

# L'ESSENTIEL

# DE LA CHARTRE DE QUALITE

des Parcs d'Activités Economiques  
de l'Hérault



• PAYSAGE • ENVIRONNEMENT • AMENAGEMENT • ARCHITECTURE • COMMERCIALISATION

## La qualité source de développement

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

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

Notre département, reconnu et apprécié pour la qualité de son cadre de vie, doit être à la hauteur de son succès et nous le savons tous, c'est notamment sur la qualité des aménagements paysagers et la prise en compte des principes du développement durable que les efforts doivent porter.

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

Le Président du Conseil général de l'Hérault  
Député

Le Président du CAUE de l'Hérault  
Conseiller général du canton du Caylar,  
Maire de Pégairolles-de-l'Escalette

## A qui s'adresse la charte ?

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

- les élus des collectivités territoriales, les intercommunalités
- les animateurs des structures économiques locales
- les aménageurs, les professionnels de l'urbanisme
- les concepteurs des bâtiments d'activités
- les chefs d'entreprises.

Ses préconisations sont à appliquer en fonction de l'échelle du projet envisagé : locale intercommunale, départementale, régionale, ...

## Comment fonctionne la charte ?

L'adhésion à la charte de qualité -pour cela, le projet doit recevoir un **agrément départemental**-, ainsi que le respect du **règlement départemental** conditionnent l'octroi d'une participation financière du Conseil général de l'Hérault.

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

Cette assistance ne peut, en aucune façon, se substituer à l'intervention de professionnels (maître d'ouvrage délégué ; concepteurs : urbaniste, paysagiste, architecte ...).

### NOTA BENE

*Ce présent fascicule est un guide de lecture rapide de la nouvelle charte de qualité. Une série de questions pratiques trouvent leurs réponses détaillées au sein du document intégral dont le sommaire est présenté page 10 du présent fascicule et téléchargeable sur les sites :*

Conseil général de l'Hérault : [www.cg34.fr](http://www.cg34.fr)

CAUE de l'Hérault : [herault.caue-lr.org](http://herault.caue-lr.org)

# Les étapes du projet

## Les études de faisabilité

- Animation du dispositif de coordination et de concertation avec les acteurs et les partenaires concernés
- Opportunité et positionnement économique du projet de parc d'activités
- Validation des objectifs
- Pré-programmation et scénarios d'aménagement
- Evaluation de la faisabilité sociale, technique, commerciale et financière
- Proposition d'un montage opérationnel

## Les études pré-opérationnelles

- Poursuite du dispositif de coordination et de concertation
- Etablissement du projet urbanistique et technique
- Bilan financier prévisionnel
- Mise en oeuvre des procédures d'urbanisme (ZAC, Lotissement ou PAE) et des dossiers Loi sur l'eau et le cas échéant dossiers PLU et Amendement Dupont
- Engagement des acquisitions foncières

## La réalisation

- Poursuite des acquisitions foncières
- Commercialisation des terrains
- Engagement des travaux conformément au projet urbanistique et technique
- Suivi de l'avancement du projet et adaptation à ses évolutions

## La gestion du site

# Le rôle des acteurs

## Quelles sont les responsabilités du maître d'ouvrage ?

La collectivité maître d'ouvrage décide du lancement du projet, détermine le **programme** en fonction des besoins à satisfaire dans le cadre de l'intérêt général et **se dote des moyens et compétences** nécessaires aux études et à la réalisation du projet.

## Pourquoi se tourner vers un prestataire accompagnant la maîtrise d'ouvrage ?

Si la collectivité responsable ne dispose pas en interne des moyens et des compétences spécifiques pour conduire son opération d'aménagement, elle peut **déléguer un prestataire** expérimenté et lui confier tout ou partie des missions relevant de ses compétences, en conservant la maîtrise de son projet.

Ce prestataire pourra assurer, à toutes les étapes du projet, le suivi des **études** et **travaux**, le **montage juridique** et **financier**, **l'acquisition** des terrains, la **commercialisation** et le **portage financier** de l'opération.

## Comment choisir son maître d'oeuvre ?

Le maître d'oeuvre (urbanistes, architectes, paysagistes...) a la responsabilité de la conception du projet et de sa réalisation. Cependant, la formulation d'une bonne réponse tient autant dans le talent du concepteur, que dans celui du **maître d'ouvrage à exprimer clairement sa demande**. Ainsi la collectivité précisera, entre autres, les divers types d'activités attendus en lien avec le positionnement économique, leurs regroupements opportuns ou incompatibles, les exigences relatives aux données climatiques, l'évolution possible du site (extension ou réversibilité), la localisation d'équipements fonctionnels...

Cette demande se traduira dans **un cahier des charges** sur la base duquel le maître d'ouvrage lancera **une consultation** auprès des maîtres d'oeuvre.

# Les études de faisabilité

## L'opportunité du projet

### Comment faire un parc d'activités ?

Décider de la réalisation d'un parc d'activités nécessite de définir une **stratégie**, résultat d'une réflexion basée sur des **objectifs** politiques clairs. Les décisions se prendront au regard d'un certain nombre de paramètres croisés, fondés sur les données inhérentes au territoire (géographie, réseau viaire, etc) et sur des axes de développement recherchés. Le positionnement économique d'un parc d'activités est une étape incontournable préalable au choix et au parti d'aménagement.

### Comment décider ?

Les arguments de choix reposeront notamment sur des études de positionnement économique. Elles devront porter sur **l'analyse des composantes du territoire ciblé** (géographie, fiscalité, transports, démographie, emploi, équipements, services, patrimoine, culture...). L'évaluation de l'offre et de la demande, par le biais d'une **étude de marché**, complètera la démarche pour aboutir à un **positionnement** pertinent du parc et à la définition de son profil économique.

### Où situer le parc d'activités ?

Un parc d'activités ne devrait être pensé qu'à l'échelle intercommunale et s'inscrire dans **un projet fédérateur** de développement bénéficiant à l'ensemble d'une zone d'emploi. Par ailleurs, s'agissant d'une véritable opération d'urbanisme, le programme devra en intégrer toutes les composantes, principalement celles liées à l'utilisation raisonnée des ressources, la gestion des déplacements et la qualité du cadre de vie.

## Le pré-programme d'aménagement

### Comment prendre en compte l'environnement ?

Le plus en amont possible, le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement pourra adopter une **Approche Environnementale de l'Urbanisme ou AEU**, encouragée et soutenue financièrement par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME). Cette démarche permet de mesurer, à tous les stades du projet, son impact sur l'environnement et proposer ainsi des mesures de développement durable appropriées. (ADEME : 04 67 99 89 79 - [www.ademe.fr/languedoc-roussillon](http://www.ademe.fr/languedoc-roussillon))

### Comment veiller à l'équilibre des fonctions urbaines ?

Les premières études permettront de vérifier que l'implantation ou l'extension d'un site d'activités veille au maintien de **la mixité des fonctions urbaines**. Les nouveaux quartiers d'activités ne devront pas porter préjudice aux quartiers plus anciens par la délocalisation de certaines offres de services. On prendra notamment en compte la juste répartition des commerces et services.

### Quel scénario choisir au regard des objectifs du maître d'ouvrage ?

Le choix du site arrêté, plusieurs scénarios établis par un concepteur pourront être étudiés par le maître d'ouvrage pour définir les caractéristiques principales du projet et apprécier ses conditions de faisabilité. Il en évaluera les avantages et les inconvénients du point de vue environnemental, urbanistique, financier et choisira en conséquence les procédures à mettre en œuvre. Les bases d'un **pré-programme** seront alors posées. En fonction des activités pressenties, des garanties concernant la maîtrise des risques de pollution et de **réduction des nuisances** devront être prises dans un souci de respect de l'environnement et des riverains.

## L'esquisse financière

### Comment établir un premier bilan financier et prévoir un plan de financement ?

**L'approche du montage financier de l'aménagement** se fera avec de plus en plus de précisions, au fur et à mesure de l'avancement des différentes étapes successives liées aux études et à la réalisation de l'opération.

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

Le **bilan financier** est calculé sur la base des dépenses attachées à l'aménagement des terrains (études, acquisitions foncières, VRD, autres frais, etc...) et des recettes liées aux cessions des terrains variables selon les activités envisagées. Sur ces données, le maître d'ouvrage pourra établir son budget prévisionnel et lancer sa recherche de partenaires financiers éventuels.

L'attention du maître d'ouvrage doit être attirée sur la différence entre le bilan financier de l'opération d'aménagement et le bilan global de l'opération qui prend en compte d'une manière plus large les retombées économiques sociales et environnementales ainsi que les retombées fiscales attendues des futures entreprises, même si elles sont difficilement chiffrables à court terme.

## Le choix d'un montage opérationnel

### Quelle procédure d'urbanisme choisir pour réaliser le projet ?

On recherchera, en fonction des besoins, la **procédure la plus adaptée** : Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), Lotissement, ou Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

### Quel mode de réalisation ?

En fonction des moyens internes à la collectivité, celle-ci **pourra décider de s'associer**, pour conduire l'opération d'aménagement, un **assistant à maîtrise d'ouvrage**, un **mandataire** ou un **concessionnaire**.

# Les études pré-opérationnelles

## Comment finaliser l'opération ?

Le concepteur élaborera **le plan d'aménagement d'ensemble définitif** conformément au cahier des charges qui lui a été remis et à l'enveloppe financière consacrée à l'opération.

Il accordera une grande importance à **la qualité paysagère et au cadre de vie**. Il définira l'organisation de la voirie souhaitable, ainsi que le mode de mise en réseau (connexions transports en commun) et le cas échéant la place faite aux circulations douces.

La place et **le rôle du végétal**, ainsi que les **options architecturales** recherchées seront exprimées (matériaux, volumétrie, clôtures, enseignes, palettes de couleurs...) et en particulier l'exigence en matière de **qualité environnementale**.

## Comment établir le résultat financier de l'opération ?

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

### Les dépenses liées à l'aménagement des terrains

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

Ces dépenses comprennent :

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

### Les recettes

- les cessions des terrains sont évaluées sur la base des surfaces cessibles et du prix du marché pour les terrains d'un usage équivalent. Suivant les activités envisagées (artisanales, industrielles, bureaux ou commerces), les prix de vente peuvent être différents.

### Le résultat de l'opération

Suivant le projet d'aménagement et les prix de cessions retenus, le résultat de l'opération peut être excédentaire ou, le plus souvent pour un parc d'activités, déficitaire. Dans ce dernier cas, le déficit devra être financé par une participation de la collectivité-maître d'ouvrage ainsi que par des subventions éventuelles dont l'opération pourra bénéficier auprès d'autres partenaires publics, en fonction de leurs critères d'acceptation.

Avène - Site d'activités liées au thermalisme  
Architecte Pierre Garel



# Les études pré-opérationnelles

## La mise en oeuvre des procédures d'urbanisme

### Quels sont les dossiers réglementaires à établir ?

- Le dossier de Lotissement, de ZAC ou de PAE selon la procédure d'urbanisme choisie en fonction de la taille de l'opération et de son délai de réalisation.
- Les dossiers Loi sur l'eau et le cas échéant amendement Dupont (entrée de ville).
- Eventuellement le dossier de révision ou de modification du plan local d'urbanisme (PLU).

## L'engagement des acquisitions foncières

### Quels outils juridiques pour acquérir du foncier ?

Les acquisitions foncières des terrains nécessaires au projet peuvent résulter :

#### - de négociations amiables :

le ou les propriétaires signent une promesse de vente. La collectivité publique en accepte les termes par délibération.

#### - d'une préemption :

au titre soit du droit de préemption urbain (DPU), soit d'une zone d'aménagement différée (ZAD), selon le droit de préemption préalablement mis en place par la collectivité.

#### - ou d'une expropriation :

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

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

L'exercice de ces droits (préemption, expropriation) est une véritable **prérogative de puissance publique**, c'est pourquoi chaque cas est assorti de règles très strictes, tant sur la forme que sur le fond, et de procédures très spécifiques à respecter.

### Le soutien du conseil général pour des acquisitions foncières

Le conseil général, par le biais de son service foncier, peut apporter selon son plan de charge une **aide technique et juridique** aux collectivités pour procéder aux acquisitions.

Les modalités de cette aide sont définies dans une convention de partenariat que le Conseil général propose aux communes et établissements publics de coopération intercommunale.



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

# La réalisation

## A quoi sert une démarche de commercialisation ?

Les parcs d'activités n'échappent pas aux lois du marché. Ils impliquent une démarche de commercialisation d'autant plus poussée que le marché est devenu plus concurrentiel. Cette démarche se compose d'une dizaine d'étapes. Suivant le rayonnement et le caractère stratégique du parc d'activités, la collectivité maître d'ouvrage pourra suivre tout ou partie des **étapes de la commercialisation**.

- 1• *Bien connaître le site et les atouts du territoire*
- 2• *Cibler la clientèle potentielle*
- 3• *Cerner et analyser les besoins de la clientèle*
- 4• *Bien connaître l'offre des parcs d'activités concurrents*
- 5• *Faire connaître son site*
- 6• *Prospecter, avec discernement*
- 7• *Amener le client à visiter le site*
- 8• *Mettre en cohérence les besoins du client et les atouts du territoire*
- 9• *Négocier*
- 10• *Tenir ce qui a été promis*

## Comment préparer la mise en œuvre des travaux ?

Elle se fera par **phases successives** en fonction des **prévisions de commercialisation** sur la base des dossiers de consultation d'entreprises (APD et DCE)\* établis par le maître d'oeuvre.

Le maître d'oeuvre a la charge du **suivi technique et architectural de la réalisation du projet** (travaux, suivi des permis de construire), sous le contrôle de la collectivité maître d'ouvrage et de son prestataire éventuel pour la mission de maîtrise d'ouvrage.

\*APD : Avant Projet Détaillé  
DCE : Dossier de Consultation des Entreprises



**Béziers**  
«Parc d'activités du Capiscol»

## Comment conduire le projet en faisant face aux aléas et évolutions nécessaires ?

Respecter les objectifs fixés en faisant face à la complexité et à la durée de ces opérations d'aménagement nécessite un pilotage de projet.

Il porte sur :

- la planification, la coordination et le contrôle de tous les intervenants
- l'évaluation régulière pour adapter le projet en fonction des opportunités et des évolutions nécessaires.

## Quels sont les intérêts d'une structure de gestion ?

**La coordination** de l'ensemble des actions et la gestion du parc est nécessaire, voire indispensable.

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

## Comment proposer une offre de services performante ?

L'offre de services est devenue un **facteur primordial de localisation** pour les entreprises. L'environnement et la qualité du cadre de vie figurent parmi leurs premiers critères de choix. A titre d'exemple, on peut citer des offres de services appréciées comme : la gestion des espaces verts, le gardiennage, la présence de restaurants, crèche ou guichet bancaire... C'est pourquoi dans le cadre de l'intercommunalité et dans les documents d'urbanisme, l'offre de services portée par les territoires ouvre également des champs d'action favorables au développement économique local.

## Comment maintenir la vigilance en matière de gestion des nuisances, déchets et polluants ?

Dès l'élaboration du projet de parc d'activités et en fonction des activités pressenties, des **garanties** concernant la maîtrise des risques de pollution et de **réduction des nuisances** auront été prises dans un souci de respect de l'environnement et des riverains. Il s'agira d'en assurer la surveillance et la bonne gestion **dans la durée** au fur et à mesure des mouvements des entreprises.

**La lutte contre le bruit** pourra être anticipée au niveau du programme, lors de la répartition des types activités sur le site.

**La gestion des déchets** mérite d'être anticipée et planifiée, la structure de gestion peut par exemple, organiser des collectes sélectives selon la nature des déchets.

**La gestion des rejets liquides des activités industrielles** peut conduire à un regroupement pertinent d'entreprises et justifier un traitement collectif des effluents, la connaissance des rejets étant une première étape.

**La gestion de l'eau**, et notamment celle des eaux pluviales, est le thème crucial des parcs d'activités. Elle est prioritaire dans le plan de composition des parcs. La valorisation des systèmes de récupération ou de drainage des eaux démontre que l'alliance de la qualité paysagère et de la technique est profitable.

**La gestion de l'air** et sa qualité sont d'importance croissante. On s'intéressera notamment aux vents dominants lors du choix d'implantation des entreprises à risque.



Le Pouget - Parc d'activités «Domaine des Trois Fontaines»

# Sommaire détaillé de la «Nouvelle charte de qualité des parcs d'activités du département de l'Hérault»

6

## Le rôle des acteurs

### La démarche

#### Les étapes préalables

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

20

## L'élaboration du projet

- La conception

30

## Entrées de ville

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

33

## La requalification

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

40

## Qualité environnementale

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

48

## Architecture

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

53

## Traitement des espaces communs

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

57

## Documents d'urbanisme

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

62

## Commercialisation

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

65

## Gestion du site

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

77

## Compléments

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

pages

Le document complet de la nouvelle charte est téléchargeable  
sur les sites du Conseil général et du CAUE de l'Hérault

[www.cg34.fr](http://www.cg34.fr)  
[herault.caue-lr.org](http://herault.caue-lr.org)

# NOTES

## ***Où et comment se procurer la nouvelle charte ?***

Elle est téléchargeable sur les sites du conseil général et du CAUE de l'Hérault  
[www.cg34.fr](http://www.cg34.fr)  
[herault.caue-lr.org](http://herault.caue-lr.org)

## ***Contacts***

**Conseil général de l'Hérault**  
***Direction du Développement des Entreprises et de l'Expansion Economique***  
1000 rue d'Alco - 34087 Montpellier Cedex 4  
Tél. 04 67 67 65 86 - Fax. 04 67 67 60 07  
[contacts.d3e@cg34.fr](mailto:contacts.d3e@cg34.fr)

**Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault**  
19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier  
Tél. 04 99 133 700 - Fax. 04 99 133 710  
[caueherault@caue34.fr](mailto:caueherault@caue34.fr)

Novembre 2007

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



*Gignac - Parc d'activités «La Camalcée»*



*Saint-Aunès - ZAC «Saint-Antoine»*