

Comment **Verdir** ses zones d'activité

Aucun nouveau parc d'activité ne peut ignorer la performance énergétique, la gestion des eaux, l'éclairage doux... Mais pour mieux encadrer la qualité environnementale de ces espaces, les collectivités se doivent de revoir certains principes : privilégier la requalification des zones existantes, insérer des obligations environnementales dans les documents d'urbanisme opposables et ajouter des critères d'écoconditionnalité aux aides accordées.

PRIVILÉGIER LA REQUALIFICATION

Mieux vaut réhabiliter une zone d'activité vieillissante et chercher les « dents creuses », ces espaces non construits entourés de parcelles bâties, que privilégier l'aménagement de nouveaux parcs.



Idéa 35

Un schéma de zones d'activité, utile pour identifier les « dents creuses » à combler dans les parcs, semble un préalable indispensable à Idéa 35, l'agence de développement économique de l'Ille-et-Vilaine.

L'aménagement durable d'une zone d'activité devrait commencer, pour une collectivité, par envisager de remodeler l'existant, avant de créer du neuf. Mais on n'y est pas encore. « Ce sera le grand sujet des dix ans à venir, mais il reste complètement à défricher. Il passe par un travail classique de remembrement, mais je ne le vois jamais passer dans les cahiers des charges pour les terrains à finalité économique », témoigne Sylvain Coquerel, dirigeant du bureau breton d'urbanisme et paysage Territoires en mouvement. Les zones d'activité captent les trois-quarts des espaces grignotés par l'urbanisation chaque année en France¹. « Leur foncier est trois fois moins cher

que celui de l'habitat. Alors... », ajoute Sylvain Coquerel. L'enjeu est pourtant de taille, en termes de consommation foncière, d'attractivité et de crédibilité. « Requalifier épargne à la collectivité un vieillissement qui rendrait la zone inadaptée aux exigences de l'entreprise. C'est aussi l'occasion de donner l'exemple ou de se mettre au niveau des entreprises privées, souvent engagées dans des politiques de développement durable », appuie Catherine Liefoghe, responsable animation à Palme, l'Association nationale pour la qualité environnementale et le développement durable des territoires d'activités.

Un tel projet est vaste.

Il concerne potentiellement espaces publics et voirie, signalétique, éclairage, paysages et espaces verts, gestion de l'énergie, des déchets et des eaux, réseaux haut débit... Dans son guide, « Recommandations pour une prise en compte du développement durable dans les pro-



jets de requalification », la CCI de l'Essonne suggère de ne pas chercher à tout balayer en même temps, mais de hiérarchiser les priorités, au moyen d'un diagnostic partant du recueil des demandes des entreprises, puis d'un programme d'action concerté. « La mise en œuvre doit être rapide pour garder la dyna-

mique auprès des entreprises. Trois à six mois paraît être un bon délai », estime Pierre-Olivier Viac, responsable développement durable à la CCI. L'agglomération d'Evry a par exemple porté ses efforts sur l'amélioration des réseaux, l'éclairage, la voirie et les espaces verts pour sa zone du bois de l'Épine. Celle

du plateau de Saclay a retravaillé la voirie et le verdissement des entrées de sa zone des Glaises, à Palaiseau. ●

Christian Robischon

1. 215 000 hectares sur 285 000, selon le Livre blanc du foncier du Syndicat national des aménageurs-lotisseurs (Snal),

Le syndicat mixte de Savoie Technolac

au Bourget-du-Lac a remplacé la vente de terrains par la location via un bail à construction qui engage plus fortement le preneur.

L'avis d'Adrien Savary, responsable du pôle territoires à Idéa 35, l'agence de développement économique de l'Ille-et-Vilaine

Raisonner sur le besoin en surfaces bâties plutôt qu'en termes de terrain

« Dans notre département, laisser se créer toutes les zones d'activité inscrites dans les documents d'urbanisme pour les dix à quinze ans représenterait 6000 hectares nouveaux, soit autant que l'existant non saturé ! Nous recommandons aux intercommunalités de se doter d'un schéma des zones d'activité, car identifier les "dents creuses" de 3 000 m² par-ci, 6 000 m² par là, peut déboucher sur l'abandon de l'aménagement de nouvelles surfaces. Et s'il s'impose, nous invitons à en changer le mode de commercialisation : ne pas s'aligner sur la surface de terrain

demandée par l'entreprise, mais l'interroger plutôt sur son besoin de mètres carrés à construire. Très souvent, leur prétention foncière est surdimensionnée. Ainsi, Monfort Communauté accueillera autant d'entreprises (18) sur l'extension d'une zone que dans la première tranche, mais sur 3,3 hectares au lieu de 8. Très souvent, les demandeurs sont des PME ou des artisans locaux, dont l'intérêt est de trouver une solution sur place. Le territoire est donc bien placé pour négocier la modération foncière. »



Idéa 35

Contacts

- > CCI de l'Essonne, Pierre-Olivier Viac, po.viac@essonne.cci.fr
- > Idéa 35, Adrien Savary, tél. : 02 99 53 65 65, info@idea35.fr
- > Palme, Catherine Liefoghe, www.palme-asso.eu
- > Territoires en mouvement, Sylvain Coquerel, tél. : 02 97 47 58 74, agence-tem@wanadoo.fr

2 REVOIR LES OUTILS ET LES AIDES

Les collectivités locales intègrent de plus en plus des critères environnementaux dans leurs documents réglementaires et leur grille de subventions liés au développement économique.



Pour son opération de renaturation

sur plusieurs zones de son parc d'activité, la communauté de communes de Cernay (Haut-Rhin) a cherché des aides auprès du Département et de la Région.

Inutile de chercher la mesure spéciale aménagement durable de zones d'activité assortie de sa subvention spécifique, elle n'existe pas. Mais l'arsenal des outils à disposition des collectivités est suffisamment vaste, le tout est de l'adapter aux ambitions environnementales afin que celles-ci soient prises en compte par les entreprises présentes ou à venir.

Il se puise dans les documents d'urbanisme. De proche en proche, les objectifs visés peuvent s'inscrire dans les Scot (schémas de cohérence territoriale) et les PLU, dont le Grenelle renforce les exigences environnementales, puis dans les règlements de Zac ou de lotissements, le cahier des prescriptions architecturales et environnementales de la zone, le cahier des charges de cession

de terrain (CCCT), et enfin le permis de construire et l'acte de vente. Mais, attention d'actionner le bon outil au bon moment. Attendre la vente, c'est trop tard : à cette étape, le propriétaire se sent libre d'agir comme bon lui semble. Selon l'étude du Cete (centre d'études techniques de l'Équipement) de Lyon de 2010 sur la prise en compte de l'environnement dans le cadre d'une Zac, le suivi pour la bonne mise en œuvre des prescriptions est généralement possible jusqu'à l'obtention du permis. Après... Pour la Zac Andromède de Blagnac, près de Toulouse, relève l'étude, l'aménageur flanqué d'une assistance à maître d'ouvrage développement durable a su conserver ses objectifs prioritaires de qualité paysagère et d'espaces publics d'un maillon à l'autre de la chaîne des documents jusqu'au permis.

Jouer sur le caractère plus ou moins contraignant

des documents réglementaires pour créer une hiérarchie des prescriptions est aussi une possibilité. La communauté de communes du pays d'Aubigné (Ille-et-Vilaine) et l'aménageur Sadiv l'ont adoptée pour leur éco-parc de Haute-Bretagne. « Nous avons inscrit des élé-

L'expérience de Jean-Jacques Duchêne, directeur du syndicat mixte de Savoie Technolac au Bourget-du-Lac (Savoie)

« Le bail à construction engage plus fortement l'entreprise »

« Nous avons remplacé depuis cinq ans la vente classique de terrains par leur location sous la forme particulière d'un bail à construction de soixante-dix à quatre-vingt-dix-neuf ans, auquel le permis de construire est annexé. Nous constatons que ce mode de fonctionnement engage plus fortement le preneur, entreprise utilisatrice ou, plus généralement, le promoteur. Nous gardons une meilleure maîtrise sur la qualité environnementale d'une parcelle : une fois la vente actée, on ne peut miser que sur le bon dialogue, alors qu'avec le bail il y a des engagements réciproques dans le temps. Le bail garantit cette qualité mieux qu'une réglementation, dont nous avons d'ailleurs pu dépasser

certaines exigences en matière de rétention des eaux, par exemple. Mais le bail n'est pas figé, il peut se modifier facilement par l'ajout de clauses en cas d'accord entre les parties. Son contenu peut varier d'une parcelle à l'autre, mais nous constatons une émulation, un effet d'entraînement vers le haut. Nous avons réintroduit dans les baux le principe de l'agrément préalable par un comité technique, qui régit par ses avis les implantations sur le technopôle depuis sa création en 1987. Ce fonctionnement est original en France, mais répandu à l'étranger. Il ne surprend pas les investisseurs internationaux avec lesquels nous discutons. »



ments obligatoires dans le PLU, opposable aux tiers, dont la surélévation des clôtures pour faire circuler la petite faune, l'interdiction des enseignes lumineuses, la gestion des eaux pluviales, la création de noues. Ce qui relève de préconisations fortes est inscrit dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères, comme une liste de végétaux, la prise en compte du plan de gestion des espaces naturels qui s'appuiera sur un inventaire faune-flore avec la LPO, la végétalisation des façades», décrit Elodie Richard, chargée du développement économique à la communauté de communes. Pour cette zone qui sort de terre cette année avec des ambitions élevées de développement durable, la collectivité cumule les principaux outils disponibles d'élaboration puis de gestion : l'AEU (Approche envi-

ronnementale de l'urbanisme) de l'Ademe, la démarche HQE-Aménagement et la certification Iso 14001.

À Dijon, un programme de management de développement durable a été engagé sur deux zones pilotes par le groupement de sociétés publiques Eplaad (Entreprises publiques locales d'aménagement de l'agglomération dijonnaise). Il identifie les actions et performances à atteindre pour chaque temps du projet (PLU, dossier de réalisation de la Zac, dossier de consultation des entreprises de chantier, CCCT...). Soit, en tout, une centaine de mesures précises sur douze thèmes, dont le traitement des espaces publics et privés, la gestion des eaux, de l'énergie, des déchets, la desserte en transports, la biodiversité... « Au-delà de sa portée réglementaire limitée, on



CC Carmay et environs

s'aperçoit que le CCCT a une vraie puissance effective auprès des entreprises», observe Emmanuel Bouillin, directeur du développement durable de l'Eplaad. Au niveau des financements, deux tendances se dégagent dans le contexte de restrictions budgét-

L'adhésion des entreprises est nécessaire au succès des opérations que mènent les collectivités.



Nouvelle formule

Pour anticiper l'évolution de la réglementation : toute l'actualité juridique de l'environnement et du développement durable

- 20 ans d'expérience pour vous garantir la meilleure veille juridique environnementale
- Au fil des mois, l'actualité juridique sélectionnée et commentée par des praticiens du droit, la Tribune, le Pour/Contre entre juristes, l'Interview d'homme politique sur un sujet en débat, le Décryptage sur la mise en application d'un texte récent, les Fiches Pratiques sur des questions clés, la Synthèse annuelle – un panorama complet sur une année d'une thématique au cœur de l'actualité –, la Médiathèque et l'Agenda
- À tout moment, notre fonds documentaire sur www.envirolex.fr
- Dès que l'actualité l'impose, nos alertes par mail

Pour tout renseignement ou pour recevoir un spécimen gratuit, contactez-nous au 01 53 45 96 68 (ou par mail vente@victoires-editions.fr)





Expertise et Suivi Analytique



Unités fixes



Unités mobiles



Installations de traitement de 2 à 10m³/h



Forages & réseaux de collecte



Brûleurs de 10 à 400m³/h



Des équipes à votre service pour des solutions adaptées à vos besoins.

Effluents Industriels

Lixiviats

Biogaz

Fabrication, Exploitation, Gestion déléguée, Garantie de performance

www.biome.fr

Tél : +33 (0)3 23 76 48 48
Fax : +33 (0)3 23 76 48 49

Contacts

- > elodie.richard@pays-aubigne.fr
- > matthieu.herrgott@cc-cernay.fr
- > jean-jacques.duchene@savoie-technolac.com
- > nathalie.cousin@region-bretagne.fr

Aller plus loin

- > « Comment assurer la prise en compte de l'environnement dans le cadre d'une Zac », www.cete-lyon.developpement-durable.gouv.fr,

taires : au niveau national, le fonctionnement par appels à projets, et, à l'échelle locale, l'écoconditionnalité d'aides « standard » au développement économique. Dans le Bas-Rhin, l'aide à une commune ou groupement de communes pour la réalisation ou l'extension d'une zone d'activité est suspendue depuis deux ans à la signature d'une charte de développement durable en dix points. « *Nous ne notons pas de refus de signer, les collectivités le vivent non comme une contrainte, mais comme un accompagnement à la bonne réalisation* », indique Alain Kahn, du service développement économique du conseil général.

À l'autre bout de la France, l'agrément Bretagne Qualiparc, lancé il y a treize ans, conditionne l'octroi de subventions régionales et départementales pour

les études et travaux d'aménagement des parcs. Pour le décrocher, la collectivité doit respecter un référentiel de développement durable, qui impose trois profils : l'insertion cohérente dans un projet de territoire (par la conformité aux orientations du Scot notamment), un projet économique ambitieux apporteur de services aux entreprises, un projet « *qualitatif et durable* », guidé par une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire. « *Ces critères visent à garantir la qualité environnementale et à éviter la dispersion des parcs d'activité dans notre région, qui en dénombre déjà plus de 1 500 pour 1 279 communes* », expose Nathalie Cousin, responsable du dispositif au conseil régional de Bretagne. Il est aussi possible d'actionner les outils créés pour stimuler le développement durable de façon gé-

rale : des bonifications d'aides aux Agenda 21 se mettent en place. Pour son opération de renaissance (plantation d'arbres et arbustes, prairies, fauches tardives) sur plusieurs zones, la communauté de communes de Cernay (Haut-Rhin) a cherché la moitié des 117 000 euros auprès du contrat Gerplan (plan de gestion de l'espace rural) du conseil général et des mesures trame verte de la Région Alsace. « *Les espaces publics étant réduits à quasiment rien, le succès reposait sur l'adhésion des entreprises pour leurs parcelles. Nous avons bouclé le montage financier avant d'aller vers elles, ce qui nous a donné de la crédibilité* », témoigne Matthieu Herrgott, responsable du service développement local. ●

Christian Robischon

Dotations de 40 à 85 K€

Appel à candidatures
Concours Genopole® de jeunes entreprises innovantes de biotechnologie
POUR L'ENVIRONNEMENT, L'AGRONOMIE ET L'INDUSTRIE

Dépôt de vos dossiers : 13 septembre 2012
Dossier de candidature : <http://concoursentreprisebiotech.genopole.fr>

genopole
 REUSSIR ENSEMBLE EN BIOTECHNOLOGIES

Made in Chimex
 chimex.com

NeosFrance, Esforce, Evry Centre d'Innovation, oséo, INNOVATION & Industrie, Biotech finance, Biofutur, ENVIRONNEMENT

3 ENTRETENIR LA FLAMME

L'animation et la concertation avec les entreprises sur la qualité environnementale de la zone d'activité sont un moyen de s'épargner ou de retarder de lourds travaux de réhabilitation.

Un parc d'activité qui ne bouge pas est un parc qui meurt », affirme d'emblée Emmanuel Bouillin, vice-président de l'association Palme. L'animation, la gestion et le suivi des mesures environnementales restent pourtant le parent pauvre. « Le suivi-évaluation des pratiques en cours de processus est l'aspect le moins mature », écrit l'association HQE en conclusion du baromètre des pratiques de l'aménagement opérationnel durable qu'elle a rédigé au début de l'année à l'issue de la phase-pilote de sa démarche de certification HQE-Aménagement.

Si la désignation d'un animateur chargé du développement durable paraît indis-

pensable, elle ne va pas toujours de soi. « Le choix de la structure porteuse n'est pas simple, car les compétences relatives à une zone d'activité se répartissent entre plusieurs collectivités : la mairie s'occupe de l'éclairage et des espaces verts, l'agglomération de la mobilité et de l'assainissement, l'électricité et l'eau potable peuvent relever d'un syndicat mixte, etc. On peut aussi envisager que l'animation dépende de l'aménageur public. La déléguer à un prestataire privé (urbaniste, bureau d'études environnement) peut se concevoir, mais il faut alors que la collectivité cadre précisément sa mission », expose Emmanuel Bouillin.

Pour prêcher par l'exemple, le réseau régional « Zones d'activités et développement durable », constitué depuis 2009 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, propose des échanges d'expérience pour apporter des clés aux animateurs de terrain. Il regroupe ses initiateurs publics (Région, départe-



ARPE PACA

tements, Ademe, agence de l'eau, CCI, chambres de métiers) et les gestionnaires de zones autour de son pilote, l'Agence régionale pour l'environnement (Arpe). « Le besoin d'animer est né d'une étude régionale qui a révélé le vieillissement de nombreuses zones en l'absence d'actions. Nous comptons 166 membres, soit une centaine de structures dont 50 groupements de communes et 20 associations d'entreprises. Outre la journée annuelle pour les élus, nos deux réunions techniques par an proposent aux praticiens des outils méthodologiques et des témoignages concrets à la quarantaine de participants réguliers. Elles ont déjà porté sur les déchets, l'aménagement paysager, la gestion des eaux pluviales et usées, l'efficacité énergétique, l'optimisation du foncier », décrit Aurélie Ruffinati, animatrice du réseau à l'Arpe. Un Trophée RSE récompense symboliquement les initiatives les plus exemplaires. Celui de 2012 est revenu conjointement à

la ville de Rousset (Bouches-du-Rhône) et au Gihva : ce groupe-ment de 60 des 100 entreprises de la zone, constitué dès 1994, a pris lui-même en charge une bonne part de l'animation pour instaurer la mutualisation de la collecte des DIB ou concevoir avec la mairie un plan de déplacement inter-entreprises. « Chaque thème fait l'objet d'un dialogue pour identifier qui est le mieux placé pour faire quoi. La tradition d'une large délégation aux entreprises remonte au passé minier du site ; les Houillères, dans les années 1960, avaient porté une association centrée sur les copropriétaires et qui existe toujours », soulignent Jean-Paul Hoffmann, directeur du développement économique du Rousset, et Christine Fabre, présidente du Gihva.

L'animation implique au minimum de proposer aux entreprises des services. Les déchets et l'énergie arrivent en tête des préoccupations. « Les petites fleurs et les oiseaux ne feront pas

La remise d'un prix

créé une émulation permanente au sein d'un réseau de zones (ici, la remise du Trophée RSE en Paca).

Contacts

> Agence régionale pour l'environnement Paca, a.ruffinatti@arpe-paca.org

> Association HQE, Nathalie Sement, nsement@assohqe.org

> Palme, Emmanuel Bouillin, ebouillin@eplaad.com

Aller plus loin

> www.assohqe.org
 > www.certivea.fr
 > www.palme-asso.eu
 > www.arpe-paca.org, réseau régional zones d'activités et développement durable
 > www.oree.org, site de l'association Orée, résultats de l'appel à projets « Compétitivité durable des entreprises, volet écologie industrielle »

L'expérience d'Hasina Raherimandimby, responsable projets de l'association Écologie industrielle de l'estuaire de la Seine

« Associer tous les acteurs pour créer une dynamique »

« Notre association, constituée en 2010, réunit les collectivités territoriales, deux associations d'entreprises usagers de zones, un syndicat de salariés et deux associations environnementales. Ainsi, toutes les parties prenantes sont impliquées dans l'animation. Ses membres ont décidé de se lancer dans la démarche d'écologie industrielle, avec l'appui méthodologique de l'association Orée et des soutiens financiers publics¹ en ciblant pour commencer les flux d'énergie, de matériaux de construction et de biomasse, sur trois zones où les possibilités de coopération inter-entreprises ont été identifiées : le port du Havre, Port-Jérôme et la zone d'activité de Lisieux, qui compte davantage

de PME et apparaît ainsi comme un exemple reproductible ailleurs. Le diagnostic des flux a partout créé une dynamique. Dans les deux premières zones, des industriels se positionnent pour passer au concret. À Lisieux, où l'étude est encore en cours, la dynamique résulte déjà de l'échange entre entreprises. Le discours passe toujours mieux quand il se diffuse d'industriel à industriel. »

1. Avec Plaine commune, la plaine du Var, Roanne et Bordeaux, l'estuaire de la Seine est l'un des cinq territoires-pilotes de l'appel à projets « Compétitivité durable des entreprises » du ministère de l'Économie et des Finances, doté de 370 000 euros pour son volet écologie industrielle, auquel Orée a répondu.

recette », ne cache pas Christine Fabre. Les expériences vraiment abouties demeurent toutefois rares. Dans la zone d'activité Jean-Mermoz, à La Courneuve, la communauté d'agglomération Plaine commune tente de mettre en synergie des collectes de déchets et de structurer des services communs pour les matières premières ou les flux (énergie, eau...). Sur 40 entreprises contactées (sur un total de 200), 12 ont accepté de se prêter à un diagnostic et cinq sont prêtes à une mise en place effective. Et les obstacles sont nombreux : « La concurrence entre entreprises, un centre de décision éloigné qui rend difficile la collecte des données, une entreprise déjà engagée avec un prestataire dans le cadre d'un contrat de groupe, le manque de disponibilité ou des priorités autres liées à la vie quotidienne sur le site. Pour nos entreprises, l'urgence concerne plutôt la sécurité et la propreté de la zone. L'animation d'une démarche de développement économique durable reste un exercice fragile », constate Thierry Collette, responsable du service relations avec les entreprises de la communauté d'agglomération.

Les démarches de certification de la qualité sont considérées par leurs promoteurs comme un moyen d'entretenir la flamme de l'animation, car elles reposent sur un système de management environnemental prônant l'amélioration continue. Deux se dégagent, que leurs porteurs respectifs considèrent plus complémentaires que concurrentes : la HQE-Aménagement et l'Iso 14001.

La HQE-Aménagement est généralisée depuis novembre dernier par l'Association HQE. Le certificateur, Certivea, a été retenu après un test auprès de 17 sites pilotes dont deux zones d'activité, la Zac de la Turquerie, à Calais, et le parc du puy d'Or, à Limonest, près de Lyon. Par analogie avec les cibles HQE appliquées au bâti, elle propose une grille de dix-sept thèmes dans laquelle puiser. « HQE-Aménagement a l'intérêt de faire valider de l'extérieur les travaux lancés en interne sur les espaces publics, l'éclairage, la requalification d'une zone humide en une mare écologique propice à la reproduction. Elle a apporté des pistes d'amélioration, comme la désignation d'un réf-

èrent environnement au sein des entreprises à qui nous confions des travaux, en plus de l'assistant à maître d'ouvrage "qualité environnementale" que nous désignons systématiquement », témoigne Sébastien Donguy, chef de projet à la SERL, l'aménageur du parc du puy d'Or.

Quant à l'application de la norme Iso 14001 au cas particulier des zones d'activité que Palme encourage, « 90 % de son objet porte sur des objectifs opérationnels et l'animation-gestion et elle prouve tous les jours qu'elle est souple et adaptée aux territoires », déclare Emmanuel Bouillin. L'audit d'obtention puis de renouvellement, assuré par des sociétés telles qu'Ecopass ou BVQI, est entrecoupé d'audits internes dont le réseau Palme permet la réalisation de façon « croisée » entre ses adhérents. L'Emas ajoutera des indicateurs obligatoires, comme l'efficacité énergétique, la gestion de l'eau et des déchets et la biodiversité. Mais le sésame Iso 14001 reste rare : 50 zones d'activité sur 25 000 le possèdent en France. ●

Christian Robischon