

CHARTRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE



SOMMAIRE

1. Contexte
2. Présentation de l'opération MIDPARC Tranche IV
3. Principes de la charte de développement durable
4. Objectifs prioritaires de développement durable
5. Objectifs significatifs de développement durable
6. Objectifs de moindre importance de développement durable
7. Signature de la charte de développement durable

1

CONTEXTE

L'aménagement de la plateforme industrielle intégrée MIDPARC s'inscrit dans le cadre de l'accompagnement de l'Etat dans la mise en œuvre de sa stratégie nationale de développement industriel « Plan Emergence ». Lancée en 2005, cette stratégie a pour objectifs d'une part, la redynamisation du tissu industriel marocain ainsi que son accroissement concurrentiel et d'autre part, le renforcement d'une politique volontariste orientée vers de nouveaux secteurs prometteurs pour lesquels le MAROC dispose d'avantages compétitifs.

MIDPARC est dédiée principalement aux industries aéronautiques et spatiales. Le secteur de l'aéronautique est en effet un des métiers mondiaux dans le « Plan Emergence ». Le Maroc ambitionne de faire de ce secteur un véritable pôle d'excellence, capable de créer la richesse, des postes d'emploi et permettre au pays de se positionner sur l'échiquier international de cette industrie de pointe.

Le soutien de l'Etat pour accompagner la montée en puissance de ce secteur est considérable. Il se traduit, via des partenariats publics-privés, notamment par :

- La mise à disposition d'une offre foncière à des tarifs attractifs. Le lancement de MIDPARC en 2010 s'inscrit dans ce cadre. A cet effet, l'Etat a facilité la mobilisation du foncier, a contribué financièrement au projet et lui a accordé le statut de zone franche qui confère aux industriels qui s'y installent des avantages administratifs, fiscaux et douaniers.
- La création en 2011 de l'institut des métiers de l'aéronautique (IMA) pour la formation de profils spécialisés et adaptés aux besoins du secteur. L'IMA est situé à proximité de MIDPARC.

- La création d'écosystèmes aéronautiques en vue de développer une « supply chain » aéronautique performante et compétitive.
- Des aides financières pour l'implantation des sociétés industrielles.

Positionnée sur un secteur de forte valeur ajoutée, MIDPARC aura des retombées économiques et sociales importantes. Ce projet d'envergure devrait ainsi générer des investissements induits de l'ordre de 4 milliards de dirhams et créer à terme plus de 12 000 emplois. Il contribuera par ailleurs au développement d'une région riche en potentialités par l'impulsion d'une dynamique industrielle structurante.

La plateforme industrielle intégrée MIDPARC s'étend sur une superficie de 125 ha. Elle est réalisée en trois phases :

- La première, achevée en 2012, couvre deux tranches d'une superficie de 63 ha et un parc paysager.
- La deuxième et troisième phases couvrent la tranche IV d'une superficie de 62 ha.

Afin de renforcer l'attractivité et la compétitivité de MIDPARC, MEDZ, en charge de l'aménagement du parc, a décidé d'engager la tranche IV de la plateforme industrielle intégrée MIDPARC dans une démarche de développement durable selon le référentiel HQE Aménagement. Cette quatrième tranche vient s'inscrire dans la continuité des bonnes pratiques développées pour l'aménagement des trois premières tranches, et c'est avec un objectif d'amélioration continue qu'il a été décidé d'aller vers la certification HQE Aménagement™.

La présente charte de développement durable a été développée dans le cadre de cette démarche.

2

PRÉSENTATION DE MIDPARC Tranche IV

L'opération MIDPARC Tranche IV est située dans la commune urbaine de Nouaceur de la Région Casablanca-Settat, à proximité du principal aéroport du Maroc (Mohammed V) et à environ 30 km au sud de Casablanca, la capitale économique du Maroc.

Le site de MIDPARC Tranche IV bénéficie d'une excellente connectivité, il est au croisement d'une infrastructure routière, ferroviaire, portuaire et aérienne développée.

La plateforme industrielle MIDPARC propose un programme d'aménagement diversifié, basé sur le concept de parc intégré. Ce programme comprend :

- Des unités de production
- Une zone logistique
- Des ateliers relais
- Des services connexes et de proximité, pour la plupart implantés hors Zone Franche.
- Des espaces verts
- Des bâtiments intelligents prêts à l'emploi : 1 200m², 2 400m² et 4 800m².

Le programme de la tranche IV est composé de :

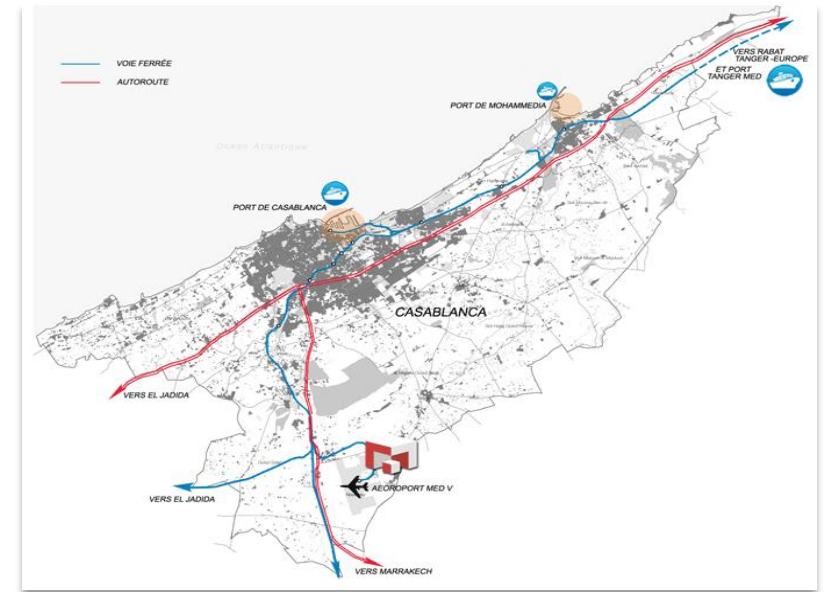
- 124 lots industriels
 - 3 lots logistiques
 - 1 lot équipement
 - un bassin d'orage de 16 021 m²
- et comprend des parkings mutualisés et des espaces verts

Les équipements et services de MIDPARC sont mutualisés pour toutes les tranches.

Plusieurs offres sont disponibles au sein de MIDPARC :

- Location bâtiment industriel
- Location ateliers constitués de bureaux et d'usines
- Cession de terrain nu
- Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD)

Les industriels qui s'installeront dans la tranche IV bénéficieront des mêmes offres.



Plan de situation



Plan masse MIDPARC

3

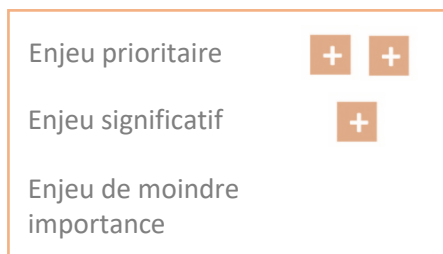
PRINCIPES DE LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La présente charte de développement durable permet de rassembler des parties prenantes de MIDPARC autour d'objectifs de développement durable. Elle traduit l'engagement de MEDZ et de ses partenaires à soutenir la démarche de développement durable.

Elaboration de la charte

Les enjeux et objectifs, formalisés dans cette charte de développement durable, ont été définis en se basant sur le diagnostic de l'opération MIDPARC Tranche IV et de son territoire d'implantation, au regard des 17 thématiques du référentiel HQE Aménagement. Ce diagnostic a été réalisé à partir notamment des études réalisées et des entretiens avec des parties prenantes.

Les enjeux définis selon les trois axes de la démarche HQE Aménagement (schéma ci-contre) ont été hiérarchisés selon 3 niveaux :



La hiérarchisation des enjeux repose sur divers critères :

- les enjeux du Plan Emergence
- les acquis existants : offre MAROC, offre MIDPARC
- l'infrastructure et les services existants
- la capitalisation sur le retour d'expérience des tranches réalisées
- les attentes des parties prenantes
- les stratégies nationales en matière de préservation de l'environnement

Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

- 13 - Economie du projet + +
- 14 - Fonctionnement social et mixité +
- 15 - Ambiances et espaces publics + +
- 16 - Insertion et formation +
- 17 - Attractivités, dynamiques économiques et filières locales + +

Assurer la cohérence et l'intégration du quartier

- 1 - Territoire et contexte local +
- 2 - Densité +
- 3 - Mobilité et accessibilité + +
- 4 - Patrimoine, paysage et identité
- 5 - Adaptabilité et évolutivité +

Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement

- 6 - Eau + +
- 7 - Energie et Climat + +
- 8 - Matériaux et équipements +
- 9 - Déchets +
- 10 - Ecosystèmes et Biodiversité
- 11 - Risques naturels et technologiques
- 12 - Santé

4

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE PRIORITAIRES



ATTRACTIVITÉ, DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET FILIÈRES LOCALES

CONTEXTE

L'accès au foncier est l'une des mesures d'accompagnement au développement du secteur aéronautique et des écosystèmes industriels de ce secteur lancés par l'Etat. La plateforme industrielle MIDPARC s'inscrit dans ce cadre.

Avec l'appui de l'Etat, MIDPARC offre de nombreux avantages aux industriels souhaitant s'installer dans le parc. C'est un parc qui devrait maintenir sa compétitivité pour attirer de nouveaux projets industriels d'envergure. La dynamique économique locale et régionale devrait être fortement impactée par l'installation d'industriels dans le parc.



ENJEUX

Œuvrer pour le développement économique sectoriel et territorial

OBJECTIFS

- Développer une zone compétitive contribuant au développement de l'écosystème industriel aéronautique marocain.
- Contribuer au développement du tissu local d'entreprises.

4

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE PRIORITAIRES



ECONOMIE DU PROJET

CONTEXTE

Le business plan de MIDPARC donne un aperçu sur les coûts du projet, son montage financier, ses retombées financières et économiques,.... La tranche IV est une composante du business plan global du projet.

Atteindre voir améliorer la rentabilité de MIDPARC est un impératif.

L'optimisation des coûts, la qualité des aménagements, le rythme de commercialisation sont autant de facteurs fortement contributeurs de la rentabilité d'un projet.



ENJEU

Aménager un parc de qualité et rentable

OBJECTIFS

- Pérenniser la rentabilité du projet.
- Développer la qualité de l'opération dans une perspective de rationalisation des coûts d'exploitation.

5

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE PRIORITAIRES



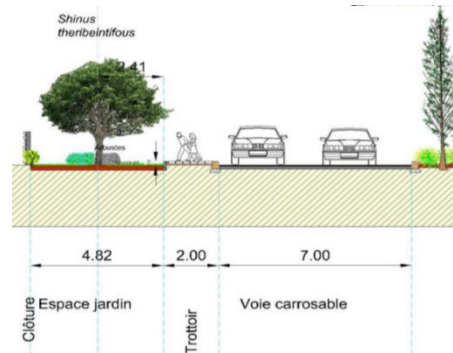
AMBIANCE ET ESPACES PUBLICS

CONTEXTE

La gestion de la zone franche MIDPARC est un service intégré à l'offre (assistance des industriels, entretien des espaces communs, sécurité du parc, collecte des déchets,...).

La gestion de MIDPARC permet une bonne évolution de la zone et la maîtrise de tous ses aspects. Elle permet aussi aux usagers du parc de travailler dans de bonnes conditions.

L'un des facteurs de réussite de MIDPARC est l'amélioration continue de la qualité de la gestion, tout en considérant les enjeux économiques, environnementaux et sociaux.



ENJEUX

ENJEU 1

Favoriser un aménagement paysager de qualité

ENJEU 2

Préserver la qualité des espaces communs du parc industriel

ENJEU 3

Favoriser les animations dans le parc

OBJECTIFS

Objectifs 1

- Mettre en place une charte paysagère.
- Harmoniser le traitement paysager des interfaces entre espaces privés et espaces communs.

Objectif 2

- Assurer une gestion durable du parc.

Objectif 3

- Créer une animation dans le parc.

4

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE PRIORITAIRES



MOBILITE ET ACCESSIBILITE

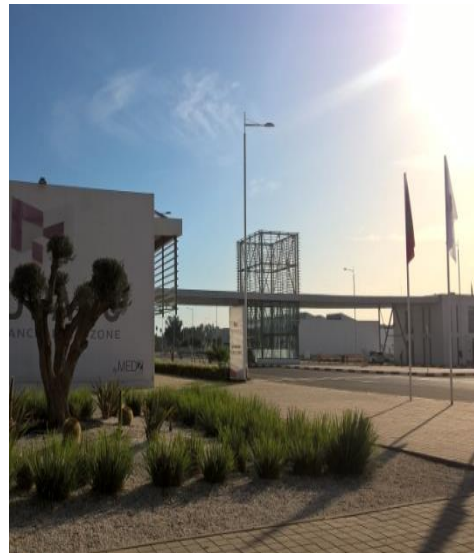
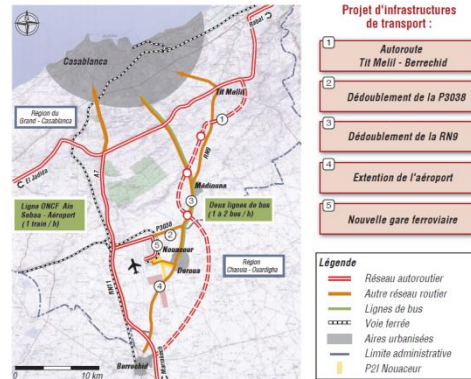
CONTEXTE

MIDPARC jouit d'un emplacement stratégique et d'une desserte de qualité. Il s'appuie sur une infrastructure routière, ferroviaire, portuaire et aérienne développée.

De par son statut de zone franche, MIDPARC est clôturé et possède un accès unique orienté vers l'aéroport.

Un système de minibus est mis en place par les industriels pour les déplacements domicile/travail de leurs employés.

L'amélioration continue de la circulation et le stationnement au sein de MIDPARC s'impose pour gérer le flux quotidien et important des minibus et des transporteurs.



ENJEUX

ENJEU 1
Faciliter l'accessibilité au site pour tous les usagers du parc

ENJEU 2
Fluidifier et sécuriser la circulation au sein du parc

OBJECTIFS

Objectifs 1

- Faciliter les déplacements domicile/travail des usagers du parc.
- Faciliter l'accessibilité des transporteurs au parc.

Objectif 2

- Faciliter les déplacements à l'intérieur du parc industriel.

4

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE PRIORITAIRES



EAU

CONTEXTE

La préservation des ressources en eau constitue l'une des priorités de l'Etat. En effet le Maroc doit relever le défi de la sécurité hydrique et l'approvisionnement durable en eau dans un contexte de rareté et de changements climatiques.

A l'échelle de MIDPARC, l'eau devrait être gérée de manière économe et de manière à garantir le traitement des rejets industriels avant de les acheminer vers le milieu naturel.



STEP de l'aéroport

ENJEU

Préserver la ressource en eau

OBJECTIFS

- Optimiser les consommations d'eau.
- Limiter le risque de pollution des eaux souterraines et superficielles.

4

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE PRIORITAIRES



ENERGIE ET CLIMAT

CONTEXTE

Le Maroc s'est fixé des objectifs ambitieux dans le domaine des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique.

D'ici 2030, la part des énergies renouvelables dans la production d'électricité devrait passer à environ 52 % de la capacité installée et l'efficacité énergétique être améliorée de 15 %.

Par ailleurs, la CDG a mis en place une stratégie Climat visant une économie d'énergie de l'ordre de 20% à l'horizon 2020.

A l'échelle de MIDPARC, des solutions devraient être déployées pour améliorer la performance énergétique du parc conduisant à une diminution des émissions de gaz à effet de serre.



Potentiel terrain pour éventuelle implantation d'une ferme solaire



ENJEU

Réduire les émissions de gaz à effet de serre

OBJECTIFS

- Décarboner les usages énergétiques du parc
- Œuvrer pour l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc.

5

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE SIGNIFICATIFS +

INSERTION ET FORMATION

CONTEXTE

La création d'emplois est l'un des objectifs forts des écosystèmes industriels du secteur aéronautique visé par l'Etat. MIDPARC devrait contribuer à l'atteinte de cet objectif, en générant à terme plus de 12 000 emplois.

Plusieurs Instituts d'enseignement sont implantés dans la commune de Nouaceur, dont IMA et ISMALA qui constituent des centres de formation professionnelle de haut niveau au service de l'essor du secteur aéronautique. Le vivier de compétences proposé devrait répondre aux besoins des industriels et favoriser ainsi l'insertion des personnes formées par ces instituts.

La démarche HQE Aménagement™ est une opportunité à saisir pour améliorer et renforcer la culture du développement durable des parties prenantes.



Légende

- 1 Institut des Métiers de l'Aéronautique (IMA)
- 2 Académie Internationale Mohammed VI de l'Aviation Civile (AIAC)
- 3 Université Mundiapolis (campus privé pluridisciplinaire)
- 4 Institut des Métiers de l'Aéronautique et la logistique aéroportuaire (ISMALA, mis en place par l'OFPPT)



ENJEUX

ENJEU 1
Œuvrer pour le
développement territorial social

ENJEU 2
Promouvoir le
développement durable

OBJECTIFS

Objectifs 1

- Contribuer à la création d'emplois.
- Favoriser l'insertion professionnelle des personnes formées par les instituts locaux.

Objectif 2

- Fédérer les parties prenantes autour des principes de développement durable.

5

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE SIGNIFICATIFS

FONCTIONNEMENT SOCIAL ET MIXITE

CONTEXTE

MIDPARC fait partie des premières plateformes industrielles intégrées de nouvelle génération, dédiée principalement et non exclusivement au secteur aéronautique et spatial.

MIDPARC doit mettre à disposition des investisseurs aussi bien des lots de terrains équipés, des unités industrielles prêtes à l'emploi, une zone logistique,... que des équipements et services de proximité (guichet unique, plateaux de bureaux, hôtel, restaurant,...).



ENJEU

Développer une offre de services de proximité

OBJECTIF

- Offrir des services de proximité aux usagers du parc et aux habitants.

5

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE SIGNIFICATIFS

TERRITOIRE ET CONTEXTE LOCAL

CONTEXTE

L'aménagement de la plateforme industrielle intégrée MIDPARC intervient dans le cadre de la stratégie industrielle marocaine baptisée «Plan Emergence», lancée en 2005. Elle répond également à la volonté du SDAU du Grand Casablanca, approuvé en 2008, de développer ce pôle industriel en lien avec l'aéronautique.

Plusieurs zones industrielles sont implantées dans la même commune (Aéropole de Nouaceur, SAPINO).

Pour une meilleure intégration urbaine du projet et interface avec le tissu existant, il a été décidé de dédier la deuxième tranche à l'aménagement d'un parc paysager comme écran végétal qui agirait comme barrière visuelle et sonore.



Ce parc vise également à créer un cadre de vie agréable pour la population de par ses composantes : un centre sportif de proximité, des piscines, une forêt d'accueil du public,....

Une attention particulière reste à accorder à l'aménagement paysager en zone sud, visible depuis des habitations situées le long de la RN9 et la commune de Deroua.



ENJEU

Favoriser l'intégration du projet dans son territoire à diverses échelles

OBJECTIFS

- Intégrer le projet sur le plan paysager et urbanistique.
- Favoriser l'acceptabilité du projet.

5

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE SIGNIFICATIFS +

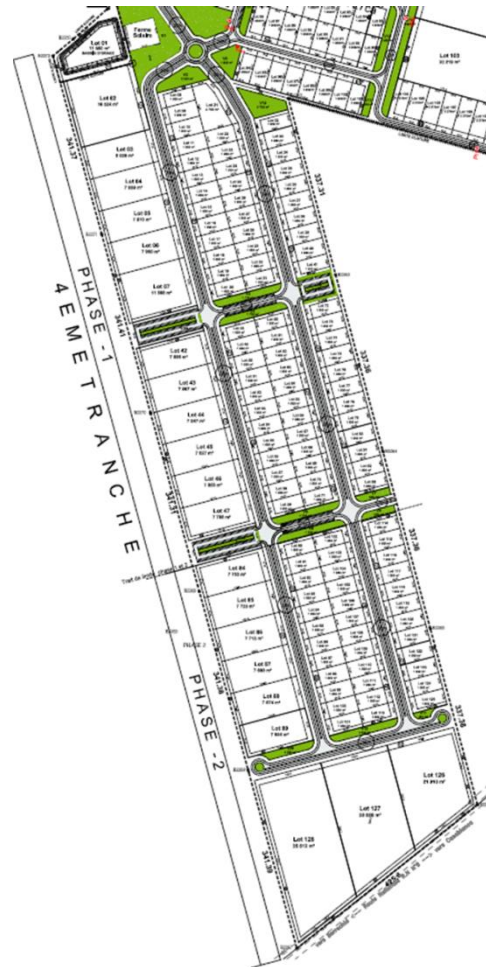
DENSITE

CONTEXTE

La densification de MIDPARC concilie entre les impératifs économiques (optimisation du foncier tout en adaptant la taille des lots à la vocation du parc et aux besoins du marché), de mixité fonctionnelle (parcelles dédiées aux équipements à mutualiser) et environnementales (espaces verts).

La tranche IV, à vocation industrielle et logistique, s'inscrit dans la continuité des trois premières tranches de MIDPARC.

Le cahier des charges d'urbanisme fixe les règles concernant l'affectation des lots, leurs superficies, le COS, le CUS, la hauteur des constructions,et sert ainsi de référence pour les investisseurs souhaitant s'implanter dans le parc.



ENJEU

Développer une densité comme levier de qualité du projet

OBJECTIF

- Rechercher un équilibre entre espace bâti et espace libre.

5

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE SIGNIFICATIFS

ADAPTABILITÉ ET ÉVOLUTIVITÉ

CONTEXTE

Plusieurs offres sont proposées au sein de MIDPARC : location bâtiment industriel, location ateliers relais, cession de terrain nu, maîtrise d'ouvrage déléguée.

Le concept du projet est de commercialiser une (ou des) parcelle(s) à un industriel et de lui réserver des parcelles supplémentaires avoisinantes pendant 3 ans pour son éventuelle extension.

Cette offre diversifiée et ce concept qui répondent aux besoins des industriels sont à pérenniser.



Plan masse Midparc



ENJEU

Proposer une offre flexible répondant aux besoins économiques et de croissance des industriels

OBJECTIFS

- Développer une offre foncière évolutive.
- Disposer d'une offre diversifiée.

5

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE SIGNIFICATIFS +

DECHETS

CONTEXTE

Le Maroc est doté d'un arsenal juridique en matière de gestion des déchets. Il a été renforcé, ces dernières années, par de nouveaux textes sur les déchets dangereux. Il est impératif de respecter cette réglementation.

Au sein de MIDPARC, la gestion des déchets industriels standards est une offre de service mutualisée. Ces déchets doivent être collectés par un prestataire spécialisé et acheminés vers une décharge publique.

Quant à la gestion des déchets industriels dangereux, elle incombe aux industriels qui doivent soumettre les modalités de leur élimination à l'accord de la société de gestion.

Des industriels initient des actions de tri et de valorisation de leurs déchets. La généralisation du tri serait bénéfique pour l'environnement.



Plateforme de traitement de déchets



ENJEU

Assurer une gestion efficace des déchets

OBJECTIFS

- Eliminer les déchets conformément à la réglementation.
- Promouvoir le tri et la valorisation des déchets.
- Favoriser la gestion collective des déchets.

5

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE SIGNIFICATIFS

MATERIAUX ET EQUIPEMENTS

CONTEXTE

L'aménagement durable d'un parc industriel amène à accorder une attention particulière au choix des équipements et matériaux. L'utilisation autant que possible d'équipements et de matériaux à faible impact environnemental (notamment pour le mobilier des espaces communs) permet de préserver l'environnement.



ENJEU

Favoriser le choix de matériaux et d'équipements respectueux de l'environnement et préservant au mieux les ressources

OBJECTIFS

- Utiliser les matériaux comme un levier de réduction des émissions de GES.
- Optimiser la gestion des déblais et remblais.

6

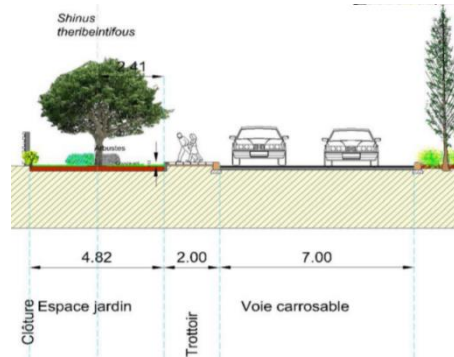
OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE MOINDRE IMPORTANCE

PATRIMOINE, PAYSAGE ET IDENTITE

CONTEXTE

L'effet de l'aménagement de MIDPARC sur le paysage peut être qualifié de faible. Il se trouve, en effet, sur une zone industrielle et les bâtiments implantés seront de faibles hauteurs.

L'aménagement de la tranche IV devrait prolonger le patrimoine urbanistique, paysager et architectural de la première phase.



ENJEU

Donner une identité paysagère et architecturale au parc

OBJECTIFS

- Garantir une harmonisation des espaces communs.
- S'inscrire dans la continuité des standards architecturaux des premières tranches de MIDPARC.

6

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE MOINDRE IMPORTANCE

ECOSYSTEMES ET BIODIVERSITE

CONTEXTE

Aucune espèce animale menacée de disparition ou endémique n'est observée sur le site de MIDPARC.

Aucun Site d'Intérêt Biologique et Ecologique (SIBE), parmi ceux identifiés dans le cadre du Plan Directeur des Aires Protégées, ne se trouve aux environs du site.

Aucune zone humide n'est observée sur le site.

Des actions en faveur de la biodiversité au sein de MIDPARC sont toutefois nécessaires pour développer et maintenir l'équilibre de l'écosystème.



ENJEU

Renforcer la biodiversité

OBJECTIFS

- Développer la faune locale via les espèces florales (insectes, abeilles ...).
- Garantir un mode de gestion des espaces verts raisonné et adapté.

6

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE MOINDRE IMPORTANCE

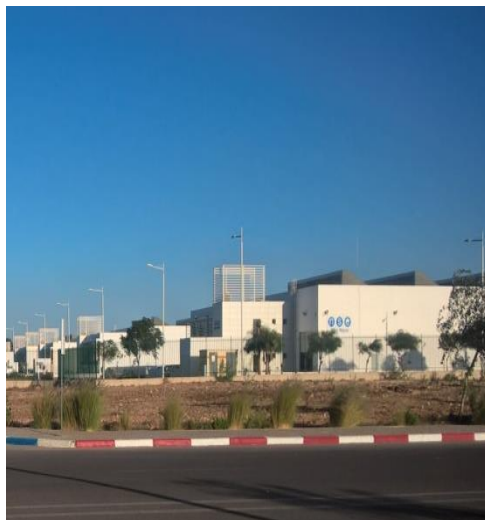
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

CONTEXTE

Le site est soumis à un faible risque de sismicité.

Il se situe en zone inondable.

Les entreprises de 1^{ière} catégorie sont interdites.



ENJEU

Maîtriser le risque industriel lié au développement du parc, et le risque inondation

OBJECTIFS

- Réduire la vulnérabilité du parc face au risque inondation.
- Limiter le risque industriel.

6

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE MOINDRE IMPORTANCE

SANTE

CONTEXTE

L'étude d'impact de MIDPARC Tranche IV a évalué aussi bien l'impact environnemental (pollution du sol, des eaux,...) que l'impact sur la santé des usagers du parc et des riverains (bruit, pollution atmosphérique,...)

Cette étude a essentiellement mis en avant une qualité de l'air déjà dégradée (proximité de l'aéroport, trafic généré par les parcs industriels, ...)

Les phases chantier et exploitation sont celles où les nuisances, pouvant affecter la santé, sont les plus pris en compte. Il faudrait donc anticiper et réduire au mieux ces nuisances.



ENJEU

Préserver la santé des usagers du parc et des riverains

OBJECTIFS

- Limiter les nuisances sonores et préserver la qualité de l'air en phases chantier et exploitation.



MIDPARC Tranche IV

Charte d'objectifs de
développement durable
HQE Aménagement™