

ROYAUME DU MAROC
MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

DIRECTION DE L'URBANISME

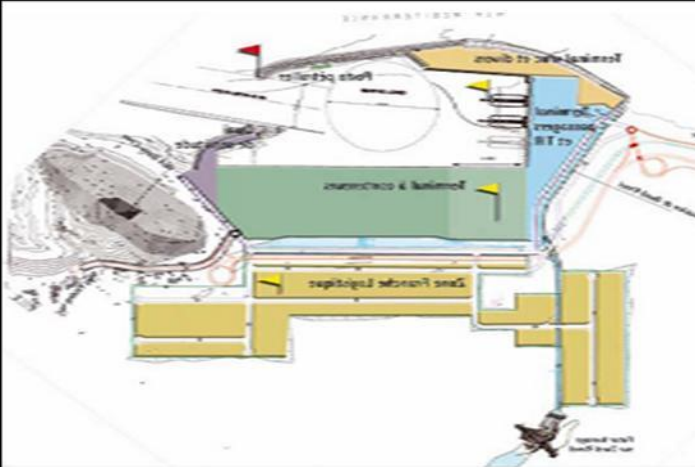


ETUDE RELATIVE A

L'INTEGRATION URBAINE DES ZONES D'ACTIVITES

Phase 3

Document 3 : GUIDE DE BONNES PRATIQUES



Bureau d'études : « **SCIENCES URBAINES ET DE DEVELOPPEMENT / S.U.D-SARL** »
6, rue Oued Baht, Appart 4, Agdal- Rabat Tél : 05.37.77.17.29 Fax : 05.37.77.13.53
E-Mail : sudeveloppement08@gmail.com

Table des matières

INTRODUCTION	3
1- DEFINITION D'UNE ZONE D'ACTIVITES	4
2- TYPOLOGIES DES ZONES D'ACTIVITES	5
3- ETUDE D'OPPORTUNITE	6
4- ETUDE DE FAISABILITE	7
5- LES PREALABLES A L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES - LE CHOIX DU LIEU D'IMPLANTATION	9
6- OPERATIONS D'AMENAGEMENT	11
7- COMPOSANTES D'AMENAGEMENT	12
8- VOLET « ENVIRONNEMENT »	15
9- POUR UNE BONNE GOUVERNANCE	16

INTRODUCTION

La zone d'activités constitue pour la plupart des décideurs un signe de développement, de création de richesse, d'emploi, de recettes fiscales pour la collectivité et d'amorçage d'une industrialisation du territoire. La création d'une zone n'est jamais une fin en soi et ne peut réussir que si le besoin se fait sentir et s'il répond à une dynamique qui rentre dans un programme de développement de la collectivité.

L'aménagement de tout espace dédié à des activités, industrielles, artisanales ou de services, est à concevoir dans le cadre d'un projet économique, social et durable. Il nécessite plus que jamais dans ce contexte de mondialisation de l'économie, de l'expertise et du savoir-faire, pour présenter une offre de terrains de qualité et répondant aux standards internationaux.

Ainsi, la programmation d'une zone d'activités ne peut être décidée pour répondre à une volonté politique ou pour mettre en exergue les réalisations au niveau d'une collectivité. Elle doit être le fruit d'une réflexion approfondie de plusieurs acteurs tant publics que privés. Ces derniers doivent unir leurs efforts et travailler ensemble dans un cadre de coordination transversale des actions menées.

La réalisation de tout projet de zones d'activités, doit passer par des étapes pour lui garantir les conditions de réussite. C'est pour cette raison qu'il est proposé le présent Guide de bonnes pratiques, pour mettre à la disposition des décideurs locaux un document à même de leur permettre de disposer d'une démarche pour la concrétisation de leurs projets. Ces derniers qui doivent être initiés pour des besoins spécifiques locaux engagés suivant la stratégie de développement local. Il y a lieu cependant, de veiller à ce qu'il y ait une complémentarité entre leurs projets et ceux réalisés dans le cadre d'un programme national, pour éviter les doubles emplois qui sont sources de gaspillage de ressources financières et d'efforts humains.

Les axes qui sont abordés par le présent guide sont les suivants :

- 1- Pour éviter des confusions
 - Définir la zone d'activités
- 2- Pour cerner les appellations
 - Définir les typologies des zones d'activités
- 3- Pour éviter des échecs et des difficultés
 - Prévoir l'étude d'opportunité
- 4- Pour arrêter les conditions de réalisation du projet
 - Prévoir l'Etude de faisabilité
- 5- Préalables à l'aménagement d'une zone d'activités
 - Répondre aux attentes des investisseurs :
- 6- Pour Opérer l'aménagement
 - Clarifier et unifier les procédures.
- 7- Pour réussir l'aménagement
 - Définir toutes les composantes d'aménagement
- 8- Pour répondre aux impératifs de développement durable
 - Prendre en considération le volet « environnement »
- 9- Pour faire de la zone un projet réussi
 - Mettre en place et encourager la bonne gouvernance
10. Type de règlements qui pourrait être insérés dans les différents documents d'urbanisme.

1- DEFINITION D'UNE ZONE D'ACTIVITES

La dénomination « zone d'activités » n'est pas précise et prend parfois des sens relativement différents en raison de la diversité des réalités qu'elle peut décrire.

Le rapport diagnostic de l'étude (phase II) a retenu comme définition : « par zones d'activités, on entend tout espace aménagé et équipé en vue d'accueillir des activités industrielles, touristiques, artisanales, voire de services ».

Dans la législation marocaine, deux projets de texte proposent des définitions. Le premier est le projet de loi relatif aux espaces d'accueil industriels, élaboré par le Département du Commerce et de l'Industrie, en 2006. Ce projet fixe les conditions de création et de gestion des espaces d'activités industrielles, ainsi que le régime d'encouragement applicable aux investissements réalisés dans ces espaces par les développeurs, les aménageurs et les investisseurs. Ce texte reste toujours comme projet et n'a pas été engagé dans le processus d'approbation et de promulgation.

Les définitions proposées par ce projet concernent les catégories d'espaces suivants : les zones industrielles, les districts, le système productif localisé ou cluster, les parcs industriels, la Technopole, le technoparc ou le parc technologique, les zones d'activités économiques et les pépinières d'entreprises. Les plateformes industrielles intégrées (P2I) ne figurent pas dans ce projet.

Le second texte est le projet de loi n° 41-08, portant création de l'Agence Marocaine de Développement des Investissements qui définit la zone d'activités comme suit : « On entend par zones d'activités, au sens de la présente loi, des espaces intégrés destinés à accueillir des opérateurs des secteurs de l'industrie, du commerce et des nouvelles technologies en leur offrant les services connexes nécessaires à l'exercice de leurs activités »¹.

Ainsi, la définition proposée par le rapport diagnostic va dans le même sens que les deux projets sus-cités.

En France, l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement du Pas-de-Calais décrit la zone d'activités comme suit² : c'est... « ...un espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique ».

La zone d'activités, au sens proposé par le rapport diagnostic, peut avoir une reconnaissance juridique, dès lors qu'elle colle à un document d'urbanisme ou bien elle peut ne pas avoir de fondement juridique, et correspondre à un espace accueillant déjà un certain nombre d'entreprises (une zone de fait).

La zone d'activités doit répondre aux attentes et aux besoins exprimés par :

- Les entreprises, en leur offrant des possibilités d'implantation fonctionnelles ;
- La population locale, en favorisant la création d'emplois sur place ;
- Les collectivités, en contribuant au développement économique local et en procurant des ressources fiscales, aussi bien aux communes qu'à l'Etat.

¹ Article 5 de la loi n° 41-08, portant création de l'Agence Marocaine de Développement des Investissements.

² Michel Jallas, Créer, aménager, promouvoir une zone d'activités, édition ETD.

2- TYPOLOGIES DES ZONES D'ACTIVITES

Partant du constat que chaque zone d'activités recouvre des réalités complexes, hétérogènes, et évolutives, il sera proposé une typologie simplifiée qui permet d'avoir une idée de la diversité des espaces d'accueil des entreprises.

Toutefois, il est à signaler que d'autres démarches peuvent être retenues pour construire une autre typologie, fondée sur d'autres critères :

- Une typologie des zones en fonction des critères d'équipements (qualité des aménagements proposés) ;
- Une typologie fondée sur le degré d'intégration de la zone par rapport au tissu urbain (zones isolées, zones à la périphérie des villes, zones intégrées à des villes nouvelles...).

Cependant, la typologie à retenir est celle qui est liée à l'existence d'une vocation fonctionnelle caractérisant la zone d'activités. Elle permet de distinguer les catégories suivantes :

- Les zones artisanales ;
- Les zones industrielles ;
- Les zones logistiques, qui sont des espaces dédiés à l'ensemble des activités de transport, de conditionnement, de stockage, d'approvisionnement et des services annexes. L'objectif est de gérer les flux de marchandises et les flux d'informations y associés dans des conditions de coût, de délai et de sécurité optimales.
- Les zones commerciales qui accueillent des grandes et moyennes surfaces ou des complexes commerciaux ;
- Les zones d'activités de services ou parcs d'affaires destinés à accueillir les entreprises travaillant dans les secteurs de l'informatique, de l'assurance... C'est le cas du parc d'affaires de Sidi Maârouf à Casablanca ;
- Les zones portuaires et aéroportuaires liées au mode de transport de la zone et peuvent accueillir d'autres activités, notamment celles destinées à l'exportation ;
- Les Technopoles, espaces urbains dotés d'équipements d'infrastructures de base et de structures de haut niveau, destinés à des activités de recherche et d'enseignement technologiques des techniques de pointe.
- Les plateformes industrielles intégrées (P2I) qui regroupent des zones dédiées à l'offshoring (technopôles), à l'automobile, à l'aéronautique, à l'agropole et à des activités généralistes.

3- ETUDE D'OPPORTUNITE

Les principaux facteurs à l'origine de l'échec ou des difficultés rencontrées par les zones d'activités, sont comme suit :

- Une vocation de la zone peu claire ;
- Un environnement ne présentant pas les facteurs d'attractivité indispensables : voies de communication et accessibilité, disponibilité en main d'œuvre qualifiée ;
- Une stratégie de développement local peu élaborée ;
- L'absence d'étude d'impact du projet ;
- Des actions de promotion commerciale insuffisantes....

La mise en œuvre d'études d'opportunité et de faisabilité permettent d'éviter ces écueils et partant d'intégrer dans l'élaboration du projet une réflexion préalable.

Toute étude d'opportunité se décline en trois phases :

- L'opportunité commerciale : est-ce qu'il y a des clients pour la zone ?
- L'opportunité financière : l'aménageur est-il en mesure de mobiliser les moyens financiers nécessaires pour le projet et en supporter les risques ?
- L'opportunité politique : le projet de zone correspond-il à une volonté forte des acteurs économiques locaux ?

Dans tous les cas deux éléments restent décisifs :

- Le projet doit être clairement défini ;
- Le projet doit s'appuyer sur la réalisation d'une étude de marché.

La désignation des promoteurs et acteurs du projet est indispensable. Il s'agit de réunir l'ensemble des partenaires locaux qui participent à la réflexion et aux décisions concernant la vocation, les objectifs, le financement et la commercialisation de la zone d'activités.

La présence et la mobilisation des différents acteurs, même au cas où le projet est initié par un promoteur, sont indispensables dans les phases de conception, d'étude et de mise en œuvre du projet, en raison de la diversité des compétences à mobiliser.

Dès la réflexion préalable, le rôle des acteurs et leurs responsabilités doivent être précisés en distinguant les tâches du maître d'ouvrage, de l'aménageur, des maîtres d'œuvre, du commercialisateur (avec promotion, démarchage et accueil) et du gestionnaire responsable de la pérennité de la qualité des aménagements (par leur contrôle et leur entretien régulier) et enfin, comme interlocuteur privilégié des entreprises.

L'intérêt est que la future zone soit articulée à un projet de territoire. L'avantage d'un projet de territoire, s'il est le résultat d'une démarche participative d'acteurs du développement local, est de permettre à ces acteurs d'avoir une vision du futur partagée, et une volonté collective d'y parvenir.

4- ETUDE DE FAISABILITE

L'étude d'opportunité permet de proposer des orientations. Il s'agit ensuite de vérifier si elles sont viables et si la réalisation de la zone est possible et dans quelles conditions ?

L'étude de faisabilité doit être réalisée par une équipe de consultants extérieurs regroupant des compétences multiples : économiste, urbaniste, expert foncier, juriste, financier...

L'étude doit impliquer une forte participation des partenaires locaux dans la recherche de l'information et le travail de réflexion.

Les principaux axes traités par une étude de faisabilité sont les suivants :

1- L'économie locale :

Collecter des informations sur la démographie, l'emploi, les voies de communications, les activités économiques existantes, les établissements d'enseignement et les instituts de formation, les acteurs de développement et les finances locales et la fiscalité.

2- L'étude de marché, les perspectives de commercialisation :

Pour identifier les demandes d'entreprises (réelles et potentielles), connaître l'origine des entreprises, leurs activités, leur taille, leurs besoins actuels (location, achat de terrains, bâtiments, services indispensables,...), et proposer les modes de commercialisation les plus appropriés (cession de parcelles, locatif...). Il y a lieu également d'analyser l'évolution du marché au cours des cinq dernières années (surfaces commercialisées et demandes non satisfaites).

3- Le marketing de la zone d'activités :

A ce niveau, il convient de fournir des informations afin de construire le plan marketing appelé à être mis en œuvre. Ces informations se rapportent à l'offre territoriale aux investisseurs (contenu, prix, aide, fiscalité), le positionnement de l'offre par rapport à la concurrence (différentiation, originalité) et la clientèle potentielle (secteur d'activités d'appartenance, critère de son identification).

4- Le site (ou les sites probables) et ses aménagements, les conditions de réalisation :

Cette étape traite le descriptif général de l'offre, les aménagements et les équipements envisagés et les services proposés sur la zone ou à proximité (superficie, nature de l'offre foncière, modalités de cession, règles d'urbanisme appliquées, services professionnels –ateliers, salle de réunion- services collectifs).

5- Le montage juridique et le montage financier, la mobilisation des moyens :

Les facteurs essentiels qui vont entrer en ligne de compte dans le montage juridique et financier sont de divers ordres :

Ces facteurs tiennent au risque qu'entend prendre le promoteur du projet en matière de commercialisation de la zone et à l'équilibre à trouver entre les investissements et les charges d'exploitation et les ressources financières qu'il est possible de mobiliser.

Ils tiennent également au degré d'implication que le promoteur souhaite avoir dans le déroulement de l'opération tant dans la commercialisation que dans l'aménagement de la zone d'activités.

6- Le dispositif de pilotage du projet :

Un projet de zone d'activités est un projet économique complexe dont le lancement est comparable à celui d'un projet d'entreprise. Il doit être porté et géré par des partenaires crédibles et compétents, d'où l'importance de la mise en place d'un comité de pilotage du projet, dès la phase initiale des études d'opportunité et de faisabilité.

Ce comité doit comprendre des acteurs correspondants aux différentes sphères de compétences et de décision et aux différents niveaux de territoire concernés (local, provincial, régional).

Le rôle du comité de pilotage :

- Valider le projet dès lors qu'auront été achevées les études préalables ;
- Valider la désignation du maître d'ouvrage, de l'aménageur et du responsable de la communication ;
- Procéder au montage juridique et financier du projet ;
- Mobiliser les ressources financières ;
- Préparer la mise en place d'une structure de fonctionnement permanente.

Le comité de pilotage pourra se transformer en comité de surveillance ayant pour tâches :

- De se tenir informé des résultats de commercialisation ;
- De préparer les actions correctives nécessaires ;
- De définir les fonctions à créer, pouvant se rapporter à l'organisation des services sur le site et à la participation active des entreprises à la vie de la zone d'activités.

Son action doit s'inscrire dans la durée de 5 à 10 ans, voire plus, en contribuant à la fois à l'évolution et à une saine gestion de la zone d'activités.

Parallèlement, il est souhaitable de créer un comité de développement ayant pour rôle de régler les dossiers complexes d'implantations.

En conclusion, la zone d'activités est un produit dont le cycle de vie est long, sa gestion s'inscrit dans la durée comme le montre le tableau suivant :

	Vie de la zone	Critères pour attirer les entreprises	Rythme de commercialisation	Actions mises en œuvre
Etape 1 : lancement 0 à 3 ans	Conception et création de la zone	Projet de territoire et projet de zone	progressif	Aménagement du site, formalisation de l'offre territoriale, lancement de la promotion de la zone
Etape 2 : développement 3 à 10 ans	Réalisation des premières implantations	Qualité des aménagements et des services proposés	Accentué	Commercialisation Gestion du site
Etape 3 : Maturité 10 à 20 ans	Peuplement de la zone et extensions éventuelles	Qualité aménag. + Nombre et caractéristiques des entreprises implantées (solidité et dynamisme)	Normal	Gestion et valorisation du site (paysage, patrimoine, cadre de vie, image)
Etape 4 : Renouveau 20 ans et plus	Renouvellement des aménagements	Image et notoriété de la zone et de son territoire	Normal Renouvellement des entreprises implantées	Réhabilitation du site (si c'est nécessaire)

5- LES PREALABLES A L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES - LE CHOIX DU LIEU D'IMPLANTATION

L'implantation d'une entreprise est un acte stratégique, une décision vitale qui s'appuie sur un ensemble d'atouts offerts par un pays, une région ou une commune, et donnant à l'entreprise un positionnement stratégique en termes de marché, de ressources en main d'œuvre, de fournisseurs et d'environnement économique.

En général, la démarche d'implantation d'une entreprise comporte trois niveaux :

1- Le premier concerne le pays : à ce niveau, les critères retenus sont d'ordre géopolitiques (stabilité du régime, cadre juridique et fiscal), culturel (niveau d'éducation), économique (dynamisme et ressources vives), social (climat social) et commerciaux (importance des marchés et de la concurrence).

2- Le deuxième est lié à la région, et est basé sur une étude de ses atouts : des compétences développées, des ressources en main d'œuvre, de la proximité des sources d'approvisionnement, de la qualité de la vie ou de la position géostratégique de la région par rapport au marché.

3- Le dernier touche la commune, et est lié à certaines spécificités du territoire (proximité d'une grande agglomération, disponibilité d'espaces suffisants, qualité et dynamisme des responsables, avantage fiscal local, facilitation d'implantation...)

C'est seulement ensuite qu'intervient le choix du site d'implantation proprement dit. Quels sont les critères de choix ?

1- L'accessibilité :

Voies de communication modernes et rapides, adaptées aux trajets quotidiens du personnel et au transport de marchandises, le raccordement à des voies routières rapides constitue une exigence majeure. La proximité d'une liaison ferroviaire et/ou d'un aéroport ou de port peut être déterminante.

2- La viabilité :

Eau, assainissement, électricité... La qualité des infrastructures de télécommunications est primordiale actuellement.

3- La sécurité :

Elle constitue l'une des premières préoccupations d'un investisseur. Elle concerne les bâtiments, les installations (clôtures, conditions d'accès à la zone, gardiennage) et la sécurité des personnes.

4- Les disponibilités immobilières et foncières :

Il est nécessaire que la maîtrise foncière soit parfaitement assurée, que le terrain soit libre de toute servitude et de toute pollution et qu'il soit immédiatement disponible.

5- Le paysage :

Le paysage autour d'une zone constitue une préoccupation importante pour les investisseurs. Cet élément doit retenir actuellement l'attention des initiateurs de la zone dès le début du projet.

6- La qualité de l'environnement :

L'entreprise recherche un environnement qui soit valorisant pour son image, à la fois auprès de son personnel, de ses clients et de ses fournisseurs.

7- Les conditions financières d'installation :

Le prix du terrain, les conditions de cession, les incitations financières et la fiscalité locale peuvent influencer sur la décision de l'investisseur.

8- L'accueil

Il y a lieu enfin, de considérer le rôle que joue la qualité de l'accueil, la confiance née de la compétence de l'interlocuteur, la convivialité, l'intérêt témoigné à l'investisseur et son accompagnement tout au long de ses démarches d'installation.

6- OPERATIONS D'AMENAGEMENT

La réalisation d'une zone d'activités entre dans la catégorie des opérations d'aménagement. Elle doit en principe suivre les phases suivantes :

- La constitution préalable de réserves foncières, problème qui reste très épineux au Maroc, en raison de l'absence d'une structure spécifique chargée de ce dossier et de la multiplicité des statuts du foncier ;
- La concertation ;
- Le choix de l'opérateur public ou privé.

A rappeler au sujet de l'opérateur privé que La Lettre Royale adressée par SA MAJESTE LE ROI MOHAMMED VI, au Premier Ministre, relative à la gestion déconcentrée de l'investissement du 9 janvier 2002, à Casablanca, a stipulé dans le point 3.2.5. « *Nous souhaitons, en outre, que l'aménagement et la gestion des zones industrielles, touristiques et d'habitat soient confiés à des personnes privées agréées par l'Etat, qui joueront à l'égard de l'investisseur le rôle de guichet unique pour la zone concernée* ».

- L'établissement d'un contrat d'aménagement

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan « Emergence » et pour la réalisation des plates formes industrielles intégrées (P2I), le Département a fait appel à Med_Z de la CDG pour l'aménagement de certaines zones. L'ONDA s'est également chargé de l'aménagement de certains espaces près des aéroports.

7- COMPOSANTES D'AMENAGEMENT

Une zone d'activités n'est pas un site neutre. Toute dégradation des aménagements aura des conséquences négatives :

- Sur l'environnement (qualité du paysage, pollutions physiques, visuelles, sonores et olfactives) ;
- Sur la rentabilité économique de la zone (aménagements en mauvais état ou inexistant constituent un frein à la commercialisation des parcelles : mauvais état de la voirie, signalétique défectueuse ou incomplète...) ;
- Sur l'équilibre économique et social de la commune (terrains délaissés).

Les aménagements à réaliser peuvent être distingués selon trois catégories :

- Traitement des espaces publics ;
- La conception architecturale de la zone ;
- Les services proposés sur la zone ou à proximité.

1- Traitement des espaces publics

Ce traitement a une importance stratégique, du fait qu'il forge la première impression des visiteurs de la zone d'activités, et concerne les actions suivantes :

A- Le paysage : impact sur l'image de la

Le traitement paysager s'appuie sur une étude des contraintes et potentialités du site en fonction de ses caractéristiques : géologiques (connaître les mouvements naturels sols, la nature et la densité du sous-sol, les risques naturels, pollutions...), hydrologiques (structure du réseau hydrologique naturel), climatiques (déterminer types de plantation et de végétaux adaptés au site), et réglementaires (inventaire des servitudes réglementaires, sites classés, SIBE..). Cette étude préalable permet de donner lieu à la réalisation d'une cartographie du site, pouvant servir de base pour déterminer la localisation géographique précise de la zone et sa superficie.

Le traitement paysager regroupe toutes les actions liées au choix des végétaux, à la création de plantations d'alignement le long des voies, à la création des plantations autour des constructions, à la localisation des espaces verts...

B- L'organisation de la voirie

L'utilisation d'un schéma de circulation clair et réfléchi garantit un bon accès à toutes les parcelles et améliore l'organisation de l'espace. Son élaboration repose sur plusieurs actions parmi lesquelles la hiérarchisation des différentes fonctions des voies, le traitement des raccordements aux voies périphériques et aux réseaux existants, au traitement des voies in situ adapté au trafic (nature des véhicules et densité de circulation) et à la réalisation d'un plan de circulation intégrant les éléments de signalétique d'accès à la zone et de circulation in situ.

C- La signalétique

La création de la signalétique du site est guidée par des impératifs de visibilité et de cohérence interne et externe. La réalisation des éléments de signalétique repose sur les étapes suivantes : élaboration d'une charte de couleurs, des formes et des dimensionnements, localisation et orientation de ces éléments en

fonction du schémas de circulation de la zone et prise en compte des contraintes d'installation (esthétique de la zone, intégration au paysage et aux bâtiments).

La signalétique permet de fluidifier les mouvements dans la zone, et contribue à l'amélioration de l'image du site.

D- Le stationnement

La création des aires spécifiques pour le stationnement est de nature à valoriser davantage la zone. Ces aires doivent être adaptées aux activités des entreprises et aptes à assurer une certaine capacité d'accueil.

E- Le mobilier urbain et les réseaux divers

Les éléments de mobilier urbain ont un rôle fonctionnel évident (il s'agit des transformateurs électriques, des bouches d'incendie, de l'éclairage public...). Il y a lieu à cet effet, d'apporter à leur conception, toute l'attention requise pour contribuer à mieux les intégrer dans l'espace et à affiner l'identité du site.

La conception et le choix de localisation des réseaux divers ainsi que la qualité des raccordements (eau, électricité, télécommunications....) ont une influence directe sur le fonctionnement de la zone au quotidien.

F- L'entrée (ou les entrées) du site

L'entrée du site mérite de faire l'objet d'un aménagement particulier, car elle est destinée à devenir la vitrine de la zone, son importance est estimée en terme d'image, de fonctionnalité et d'accessibilité au site. Il y a lieu à cet effet de créer, à l'entrée de la zone, un bureau d'accueil chargé de l'orientation et de l'information des visiteurs.

2- La conception architecturale de la zone

A- Les règles d'affectation de l'espace :

Il est indispensable de fixer avec précision la conception architecturale de la zone d'activités, en vue de garantir une certaine unité esthétique et fonctionnelle de la zone. Ces règles recouvrent l'organisation des parcelles destinées à accueillir les masses bâties et qui est basée sur le maillage et la hiérarchisation de la voirie.

Elle doit introduire l'élément de différenciation au niveau de la superficie des espaces pour répondre aux besoins de chaque entreprise et observer une souplesse dans le découpage pour dimensionner les parcelles aux besoins exprimés. Elle est guidée par un double souci d'harmonie avec l'environnement et de valorisation de l'image du site.

L'organisation des espaces non bâtis répond quand à elle, au besoin d'affecter à chaque espace non bâti une fonction et d'assurer un aménagement minimum, afin d'éviter l'abandon des terrains et leur dégradation.

B- Les recommandations et prescriptions architecturales pour les bâtiments.

La qualité de la volumétrie et de l'expression architecturale des bâtiments est un élément qui contribue à donner une image positive non seulement au site, mais également à chaque entreprise résidente. Il est indispensable d'observer en matière de construction les critères d'échelle (règles de hauteur maximum), de volumétrie (originalité des formes géométriques, leur esthétique et leur intégration à l'architecture environnante...), l'orientation (respect de droit de la vue, économies d'énergie, éclairage...), les alignements et marge de recul, la qualité des matériaux utilisés et leur adaptation aux caractéristiques naturelles du site.

Les clôtures et les abords des bâtiments sont des éléments de structuration de l'espace commun, de sécurité des installations et de respect de la propriété privée.

Les enseignes permettent d'identifier les entreprises. Elles doivent être maîtrisées pour éviter de nuire au paysage.

3- Les services proposés sur la zone ou à proximité

La nature de ces services dépend de la vocation de la zone, des activités attendues et des attentes des entreprises. Par ailleurs, les services améliorant la cadre de vie sont indispensables, quelle que soit la vocation de la zone, car ils permettent d'assurer une fonction sociale primordiale (restaurant, café, commerce, service de gardiennage, bureau de poste, service de santé, transports en communs, crèches d'enfants...). A cela, il y a lieu de prévoir la possibilité de créer des espaces d'accueil pour les entreprises naissantes (maison d'entreprise, pépinières d'entreprises, ateliers...).

8- VOLET « ENVIRONNEMENT »

Créer une zone d'activités suppose, de plus en plus, de prendre en compte les données se rapportant à l'environnement, en ayant comme facteurs de référence, les principes du développement durable.

Les entreprises comme les collectivités locales doivent s'attacher à la recherche de sites propres et à la mise en oeuvre de technologies propres.

La gestion environnementale porte sur la gestion des risques de nuisances et d'atteintes à l'environnement, à la réduction des consommations d'énergie et d'eau, sur le paysagement, sur la cohérence des implantations d'entreprises et la valorisation de l'image du site.

Les coûts supplémentaires qui peuvent en résulter, du fait d'aménagements plus qualitatifs, sont contre-balancés par le retour sur investissements qu'ils engendrent dans le long terme.

Plusieurs outils méthodologiques éprouvés sont actuellement appliqués dans certains pays comme la France. Il s'agit de :

- La charte de qualité environnementale ;
- La certification ISO relative à la mise en place d'un Système de Management Environnemental (SME)

1- Respect de l'environnement et gestion environnementale des zones d'activités

Par environnement, il faut entendre l'environnement d'une part, au sens de sa préservation et de sa protection, de la lutte contre les pollutions, de la prévention des risques et du traitement organisé des déchets et d'autre part, au sens du paysagement, du verdissement et de la qualité paysagère du site d'accueil.

Le champ de la gestion environnementale porte sur la réduction des risques de nuisances et d'atteintes à l'environnement, à la recherche de solutions optimisées (réduction de consommation d'énergie, d'eau...), le paysagement, le respect de la cohérence entre les différents projets d'implantation, la valorisation de l'image de la zone et l'amélioration de la qualité de vie du personnel.

Cette gestion environnementale est un mode de gestion en commun (collectivités, entreprises, et gestionnaire de la zone).

La mise en oeuvre de la gestion environnementale comporte trois phases :

- la sensibilisation et la mobilisation des différents acteurs ;
- une concertation élargie des publics concernés ;
- et la création de services environnementaux collectifs.

2- Outils méthodologiques

Il s'agit de la charte de qualité environnementale qui peut constituer une étape vers la certification ISO.

La charte de qualité environnementale reflète les problématiques locales, la volonté et les possibilités d'action des différents acteurs. Elle doit être issue d'une concertation et d'une réflexion locales. Elle peut définir des objectifs indicatifs ou précis. Elle permet de lier les entreprises à un code de bonne conduite.

9- POUR UNE BONNE GOUVERNANCE

La notion de gouvernance prend de plus en plus d'importance dans l'aménagement du territoire. On entend par ce terme, la notion d'"exercice du gouvernement"³ sur un territoire ou encore " il concerne le droit de regard sur les organismes par ceux qui les ont missionnés. Le critère essentiel d'une bonne gouvernance est que les mécanismes de fonctionnement de l'institution soient organisés de façon à éviter que les intérêts des mandatés (« agents ») prennent le pas sur ceux de leurs mandants (« principaux »), cela dans un esprit de démocratie⁴."

Au regard des déficiences de gouvernance des zones d'activités quatre constats sont à relever :

1- Le développement économique local

Ce développement a engagé une diversité et une multiplicité d'acteurs publics (en particulier les collectivités locales), d'acteurs para-publics (Chambres de Commerce et d'industrie, Agence de Développement) et acteurs privés (TFZ)

2- La modernisation des zones et parcs d'activités

Cette modernisation constitue une opération complexe où se mêlent les aspects juridiques (cas de lots non valorisés), financiers (faiblesse de moyens financiers), économiques (effets de la zone de point de vue économique), sociaux (impact de la zone sur son environnement) urbanistiques (intégration de la zone), nécessitant de recourir à une grande diversité d'expertises ou technicité et à des moyens de financement très lourds. Le chantier étant lancé par le Département de l'Industrie, il faudrait toutefois, le renforcer par des moyens financiers et humains et activer la réhabilitation les anciennes zones.

3- La participation des citoyens aux opérations d'urbanisme

Cette participation apparaît de plus en plus vitale, par l'intermédiaire de la consultation et de la concertation des associations concernées, pour éviter tout problème par la suite. A noter dans ce cadre, le cas de la zone balnéaire de Saïdia et l'intervention de certaines associations dans le domaine de l'environnement.

4- Le succès ne peut résulter que d'une coordination et d'une cohésion des multiples acteurs

Parmi les acteurs, certains d'entre eux défendent soit des intérêts particuliers, soit des intérêts professionnels. Des partenariats publics-privés sont largement souhaitables.

Appeler lors du lancement d'un projet, l'attention sur cette version de rapports entre les pouvoirs locaux et les acteurs de la société civile locale, et définir une nouvelle gouvernance, ne peut que servir l'esprit d'équipe et engendrer l'efficacité.

Il est important de clarifier les rôles et les responsabilités de chacun en sachant "qui fait quoi ? "

³ Michel Jallas, Moderniser et gérer une zone d'activités économiques communale ou intercommunale, Edition Etd.

⁴ Jean Lapèze, module "Gestion de projets" Université Pierre Mendès, France, Grenoble 2005/2006.

A- Obligations des aménageurs

L'aménageur doit assurer la réalisation des équipements de base suivants :

- des voies de circulation et d'accès à chaque lot ;
- des réseaux d'eau, d'électricité en BT et en HT, d'assainissement (eaux usées et pluviales) et de téléphone et tous réseaux pour permettre les branchements individuels de tous les lots de la zone ;
- de l'éclairage public ;
- des places et espaces verts publics ;
- des espaces de stationnement ;
- eau d'arrosage ;
- bouches d'incendie.

L'aménageur devra en outre assurer à l'intérieur de la zone le contrôle des constructions et installation à réaliser par les acquéreurs des lots de terrain.

B- Obligations des acquéreurs

Les acquéreurs doivent se conformer aux présentes dispositions pour la construction et l'exploitation de leurs bâtiments.

B.1- Prescriptions communes à l'ensemble des zones

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'assurer :

- l'intégration des volumes au site naturel et construit ;
- la qualité architecturale des constructions ;
- la suppression des risques importants de pollution ;
- le souci d'une conception répondant aux normes HQE (haute qualité environnementale).

B.2- Nature d'occupation du sol

Sont autorisés :

- les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements.

Sont interdits :

- les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixes ou mobiles) ainsi que tout dépôt de quelque nature que ce soit (à l'exception des zones industrielles qui peuvent recevoir à titre provisoire ou permanent). Pendant la période de chantier, ce type de construction pourra être utilisé.
- Toute construction ou activité pouvant présenter une incommodité, une insalubrité ou tout autre inconvénient (le voisinage et la qualité de vie dans les zones).
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les puits, sauf accord de la direction régionale de l'hydraulique.
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.

B.3- Murs de clôture et accès :

Des clôtures seront autorisées en limite des parcelles, coté voirie.

La hauteur de ces clôtures ne devra pas dépasser 60cm, en cas de nécessité de fermer une unité ou une zone par un mur de clôture (pour des raisons de sécurité ou de secret professionnel), sa construction sera soumise à une autorisation exceptionnelle.

Le souhait est de réduire au minimum l'impact des clôtures sur le paysage. Ainsi, les clôtures en façade seront réalisées par une grille métallique.

Quant aux accès :

- les accès principaux et de service devront être distinct.
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique, même en cas d'arrêt temporaire de cars.

B.4- L'éclairage à l'intérieur des lots :

L'éclairage des espaces devra être étudié en harmonie avec celui de l'ensemble. Le type de luminaires choisis et leur position sera soumis à l'agrément de l'aménageur avant toute réalisation.

B.5- Aspect des constructions

L'aspect des constructions au sein d'une zone d'activité devra être très soigné. La zone a pour vocation de donner de l'ampleur à l'économie de la région, en proposant des espaces modernes, lumineux (question de sécurité et d'esthétique) complètement équipés, dans un cadre très agréable de verdure.

L'architecture doit comporter quelques références culturelles de la région, tout en utilisant des matériaux qui mettront en valeur le cadre environnant.

B.6- Plantations à créer

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation et aux aires de stationnement, devront être traitées de jardins plantés et entretenus.

Les espaces affectés au stationnement devront être plantés à raison d'un arbre haute tige pour deux places de stationnement dans les parkings organisés en rangés simples, et d'un arbre haute tige pour quatre places de stationnement dans les parkings en double rangées.

B.7- Stationnement

Des emplacements de stationnement devront être prévus dans divers parking.

En plus et indépendamment de ces emplacements, seront prévus des emplacements sur les parcelles de terrain, en nombre suffisant afin de satisfaire le nombre d'une place pour :

- Bureaux : 80 m² de Surface Hors Œuvre ;
- Commerce : 60 m² de Surface Hors Œuvre ;
- Hôtels : une place pour six chambres et une place pour 30 m² de salles de restauration.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot, les surfaces nécessaires au stationnement en surface et/ou en sous-sol.

B.8- Possibilité maximale d'utilisation du sol

Le COS et le CUS devront être fixés en fonction de plusieurs paramètres, notamment, l'environnement immédiat : les quartiers avoisinants, la hauteur et l'architecture des bâtiments, le rapport espace bâti espace planté souhaité, etc.

L'objectif escompté étant de garantir une bonne intégration de la zone d'activité dans son environnement.

B.9- Hauteurs maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions en relation étroite avec les deux coefficients : le COS et le CUS.

L'accès aux terrasses est interdit. Au dessus la hauteur maximale fixée sont autorisées, pour les constructions des parapets de terrasse dont l'élévation maximale est de 1,2 m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseurs d'une hauteur maximale de 2,2 m.

B.10- Implantation des constructions

a) Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques et aux limites des chemins piétons ou places. Ce recul constitue la zone non aedificandi, ou aucune construction n'est tolérée.

Les marges de recul seront traitées en espaces verts.

b) Par rapport aux limites séparatives ou mitoyennes :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ou mitoyenne sera égale à un minimum de 10 m pour tous les lots.

c) Implantation des constructions sur une même parcelle

La distance entre deux bâtiments dans une même propriété sera égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L=H$), sauf pour les façades sans vis-à-vis qui devront respecter une distance minimale de 6m.

B.11- Les extensions

Les extensions seront obligatoirement précisées sur les plans du projet soumis à l'agrément de l'autorité compétente avec indications des tranches successives. Elles seront construites en harmonie avec les tranches précédentes.

B.12- Constructions annexes

- un local transformateur électrique pourra être construit sous réserve qu'il soit intégré aux édifices ;
- les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements.

B.13- Servitudes architecturales

Il est strictement interdit d'exposer en façade les extracteurs de climatisation ou des paraboles de réception des satellites TV. Tous ces appareils prendront place sur la terrasse des immeubles.

B.14- Prescriptions applicables à la zone espaces plantés

Cette zone est principalement réservée aux espaces verts aménagés.

Cette zone étant également une zone d'animation, il y sera autorisé la construction d'équipements d'animation et de service tels que restaurant, kiosque, café, salle de jeux etc.

Ces constructions seront limitées à un RDC, hauteur maximale 3,5m.

La surface construite ne pourra dépasser 5% de la parcelle.

Il sera autorisé la construction de sous sol pour parking, le RDC étant aménagé en espace vert.

B.15- Les terrains en attente de construction

Les terrains non encore construits ne doivent pas être utilisés comme décharge, ni comme lieu de dépôt de marchandises.

Ils ne peuvent être prêtés en vue d'une utilisation, même provisoire, incompatible avec la fonction du centre d'activité ni aux fins d'exploitations d'une activité dans des conditions contraires aux dispositions ci dessus.

B.16- Pour l'emploi de l'énergie propre et renouvelable

Les bâtiments doivent être équipés en terrasse, de capteurs solaires permettant la fourniture d'eau chaude, et de panneaux solaire photovoltaïques, ou éolienne horizontale, permettant de fournir l'énergie nécessaire à l'éclairage des parties communes et espaces verts, ainsi que matériel de nettoyage et d'entretien de ces espaces. Ces dispositifs devront être parfaitement intégrés aux volumes, aux terrasses et figureront sur les documents à présenter dans les dossiers d'autorisation.

B.17- Récupération des eaux pluviales

Pour les besoins de l'arrosage des espaces verts privatifs, le nettoyage des espaces minéralisés et le lavage des véhicules, l'acquéreur est tenu de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie de terrasse et de surface pour les stocker dans des bâches à eau. Avant d'être stockée, l'eau doit être filtrée pour la débarrasser des déchets organiques et inertes.

Le volume de la bache d'eau est de 4l par m² de plancher.

B.18- Assainissement solide et liquide

- o Afin d'éviter les remontées des odeurs d'égout tous les regards visitables au sein de la parcelle, dans le sous sol ou sur les trottoirs seront munis de regards siphoniques.
- o Le local de dépôt des déchets doit :
 - Etre orienté nord autant que possible pour éviter les surchauffes et les odeurs nauséabondes ;
 - Etre bien ventilé ;
 - Disposer d'un point d'eau et d'une évacuation facilitant le nettoyage du local.