

PR NF P14-010-1

**Avant-projet de norme soumis à enquête publique jusqu'au :
30/07/2012**

P14-010-1PR

Aménagement durable - Quartiers d'affaires - Partie 1 : Cadre général

Sustainable development - Business quarters - Part 1 : General framework

Informations complémentaires :

Si une réunion de dépouillement s'avère nécessaire, celle-ci aura lieu le MERCREDI 12 SEPTEMBRE 2012 et sera confirmée ultérieurement par une invitation

Résumé :

Le présent document a pour objet de définir le Quartier d'Affaires et la procédure qu'il doit suivre pour établir et mettre en œuvre une politique d'aménagement durable et une démarche d'amélioration continue tout au long du cycle de vie.

Mot de la Commission de Normalisation :

La norme P 14-010-1 est la première d'une série de 3 normes. Elle définit les principes généraux de l'aménagement durable et le processus à suivre pour les rendre opérationnels dans un Quartier d'Affaires. Elle a ainsi pour objectif d'harmoniser les référentiels en aménagement durable existants et d'élaborer un cadre de référence adapté à un type d'aménagement urbain spécifique, les quartiers mixtes à prédominance de bureaux ou Quartiers d'Affaires. A terme, elle permettra d'évaluer la performance des Quartiers d'Affaires et de leurs parties intéressées, sur la base d'indicateurs qui seront définis dans la norme P 14-010-2, et de réaliser des analyses comparatives (benchmarking) contribuant à améliorer et à renforcer l'attractivité économique des Quartiers d'Affaires.

Norme française

NF P 14-010-1

Indice de classement : P 14-010-1

ICS :

T1 Aménagement durable

T2 Quartiers d'affaires

T3 Partie 1 : Cadre général

E : Sustainable development - Business quarters - Part 1 : General framework

D :

Norme française homologuée par décision du Directeur Général d'AFNOR le pour prendre effet le .

Correspondance

À la date de publication du présent document, il n'existe pas de travaux de normalisation internationaux ou européens traitant du même sujet.

Analyse

Descripteurs

Thésaurus International Technique :

Modifications

Corrections

M:\dp\PPN\Equipe\ANP\ANNEE 2012\Avril\Mise en Forme Bureautique\NF_P_14-010-1_(F)\NF_P_14-010-1_(F).doc

Membres de la commission de normalisation

Président : MME ROMERA - IAU ILE DE FRANCE

Secrétariat : M LESERVOISIER - AFNOR

M	BAISEZ	GAZ DE FRANCE - DIRECTION RECHERCHE
MME	BAMARNI	GAZ DE FRANCE - DIRECTION RECHERCHE
M	BELHOMME	OGER INTERNATIONAL
MME	BELLINI	UNIVERSITE DE SAINT QUENTIN EN YVELINES
M	BOBLET	EO DEVELOPPEMENT
M	DELPONT	EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE
M	FISCHER	MAGAZINE TECHNI.CITES
M	FOURNIER	FONCIERE DES REGIONS
MME	GRENIER	ADEME
M	LAMY-WILLING	ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
M	LINZAU	SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT
M	LECOURT	AGENCE AREAKI
M	LOURDIN	EPA DEFENSE SEINE ARCHE
M	MAILLARD	VEOLIA ENVIRONNEMENT RECHERCHE & INNOVATION
M	MASBOUNGI	SYNDICAT MIXTE DE SOPHIA ANTIPOLIS
M	PORCHERON	MAIRIE DE VELIZY VILLACOUBLAY
MME	ROMERA	IAU ILE DE FRANCE
M	SANCHEZ	EPA DEFENSE SEINE ARCHE

Sommaire

Page

Introduction.....	4
1 Domaine d'application.....	6
2 Références normatives	6
3 Termes et définitions.....	6
4 Le Quartier d’Affaires, un type d’aménagement urbain spécifique	10
4.1 Généralités	10
4.2 Caractéristiques et périmètre du Quartier d’Affaires.....	10
4.3 Un espace mixte de travail, de vie et de sociabilisation.....	11
4.4 Une diversité d’activités, et de services.....	11
5 Principes généraux d’aménagement durable	11
5.1 Généralités	11
5.2 Amélioration.....	11
5.3 Approche globale et action locale	11
5.4 Approche holistique	11
5.5 Équité.....	12
5.6 Implication des parties intéressées.....	12
5.7 Précaution et gestion du risque.....	12
5.8 Prise en compte des impacts	12
5.9 Prise en considération du long terme	12
5.10 Responsabilité Sociétale	12
5.11 Transparence	12
6 Démarche d’aménagement durable.....	13
6.1 Généralités	13
6.2 Intérêts pour un Quartier d’Affaires à s’engager dans une démarche d’aménagement durable	15
6.3 Diagnostic initial	15
6.4 Établissement d’une politique.....	16
6.5 Planification	16
6.5.1 Généralités	16
6.5.2 Gestion des ressources	16
6.5.3 Organisation.....	17
6.6 Mise en œuvre.....	17
6.7 Évaluation.....	17
6.8 Amélioration.....	17
Annex A (informative) Création d’une instance spécifique : le Comité Consultatif permanent d’aménagement durable	18
Annex B (informative) Exemples de parties intéressées	19
Bibliographie.....	20

Introduction

La présente norme définit un cadre pour :

- élaborer et mettre en œuvre dans les Quartiers d’Affaires existants et nouveaux des politiques conformes aux finalités et aux principes généraux de l’aménagement durable ;
- améliorer la contribution des Quartiers d’Affaires au développement durable ;
- évaluer les **performances** (3.21) des Quartiers d’Affaires dans le cadre d’une analyse comparative.

L’application de la présente norme contribuera à apporter une plus-value aux Quartiers d’Affaires sur les plans économique, environnemental et social, à accroître leur attractivité et à intégrer les aspects suivants du développement durable à l’échelle d’un territoire :

- diminution des pollutions ;
- lutte contre le changement climatique et protection de l’atmosphère ;
- préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- cohésion entre générations et entre territoires ;
- amélioration des conditions de travail et du cadre de vie ;
- promotion de modes de production et de consommation responsables.

La présente norme répond aux besoins spécifiques des Quartiers d’Affaires en matière d’aménagement durable. Leur particularité justifie l’élaboration de documents normatifs distincts. Les sujets abordés seront dans l’ensemble les mêmes que pour d’autres types d’aménagements urbains. Mais les solutions proposées sont différentes.

Ainsi, par exemple, la rénovation du parc immobilier est une priorité pour tout aménageur. Mais dans les Quartiers d’Affaires, le rythme en est beaucoup plus rapide. De même, si une gestion durable des mobilités est toujours essentielle, elle est particulièrement cruciale dans un Quartier d’Affaires où les flux pendulaires sont importants et l’impératif d’efficacité primordial.

Bien que certains de ces sujets soient d’envergure nationale ou globale, les solutions sont, dans une large mesure, locales. Elles peuvent, par conséquent, varier en fonction du contexte, de l’environnement, des caractéristiques ou des priorités du Quartier d’Affaires : localisation, climat, identité culturelle, traditions, éléments patrimoniaux, santé, sécurité, confort, etc.

Une fois mises en œuvre, ces solutions doivent pouvoir être évaluées. Les indicateurs peuvent y contribuer en permettant le recueil de données quantitatives, qualitatives ou descriptives.

Les indicateurs ont trois fonctions principales : la quantification, la simplification et la communication. Grâce à eux, il sera donc possible de suivre l’évolution d’un Quartier d’Affaires au cours du temps et sa progression vers la réalisation des objectifs qu’il s’est initialement fixé. Les indicateurs sont de ce fait un outil important d’aide à la décision en matière de conception, de construction et de gestion.

Les indicateurs permettent de :

- choisir entre différents modes d’appréhension du **cycle de vie** (3.9) d’un Quartier d’Affaires (à un stade du cycle de vie uniquement, de la conception à la fin de vie, de la conception à la conception, etc.) ;
- élaborer et mettre en œuvre des méthodes d’évaluation de la **performance** (3.21) et de la réalisation des objectifs au cours du temps, pouvant éventuellement déboucher sur une labellisation Aménagement Durable ;
- susciter et justifier l’adoption d’actions correctives et / ou préventives ;

- orienter la rédaction des clauses d'un cahier des charges applicable lors de la passation de marchés ;
- recueillir des données susceptibles d'être communiquées dans le cadre d'une stratégie de marketing ou d'un rapport développement durable ;
- identifier les **impacts** (3.17) sur l'économie, l'environnement et / ou la société.

Pour élaborer des indicateurs pertinents, il convient d'abord de recenser les parties intéressées et concernées et leurs besoins respectifs. Dans un Quartier d'Affaires, celles-ci se rattachent, en général, à l'une des catégories ci-dessous :

- autorités règlementaires et administratives et collectivités locales ;
- concepteurs et urbanistes ;
- développeurs, constructeurs, promoteurs et bailleurs de bâtiments et autres types d'ouvrages bâtis ;
- sociétés implantées dans le Quartier d'Affaires ou lui fournissant des services ;
- locataires et gestionnaires de patrimoines immobiliers ;
- utilisateurs, y compris visiteurs, résidents et employés.

1 Domaine d'application

La présente norme a pour objet de définir le Quartier d'Affaires et la procédure qu'il doit suivre pour établir et mettre en œuvre une politique d'aménagement durable et une démarche d'amélioration continue tout au long du **cycle de vie** (3.9).

Elle identifie les principes généraux d'aménagement durable et la démarche à suivre pour les appliquer dans un Quartier d'Affaires, tant au sein des nouveaux aménagements que dans les opérations de renouvellement et de rénovation de l'existant. Elle concerne toutes les **parties intéressées** (3.20) et s'applique à toutes les phases du **cycle de vie** (3.9), de la conception, construction, exploitation, maintenance et rénovation jusqu'à la fin de vie.

Première d'une série de normes consacrées à l'aménagement durable des Quartiers d'Affaires, elle est destinée à servir de base à l'évaluation et à l'amélioration des **performances** (3.21) économiques, environnementales et sociales et à la réalisation d'analyses comparatives en appliquant la Partie 2 : Indicateurs et la Partie 3 : Exigences.

Elle est destinée à être utilisée en liaison avec l'ISO 15392, l'ISO 26000 et la série de normes ISO 14000 ainsi qu'avec les normes sectorielles pertinentes, telles que celles citées dans le corps du texte ci-dessous.

2 Références normatives

Les documents de référence suivants sont indispensables pour l'application de la présente norme. Pour les références datées, seule l'édition citée s'applique. Pour les références non datées, la dernière édition du document de référence s'applique (y compris les éventuels amendements).

ISO 26000, *Lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale*

ISO 15392:2008, *Développement Durable dans la construction — Principes Généraux*

ISO 14000 série, *Management Environnemental*

3 Termes et définitions

Pour les besoins de la présente norme et des autres normes et documents normatifs de la série à laquelle elle se rattache, les termes et définitions suivants s'appliquent.

3.1 accès aux services

disponibilité et accessibilité des services au sein et en dehors du Quartier d'Affaires

Note 1 à l'article Par services, on entend les réseaux d'eau et d'énergie, le traitement des déchets, les aménagements et transports publics, les parcs de stationnement, les centres de soins, les lieux de loisirs, etc.

[ISO 15392:2008, 3.1, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires, afin d'inclure les services tant au sein qu'en dehors de ceux-ci.]

3.2 accessibilité

faculté d'un lieu à être facilement accessible pour tous

Note 1 à l'article Les exigences concernant l'accessibilité dépendent des besoins des **usagers** (3.23) et des activités effectuées au cours du **cycle de vie** (3.9) du Quartier d'Affaires et de ses **équipements** (3.11).

Note 2 à l'article L'accessibilité inclut un accès sans entrave des utilisateurs à mobilité réduite au Quartier d'Affaires et à ses équipements.

[ISO 6707-1:2004, 9.3.80, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires.]

3.3 actif

bâtiment entier, ouvrage ou unité d'ouvrage de construction, espace de vie ou de loisir ou système ou composant ou partie de ceux-ci

3.4

analyse du cycle de vie

compilation et évaluation des intrants, des extrants et des **impacts** (3.17) environnementaux potentiels des activités, processus ou services, ou d'une combinaison de ceux-ci, d'un Quartier d'Affaires durant son **cycle de vie** (3.9)

[ISO 14040:2006, 3.2, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires et aux aspects de cycle de vie de ses activités, processus et services, sans inclure le sigle LCA (life-cycle analysis)]

3.5

approche en coût global

méthodologie d'évaluation économique systématique des **coûts globaux** (3.8) pendant une période d'analyse donnée, telle que définie dans le champ d'application convenu

Note 1 à l'article L'approche en coût global s'applique à l'ensemble du **cycle de vie** (3.9).

[ISO 15686-5:2008, 3.1.8]

3.6

cadre bâti

ensemble d'objets physiques construits ou importés, situés dans un territoire donné

Note 1 à l'article Considéré dans son ensemble, le cadre bâti inclut normalement les bâtiments, les ouvrages extérieurs, les infrastructures et autres ouvrages de construction situés dans le territoire en question.

Note 2 à l'article Dérivé de la définition du terme « environnement » donnée dans l'ISO 6707-1.

3.7

coût global

coût total des activités, processus ou services, ou combinaison de ceux-ci, d'un Quartier d'Affaires, durant son **cycle de vie** (3.10), sous réserve de satisfaire aux **exigences de performance** (3.14), quelles qu'elles soient

Note 1 à l'article Le coût global inclut les coûts résultant de la planification, conception, acquisition, opération, entretien et démantèlement, mais pas l'éventuelle valeur résiduelle.

[ISO 15686-1:2011, 4.12, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires et aux aspects de cycle de vie de ses activités, processus et services.]

3.9

cycle de vie

phases consécutives de la vie d'un objet

Note 1 à l'article Adapté de la définition de « cycle de vie » donnée dans l'ISO 14040 (édition 2006).

Note 2 à l'article En ce qui concerne les **impacts** (3.17) environnementaux, le cycle de vie s'étend de l'extraction des matières premières ou de la génération des ressources naturelles à l'élimination finale.

Note 3 à l'article En ce qui concerne les **impacts** (3.17) économiques, le cycle de vie s'étend de la construction à la démolition finale. Il est toutefois possible de ne prendre en compte qu'une partie du cycle de vie, ainsi que l'indique l'ISO 15686-5.

Note 4 à l'article En ce qui concerne les **impacts** (3.17) sociaux, le cycle de vie s'étend également de la construction à la démolition finale, mais la période prise en compte peut être plus courte.

3.10

durée de vie

période de temps durant laquelle un **équipement** (3.11) ou certaines des parties le composant atteignent ou dépassent les **exigences de performance** (3.14)

Note 1 à l'article Adapté de l'ISO 6707-1:2004 ; définition 9.3.84

[ISO 15686-10:2010, 3.28 modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires et aux aspects de cycle de vie de ses activités, processus et services.]

3.11

équipement

installation physique destinée à atteindre un but particulier

Note 1 à l'article Un équipement peut être une partie d'un bâtiment, un bâtiment entier ou un ensemble de bâtiments et peut inclure les ouvrages de génie civil connexes (telles que routes et allées), qui, considérés comme un tout, remplissent une **fonction** (3.15) spécifique.

Note 2 à l'article Le terme comprend à la fois le ou les objets physiques et leur utilisation.

3.12

état durable

état dans lequel les composantes de l'écosystème et leurs fonctions sont préservées pour les générations présentes et futures

Note 1 à l'article Dans un Quartier d'Affaires, ce terme se rapporte à la manière dont les activités, processus ou services utilisés en son sein contribuent à la préservation des composantes et des fonctions de l'écosystème pour les générations futures.

Note 2 à l'article Alors que le développement durable est un enjeu mondial, les politiques d'aménagement durable au sein des Quartiers d'Affaires sont locales et leur mise en œuvre diffère d'une région à l'autre tant au niveau du fond que de la forme.

Note 3 à l'article Les « composantes de l'écosystème » incluent, outre les êtres humains et leur environnement physique, les plantes et les animaux. Pour les êtres humains, le concept sous-entend un équilibre dans la satisfaction des besoins essentiels : conditions économiques, environnementales, sociales et culturelles d'existence au sein d'une société.

[ISO 15392:2008, 3.20, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires et aux aspects de développement durable de ses activités, processus et services.]

3.13

exigence fonctionnelle

fonctionnalité (3.16) requise par les **parties intéressées** (3.20) d'un Quartier d'Affaires ou d'un **équipement** (3.11) spécifique, d'un bâtiment ou autre **actif** (3.3) construit au sein du Quartier d'Affaires, ou d'un élément le composant, et destiné à remplir une **fonction** (3.15) particulière

Note 1 à l'article Dérivé de la définition d'exigence de performance fonctionnelle dans l'ISO 15686-10.

3.14

exigence de performance

performance (3.21) demandée ou attendue d'un Quartier d'Affaires pour un usage spécifique

[ISO 6707-1:2004,9.1.16, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires]

3.15

fonction

objectif ou activité des **usagers** (3.24) ou autres **parties intéressées** (3.20), relatif à la conception ou aux différents usages d'un Quartier d'Affaires, de l'un de ses **actifs** (3.3) ou d'un **équipement** (3.11) situés en son sein

3.16

fonctionnalité

pertinence ou utilité pour un objectif ou une activité particulière

[ISO 15686-10:2010, 3.13, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires]

3.17**impact**

tout changement d'ordre économique, sociétal ou environnemental résultant directement ou indirectement d'une action du **système de gouvernance** (3.23), qu'il soit négatif ou positif

Note 1 à l'article Impact économique, par exemple, hausse de la valeur patrimoniale.

Note 2 à l'article Impact sociétal, par exemple, création de services médicaux ou de proximité.

Note 3 à l'article Impact environnemental, par exemple, augmentation des eaux de ruissellement.

3.18**indicateur**

mesure quantitative, qualitative ou descriptive d'une ou plusieurs catégories d'**impact** (3.17)

Note 1 à l'article Dérivé de la définition du terme « indicateur de catégorie d'impact » donnée dans l'ISO 14040 (2006) et du terme « indicateur » figurant dans l'ISO/TR 14061 (1998).

Note 2 à l'article Une évaluation et un suivi périodiques à l'aide d'indicateurs peuvent illustrer l'évolution d'un **impact** (3.17).

3.19**obligation de rendre compte**

aptitude à rendre compte des décisions et activités auprès des organismes, autorités administratives, autorités légales et, au sens large, auprès des **parties intéressées** (3.20)

3.20**partie intéressée**

personne ou entité ayant un intérêt dans un Quartier d'Affaires ou pour l'un de ses **équipements** (3.11) ou étant concernée par son fonctionnement

Note 1 à l'article Cet intérêt peut être d'ordre financier. Il peut se prolonger dans la durée ou être temporaire.

Note 2 à l'article Une liste indicative de parties intéressées est fournie en Annexe B.

[ISO 15686-10:2010, 3.30, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires]

3.21**performance**

<d'un Quartier d'Affaires> aptitude à remplir la **fonction** (3.15) prévue dans les conditions d'utilisation ou de comportement des **usagers** (3.24)

Note 1 à l'article La notion de performance s'applique au Quartier d'Affaires en tant que système et inclut ses activités, processus et services ainsi que leurs interactions, en tenant compte de l'importance relative de chaque **exigence de performance** (3.14)

3.22**résilience**

capacité d'un organisme à s'adapter à un environnement complexe et changeant

Note 1 à l'article La résilience est la capacité d'un organisme à surmonter un événement susceptible de l'affecter et à retrouver un niveau de **performance** (3.21) acceptable dans un délai raisonnable.

Note 2 à l'article La résilience est la capacité d'un système à préserver ses fonctions et sa structure face à des changements internes et externes et à accepter une dégradation progressive si nécessaire.

[US ASIS SPC.1-2009 : Organizational Resilience: Security, Preparedness and Continuity Management systems – Requirements with guidance for use]

3.23**système de gouvernance**

système qui réunit les structures en charge de la conception, de l'aménagement et de la gestion du Quartier d'Affaires et qui est responsable des résultats atteints dans les domaines économique, social et environnemental

3.24

usager

organisme ou personne qui utilise, ou a l'intention d'utiliser, un bâtiment ou autre ouvrage de construction, un **actif** (3.3) ou un service au sein d'un Quartier d'Affaires

Note 1 à l'article Cela comprend toute personne ou entité utilisant un Quartier d'Affaires ou l'un de ses **équipements** (3.11), qu'elle en soit occupant, visiteur ou membre du public

[ISO 15686-10:2010, 3.34, modifié. La définition a été adaptée aux Quartiers d'Affaires]

4 Le Quartier d'Affaires, un type d'aménagement urbain spécifique

4.1 Généralités

Un Quartier d'Affaires est un ensemble intégré d'éléments bâtis, d'espaces publics et d'infrastructures rassemblés au sein d'un même territoire et comprenant des constructions à usages divers, dont une majorité d'immeubles de bureau, avec des flux entrants et sortants de personnes et de services importants.

Un Quartier d'Affaires contribue à accroître l'attractivité économique et à renforcer le marché de l'emploi du territoire dans lequel il s'insère. Il a vocation à accueillir les fonctions métropolitaines de décision, d'innovation et d'échange.

Le **cycle de vie** (3.9) d'un Quartier d'Affaires ou de ses composantes est généralement plus rapide que celui d'autres types d'aménagement urbains.

4.2 Caractéristiques et périmètre du Quartier d'Affaires

Un Quartier d'Affaires est un type d'aménagement urbain remplissant tout ou partie des critères suivants :

- proportion des bâtiments à usage de bureau (superficie totale) supérieure à 50 % de l'ensemble du cadre bâti ;
- proportion des bâtiments à usage de bureau (emprise au sol) supérieure à 50 % de la superficie totale du terrain ;
- surface minimale de 200 000 m² de bâtiments à usage de bureau (Surface de plancher) ;
- présence ou programmation d'équipements ou de services d'affaires concourant aux fonctions de décision, d'innovation ou d'échange tels que : hôtellerie et restauration d'affaires , centres d'affaires affiliés à un réseau, centres de réunion ou de congrès, immeubles à thèmes fédérant une offre de services, réseaux d'information et de communication de très haut débit ;
- proportion de salariés supérieure à celle des autres catégories de **parties intéressées** (3.20), tels que les habitants, visiteurs ou acheteurs, fréquentant le Quartier d'Affaires.

NOTE 1 Les habitants et **usagers** (3.24) qui sont également salariés dans le Quartier d'Affaires seront comptabilisés uniquement sous cette dernière catégorie afin d'éviter les redondances.

NOTE 2 La capacité du **système de gouvernance** (3.23) à mettre en œuvre les principes d'aménagement durable au sein du Quartier d'Affaires peut être affectée par les interactions avec le tissu urbain environnant ou avec d'autres types d'aménagement urbain. Il convient donc qu'elles soient prises en compte.

La présente norme s'applique à l'ensemble des activités et services se déroulant ou étant disponibles sur le territoire soumis au contrôle ou à l'influence du **système de gouvernance** (3.23), à savoir :

- les bâtiments, quelle que soit leur utilisation : bureau, habitat, commerce, éducation, culture, loisirs ou autre ;
- les services support, tels que l'entretien ou les fournitures ; et
- les infrastructures, quel que soit le type d'ouvrages de génie civil concerné: routes, voies d'accès, gares et installations de transport, tunnels et réseaux souterrains, parcs de stationnement, espaces de transit et entrepôts de marchandises ;

— les espaces naturels.

4.3 Un espace mixte de travail, de vie et de sociabilisation

Le **système de gouvernance (3.23)** doit étudier les moyens à mettre en œuvre pour créer un cadre approprié de vie, de travail, d'étude ou de loisir ou propices à d'autres activités sociales, tout au long du **cycle de vie (3.9)** du Quartier d'Affaires.

L'évaluation de la **performance (3.21)** d'un Quartier d'Affaires se fonde sur les données recueillies grâce aux **indicateurs (3.18)**. Elle prend en compte le comportement des **parties intéressées (3.20)**.

NOTE Des études périodiques peuvent contribuer à déterminer le comportement des **parties intéressées (3.20)**.

4.4 Une diversité d'activités, et de services

Durant la phase opérationnelle de son **cycle de vie (3.9)**, le Quartier d'Affaires met à la disposition et facilite l'**accès des parties intéressées (3.20) aux services (3.1)** et aux activités. Il crée des conditions propices, pour, entre autres, le travail, l'hébergement, l'éducation, les soins ou les loisirs. Il favorise les moyens d'y participer ou d'en bénéficier, tels que la mobilité, l'**accessibilité (3.2)**, la sécurité ou la communication.

5 Principes généraux d'aménagement durable

5.1 Généralités

Le **système de gouvernance (3.23)**, lorsqu'il établit et exécute la politique d'aménagement durable du Quartier d'Affaires fonde ses décisions et ses actions sur les principes généraux énoncés ci-dessous (classés par ordre alphabétique).

5.2 Amélioration

Pour mesurer et améliorer sa **performance (3.21)** économique, environnementale et sociale, le **système de gouvernance (3.23)** détermine les modes d'évaluation, de vérification, de contrôle et de communication les plus pertinents.

5.3 Approche globale et action locale

Le **système de gouvernance (3.23)** prévoit les conséquences globales des actions locales, en tenant compte des spécificités régionales et locales, pour évaluer la pertinence de ses choix stratégiques lorsque:

- des mesures sont prises au niveau local ;
- des stratégies globales sont élaborées, mais que leur mise en œuvre est susceptible de susciter des besoins ou de dépendre de ressources au niveau local.

En outre, le **système de gouvernance (3.23)** inscrit sa politique dans une stratégie de développement territorial. Il renforce ainsi l'insertion du Quartier d'Affaires dans le territoire environnant, en tenant compte des autres opérations entreprises ou envisagées à l'échelle de la métropole. C'est en effet à cette condition que le Quartier d'Affaires pourra continuer à jouer un rôle précurseur en matière d'innovation urbaine.

NOTE L'Agenda 21 pourrait être une source d'inspiration.

5.4 Approche holistique

Le **système de gouvernance (3.23)** prend en considération toutes les questions liées au développement durable, lorsque la **performance (3.21)** du Quartier d'Affaires est évaluée, et cela tout au long de son **cycle de vie (3.9)**.

Il démontre ainsi que l'aménagement durable produit des retours suffisamment importants en termes économique, environnemental et social pour justifier l'investissement dans ce domaine.

5.5 Équité

Le **système de gouvernance** (3.23) adopte une perspective objective et équilibrée sur les questions d'éthique intergénérationnelle, interrégionale et intra-sociétale, en tenant compte de la protection de l'environnement, de l'efficacité économique et des besoins sociaux.

5.6 Implication des parties intéressées

Le **système de gouvernance** (3.23) intègre les contributions et les attentes des **parties intéressées** (3.20), dans la limite de leur implication et de leurs responsabilités respectives, à travers, par exemple, de phases de concertation.

5.7 Précaution et gestion du risque

Le **système de gouvernance** (3.23) met en place une gestion des risques et des mesures de prévention en appliquant le principe de précaution, le cas échéant. L'analyse des risques se fonde sur l'évaluation des **impacts** (3.17), notamment sur les générations futures. La gestion des risques se décline en une série d'actions coordonnées, telles que l'identification, l'analyse, l'évaluation, le traitement et la communication

NOTE le principe de précaution doit être pris en compte dans le développement de nouvelles technologies et de nouveaux produits, sous réserve qu'il ne devienne pas un obstacle à l'innovation.

5.8 Prise en compte des impacts

Le **système de gouvernance** (3.23) propose des solutions pour prendre en compte les **impacts** (3.17) directs ou indirects, positifs ou négatifs, dont le Quartier d'Affaires peut être à l'origine.

NOTE La prise en compte des **parties intéressées** (3.20) et de leurs attentes, dans le cadre d'une étude d'impact, par exemple, pourra servir à évaluer comment le comportement responsable du **système de gouvernance** (3.23) est perçu.

5.9 Prise en considération du long terme

Le **système de gouvernance** (3.23) prend en considération l'**impact** (3.17) à court, moyen et long terme des décisions prises à travers une approche en **coût global** (3.5), à savoir, au minimum :

- la **performance** (3.21) dans le temps, c'est à dire la capacité à atteindre un niveau de fonctionnement prédéfini durant toute la durée d'utilisation ;
- le **cycle de vie** (3.9), ou plus précisément la manière dont un choix effectué lors d'une étape du **cycle de vie** (3.9) influence les autres étapes ;
- les conséquences des décisions antérieures, même si leur incidence s'étend au-delà du périmètre du Quartier d'Affaires.

NOTE Ces conséquences peuvent être d'ordre physique (tels que la construction de bâtiments ou d'infrastructures), environnemental (les bénéfices ou les dommages causés à l'environnement, par exemple), social (comme le patrimoine culturel, les compétences, la formation) ou économique (l'emploi ou la croissance économique, entre autres).

5.10 Responsabilité Sociétale

Le **système de gouvernance** (3.23) intègre la notion de responsabilité sociétale et **rend compte** (3.19) des conséquences de ses décisions et activités.

NOTE Pour des informations complémentaires concernant la responsabilité sociétale, se référer à la norme ISO 26000.

5.11 Transparence

Le **système de gouvernance** (3.23) communique de manière claire, précise, honnête et exhaustive et dans des délais raisonnables sur les décisions et activités du Quartier d'Affaires ayant un **impact** (3.17) sur la société, l'économie ou l'environnement.

6 Démarche d'aménagement durable

6.1 Généralités

Pour assurer l'aménagement durable du Quartier d'Affaires ou celui d'une ou plusieurs de ses composantes, le **système de gouvernance** (3.23) doit envisager leur développement et mode de fonctionnement aux différentes étapes de leur **cycle de vie** (3.9), à savoir : planification, conception, construction, gestion, entretien, transformation, mutation et fin de vie, et cela dans une perspective d'amélioration continue en suivant une approche PDCA (Plan, Do, Check, Act) qui se décline selon les étapes suivantes :

— Planifier

Définir la procédure à suivre pour mettre en œuvre la politique d'aménagement durable.

— Faire

Mettre la politique d'aménagement durable en œuvre.

— Évaluer

Mesurer et analyser la réalisation des objectifs de la politique d'aménagement durable tout en observant les exigences légales et réglementaires et consigner les résultats de cette analyse dans un rapport.

— Agir

Sur la base des résultats de l'analyse ci-dessus, prendre les mesures nécessaires pour assurer l'amélioration des performances.

Le diagnostic (voir 6.3) et l'établissement d'une politique (voir 6.4) sont des étapes préalables au lancement d'une approche PDCA.

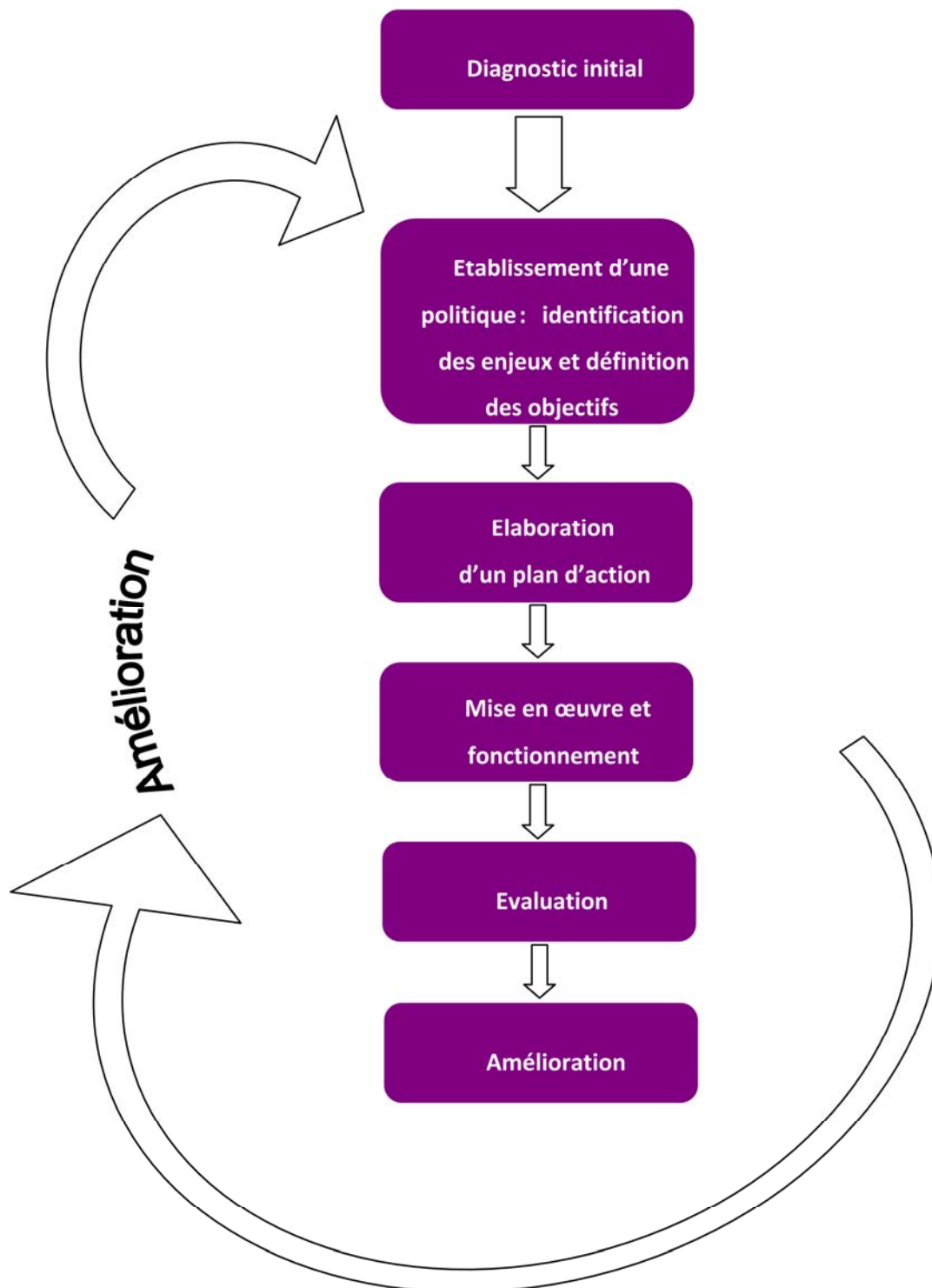


Figure 1 — Schéma d'une approche PDCA

6.2 Intérêts pour un Quartier d’Affaires à s’engager dans une démarche d’aménagement durable

Dans un Quartier d’Affaires, une démarche d’aménagement durable permet de :

- mieux concevoir et améliorer le **cadre bâti** (3.6), en favorisant une meilleure utilisation des ressources, la réutilisation ou le recyclage de l’existant lorsque cela est possible, l’optimisation de la mobilité et de l’accessibilité et une meilleure insertion dans le territoire, ce qui contribue à accroître la valeur foncière et commerciale du Quartier d’Affaires ;

NOTE Le terme « valeur » se réfère à la **performance** (3.21), entendue au sens large, c’est-à-dire au-delà de la seule valeur économique.

- encourager l’initiative et l’interaction avec les **parties intéressées** (3.20) ;
- promouvoir le développement économique et celui de l’emploi, y compris au sein du territoire environnant ;
- améliorer la qualité du cadre de travail et de vie ;
- assurer le compromis entre le court et le long terme dans l’établissement des priorités et dans les processus de décision ;
- garantir les équilibres financiers tout au long du **cycle de vie** (3.9) du Quartier d’Affaires ;
- promouvoir la collaboration et le partage des savoirs afin de stimuler l’innovation en développant, par exemple, des synergies avec des structures de recherche ou d’enseignement ;
- favoriser et encourager la mutualisation des activités de nature similaire au sein du Quartier d’Affaires et du territoire environnant ;
- améliorer la **performance** (3.21) environnementale ;

NOTE La performance environnementale doit inclure les aspects décrits en Introduction, tels que la lutte contre le changement climatique et la protection de l’atmosphère ; la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ainsi que la promotion de modes de production et de consommation responsables.

L’établissement et la mise en œuvre d’une politique d’aménagement durable aura pour le Quartier d’Affaires de nombreux effets bénéfiques tant à l’échelle locale que nationale ou internationale, tels que :

- retour sur investissement important ;
- création d’une identité propre et émergence d’un sentiment d’appartenance chez les **parties intéressées** (3.20) ;
- niveau de satisfaction et productivité accrus ;
- nouvelles opportunités de création de richesses ;
- meilleure adaptation au contexte ;
- contribution à l’amélioration de la performance environnementale du territoire.

6.3 Diagnostic initial

Avant d’établir et de mettre en œuvre une politique d’aménagement durable, le **système de gouvernance** (3.23) doit conduire un diagnostic initial en réalisant, a minima, les actions suivantes :

- identifier et analyser les **impacts** (3.17) économiques, environnementaux et sociaux, qu’ils soient liés au fonctionnement ordinaire du Quartier d’Affaires ou à des situations d’urgence, y compris antérieures ;
- vérifier la conformité aux exigences légales et réglementaires et aux servitudes auxquelles le Quartier d’Affaires est soumis ;

- répertorier et analyser les procédures et les pratiques existantes en matière économique, environnementale et sociale, y compris celles qui s'appliquent à la passation des marchés et aux contrats ;
- déterminer le rôle et la contribution des **parties intéressées** (3.20) aux différentes étapes du **cycle de vie** (3.9) du Quartier d'Affaires.

Pour réaliser le diagnostic initial, le **système de gouvernance** (3.23) recourt à différents outils, tels que des listes de contrôle, entretiens, visites de terrain, analyse AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) ou évaluations antérieures.

Les données quantitatives et qualitatives recueillies permettent d'établir l'état de référence.

6.4 Établissement d'une politique

En prenant en compte les résultats du diagnostic initial, le **système de gouvernance** (3.23) doit élaborer une politique d'aménagement durable qui :

- soit adaptée au contexte et favorise le développement économique, environnemental et social du Quartier d'Affaires et du tissu urbain dans lequel il s'inscrit ;
- prévoie l'analyse des **impacts** (3.17) économiques, environnementaux et sociaux résultant de sa mise en œuvre ;
- définisse clairement son champ d'application et ses limites ;
- se conforme :
 - aux principes généraux d'aménagement durable définis à l'article 5 ci-dessus ;
 - aux obligations résultant de la loi ou d'autres types d'engagement ;
 - à un processus de mise à jour et de révision se conformant à un calendrier régulier et transparent ou dès que la nécessité s'en fait sentir.

Lorsqu'il établit la politique d'aménagement durable, le **système de gouvernance** (3.23) doit, en association avec les **parties intéressées** (3.20) :

- identifier les enjeux et les opportunités ;
- définir les objectifs d'amélioration, en précisant les éléments quantifiables ;
- développer et mettre en œuvre des procédures efficaces de planification, d'évaluation et de suivi de ces objectifs.

6.5 Planification

6.5.1 Généralités

En application de la politique établie, le **système de gouvernance** (3.23) doit programmer les actions nécessaires et mettre en place l'organisation adéquate pour les réaliser. Le **système de gouvernance** (3.23) doit également établir des priorités et définir des étapes de réalisation.

6.5.2 Gestion des ressources

Le **système de gouvernance** (3.23) doit garantir la disponibilité et l'adéquation des ressources, qu'elles soient financières, humaines, foncières, technologiques ou opérationnelles, nécessaires au développement, à la mise en œuvre, à l'évaluation et à l'amélioration de la politique d'aménagement durable qu'il a élaborée.

6.5.3 Organisation

Pour améliorer l'efficacité du **système de gouvernance** (3.23), son rôle, ses responsabilités et son organisation doivent être clairement définis, documentés et communiqués. Il faut notamment préciser la manière dont le système de gouvernance entend rendre opérationnelle la mise en œuvre de sa politique d'aménagement durable en s'appuyant, si besoin est, sur une ou des instances spécifiques.

NOTE les instances spécifiques peuvent prendre la forme d'un Comité Permanent (voir Annexe 1), d'un Chargé de Mission opérationnel ou d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, par exemple.

Le **système de gouvernance** (3.23) doit déterminer les compétences des personnes chargées de la mise en œuvre de sa politique d'aménagement durable et s'assurer qu'elles soient formées à l'aménagement durable.

6.6 Mise en œuvre

Le **système de gouvernance** (3.23) doit s'assurer :

- du respect de la planification qu'il a définie (voir paragraphe 6.5) ;
- de l'adaptation au contexte en cas de nécessité ;
- de la mise en place et de la gestion d'un système de documentation ;
- de l'information et de l'implication des parties intéressées.

6.7 Évaluation

Le **système de gouvernance** (3.23) doit évaluer l'état d'avancement de la politique qu'il a établie.

Pour ce faire, il doit utiliser un processus, des méthodes et des outils de mesure et d'analyse qui lui permettent de rassembler les informations nécessaires et de prendre les décisions qui s'imposent.

NOTE Les indicateurs et la méthodologie d'évaluation seront décrits dans les Partie 2 et 3 de la présente série de normes.

6.8 Amélioration

En fonction des résultats de l'évaluation, le **système de gouvernance** (3.23) doit définir des objectifs d'amélioration de sa structure institutionnelle et de son organisation, de ses processus et de ses performances.

Les actions d'amélioration peuvent porter sur des points précis et limités ou sur l'ensemble de la politique d'aménagement durable. Elles doivent suivre une approche structurée et s'appliquer de manière cohérente.

Le **système de gouvernance** (3.23) doit s'assurer de l'implication et de la motivation des équipes opérationnelles concernées par les actions d'amélioration et faire en sorte de la renforcer si nécessaire.

Annex A (informative)

Création d'une instance spécifique : le Comité Consultatif permanent d'aménagement durable

Le **système de gouvernance** (3.23) peut, s'il le souhaite, constituer un Comité consultatif permanent d'aménagement durable composé de représentants des **parties intéressées** (3.20).

Le Comité Consultatif permanent d'aménagement durable est consulté sur la mise en œuvre de la politique d'aménagement durable. Dans l'accomplissement de sa mission, il prend en compte :

- les résultats du diagnostic et les objectifs de la politique d'aménagement durable ainsi que les bénéfices attendus de sa mise en œuvre ;
- la nécessité d'informer, de sensibiliser et de former les parties intéressées (3.20), d'encourager leur sentiment d'appartenance et d'appropriation vis-à-vis du Quartier d'Affaires, leur sens de l'initiative et leur volonté de participer aux décisions et de contribuer à leur mise en œuvre effective ;
- le renforcement des compétences de ses membres et de ceux du **système de gouvernance** (3.23).

Annex B (informative)

Exemples de parties intéressées

Dans le cadre d'un Quartier d'Affaires, les parties intéressées peuvent inclure celles dont la liste est donnée ci-dessous à titre indicatif :

- représentants de l'Etat et des Collectivités territoriales ;
- maîtres d'ouvrage, Aménageurs publics et privés ;
- propriétaires et bailleurs ;
- experts et Maîtres d'œuvre ;
- exploitants de services urbains ;
- gestionnaires de sites ;
- résidents et usagers
- corps intermédiaires, tels que syndicats, ordres professionnels ou associations.

Bibliographie

ISO 6707-1, *Bâtiments et Génie Civil — Vocabulaire*

ISO 14040, *Management environnemental — Analyse du cycle de vie — Principes et cadre*

ISO 15392, *Développement durable dans la construction — Principes généraux*

ISO 15686-1, *Bâtiments et biens immobiliers construits — Conception prenant en compte la durée de vie — Partie 1 : Principes généraux et cadre*

ISO 15685-5, *Bâtiments et biens immobiliers construits — Prévion de la durée de vie — Partie 5 : Approche en coût global*

ISO 15685-10, *Bâtiments et biens immobiliers construits — Prévion de la durée de vie — Partie 10 : Quand évaluer la performance fonctionnelle*