vous des améliorations ?

- Non  
 Oui, précisez :  
 amélioration de la desserte transports collectifs actuelle (arrêts, horaires, ...) :  
 organisation du covoiturage  
 autres :

**Télécommunications**

Etes-vous satisfait du niveau d'équipement en télécommunication de la zone ? Précisez vos besoins :

- Non, précisez :  
 Disponibilité :  
 Débits :  
 Encombrement :  
 Prix :  
 Oui, précisez :  
 Evolution prévue de vos besoins  
 besoin en débits  
 besoin de concurrence (opérateurs multiples)  
 autres :

**Services**

Quels services de proximité est-il nécessaire de mettre en place et/ou d'améliorer pour la zone ?

- Service postal  
 Service bancaire  
 Commerces  
 Service d'hôtellerie, de restauration  
 Services sociaux (équipements sportifs, crèches, accueil de personnes handicapées)  
 Autres, précisez : (comptabilité - secrétariat - reprographie - transports - location véhicules - emplois partagés - intérim, etc.)

Etes-vous intéressé par la mise en place de services généraux communs à la zone d'activités ?

- Non  
 Oui, précisez :  
 Permanence téléphonique à l'échelle de la zone d'activités  
 Commandes en commun de matériels informatiques et bureautiques  
 Commandes en commun de matières premières  
 Gestion en commun de salle de réunions, salle de téléconférence  
 Lieu de stockage commun à l'ensemble des entreprises

- Gardiennage  
 Télésurveillance  
 Infirmerie  
 Autres, précisez :

Etes-vous intéressé par la mise en place de services communs à la zone d'activités en matière de conseil et assistance ?

- Non  
 Oui, précisez :  
 Une assistance juridique  
 Une assistance commerciale  
 Une assistance en formation (langues étrangères)  
 Une assistance comptable et fiscale  
 Une assistance de recrutement du personnel  
 Une compétence d'animation / thèmes prioritaires de la vie de la zone  
 Autres, précisez :

Souhaiteriez-vous être associé à une démarche visant à améliorer la gestion et les services de la zone d'activités ?

- Non  Oui

**ENVIRONNEMENT****Management de l'environnement et de la qualité**

Avez-vous déjà mené des démarches de qualité ou environnementales ?

(diagnostic environnemental de site, étude réglementaire ICPE, audits, labellisation produits, certification ISO 9001, 9002, 14001 ou Eco-Audit)

- Non  
 En cours ou en projet  
 Dans le cadre d'une action collective (Loire 2002, étude déchets CCI ...)  
 Oui, laquelle ?

Pour quelle raison ?

Qu'en a retiré votre entreprise ? (certification)

Sinon pensez-vous qu'elles auraient un intérêt pour votre entreprise ?

- Oui, pour quelles raisons ?

- Non, précisez :

**Paysage et architecture**

La qualité paysagère (espaces verts publics ou privés) ou architecturale (couleur, forme des bâtiments) sur une zone d'activité vous semble-t-elle ? :

- Importante A quel niveau (image, qualité de vie ...) ?  
 Peu importante

Pensez-vous qu'il faudrait améliorer la qualité paysagère et architecturale de votre zone ?

- Non  
 Oui : moyens :  
 Masquage des sites par des végétaux

- Entretien des abords des entreprises : espaces verts, clôtures

- Harmonisation des couleurs et des architectures des bâtiments

- Harmonisation des enseignes et publicités

- Nouvelles architectures

- Plantation d'arbres, création d'espaces verts

- Alignement des bâtiments

- Autres, précisez :

Comment réalisez-vous l'entretien de vos espaces privés ?

Est-ce important pour l'image de votre entreprise ?

Quelles contraintes rencontrez-vous ?

Participez-vous à une gestion collective des espaces verts ?  Oui  Non

Etes-vous intéressé par la gestion collective des espaces verts ?  Oui  Non

## ENTRANTS

### Eau

Avez-vous besoin d'eau de qualité (pour les besoins autres que domestiques) ?

Oui  Non

Etes-vous satisfait de l'eau distribuée ? (qualité de l'eau, pression ...)

Oui  Non, précisez :

### Energie

Connaissez-vous des problèmes d'approvisionnement en électricité (ex : micro-coupures) ou en autre source d'énergie ?

Non  Oui, précisez :

Avez-vous des besoins en chaleur basse température ?

Non  Oui, précisez :

## SORTANTS

### Déchets

Avez-vous des problèmes d'élimination des déchets ?

Non  Oui

Si oui, pour quel type de déchets :

### Rejets liquides

Quels équipements vous semblent essentiels pour respecter en permanence les normes de rejets de votre entreprise ?

Système de mesure pour contrôler la nature et la quantité de rejets liquides

Modification des process en vue de réduire en amont la quantité de flux polluants

Système de collecte des eaux de ruissellement (bassin de rétention)

Un réseau d'assainissement séparatif (eaux usées, eaux industrielles ...)

Equipements de pré-traitement (physique et chimique)

Une station d'épuration interne ou externe

Une station d'épuration collective sur zone

Autres, précisez :

### Nuisances sonores

Ressentez-vous une nuisance sonore sur votre site ?

Non  Oui, précisez :

*faible/forte - gênante pour votre activité - pour vos visiteurs - votre personnel*

Avez-vous engagé une plainte à ce sujet ?

Non  Oui, précisez :

Votre activité engendre-t-elle des bruits susceptibles d'être une nuisance pour vos voisins ?

Non  Oui, précisez :

S'en sont-ils plaints ?

Non  Oui, précisez :

Avez-vous déjà envisagé de mettre en place en interne des équipements pour réduire vos propres émissions sonores ou de participer à l'aménagement de la zone dans ce but ?

Non

Oui moyens :

Meilleure isolation des bâtiments

Réduction à la source au niveau des machines

Mise en place de silencieux

Mise en place de murs anti-bruits, isolants,

*absorbants acoustiques*

Barrière végétale entre les entreprises et la

*population*

Autres, précisez :

### Airs et odeurs

Avez-vous constaté des problèmes concernant l'air ou les odeurs sur la zone ?

Non  Oui, précisez :

*faible/forte - gênante pour votre activité - pour vos visiteurs - votre personnel*

Avez-vous engagé une plainte à ce sujet ?

Non  Oui, précisez :

Avez-vous déjà envisagé de mettre en place en interne des équipements pour réduire vos propres

émissions gazeuses ou de participer à l'aménagement de la zone dans ce but ?

Non  Oui, par quels moyens ?

## BESOINS

Avez-vous aujourd'hui des besoins d'information ou de services communs à la zone d'activités sur les thèmes environnementaux cités précédemment ?

Non

Oui, précisez :

Lettre d'information

*(projets environnementaux des collectivités, de la CCI ...)*

Organisation de journées de sensibilisation à l'environnement

Veille réglementaire

Embauche d'un responsable environnement

et traitement collectif des déchets

Déchetterie industrielle commune

Traitement des rejets liquides par une station d'épuration commune à la zone

Limitation des nuisances sonores

Conseil en maîtrise de l'énergie

Espaces verts : contrat collectif

Autres :

Comment voyez-vous votre participation ou votre intégration dans la mise en place de tels services ? (temps, financement ...)

Pensez-vous que la collectivité ou le gestionnaire de la zone doit conduire une démarche avec vous en matière d'environnement ?

Oui  Non, précisez :

## ANNEXE 2 :

### EXEMPLE DE QUESTIONNAIRE DESTINE A ELABORER UN DIAGNOSTIC DE LA ZAE

**Nom de la personne chargée du diagnostic :**  
**Date de réalisation :**

**I. Aspect général**

- Est-ce une zone globalement attractive ? Oui  Non
- Les entreprises de la zone offrent-elles une image accueillante et soignée ? :  
entrées des parcelles délimitées Oui  Non   
clôtures Oui  Non   
entretien des bâtiments Oui  Non   
propreté des parcelles privées Oui  Non
- Les aires de stationnement des véhicules sont-ils imperméabilisés ? Oui  Non
- Les stockages de produits, de déchets présents sur les parcelles sont-ils masqués ? Oui  Non   
Pas de stock  Stock intérieur

**II. Caractéristiques des entreprises**

- Typologie Tertiaire  Artisanale  Industrielle  Commerciale  Logistique
- Présence d'activités à risque (icpe) Oui  Non
- Taille (nombre de salariés) 0-20  20-50  50-250  >250  >500
- CA (k€) 0-50  50-150  150-300  300-500  500-1000  1000 -3000  > 3000
- Santé financière : à préciser (stable, en développement, etc.) :.....

**III. Usage**

- La zone d'activités est-elle pratiquée pour d'autres usages (promenade, sport, etc.) ? Oui  Non
- Y a t il des problèmes de sécurité sur la zone (dégradations, dépôts sauvages d'ordures, stationnements intempestifs, etc.) ? Oui  Non
- Existe-t-il une signalétique claire et homogène sur l'ensemble de la zone d'activités ? Oui  Non
- Y-a-t-il continuité ou rupture des liaisons avec les voies de communications proches aux abords de la zone ? Oui  Non

**IV. Aménagement paysager**

- Comment la zone d'activités s'intègre-t-elle dans l'environnement ? milieu boisé  urbain  agricole
- Quelle est la richesse naturelle alentour ? ZNIEFF  Natura 2000  site inscrit/classé  Autres :.....
- Quelle est la proportion d'espaces verts sur la zone d'activités ?  
<20%   
20%<...< 50%   
> 50%
- La qualité des espaces verts (plantations, espèces, etc.) est-elle jugée ?  
Satisfaisante   
Non satisfaisante   
Peux mieux faire
- Comment se fait l'entretien des espaces verts sur la zone ?  
Aucun entretien   
Entretien réalisé  Périodicité :.....  
Entretien effectué avec respect de l'environnement (produit naturel, etc.)
- Comment s'intègrent les bâtiments dans la zone ?  
Impact visuel fort   
Présence traitement paysager du bâtiment   
Présence traitement paysager remarquable

**V. Gestion environnementale**

- L'énergie (éclairage, etc.) est-elle utilisée de manière économe et rationnelle ? Oui  Non
- Les énergies alternatives ou renouvelables sont-elles utilisées ? Oui  Non
- Les déchets de la zone d'activités (déchets verts, etc.) sont-ils triés et valorisés ? Oui  Non
- Est-ce que des mesures de prévention dans la production de ces déchets sont mis en place ? Oui  Non
- Certaines actions peuvent elles être mutualisées (collecte des déchets, entretien des espaces verts, etc.) ? Oui  Non

- Existe-t-il un système de reconnaissance de la qualité (charte, SME, etc.) ? Oui  Non
- Une démarche Haute Qualité Environnementale a-t-elle été engagée ? Oui  Non

### VI. Transports et voiries

- Les transports en commun desservent-ils la zone d'activités ? Oui  Non
- Si oui, quels types de transports sont présents ? .....
- Les déplacements doux sont-ils possibles dans la zone d'activités ? Oui  Non
- L'offre en stationnement répond-elle à la demande ? Oui  Non
- Un plan de déplacement interentreprises a-t-il été mis en place ? Oui  Non

### VII. Architecture

- L'architecture de la zone est-elle homogène ? Oui  Non
- Les bâtiments s'intègrent-ils dans le paysage ? Oui  Non
- L'état des bâtiments nécessite-t-il une réhabilitation ? Oui  Non

### VIII. Signalétique

- Y a-t-il du mobilier urbain sur la zone d'activités ? Oui  Non
- Les entreprises ont-elles un mobilier spécifique ? Oui  Non
- L'éclairage public génère-t-il une pollution lumineuse ? Oui  Non
- La signalétique est-elle adaptée (emplacement, lisibilité, etc.) ? Oui  Non
- Les enseignes des entreprises sont-elles intégrées ? Oui  Non

### IX. Services pour les entreprises et leurs salariés

Est-ce que la zone propose les services suivants pour les entreprises ? :

- partenariat privilégié avec pole emploi (CV, offres d'emploi, etc.) Oui  Non
- gardiennage et sécurité Oui  Non
- entretien et gestion des espaces verts privés Oui  Non
- collecte des déchets Oui  Non
- mise à disposition d'une salle de réunion Oui  Non
- création d'une association ou d'un club d'entreprises Oui  Non
- rencontres régulières entre les chefs d'entreprises Oui  Non
- participation à des salons Oui  Non
- site internet Oui  Non
- annuaire des entreprises Oui  Non

Si autres, à préciser : .....

Est-ce que la zone propose les services suivants pour les salariés ? :

- un service de restauration Oui  Non
- des transports en commun Oui  Non
- un service de covoiturage Oui  Non
- une crèche interentreprises Oui  Non
- des commerces et producteurs de proximité Oui  Non
- une conciergerie Oui  Non
- une organisation d'événements sportifs ou culturels Oui  Non

Si autres, à préciser : .....

Que fait la zone pour la sécurité des biens et des personnes ? .....

## ANNEXE 3 :

### EXEMPLE D'ACTIONS A MENER DANS LE CADRE D'UNE DEMARCHE DE CERTIFICATION

Domaines d'action	Exemples d'actions
<b>AMENAGEMENT DU PARC</b>	
<b>paysage architecture</b> et	intégration dans son environnement composition d'une identité visuelle harmonisation au niveau des espaces privés et publics qualité des entrées de zone limitation de la publicité accompagnement des acteurs mise en place d'une démarche de haute qualité environnementale entretien régulier des espaces publics et privés
<b>transports et voirie</b>	prise en compte des différents modes de déplacement sécurisation promotion des modes de transports alternatifs avec des infrastructures et des moyens de qualité signalétique performante espaces de stationnements adaptés
<b>risques naturels et industriels</b>	intégration de ces risques dans les aménagements mise en place et entretien des infrastructures et des équipements travail en concertation avec les services de secours et les entreprises
<b>déchets</b>	gestion des déchets sur les espaces communs maintenance des équipements accompagnement des entreprises sur cette question et/ou proposition de services
<b>eau</b>	gestion de la consommation et des rejets sur les espaces communs et des structures gérées par le gestionnaire du parc maintenance des équipements accompagnement des entreprises sur cette question et/ou proposition de services
<b>énergie</b>	suivi de la consommation au niveau des espaces communs et des structures gérées par le gestionnaire diversification des sources énergétiques accompagnement des entreprises sur cette question et/ou proposition de services
<b>bruit</b>	élaboration d'une cartographie du bruit implantation judicieuse des entreprises,
<b>air</b>	suivi des pollutions éventuelles de l'air implantation judicieuse des entreprises
<b>sols et sous-sols</b>	suivi des sols et sous-sols des espaces publics et information des entreprises
<b>VIE DU PARC D'ACTIVITES</b>	
<b>animation</b>	présence d'un gestionnaire au contact des différents usagers organisation de manifestation professionnelles (groupes de travail, petits-déjeuners thématiques, réunions d'information, trophée) et ludiques (soirée culturelle, animation sportive, concours)
<b>information et communication</b>	mise en place des outils d'information nécessaires à l'animation du parc : site internet, journal du parc, réunions ou petits déjeuners organisation de journées de formation avec mise à disposition des outils adéquats,
<b>accueil et accompagnement des entreprises</b>	mise en place d'un comité d'accueil avec les différents acteurs impliqués (gestionnaire, collectivités, représentant des entreprises, architecte conseil, paysagiste), suivi de l'entreprise, remise d'un livret d'accueil : mode d'emploi du parc, présentation de l'entreprise aux différents acteurs du parc
<b>offre de services aux entreprises</b>	des services peuvent être proposés : salles de réunion, services de bureautiques, pôle information, collecte des déchets, traitement des rejets liquides, gardiennage...
<b>offre de services aux employés et usagers</b>	restauration collective, crèche, transports en commun, co-voiturage, sanitaires, Poste, petits commerces.
<b>gestion collective</b>	promotion auprès des entreprises des approches collectives aide à la création d'une association d'entreprises accompagnement dans la mise en place de ces actions
Source : <a href="http://ecoparc.com">ecoparc.com</a>	

## ANNEXE 4 :

### EXEMPLE DE PERIMETRES DE CERTIFICATION

Organisme concerné	Périmètre de certification	Coordonnées
<b>Communauté d'agglomération du Douaisis</b>	Accueil et accompagnement des entreprises sur le parc d'activités du Lac, aménagement, gestion et suivi des performances environnementales du site en association avec les entreprises, la commune de Dechy et les collectivités concernées.	<a href="http://www.douaisis-agglo.com">http://www.douaisis-agglo.com</a>
<b>Communauté de communes de la Plaine d'Aunis</b>	Zone artisanale de Croix-Fort	<a href="http://www.cc-plaine-aunis.com/comm2.html">http://www.cc-plaine-aunis.com/comm2.html</a>
<b>Communauté de communes du Pays de Santon</b>	Accueil des entreprises, gestion des espaces verts, des déchets(DIB), des eaux pluviales sur le domaine public de la ZAC des Coteaux	<a href="http://www.cc-pays-santon.fr">http://www.cc-pays-santon.fr</a>
<b>Europôle Méditerranéen de l'Arbois</b>	Gestion de la Z.A.C du Petit Arbois : étude, aménagement, équipement, fonctions technique, méthodologique, d'information et de communication	<a href="http://www.europole-med-arbois.org/">http://www.europole-med-arbois.org/</a>
<b>Mairie de Vesoul - Vesoul Technologia</b>	Gestion du parc d'activités : entretien des espaces verts, assainissement, voirie, maîtrise des eaux pluviales et accueil des entreprises.	<a href="http://www.vesoul.fr/vesoul/capitale/cetifi.htm">http://www.vesoul.fr/vesoul/capitale/cetifi.htm</a>
<b>Société d'équipement de la Touraine (SET)</b>	Conception de la ZAC ISOPARC, suivi des chantiers de viabilisation, accueil et accompagnement des implantations, gestion des surfaces non commercialisées et des équipements avant remise aux gestionnaires.	<a href="http://www.isoparc.fr">http://www.isoparc.fr</a>
<b>Société d'Equipe ment du Territoire de Belfort</b>	Les activités de développement économique, d'aménageur et de gestionnaire incluant l'accueil et l'accompagnement des entreprises, l'aménagement du Parc d'activités Aéroparc de Fontaine, la gestion, le suivi et l'animation.	<a href="http://www.cg90.fr/gallery_files/site_1/389/2553/economieaeroparcvlt61.pdf">http://www.cg90.fr/gallery_files/site_1/389/2553/economieaeroparcvlt61.pdf</a>
<b>SOFIBUS</b>	Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS sur le parc d'activités des Petits Carreaux : la construction et la gestion des bâtiments et les activités afférentes à la location de ces bâtiments.	<a href="http://www.sofibus.fr">http://www.sofibus.fr</a>
<b>Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain</b>	Aménagement et gestion du parc industriel de la plaine de l'Ain : accueil et accompagnement des entreprises, entretien des équipements et espaces communs, surveillance écologique et promotion de l'environnement	<a href="http://www.plainedelain.fr/">http://www.plainedelain.fr/</a>
<b>Syndicat Mixte Rovaltain</b>	La conception et la réalisation de la ZAC de "La Correspondance" et pour l'accueil des entreprises	<a href="http://www.rovaltain.com">http://www.rovaltain.com</a>
<b>Syndival</b>	La gestion environnementale du Parc paysager d'activités de LANDACRES, étape territoriale 1, en phase de création et d'accueil des entreprises	<a href="http://www.syndival.com">http://www.syndival.com</a>
<b>Sypartech - Savoie Technolac</b>	Le développement du parc technologique Savoie Technolac, sa commercialisation, son animation, le développement de services aux entreprises : terrains aménagés et y compris les terrains déjà acquis.	<a href="http://www.savoie-technolac.com/">http://www.savoie-technolac.com/</a>
<b>Zone Industrielle Artois-Flandres (SIZIAF)</b>	Non communiqué	<a href="http://www.siziaf.com/">http://www.siziaf.com/</a>
<b>SOFIBUS (enregistré EMAS)</b>	Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS sur le parc d'activités des Petits Carreaux : la construction et la gestion des bâtiments et les activités afférentes à la location de ces bâtiments.	<a href="http://www.sofibus.fr">http://www.sofibus.fr</a>
<b>Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain (enregistré EMAS)</b>	Aménagement et gestion du parc industriel de la plaine de l'Ain : accueil et accompagnement des entreprises, entretien des équipements et espaces communs, surveillance écologique et promotion de l'environnement	<a href="http://www.plainedelain.fr/">http://www.plainedelain.fr/</a>

Source : [ecoparc.com](http://ecoparc.com)

Etude éditée et imprimée par :

**L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne**

33 Grand'Rue • 68100 MULHOUSE

Tél : 03 89 45 90 00 • Fax : 03 89 46 21 51

[www.aurm.org](http://www.aurm.org)

**Rédaction** : Didier Taverner

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.