

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE L'AUDE



2011 - 2013



UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TERRITORIAL



2011 - 2013



Un schéma directeur au service du développement économique et territorial audois

Aujourd'hui, le Département de l'Aude, au cœur de la dynamique régionale, se situe à la croisée des chemins. Alors que la compétition entre les territoires s'accroît et que les facteurs de production sont devenus plus mobiles, le territoire doit continuer à progresser et se développer autour d'un projet construit et partagé par tous les acteurs du développement économique et social.

Le Schéma départemental des zones d'activités économiques (S.D.Z.A.E.) constitue un outil opérationnel capable de maintenir la diversité économique, de préserver et de créer de nouveaux emplois, de développer un tissu économique vecteur de valeur ajoutée et de nouvelles ressources.

► **De l'impérieuse nécessité de renforcer et développer les filières économiques du territoire ...**

L'activité économique du département se caractérise par le développement croissant du secteur tertiaire (commerce, services marchands et non marchands) dans un environnement où l'agriculture garde une large place malgré la crise viticole et où le tissu industriel, peu présent, se développe au travers, en outre, de l'agro-alimentaire.

De par sa situation géostratégique privilégiée, l'Aude est d'abord un lieu de passage fortement fréquenté, autant pour son réseau routier (A61 et A9) que pour son réseau ferré. Également maritime, le département dispose avec le port de Port-la-Nouvelle du 3ème port français de marchandises de la Méditerranée, du 1er port méditerranéen céréaliers et le 9ème port français pour le trafic de produits pétroliers. Ainsi, en attendant l'arrivée prochaine de lignes ferroviaires à grande vitesse, le département dispose de tous les atouts pour favoriser les implantations d'entreprises liées aux **transports ou à la logistique**.

L'industrie agroalimentaire est au plan régional le premier secteur industriel, tant au niveau des chiffres d'affaires (près de 8 milliards d'€uros et 21000 emplois), que des investissements engagés, de la valeur ajoutée ou du niveau d'exportation (1 milliard d'€uros). Secteur en pleine croissance, les filières viticoles, céréalières, fruits et légumes, sont les fers de lance de cette industrie. L'Aude représente 19% des établissements régionaux mais 25% de son chiffre d'affaires et 31% de son CA à l'export. La marque territoriale « Le Pays Cathare », initiée il y a une quinzaine d'années, a été adoptée par plus de 800 ressortissants de la Chambre d'Agriculture de l'Aude.



Les énergies renouvelables sont très présentes dans l'Aude grâce à la richesse diversifiée de ses ressources naturelles (soleil, vent, eau, forêt...). Avec la pénurie des énergies fossiles et l'impérieuse nécessité de lutter contre le réchauffement climatique, leur utilisation se développe de façon importante. Zone ventée (moyenne de 300 jours de vent par an sur le littoral) l'implantation de parcs éoliens est en évolution constante dans l'Aude. Avec une production de 100 Mégawatts qui couvre 15 % de ses besoins, l'Aude est même devenue le leader national en la matière.

De même, le soleil représente une source d'énergie inépuisable avec ses 2200 d'heures d'ensoleillement par an sur Carcassonne.

Par ailleurs, la forêt est un élément majeur de l'économie audoise. Elle occupe un tiers de la superficie départementale. L'installation de réseaux de chaleur alimentés par des chaufferies bois est fortement encouragée.



Participant à la renommée du bassin de production Languedoc-Roussillon, **la viticulture** audoise façonne depuis des siècles le patrimoine culturel et paysager de l'Aude. Cette filière est le fer de lance d'une agriculture dont le poids économique avoisine les 600 millions d'euros par an avec plus de 70 caves coopératives, 5 groupements et 900 caves particulières. Associés aux autres productions issues d'une agriculture audoise diversifiée, les produits viticoles sont le terreau d'un développement de l'oenotourisme où patrimoine culturel, paysager et culinaires sont mis en valeur dans le cadre des démarches de qualité que sont les marques « Pays Cathare » et « Sud de France ».

► ... en s'appuyant sur une offre foncière de qualité permettant de répondre aux besoins des entreprises ...

Le diagnostic des Z.A.E. réalisé courant 2008 en étroite collaboration avec les 5 Pays laisse apparaître une offre foncière très morcelée sur le territoire (près de 116 zones d'activités de plus de 1 ha dont une majorité ont moins de 5 ha). Encore fortement portée par des maîtrises d'ouvrage communales, les Z.A.E. présentent certaines fois des situations de concurrence entre zones de proximité.

Par ailleurs, faiblement équipées, peu gérées dans la durée, la plupart des Z.A.E. présentent aujourd'hui des signes forts de 'paupérisation' qui génèrent une dégradation de l'image du territoire et donc de son potentiel de développement (tourisme, ...).

A contrario, bon nombre d'acteurs du développement économique, s'exprime pour dénoncer un foncier aujourd'hui indisponible, voir inexistant, pour faire face à la demande :

- Une demande endogène forte, pour des relocalisations ou créations, qui ne trouvent pas de solutions foncières adaptées ;
- Une demande exogène qui s'exprime peu par faute de foncier adapté en terme de prix, de services, de qualité.

Créer une offre foncière de qualité, adaptée aux besoins des entreprises, devient aujourd'hui un enjeu majeur du développement économique audois :

- pour renforcer l'enracinement des entreprises au territoire et prévenir les délocalisations ;
- autant que pour créer les conditions d'une attractivité territoriale forte capable de promouvoir le dynamisme économique audois.

► ... au travers d'un schéma départemental, outil opérationnel au service d'une stratégie de développement économique et territorial équilibrée et harmonieuse

Pour mémoire, les Pays ont élaboré des documents d'orientation sur lesquels le schéma départemental s'appuie :

- ▶ **Haute Vallée de l'Aude** : Schéma de cohérence Création de Nouvelles ZAE sur le Pays HVA – Octobre 2006
- ▶ **Carcassonnais** : Schéma territorial des infrastructures économiques à l'horizon 2020 – avril 2007
- ▶ **Lauragais** : Schéma territorial d'infrastructures économiques – 2005, réactualisé en 2007
- ▶ **Corbières Minervois** : Stratégie de développement économique de la CDC du Lézignanais
- ▶ **Narbonnais** : PADD du SCOT approuvé en 2006 + Schéma de développement économique (novembre 2008, en cours de validation)

Le S.D.Z.A.E. s'appuie également sur la transcription départementale du schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) qui définit :

➤ **Des têtes de ponts :**

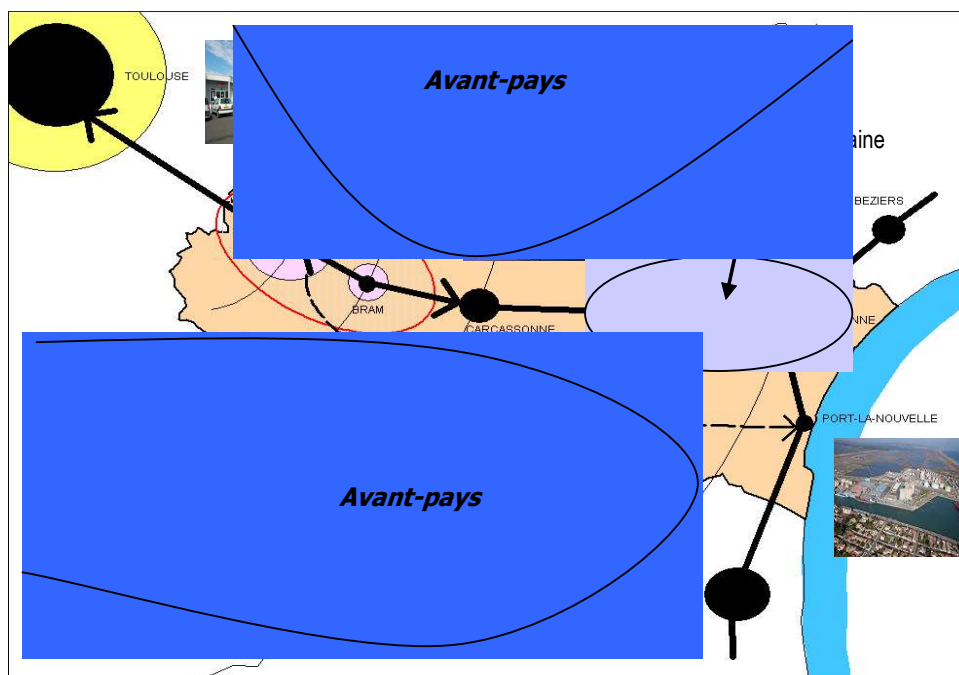
- Lauragaise tournée vers Toulouse et la région Midi-Pyrénées
- Narbonnaise (Port la Nouvelle) : un débouché portuaire vers le Sud de l'Europe et le Sud Méditerranéen en lien avec le port de Sète

➤ **Le quadrilatère central régional**

- Les villes de l'axe A9 et A61 dont Lézignan-Corbières, Port-la-Nouvelle, Narbonne sont au centre
- Un carrefour de mobilité
- Un réservoir d'urbanité

➤ **Les avants-Pays Régionaux**

- dans les Z.A.E. de faibles densités, un nouveau mode de développement rural :
- le développement des productions agricoles et agroalimentaires de qualité
- une économie résidentielle et touristique performante



L'élaboration du S.D.Z.A.E. à pour ambition de définir **une stratégie qui définira la politique d'accueil d'entreprises dans un objectif de qualité et de la valorisation optimale des potentialités locales.**

Cette stratégie s'attachera à conforter le développement du tissu économique audois, dans le respect de l'environnement et du cadre de vie conformément au projet départemental AUDEVANT.

Orienté vers l'action et **dans le respect des stratégies définies localement par les Pays**, le S.D.Z.A.E. vise à :

- 1. favoriser la cohérence des initiatives**, encourager les synergies et donner un sens commun à des efforts qui seraient dispersés
- 2. doter les maîtres d'ouvrage et l'ensemble des acteurs** du développement économique **d'un outil privilégié** (Chambres consulaires,...) dans la mise en œuvre des projets d'aménagement et d'équipement
- 3. rationaliser les fonds publics pour optimiser leur effet levier**

Le S.D.Z.A.E. fera l'objet **d'un suivi et d'une évaluation** mais s'appuie dans l'immédiat sur deux axes majeurs :

AXE 1 : UNE REPARTITION EQUILIBREE DE L'OFFRE FONCIERE SUR LE TERRITOIRE

- ⇒ Assurer une répartition économique **équilibrée et adaptée aux spécificités des Pays** en tirant le mieux parti du tissu économique existant
- ⇒ Créer une offre foncière équilibrée sur le territoire doit permettre en premier lieu de gérer la consommation de l'espace foncier de façon économe et efficiente : éviter le mitage du territoire par la multiplication de petites Z.A.E. anarchiques ; éviter les concurrences entre Z.A.E. de proximité ; prévenir la dégradation des Z.A.E.

Par ailleurs, le soutien des territoires en difficulté passe par le développement d'une offre foncière attractive et de repenser les espaces/bâtiments en friche comme des opportunités pour créer une offre économique palliant les carences du marché.

AXE 2 : UNE OFFRE FONCIERE ATTRACTIVE

- ⇒ **favoriser l'implantation d'entreprises** en créant une offre d'accueil en capacité de répondre aux besoins économiques du territoire et **d'assurer une pérennité, une qualité et une diversité** de cette offre pour les entreprises
- ⇒ Une offre foncière attractive poursuit l'objectif premier de répondre aux besoins/demandes des entreprises exogènes en terme de qualité, de volume et de prix.

Il s'agit également de disposer à l'échelle départementale de pôles bien identifiés par les acteurs du développement économique, les entreprises exogènes et les entreprises locales. Une organisation efficace des Z.A.E. permettra d'asseoir la promotion du tissu économique audois en parfaite complémentarité avec les Parcs régionaux d'activités économiques et les Z.A.E. d'intérêt local.

Encourager le développement des filières en croissance du département passe par le développement d'une offre foncière dédiée pour celles dont la création d'espace à vocation spécifique est pertinente avec des services et équipements liés (logistique/transport, agro-alimentaire, éco-technologies, ...).

La mise en œuvre du S.D.Z.A.E. s'appuie une **politique de soutien aux maîtres d'ouvrage et un cadre d'intervention connu et lisible de tous**

- ✓ Une offre d'accueil d'entreprises et de promotion économique qui s'appuie sur quelques Z.A.E. vitrines, de qualité, représentatives de la diversité économique de l'Aude
 - ▶ **Une hiérarchisation des Z.A.E.**
 - ▶ **Une promotion économique portée par le département à travers le site du Département**

- ✓ Renforcer les Z.A.E. favorisant une offre foncière de qualité tant sur le plan environnemental que sur celui des services proposés
 - ▶ **Une charte de qualité départementale des Z.A.E.**

- ✓ Soutenir les Z.A.E. maîtrisées en amont (études préalables, positionnement économique, maîtrise anticipée de la commercialisation, attractivité renforcée (rapport qualité / prix)
 - ▶ **Une politique incitative du Conseil Général au travers d'un règlement d'intervention pour la création, la requalification et l'aménagement de Z.A.E. attractives**

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE L'AUDE

UNE OFFRE FONCIERE STRUCTUREE ET LISIBLE



2011 - 2013



Un schéma directeur au service du développement économique et territorial audois

Conformément à la stratégie opérationnelle au service du développement économique et territorial décrite ci-dessus, le schéma directeur des Z.A.E. s'appuie sur :

1. **une hiérarchisation en 3 catégories de Z.A.E. complémentaires** pour pouvoir aussi bien répondre à la forte demande des entreprises endogènes qu'à la nécessité d'attirer de nouvelles entreprises créatrices d'emplois
 - ✓ **ZONE D'INTERET REGIONAL**
 - ✓ **ZONE D'INTERET TERRITORIAL**
 - ✓ **ZONE D'INTERET LOCAL (OU COMMUNAUTAIRE)**
2. En s'appuyant sur le diagnostic des Z.A.E. existantes et des projets de création ou d'extension connus à ce jour, l'ensemble des acteurs du développement économique et des maîtres d'ouvrage s'accordent pour :
 - ▶ définir et renforcer des **pôles d'activités** ayant des vocations différentes et non concurrentes,
 - ▶ respecter un **cahier des charges**, gage de qualité, liée à chaque Z.A.E. pour l'aménagement, l'équipement et la commercialisation dans un objectif fort de développement durable (équilibre social, économique et environnemental)

LA Z.A.E. : UN OUTIL AUX NOMBREUX EFFETS LEVIERS



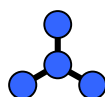
LES Z.A.E. D'INTERET REGIONAL

Vocation principale : la création d'emplois

Critère d'éligibilité

➤ Synthèse

Fortement créatrices d'emplois, les Z.A.E. d'intérêt régional contribuent fortement à structurer l'aménagement du territoire régional et sont destinées à apporter une visibilité nationale voire internationale de l'offre d'accueil économique du Languedoc-Roussillon. Le Conseil Régional intervient directement comme maître d'ouvrage. A ce jour, 4 zones d'activités audoises ont été définies d'intérêt régional. Le Conseil Général de l'Aude accompagne cette dynamique.



1. Définition

La Région Languedoc-Roussillon a fait le choix de restructurer le territoire économique, en proposant ou en accompagnant la création de Parcs et de Z.A.E. à différents échelons du territoire régional.

La Région a décidé de s'impliquer fortement dans un nombre limité de Parcs régionaux d'activités économiques (P.R.A.E.) à forte visibilité nationale et internationale, répondant aux attentes des investisseurs et dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. La maîtrise foncière sera réalisée par l'Etablissement Public Foncier Régional et la commercialisation sera réalisée par Invest LR, avec l'appui des collectivités locales.

Ce réseau de Parcs doit répondre à plusieurs enjeux essentiels :

- contribuer efficacement à l'aménagement du territoire,
- maîtriser dans des lieux stratégiques le foncier indispensable à la création des richesses et des emplois, alors que la forte pression de l'habitat et l'exposition d'une partie des territoires aux risques naturels, inondations notamment, rend ce foncier très rare et difficilement accessible aux entreprises,
- apporter la solidarité de la Région à des collectivités qui n'auraient pas, seules, la capacité financière d'offrir à des investisseurs nationaux ou internationaux les prestations qu'ils exigent pour pouvoir s'implanter en Languedoc-Roussillon.

2. Positionnement économique

A ce jour, **13 Z.A.E. structurantes** ont été identifiées en Languedoc-Roussillon pour la mise en œuvre de la stratégie de développement économique de la région. **Le Conseil Général de l'Aude accompagne cette dynamique.**

Dans l'Aude, à ce jour 4 sites sont concernés :

- **le P.R.A.E. « Nicolas APPERT » de Castelnaudary**, destiné à l'**accueil d'activités logistiques et agro-alimentaires**. Le Syndicat Mixte aujourd'hui constitué prend en charge les travaux d'aménagement, la promotion, la commercialisation et le fonctionnement du Parc. Le Conseil Général de l'Aude prend à sa charge les dessertes nécessaires au P.A.I.R.

- **le P.R.A.E. « Charles Cros » de Limoux Pieusse Céprie**, 18 hectares, sera destiné aux énergies renouvelables et à l'éco-construction. Une partie des acquisitions foncières est réalisée. Un syndicat mixte est créé, un transfert des acquisitions est prévu. La pépinière d'entreprises de Limoux HVA s'y installera. Le but sur ce site est de rassembler les techniciens et les professionnels du secteur. Il s'agit également de proposer à la clientèle un panel de produits et services dans ces secteurs d'activités, et faciliter les échanges et les complémentarités entre les entreprises, que ce soit dans les domaines de la fabrication, de la vente, des services de la recherche et du développement.

- **Le P.R.A.E. « Paul Sabatier »**, site de 52 hectares proposé par la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais, situé à la sortie de **Carcassonne** sur la commune de Trèbes. Les travaux ont démarré. La Communauté d'Agglomération du Carcassonnais, en collaboration avec la Région Languedoc-Roussillon, mène actuellement une réflexion sur l'aménagement du secteur pour le développement d'activités liées au tourisme et au tertiaire (enseignement, recherche, formation et innovation).

- La réalisation du **P.R.A.E. « Henri de Toulouse Lautrec » à Salles d'Aude**, site de 300 hectares, est menée par la Région Languedoc-Roussillon, partenaire au sein d'un syndicat mixte avec la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne.

3. Contraintes d'aménagement d'équipement

Ces P.R.A.E. doivent répondre à un haut niveau d'exigence, par la qualité des aménagements et des services aux entreprises leur permettant d'être labellisés « d'intérêt régional ».

Ils doivent donc être conçus selon les principes du Développement Durable.

Parmi les critères retenus, l'enfouissement des réseaux doit être réalisé et les modalités de traitement des effluents, de ramassage et d'élimination des déchets doivent être élaborés.

Les bâtiments prévus doivent tendre vers la Haute Qualité Environnementale (HQE) et suivre des recommandations architecturales, environnementales et esthétiques dans ce sens.

Une attention particulière devra également être portée sur la définition des espaces verts aménagés et du traitement paysager.

4. Services proposées

Des services à forte valeur ajoutée doivent être prévus (diffusion de l'accès haut débit, pépinières, salles de réunion, restauration collective, gardiennage, entretien des espaces libres, ...)

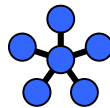
LES Z.A.E. D'INTERET TERRITORIAL

Vocation principale : offre foncière et de services qualitatifs

Critère d'éligibilité

➤ Synthèse

Les Z.A.E. d'intérêt territorial sont structurantes à l'échelle départementale et complémentaires des Parcs d'activités d'intérêt régional et des zones d'intérêt local. Calibrées pour répondre aux besoins des entreprises exogènes, il s'agit de disposer de Z.A.E. vitrines permettant d'asseoir une politique de promotion foncière dynamique et de disposer d'une offre lisible pour les entreprises et l'ensemble des acteurs du développement économique.



1. Définition

Par leur taille ou leur potentiel de développement, ces sites auront **un effet structurant et d'entraînement** pour le développement économique de l'ensemble des Pays, et plus largement du Département.

Considérées comme de véritables produits d'appel en matière de marketing économique et territorial, ces Z.A.E. se doivent d'être, pour le département de l'Aude, des vitrines de par le niveau qualitatif des aménagements et des services dédiés.

Ainsi, ces Z.A.E. sont **destinées à offrir des surfaces foncières aux entreprises, nouvelles ou déjà présentes sur le territoire, arborant un potentiel de création d'emplois directs ou indirects importants et assurant le maillage économique du territoire.**

De ce fait, les Z.A.E. d'intérêt territorial doivent proposer une offre foncière de minimum de **10 hectares**, qu'il s'agisse d'espace créé ex nihilo ou l'extension d'une zone d'activité existante.

2. Positionnement Economique

Les Z.A.E. d'intérêt territorial ont des perspectives de développement différenciées mais complémentaires pour la création d'emplois et de valeur ajoutée à l'échelle des Pays.

Dans le contexte économique départemental, elles répondent au triple objectifs : **d'équilibre territorial, de positionnement économique stratégique et de niveau d'aménagements hautement qualitatif** :

- ❑ Positionnement économique fort correspondant à des activités et des services vecteurs d'emplois et de valeur ajoutée présente dans le Pays et démontrant un intérêt significatif pour le Département ;
- ❑ Positionnement permettant d'assurer un équilibre des flux entre les 5 Pays Audois et une cohérence des vocations des Z.A.E. (entreprises, services, qualité de l'environnement, ...) renforçant l'image économique du département et leur commercialisation.

3. Contraintes d'aménagement et d'équipement

Pour répondre aux différents enjeux que porteront les Z.A.E. d'intérêt territorial, ces dernières **seront conformes aux préconisations de la Charte départementale de qualité.**

Elles devront notamment remplir les conditions suivantes :

- ❑ **Emprise foncière significative** (10 ha minimum réserves foncières comprises), bénéficiant des facilités d'accès aux axes autoroutiers (située à 30 mn maximum d'un échangeur autoroutier et/ou d'un nœud logistique : gare SNCF, aéroport, port) et présentant un effet structurant fort à l'échelle du Pays et du Département ;
- ❑ **Équipement en haut débit** privilégié s'il existe une offre technique sur le territoire ; et à minima : téléphonie fixe et mobile, internet
- ❑ **Réseaux et équipements** : éclairage public, desserte en site propre reliant la Z.A.E. au centre ville, système d'assainissement collectif et réseaux d'eaux pluviales, ...
- ❑ **Signalétique** en conformité avec la charte signalétique départementale et/ou Pays s'il y a lieu
- ❑ **Aménagements paysagers** : végétation, bassin de rétention paysagés. Les aménagements paysagers devront représenter au moins 20 % de la superficie totale de l'opération, contraintes hydrologiques incluses.

4. Services proposées

Les Z.A.E. d'intérêt territorial devront proposer sur site ou à proximité immédiate (moins de 5 km ou 10 mn) un certain nombre de services à destination des entreprises et des salariés :

- ❑ **Déchets** : collectes des ordures ménagères, collectes des déchets banaux, déchetterie, ...
- ❑ **Services aux salariés** : restauration, crèches, guichet bancaire, transports collectifs, conciergerie, ...
- ❑ **Services à l'entreprise** : services mutualisés : gardiennage/ télésurveillance, emploi partagé, salles de réunion, ...

5. Contraintes de gestion

Afin de prévenir toute dégradation dans le temps des Z.A.E. et maîtriser l'évolution de l'espace foncier, les Z.A.E. d'intérêt territorial devront nécessairement, dès la commercialisation de la zone, se doter d'outils de gestion concernant :

- ❑ **l'entretien des parties publiques et privées** : voiries, éclairage public, espaces verts et des fossés, panneautage signalétique, ...
- ❑ **l'animation** (EPCI et/ou partenaires économique : pépinière, consulaires...) **de la Z.A.E.** : suivi des entreprises de la Z.A.E. (arrivée/départ), mise en place d'actions collectives et/ou de services,...

Pour la mise en œuvre de ces outils de gestion, et dans un souci d'aménagement durable des ZAE, un **COMITE DE PILOTAGE partenarial pourra être désigné. Composé des acteurs économiques locaux (Consulaires, entreprises, pépinières, couveuses, gestionnaires de zones, ...) et des cofinanceurs, il aura pour mission d'assurer le respect des engagements conventionnés à travers les outils de gestion, et de favoriser la meilleure promotion et commercialisation de la Z.A.E.**

Il pourra être envisagé, à l'image du modèle de financement des Parcs Régionaux d'Activités Economiques, la mise en œuvre éventuelle de **REVERSION DE TOUT OU PARTIE DE PRODUITS FISCAUX pour le financement des services et infrastructures dédiés**

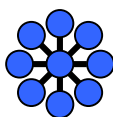
LES Z.A.E. D'INTERET LOCAL

Critère d'éligibilité

↳ Synthèse

Les Z.A.E. d'intérêt local ont pour objectif principal de mailler en leur cœur les territoires (E.P.C.I., cantons, communes) en offrant aux artisanats et T.P.E. locaux des conditions d'installation correctes.

Le Conseil Général de l'Aude soutient ces Z.A.E. à travers les financements sectoriels de l'aide aux communes.



1. Définition et positionnement économique

De petite taille (moins de 10 ha), tournées essentiellement vers l'accueil des petites entreprises locales auxquelles elles garantissent un niveau de prix accessible, ces Z.A.E. - mixtes ou artisanales - assurent une couverture équilibrée des pôles d'emplois et de services à l'échelle des territoires, source de dynamisme économique local.

2. Contraintes générales

Les contraintes d'aménagement, d'équipements, de services, sont conformes aux préconisations minimales de la Charte départementale de qualité des Z.A.E. : éclairage public, système d'assainissement collectif et réseaux d'eaux pluviales, collecte des déchets ménagers

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE L'AUDE

UNE OFFRE FONCIERE DE QUALITE



2011 - 2013



CHARTRE DEPARTEMENTALE DE QUALITE DES Z.A.E.

Cette charte départementale de qualité sera un guide incitatif permettant de promouvoir la qualité des Z.A.E. du département en conciliant développement durable et marketing territorial, conformément au projet départemental AUDEVANT.

Poursuivre un développement durable du territoire, c'est

- ✓ améliorer la qualité et la vie des populations
- ✓ économiser les ressources naturelles
- ✓ renforcer l'attractivité des territoires
- ✓ organiser la participation de tous les acteurs du territoire)

Ce guide pratique s'adresse à l'ensemble des acteurs du développement économique (élus, aménageurs, concepteurs, ...), et plus particulièrement les maîtres d'ouvrage.

Une Z.A.E. de qualité ne se contente pas uniquement de respecter des contraintes paysagères ou architecturales d'aménagement, mais bien d'intégrer et de respecter une **démarche d'ensemble** capable de garantir la réussite globale du projet et la pérennité de cette qualité dans le temps.

En ce sens, la démarche qualité préconisée pour la création ou le développement d'une offre foncière répondant aux critères de développement durable comporte quatre volets :

1. **Un positionnement économique validé** qui permettent de garantir l'adéquation du projet à la stratégie de développement économique du territoire
2. **Une démarche de qualité des aménagements** (intégration paysagère et architecturale, réseau de télécommunications haut débit, services périphériques, éco-bâtiments,...)
3. **Une gestion dynamique de la Z.A.E.** par une animation permanente des entreprises de la zone...
4. **L'ambition de maintenir une exigence de qualité** sur le long terme en pérennisant le potentiel de l'offre

La prise en compte des outils proposés dans cette charte guidera l'attribution de cofinancements départementaux.

Voulu comme un document prescriptif, les gestionnaires de ZAE d'intérêt territorial pourront en assurer une déclinaison à l'échelle locale.

Pour rappel, tout projet d'aménagement de Z.A.E. doit :

- être portée par une maîtrise d'ouvrage intercommunale (E.P.C.I.)
- s'assurer d'un **aménagement équilibré du territoire**, notamment en corrélant l'inscription dans un **bassin de vie structuré** (équilibre habitat/emploi, gestion déplacements, ...) et la pertinence d'une **stratégie globale de développement**.

Volet 1 – LA PROCEDURE QUALITE

L'application des principes du développement durable pour une Z.A.E. suppose une cohérence de la démarche à tous les niveaux de son aménagement :

- ✓ **Réflexions préalables (études d'opportunité et étude de faisabilité)**
- ✓ **Rédaction du programme**
- ✓ **Conception et aménagement**
- ✓ **Gestion de la Z.A.E.**

Dans le déroulé d'un projet d'aménagement (**CF. SCHEMA EN ANNEXE**), les réflexions préalables sont indispensables pour s'assurer de la qualité d'un projet. Faire abstraction de ces études ou les mener à minima fait courir un risque de non adéquation entre l'offre proposée et la demande.

Ce guide pratique met l'accent sur **l'étude d'opportunité**, étape majeure dans la création d'une Z.A.E. puisqu'elle permet d'en préciser sa vocation et ses caractéristiques de l'offre à proposer (aménagement, équipements, services, ...).

L'ETUDE D'OPPORTUNITE vise à vérifier la pertinence du projet d'aménagement de la Z.A.E. par rapport au projet de territoire.

Elle est l'outil indispensable pour accompagner le maître d'ouvrage dans l'identification du (ou des) site(s) potentiellement intéressant(s) et dans le choix final du site retenu pour l'aménagement.

On distingue trois volets complémentaires :

- **l'opportunité stratégique** : s'assurer de la pertinence du projet d'aménagement de la Z.A.E. avec les caractéristiques et les ambitions du territoire ;

- **une analyse du marché** : vérifier l'adéquation du projet avec le marché (l'opportunité commerciale), définir une vocation

L'analyse du marché porte sur **l'offre territoriale** (superficie, disponibilité des terrains et bâtiments existants, prix, concurrence...) et la **demande** (typologie des projets d'implantation et des demandes effectives et potentielles recensées).

- **une analyse du parcellaire** : identifier les sites potentiellement intéressants (opportunité foncière en fonction de critères tels que la présence de parcelles de grande taille, les possibilités d'extension, le positionnement stratégique, les axes de communication, les habitations voisines et les réserves foncières existantes). Il convient de s'assurer de la bonne intégration du projet dans le développement économique de l'intercommunalité en prenant en compte les Z.A.E. voisines, le rayonnement attendu de la Z.A.E. ...

L'ETUDE DE FAISABILITE vient définir techniquement le projet et les moyens à mettre en œuvre pour sa réalisation en évaluant les impacts potentiels de l'aménagement sur le milieu et l'environnement, le bassin de vie, les infrastructures et les réseaux ... :

Dans le cas d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), l'étude de faisabilité est formalisée par l'étude d'impact obligatoire.

Volet environnemental : valider la cohérence du projet en fonction des risques naturels,, des capacités en eau potable, de la nécessité de traitement des eaux pluviales et usées, des déchets, ...

Volet spatial (urbanisme et paysage) : évaluer l'impact du projet sur le paysage, le patrimoine bâti, ... Les Z.A.E. doivent être considérées comme des espaces urbains à part entière faisant partie du paysage bâti et du projet urbain de la commune. Ceci sous-entend qu'il demeure nécessaire d'étudier les liens à créer entre la Z.A.E. et le bourg en vue d'assurer une continuité urbaine de qualité (voies douces, voiries...).

L'étude inventorie ensuite l'ensemble des services et équipements nécessaires au bon fonctionnement des entreprises en fonction de la vocation définie sur la future Z.A.E. (transports en commun, agence postale, DAB, restauration collective, crèche, station-service, salles de conférence, équipements sportifs...).

Volet technique : caractéristiques et dimensionnement des réseaux d'écoulement et de traitement des eaux usées et pluviales, TIC, gaz, électricité, téléphone.

Le programme fournit au maître d'œuvre reprend les éléments des études d'opportunité et faisabilité, et précisent :

- la définition des impératifs et objectifs environnementaux, spatiaux (urbanisme et paysage) et techniques ;
- les performances et niveaux de qualité attendus.

Volet 2 - QUALITE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Les Z.A.E., quelle qu'en soit leur taille, marquent souvent durablement les lieux par l'importance des emprises et des infrastructures nécessaires à leur fonctionnement.

En l'absence de prescriptions architecturales et paysagères pour les projets concernant les espaces publics et privés, les Z.A.E. se matérialisent par une hétérogénéité visuelle (surfaces minérales, bâtiments hors d'échelle, clôtures omniprésentes, enseignes voyantes et disparates, ...).

Une conception de qualité est la seule à pouvoir garantir une bonne image de la Z.A.E., gage de commercialisation durable. A ce titre, l'importance accordée aux espaces publics (20% de la surface totale) demandera une attention significative des maîtres d'ouvrage.

» Critères qualité des espaces publics :

Thèmes	Préconisations
Tirer parti des qualités du site et de son environnement rural ou urbain	Identifier et utiliser dans l'aménagement de l'espace le potentiel écologique et les qualités naturelles du site pour créer un environnement attractif, diversifié en conservant les espèces floristiques et faunistiques locales.
Définir un parti d'aménagement de qualité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer des perspectives, des ambiances végétales variées, en traitant la qualité de la limite entre la Z.A.E. et les espaces riverains, entre l'espace public et l'espace privé et entre les parcelles privées. ▪ Favoriser les continuités naturelles entre la Z.A.E. et sa périphérie agricole ou naturelle pour permettre les échanges écologiques indispensables au maintien de la biodiversité. ▪ Éviter les effets de coupure pour faciliter les déplacements des espèces vivantes et les échanges écologiques.
La collecte des eaux pluviales : créer de belles ambiances végétales tout en résolvant des problèmes techniques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Végétaliser les bassins de rétention et les fossés pour améliorer la qualité et maintenir la quantité d'eau en tout lieu et favoriser l'infiltration naturelle partout où cela est possible ▪ Favoriser la récupération des eaux pluviales pour arroser, laver, ... ▪ Mettre en place des dispositifs de traitement des eaux pluviales pour éviter les pollutions

<p>Voiries, stationnement emprise/accotement</p> <p>Créer, dans ces espaces, un paysage dont la qualité assure d'emblée l'image d'ensemble de la Z.A.E.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser les emprises larges permettant de prévoir une structure végétale forte, des plantations disposant de l'espace nécessaire pour croître au fil des années ▪ Intégrer des plates-formes collectives de collecte de déchets ... ▪ Séparer clairement les espaces de stationnement et de circulation automobile des pistes cyclables et des voies Z.A.E. ▪ Proposer des éco-matériaux ▪ Favoriser les matériaux de construction d'origine locale plutôt que d'importation ▪ Privilégier les revêtements de sols perméables pour les voies peu fréquentées et les aires de stationnement afin de faciliter l'infiltration et réduire les volumes d'eaux de ruissellement de surfaces ▪ Desservir les Z.A.E. par des transports publics urbains performants pour réduire le trafic de véhicules et la pollution générée
<p>Espaces verts</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réserver au moins 20% de la surface totale de la Z.A.E. à de l'aménagement paysager ▪ Utiliser des végétaux qui nécessitent peu d'arrosage et d'entretien ▪ Favoriser les essences locales adaptées au sol et au climat et privilégier les haies composées de plusieurs essences pour respecter l'identité du milieu, préserver le biotope et assurer la pérennité des plantations sur le long terme
<p>Limites de parcelles</p>	<p>Concevoir les principes d'entrées et de limites des parcelles privées</p>
<p>Réseaux enterrés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arrosage automatique : prévoir des systèmes économisant la ressource en eau (minuterie, capteurs d'humidité) ▪ Concevoir le réseau de distribution de l'eau potable de manière à faciliter les opérations d'entretien (accessibilité) et de contrôle (possibilité de sectionnement, comptage, maîtrise des pressions) afin de repérer les fuites éventuelles ▪ Implanter judicieusement les réseaux de Technologie de l'Information et de la communication (T.I.C.) au regard des extensions futures envisagées.
<p>Signalétique</p>	<p>Sobre, lisible, intégrée : définir une charte graphique</p>
<p>Eclairage Public</p>	<p>Raisonné et raisonnable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Choisir des lampes en veillant aux économies d'énergie, au confort, à la performance, au coût de la maintenance et au respect des riverains et de la faune locale ▪ Opter pour des solutions alternatives aux lampadaires traditionnels pour réduire les consommations d'énergie et les nuisances sur l'environnement : lampes basse consommation, cônes d'éclairage réduits, panneaux solaires... ▪ Mettre en place des systèmes d'éclairage en adéquation avec les besoins réels, détecteurs de présence, minuteurs...

Déchets de chantier : le maître d'œuvre veillera à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement par la limitation des déchets à la source, l'organisation du tri des déchets...

► **Critères qualité des espaces privés :**

La qualité paysagère d'une Z.A.E. repose avant tout sur le traitement des espaces publics. Cependant, la perception visuelle étant toujours globale, le paysage intègre les bâtiments, les plantations et les divers aménagements réalisés sur chacune des parcelles. Il est donc nécessaire de fixer un minimum de règles communes pour que les aménagements privés participent par leur cohérence à la qualité d'ensemble.

Tout nouvel acquéreur de lot s'engage par la suite à les respecter.

Lorsqu'un document d'urbanisme existe (POS ou PLU), il **contient un règlement applicable sur la Z.A.E.**: les prescriptions architecturales et paysagères d'un projet d'aménagement ne peuvent alors que les compléter et les préciser. Qu'elles soient de l'ordre du règlement ou de la recommandation suivant le type de procédure choisi (lotissement ou ZAC), ces prescriptions architecturales et paysagères visent à **valoriser l'ensemble des projets des entreprises.**

Thèmes	Préconisations
Organisation de l'entreprise sur sa parcelle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préciser des éléments liés à la marge de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, le positionnement des stationnements, des divers lieux de stockage afin de minimiser leur vue depuis l'espace public, ... ▪ Préciser l'emplacement des enseignes ▪ Préciser le pourcentage d'emprise des bâtiments par rapport à la parcelle ▪ Proposer l'avis/l'aide du CAUE aux entreprises s'implantant sur une Z.A.E. pour concevoir leurs propres aménagements paysagers : privilégier les revêtements de sols perméables (graviers, stabilisé, dalles poreuses...) pour faciliter l'infiltration naturelle et réduire les volumes d'eaux de ruissellement de surface.
Architecture des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fixer des règles architecturales : les hauteurs, proportions, volumes, matériaux et couleurs, l'éclairage, l'intégration des enseignes (dimension de l'enseigne par rapport à la façade, son éclairage), ... ▪ Recommander des matériaux de qualité, locaux ou prescrits dans le cadre d'une Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) pour valoriser l'entreprise implantée et la zone d'activités ▪ Encourager les nouvelles formes architecturales du bâti durable (toitures et façades végétalisées, panneaux solaires...)

Entrées de parcelles et limites sur voies publiques	<p>Si les clôtures et les entrées ne sont pas réalisées dans le cadre du projet d'ensemble de la Z.A.E. et sont laissées à la charge de l'entreprise, il est nécessaire d'en définir la forme et l'aspect pour assurer un minimum d'unité globale. Ces règles doivent être simples et sans ambiguïté pour que chaque entreprise puisse les réaliser sans difficulté. Elles définissent leur nature (maçonnerie, bois, métal, végétal, talus...), leurs dimensions, leurs finitions (enduit, peinture, traitement de surface, essences végétales...).</p> <p>Au niveau de l'entrée, ces règles définissent également le positionnement, le type et la dimension des enseignes.</p>
Plantations	<p>Proposer une gamme végétale, des dispositifs paysagers comme des haies le long des clôtures, des séquences-types de plantation (intervalles, densité...), la conservation de structures végétales existantes... (Cf. § <i>Espaces publics</i>)</p>
Eaux pluviales et usées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter l'infiltration de l'eau, par exemple par le revêtement perméable des sols ▪ Réutiliser des eaux de pluie pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage, lavage de sols, de véhicules...) ▪ Adopter des toitures et façades végétalisées pour retenir l'eau pluviale
Eclairage	<p>Préconiser des principes d'éclairage sur la parcelle privée : orientation de la lumière, intensité, type (projecteurs, éclairage au sol, hauteurs de mâts, ...).</p>

► Critères qualité des services proposés :

Les Z.A.E. d'intérêt territorial devront proposer sur site ou à proximité immédiate (moins de 5 km ou 10 mn) un certain nombre de services à destination des entreprises et des salariés :

- Déchets** : collectes des ordures ménagères, collectes des déchets banaux, déchetterie, ...
- Services aux salariés** : restauration, crèches, guichet bancaire, transports collectifs, conciergerie, ...
- Services à l'entreprise** : services mutualisés : gardiennage/ télésurveillance, emploi partagé, salles de réunion, ...

En aparté ... les Z.A.E. et la gestion économe des énergies

Une réflexion partagée par les collectivités et les entreprises peut être menée sur l'éclairage public (limitation des plages horaires de fonctionnement) et des locaux (chauffage, eau chaude sanitaire, énergie liée au process industriel, bureautique, climatisation, enseignes lumineuses, ...). Des solutions sont à encourager dès le traitement de l'enveloppe des bâtiments pour améliorer l'isolation, l'éclairage naturel, etc. jusqu'au choix d'installation et d'énergies performantes et du niveau de process (énergie thermique, cogénération, lampes basse consommation). Par ailleurs, la mutualisation des charges énergétiques sont autant d'économies réalisées.

volet 3 – GARANTIR UNE PERENNITE DE LA QUALITE

Les règlements d'urbanisme et/ou les prescriptions architecturales, paysagères et techniques élaborés lors de la phase de conception de la Z.A.E. sont des gages de qualité. Cet effort qualitatif doit cependant être perpétué par des actions spécifiques d'animation et de gestion de la Z.A.E. Pour les Z.A.E., l'important est de s'assurer du maintien de la qualité des projets d'aménagement dans la durée.

► Valider le projet d'implantation de l'entreprise

Une fois la structure principale des espaces publics réalisée, le maître d'ouvrage peut confier une mission complémentaire au titre de conseil et d'instance de validation pour chaque phase déterminante des projets architecturaux et paysagers sur les parcelles privées.

Ainsi, lorsqu'une entreprise envisage la construction de bâtiments et l'aménagement de sa parcelle, elle peut, avec ses propres concepteurs (architecte, paysagiste, ...), avant le dépôt de demande de permis de construire, soumettre son projet d'ensemble au CAUE ou au maître d'ouvrage qui pourra l'aider pour le respect des prescriptions édictées sur la Z.A.E.

Ce suivi est essentiel pour assurer la qualité de chaque projet privé dans l'intérêt général.

► Anticiper et maîtriser la commercialisation

Il est vivement conseillé de mettre en place une « stratégie » de commercialisation dynamique à laquelle doit être associé l'ensemble des acteurs clés du développement du territoire (élus, entreprises, chambres consulaires...).

La structure/collectivité qui aura la charge des contacts avec les entreprises (promotion, prospection, accueil, montage de projets, suivi) doit être identifié et mobiliser dès l'amont du projet.

Cette démarche s'articule autour des quatre actions qu'il est fortement conseillé de mener en amont de la livraison de la Z.A.E. :

- **Promouvoir** : pour attirer des entreprises sur une Z.A.E., l'offre ne peut se limiter à des terrains viabilisés de qualité : elle doit valoriser et s'élargir à l'ensemble des caractéristiques socio-économiques du territoire en mesure d'intéresser une entreprise et permettre à la Z.A.E. de se démarquer par rapport aux Z.A.E. concurrentes. Un argumentaire de vente doit être constitué.

ARGUMENTAIRE DE PROMOTION / VENTE	
Facteurs clés de succès de la zone	Avantages comparatifs du territoire
<ul style="list-style-type: none">• Démarche qualité menée par la collectivité• Carte détaillée des emplacements• Conditions de vente (calendrier, prix, fiscalité)• Infrastructures, équipements et services disponibles sur la zone ou à proximité (transports, services aux entreprises...)	<ul style="list-style-type: none">• Accès principaux (routes, autoroutes, voies ferrées, aéroports)• Aides éventuellement mobilisables (prêts d'honneur, aides à l'immobilier, exonérations de TP...)• Aide de nature technique (montage de dossiers, mise en relation...)• Références d'entreprises locales• Qualité de vie, loisirs (écoles, crèches, équipements sportifs...)

- ▶ **Prospecter** : l'objectif premier de la prospection est de détecter des projets, de susciter l'intérêt de l'investisseur, de l'amener à préciser ses besoins, ses attentes, puis de l'inviter à visiter le site. Pour mener une action de prospection réussie, il faut s'assurer de l'adéquation de la Z.A.E. avec la cible géographique et sectorielle envisagée en s'informant sur les attentes et les principaux mouvements de ces entreprises.
- ▶ **Accueillir** : Le maître d'ouvrage de la Z.A.E. doit tenir à jour l'information relative à cette Z.A.E. en vue de répondre aux demandes potentielles d'implantation d'entreprises. Il la diffuse régulièrement auprès des partenaires du développement économique chargés directement ou indirectement de sa commercialisation. **La qualité de l'accueil est une des principales conditions de réussite de la commercialisation.**
- ▶ **Planter** : Une fois les conditions acceptées par l'entreprise et validées par l'organe décisionnel (conseil communautaire, ...), le compromis de vente peut être signé. Le maître d'ouvrage veillera à l'adéquation du projet immobilier de l'entreprise avec les prescriptions architecturales et paysagères définies dans le cahier des charges de la Z.A.E. et/ou dans le règlement de Z.A.E.

▶ **Inscrire la gestion de la Z.A.E. dans une démarche globale de qualité**

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser lui-même ou délégué l'entretien de la Z.A.E. Les engagements doivent notamment porter sur les éléments suivants :

- Un entretien régulier de la voirie et des éclairages publics
- Le suivi et le remplacement de la signalétique
- L'entretien / remplacement des espaces végétalisés publics
- L'entretien des espaces non vendus
- La gestion des déchets par des filières identifiées :
 - Déchets liés au chantier
 - Déchets liés aux activités des entreprises
 - Déchets liés aux déchets verts

▶ **Animer le tissu économique de la Z.A.E., apporter des services**

L'animation de la Z.A.E. doit être assurée dans le temps par **un référent identifié**, interlocuteur unique des entreprises. L'animateur ou la structure gestionnaire de l'animation participe aux réflexions préalables et aux étapes de l'aménagement (concertation, rédaction des cahiers des charges...).

Dans un souci de préservation de la qualité de la Z.A.E. dans la durée, **l'animateur ou la structure gestionnaire de l'animation veille, dans le cadre des outils de gestion mise en place, au maintien des principes de qualité** énoncés lors de la conception de la Z.A.E.

Chargé d'accueillir et d'informer les nouvelles entreprises dès la commercialisation et de les orienter dans leurs démarches d'implantation, Il doit également assurer la gestion quotidienne de la Z.A.E.

Interface entre entreprises, collectivités, riverains et partenaires, l'animateur ou la structure gestionnaire de l'animation joue un rôle de concertation, et d'encouragement à mener des actions collectives (ex : création d'une association de chefs d'entreprises).

L'animateur ou la structure gestionnaire de l'animation devra aussi inciter les entreprises implantées à mutualiser différents services (gardiennage, gestion collective des déchets, restauration collective...). Il gère par ailleurs les mutations des parcelles (entrées / sorties d'entreprises) et en informe les partenaires du développement économiques.

Il accompagne les entreprises dans leurs projets de développement, notamment dans les domaines de l'emploi et de la formation. Pour cela, il s'appuie sur les acteurs économiques locaux : les chambres consulaires, les services de l'Etat et du Conseil Général...

L'animateur ou la structure gestionnaire de l'animation assure également les visites régulières de la Z.A.E. pour veiller au respect des dispositions du règlement intérieur, à la surveillance de l'état de fonctionnement de l'ensemble des équipements et de l'état d'entretien des espaces publics et communs.

Le bilan et l'évaluation de la Z.A.E. :

L'animateur ou la structure gestionnaire de l'animation a en charge le suivi de la Z.A.E. et de son évolution dans le temps. L'élaboration d'une grille d'évaluation annuelle constitue un outil utile pour son suivi sur des thématiques transversales. Elle permet d'appréhender les forces et faiblesses de la Z.A.E. et d'envisager à court, moyen ou long terme les mesures à mettre en place pour corriger les manquements ou défaillances.

Ce travail permet par ailleurs d'évaluer l'effort fourni respectivement par le Conseil Général, les cofinanceurs et le maître d'ouvrage sur la qualité des espaces d'accueil d'entreprises.

- ⇒ **L'animateur ou la structure gestionnaire de l'animation est désigné dès la conception de la Z.A.E. par le maître d'ouvrage.**

- ⇒ **Leurs obligations et missions pourront faire l'objet d'une convention de partenariat ou de mise en place d'outils de gestion.**

POUR ALLER PLUS LOIN : L'animateur pourra favoriser la diffusion dans les entreprises des méthodes de gestion environnementale (en lien avec l'action menée par les chambres consulaires) :

- **Management environnemental** (méthodes de gestion et d'organisation de l'entreprise visant à prendre en compte de façon systématique l'impact des activités de l'entreprise sur l'environnement).
- **Système de management environnemental (SME)** (système permettant à des organismes de s'engager, sur une base volontaire, à évoluer et à améliorer leurs résultats en matière d'environnement).
- **Certification ISO 14001** (cette norme repose sur la définition d'une politique environnementale, sur la planification des impacts et risques environnementaux, sur l'identification et l'application de processus pour atteindre les objectifs fixés, sur le contrôle des indicateurs de performance et mise en œuvre d'actions correctives, sur la surveillance par la direction de la stabilité et de l'efficacité du SME et sur le principe d'amélioration continue).
- **Construction HQE** (démarche s'appliquant à la conception, à la construction ou à la requalification de bâtiments et visant à respecter les principes du développement durable)
- **Eco-conception** (démarche préventive qui permet de réduire les impacts négatifs sur l'environnement sur l'ensemble du cycle de vie des produits, tout en conservant leur cycle d'usage).

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE L'AUDE

UNE POLITIQUE DEPARTEMENTALE INCITATIVE REGLEMENT D'INTERVENTION



2011 - 2013



Règlement d'intervention du Conseil Général de l'Aude en faveur d'une offre d'accueil de qualité

► Aide aux Z.A.E. d'intérêt territorial

Objet de l'Aide :

L'objet de l'aide est de contribuer à la création, à l'extension ou à la requalification de Z.A.E. dans le cadre d'une stratégie départementale visant à constituer une offre foncière de qualité destinée à l'accueil des entreprises. Sont exclues les Z.A.E. dites « commerciales » accueillant des entreprises pratiquant la distribution aux particuliers de biens de consommation.

Bénéficiaires :

EPCI

Conditions d'attribution :

Tout projet de création d'extension ou de requalification de Z.A.E. de dimension territoriale nécessitera la présentation au Département d'une **étude préalable** qui aura pour but de mettre en évidence :

1. les atouts du projet par rapport à sa concurrence directe
2. la réalisation de la Z.A.E. dans une démarche de développement durable
3. l'élaboration d'une stratégie opérationnelle de commercialisation et d'animation de la Z.A.E.
4. l'élaboration d'un plan de gestion et de services aux entreprises, qui en garantit l'attractivité et la pérennité.

Ainsi, dans le cadre d'un dossier de demande de subvention départementale, les maîtres d'ouvrage devront préciser les points suivants :

A – La situation géographique : cartographie, accessibilité de la Z.A.E. (proximité d'un centre urbain, facilité d'accès, ...), nature et constructibilité technique du terrain, étude d'opportunité foncière, les contraintes réglementaires (SCOT, PLU, périmètres de protection, ...).

B – La situation économique actuelle : étude de marché foncier/immobilier, et étude d'opportunité économique (nombre et la taille des entreprises sur le territoire et leur secteur d'activité, l'articulation avec les pôles de compétitivité ou les contrats de filières, l'existence de bassins d'emplois, insertion dans le projet de développement économique du territoire, ...)

C – Les orientations stratégiques : préciser les liens de la ZAE avec les entreprises existantes sur le territoire, fournir une étude d'opportunité détaillant outre les phénomènes de non concurrence entre Z.A.E., l'engagement des différentes entreprises qui doivent s'installer, et fournir un état du remplissage des Z.A.E. implantées dans un rayon de 20 km.

D - Les caractéristiques techniques et environnementales : superficie, plan de situation, plan d'aménagement, existence de réserves foncières ; caractéristiques des différents types de liaisons ; typologie des aménagements, localisation et nature des différents réseaux ; intégration dans le paysage ; extensions futures éventuelles de la Z.A.E. et accessibilité de la Z.A.E. (flux prévisionnels, connexion aux grands axes, aménagement des jonctions à partir de la Z.A.E., limitation des nuisances pour les riverains, desserte par les transports en commun).

E – Les outils de développement économique envisagés : désignation de **l'animateur ou la structure gestionnaire de l'animation** en charge de :

- Accueillir les nouvelles installations et les orienter dans leurs différentes démarches (techniques, administratives, aides)
- Accompagner les entreprises implantées (collectivement et individuellement) et régler les problèmes qui se posent sur la Z.A.E.
- Mise à jour d'un recensement des occupants de chaque Z.A.E.
- Faciliter l'accueil et l'installation des salariés (remise d'un guide d'accueil, présentation du territoire, ...)
- Assurer le suivi de la signalétique de la Z.A.E. de l'extérieur. Le Conseil Général proposera une charte graphique départementale pour les ZAE d'intérêt territorial.
- Mise à disposition de ces informations à l'ensemble des acteurs concernés par la Z.A.E. (Communes, CDC, Département, Pays, ...)
- Recensement des doléances, des dysfonctionnements et des améliorations énoncés par les occupants
- Organisation des activités avec les occupants et les services proches pour favoriser les synergies et les liens avec les entreprises du secteur et en relation avec les chambres consulaires (informations, petit-déjeuner, ...)

F – La commercialisation :

- Rythme de remplissage attendu de la Z.A.E. au regard du rythme de commercialisation existant sur le territoire au cours des dernières années ainsi que du nombre d'entreprises en attente de disponibilité d'emplacement
- La typologie des entreprises ciblées dans le projet, au regard des caractéristiques de l'offre proposée (taille des lots, réseaux, prestations...) et des niveaux de prix annoncés
- Existence ou constitution d'une stratégie globale de promotion et commercialisation de la Z.A.E..

G – Eléments financiers et juridiques : une estimation prévisionnelle des travaux à réaliser, un plan de financement, un calendrier prévisionnel de réalisation, éléments et délai de la maîtrise foncière, procédure d'aménagement retenu, conformité au PLU et au SCOT, ...

Critères d'éligibilité

- ❑ Correspondance de la Z.A.E. aux critères des Z.A.E. d'intérêt territorial en termes de positionnement économique (étude d'opportunité territoriale préalable réalisée par un cabinet indépendant), de contraintes d'aménagement (20% d'espaces verts), d'équipements (conformité à la charte signalétique départementale et Pays) et de services.
- ❑ Intégration des prescriptions de la Charte Départementale de Qualité des Z.A.E. : proposition par le maître d'ouvrage d'une déclinaison à l'échelle locale de la Charte départementale de qualité des Z.A.E., en mettant notamment l'accent sur le volet animation, qualité paysagère et des services dédiés aux entreprises.

Dépenses éligibles

✓ Etudes préalables

Etude préalable d'opportunité territoriale opérée par un cabinet indépendant visant à déterminer la stratégie d'implantation, de réhabilitation ou d'extension de la Z.A.E. par rapport au maillage territorial.

L'aide départementale sera de 50 % du coût de l'étude, plafonnée à 25 000 € HT

✓ Soutien aux investissements

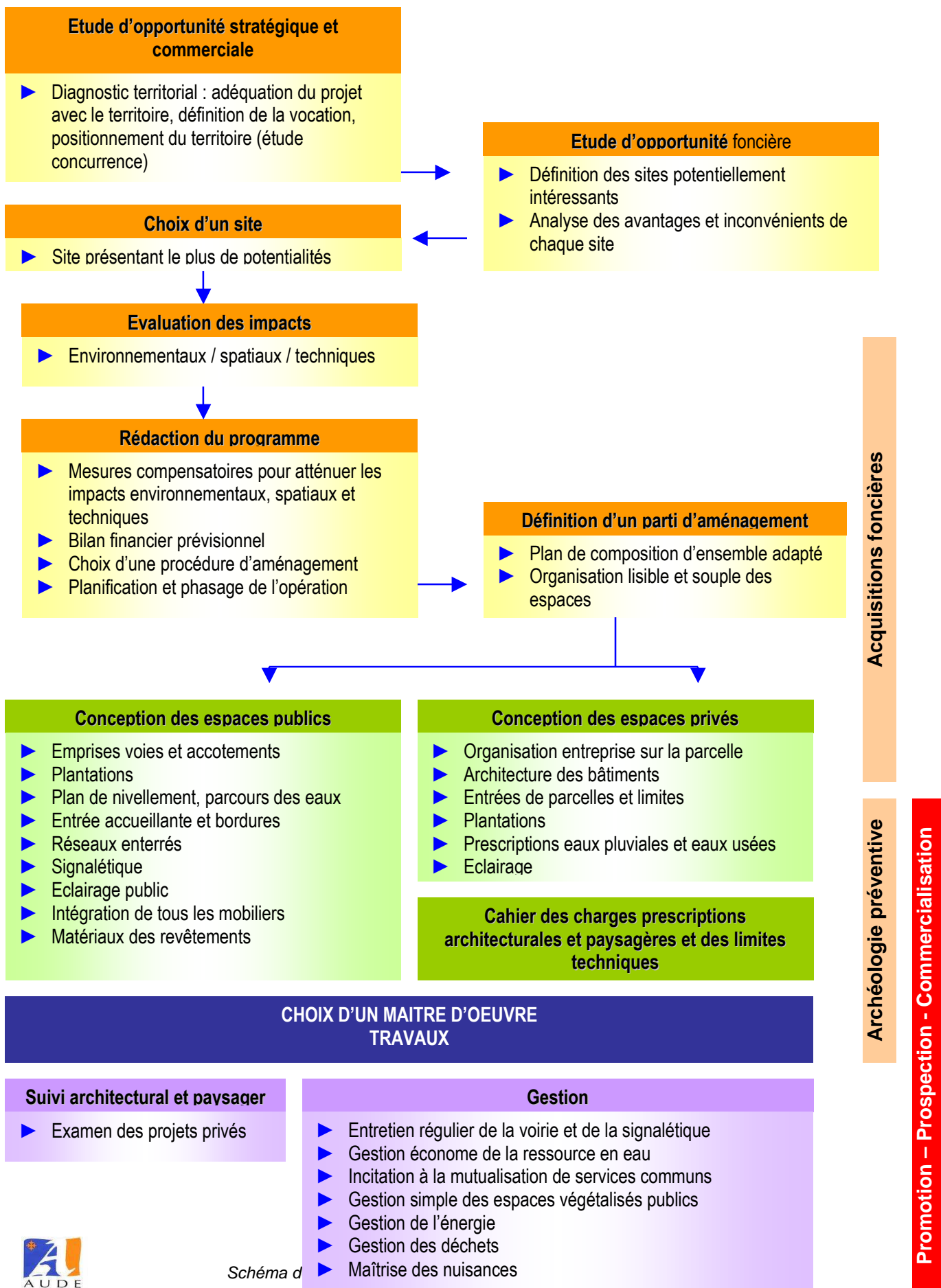
Travaux dans le cadre d'une création, extension ou réhabilitation d'une Z.A.E. (VRD, signalétique, aménagements paysagers, ...)

L'aide du CG sera de 15 % maximum plafonnée à 150 000 € par Z.A.E., toutes tranches et toutes aides départementales confondues.

Les travaux devront débuter au plus tard deux ans après la date de la notification de subvention pour se terminer au plus tard quatre ans après cette même date.

ANNEXES

Déroulé d'un projet d'aménagement de Z.A.E.



Le choix de la procédure d'aménagement

	ZAC	LOTISSEMENT
Objectif commun	Viabilisation et équipement de terrains en vue de la revente à des fins de constructions.	
Définition	Une ZAC est une zone dans laquelle « une collectivité publique ou un établissement public [...] décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains [...] en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. » article L. 311-1 du code de l'urbanisme.	« Constitue un lotissement [...] toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet [...] sur une période de moins de 10 ans [...] de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. » article R 315-1 du code de l'urbanisme. Le lotissement est une procédure de découpage parcellaire.
Nature de la procédure	Création à l'initiative d'une collectivité publique ou d'un établissement public compétent en matière de PLU.	Procédure privée. Une collectivité publique peut cependant la mettre en œuvre.
Phasage de réalisation	Procédure longue.	Procédure courte (délai d'instruction de 3 mois).
Relations avec les documents d'urbanisme	Article R311-6 : « l'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables ».	
Maîtrise foncière	Possession des terrains non obligatoire avant création de la ZAC.	Maîtrise foncière obligatoire.
Concertation	Concertation associant les habitants, les associations locales et autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet.	Pas de concertation obligatoire. Consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressées.
Délai de réalisation	Pas de délai imposé.	Division effectuée sur une période de 10 ans (calculée à partir de la date de division).
Mode de gestion	4 possibilités : <ul style="list-style-type: none"> • régie directe (par collectivité locale) • convention de mandat à un établissement public • concession à un établissement public ou à une SEM • convention « privée » d'aménagement : aménageur privé 	Par le demandeur de l'autorisation de lotir.
Portage financier et financement des équipements publics	En régie directe, la collectivité supporte tout le financement. Si convention ordinaire : supporté par l'aménageur privé. Financement des équipements publics : <ul style="list-style-type: none"> • soit par le paiement de la taxe locale d'équipement (TLE), • soit par le versement d'une participation au financement de ces équipements par l'aménageur ou le constructeur. En général par appropriation de la plus-value dégagée à l'occasion de la valorisation réglementaire (constructibilité) du site.	À la charge du lotisseur.
Commercialisation	Possibilité de commercialiser librement les terrains de la zone, même avant la décision de création de la zone d'activités.	Interdiction de vendre ou de louer les terrains bâtis ou non bâtis avant l'intervention de l'arrêté de lotissement et l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par cet arrêté. 2 exceptions : <ul style="list-style-type: none"> • vente avant l'achèvement des finitions (article 315-33 a) moyennant garanties financières • vente avant tous travaux (article 315-33 b) moyennant garantie d'achèvement des travaux