

La qualité des Parcs d'activités du 21^{ème} siècle

**Contribution du Conseil de développement
de Lille métropole**

Contribution adoptée en séance plénière le 14 décembre 2011



Lille Métropole élabore une Charte Qualité pour « les Parcs d'activités du 21^{ème} siècle ». L'ambition de cette charte est d'élaborer un document de management environnemental innovant et une boîte à outils pour les aménageurs.

Le Conseil de développement de Lille métropole a été saisi par LMCU pour apporter sa contribution dans le cadre de l'élaboration de cette Charte qualité.

LMCU lui a proposé de répondre à plusieurs questionnements concernant la gouvernance, le changement de paradigme auprès des acteurs économiques et la traduction de ces principes dans les documents de planification.

Dans cette contribution, le Conseil de développement de Lille métropole répond à ces questions mais interpelle aussi LMCU sur des enjeux qui lui semblent incontournables pour le développement et l'aménagement des Parcs d'activités du 21^{ème} siècle et notamment sur les questions foncières.

Il s'est donc interrogé sur **les principes qui semblent fondamentaux pour la conception des futurs Parcs d'activités de la métropole et pour que la Charte soit opérationnelle.**

Sa contribution se veut **pragmatique** mais aussi donnant **quelques principes plus généraux** définissant la vision de la société civile organisée sur les Parcs d'activités du futur.

La contribution est articulée autour de propositions et principes ayant pour objectif ...

... LA « QUALITÉ » DE LA GOUVERNANCE	P.3
... LA « QUALITÉ » DE L'INTÉGRATION DES PARCS D'ACTIVITÉS DANS LE TISSU URBAIN	P.5
... LA « QUALITÉ » DE L'AMÉNAGEMENT DES PARCS D'ACTIVITÉS	P.7

En préambule :

Le Conseil de développement **s'interroge sur l'outil Charte** et sur son caractère opérationnel et formule quelques propositions sur la nature de cette Charte.

- **Comment élaborer un seul et même « outil Charte » pour tous les parcs d'activités** dont les multiples typologies sont autant de problématiques différentes ? **L'enjeu de qualité se pose notamment sur la question des parcs industriels, plus difficiles à intégrer.** La Charte devra donc définir des critères en matière de localisation, d'aménagement et de niveau de qualité en fonction de la vocation des différents projets. Elle devrait aussi pouvoir s'appliquer aux anciens parcs.

- La charte doit être **un outil d'accompagnement stratégique clair permettant des arbitrages forts** et non pas une Charte d'« incitation » de bonnes intentions. Elle doit pouvoir évoluer.

- La gouvernance étant un élément fondamental et préalable à toute démarche qualité, la Charte devra inclure des éléments opérationnels sur ce point.

- La Charte devra déterminer des préconisations à chaque étape de la « naissance » d'un parc d'activités : 1- création et définition de la zone d'activités 2- aménagement 3- développement commercial et implantation des entreprises, 4- gestion de la zone, 5- évaluation (tous les 10 ans).

- Toutefois, il ne s'agit pas de faire un listing de recommandations trop contraignantes inapplicables par les entreprises. La Charte doit rester un outil simple et précis.

« QUALITÉ » DE LA GOUVERNANCE

La bonne gouvernance d'un Parc d'activités conditionne, et, est un préalable à toute démarche de qualité.

Il s'agit de :

- > Faciliter **les modes de dialogues et de concertation dès la conception du projet d'aménagement** et de manière permanente, en regroupant les collectivités, les utilisateurs futurs, les gestionnaires et toutes les parties prenantes au projet, au sein d'un comité de pilotage tel que défini ci-dessous.
- > **Permettre l'arbitrage de la gestion** des Parcs d'activités sur des questions relevant de la compétence de plusieurs interlocuteurs publics et privés (entre LMCU et les communes par exemple). L'objectif est de gagner en efficacité et en attractivité en ayant comme seul interlocuteur, le comité de suivi tel que défini ci-dessous.

Exemples :

Les problématiques de gestion des équipements publics des zones d'activités sont parfois ubuesques :

- Un candélabre installé par l'aménageur ne peut pas être entretenu ensuite par la commune car ce n'est pas le même modèle.
- Des taxes foncières différenciées pouvant être observées au sein d'un même parc.

Propositions :

1/ **Le Conseil de développement souhaite que LMCU adopte une logique qui intègre dès la conception du Parc, les conditions de la gestion.** Pour ce faire, il propose la mise en place d'un **OUTIL DE GOUVERNANCE** à deux niveaux qui s'articule ainsi :

A l'échelle de chaque Parc (premier niveau) :

un comité de pilotage décisionnel constitué dès l'amont du projet d'aménagement

> Il serait composé par un ou plusieurs représentants des acteurs publics (LMCU et la/les communes concernées, le Conseil général si besoin,...), la CCI Grand Lille si il y a lieu, l'aménageur, le promoteur, les constructeurs, les commercialisateurs, les entreprises **au fur et à mesure de leur implication.**

> **Ce comité de pilotage prendrait en charge la gouvernance du Parc d'activités dès la conception. Il permettrait de mieux coordonner et rationaliser les questions d'aménagement durable du Parc.**

Quelques exemples de missions (assurées en s'appuyant sur les ressources humaines des intervenants à ce comité de pilotage) :

- Formaliser les engagements qualitatifs définis entre aménageurs, puissance publique et utilisateurs,
- Veiller au développement spatial du Parc en cohérence avec les objectifs de densité, d'intégration dans le tissu urbain et les axes de transports,
- Concevoir le projet d'aménagement en prenant en compte par exemple la question de la mobilité et des déplacements, la recherche de créativité dans les projets de construction,
- Définir la stratégie de développement de manière concertée et transversale (cohérence des enjeux définis par les politiques de LMCU par exemple),
- Anticiper les règles de gestion des espaces communs quelle que soit leur domanialité,
- etc...

Ce comité de pilotage prendrait ensuite la forme **d'un Comité de suivi** afin d'assurer la gestion globale du Parc et son développement de manière cohérente (il associerait également des représentants des salariés des entreprises installées sur le Parc). Par exemple il pourrait :

- Etre **le garant dans le temps du respect de la Charte et de son évolution dans le Parc d'activités** dont la définition de qualité serait conjointement arrêtée par les parties prenantes sur la base minimum des recommandations de la Charte, voire en allant plus loin.
- Assurer l'accompagnement et la sensibilisation des entreprises, promoteurs et constructeurs aux questions de qualité architecturale et environnementale du site.
- Coordonner l'entretien des aménagements et espaces communs publics, la mutualisation des services,... en lien avec l'Association Syndicale Libre (ASL) du Parc.
- Veiller à l'amélioration continue des objectifs qualitatifs.
- Prendre en charge la communication et le marketing du Parc. En effet, la localisation de certains parcs permettrait, par une **identité architecturale forte**, d'en faire faire des **vitrines de l'attractivité économique** de la métropole lilloise.
- etc.

A l'échelle de la métropole (deuxième niveau) : un observatoire des Parcs d'activités métropolitains

> Il assurerait **une vision transversale de la qualité des parcs dans l'ensemble de la métropole** et serait le garant d'une cohérence globale de la localisation des activités sur le territoire. Il pourrait porter une démarche de labellisation des Parcs dont les critères seraient à définir au regard du contenu de la Charte.

> Il pourrait être le garant de l'adaptabilité des parcs dans le temps et de leur flexibilité (Habitat, activité,...) en lien avec les évolutions sociales, urbaines, environnementales, économiques,...

> Il pourrait être un outil au service du SCOT.

> Il permettrait également de travailler sur la complémentarité de l'offre d'activités des Parcs avec les territoires voisins (logique de concurrence liée aux différences de prix de vente et location entre les parcs de LMCU et ceux localisés aux franges de la métropole). Il s'agirait de mettre en place des **accords concertés à l'échelle de l'aire Euro-métropolitaine**.

2/ LMCU doit prévoir les DISPOSITIFS DE CONCERTATION AVEC LES RIVERAINS pour permettre l'ancrage local du Parc d'activités.

Il s'agit, pour LMCU et les collectivités locales associées, de favoriser l'appropriation du site par les habitants. Les parcs d'activités peuvent être une opportunité économique et de développement d'un quartier mais ils sont aussi parfois considérés comme des « repoussoirs » surtout pour les activités industrielles et logistiques. Il convient donc d'élaborer des dispositifs de concertation avec les riverains, pour désamorcer les conflits, réduire les nuisances éventuelles et permettre aux habitants de **mieux appréhender la valeur ajoutée que le Parc peut apporter**.

Cette concertation doit être prévue en amont du projet et perdurer lors du développement du site. Associer des riverains au comité de pilotage et de suivi peut être un complément utile à cette concertation.

« QUALITÉ » DE L'INTÉGRATION DES PARCS D'ACTIVITÉS DANS LE TISSU URBAIN

Propositions :

1/ L'ACCESSIBILITÉ des Parcs d'activités est la condition préalable à tout choix d'implantation.

Aujourd'hui un des critères de succès d'un Parc d'activités est son accessibilité routière. Demain, la **connexion à la ville et aux transports en commun** devra être un critère primordial.

L'existence de transports en commun devra déterminer l'implantation de toutes zones d'activités, notamment pour le tertiaire, ce qui suppose d'intégrer dès l'amont les principes des PDU.

La fonctionnalité de certains parcs nécessite une logistique d'accessibilité pour les camions. Pour les Parcs d'activités logistiques, il s'agira de privilégier la localisation favorisant le transport de **marchandises via les canaux ou les embranchements ferroviaires**.

L'accessibilité actuelle ou programmée (à l'échéance de la création du Parc) **est un principe fondateur et non correctif**, c'est à dire que cette question doit être la première posée en amont et guidant l'arbitrage des choix fonciers (dans le cadre de l'élaboration du SCOT)

2/ Arbitrer les CHOIX FONCIERS

Pour les 350 hectares de foncier économique restant à aménager (sur les 1000 hectares de la stratégie développement économique de LMCU), **se pose la question de la localisation du foncier**. Par exemple : quid des hectares économiques « mal localisés » au regard des principes d'accessibilité ?

Ainsi, l'élaboration de la Charte peut conduire à **remettre en cause certains choix fonciers pour le développement économique**.

Par conséquent, le Conseil de développement préconise **une clarification et une visibilité (cartographique par exemple) du foncier économique** restant à aménager afin que la démarche de la Charte et du SCOT soient cohérentes.

3/ Déterminer la FONCTIONNALITÉ des Parcs

En cohérence avec les besoins du marché, **l'environnement existant ou projeté confère à un parc, qu'il soit urbain, périurbain ou rural, sa fonctionnalité**.

La destination économique des sols (parcs à dominante tertiaire, logistique, ...) doit donc se faire **au moment des choix fonciers en fonction des critères d'accessibilité, d'arbitrage du foncier et de fonctionnalité**. Par exemple, on peut envisager le recyclage d'anciens sites industriels en milieu urbain pour de nouveaux espaces fonciers dédiés aux activités économiques, s'ils répondent à ces critères.

La question est d'autant plus importante quand il s'agit de **développer un Parc industriel**. La localisation foncière est centrale car il faut concilier d'une part l'intégration d'un tel parc dans son environnement en lien avec les questions d'esthétique, de nuisances, de transports de marchandises,... et d'autre part, la nécessaire valorisation de ces activités industrielles dans la métropole qui en font sa spécificité et son attractivité économique. Les installations classées imposent un examen particulier avant toutes préconisations.

De plus, il faut également permettre une logique «**d'éparpillement**» **homogène et cohérent** des Parcs sur l'ensemble du territoire métropolitain par une offre économique différenciée en fonction des besoins identifiés, et de l'offre de logements existants et à venir. Cette stratégie d'accompagnement permet d'économiser l'espace en cohérence avec les lieux de vie existants.

4/ Le principe de la MIXITÉ D'ACTIVITÉS des Parcs s'impose

Des Parcs à thème basés sur les pôles d'excellence ont été développés sur le territoire métropolitain. LMCU n'envisage pas a priori de poursuivre cette stratégie sur d'autres sites.

Le Conseil de développement privilégie **la mixité des activités qui lui paraît fondamentale**. Même s'il faut **une typologie dominante** (tertiaire, industrielle, logistique, commerciale,...), cette mixité correspond à la **réalité de la vie d'une entreprise et à la mutation de ses activités** (ex : la logistique attire le service).

Les critères d'implantation des entreprises sur chaque Parc d'activités doivent être souples et pragmatiques pour ne pas créer d'obstacles à leur venue et à leur développement .

La typologie des Parcs d'activités doit aussi pouvoir évoluer dans le temps pour répondre aux mutations du marché.

Cette mixité des usages induit donc la possibilité de **remettre des activités de production** (ex : assemblage, activités non bruyantes, non polluantes,...) **dans le tissu urbain dense** afin qu'elles puissent s'interconnecter avec la ville et ses habitants.

5/ L'enjeu de LA DENSITÉ des Parcs d'activités

La densité est devenue le modèle de développement urbain tel qu'il est prévu dans la délibération-cadre « Ville intense » et dans le SCOT.

> **La densité doit correspondre à la fonctionnalité et à la mixité d'un Parc**. Le Conseil de développement propose **de fixer des objectifs de densification par Parc**, en fonction de l'activité dominante, tout en **laissant une interprétation libre à la parcelle**. La cohérence d'ensemble étant garantie par le règlement intérieur, le comité de pilotage et de suivi (cf. proposition p 3 et 4) et par la Charte qui édicterait des prescriptions urbanistiques et architecturales précises pour favoriser la densité requise.

Par exemple, une parcelle dédiée aux services tertiaires dans une zone logistique serait plus dense que la parcelle dédiée à la logistique. Cela permettrait d'augmenter la densité globale du Parc.

> La desserte en transports en commun est centrale. Toutefois, il faut aussi intégrer les trajets en voiture et donc prendre en charge **la question des parkings dans les problématiques de densité des Parcs d'activités**.

Les exigences de commercialisation nécessitent que les places de parkings ne soient pas trop chères. Or les parkings sous-sol ou les parkings silos sont très chers : 10 à 12 000 euros HT la place contre 3 000 euros HT pour une place de parking classique qui consomme énormément de foncier.

L'enjeu de la densité se résoudra notamment dans la **recherche de solutions innovantes pour les parkings**, comme par exemple **les stationnements en terrasse, des R+1/R-1 ou la mixité dans la destination des parkings** (activités économiques le jour, activités de loisirs le soir et week-end). Des exemples étrangers sont à rechercher (benchmark).

> Un autre enjeu de la densité des Parcs d'activités réside dans les pratiques des entreprises qui, pour certaines d'entre elles, achètent plus de terrains que nécessaire en vue d'une éventuelle extension de leurs bâtiments. Le Conseil de développement propose que la Charte limite ces pratiques en :

- limitant la vente des grandes parcelles à des entreprises ayant des petits besoins.
- imposant temporairement **l'utilisation de ces espaces à des usages autres** : par exemple à des **usages maraîchers** (usage temporaire contractualisé),
- **limitant dans le temps la possession du terrain** (limitant ainsi la spéculation possible),

Le tout dans **un cadre juridique établi** par le comité de pilotage et des règles juridiques existantes (ex : clauses anti-spéculative à la vente).

« QUALITÉ » DE L'AMÉNAGEMENT DES PARCS D'ACTIVITÉS

Il s'agit de faire de ces Parcs d'activités des **espaces productifs performants** (attractivité économique) en améliorant les aménagements et la **qualité de service et humaine** (cadre de vie). Cela permet aussi un certain confort de travail pour les salariés et une meilleure acceptation des lieux par les riverains.

Propositions :

SUR LES SERVICES ÉCONOMIQUES

> **Mettre en place des services communs aux entreprises** dans le Parc d'activités : par exemple : gestion commune des espaces verts (diminution des coûts et optimisation des services), mise à disposition de salles de réunions communes, collecte et gestion des déchets, gardiennage du Parc, réseau énergétique performant, ...

L'accessibilité numérique et la desserte haut débit est aussi un aspect fondamental car répondant à **des enjeux d'attractivité du territoire** et à la construction de l'avantage métropolitain. Il s'agit non seulement de valoriser le positionnement de la métropole lilloise à l'échelle européenne (enjeu de la ville attractive), mais aussi de permettre aux acteurs économiques et à toutes les populations d'avoir accès à une multitude de services (enjeu de la ville inclusive). > cf. contribution du Conseil de développement sur l'aménagement numérique.

« Des co-working space », des espaces de travail partagés implantés sur les Parcs d'activités

Les Parcs d'activités de la métropole maillent la totalité du territoire et sont en cela une véritable opportunité pour **installer des lieux de travail partagés et ouverts**, gages d'échanges sociaux et d'une croissance durable. Ces lieux peuvent aussi être de véritables locomotives pour mieux mettre en relation des professionnels parfois isolés. Le Conseil de développement a déjà préconisé l'implantation de ces centres dans sa contribution sur les Temps de la Ville.

Ces « co-working space » remplissent les conditions favorables à l'émergence de projets croisés et de collaborations. Les ingrédients de la convivialité et d'une communauté - cafés restaurants, espaces de travail collectif - participent aussi fortement à leur attrait et réussite. Il ne s'agit que de lieux provisoires, aucune entreprise ne devrait y élire domicile permanent pour préserver un renouvellement indispensable.

Ces « co-working space » répondent aussi à une logique de meilleure mobilité face à la congestion des grandes villes et territoires urbains qui nécessitent d'apporter des solutions aux déplacements chronophages et polluants. Mobilité facilitée et réduction des gaz à effet de serre, le co-working permet de rendre les rencontres professionnelles aussi plus efficaces, plus flexibles et moins coûteuses. Pour des salariés, ces espaces permettent de réduire les déplacements domicile-travail tout en permettant, mieux qu'avec le télétravail, un relatif contrôle du temps de travail.

Il est important de **créer rapidement les conditions de leur émergence** sur notre territoire, là où nos voisins proches (Belgique et Pays-Bas) les ont déjà intégrés dans leurs stratégies économiques, sociales et écologiques.

SUR LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics doivent permettre une compréhension immédiate de l'espace et d'identifier les différentes fonctions. L'intégration paysagère du site favorise l'acceptation par les riverains.

> *Les espaces verts* : Les espaces publics des parcs d'activités sont passés de l'absence totale d'espaces verts (le CRT à l'origine) à l'aménagement de grandes bandes d'espaces verts (Parc du Mélandois aujourd'hui) dont le coût d'entretien est énorme et l'emprise foncière disproportionnée par rapport à la problématique de rareté du foncier.

Il s'agit donc de **veiller à la juste mesure des espaces verts dans une logique coût/ efficacité / qualité tout en veillant aux enjeux de la biodiversité** (le Parc d'activités ne doit pas être une rupture avec les corridors écologiques des espaces naturels alentours), de l'insertion urbaine et de la qualité esthétique. C'est aussi rechercher une juste mesure entre les espaces verts publics et privés.

> *L'architecture* : la qualité se joue également dans la conception architecturale de l'immobilier d'entreprise. Cela nécessite l'intervention d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes dès l'amont du projet. L'architecture doit permettre une intégration esthétique du Parc dans son environnement urbain.

SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Pour la construction et les aménagements, une approche globale qui s'appuie sur les cibles de la Haute Qualité Environnementale des bâtiments et des espaces naturels serait pertinente.

Doivent y être ajoutés par exemple :

- les pratiques de l'écologie industrielle visant à réduire l'impact des activités du Parc sur l'environnement,
- la réflexion de zone sur les déchets : (extraits des uns/intrants des autres, collecte de déchets spécifiques par zones (papiers, cartons...)
- la récupération des eaux de pluies pour usages de nettoyage,
- l'usage d'énergies renouvelables sur le parc,
- la réflexion sur le cycle complet du parc : anticiper l'« après Parc » et le recyclage des matériaux par exemple.

SUR LE VOLET SOCIAL :

> Elargir l'offre de services mutualisés pour permettre une meilleure gestion des « temps de l'homme » : crèches, restaurant, conciergerie, point retrait colis,... à adapter selon une certaine taille critique des Parcs d'activités et leur localisation.

> La qualité des espaces publics passe aussi par la conception de voies permettant **la multimodalité des transports à l'intérieur du parc** : vélo, bus, voitures et camions tout en préservant la qualité des espaces piétons pour la marche à pied (voie séparée, verdure,...). Il convient donc de sécuriser les flux en hiérarchisant les voiries et augmenter la part des modes doux. Il faut aussi envisager **l'organisation de PDE** (Plans de Déplacements Entreprises) à l'échelle du parc : par exemple, co-voiturage, navettes parc/métro...

Il convient aussi d'encourager par l'aménagement des espaces, **la pratique régulière d'une activité physique et sportive** pour les salariés et au bénéfice aussi des riverains (parcours santé, roller, etc.).

CONTACT

**Equipe de coordination
du Conseil de développement de Lille métropole**

Tel : 03 20 63 33 54

E-mail : conseildeveloppement@lillemetropole.fr

Site internet : <http://conseildeveloppement.lillemetropole.fr>