

GUIDE DES BONNES PRATIQUES POUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES ZONES D'ACTIVITES EN MIDI-PYRENEES

	Enjeux	Méthode	Gestion espace, qualité paysagère, urbaine et architecturale	Accessibilité et mobilité	Eau	Énergie/ Climat	Déchets
Phase 1 Choix du site	Valider l'opportunité économique du projet et choisir le site le mieux adapté au regard des critères économiques et environnementaux	Identifier et associer les parties pouvant contribuer au choix du site. S'appuyer sur les concertations conduites dans le cadre des documents d'urbanisme, le cas échéant.	Identifier les atouts et les contraintes des différents sites possibles d'un point de vue économique, environnemental et écologique : - liens urbains, - impacts paysagers, - habitats écologiques, - cohérence avec les projets urbains déclinés dans les documents d'urbanisme.	Choisir le site en fonction de son accessibilité : - cohérence avec les réseaux : routes, chemin de fer, transports en communs, transports doux, - besoins des entreprises : livraison marchandise, - proximité des zones urbaines (habitats salariés, services).	Collecter les données existantes pour chaque site (contrat de rivière, SAGE, PPRI,...). Identifier les dispositifs de traitement des eaux disponibles sur les sites. Évaluer la sensibilité des sites au regard de l'augmentation du ruissellement et de la pollution des eaux.	Identifier l'orientation et l'exposition des différents sites et les transports induits. Analyser les opportunités collectives de fourniture en énergie, existantes ou potentielles.	Identifier les dispositifs et les filières de collecte et de traitement des déchets sur le territoire (au regard du type de déchets produits par les futures activités prévues sur la zone) pour étudier les avantages et les inconvénients de chacun des sites.
Phase 2 Programme	Etablir un programme garantissant un équilibre entre la fonction de la zone d'activités, son environnement et sa situation dans le territoire (lien avec la ville, le bourg, le village et les réseaux de déplacement)	Préciser l'analyse du site selon les enjeux environnementaux et écologiques identifiés lors de la phase 1 Associer les parties intéressées pour la définition des exigences qualitatives du projet. Organiser des visites de zones d'activités de qualité environnementales et architecturales	Réaliser une étude urbaine et paysagère du site retenu intégrant les enjeux environnementaux et écologiques identifiés lors de la phase 1 et débouchant sur des orientations d'aménagement.	Identifier les besoins de déplacements, prévoir les continuités et les raccordements possibles aux réseaux existants (transports en commun, chemin de fer, route, pistes cyclables, chemins, sentiers).	Fixer des exigences en matière de rejet d'eau (quantité et qualité) selon les caractéristiques des points de rejets identifiés : réseau, milieu (cours d'eau, sous-sol...).	Fixer des exigences en matière de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelable en lien avec les potentialités du site.	Définir la politique de gestion des déchets de la zone d'activités : réduction à la source, valorisation et traitement, solutions collectives. Réfléchir à l'opportunité d'une aire collective de stockage des déchets.
Phase 3 Projet	Traduire les exigences contenues dans le programme, en un projet de conception de la zone d'activités.	Désigner un référent environnement qui sera chargé de la bonne application des objectifs environnementaux. Mettre en place d'un comité de pilotage (suivi et validation de l'avancement du projet). Favoriser la participation des parties intéressées à la définition du projet et la concertation et information du public (avec la soutien du maître d'œuvre).	Choisir une équipe de conception qualifiée et adaptée aux enjeux environnementaux, Favoriser l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet dans son site (en limitant les terrassements, en favorisant la qualité architecturale des bâtiments publics...). Présenter un projet paysager intégrant des espaces publics et privés de qualité, Concevoir des bâtiments publics respectant les critères de qualité environnementale mis en place par la Région, Choisir des essences végétales et des matériaux adaptés au site.	Structurer le projet d'aménagement en fonction des réseaux existants (cf. phase 1) et en visant une gestion optimale de l'espace. Proposer dans les plans de circulation, des solutions qui : - favorisent les déplacements doux et l'usage des transports collectifs ; - prennent en compte l'accessibilité handicap ; - limitent les nuisances liées aux livraisons de marchandises; - limitent les risques d'accidents de la route ; - facilitent la circulation des visiteurs.	Proposer des solutions qui tendent à limiter les consommations, Favoriser l'assainissement collectif ou semi collectif, Élaborer un schéma de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement de la zone.	Favoriser une orientation bioclimatique du parcellaire. Limiter les besoins énergétiques et les impact environnementaux en matière d'éclairage. Privilégier une cible énergie très performante pour les bâtiments publics respectant les critères de qualité environnementale mis en place par la Région.	Prévoir, selon les dispositifs existants sur le site, des solutions collectives de collecte et de valorisation. Assurer pour tout éventuel équipement collectif une insertion de qualité paysagère. Mettre en place une gestion exemplaire des déchets (ex: valorisation sur place les déchets verts) pour les bâtiments et les espaces publics.
Phase 4 Chantier	Réaliser les travaux d'aménagement de la zone d'activités conformément au projet validé en respectant l'environnement et en limitant les nuisances	assurer la gestion environnementale et du chantier et garantir sa propreté. choisir des entreprises de travaux avec références environnementales et identifier un responsable environnement du chantier. valoriser les entreprises locales, Informer le public (notamment les riverains) sur le déroulement du chantier.	Prendre les précautions utiles pour la conservation (ou le remplacement en cas de dommage) de la végétation, des bâtiments, de la terre végétale (le cas échéant).	Optimiser les circulations et maîtriser leurs effets nuisibles liés aux circulations de chantier (y compris dessertes).	Anticiper les risques d'érosion pendant les phases de terrassement. Limiter les consommations d'eau.	Privilégier le choix d'engins et d'appareils les moins consommateurs d'énergie. Si le chantier est éclairé, limiter au maximum les périodes d'éclairage.	Limitier les impacts liés à la production de déchets de chantier et favoriser leur valorisation par réutilisation et recyclage
Phase 5 Installation des entreprises	Garantir la qualité environnementale de la zone sur la durée	Faire intervenir le référent environnement dont le rôle est de rappeler et de suivre les objectifs de qualité environnementale et architecturale de la zone en lien avec le concepteur et/ou l'architecte conseil de la zone.	Valider (sur la base du règlement de la zone et du cahier de recommandation), pour chaque entreprise s'installant, le projet de bâtiment avec ses abords (validation du concepteur de la zone et/ou d'un architecte conseil). S'assurer que dans le projet, les aménagements paysagers contribuent à la qualité thermique du bâtiment. Favoriser la réalisation de bâtiments d'entreprise respectant les critères de qualité environnementale mis en place par la Région	Prendre en compte pour chaque parcelle l'accessibilité handicap. Proposer aux entreprises la mutualisation de leurs parkings (parkings classiques, covoiturage et 2 roues). Intégrer le traitement paysager des stationnements.	Encourager pour chaque parcelle un dispositif de réutilisation des eaux pluviales et d'économie d'eau. Limiter les surfaces imperméables. Prévoir un système de confinement et les autorisations de rejet (le cas échéant).	Sensibiliser les entreprises qui s'installent à la conception de bâtiments très performants en énergie. Encourager les entreprises à avoir recours au diagnostic énergie le plus en amont possible et aux énergies renouvelables selon les potentialités du site.	Identifier la nature et les quantités de déchets, Intégrer la réalisation d'aires de stockage des déchets limitant les nuisances.
Phase 6 Gestion	Garantir le fonctionnement durable de la zone	Favoriser la création d'une association syndicale regroupant les propriétaires de terrains et/ou d'un club d'entreprises, Favoriser la mise en place de démarches de management environnemental dans les entreprises. Animer l'association de propriétaires ou le club d'entreprises. Informer les riverains	Animer le cahier des charges de la zones : guides et procédures d'entretien des végétaux avec paysagiste notamment (zone d'activités et parcelles)	Favoriser l'élaboration de plans de déplacement entreprises (PDE) ou interentreprises. Sensibiliser (documents, réunions) les entreprises (dès leur implantation) et les salariés aux transports existants (pistes cyclables, transports en commun, covoiturage) et les inciter à recourir à des modes de déplacements moins polluants.	Sensibiliser les entreprises aux économies d'eau, au suivi des consommations et à la maîtrise des rejets (réunions, documents).	Sensibiliser les entreprises à une gestion économe en énergie (réunions, documents).	Sensibiliser à la réduction de la production de déchets à la source, au tri, à la valorisation (réunions, documents). Valoriser les filières existantes et, le cas échéant, développer des filières spécifiques.

GUIDE DES BONNES PRATIQUES POUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES ZONES D'ACTIVITES EN MIDI-PYRENEES

Risques industriels et naturels	Documents	Principaux acteurs	Résultats à obtenir
<p>Identifier les risques existants (usines et risques industriels, inondations, pollution des sols (BASIAS)) et la sensibilité des sols et des milieux par rapport à l'accueil d'activités.</p>	<p><u>Documents supports</u> <u>STIE (Schéma Territorial des Infrastructures Économiques)</u> <u>Documents à créer</u> <u>Études d'opportunité, études d'environnement multicritères, études de faisabilité</u></p>	<p><u>Organisme d'appui</u> <u>Services techniques (urbanisme...), organismes conseil (CCI, ARPE, CAUE, MPE...)</u> <u>BET spécialisés,...</u> <u>Parties intéressées</u> <u>Acteurs territoriaux (Pays, PNR, agglomération, intercommunalités), acteurs économiques et chambres consulaires (Agences de développement, CCI, CMA, CA), gestionnaires de réseaux et voiries, acteurs concernés par les différents sites pressentis (associations, élus, entrepreneurs...)</u></p>	<p>LE CHOIX DU SITE : Document de synthèse présentant les différents sites d'implantation étudiés, les critères de choix pris en compte, les résultats de la concertation et l'argumentaire du choix du site</p>
<p>Définir une politique de maîtrise des risques. Si l'analyse préalable a révélé que le sol était susceptible d'être pollué, réaliser une étude de sol. Déterminer le niveau d'acceptabilité du milieu, en déduire les types d'activités possibles : Si la zone d'activités est envisagée dans un secteur à risques technologiques ou naturels ou faisant l'objet d'une réglementation spécifique ou encore sur un sol susceptible d'être pollué, déterminer les parcelles concernées ainsi que leurs usages actuels et futurs.</p>	<p><u>Documents supports</u> <u>Documents à créer</u> <u>Étude préalable, études spécifiques (pédologie, écologie, bruit,...), expertises, programme</u></p>	<p><u>Organisme d'appui</u> <u>Services techniques (MISE...), organismes conseils (CCI, CAUE, MPE...), programmistes, AMO, BET spécialisés, associations de professionnels</u> <u>Parties intéressées</u> <u>Financeurs, acteurs territoriaux (Pays, PNR, agglomération, intercommunalités), acteurs économiques et chambres consulaires (Agences de développement, CCI, CMA, CA), gestionnaires de réseaux et voiries, acteurs concernés par le site et son environnement (associations, agriculteurs, riverains),...</u></p>	<p>LE PROGRAMME DE LA ZONE : Document de synthèse présentant le projet, son opportunité, ses principes et fixant : - des exigences en matière de développement urbain, d'environnement et d'architecture, adaptées au site : type d'activités, complémentarité avec les autres zones, lien avec le tissu urbain, accessibilité multimodale, anticipation et évolutivité de la zone, valorisation du territoire, de l'environnement et du paysage en intégrant les contraintes du site ; - une enveloppe budgétaire (ferme ou conditionnelle) ; - un calendrier et la définition du mode opératoire pour la passation du marché.</p>
<p>Optimiser le plan de la zone selon les risques identifiés. Prévoir des espaces pour mutualiser des dispositifs de traitement des pollutions.</p>	<p><u>Documents supports</u> <u>Documents à créer</u> <u>Dossiers de conception du projet d'aménagement et des projets de bâtiments publics : de l'esquisse au DCE,</u> <u>Cahier de recommandation (préconisation et sensibilisation non réglementaire),</u> <u>Règlement (règles d'urbanisme appliquées aux constructions),</u> <u>CCCT (Conditions de ventes de chaque lot avec exigences environnementales),</u> <u>Cahier des charges de la zone (gestion des comportements des futurs usagers),</u></p>	<p><u>Organisme d'appui</u> <u>Services techniques, organismes conseil (ARPE, CAUE,...), gestionnaires de réseaux et voiries, AMO, BET spécialisés, équipe de conception (aménagement et bâtiments communs),</u> <u>Parties intéressées</u> <u>Financeurs, acteurs économiques et chambres consulaires (MPE, Agences de développement, CCI, CMA), acteurs concernés par le site et son environnement (associations, agriculteurs, riverains, éventuels futurs usagers...),...</u></p>	<p>LE PROJET D'AMÉNAGEMENT : Plan du projet intégré dans son contexte avec définition du traitement des abords de la zone d'activités. Plan masse de la ZA avec dessin des espaces publics et définition de leur fonction, coupes fonctionnelles. Règlement et cahier des charges définissant l'aménagement des parcelles privées avec l'implantation du bâti et la justification des règles imposées en complément de celles du PLU (le cas échéant). Remarque : le règlement définit les règles liées à l'urbanisme (implantation, recul, hauteur,...) et le cahier des charges fixe les règles entre colotis (gestion des déchets, enseignes,...)</p>
<p>Repérer les réseaux existants avant le début des travaux. S'assurer du stockage sécurisé des produits combustibles. Prévoir des moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs, tuyaux, lance...). Séparer toute source de chaleur des matières inflammables. Prendre toutes les mesures pour prévenir les pollutions accidentelles</p>	<p><u>Documents supports</u> <u>Charte "chantiers propres" Région</u> <u>Charte "bâtiments qualité environnementale" Région</u> <u>Documents à créer</u> <u>Charte chantier faible nuisance ou chantier propre ou chantier vert,</u> <u>Dossier QE pour les bâtiments publics</u></p>	<p><u>Organisme d'appui</u> <u>Services techniques, AMO, Maître d'oeuvre, organismes conseil (ARPE,...),</u> <u>gestionnaires de réseaux et voiries,</u> <u>Parties intéressées</u> <u>Acteurs associés (collectivités, CCI, CMA,...), acteurs concernés par le site et son environnement et par le chantier (notamment riverains de la zone et des circulations de chantier)</u></p>	<p>LA QUALITÉ DE LA ZONE D'ACTIVITES : en terme de fonctionnement et du point de vue social, environnemental, esthétique et économique (démarche de coût global, prise en compte des coûts de fonctionnement au regard des coûts d'investissement)</p>
<p>Prévoir la gestion des risques inhérents à chaque activité en lien avec services concernés. Favoriser la mutualisation des dispositifs (le cas échéant) de lutte contre les pollutions et les incendies.</p>	<p><u>Documents supports</u> <u>Charte "bâtiments qualité environnementale" Région</u> <u>Documents à créer</u> <u>Documents de sensibilisation pour les entreprises candidates (objectifs de qualité environnementale de la zone, la construction QE,...)</u></p>	<p><u>Le référent environnement,</u> <u>Organisme d'appui</u> <u>Services techniques et organismes conseil (CCI, ARPE, CAUE,...)architecte/paysagiste conseil,</u> <u>Parties intéressées</u> <u>Acteurs associés (collectivités, CCI, CMA, agences de développement,...), acteurs concernés par le site et son environnement (associations, agriculteurs, riverains, futurs usagers...),...</u></p>	<p>ACCUEILLIR DES ENTREPRISES ayant adhéré à la démarche de qualité architecturale et environnementale de la zone d'activités et qui participeront à sa bonne gestion.</p>
<p>Sensibiliser les entreprises à prévoir les moyens de maîtriser les risques associés à leur activité en allant au-delà de la réglementation pour ce qui concerne la communication.</p>	<p><u>Documents supports</u> <u>Documents à créer</u> <u>Documents de sensibilisation,</u> <u>Documents de suivi et tableaux de bord, indicateurs, modes de gestion et procédures,</u></p>	<p><u>Référent environnement du maître d'ouvrage,</u> <u>Organisme d'appui</u> <u>Organismes conseil (ARPE,...),</u> <u>Parties intéressées</u> <u>Comité de suivi, entreprises installées, club entreprise, association de propriétaires, riverains, salariés des entreprises, fournisseurs, usagers...</u></p>	<p>Atteindre les résultats fixés dans le programme initial de la zone d'activités, les évaluer, les pérenniser et les améliorer. Parvenir à un mode de fonctionnement de la zone garantissant sa qualité environnementale.</p>