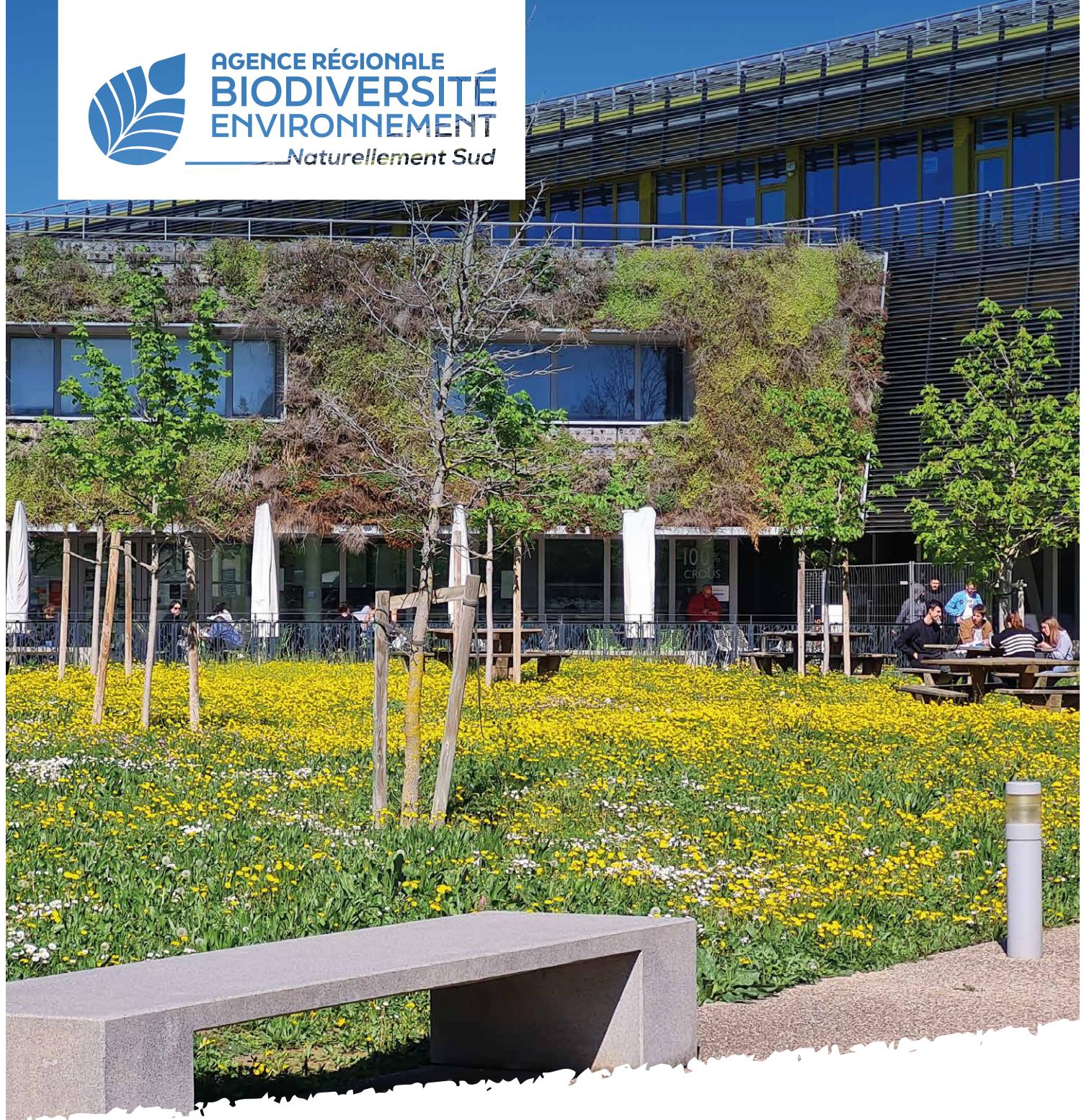




AGENCE RÉGIONALE
BIODIVERSITÉ
ENVIRONNEMENT
Naturellement Sud



AMÉNAGER ET GÉRER DURABLEMENT un parc d'activités

Cadre de référence du Label régional **PARC+**
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Guide

Collection technique

Cette nouvelle édition du Cadre de référence vise à faciliter l'intégration des enjeux d'adaptation aux changements climatiques et à accompagner les transitions. Elle offre une vision de ce que devraient être nos parcs d'activités à l'horizon 2050, donne les orientations à prendre, de manière graduelle et réalisable, et les illustre par des exemples concrets en région.

Participation à la rédaction du Cadre de référence :



Directeur de la publication : Anne CLAUDIUS-PETIT, Présidente ARBE

Directrice ARBE : Audrey MICHEL

Responsable édition : Audrey GLORIAN

Suivi édition : Blandine CHEKROUN

Coordination, rédaction : Aurélie RUFFINATTI, Fleur POVILLON

Soutien à la rédaction : Synopter et MaZ Projets

Création graphique : Alyen

Crédit Photo 1^{ère} de couverture : Fleur POVILLON, ARBE

Imprimerie : Addigraphic

Date de parution : janvier 2026

Sommaire

Avant-Propos	5
Introduction	9
Le Label PARC⁺, où en est-on ?	11
Diversité des territoires et des parcs d'activités	13
Diversité des acteurs à associer et leurs rôles	17
Présentation des thèmes Incontournables et Ambitions	21
Notice de lecture des fiches Incontournables et Ambitions	23
Incontournable 1 - Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue	27
Incontournable 2 - Fédérer l'ensemble des parties prenantes	33
Incontournable 3 - Organiser la gestion et le suivi du parc	39
Incontournable 4 - Développer les liens et les synergies entre les entreprises	45
Ambition 1 - Penser l'armature du parc comme un projet urbain	49
Ambition 2 - Optimiser et intensifier les usages du foncier	55
Ambition 3 - Accompagner l'évolution et le renouvellement du bâti	63
Ambition 4 - Réintroduire l'eau et la nature	71
Ambition 5 - Favoriser le bien-être des usagers	81
Ambition 6 - Veiller à une bonne accessibilité et favoriser l'écomobilité	89
Ambition 7 - Renforcer les synergies et l'économie circulaire	97
Ambition 8 - Gérer les risques et les nuisances	105
Annexe I - Glossaire	115
Annexe II - Index des lauréats PARC⁺	117
Annexe III - Index thématique	121
Annexe IV – Liste des illustrations	123
Annexe V – Liste des encadrés 	125

Avant-Propos

Atténuation et adaptation aux changements climatiques : deux impératifs à conjuguer pour une trajectoire de transition

D'après le rapport global 2023 du World Economic Forum, les changements climatiques figurent parmi les trois principaux risques mondiaux de la décennie. Ce constat met en évidence leurs répercussions directes et indirectes sur les entreprises et leurs chaînes de valeur. Pour relever ce défi, deux approches complémentaires doivent être combinées :

- **l'atténuation** : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) afin de limiter le réchauffement climatique, avec pour objectif d'atteindre la neutralité carbone (Net Zero).
- **l'adaptation** : anticiper et gérer les impacts inévitables des dérèglements climatiques.

Bien que de nombreuses entreprises s'engagent déjà dans des démarches ambitieuses de réduction des émissions de GES, l'intégration des enjeux d'adaptation reste encore limitée. Les entreprises qui n'ont pas vécu d'aléa climatique impactant peinent à anticiper les impacts physiques du changement climatique sur leurs activités, leurs chaînes d'approvisionnement, ou leurs infrastructures. Il en va de même pour les aménageurs et gestionnaires de parcs d'activités. L'adaptation est souvent perçue comme secondaire, abstraite ou plus complexe à mettre en œuvre que l'atténuation.

Une approche locale pour une problématique globale

Si l'atténuation repose sur des efforts mondiaux, l'adaptation s'ancre dans des dynamiques nationales et locales, mobilisant entreprises, collectivités et citoyens. En France, le gouvernement a établi une **Trajectoire de Réchauffement de Référence pour l'Adaptation au Changement Climatique** (TRACC), qui prévoit un réchauffement moyen dans l'hexagone de **+2,7°C d'ici 2050** et jusqu'à **+4°C à la fin du siècle**.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les relevés témoignent déjà d'une augmentation de **+2,2°C** par rapport à l'ère pré-industrielle¹. En suivant cette trajectoire, le climat de Marseille en 2100 devrait être analogue à celui de Séville aujourd'hui.

Ce fondement stratégique oriente en particulier la révision de 2025 du **Plan National d'Adaptation au Changement Climatique** (PNACC)² en mettant l'accent sur l'adaptation des activités économiques et des infrastructures.

De même, face aux enjeux climatiques et à leurs impacts sur l'état des milieux aquatiques, l'**Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse adopte son 12^e programme d'intervention** (2025-2030) pour notamment soutenir des actions d'adaptation au niveau des territoires et réduire la vulnérabilité de ces derniers.

Une trajectoire de transition et d'adaptation pour les parcs d'activités

Les quelque **1 400 parcs d'activités** de Provence-Alpes-Côte d'Azur³ sont particulièrement concernés par les enjeux de réduction des émissions de GES, car l'une des spécificités régionales est que le secteur de l'**industrie manufacturière en est le plus gros émetteur**,

1 - [Site internet du Réseau Action Climat](#).

2 - [Présentation du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique, ADEME](#).

3 - [Sud Foncier Eco, 2024](#)

avant même celui des transports¹. Par ailleurs, représentant **33 000 ha de foncier économique**, les parcs d'activités concentrent plus de **100 000 établissements et 670 000 emplois**², soit un tiers des salariés de la région (source : Sud Foncier Eco, 2024). Cela souligne l'importance de les accompagner sur une trajectoire de transition et d'adaptation aux changements climatiques. La résilience des parcs d'activités repose ainsi sur une évolution des pratiques d'aménagement et de fonctionnement.

Le Cadre de référence, complété par le **Label PARC⁺**, propose une approche structurée en quatre niveaux progressifs de performance, encourageant une démarche d'amélioration continue (cf. [Introduction](#)). Cette structuration vise à :

- **lever les freins** liés aux pratiques traditionnelles (éparpillement des initiatives, gestion parcellaire, faible prise en compte du milieu naturel).
- **mobiliser les parties prenantes**, incluant propriétaires fonciers, chefs d'entreprise et usagers.
- **garantir la pérennité économique** des parcs et des entreprises qui y sont implantées.

Les défis à relever incluent les évolutions économiques et sociétales (4^{ème} révolution industrielle, crises géopolitiques), mais surtout les impacts croissants des changements climatiques : canicules, inondations, sécheresses, feux de forêts, etc. Ces aléas imposent une transition écologique pour réduire les impacts environnementaux et préparer les parcs d'activités aux risques naturels.

Renouveler et adapter les parcs existants

L'adaptation et la requalification des parcs d'activités existants doit être une priorité par rapport à toute création nouvelle de foncier économique. Ces espaces jouent un rôle majeur dans le dynamisme des territoires, mais beaucoup souffrent d'un vieillissement qui limite leur attractivité. L'adaptation passe ainsi par :

- la **réhabilitation des bâtiments** les plus anciens ;
- la **reconquête du foncier** pour désimperméabiliser, renaturer et recréer des trames écologiques tout en améliorant les aménagements ;
- la **gestion optimisée** pour favoriser les synergies entre entreprises.

Ce renouvellement permet aussi de continuer à accueillir de nouvelles activités économiques sans consommer davantage d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il s'inscrit dans une logique de mutualisation des ressources, de sobriété et d'efficience, intégrant des solutions d'avenir telles que la verticalisation des bâtiments ou la mutualisation des infrastructures.

Une nécessaire bifurcation écologique

Réussir l'adaptation des parcs d'activités aux changements climatiques et aux nouveaux enjeux économiques implique donc une refonte profonde de leur conception et de leur gestion. Plus que d'une simple transition écologique, on parle de **bifurcation écologique**.

Cela passe par un rééquilibrage des priorités foncières, c'est à dire donner plus de place :

- aux **continuités écologiques** et au **cycle de l'eau** via des **sols perméables et vivants** afin d'atténuer les impacts liés aux changements climatiques ;
- puis aux **mobilités douces et collectives** afin de réduire l'impact et les coûts liés à l'accès à l'emploi et aux transports de marchandises ;
- enfin aux **services et synergies** pour améliorer la qualité de vie et le bien-être des usagers, mais aussi élaborer de nouvelles solutions entre les entreprises.

Finalement cette nouvelle hiérarchisation nécessite d'intensifier les usages du foncier, en particulier pour l'offre économique, afin de faire de la place pour d'autres usages.

1 - [Site internet AtmoSud](#)

2 - [Portail Sud Foncier Eco, 2024](#)

Surtout, cette bifurcation écologique appelle à remettre les communs et les synergies au cœur des politiques de développement des parcs d'activités, et donc de dépasser les approches à la parcelle, en particulier pour les ambitions liées à la réintroduction de l'eau et de la nature.

Cette évolution des pratiques impose de **renforcer les gouvernances au sein des parcs d'activités** et de consolider les collectifs d'entreprises et d'usagers pour apprendre à faire ensemble et concevoir de nouvelles solutions.

Elle permet de penser le parc d'activités comme un tout, un ensemble qui accueille un écosystème économique connecté à son territoire et non la somme d'individualités voisines.

Ressources :

- Adaptation au changement climatique. [Retour d'expérience de la démarche TACCT sur des territoires. ADEME](#).
- Résilience. [Adaptation des bâtiments au changement climatique. ADEME](#).
- Infographie. [Changement climatique, il y a urgence à s'adapter. ADEME](#).
- [En entreprise, comment s'engager dans un parcours d'adaptation au changement climatique ? Sélection de 30 témoignages d'entreprises françaises qui se sont lancées. ADEME](#).
- Site Internet du [Réseau Action Climat](#)
- [Le travail à l'épreuve du changement climatique. Note d'analyse. Juin 2023. France Stratégie](#).



Des solutions d'adaptation aux changements climatiques fondées sur la nature (SaFN)

Les **solutions d'adaptation aux changements climatiques fondées sur la nature** sont des approches qui utilisent et pré servent les écosystèmes naturels pour répondre aux impacts du réchauffement climatique et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, face aux phénomènes climatiques extrêmes.

Les principales SaFN sont :

- **La restauration des écosystèmes naturels**, tels que les forêts, les prairies ou les zones humides. Ces dernières agissent comme une zone tampon lors d'inondation.
- **L'agriculture durable et l'agroforesterie**, qui permettent de maintenir des sols sains et de renforcer la résilience des zones rurales.
- **La désimperméabilisation et la renaturation**, avec la récupération de

surfaces de pleine terre, la création de toitures et façades végétalisées, etc. qui aide à réduire les îlots de chaleur, améliore la qualité de l'air et favorise le bien-être des usagers.

- **La gestion intégrée de l'eau de pluie**, qui permet de contrôler les crues et d'assurer une gestion efficace de l'eau.

Ces solutions s'appuient sur l'eau et la nature (cf. [Ambition 4](#)), mais aussi des sols vivants et des écosystèmes en bonne santé (cf. [Ambition 2](#)), et offrent de multiples co-bénéfices, comme la préservation de la biodiversité, la réduction de la pollution, et l'amélioration du cadre de vie des populations.

EN SAVOIR + : [Projet Life ARTISAN](#)

Introduction

Un cadre de référence pour accompagner la qualité et la performance des parcs d'activités de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le constat est aujourd'hui largement partagé, l'aménagement et la gestion des parcs d'activités doivent évoluer pour tenir compte des nombreux défis qui s'imposent à eux. Pour cela, il est nécessaire de donner un cadre qui définisse les attendus d'un parc d'activités de qualité et performant, à l'heure de la transition écologique.

Dès 2015, une première version du **Cadre de référence** a été élaborée afin de définir les orientations pour l'aménagement et la gestion durable des parcs d'activités du territoire régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Afin de les accompagner plus efficacement dans cette voie, le Cadre de référence est devenu en 2018 le support d'un label régional : le **Label PARC⁺**.

Bien que des progrès soient observés dans les pratiques et que les démarches vertueuses et les initiatives inspirantes se multiplient, les parcs d'activités restent confrontés à des défis majeurs qui s'accentuent et auxquels s'en ajoutent de nouveaux : **raréfaction des ressources, accélération des phénomènes climatiques extrêmes, nouvelles habitudes de travail et attentes des salariés en termes de déplacements, de services, de quête de sens et de désir d'ancrage au territoire, etc.** Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte où l'adaptation des parcs d'activités aux changements climatiques devient essentielle. Elle est une condition clé pour assurer la pérennité, la résilience et la compétitivité des activités économiques et répondre aux enjeux de notre société. Il est en effet nécessaire d'appréhender, d'anticiper et de traiter dès aujourd'hui les défis associés à l'échelle d'un parc d'activités, en y intégrant une trajectoire d'adaptation dans sa stratégie de développement (cf. [Avant-propos](#)).

Cette nouvelle édition du Cadre de référence vise ainsi à faciliter l'intégration des enjeux d'adaptation aux changements climatiques et à accompagner les transitions. Elle offre une vision de ce

que devraient être nos parcs d'activités à l'horizon 2050, donne les orientations à prendre de manière graduelle et réalisable, et les illustre par des exemples concrets en région.

A qui s'adresse le Cadre de référence ?

Le Cadre de référence s'adresse aux élus et agents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et des collectivités territoriales, aux aménageurs, aux associations de propriétaires fonciers et immobiliers, aux clubs d'entreprises, ainsi qu'à tout autre acteur qui intervient sur les stratégies de développement économique, sur la requalification, l'aménagement et la gestion des parcs d'activités en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (cf. [Fiche Acteurs](#)).

Ce que l'on retrouve dans ce cadre ?

Le Cadre de référence est structuré autour de deux grandes catégories de fiches thématiques : **les Incontournables et les Ambitions**.

- **4 Incontournables** abordent les questions du projet politique et de la stratégie associée (cf. [Incontournable 1](#)), des gouvernances (cf. [Incontournable 2](#)), de la gestion et du suivi du parc (cf. [Incontournable 3](#)) et des synergies entre les entreprises (cf. [Incontournable 4](#)). Ce sont les bases essentielles pour pouvoir relever les défis à venir et aborder de manière efficiente les grandes Ambitions portées par le Cadre de référence. Ils sont un préalable à adopter avant toute candidature au **Label PARC⁺**.
- **8 Ambitions** abordent les divers sujets en lien avec la transition écologique, l'adaptation aux changements climatiques et autres grands défis pour la qualité et la performance des parcs d'activités : l'armature (cf. [Ambition 1](#)), le foncier (cf. [Ambition 2](#)), le bâti (cf. [Ambition 3](#)), la renaturation & l'eau (cf. [Ambition 4](#)), le bien-être des usagers (cf. [Ambition 5](#)), l'écomobilité (cf. [Ambition 6](#)), les synergies & l'économie circulaire (cf. [Ambition 7](#)) et enfin les risques & les nuisances (cf. [Ambition 8](#)).

Comment le Cadre de référence a-t-il été élaboré ?

L'élaboration de ce document s'est appuyée sur un collectif régional animé depuis 2009 par l'ARBE et qui s'est renforcé au fil des éditions du Label **PARC⁺**.

Il bénéficie encore aujourd'hui du soutien de :

- **la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur**
- **l'ADEME Provence-Alpes-Côte d'Azur**
- **la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur**
- **l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse**

Un comité technique vient compléter et enrichir les compétences déjà en présence et se compose de :

- **chambres consulaires**
- **agences d'urbanisme**
- **conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)**
- **agences de développement**
- **associations d'entreprises**

Ce collectif de partenaires s'est également appuyé sur des documents de référence :

- **le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET)**

Le SRADDET est élaboré par la Région, en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement territorial, et intègre les objectifs du Plan climat régional « Gardons une COP d'Avance », ainsi que du schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII). Le SRADDET fixe les orientations stratégiques pour le développement durable et l'aménagement du territoire à moyen et long termes (2030-2050) dans la région. Ce schéma affirme la volonté de la Région de progresser vers un aménagement économique durable de manière à concilier efficacité économique, qualité de vie professionnelle des actifs et maîtrise de l'environnement.

- **le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation des entreprises (SRDEII)**

Le SRDEII est un document stratégique élaboré par la Région en concertation avec les collectivités locales. Il définit les orientations régionales en matière de développement économique, d'innovation et d'internationalisation des entreprises. Il couvre divers aspects, comme le soutien aux entreprises, l'attractivité du territoire, le développement de l'économie sociale et solidaire, et l'économie circulaire, avec un accent particulier sur l'économie industrielle et territoriale. Le SRDEII est essentiel pour orienter les aides financières, en particulier dans des secteurs clés comme la transition énergétique, l'innovation technologique, et l'économie bleue.

Le Label PARC⁺, où en est-on ?

Le Label PARC⁺ a été élaboré par l'ARBE et le collectif régional en s'appuyant sur le Cadre de référence. La 1^{ère} édition du label a été lancée en 2018.

Il distingue par **3 niveaux de progression (Niveau 1, 2 et 3)** les parcs d'activités engagés dans des actions de qualité et de performance. Quant aux parcs d'activités engagés dans une démarche de qualité, mais qui ne satisfont pas encore au niveau d'exigence du Label PARC⁺, ils peuvent prétendre à la **Reconnaissance Parc Engagé** afin de bénéficier de l'accompagnement de l'ARBE. Cela concerne notamment les parcs d'activités en phase de conception, partiellement aménagés, ou en cours de commercialisation.

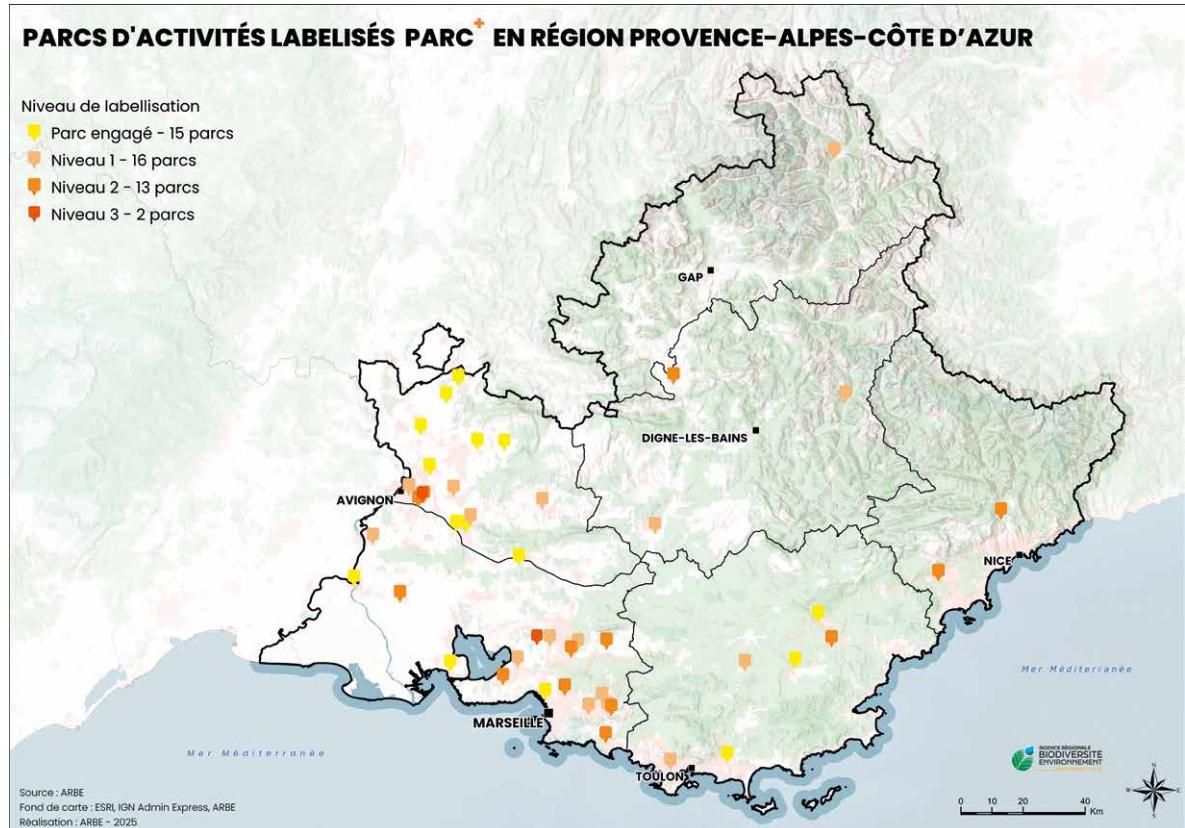
Le Label PARC⁺, comme la Reconnaissance Parc Engagé, est attribué pour une **période de 3 ans**, à l'issue de laquelle les parcs sont invités à renouveler leur candidature.

A l'issue de la **8^e édition (fin 2025)**, le palmarès PARC⁺ comptait 46 lauréats, répartis sur l'ensemble de la région. Le Cadre de référence est ainsi illustré de nombreuses « **initiatives inspirantes** » tirées de ces premiers lauréats PARC⁺ ([cf. Annexe II](#)). Celles-ci sont détaillées et complétées par d'autres ressources disponibles sur [le site Internet de l'ARBE](#).



46 parcs lauréats (fin 2025)

Carte interactive actualisée à retrouver sur le site de l'ARBE



Diversité des territoires et des parcs d'activités

Tous les territoires sont concernés par la nécessité d'ancrer territorialement leurs parcs d'activités, ainsi que par les défis à venir, en particulier l'adaptation aux changements climatiques. Toutefois, les réponses à y apporter varient en fonction de la **localisation**, de la **typologie** des parcs d'activités, des **entreprises** et des **emplois** accueillis. Le Cadre de référence, de même que le **Label PARC⁺** s'adresse et s'adapte à tous ces parcs d'activités (cf. [Annexe II](#)).

En effet, les actions à engager sur un parc d'activités dépendent de plusieurs facteurs :

- les **caractéristiques du parc d'activités** : sa taille et sa localisation en milieu rural, péri-urbain ou urbain qui en font un parc dit de proximité ou d'importance intercommunale, départementale, régionale, voire nationale.
- la **nature des entreprises implantées** : leur(s) secteur(s) d'activité, leur taille, mais aussi la nature des emplois. Le parc peut ainsi accueillir une diversité de domaines d'activité ou s'adresser à un seul secteur, jusqu'à structurer une filière stratégique complète.



A l'issue de la 8^e édition du Label PARC⁺ (fin 2025), la taille des lauréats varie **de 1,7 ha en milieu alpin à plus de 800 ha en territoire métropolitain**.

Certains de ces parcs ont une vocation mixte quand d'autres sont spécialisés sur

un secteur d'activités (ex. Parc logistique, Technopôle) ou sur l'une des filières stratégiques régionales

EN SAVOIR PLUS : les 8 opérations d'Intérêt Régional portées par la Région Sud, (p.31).

Qu'une entreprise appartienne au **secteur de l'industrie, de la construction, du commerce, du transport et de la logistique ou encore des services**, ses attentes vis-à-vis d'un parc d'activités vont différer, que ce soit au niveau des infrastructures, de la nature de l'offre (foncier, bâti), des services proposés ou de la proximité des zones urbaines.

De même, ses attentes varient en fonction de la **taille de ses établissements** (TPE/TPI, PME/PMI, GE). Plus l'entreprise est grande, plus elle a une capacité à fonctionner de manière autonome (par exemple pour les services destinés à ses employés) ou à se saisir individuellement de certains sujets (par exemple, pour gérer ses déchets, disposer d'une restauration, etc.).

Des Incontournables à ajuster

Les Incontournables doivent être ajustés en fonction de la nature des parcs d'activités et des entreprises implantées. Néanmoins, les grands principes sous-jacents restent indispensables, quelle que soit la taille, la localisation ou la vocation du parc d'activités.

Chaque parc doit s'inscrire dans une **stratégie** d'évolution et d'adaptation (cf. [Incontournable 1](#)), doit être **géré** correctement (cf. [Incontournable 3](#)), et gagne à renforcer les **gouvernances** avec les différentes parties prenantes (cf. [Incontournable 2](#)) ainsi qu'à favoriser le **faire ensemble** (cf. [Incontournable 4](#)).

- Seuls les moyens et les outils mobilisés ainsi que les fréquences d'intervention changent. Il est alors logique d'adapter les interventions à la typologie de parc d'activités pour en renforcer l'efficience et l'efficacité.

Des Ambitions partagées, mais à adapter

Selon les caractéristiques du parc d'activités, les niveaux d'exigences pour chaque Ambition du Cadre de référence sont à adapter en conséquence.

Cette différenciation concerne en premier lieu les Ambitions liées à **l'armature** (cf. [Ambition 1](#)), au **foncier** (cf. [Ambition 2](#)) et au **bâti** (cf. [Ambition 3](#)). La forme et l'organisation du parc d'activités, la taille des parcelles et la nature du bâti varient selon qu'il s'agit d'un parc d'activités à dominante industrielle, tertiaire, technologique ou d'un parc de proximité avec une mixité de secteurs.

- Cependant, ces différences n'empêchent pas de prendre en compte, pour tous ces types de parcs, la continuité des trames écologiques, l'intensification des usages du foncier, la qualité environnementale des bâtis ou la fonctionnalité interne.

De même, cette adaptation influence les actions envisageables pour le **bien-être des usagers** (cf. [Ambition 5](#)). Par exemple, les attentes d'un salarié en matière d'offre de restauration diffèrent selon le type d'emploi qu'il occupe, son groupe socioprofessionnel, les solutions déjà proposées par son entreprise, son lieu de travail ou ses horaires. La proximité ou l'absence d'une offre de restauration déjà existante sur le territoire joue aussi un rôle.

- Toutefois, d'autres actions telles que la lutte contre les îlots de chaleur, l'amélioration des aménagements ou l'animation de temps conviviaux peuvent être communes à tout type de parc d'activités.

La **mobilité** des personnes, comme le transport des marchandises (cf. [Ambition 6](#)) est également influencée par quasiment les mêmes facteurs que ceux cités pour le bien-être des usagers. Les solutions à proposer varient d'un parc à l'autre en fonction de la localisation, du nombre d'employés, des équipements à proximité, etc.

- Néanmoins, la diversité des solutions existantes permet pour de nombreux parcs d'envisager des actions facilitant l'accès à l'emploi pour tous, dans une logique de décarbonation, de mutualisation et d'inclusion.

La nature des métiers et des activités influe aussi sur la nature des **synergies** envisageables entre les entreprises, les services proposés ou les mutualisations envisageables (cf. [Ambition 7](#)). La taille du parc et le nombre d'entreprises définissent le périmètre de mise en œuvre.

- Cependant toutes les entreprises consomment de l'énergie, utilisent des ressources ou génèrent des résidus de production. Tous les territoires ont intérêt à consolider leur écosystème économique local en renforçant les liens entre les entreprises implantées à travers des démarches d'économie circulaire ou d'écologie industrielle et territoriale.

Enfin, deux ambitions s'appliquent à l'ensemble des parcs d'activités, quelles que soient leurs caractéristiques :

- La **gestion des risques et des nuisances** (cf. [Ambition 8](#)) : tous les parcs d'activités sont exposés, à divers degrés, aux risques naturels et aux effets liés aux changements climatiques, nécessitant des adaptations appropriées. Les risques technologiques et les nuisances (bruit, odeurs, pollution lumineuse, etc.) varient selon les activités et les mesures de prévention ou de gestion déjà adoptées. Cependant des mesures de

prévention, d'information et de continuité d'activités doivent être envisagées à hauteur du besoin de chaque entreprise.

- La préservation, voire la réintroduction de la **biodiversité et de l'eau** (cf. [Ambition 4](#)) : tout parc d'activités impacte le monde vivant et le cycle de l'eau. De nombreuses solutions existent, quel que soit le type, la taille, la localisation ou la vocation du parc, pour réduire cet impact et favoriser une meilleure intégration écologique.



Pour favoriser une amélioration de l'ensemble des parcs d'activités, il est opportun d'élaborer des typologies de parc avec des vocations différentes afin de regrouper des activités économiques qui ont des besoins et des modes de fonctionnement complémentaires pour favoriser la mise en œuvre de synergies et le développement de solutions efficientes. Le rôle des stratégies de développement économique et des schémas d'accueil des entreprises est essentiel pour favoriser l'émergence de ces typologies.

Des niveaux de performance à viser

Chaque parc d'activités, quelle que soit sa localisation, sa taille ou la nature des activités qui y sont implantées, a son rôle à jouer dans les stratégies de développement des territoires. Et chaque parc d'activités peut participer à relever les défis à venir, en particulier ceux liés à l'adaptation aux changements climatiques. C'est pour cela que **le Cadre de référence est structuré autour de niveaux de performance se focalisant sur les principes d'intervention plutôt que sur des actions précises**.

- Chaque parc d'activités peut donc s'inscrire dans la démarche de labellisation PARC⁺.



Parc d'activités de 1,7ha à Saint-Martin-de-Queyrières (05) © ARBE.

Diversité des acteurs à associer et leurs rôles

Les parcs d'activités ont longtemps été pensés comme étant du ressort exclusif des collectivités locales, mais l'amélioration et l'adaptation de ceux-ci nécessitent une nouvelle approche, en faisant collaborer une diversité d'acteurs à travers de nouvelles gouvernances. Chaque acteur a un rôle différent et complémentaire à jouer dans ces démarches et des degrés de participation variables en fonction de l'Incontournable ou de l'Ambition traité. D'une manière générale, les rôles potentiels des différents acteurs peuvent être définis en fonction des points suivants.

Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et collectivité locale :

- Porter un projet politique et une stratégie de développement et d'adaptation.
- Élaborer et voter les documents-cadres (SCoT, PCAET, Stratégie de développement économique...).
- Faire respecter le cadre réglementaire (urbanisme, environnement, sécurité, zonage économique, etc.).
- Encadrer réglementairement certains droits (PLU/PLUi).
- Mobiliser du foncier.
- Commercialiser des offres foncières ou immobilières en lien avec les acteurs du domaine.
- Répondre à des appels à projets.
- Inciter et faciliter le développement d'un collectif d'entreprises.
- Soutenir l'implantation des solutions collectives, équipements et autres services.
- Aménager les réseaux et des infrastructures adaptées aux mobilités actives et collectives.
- Déployer certaines politiques territoriales liées à l'écomobilité, la gestion de l'eau, la préservation de la biodiversité, l'emploi et faire le lien avec d'autres telles que l'habitat.
- Impulser une démarche d'amélioration continue.

Gestionnaire (public ou privé) :

- Mettre en œuvre et animer le programme associé à la stratégie.
- Impulser de nouvelles approches.
- Coordonner les différents services et acteurs intervenant sur les communs.
- Assurer un niveau de connaissance adéquat du parc d'activités et partager les informations clés.
- Réaliser le suivi et le reporting des actions menées et des résultats obtenus.
- Soutenir les collectifs d'acteurs et les démarches engagées.

- Assurer l'interface avec les différents usagers.
- Faciliter l'implantation des solutions collectives contribuant à des pratiques plus vertueuses.
- Assurer une veille des innovations et un suivi des appels à projets en lien avec la stratégie.

Collectif (d'entreprises et/ou d'usagers) :

- Regrouper et fédérer les différents usagers du parc d'activités.
- Organiser des évènements et des manifestations conviviales/sportives pour renforcer la connaissance et les liens entre les acteurs.
- Informer, sensibiliser et accompagner l'évolution des pratiques des différents usagers.
- Faciliter, accompagner, coordonner ou porter des services/équipements collectifs à destination des usagers.
- Contribuer activement aux actions liées à l'amélioration et l'adaptation du parc d'activités.

Propriétaire foncier et immobilier :

- Respecter les différents engagements règlementaires ou autres.
- Contribuer à la qualité et la pérennité d'ensemble à travers un entretien des parcelles et des bâtis.
- Faciliter l'implantation d'autres activités économiques en intensifiant les usages du foncier et du bâti.
- Maintenir un niveau de performance adéquat des différents bâtiments et équipements.
- Participer activement aux projets et travaux d'amélioration et d'adaptation du fonctionnement du parc d'activités.

Entreprise exploitante :

- Respecter les différentes réglementations ou autres engagements.
- Contribuer au bon fonctionnement du parc et sa qualité d'usage.
- S'impliquer dans les démarches collectives et contribuer à la mise en œuvre de nouvelles synergies.
- Participer au développement de pratiques plus vertueuses en interne et à l'échelle du parc d'activités.
- Inciter les employés et usagers à s'impliquer dans la vie du parc d'activités.
- Contribuer aux réflexions pour une amélioration et une adaptation.

Usager :

- Respecter les différents engagements règlementaires ou autres.
- Contribuer au bon fonctionnement du parc d'activités et à sa qualité d'usage.
- Participer aux différentes initiatives collectives initiées à l'échelle du parc.
- S'impliquer dans l'évolution et l'adaptation des pratiques pour en réduire les impacts.
- Contribuer aux réflexions pour une amélioration et une adaptation.

D'autres acteurs clés peuvent être identifiés et associés pour alimenter la stratégie et/ou la mettre en œuvre. Il s'agit notamment des chambres consulaires, agences de développement économique, agences d'urbanisme, CAUE, services de l'Etat et agences publiques, financeurs, opérateurs d'aménagement, etc. (cf. [Etude « ZAE : De l'inventaire à la stratégie »](#), DREAL, 2024).



4 degrés de participation :

Pour chaque thème Incontournable ou Ambition, le degré d'implication et le rôle des principaux acteurs évoluent et peuvent être organisés en quatre paliers :

Degré 0. Non concerné par la thématique

projet avec la possibilité de remettre en cause les fondamentaux.

Degré 1. Information et consultation :

- Destinataire d'une information/exPLICATION sur la situation actuelle ou les projets.

- Recueil des attentes en amont, des critiques et avis pour affiner à la marge un projet dont la conception est déjà bien avancée.

Degré 2. Concertation et

co-construction :

- Capacité à prendre une décision finale.

et encadrement :

- Possibilité de fixer un cadre réglementaire.

- Implication dès la conception d'un

- Capacité à se saisir d'un sujet pour mobiliser les autres parties prenantes.

Dans chaque fiche Incontournable et Ambition, un tableau en fait la synthèse (cf. [Notice](#)).

Présentation des thèmes Incontournables et Ambitions

Le Cadre de référence est structuré autour de **12 thèmes** répartis en deux catégories complémentaires : **4 Incontournables** et **8 Ambitions**.

À travers ces 12 thèmes, le Cadre de référence englobe l'ensemble des sujets qui doivent être abordés lors de la conception et de la mise en œuvre d'une stratégie d'amélioration et d'adaptation d'un parc d'activités, en particulier s'il s'engage dans une labellisation PARC⁺.

- Les thèmes Incontournables s'intéressent au fonctionnement du parc d'activités et des organisations associées.
- Les thèmes Ambitions recouvrent l'ensemble des autres sujets à prendre en compte dans une telle démarche.

Ces deux catégories sont intrinsèquement liées dans le sens où les Incontournables favorisent la mise en œuvre des Ambitions et inversement les Ambitions permettent d'alimenter les organisations résultantes des Incontournables.

Les 4 thèmes Incontournables :



- **I.1 - Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue**
À travers une bonne compréhension des enjeux et des défis qui s'accumulent sur les parcs d'activités et une veille des pratiques inspirantes, élaborer une vision désirée et la stratégie de mise en œuvre adéquate.



- **I.2 - Fédérer l'ensemble des parties prenantes**
Organiser de nouvelles gouvernances pour associer et impliquer l'ensemble des parties prenantes afin de construire, à travers des démarches collectives, de nouvelles solutions et renforcer l'ancrage au territoire.



- **I.3 - Organiser la gestion et le suivi du parc**
Mobiliser les moyens et les organisations adéquats pour la mise en œuvre de la stratégie de développement du parc d'activités, assurer son suivi et en partager les résultats pour l'inscrire dans une logique d'amélioration continue.



- **I.4 - Développer les liens et les synergies entre les entreprises**
Renforcer les liens entre les entreprises à travers des évènements conviviaux, des temps d'échanges et des rencontres pour contribuer à l'amélioration des pratiques, développer de nouvelles solutions collectives, créer des synergies ou mutualiser certains équipements et usages.

Les 8 thèmes Ambitions :



- **A.1 - Penser l'armature du parc comme un projet urbain**

Organiser dans une logique d'ensemble (plan guide) les différents éléments structurants du parc d'activités : les paysages, les polarités, les franges, la fonctionnalité interne, les interrelations au territoire et les trames dans une logique de continuité.



- **A.2 - Optimiser et intensifier les usages du foncier**

Préserver le foncier sur les parcs d'activités en densifiant et en verticalisant certains usages, en mutualisant d'autres, en revisitant la notion de propriété du foncier ou en concevant des approches à l'échelle de l'îlot plutôt qu'à celle de la parcelle.



- **A.3 - Accompagner l'évolution et le renouvellement du bâti**

Penser la qualité environnementale du bâti pour en améliorer la performance énergétique et renforcer le confort d'usage tout en réduisant ses impacts. Imaginer de nouvelles approches intégrant plus de modularité, de mutualisation et de réversibilité. Renforcer la qualité architecturale du bâti et développer un panel d'offres.



- **A.4 - Réintroduire l'eau et la nature**

Redonner sa place à l'eau et la nature au sein des parcs d'activités à travers la continuité des trames, la désimperméabilisation des sols, la protection de la faune et de la flore, le maintien d'écosystèmes sains et fonctionnels, l'élaboration de solutions fondées sur la nature, la préservation des ressources et les adaptations nécessaires aux changements climatiques.



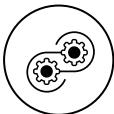
- **A.5 - Favoriser le bien-être des usagers**

Contribuer à améliorer la qualité de vie des usagers, leur santé et l'inclusion à travers le déploiement de services, l'amélioration des aménagements, la conception de lieux de vie communs, l'organisation de moments conviviaux ou la mobilisation pour faciliter l'accès à un emploi pour tous.



- **A.6 - Veiller à une bonne accessibilité et favoriser l'écomobilité**

Repenser les déplacements des personnes et des marchandises sur les parcs d'activités pour les optimiser et les décarboner, renforcer la sécurité des différents modes, déployer les équipements adéquats, amplifier l'information et la sensibilisation aux nouveaux usages et favoriser les solutions mutualisées et collectives de déplacement.



- **A.7 - Renforcer les synergies et l'économie circulaire**

Contribuer au développement des liens entre les entreprises pour consolider les écosystèmes économiques locaux à travers : de nouvelles mutualisations ou coopérations, l'émergence de nouveaux services ou des démarches d'écologie industrielle territoriale autour des flux d'énergie, d'eau, de matières et de résidus de production.



- **A.8 - Gérer les risques et les nuisances**

Atténuer la survenance et les conséquences des risques technologiques et naturels à travers une meilleure connaissance de ces derniers, l'information des parties prenantes, le suivi et la gestion des risques et nuisances, les stratégies d'implantation des activités économiques ou encore la réalisation des aménagements nécessaires dans une logique d'adaptation aux changements climatiques.

Notice de lecture des fiches Incontournables et Ambitions

Les différentes fiches **Incontournables et Ambitions** du Cadre de référence sont structurées autour de trois blocs complémentaires.

- **Cadre d'intervention** : comprendre le périmètre de l'Incontournable ou de l'Ambition, des objectifs associés et des enjeux afférents qui pèsent sur les parcs d'activités ;
- **Niveaux de performance** : identifier les différentes actions qui peuvent être engagées et leur intérêt au regard des démarches d'amélioration continue et d'adaptation ;
- **Inspirations** : trouver des exemples inspirants, des contacts et de la documentation pour accompagner la mise en œuvre des actions en lien avec l'ambition.

Cadre d'intervention

Chaque fiche débute par une présentation du thème de l'Incontournable ou de l'Ambition pour bien appréhender son périmètre, les différents objectifs visés, les problématiques rencontrées, les orientations à suivre, les rôles des différentes parties prenantes ainsi que pour chaque ambition, les points de convergence avec les autres ambitions.

Objectifs

Ce sont les finalités qui peuvent être fixées pour chaque Incontournable et Ambition ainsi que les gains/bénéfices associés. C'est un point essentiel pour élaborer une vision à moyen terme (10 ans) du parc d'activités et la stratégie d'intervention associée. Les objectifs permettent ainsi de répondre à la question : « Pourquoi intervenir sur ce thème ? ».

Problématiques

Il s'agit des principaux dysfonctionnements et freins régulièrement identifiés au sein des parcs d'activités, en particulier lors de l'accompagnement au label PARC⁺.

Orientations

Des démarches sont présentées afin de renforcer la performance du parc en répondant à la question : « Comment intervenir sur ce thème ? », sans que cela soit exhaustif ou restrictif.

Acteurs et rôles potentiels

Les rôles et postures potentiels des différentes parties prenantes sont synthétisés dans un tableau selon 4 degrés d'implication : « Non concerné » / « Information et consultation » / « Concertation et co-construction » / « Décision, impulsion et encadrement ». (cf. [Diversité des acteurs et rôles](#)).

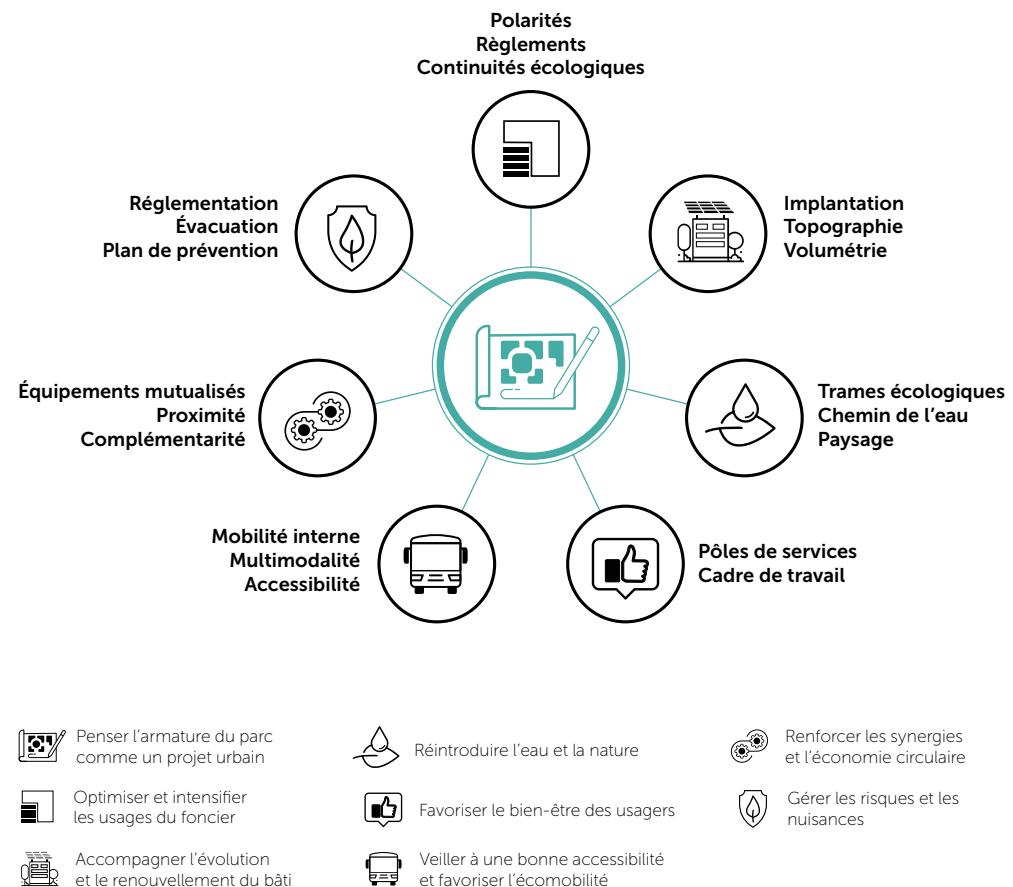
Points de convergence entre Ambitions

Cette section, présente uniquement dans les fiches Ambitions, permet de mettre en exergue de manière visuelle les liens existants entre celles-ci. En effet, chaque ambition doit être abordée dans une logique globale d'interrelations, et non en silo.

Les liens sont matérialisés à travers un graphique de type « marguerite des ambitions » et quelques points de convergence sont indiqués pour renforcer la compréhension de ces liens.

Exemple ci-dessous pour l'Ambition 1

Penser l'armature du parc comme un projet urbain.



En raison de leur approche *de facto* transversale, les fiches Incontournables ne contiennent pas cette marguerite. En revanche, les liens avec les Incontournables sont repris au sein des niveaux de performance.

Niveaux de performance

La performance est structurée en quatre niveaux, allant d'une approche passive à une démarche de plus en plus proactive et performante. Chaque parc peut ainsi s'autoévaluer et viser des objectifs atteignables. Les attendus sont mentionnés à titre indicatif sans exhaustivité et sont à adapter selon le contexte du parc (cf. [Diversité des territoires et parcs](#)). Ils ne préjugent pas du résultat d'une candidature au Label PARC⁺, dont l'attribution relève de la décision du jury.

Niveau 0 : intention d'agir

- Prise de conscience de se mobiliser sur la thématique concernée.
- Recherche d'informations sur les bonnes pratiques.

Niveau 1 : prérequis

- Début de connaissance des niveaux de performance du parc d'activités et de ses marges d'amélioration (diagnostic).
- Élaboration d'un premier programme d'intervention en particulier sur les espaces communs.
- Information et sensibilisation auprès des entreprises et des usagers, de manière individuelle ou collective.
- Début de consultation de certaines parties prenantes.
- Quelques actions ponctuelles.

Niveau 2 : acquis

- Début d'approche globale faisant le lien avec les autres ambitions.
- Renforcement des compétences et des moyens en interne.
- Connaissance et suivi des niveaux de performance associés à la thématique (tableau de bord).
- Amélioration des pratiques au niveau des espaces communs.
- Consultation et co-construction de solutions avec certaines parties prenantes.
- Travail collectif régulier avec les entreprises et les usagers et mise en œuvre des premières réalisations.
- Premiers résultats concrets et opérationnels.

Niveau 3 : amélioration pour adaptation

- Prise en compte efficiente de la thématique par le gestionnaire, le collectif d'entreprises, les entreprises et les usagers.
- Politique d'amélioration continue des pratiques en lien avec la thématique.
- Résultats concrets, opérationnels et consolidés.
- Coconstruction/codécision dans le cadre de la gouvernance avec une autonomie de certaines instances (lien avec les collectifs d'entreprises structurés).
- Capacité du collectif d'entreprises à mettre en œuvre concrètement les mutualisations et synergies avec, en fonction des contextes, la gestion d'un ou plusieurs équipements.
- Perception des défis à venir et anticipation des actions à engager (+).
- Mise en œuvre des premières actions d'adaptation (+).

(+) : pointe des actions directement en lien avec une stratégie d'adaptation aux changements climatiques et de bifurcation écologique (cf. [Avant-propos](#)).

Pour faciliter la compréhension des liens existants entre les Ambitions et les Incontournables, des renvois sont indiqués pour chaque attendu. Les icônes suivantes permettent de visualiser le lien avec les Incontournables :



Incontournable 1 : partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue.



Incontournable 2 : fédérer l'ensemble des parties prenantes.



Incontournable 3 : organiser la gestion et le suivi du parc.



Incontournable 4 : développer des liens et les synergies entre les entreprises.

Exemple :

Niveau 0 : intention d'agir



- Faible connaissance du niveau de satisfaction des usagers et des éventuelles problématiques. ●
- Absence d'équipements ou de solutions dédiés sur la zone d'activités ou à proximité. ● ●
- Recensement des solutions actuelles et identification des solutions envisageables (en particulier pour la mobilité des usagers). ●

Dans l'exemple ci-dessus, il est ainsi mis en évidence que, dans l'optique de renforcer sa connaissance du parc d'activités, il est nécessaire de se doter d'une organisation et des outils adéquats au niveau de la gestion du parc d'activités.

De même, si le souhait est de développer des solutions et équipements mutualisés, cela nécessite de l'inclure dans la stratégie de développement et de mobiliser le gestionnaire du parc d'activités et les entreprises implantées dans une logique collective.

Inspirations

Pour faciliter le passage à l'action, il est possible de s'inspirer de bonnes pratiques concrètement mises en œuvre par d'autres parcs d'activités et de se nourrir de ressources existantes.

Différents exemples sont donnés pour illustrer les possibilités d'intervention, dont une grande partie sont extraits des parcs d'activités labellisés PARC⁺. En fin de document un index (cf. [Annexe II](#)) permet de retrouver la liste des parcs cités et leurs caractéristiques (surface et typologie de territoire).

Une description détaillée des lauréats PARC⁺ et de leurs initiatives inspirantes sont accessibles sur le site de l'ARBE : <https://www.arbe-regionsud.org/1454-label-parc.html>

Ressources

Des ressources complémentaires sont indiquées permettant d'approfondir les réflexions engagées, d'identifier des acteurs locaux en capacité d'accompagner les parties prenantes des parcs d'activités ou d'autres outils méthodologiques.



Encadrés

Des encadrés viennent approfondir certaines notions, dont une liste est disponible en fin de document (cf. [Annexe IV](#)).



Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue



Intervenir sur un parc d'activités nécessite avant tout de s'interroger sur la direction à lui donner pour les années à venir, dans une approche holistique et complexe. Cela implique de tenir compte des évolutions du monde économique, d'intégrer les indispensables transitions écologiques et l'adaptation aux changements climatiques, mais aussi de comprendre les nouvelles attentes sociétales.

Partager une vision du parc d'activités souhaité à moyen et long terme aidera à répondre à de nombreuses questions sur son évolution. Inversement, **répondre à ces questions contribuera à construire et affiner cette vision d'avenir :**

- À quoi ressemblera le parc d'activités dans 10 ans (dans un contexte notamment de changements climatiques) ?
- Quels bénéfices apportera-t-il au territoire ?
- Comment contribuera-t-il à relever les défis croissants, notamment face aux changements climatiques et à la nécessité de sobriété foncière ?
- Comment doit-on dès aujourd'hui intégrer les incertitudes dans les documents de planification ?
- En cas de création ou d'extension, le projet a-t-il fait l'objet d'une réflexion approfondie pour justifier de sa nécessité et de l'impossibilité de requalifier ou recycler une friche industrielle existante ?
- Son positionnement économique est-il clair et stratégique pour le territoire ?
- Etc.

Penser un parc d'activités à moyen-long terme implique de bien comprendre les défis futurs et d'explorer des solutions variées. C'est écrire une nouvelle histoire qui nécessite d'expérimenter des approches plus collectives, d'apprendre à gérer ensemble la rareté des ressources et d'intégrer pleinement la notion de résilience. Ces nouvelles stratégies doivent s'accompagner d'un changement de paradigme :

- Passer d'une logique expansive à celle d'une consolidation, de requalification et de dynamisation de l'existant,
- Privilégier une approche collective des entreprises plutôt qu'individuelle,
- Evoluer de la consultation vers la codécision,
- Intégrer la contrainte d'un monde aux ressources limitées et non plus illimitées.

Au regard de ces évolutions profondes, il ne s'agit plus de penser de simples transitions, mais bien de penser de véritables bifurcations, dans une optique d'adaptation.

La construction de cette vision est un processus itératif complexe qui imbrique l'ensemble des ambitions du Cadre de référence et qui s'enrichit continuellement des expériences menées sur d'autres parcs, des résultats obtenus localement, des nouvelles pratiques et innovations, mais aussi d'une meilleure perception des enjeux à venir. Cela requiert par ailleurs une gouvernance claire associant toutes les parties prenantes, afin de mobiliser les compétences appropriées.

Les bifurcations imposent aux collectivités et aux entreprises d'évoluer sur de nombreux sujets comme la capacité des territoires à accueillir certaines activités, la propriété du foncier, la mutualisation de certaines pratiques et d'équipements.

Pour décliner cette vision désirable, une stratégie de développement du parc d'activités doit être conçue en lien avec les documents stratégiques existants (par exemple, le Schéma d'offre d'accueil des entreprises ou Schéma de développement des parcs d'activités et la stratégie de développement économique). Le rôle de cette stratégie de développement est d'organiser et de documenter les interventions imaginées pour les différentes ambitions et de créer des passerelles entre ces dernières dans une approche intégrée.

Elle doit également favoriser l'innovation à tous les niveaux pour renforcer la compétitivité, la durabilité et l'attractivité des parcs. Elle structure aussi le processus

d'amélioration continue grâce à des procédures adaptées, les outils de suivi et les gouvernances efficientes.

Objectifs

Au regard de leur rôle clef dans l'évolution d'un parc d'activités, la vision et la stratégie englobent de nombreux objectifs :

- **Décliner les grandes orientations politiques** définies pour le territoire sur le parc d'activités dans une logique d'intégration au territoire : TRACC, SRADDET, SRDEII, SCoT, PLU/PLUi, PADD, PCAET, emploi, mobilité...
- **Définir les gains associés au parc d'activités** et son rôle au sein de la stratégie de développement économique, et plus largement du territoire, dans une logique de complémentarité et différenciation avec les autres offres économiques et d'adaptation aux activités ciblées ;
- **Partager un imaginaire réaliste du parc d'activités à moyen-long terme** intégrant les différentes ambitions à prendre en compte pour relever les nouveaux défis et identifier de nouvelles solutions à mettre en

œuvre. Cet imaginaire doit contribuer à mobiliser les différentes parties prenantes autour d'un avenir commun ;

- **Organiser la mise en œuvre de la stratégie de développement** en mobilisant les moyens (humains, financiers, techniques et réglementaires) et les partenaires adéquats pour mener à bien les différentes actions, en documentant ces interventions et en inventant de nouvelles manières de faire ;
- **Améliorer et adapter continuellement les pratiques, la stratégie d'intervention et la vision** en suivant la mise en œuvre des actions, en mesurant les résultats obtenus et en impliquant les différentes parties prenantes pour identifier de nouvelles solutions ;
- **Définir les usages prospectifs pour assurer une optimisation du foncier** (cf. [Ambition 2](#)).

Problématiques

Des décennies à penser les parcs d'activités simplement comme du foncier à aménager et à vendre engendrent de nombreuses difficultés pour faire évoluer les regards :

- **Une culture limitée du fonctionnement des parcs d'activités**, des synergies interentreprises et des évolutions en cours qui ne favorise pas une appropriation des démarches innovantes et une capacité à se projeter dans le temps. Cette faible appétence pour le fonctionnement des parcs d'activités ne permet pas un partage d'information opportun auprès des parties prenantes. La connaissance et le partage de solutions qui fonctionnent facilitent l'appropriation et le passage à l'acte et permettent de faire évoluer les échanges de : « Est-il opportun de déployer cette solution ? » à « Comment pouvons-nous déployer cette solution ? » ;
- **Des objectifs trop vagues accolés aux parcs d'activités** (vente de foncier, implantation d'entreprises et création d'emplois) qui intègrent mal les défis qui s'imposent et ne permettent pas de faire les choix ambitieux nécessaires ;
- **Un faible suivi des niveaux de performance et des résultats obtenus** : usages du foncier et du bâti, rentabilité (gains fiscaux amputés des coûts d'entretien et des amortissements des travaux), besoins

des entreprises implantées et ciblées, mais aussi des usagers, potentiels d'amélioration et solutions collectives existantes. L'absence d'éléments factuels ne permet pas d'avoir une vision suffisamment objective pour orienter les politiques publiques. Les premiers travaux d'inventaire des zones d'activités dans le cadre de la loi Climat et résilience ont permis une première prise de conscience ;

- **Une vision des parcs d'activités comme un produit à part**, déconnecté du reste du territoire qui n'incite pas à y décliner les autres politiques publiques ou à atteindre des niveaux de performance appropriés pour en assurer le bon déploiement (écomobilité, valorisation de la biodiversité, écologie industrielle et territoriale, économie circulaire et économie régénérative, attractivité du territoire...) ;
- **L'absence de vision à une échelle territoriale pertinente** : chaque commune désire son propre parc d'activités sans nécessairement tenir compte des parcs d'activités existants ou friches recyclables à proximité, la disponibilité foncière et les besoins réels ;
- **Une uniformisation de l'offre** proposée aux entreprises, quelle que soit la vocation décidée dans les stratégies et qui se résume trop souvent à du foncier à la vente.

Orientations

Pour renforcer l'appropriation d'un imaginaire réaliste, une vision désirée et partagée, et l'implication des différentes parties prenantes dans sa matérialisation, plusieurs orientations sont privilégiées :

- **Renforcer la connaissance globale du parc** au regard des différentes ambitions du Cadre de référence à travers la connaissance physique du parc d'activités, le déploiement d'outils d'observation, l'organisation régulière de rencontres avec les différentes parties prenantes, le partage de l'information ;
- **Nourrir le collectif d'illustrations sur la diversité des actions envisageables** à travers l'organisation de temps d'information, le partage d'expériences et d'informations, la visite de parcs d'activités vertueux, l'organisation d'une veille, la valorisation des

réussites, la visite d'entreprises, les rencontres avec d'autres associations locales d'entreprises...

- **Appréhender le nouveau rôle de gestionnaire** pour impulser des initiatives sur l'ensemble des ambitions, faciliter la recherche de nouvelles solutions et expérimentations (appels à projets...) et tisser des liens entre les différents acteurs et compétences ;
- **Déployer les organisations adéquates** : élaboration de schéma de parcs d'activités (ou d'offre d'accueil des entreprises), définition des différentes instances de suivi et de gouvernance, élaboration des axes stratégiques d'intervention dans une logique transversale, mobilisation des parties prenantes, des partenaires et des moyens pertinents.

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire			●	
Collectif			●	
Propriétaires		●		
Entreprises		●		
Usagers		●		

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir

- Recherche d'information sur les stratégies de développement des parcs d'activités et les bonnes pratiques déployées sur d'autres territoires.
- Esquisse de réflexion pour enclencher l'élaboration d'une stratégie de développement.
- Début d'un état des lieux du parc d'activités et identification des premières marges d'amélioration.

Niveau 1 : prérequis

- Élaboration et validation d'une vision du parc d'activités à 10 ans et de la stratégie de développement associée par les instances de l'EPCI ou le CA pour les structures privées.
- Prise en compte partielle des différentes ambitions au sein de la stratégie avec une logique de remise à niveau des pratiques concernant les communs et de prise de contact avec les entreprises.
- Mise en place de premiers outils de pilotage et de suivi de la mise en œuvre de la stratégie et des résultats obtenus.
- Organisation d'une gouvernance interne à la structure en charge de la gestion : comité de site, comité de pilotage, comité stratégique impliquant les différents services et les élus du territoire.
- Début d'implication des parties prenantes dans la conception de la stratégie et dans son déploiement.
- Renforcement de la connaissance et des interventions ponctuelles par la collectivité locale en mobilisant tous ses services.

- Sélection des entreprises candidates à l'implantation par un comité d'agrément qui associe l'EPCI et la commune.
- Réalisation d'une étude / état des lieux sur le développement économique du territoire et les différents espaces d'activités (Parcs d'activités, centres-villes, etc.).

Niveau 2 : acquis

- Déploiement d'outils adéquats pour le pilotage et le suivi de la mise en œuvre de la stratégie et des résultats obtenus.
- Organisation adaptée pour faciliter l'amélioration des pratiques et l'identification de nouvelles actions.
- Volonté d'élargir la gouvernance aux autres parties prenantes, en particulier les entreprises.
- Prise en compte transversale des différentes ambitions au sein de la stratégie dans une logique de consolidation des pratiques au niveau des communs et d'implication des entreprises et des propriétaires pour les espaces privés.
- Implication ponctuelle des parties prenantes dans une logique de consultation concernant l'évolution du parc d'activités : enquête de satisfaction, réunion d'information, atelier de concertation, etc.
- Renforcement des liens avec les autres documents-cadres déployés à l'échelle du territoire et meilleure prise en compte de ces derniers dans la stratégie de développement du parc d'activités.
- Organisation d'un point au moins annuel avec les instances dirigeantes sur la mise en œuvre de la stratégie, des résultats obtenus et des améliorations envisagées.
- Sélection des entreprises candidates à l'implantation par un comité d'agrément qui associe l'EPCI, la commune et d'autres parties prenantes.

Niveau 3 : amélioration pour adaptation

- Approche proactive du développement du parc avec le suivi fin des pratiques, l'anticipation des difficultés par le déploiement des mesures correctives nécessaires, le respect des règles et des engagements par les différentes parties prenantes.
- Dynamisme de l'amélioration continue avec une organisation évolutive et adaptée permettant de se saisir de nouveaux sujets et d'y associer les différentes parties prenantes et les partenaires.
- Diversité des instances de gouvernance adaptée aux solutions développées et qui favorise l'implication des différentes parties prenantes.
- Renforcement des moyens mobilisés pour déployer la stratégie sur le parc d'activités en interne ou par la mobilisation de partenaires ou de prestataires.
- Comité d'agrément pour la sélection des entreprises candidates à l'implantation qui associe l'EPCI, la commune et d'autres parties prenantes, avec des critères filière et complémentarité des entreprises.
- Mise en place d'outils permettant de garantir dans le temps les orientations fixées (choix d'implantation des entreprises).
- Consolidation des pratiques pour une majorité des ambitions dans une logique de renforcement des liens entre les espaces communs et les espaces privés avec la priorisation des approches collectives pour les nouveaux modèles de développement. (+)
- Impulsion de pratiques innovantes et d'expérimentations pour faire face aux enjeux en particulier ceux liés à l'adaptation aux changements climatiques. (+)
- Organisation d'un travail prospectif continu pour le parc d'activités basé sur la consolidation des connaissances concernant les différentes ambitions. (+)

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

Lauréats PARC+

- Vocation du parc d'activités pour une filière stratégique régionale (Aéronautique et Spatial) avec une offre foncière et immobilière diversifiée, un écosystème complet (pépinière d'entreprises, offre de formation, accès piste de l'aéroport d'Avignon, etc.) et une animation par un Pôle de Compétitivité (Pôle Safe) : **84_Pegase**.
- Inscription de la vocation productive du parc dans les statuts de la ZAC ou dans le règlement du lotissement : **06_Indusparc ; 13_Rousset**.
- Mise en place de mesures pour maintenir dans le temps la vocation productive du parc telles que l'interdiction des activités commerciales (permets la non-concurrence avec les commerces de centre-ville), l'interdiction du logement, ou l'inscription de clauses de non-spéculation foncière : **84_Camp-Bernard**.

- Mise en place d'un comité d'agrément à la vente et à la revente avec des critères filière afin de dédier le parc d'activités à une filière stratégique ciblée : **04_Villaret ; 83_Breguières**.
- Réflexion prospective menée en concertation avec 52 personnes issues de l'écosystème du Technopôle et représentant 40 organismes, création d'un comité d'implantation composé de 12 entrepreneurs/ses du Technopôle qui valide les candidatures à l'implantation : **13_Arbois**.

Autres parcs d'activités

- Etude prospective relative au développement économique, urbanistique et aux mobilités du technopôle Savoie Technolac impliquant l'ensemble des parties prenantes : **73_Bourget du Lac**.
- Rapport d'activités annuel du Parc industriel de la plaine de l'Ain : **01_Saint-Vulbas**.

Voir Index des lauréats p. 117

Ressources

- [Planifier l'adaptation au changement climatique : agir aujourd'hui pour mieux préparer demain. Edition du club STEP n°6. ADEME](#).
- [Kit des données clés de l'adaptation. Diagnostiquer l'adaptation au changement climatique dans les documents d'urbanisme. ADEME](#).
- [Guide méthodologique « De l'inventaire à la stratégie foncière », Livret 1 « Aménagement économique et sobriété foncière », DREAL PACA](#).



Les filières stratégiques de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a défini 8 filières d'excellence, identifiées comme des Opérations d'Intérêt Régional (OIR), sur lesquelles le territoire dispose d'avantages compétitifs en termes d'innovation, de croissance et d'emploi :

Naturalité

Industries du futur

Energies de demain

Thérapies innovantes

Silver économie

Economie de la mer

Tourisme et industries créatives

Smart Tech



Fédérer l'ensemble des parties prenantes



La prise en compte des différentes ambitions et l'adaptation aux changements climatiques et autres défis à venir impliquent de **penser globalement le fonctionnement d'un parc d'activités** en s'affranchissant des limites administratives et de développer de nouvelles solutions collectives (cf. [Incontournable 4](#)). Il est généralement admis qu'environ 20% de la surface d'un parc d'activités est détenu par le gestionnaire, qu'il soit public (EPCI en lien avec la commune) ou privé, et donc 80 % par des acteurs privés (propriétaires bailleurs ou entreprises exploitantes). **La reconquête et la redynamisation des parcs d'activités nécessitent d'être pensées avec les propriétaires.** Les stratégies d'intensification des usages du foncier, d'évolution des bâtiments, de la mutualisation de certains équipements ou de continuité des trames demandent de construire de nouvelles solutions en **partenariat entre acteurs publics et privés.**

Penser globalement le parc d'activités implique ainsi de mobiliser **une grande diversité d'acteurs** (autres services, élus, chefs d'entreprises, propriétaires, usagers, riverains, partenaires, prestataires) avec des niveaux de participation en fonction des ambitions, des sujets ou des actions abordés. Cette diversité impose d'organiser ces nouvelles gouvernances en édifiant des règles claires, en partageant l'information adaptée, en structurant les processus de décision, en garantissant un certain niveau de confiance et d'intégrité, en développant le pouvoir d'agir et enfin en cultivant l'intelligence collective.

Leur déploiement doit s'accompagner d'une stratégie adéquate et de la mobilisation des moyens suffisants (financiers, humains et techniques) sous peine de démolir les parties prenantes et ne pas arriver à développer une culture du collectif suffisante pour envisager de nouvelles synergies. Après tant d'années de contiguïté, il est nécessaire de réapprendre à travailler ensemble, à collaborer.

Il est attendu que le gestionnaire accepte de partager certaines prises de décision voire de porter des actions qui ne résultent pas pleinement de son choix et dont il ne maîtrise pas toujours le résultat. En effet, pensées souvent dans une logique restrictive et partielle, **les nouvelles gouvernances doivent dépasser les classiques consultation ou concertation pour tendre vers un engagement participatif renforcé visant la co-construction ou la codécision.** Ces nouvelles gouvernances comprennent naturellement celles initiées par le gestionnaire, mais doivent aussi être mises en œuvre par les entreprises entre elles pour gérer les démarches collectives et de nouvelles synergies. Le déploiement de structures du type associatif en offre un premier cadre qui pourra évoluer avec le développement d'une culture du collectif et l'ambition des coopérations.

Les gouvernances sur un parc d'activités sont finalement protéiformes, initiées par différents acteurs et aux périmètres complémentaires. Pour accompagner cette diversité, il faut penser à de nouvelles pratiques plus évolutives et de plus en plus complexes.

La bonne organisation du « **faire ensemble** » avec **toutes les parties prenantes** demande du temps, mais cet investissement assure la légitimité du projet et facilite son exécution.

Objectifs

Sujet incontournable pour développer une approche globale des parcs d'activités, fédérer l'ensemble des parties prenantes devient une nécessité pour répondre aux objectifs qui y sont liés :

- **Consolider l'efficience des organisations internes**, le partage des décisions et des responsabilités, l'amélioration continue des pratiques aussi bien pour les services que les élus (municipaux et intercommunaux) ;
- **Renforcer l'adhésion des différentes parties prenantes** à une notion de destin commun pour faciliter la mobilisation individuelle et collective dans le cadre de l'amélioration des pratiques et l'intensification des usages, mais aussi pour trouver de nouvelles solutions face à certains défis comme la raréfaction des ressources ;
- **Enrichir les réflexions dans le cadre des politiques d'amélioration continue et renforcer la transversalité des approches** à travers l'apport de nouvelles idées, le croisement des regards et l'identification de nouvelles solutions ;

- **Définir les rôles et responsabilités de chacune des parties prenantes** : éviter les dérogations aux règles fixées, définir les périmètres de la gouvernance et l'utilisation des résultats, favoriser les échanges d'information et la compréhension des thématiques, former les différentes parties prenantes à la prise collective de décision, définir les responsabilités individuelles et collectives ;
- **Préparer dès aujourd'hui les réponses de demain pour faire face à l'accentuation des risques naturels** liés aux changements climatiques qui nécessiteront de penser de nouvelles solidarités pour faire face aux aléas et de savoir gérer ensemble la raréfaction de certaines ressources (eau, foncier, énergie, etc.).

Problématiques

L'approche classique développée autour des parcs d'activités laisse peu de place aux dialogues entre les différentes parties prenantes et génère ainsi de nombreuses difficultés :

- **Une logique de consultation** pour améliorer à la marge certains projets sans remettre en cause le bien-fondé ou le niveau de priorité de ce dernier. Cette culture du "faire seul", plus rassurante, a ancré un certain scepticisme concernant le bien-fondé d'impliquer les entreprises et les usagers dans les prises décision. Elle freine aussi l'acceptation d'idées qui ne vont pas nécessairement dans le sens espéré par les organisateurs. De même, cette concertation avec les différentes parties prenantes peut être perçue par certains acteurs comme une perte de temps pour répondre à une urgence toute relative à sortir de nouvelles opérations ;
- **Une stratégie « simpliste » d'implication des entreprises** qui intègre mal la construction d'une culture du collectif entre acteurs qui ne se connaissent pas. Le manque de connaissance des principes de fonctionnement des dynamiques collectives et une certaine réticence à organiser des temps conviviaux jugés peu sérieux ne facilitent pas l'implication des différentes parties prenantes ;
- **Une absence d'échanges réguliers avec les entreprises** qui se traduit souvent, lors des rares réunions organisées, par une remontée des différentes pro-

blématiques et insatisfactions. Cette réaction naturelle au regard de l'état de nombreux parcs d'activités peut inquiéter les organisateurs et laisser penser que cette nouvelle gouvernance risque de coûter bien cher en travaux. L'organisation régulière de ces rencontres, la prise en compte des retours et l'amélioration du parc d'activités permettent de tendre vers des réunions plus constructives et apaisées ;

- **Une faiblesse de la représentation des entreprises et des usagers** qui ne facilite pas la prise en compte des différents avis et idées sur l'évolution du parc d'activités. De même, les entreprises et les usagers n'ont pas le réflexe d'échanger entre eux (ou manquent de temps et de moyens humains) ne sachant pas nécessairement ce qu'il est possible de faire ou ce qui est autorisé ;
- **Une organisation non formalisée des gouvernances** qui ne permet pas de diffuser l'information appropriée, la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes, de définir un cadre clair de ce qui est négociable voire d'accepter des idées contraires ;
- **Une difficulté à faire émerger de nouvelles pratiques** en particulier celles nécessitant une implication des usagers comme la mobilité ou celles nécessitant un niveau élevé de confiance entre les entreprises (synergies, échanges ou mutualisation).

Orientations

Conscients de l'importance d'imaginer de nouvelles manières de faire ensemble, les gestionnaires engagent plusieurs chantiers autour de la gouvernance pour lui donner une nouvelle place au sein des stratégies de développement :

- Une consolidation des gouvernances internes :** création d'instances pour associer les différents services et les élus, élaboration de règles communes de fonctionnement et de modalités de prise de décision ;
- Un soutien à la structuration d'un réseau local d'entreprises :** rencontres individuelles avec les entreprises pour identifier des pistes de travail collectif et des leaders, organisation de réunions d'information et de mobilisation des entreprises sur des thématiques simples (espaces communs), intervention de représentant d'associations d'entreprises, organisation de temps conviviaux ;

- Une professionnalisation de la concertation :** mobiliser les compétences adéquates, élaborer les outils et les règles (périmètre et poids au regard de la décision finale) pour soutenir le processus, diffuser de l'information pour une bonne compréhension des participants et valoriser la démarche et les résultats obtenus pour renforcer l'implication ;

- Une expérimentation de nouvelles pratiques :** dialogue avec les entreprises quand il existe un projet d'implantation, sélection des entreprises afin de renforcer les synergies avec l'écosystème économique local, initiation d'investissements participatifs ou groupements d'achats, appels à projets, responsabilisation des usagers, etc.

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire			●	
Collectif				●
Propriétaires			●	
Entreprises			●	
Usagers			●	

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir

- Prise de conscience de la nécessité de travailler avec les parties prenantes, et en particulier les entreprises, pour relever les défis à venir.
- Recherche d'information sur les associations d'entreprises ou les comités de site.
- Échanges ponctuels avec quelques entreprises pour faire le point sur le fonctionnement de la zone d'activités.
- Réflexion sur les gouvernances interne à mettre en œuvre entre les élus et avec les autres services.

Niveau 1 : prérequis

- Impulsion politique des élus de la collectivité pour associer davantage les parties prenantes aux réflexions sur l'évolution du parc d'activités, à travers des actions ponctuelles.
- Quelques rencontres ponctuelles avec les entreprises du parc d'activités pour faire le point sur son fonctionnement : réunion d'information, temps festif, etc.
- Information des chefs d'entreprises, et éventuellement des usagers, sur le parc d'activités, son fonctionnement et les projets à venir.
- Respect du cadre légal pour l'information des parties prenantes (consultation, enquête publique, etc.).

- Culture de la consultation avec les usagers qui se développe peu à peu pour améliorer les projets portés par le gestionnaire.
- Début de formalisme des instances de gouvernance interne au gestionnaire.
- Niveau de maturité permettant principalement des réponses collectives basées sur la convivialité, avec un potentiel d'évolution vers des solutions plus complexes.

Niveau 2 : acquis

- Cadre favorable à la gouvernance institué par la stratégie de développement avec différentes instances, des procédures adaptées (consultation, concertation ou co-construction), une identification des parties prenantes à associer.
- Temps réguliers d'information avec les usagers et les autres parties prenantes du parc d'activités sur les actions menées, les projets et le recueil de nouvelles idées (au moins une fois par an avec les entreprises).
- Outils d'information et de reporting adaptés aux besoins des acteurs impliqués dans la gouvernance, en particulier les élus et les entreprises.
- Habitude du travail collectif qui fait évoluer les niveaux d'implication de la consultation à la co-construction : projet porté par la collectivité, mais qui nécessite d'associer les entreprises pour en garantir le bon fonctionnement.
- Organisation autonome de la représentativité des usagers, en particulier des entreprises (comité de site, association d'entreprises...).

Niveau 2 : amélioration pour adaptation

- Travail avec les différentes parties prenantes pour élaborer et actualiser une vision prospective du parc d'activités et la stratégie de développement associée.
- Niveau d'implication des parties prenantes et modalités associées adaptés aux solutions à mettre en œuvre pour chaque ambition.
- Développement d'actions et de projets collectifs déployés directement par les entreprises et les usagers (groupements d'achats, équipements partagés, etc.).
- Travail avec les acteurs de l'emploi et de la formation pour renforcer l'adéquation entre le bassin d'emploi et les besoins des entreprises, mais aussi prise en compte pour définir la stratégie d'évolution du parc d'activités.
- Capacité de la gouvernance à aborder des sujets complexes et à faire évoluer les solutions envisagées pour une plus grande efficience : logique de co-construction et de codécision. (+)
- Réflexion sur de nouveaux modes de gouvernances et des compétences à associer pour relever les défis à venir. (+)
- Contribution régulière aux réflexions des différentes parties prenantes dans le cadre de temps collectifs autour des défis, des conséquences et des solutions innovantes déployées sur d'autres parcs d'activités ou territoire (logique de conseil de développement ou conseil scientifique). (+)
- Implication des parties prenantes dans la définition du positionnement du parc d'activités, des critères d'éligibilité et de la sélection des porteurs de projets. (+)
- Modification des stratégies initiales pour tenir compte des bifurcations à venir en lien avec les nombreux défis qui s'accumulent et en particulier la raréfaction des ressources et les changements climatiques. (+)

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

- Signature d'une **charte d'engagements territoriaux** pour un ancrage durable du parc au sein du territoire par un grand nombre de parties prenantes (entreprises, institutionnels, financeurs, etc.), portant sur : Emploi, Environnement, Liens au territoire. Il est par ailleurs prévu d'organiser une cellule de suivi des objectifs de la charte. : **13_Aiguilles**.
- Création d'une association syndicale libre ouverte aux entreprises exploitantes du parc et du reste de la commune, avec une forte implication de la collectivité depuis la création du parc. Les entreprises exploitantes peuvent adhérer via leur propriétaire foncier : **13_Plaine de Jouques**.
- Création d'une association d'entreprises (Loi 1901) couvrant plusieurs parcs d'activités d'un territoire cohérent : **13_Marseille Nord ; 83_Toulon-Ouest**.
- Mise en place d'une association syndicale libre et d'une association loi 1901 sur un même parc d'activités : **06_Indusparc, 13_Rousset, 13_Vitropole**
- Crédit de la fédération T2R regroupant 7 associations d'entreprises situées sur un même bassin économique de l'Est marseillais et la CCI Aix-Marseille Provence, afin de faciliter les échanges, les mutualisations et le transfert de bonnes pratiques : **13_Plaine de Jouques ; 13_Les Paluds ; 13_Pôle Alpha ; 13_Napollon ; 13_Athelia**.
- Crédit d'un comité d'implantation composé de 12 entrepreneurs/ses du Technopole qui valide les candidatures à l'implantation de nouvelles startups: **13_Arbois**.

Voir Index des lauréats p. 117



Quelles formes juridiques pour un collectif d'entreprises ?

Un collectif d'entreprises peut prendre de nombreuses formes juridiques : Association syndicale libre (ASL), association loi 1901, Groupement d'intérêt économique (GIE), Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) ou encore syndicat mixte de gestion ou d'équipement.

Les formes les plus couramment rencontrées en Provence-Alpes-Côte-d'Azur sont l'ASL et l'association loi 1901.

- **L'ASL** doit être créée en même temps que le parc d'activités, puisque les statuts sont à annexer au CCCT. Elle a donc l'avantage de représenter l'ensemble des propriétaires fonciers du parc et dispose de ressources financières conséquentes et stables pour mener des ac-

tions d'envergure. L'ASL participe pleinement à la gestion du parc d'activités.

- **L'association loi 1901** présente une grande souplesse de statuts et peut être créée à tout instant. L'adhésion étant volontaire, elle ne représente qu'une partie des propriétaires fonciers mais est également ouverte aux entreprises exploitantes. Son fonctionnement est généralement centré sur l'animation du collectif d'entreprises.

La présence de ces deux formes d'associations est possible simultanément pour organiser la gouvernance de la gestion et de l'animation du parc d'activités (cf. 06_Indusparc, 13_Rousset, 13_Vitropole).



Organiser la gestion et le suivi du parc



La gestion regroupe l'ensemble des missions à mettre en œuvre pour tendre vers les objectifs fixés au parc d'activités dans le cadre de sa stratégie de développement. Ainsi elle organise, coordonne et documente les différents moyens mobilisés pour réussir cette mise en œuvre tout au long de son cycle de vie : de sa conception à son évolution voire sa disparition. Cette continuité dans le temps implique qu'elle peut être incarnée par différents acteurs : aménageurs et collectivités locales. Elle comprend des actions que le gestionnaire maîtrise pleinement et d'autres dont la réussite repose sur le niveau d'implication d'autres parties prenantes. Garant de la réussite de la démarche d'ensemble, le rôle du gestionnaire est alors de mobiliser les différents savoir-faire et acteurs autour d'un projet commun.

Les compétences du gestionnaire et de ses partenaires doivent permettre d'appréhender les différentes ambitions du cadre de référence et doivent évoluer en fonction de la montée en puissance de la stratégie de développement.

Les missions d'un gestionnaire sont nombreuses et diversifiées :

- La connaissance du parc d'activités, des entreprises et des usages ;

Objectifs

La gestion peut être assimilée à un moteur ayant pour rôle d'impulser une dynamique suffisamment forte pour tendre vers la vision souhaitée en y associant les différentes parties prenantes. Pièce centrale de toute démarche, la gestion englobe donc de nombreux objectifs :

- L'entretien et l'amélioration des espaces communs ;
- La promotion du parc, de sa dynamique, des entreprises implantées et de son actualité ;
- Le soutien au dynamisme et à l'évolution de l'offre dans une logique d'intensification des usages du foncier ;
- L'accompagnement des entreprises implantées et des porteurs de projets dans leur phase d'implantation et d'évolution à la hausse comme à la baisse ;
- Le soutien aux démarches collectives à travers la création d'un cadre favorable, l'impulsion de thématiques et le soutien à la mise en œuvre de certaines solutions ;
- La recherche de nouvelles solutions et de nouvelles règles communes dans une logique d'amélioration continue et d'adaptation aux changements climatiques ;
- Le suivi de la mise en œuvre des différentes actions et des résultats obtenus ainsi que leur diffusion ;
- La mobilisation et la coordination des différents services, partenaires et parties prenantes autour de projets transverses ;
- L'application des différentes règles et autres documents-cadres ou engagements des différentes parties prenantes ;
- L'élaboration de propositions pour l'amélioration de la stratégie de développement et la vision désirée.

Certaines missions peuvent être portées par d'autres services ou déléguées auprès de partenaires ou de prestataires externes.

Au regard des bifurcations actuelles liées aux différents défis qui s'accumulent sur les parcs d'activités, le métier de gestionnaire tend à évoluer pour renforcer les synergies, contribuer à l'étanchéité des flux dans une logique d'économie circulaire et renforcer l'adaptation aux changements climatiques.

- **Maintenir la qualité du parc d'activités en assurant les missions de suivi et d'entretien** régulier dans une logique d'amélioration continue des pratiques et en tenant compte de l'évolution des pratiques et des changements liés aux bifurcations ;

- **Renforcer le niveau de contribution du parc aux autres politiques publiques** par la consolidation des gains financiers (optimiser les gains fiscaux par rapport au investissements et coûts de gestion), le développement de nouvelles solutions et services adaptés aux usagers et aux habitants du territoire, la continuité des aménagements et des infrastructures avec les espaces environnants, etc. ;
- **Créer un cadre propice à l'amélioration et à l'adaptation des pratiques** à travers un entretien optimum des espaces communs, une solide connaissance d'ensemble du parc, une capacité à mobiliser les acteurs/partenaires, un lien avec les entreprises et le soutien aux démarches collectives ;
- **Assurer un niveau de connaissance adéquat** pour enrichir la politique d'amélioration continue à travers la gestion de différents observatoires, la production d'analyse, une veille sur la réglementation et sur les différentes ambitions ;
- **Donner envie de s'impliquer dans « l'aventure » du parc d'activités** aussi bien pour les entreprises présentes que celles ciblées : valorisation du parc, des entreprises et des différentes initiatives, diffusion d'information, promotion, participation à des appels à projets, amélioration de la renommée ;
- **Assurer la pérennité du parc d'activités** en adaptant les infrastructures, les procédures et les organisations aux différents risques industriels et naturels et en limitant les nuisances générées par les activités économiques ;
- **Piloter et soutenir des approches innovantes** pour les différentes ambitions : intensification des usages, évolution des différentes règles et autres documents qui encadrent les pratiques, élaboration de démarches collectives entre les entreprises ou les usagers.

Problématiques

Bien qu'étant une compétence pleine des intercommunalités depuis la loi NOTRe, peu de parcs d'activités sont réellement gérés dans une logique d'amélioration continue, ce qui génère de nombreux dysfonctionnements :

- **Des missions essentiellement cantonnées à l'entretien des espaces communs** (voies et espaces verts) sans réel lien avec le fonctionnement du parc d'activités et des entreprises ce qui ne favorise pas la mobilisation des compétences et des moyens financiers adaptés. De plus, ces missions sont souvent peu organisées et menées de manières aléatoires ;
- **Peu de coordination entre les différents acteurs concernés** (services et prestataires), ce qui limite les approches transversales entre les ambitions et donc l'efficience des actions engagées. Cette absence de dialogue ne permet pas une bonne compréhension mutuelle des attentes, pratiques et besoins ni une évolution des manières de faire ;
- **Une faible connaissance du parc d'activités** et de son niveau de performance : activités économiques, métiers, emplois, vacance, usages du foncier, gains fiscaux, biodiversité, usages des ressources... qui biaise les prises de décision et masque l'importance d'intervenir ;
- **Une faible identification du gestionnaire et de son rôle** par manque d'information sur les personnes à contacter, les domaines d'intervention et les modalités associées. Il peut résulter de ce manque d'information une certaine défiance en raison d'une éventuelle faible réactivité sur des sujets liés à l'entretien et les services du parc. Cette réaction peut être ac-

centuée par une intervention non coordonnée d'un autre service ;

- **Un manque de moyens et une organisation insuffisante** pour maintenir la qualité du parc et porter les différentes missions associées aux ambitions : disponibilité des agents, compétences mobilisées, programme d'actions et procédures associées, moyens financiers, cadre réglementaire ;
- **Une difficulté à faire émerger des démarches collectives** en raison de l'absence de volonté politique, de la faible connaissance des entreprises, d'un niveau de confiance peu élevé de ces dernières, d'un manque de temps pour mobiliser efficacement les différentes parties prenantes ;
- **Une réticence à valoriser les actions engagées sur le parc d'activités** à travers les canaux classiques de communication, en particulier les actions liées à l'animation et aux synergies. Cela se traduit par un manque d'outils et de stratégie claire de valorisation, ce qui dessert la mobilisation des acteurs réticents. Il en résulte une communication encore trop souvent axée sur la valorisation du foncier disponible et la proximité des axes structurants de communication.

Orientations

Sur les parcs d'activités engagés dans une dynamique d'amélioration continue, plusieurs axes de réflexion et d'intervention sont privilégiés :

- **Consolidation du rôle de gestionnaire** : prise de conscience de l'importance de se doter d'une organisation adaptée pour renforcer l'efficience et l'efficacité de la gestion : identification d'une personne formée en charge de la gestion, déploiement des outils de suivi et de pilotage, formalisation d'un certain nombre d'actions, information sur les niveaux de performance (fiche de suivi des parcs d'activités) et renforcement des liens avec et entre les entreprises ;
- **Prise en compte de nouvelles thématiques** en lien avec les différentes ambitions par renforcement interne des compétences (formation, recrutement) et par mobilisation des autres services, de partenaires externes ou de prestataires. Cet élargissement des compétences s'accompagne du déploiement d'outils de suivi et de pilotage ainsi que de nouvelles gouvernances ;
- **Développement du lien avec et entre les entreprises** : les missions du gestionnaire évoluent afin d'apporter un soutien aux démarches collectives entre les entreprises (cf. Ambition 7). Ce soutien s'appuie sur une consolidation de la connaissance mutuelle de l'écosystème économique local, l'organisation de temps conviviaux et professionnels, l'incitation à la création d'un réseau local d'entreprises (comité de site, club ou association) et le soutien à la montée en puissance, à la mise en œuvre de réalisations concrètes et à la lutte contre l'essoufflement. Il comprend aussi la mobilisation des outils de communication et d'information adéquats. En cela le gestionnaire devient facilitateur de la dynamique inter-entreprises ;
- **Impulsion de nouvelles modalités de gestion** résultante de réflexions pour une intégration plus forte des différentes ambitions, ce qui implique de nouvelles modalités de mise en œuvre impliquant une plus grande diversité d'acteurs et de nouveaux cadres contractuels. Ces réflexions se nourrissent aussi d'un début d'anticipation des actions à prévoir pour accompagner les conséquences des changements climatiques et des autres défis.

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire				●
Collectif			●	
Propriétaires		●		
Entreprises		●		
Usagers		●		

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir

- Recherche d'information sur la gestion des parcs d'activités et les solutions envisageables.
- Début de réflexion pour concevoir une gestion du parc d'activités avec une recherche d'information sur le sujet.
- Mobilisation d'une personne en interne avec pour mission d'organiser cette gestion du parc d'activités.
- Intention de candidater à la labellisation PARC⁺.

Niveau 1 : prérequis

- Nomination d'un référent pour le parc d'activités qui coordonne la mise en œuvre d'actions en lien avec certaines ambitions.
- Début de formalisation des interventions sur le parc d'activités avec le déploiement de procédures et d'outils de pilotage et de suivi.

- Coordination ponctuelle et plus ou moins formelle avec les différents services et acteurs en fonction de l'actualité ou d'une problématique.
- Début de collecte de données : inventaire du parc d'activités, entreprises, foncier disponible, fiscalité, emplois, marges d'amélioration et d'optimisation, etc.
- Quelques échanges ponctuels avec les entreprises dans une approche essentiellement individuelle.
- Diffusion interne et auprès des élus des informations clés sur le parc d'activités et ses niveaux de performance.
- Sensibilisation et information des élus sur les pratiques mises en œuvre pour d'autres parcs d'activités.

Niveau 2 : acquis

- Présence d'un référent pour le parc d'activités disposant du temps, des compétences et des moyens appropriés pour assurer la coordination de la gestion.
- Coordination régulière entre les différents services et acteurs concernés en lien avec l'ensemble des ambitions du Cadre de référence (comité technique).
- Suivi régulier de la qualité d'ensemble du parc d'activités et gestion des demandes d'intervention des entreprises ou des usagers.
- Connaissance fine du parc d'activités facilitée par l'usage d'outils de suivi et de tableaux de bord régulièrement actualisés.
- Organisation d'une veille sur la gestion des parcs d'activités afin d'alimenter l'amélioration continue : bonnes pratiques, AMI, appels à projets, métiers, etc.
- Soutien à l'organisation d'un collectif d'entreprises et d'usagers pour développer des synergies : organisation de temps conviviaux et professionnels, diffusion d'informations sur le parc d'activités et les entreprises.
- Valorisation du parc d'activités, des actions engagées et des parties prenantes à travers les outils de communication et d'information du gestionnaire, de la collectivité locale et des partenaires.

Niveau 3 : amélioration pour adaptation

- Organisation mature de la gestion du parc d'activités qui s'appuie sur un processus d'amélioration continue des pratiques impliquant les différentes parties prenantes et les élus avec éventuellement une certification du système de gestion (ISO 14001, ISO 9002).
- Association des parties prenantes, dont les entreprises, dans l'organisation de la gestion à travers une gouvernance renforcée et une culture du collectif mature.
- Amélioration de la gestion qui se traduit concrètement au niveau de la qualité d'ensemble du parc d'activités, son évolution et son adaptation.
- Réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité au regard des changements climatiques.
- Renforcement des compétences internes et des connaissances pour piloter et impulser les bifurcations nécessaires en lien avec les différentes ambitions. (+)
- Pilotage d'une réflexion continue sur l'adaptation du parc d'activités aux différents défis à travers le partage des bonnes pratiques et témoignages inspirants glanés lors de la veille ou la participation à des initiatives en lien avec les parcs d'activités. (+)
- Impulsion d'une culture de l'innovation et de soutien des initiatives pour le développement de pratiques plus vertueuses et plus collectives des solutions (appel à projets, AMI, contractualisation, mutualisation). (+)

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

Lauréats PARC+

- Création d'une **association de propriétaires** dès la création du parc, sous forme d'Association Syndicale Libre : **84_Piol2 ; 13_Plaine de Jouques**.
- Mise en place d'un **observatoire pour le suivi de l'offre et de la demande du foncier/immobilier** d'entreprises : **13_Rousset ; 84_Camp-Bernard**.
- **Certification ISO 14001** pour le management environnemental du gestionnaire ou de l'association d'entreprises : **83_Bréguières ; 13_Arbois ; 13_Athelia**.
- Elaboration d'un **programme «Dynamise ta zone»** pour animer la concertation entre collectivité et entreprises : **13_ZA du pont**.
- **Déambulation hebdomadaire** organisée pendant la phase de construction des bâtiments par l'adjoint à l'économie de la communauté de commune
- afin de rencontrer les chefs d'entreprises et de s'assurer du respect des PC, du règlement et des recommandations architecturales et paysagères : **84_Saint-Joseph**.
- Mise en place du **service «Allo Dépannage»** pour une meilleure réactivité et un suivi qualitatif du traitement des problèmes du quotidien : **13_Arbois**.
- Budgétisation, planification et réalisation de travaux de requalification de la voirie par l'association de propriétaires : **06_Indusparc**.
- Tour quotidien du parc d'activités par une salariée de l'association de propriétaires pour le **suivi des incivilités et limiter les dépôts sauvages** : **06_Indusparc**.
- Mise en place de **commissions de travail entre l'association de propriétaires, la Ville et la Métropole** pour la gestion et le suivi : **13_Vitropole**.

Autres parcs d'activités

- Certification ISO 14001 Parc industriel de la Plaine de l'Ain et élaboration d'un rapport annuel public : **01_Plaine-de-l-ain**.

Voir Index des lauréats p. 117



Développer les liens et les synergies entre les entreprises



Alors même que les parcs d'activités ont pour principal objet de regrouper des entreprises sur un même espace, peu d'initiatives sont engagées pour **tirer bénéfice de cette proximité induite**. Souvent pensés dans une logique de commercialisation de parcelles individuelles, **l'émergence de collectifs d'entreprises** n'est pas facilitée.

Toutefois, pour inventer des solutions qui dépassent la simple emprise des communs, les gestionnaires de parcs perçoivent de plus en plus la nécessité de faire avec les entreprises, les usagers et les propriétaires. Cette intuition est confortée par les nombreuses expériences qui illustrent le potentiel de ces **approches collectives pour contribuer à la qualité de vie, à l'intensification des usages du foncier ou à l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques**. Ces expériences illustrent bien la diversité des actions envisageables : convivialité, animation sportive ou culturelle, partage d'information, mutualisation de services, achats groupés, partage d'équipements et développement de synergies dans une logique d'écologie industrielle et territoriale et plus largement d'économie circulaire.

La réussite d'un collectif d'entreprises ne se décrète pas, mais peut être favorisée par un aménagement

adéquat, la présence de certains équipements ou de services, la stratégie de commercialisation qui favorise les complémentarités entre les activités ciblées. En effet, l'armature du parc d'activités et la conception des communs sont de puissants leviers pour favoriser **les rencontres et l'animation**, mais aussi accompagner la mise en œuvre de ces **nouvelles solutions collectives** (localisation et accessibilité). En complément de ce cadre favorable, le rôle et les missions des gestionnaires évoluent pour tenir compte du degré de maturité de la culture du **collectif : d'initiateur à facilitateur**.

La réussite d'un collectif d'entreprises nécessite de lui trouver une place adéquate que ce soit pour l'évolution de la stratégie de développement ou l'élaboration de certaines solutions en résultantes. Cela implique de repenser les gouvernances en y incluant les différentes parties prenantes (cf. [Incontournable 2](#)).

Selon la typologie du parc et du territoire (cf. [Fiche Diversité des Parcs](#)), le collectif d'entreprises peut se structurer à l'échelle du parc ou d'un territoire élargi, pour des synergies pertinentes. Il peut être **organisé et animé par la collectivité**, prendre la forme d'une structure formelle de type **club d'entreprises** (association loi 1901) ou être porté par une éventuelle **association de propriétaires de type Association Syndicale Libre (ASL)**. La vision partagée du parc d'activités (cf. [Incontournable 1](#)) constitue une colonne vertébrale à l'action du collectif.

Le potentiel des approches collectives pour apporter des solutions efficientes à l'ensemble des ambitions du Cadre de référence, appelle **à la professionnalisation des structures associées et des acteurs qui accompagnent ces démarches**. Il devient alors nécessaire d'inventer de nouvelles façons de faire, de nouveaux cadres juridiques, de nouveaux modèles économiques et un nouveau rôle pour le gestionnaire, intégrant pleinement l'animation et la coordination des collectifs.

Objectifs

Les liens et les synergies entre les entreprises étant au cœur du bon fonctionnement d'un parc d'activités, de nombreux objectifs y sont associés :

- **Enrichir la stratégie de développement du parc d'activités** en favorisant l'identification de nouvelles pistes d'intervention pour répondre aux besoins et défis des entreprises, en pensant globalement le

parc d'activités (espaces communs et privés) et en contribuant à la réussite des actions d'amélioration ;

- **Renforcer la renommée et l'image du parc d'activités** à travers sa capacité à mobiliser un collectif d'entreprises, à développer de nouvelles solutions et à valoriser les acteurs présents et les réussites ;
- **Impliquer l'ensemble des usagers** dans le bon fonc-

tionnement du parc et des différentes solutions déployées ou envisagées et inventer de nouvelles modalités de mise en œuvre et de gestion ;

- **Contribuer à l'ancrage des entreprises** en tissant des liens entre les entreprises et entre les salariés du parc pour un plus grand attachement au territoire. Cela contribue aux politiques de fidélisation des salariés et permet de remédier à l'isolement du chef d'entreprise ;
- **Disposer d'un interlocuteur représentatif** qui sert de relais auprès des entreprises : informer les entreprises sur les actions menées sur le parc d'activités et les associer, promouvoir des démarches plus performantes, valoriser des actions et des appels à projets, évaluer le niveau de satisfaction des différentes parties prenantes et les impliquer dans le processus d'amélioration continue ;
- **Contribuer à la réussite des stratégies pour favoriser le bien-être des usagers, les politiques d'accès à l'emploi et l'écomobilité** en facilitant les contacts avec ces derniers, en contribuant au déploiement des aménagements et services adéquats, en valoris-

sant les actions engagées, en mutualisant certains besoins (cf. [Ambition 5](#)) ;

- **Renforcer les synergies entre les entreprises** en facilitant le développement de liens entre les différentes entreprises et la mise en œuvre de nouvelles solutions dans une logique d'écologie industrielle territoriale, de synergies et d'économies d'échelle (cf. [Ambition 7](#)) ;
- **Penser de nouveaux modèles pour faire ensemble** dans une logique de « copropriété » ou de « co-usage » en particulier pour les communs et certains équipements : usages du bâti et foncier, stationnement mutualisé, salle de réunions/formations partagée, partage d'une station d'épuration...;
- **Renforcer la solidarité entre les entreprises** pour faire face à la survenance des risques naturels ou technologiques et favoriser la reprise et la continuité d'activités (cf. [Ambition 8](#)) ;
- **Développer un avantage concurrentiel pour attirer des entreprises spécifiques ou liées à des filières** en proposant un réseau d'entreprises dynamique et des solutions et des services adaptés.

Problématiques

N'étant pas un objectif central des stratégies de développement des parcs d'activités, le développement de liens et de synergies entre et avec les entreprises rencontre de nombreuses difficultés :

- **Une armature et des voiries qui ne facilitent pas la connexion entre les parcelles et les axes routiers et équipements structurants (centre de vie, espaces partagés, etc.).** La fonctionnalité interne est ainsi limitée et cette absence de prise en compte est un des premiers freins au développement spontané de liens entre les usagers d'un parc. De plus, elle implique des investissements parfois conséquents pour y remédier ou faciliter l'implantation d'équipements ou de services partagés ;
- **Une ambiance peu favorable aux rencontres** sur les parcs existants avec une faible qualité d'ensemble et une absence de dynamisme autour de projets inspirants. Cette situation s'explique par la faible appétence des acteurs locaux pour les approches collectives alimentée par une connaissance limitée de

l'intérêt et du fonctionnement de ces démarches ;

- **Une absence de compétence et de moyens** pour soutenir le déploiement de démarches collectives. Il en résulte une difficulté à dépasser la simple convivialité et à lutter contre l'essoufflement des collectifs qui reposent souvent sur la seule volonté de quelques bénévoles. Et par la proposition de solutions dont les premières étapes de la mise en œuvre sont parfois un peu vagues ou trop ambitieuses au regard du contexte local et du degré de culture du collectif ;
- **Une difficulté pour certains élus et techniciens** à donner de l'importance aux actions de convivialité entre les entreprises et donc à mobiliser les moyens adéquats pour cette première étape essentielle. La culture ancrée de la vente de foncier ne facilite pas l'évolution du métier vers une gestion active favorisant la dynamique collective entre les entreprises implantées.

Orientations

Conscients de l'intérêt des collectifs d'entreprises, de nombreux gestionnaires de parcs d'activités se saisissent de ce sujet :

- **Introduction dans les axes de stratégie de développement du parc d'activités** et mobilisation des premiers moyens (humains, techniques et financiers)

et de certains partenaires ;

- **Rencontres avec les parties prenantes** pour sonder l'intérêt pour un collectif, tester des idées et en collecter de nouvelles, identifier des personnes volontaires, trouver des lieux où réunir les chefs d'entreprises ;

- **Organisation de rencontres avec les entreprises** et autres parties prenantes lors de temps d'information ou de manifestations conviviales avec une volonté d'en faire émerger un collectif. En plus de faciliter les rencontres entre les entreprises, ces temps sont l'occasion de montrer le potentiel des approches collectives en lien avec le fonctionnement des entreprises et les bifurcations ;
- **Mise en œuvre d'actions concrètes** portées par le gestionnaire sur des thématiques qu'il maîtrise comme l'écomobilité, le bien-être des usagers ou la collecte mutualisée des déchets : plateforme de covoiturage, temps d'information des usagers, passage de food trucks, aménagement d'espaces conviviaux, etc. ;
- **Accompagnement de la montée en puissance des collectifs d'entreprises** à travers la mobilisation des moyens adéquats, l'expérimentation de nouvelles solutions, l'évolution du cadre réglementaire, l'intervention foncière, etc. ;
- **Le changement d'échelle avec l'ouverture à d'autres collectifs d'entreprises du territoire**, que ce soit par le biais d'une action ou d'un équipement partagé (par exemple un centre de vie) ou par la structuration d'une animation partagée (par exemple une fédération d'associations d'entreprises).

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire			●	
Collectif				●
Propriétaires		●		
Entreprises				●
Usagers	●			

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir

- Prise de conscience de l'intérêt des approches collectives par les acteurs publics : recherche d'information, échanges avec des associations d'entreprises et des gestionnaires.
- Réflexion sur le rôle potentiel d'un collectif d'entreprises dans la stratégie de développement du parc d'activités, de la prise en compte des différentes ambitions et de l'adaptation aux différents défis.
- Volonté d'engager des actions dans ce domaine avec un début de mobilisation de moyens comme l'affection à ce sujet d'une personne au sein de l'équipe du gestionnaire.

Niveau 1 : prérequis

- Soutien informel de la collectivité et du gestionnaire pour favoriser la création d'un collectif d'entreprises.
- Rencontres ponctuelles entre les entreprises au sein d'un collectif formalisé ou non avec principalement des actions liées à la convivialité.
- Volonté des entreprises de se saisir de sujets autres que ceux liés à la convivialité.
- Capacité du gestionnaire ou du collectif à organiser des temps d'information et des actions ponctuelles en lien avec l'actualité et les différentes ambitions.
- Renforcement des compétences internes au gestionnaire pour accompagner cette volonté.
- Mise en place d'outils de communication pour informer les parties prenantes et valoriser les actions organisées.

Niveau 2 : acquis

- Réunion régulière d'un collectif d'entreprises et développement d'habitudes de travail ensemble.

- Organisation de nombreuses actions à destination des entreprises et des usagers en lien avec la convivialité, l'amélioration du parc et le fonctionnement des entreprises.
- Déploiement d'outils de communication (site internet, lettre d'information, réseaux sociaux) gérés par le gestionnaire ou le collectif d'entreprises pour valoriser les différentes manifestations et les participants.
- Volonté du collectif de se saisir de sujets plus complexes et de trouver ensemble des solutions : montée en compétences, élaboration et mutualisation de solutions (achats et gestion groupés).
- Implication du collectif dans la stratégie de développement du parc d'activités et sa gestion à travers la mise en place de nouvelles gouvernances et une évolution de la vision à dix ans.
- Début d'élaboration conjointe d'actions entre le gestionnaire et le collectif d'entreprises : mise à disposition d'équipements, collecte de certains déchets, cahier des charges conjoint pour la gestion des espaces publics et privés, etc.
- Vocation et activités ciblées en lien avec le collectif d'entreprises (complémentarité entre les métiers, apports de solutions, synergies potentielles).

Niveau 3 : amélioration pour adaptation

- Réflexe de rechercher des solutions collectives pour accompagner les changements des pratiques dans le cadre des bifurcations.
- Montée en puissance de l'ingénierie au sein des collectifs ou des partenaires pour consolider le volet convivialité et renforcer les synergies (EIT, économie circulaire).
- Équipements et lieux partagés entre les acteurs du collectif avec éventuellement le gestionnaire du parc ou d'autres partenaires.
- Travail autour du sujet des évolutions au sein des entreprises, adaptations aux changements climatiques, nouvelles pratiques et nouveaux usages, intensification des usages du foncier, réaction aux risques industriels et naturels. (+)
- Capacité à construire avec le gestionnaire des solutions communes pour garantir la continuité des différentes trames écologiques. (+)
- Penser globalement l'usage des ressources dans une logique de sobriété et de rareté à travers la création de boucles locales étanches comprenant : des producteurs/générateurs, des transformateurs, des stockeurs et des utilisateurs : énergie, certaines matières et matériaux, eau, etc. (+)

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

- Signature d'une **charte de bon voisinage** par les entreprises volontaires du pôle : **84_Apt-Ouest**.
- Mise en place d'un **comité d'agrément** composé de technopolitains pour valider les prospects : **13_Arbois**.
- **Ouverture de l'ASL aux adhésions volontaires** d'entreprises exploitantes du parc ou à proximité : **13_Plaine de Jouques**.
- Implication forte des chefs d'entreprises, mais aussi **des salariés dans la gouvernance du parc** à travers la participation aux commissions thématiques de l'association d'entreprises : **06_Bois de Grasse**.
- Crédit de capsules vidéos par l'association d'entreprises Marsea pour faire découvrir les entreprises du pôle : **13_Marseille-Nord**.
- Organisation d'**événements festifs** interentreprises et intersalariés sur le pôle d'activités : **13_Athéolia** ; **13_Vitropole**.
- Crédit de l'application mobile par l'association d'entreprises Athéolia Entreprendre pour accéder à des services mutualisés de covoiturage ou d'échanges de matières ou matériel à l'échelle du pôle : **13_Athéolia**.

Voir Index des lauréats p. 117



Penser l'armature du parc comme un projet urbain



L'armature d'un parc d'activités désigne l'ensemble des infrastructures, des aménagements, et des services qui structurent et soutiennent le fonctionnement du parc.

Il s'agit de la base organisationnelle et physique qui permet aux entreprises et aux activités économiques de s'y développer de manière efficace. En cela, penser l'armature du parc comme un projet urbain est essentiel, car cela détermine le bon fonctionnement du parc d'activités et les interactions avec les espaces environnants. Elle permet de penser la continuité des différentes trames écologiques (verte, bleue, noire, brune, etc.), la localisation des équipements et des aménagements structurants, l'organisation du réseau viaire et de la mobilité multimodale, l'implantation des activités économiques et les règles associées, la fonctionnalité interne, la place des communs et les liaisons avec le reste du territoire, y compris les franges du parc qui peuvent jouer un rôle d'interface et participent à l'accessibilité du parc.

Objectifs

Au regard de son rôle clé pour le bon fonctionnement d'un parc d'activités et la mise en œuvre des ambitions portées par le Cadre de référence, plusieurs objectifs y sont associés :

- **Favoriser le bon fonctionnement des équipements et services** en lien avec le bien-être des usagers, l'écomobilité et les synergies entre les entreprises, à travers un positionnement judicieux (ex : intensité d'emploi à proximité des services), une facilité d'accès en modes de déplacement doux et une cohérence avec l'offre existante à proximité ;
- **Implanter harmonieusement les entreprises** dans

Au-delà d'un simple plan masse, l'armature doit être pensée comme un support aux synergies inter-entreprises (échanges de flux, mutualisations, etc. (cf. [Ambition 7](#)) et comme une pièce d'un puzzle qui s'imbrique dans un territoire. Elle s'appréhende **sur une perspective long terme**, notamment dans un contexte d'intégration des évolutions climatiques et de leurs conséquences : il ne suffit plus de raisonner à "climat constant", mais bien d'anticiper les évolutions à venir.

Organisant les usages du foncier à l'échelle du parc d'activités, l'armature doit pouvoir s'appuyer sur des documents d'urbanisme et des documents contractuels (cahiers de cession de terrain, bail à construction) qui permettent d'avoir le bon degré de maîtrise des usages (connaissance de la nature des activités, de l'offre et du degré d'intensification des usages) en fonction de la localisation et des objectifs stratégiques visés.

Dans le cadre d'une redynamisation d'un parc d'activités existant, l'armature permet de matérialiser une partie de la vision désirée pour le parc d'activités (cf. [Incontournable 1](#)). **Elle joue un rôle de plan guide permettant de situer les différents lieux stratégiques à maîtriser, de localiser les parcelles et bâtis à suivre et d'identifier les endroits où une intervention est souhaitable ou nécessaire.**

Dans ce sens, penser une armature qui reflète les évolutions et adaptations à venir du parc d'activités est essentiel pour concevoir une stratégie d'intervention à moyen et long terme, en particulier pour les ambitions qui sont liées à de nouvelles pratiques dans les usages du foncier.

une logique d'intensification des usages du foncier, de complémentarité des modes de fonctionnement, de besoins immobiliers et fonciers, du nombre d'employés et de la nature des emplois, d'adéquation avec les infrastructures, de gestion des risques et des nuisances ;

- **Mailler et adapter le parc d'activités au territoire :** assurer ou rétablir les continuités avec son environnement proche (paysage de proximité et grand paysage, trames), les axes de flux et de desserte tous modes de déplacement, internes et de proximité, les flux de transports de marchandises. Et aussi tenir

compte de la géographie, du lieu et de son échelle (topographie, urbanité/ruralité, climats, etc.) ;

- **Penser globalement le parc d'activités** via une armature qui permette d'élaborer des solutions liées à la prise en compte des différentes ambitions et à l'adaptation aux changements climatiques : assurer la continuité des corridors, des trames et des infrastructures d'écomobilité, organiser le passage d'une approche individuelle (à l'échelle de la par-

celle) à une approche collective à l'échelle de l'ilot, faciliter les synergies et mutualisations ;

- **Développer une image en lien avec le positionnement économique du parc**, les attentes des entreprises ciblées (image, fonctionnalité, contraintes), les pratiques de leurs employés (image, mobilité, services, loisirs) et les contraintes liées au fonctionnement des entreprises (gestion des flux de marchandise, nuisances, risques).

Problématiques

L'absence de réflexion en amont sur les liens entre armature, fonctionnement futur du parc d'activités et interactions avec son environnement induit de nombreuses difficultés :

- **Une armature structurée autour du réseau viaire** avec une place importante pour les véhicules thermiques : fonctionnalité interne peu propice aux écomobilités ou à la gestion intégrée de l'eau, absence de traitement différencié en fonction de la localisation sur le parc d'activités, logique de faciliter la connexion entre la parcelle et les axes de communication au détriment de la fonctionnalité interne, difficulté de localiser une centralité ou un barycentre propice aux synergies et rencontres. Ce manque de réflexion entrave le bon fonctionnement des services en raison de zones de chalandise limitées, de la difficulté d'accès en mobilité douce et de la nécessité de disposer de zones de stationnement importantes ;
- **Un parc d'activités posé sur un territoire** à proximité d'un axe routier et à côté d'autres quartiers et usages du foncier sans aucune interrelation (trames,

infrastructures d'écomobilité, corridors, servicielle). Les liens avec l'extérieur sont peu pensés et favorisés, voire limités par le traitement des franges, avec un végétal utilisé comme un masque, ou un ornement hors contexte et sans réelle cohérence avec les trames végétales existantes. L'intégration est faible dans le grand paysage (co-visibilité, vues, impacts visuels des implantations) ;

- **Une approche uniforme des emplacements sur le parc d'activités** sans réels critères de commercialisation (grille d'analyse des projets et recherche de complémentarité) et de différenciation concernant les règles d'implantation avec pour conséquence une mixité des métiers et des modes de fonctionnement. Cela limite les possibilités de synergie de proximité et l'intensification des usages autour de lieux stratégiques ou mutualisés (centralité, barycentre, accès). Cela découle de l'absence de stratégie de maîtrise en fonction des localisations entraînant des évolutions par opportunité plus que par stratégie (implantation de commerces et services à la personne en vitrine des parcs d'activités).

Orientations

Avec l'évolution des regards sur le rôle de l'armature pour faire évoluer les parcs d'activités, de plus en plus de gestionnaires se saisissent de cette ambition, que ce soit pour des projets de reconquête de parcs existants ou pour la création de nouveaux parcs. Penser l'armature comme un projet urbain passe par les interventions suivantes :

- **Élaboration d'un plan guide évolutif** pour matérialiser l'organisation de l'armature résultante des travaux menés autour de la vision désirée (cf. [Incontournable 1](#)) et du renforcement de la connaissance du parc et ses composantes (cf. [Incontournable 3](#)). Il représente et agrège toutes les solutions résultantes de la prise en compte des différentes ambitions. Dans le cadre de l'amélioration continue des pratiques et de l'évolution des approches collectives, le plan guide doit être régulièrement actualisé et enrichi de nouveaux projets ;

- **Encadrement des usages différenciés en fonction de la localisation au sein du parc d'activités** à travers l'actualisation des règles d'urbanisme, l'implantation d'une nouvelle typologie d'offres, l'élaboration de nouveaux cadres contractuels pour l'accès au foncier (bail à construction, appel à projets), l'élaboration de critères d'accès à l'offre en fonction des emplacements et d'un processus de sélection des usages, la mobilisation d'outils juridiques pour cadrer les usages à venir et inciter à l'évolution dans le sens désiré (droit de préemption, sursis à statuer, périmètre d'attente de projet d'aménagement global, emplacements réservés...), la déclinaison à différentes échelles des principes liés à l'armature (PLU/PLUi, CPAUPE, cahier de cession de terrain avec préconisations adaptées au lot ...), etc. ;
- Intervention pour faire évoluer l'armature que ce soit pour renforcer le maillage de pistes cyclables ou

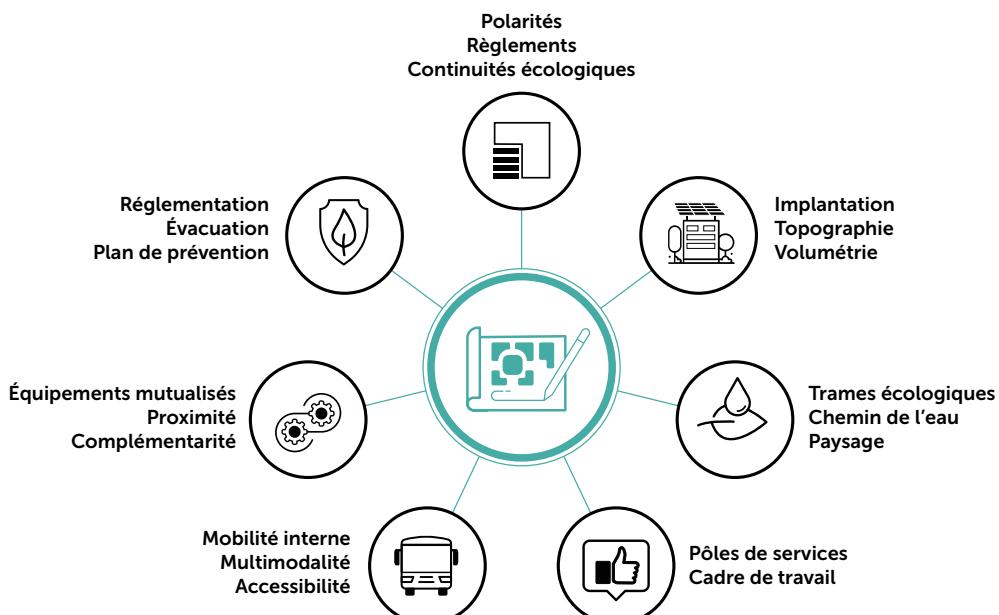
cheminements piétons, renaturer certaines parties du parc en lien avec le développement des trames et la gestion des risques naturels, faciliter la mise en œuvre de nouveaux services, le partage d'équipements ou des usages temporaires de préconfiguration (zones de test de mobilité douce, tiers-lieu transitoire, agriculture temporaire, espace de restauration éphémère type food-truck, etc.) ;

- Intégration dans le territoire :** Traitement des franges, continuité des infrastructures et des services d'écomobilité, trame et continuité, cheminements doux vers les quartiers de vie environnants, critères d'implantation, déménagement d'activités, formes et nature du bâti et règles d'implantation.

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire				●
Collectif			●	
Propriétaires			●	
Entreprises			●	
Usagers	●			

Points de convergence entre Ambitions



Penser l'armature du parc comme un projet urbain

Optimiser et intensifier les usages du foncier

Accompagner l'évolution et le renouvellement du bâti

Réintroduire l'eau et la nature

Favoriser le bien-être des usagers

Veiller à une bonne accessibilité et favoriser l'écomobilité

Renforcer les synergies et l'économie circulaire

Gérer les risques et les nuisances

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir



- Intérêt pour engager une réflexion afin de renforcer les continuités du parc avec son environnement.
- Prise de conscience du rôle de l'armature dans le bon fonctionnement du parc, son évolution, sa résilience et la mise en œuvre des autres ambitions.

Niveau 1 : prérequis



- Mise en visibilité des trames existantes, ruptures, continuités, marqueurs structurants du paysage.
- Étude des secteurs d'intensité d'usage, compréhension de la structure du parc, identification des activités en interactions avec les lieux de vie.
- Prise en compte de l'armature comme vecteur de réussite dans le cadre des travaux menés sur les autres ambitions.
- Étude des possibilités d'intervention du gestionnaire sur le foncier : cadre juridique, compétences, moyens financiers et partenaires (foncière, EPF, investisseurs).
- Mise en place d'un plan guide structurant l'aménagement du parc en lien avec les autres ambitions, en cas de projet d'extension ou de création de parcs d'activités.

Niveau 2 : acquis



- Mise en place d'un plan guide de renouvellement du parc structurant son aménagement en fonction des trames urbaines (cohérence des gabarits, gestion des transitions bâties), de son environnement paysager (trame verte et bleue, trame noire) et de la mise en œuvre des mutualisations et synergies.
- Valorisation des trames paysagères, limitation des ruptures de trames et de corridors de biodiversités existants, intégration d'ilots de fraîcheur.
- Création de liens multimodaux avec les polarités existantes voisines.
- Structuration de l'armature adaptée aux particularités de chaque type de parc d'activités (cf. typologie).
- Échange collectif ou individuel avec les entreprises et les propriétaires sur le rôle essentiel de l'armature et les pistes d'amélioration.

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



<ul style="list-style-type: none"> Intégration paysagère réalisée en cohérence avec l'environnement proche, soin des vues de proximité (gestion qualitative des franges / façades économiques) et intégration dans le grand paysage. 		●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Règles d'implantation des entreprises fonction de l'armature (documents d'urbanisme, cahiers des charges, maîtrise du foncier, emprise bâtie, hauteur des bâtiments, destination). 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Renforcement des trames existantes par l'aménagement paysager d'écosystèmes favorisant le vivant, les couloirs de biodiversité et les îlots de fraicheur. 		●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Évaluation positive du niveau de contribution de l'armature à la réussite des autres ambitions (biodiversité, services, écomobilité) dans une logique d'adaptation aux changements climatiques. 			●	
<ul style="list-style-type: none"> Affirmation d'un maillage avec le tissu bâti pour intégrer le parc dans le territoire et faire quartier (liaison multimodale). 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Optimisation de l'implantation d'équipements mutualisés tels que pour la production d'énergies renouvelables. 	●	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Intervention foncière pour renforcer le rôle de l'armature. (+) 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Développement de nouvelles solutions pour gérer collectivement les espaces mutualisés (trames). (+) 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte dans la stratégie d'intervention sur les parcelles privées dans une logique de recomposition urbaine. (+) 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Évolution de la répartition des solutions entre les espaces communs et les parcelles privées pour renforcer les niveaux de contribution. (+) 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Prise de conscience de l'intérêt des approches collectives par les acteurs publics : recherche d'information, échanges avec des associations d'entreprises et des gestionnaires. 	●	●	●	●

Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue

Fédérer l'ensemble des parties prenantes

Organiser la gestion et le suivi du parc

Développer des liens et les synergies entre les entreprises

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

Lauréats PARC⁺

- Elaboration d'un **cahier de prescriptions architecturales et paysagères** adossé au règlement de zone lors de la création avec un caractère contraignant : **04_Haut verdon**.
- Volonté affirmée d'équilibre entre surface centre-ville / parc d'activité : **13_Plaine de Jouques**.
- Recherche de **densification dans le cœur du parc** autour d'un centre de vie : **13_Arbois ; 84_Agroparc**.
- Démarche proactive de la communauté de communes d'accompagner le déplacement des commerces vers la zone commerciale pour renforcer l'identité productive dans le parc industriel : **04_Manosque**.
- Requalification du parc industriel autour du chemin de l'eau et du tracé d'un futur BHNS : **13_Les Paluds**.

Autres parcs d'activités

- **Interrelation au tissu urbain voisin**, parc paysager : **59_Haute-Borne**.
- **Structuration du parc autour d'un axe paysager** support de vie, restriction des usages de la voiture, maillage du parc de cheminements piétons et vélos, parkings silos en périphérie du Technopôle : **NL_High-Tech-Campus ; GB_Greenpark**.
- Reconquête des trames naturelles : **69_Usin-Lyon**.

Voir Index des lauréats p. 117

Ressources

- [Outils pour une requalification des zones économiques existantes dans une perspective d'aménagement durable, DREAL PACA, 2022.](#)
- Observatoire du foncier économique régional [Sud Foncier Eco](#)
- [Mémento Gestion intégrée de l'eau et des milieux aquatiques dans les parcs d'activités existants, ARBE, 2025.](#)



Optimiser et intensifier les usages du foncier



L'évolution de la sémantique de foncier vers celle de sol vivant illustre bien l'ajustement de la compréhension de son rôle essentiel pour préserver la biodiversité, atténuer les effets du changement climatique et nourrir les populations. Elle se traduit aussi par une prise de conscience croissante de la **nécessité d'en ralentir la consommation par l'artificialisation et de préserver les espaces remarquables**. Vu les difficultés à identifier et mettre en œuvre des mesures de compensations efficacités dans la trajectoire de « Zéro Artificialisation Nette », l'évitement est d'autant plus prioritaire.

Au-delà de cette nécessité de préserver ces sols vivants, l'analyse des usages du foncier dans les parcs d'activités interpelle les acteurs qui perçoivent bien **les limites de la sous-optimisation du foncier** : surconsommation foncière par rapport à l'usage réel, minoration de la rentabilité du parc, freins au déploiement de solutions mutualisées et aux synergies, faiblesse de la contribution des espaces dits naturels des parcelles privées... Cette analyse montre aussi **l'importance de renforcer la maîtrise et d'accompagner la gestion dans le temps de ce foncier** si particulier pour éviter l'apparition de friches, le développement de logiques spéculatives ou l'inertie de certains propriétaires.

Ce nouveau regard sur les usages du foncier amène de nombreuses questions qui enrichissent les approches classiques, percevant le foncier uniquement comme un produit à aménager et à vendre. Ces questions portent en premier lieu sur **la répartition des usages entre espaces communs et espaces privés** en lien avec les travaux menés autour de l'amélioration de l'image, de la désartificialisation, de la renaturation des

parcs et de la gestion des risques naturels. Puis, elles s'intéressent à la maîtrise des usages du foncier sur le moyen terme (règles d'urbanisme, bail à construction, appels à projets) et sur le développement de nouvelles modalités de mise en œuvre dans une idée d'**intensification de certains usages par la mutualisation (stationnement, bassins, locaux supports)** (cf. [Ambition 7](#)) et **l'optimisation d'autres (stockage)**. Enfin, ces questions portent sur les modalités d'évolution et de renouvellement des fonciers sous-utilisés dans une démarche de requalification globale, avec une volonté de favoriser une implication des acteurs privés et de cantonner les interventions publiques aux tènements¹ stratégiques (cf. [Ambition 1](#)).

Pour accompagner ces évolutions, **les modalités de mise à disposition du foncier doivent évoluer pour intégrer plus de finesse et de souplesse**. Les travaux engagés notamment autour des baux à construction permettent d'envisager une approche contractuelle qui affine et fasse évoluer les règles applicables (nature des activités, performance du bâtiment). Ces évolutions doivent également permettre de penser à l'échelle de grands tènements les différentes règles applicables aux usages du foncier (coefficients de pleine terre, coefficient de biotope, marges de recul...), la partie privée étant réduite au profit d'une gestion commune plus cohérente des espaces extérieurs. Cette évolution impacte aussi les modalités de financement des gestionnaires de parcs d'activités en passant de la vente du foncier à sa location. Cela nécessite de disposer des outils de portage du foncier adaptés et de savoir mobiliser de nouvelles compétences.

1 - Le tènement se définit comme une unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles contigües

Objectifs

Faisant partie des fondements des parcs d'activités, l'optimisation et l'intensification des usages du foncier visent de nombreux objectifs :

- **Préserver les usages des sols vivants** en lien avec la préservation des ressources, de la biodiversité et du cycle naturel de l'eau, tout en accompagnant l'adaptation aux changements climatiques à travers une recherche d'efficience des règles appliquées aux parcelles (emprise des surfaces de pleine terre, coefficient de biotope, infiltration à la parcelle) ;
- **Requestionner l'existant pour permettre l'implantation** de nouvelles activités ou l'évolution de celles présentes sans avoir recours à l'aménagement de nouveaux parcs ou à l'extension de ceux existants afin de limiter la consommation de terres arables et/ou naturelles (recyclage foncier, réinvestissement des délaissés, réserves foncières et locaux vacants, etc.) ;
- **Renforcer le niveau de contribution** des parcs d'activités aux autres politiques publiques, notamment celles en lien avec la transition écologique et énergétique, à travers leurs retombées financières. La rentabilité du parc est consolidée par l'accroissement des gains fiscaux (augmentation de l'emprise bâtie, verticalisation de l'offre...) sans impacter significativement les charges financières liées aux infrastructures ;
- **Améliorer le cadre de vie des usagers du parc d'activités** en adaptant notamment les niveaux de maîtrise des usages du foncier pour en permettre l'évolution dans une logique d'intensification. Cela facilite en particulier la mise en œuvre de solutions pour les ambitions liées au bien-être des usagers (cf. [Ambition 5](#)) et aux synergies entre les entreprises (cf. [Ambition 7](#)).

Problématiques

L'approche expansive du foncier économique menée ces dernières décennies, avec comme principal critère de réussite la vente de ce dernier, a engendré de nombreuses problématiques :

- **Un fort réflexe d'associer le développement économique à une simple question de foncier économique** sous maîtrise publique, ce qui amène à privilégier l'extension ou la création de parcs plutôt qu'à la requalification et à l'intensification de ceux existants. Cela génère aussi des distorsions de concurrence qui limitent les possibilités de renouvellement et d'évolution de l'existant par manque de viabilité économique. Enfin, cela retarde l'expérimentation de nouvelles pratiques comme la dissociation de la propriété et de l'usage dans une logique d'économie de la fonctionnalité ou la mutualisation de certains usages tels que le stationnement ou le stockage ;
- **Des dysfonctionnements profonds générés par la vente de foncier majoritairement à la parcelle** (réponse individuelle) plutôt qu'à l'îlot (ensemble de parcelles) : faible emprise bâtie, déménagement local d'entreprises, faible efficience des solutions individuelles sur des sujets tels que la biodiversité ou la gestion de l'eau, rupture physique des continuités, etc. Au niveau des pratiques, la vente à la parcelle complique la viabilisation de services et équipements mutualisés en raison des distances importantes entre les bâtiments ;
- **Un immobilisme des usages du foncier** avec de nombreuses parcelles qui n'évoluent plus : une emprise bâtie qui stagne (ou évolution à la marge),

surfaces de stationnement et aires de retourement décorrélées de la transformation des usages, stockages diversifiés et anciens, dégradation et nuisances en raison de l'absence d'entretien ;

- **Une difficulté à faire émerger de nouvelles solutions** car cela nécessite de repenser entièrement le modèle économique des parcs d'activités et de redéfinir les rôles dans la chaîne de valeur. Une telle transformation provoque spontanément des résistances au changement concernant le financement, les compétences, le cadre juridique ou les règles à respecter. Cela exige une évolution des métiers, des modèles économiques et une nouvelle relation entre élus, gestionnaires et entreprises ;
- **Une difficulté à préserver ou à aménager de grands tènements** pour l'implantation d'activités économiques liées à la politique de réindustrialisation de la France et nécessaires au développement des solutions en lien avec les transitions et les adaptations. Face aux demandes des entreprises du territoire et au poids financier de l'immobilisation d'un foncier inutilisé, ces grands tènements sont souvent grignotés petit à petit pour finalement accueillir diverses activités moins stratégiques.
- **Un faible niveau de contribution des parcs d'activités aux territoires**, et en particulier aux différentes politiques publiques (écomobilité, transition écologique, attractivité, etc.).

Orientations

Pour répondre aux nombreux enjeux qui pèsent sur le foncier économique, plusieurs chantiers sont engagés par les acteurs locaux :

- **Renforcement de la connaissance des occupations du foncier** : à travers l'inventaire réglementaire et le déploiement d'observatoires pour une connaissance plus fine des usages et des pratiques, mais aussi des droits à construire restants et de la composition des sols pour mieux en appréhender les potentialités ;
- **Évolution des stratégies de maîtrise des vocations du foncier** à travers l'élaboration de nouvelles règles de sélection des projets et d'accompagnement de leur réalisation, l'amélioration des règles d'urbanisme pour inciter à la densification/intensification des usages, et le renforcement des règles contractuelles (actes de vente, bail à construction). Pour enclencher cette évolution, une forte implication des usagers du parc est nécessaire, afin de mieux prendre en compte leurs besoins et élaborer de nouvelles règles de décision (cf. [Incontournable 2](#) et [Incontournable 4](#)) ;
- **Accompagnement des propriétaires et des entreprises pour l'évolution de l'occupation de leurs parcelles et des usages associés** : organisation de temps d'information, accompagnement à la mutualisation des diagnostics et à la mise en œuvre des solutions, mise en relation entre les entreprises pour répondre à des besoins de surface, recherche de solutions pour la mutualisation des espaces servants et de certaines fonctions supports, organisation d'un accompagnement pour les propriétaires et entreprises volontaires en lien avec les différents services du gestionnaire et de ses partenaires et incitation à l'action par la pression réglementaire et des logiques donnant-gagnant en lien avec le fonctionnement du parc (exemple : rénovation de la voirie contre amélioration des pratiques sur les parcelles privées) ;
- **Intervention du gestionnaire** pour remobiliser le foncier sous-utilisé, dans une démarche de requalification et d'optimisation foncière afin de contribuer à la performance globale du parc (équipements mutualisés, services, nouveau type d'offre, continuité des trames). Cela peut se faire par l'élaboration des procédures adéquates, la mobilisation des compétences nécessaires, l'élaboration d'un plan guide (cf. [Ambition 1](#)) afin d'identifier les lieux les plus stratégiques, l'esquisse de projets pour ces lieux, la mobilisation des outils juridiques, des financements et des partenaires adéquats et des compétences associées.

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire				●
Collectif			●	
Propriétaires				●
Entreprises			●	
Usagers	●			



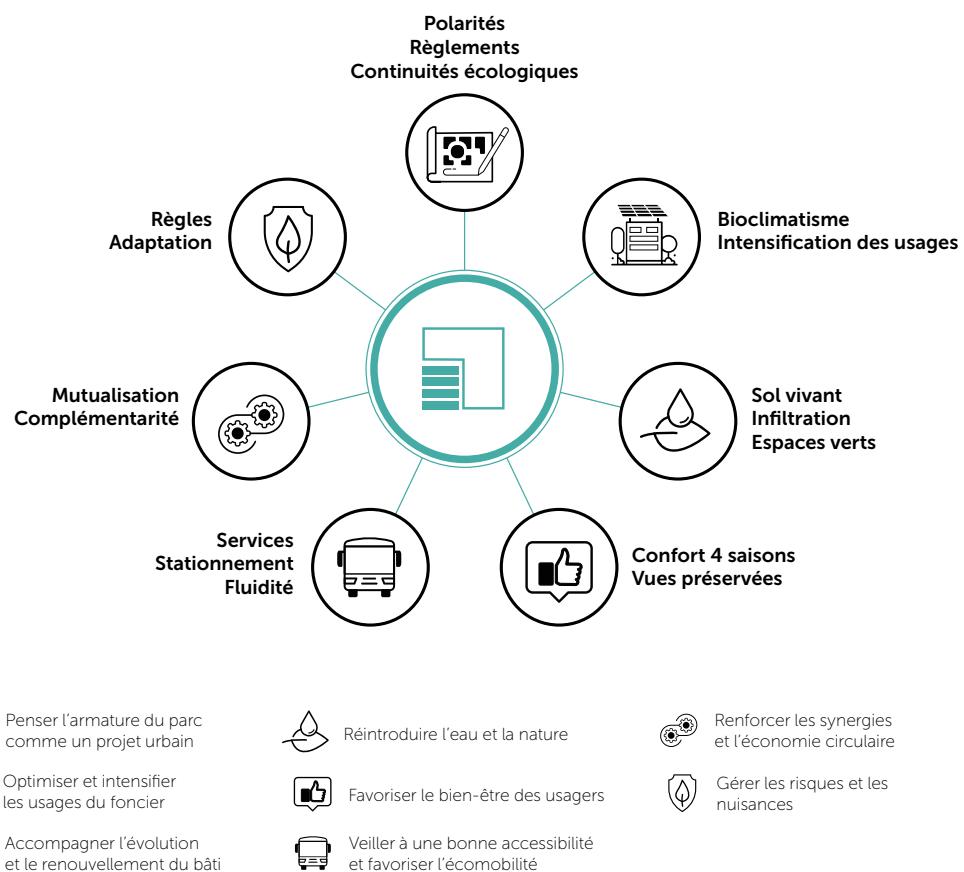
La fiscalité comme outil d'incitation à la sobriété foncière

La fiscalité constitue un outil stratégique pour encourager la sobriété foncière en orientant les comportements des acteurs économiques et des collectivités. Des mécanismes incitatifs, tels que des exonérations fiscales ou des réductions d'imposte, peuvent favoriser la densification. Ainsi la taxe d'aménagement peut être exonérée pour inciter à la verticalisation du stationnement par rapport au

bâtiment d'activités. À l'inverse, une taxation accrue des terrains non bâti ou sous-exploités telle que la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles ou la taxe sur les friches commerciales incite à l'utilisation optimale du foncier et de l'immobilier disponible.

EN SAVOIR + : [guide méthodologique « De l'inventaire à la stratégie foncière », DREAL PACA, 2024.](#)

Points de convergence entre Ambitions



Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir



- Réalisation de l'inventaire des parcs d'activités dans le cadre de la loi Climat et Résilience.
- Prise de conscience de la faible connaissance de l'occupation actuelle du foncier économique et du bâti.
- Identification des points de blocages réglementaires pour permettre un renouvellement et une optimisation des usages du foncier.
- Volonté des élus de se saisir de ce sujet.

Niveau 1 : prérequis



- Etat des lieux des occupations du foncier, des disponibilités, des dents creuses, des bâtiments vacants, des potentiels d'optimisation.
- Information collective/individuelle des entreprises et des propriétaires sur les possibilités d'intensification : droits à construire, opportunités économiques.

Niveau 1 : prérequis



<ul style="list-style-type: none"> Réflexion engagée pour un usage des délaissés (retraits ICPE, usages temporaires des sols en friche). 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Intégration des solutions et contraintes issues des autres ambitions dans les règles applicables au foncier économique. 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement des entreprises dans l'optimisation de leur foncier (opérations d'intensification, implantation à faible impact foncier...). 	●	●	●	●

Niveau 2 : acquis



<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'études stratégiques de renouvellement et d'intensifications avec identification des parcelles stratégiques (en particulier pour les solutions mutualisées). 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour du cadre réglementaire pour permettre l'optimisation foncière par l'intensification des usages (retraits aux limites, gabarits des constructions, emprise bâtie ; taille des parcelles). 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Élaboration de règles concernant l'accès des activités économique au foncier avec les procédures de mise en œuvre adéquates. 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement des porteurs de projet en amont pour optimiser leur implantation avec l'aide des autres services, des partenaires et de prestataires externes (architecte, économie de la construction), etc. 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Suivi récurrent des évolutions des usages du foncier (renouvellement, vacance, évolution). 			●	
<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'audit à l'échelle du parc sur le potentiel de production d'énergies renouvelables. 		●		●
<ul style="list-style-type: none"> Travail avec les entreprises et les propriétaires sur la mutualisation de certains usages comme le stationnement, les bassins de rétention, le stockage. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Engagement du dialogue avec les propriétaires fonciers pour accompagner un renouvellement cohérent de la zone. 		●	●	●

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



<ul style="list-style-type: none"> Amélioration des pratiques concernant l'optimisation du foncier et l'intensification des usages avec quelques réalisations : démembrement/ remembrement, extension de bâtiments ou implantation de nouvelles solutions. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Mutualisation de certains espaces servants (stationnement / cours techniques / espaces de stockage...). 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Lancement d'appel à projets pour favoriser de nouveaux usages (compacité de l'offre, mutualisation d'équipements, services) de certains fonciers économiques. 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Évolution de la répartition entre espaces communs et privés en particulier pour les usages non imperméabilisés. 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Démarche proactive de libération (purge des polluants) et de maîtrise des fonciers stratégiques, notamment les friches industrielles. 	●		●	

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



• Appliquer son droit de préemption sur les parcelles voire tènements stratégiques en fonction des opportunités.	●		●	
• Maîtrise foncière de parcelles voire de grands tènements par la mise en place de baux à construction avec définition des clauses de qualités architecturales et paysagères et de vocation. (+)	●		●	
• Engagement d'une réflexion passant d'un fonctionnement à la parcelle à une vision à l'ilot. (+)	●	●	●	
• Evolution de certains usages du foncier pour tenir compte des risques naturels et technologiques : PPRI, PPRT. (+)	●	●	●	

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

Lauréats PARC+

Maintien de la vocation productive du foncier économique

- Insertion de clauses anti-spéculatives au CCCT : **04_Haut-Verdon ; 84_Camp Bernard**.
- Interdiction des logements et commerces sur le parc : **84_Camp-Bernard ; 84_Ecluses**.

Maîtrise foncière

- Conservation de la maîtrise foncière et immobilière par la collectivité par l'usage de baux emphytéotiques / baux à construction : **13_Les Iscles ; 13_Arbois méditerranée ; 84_Agroparc ; 84_MIN Avignon ; 84_Pegase**.
- Conservation de l'entièrre maîtrise foncière et immobilière par un unique acteur privé : **13_Aiguilles ; 83_Bréguières**.
- Observatoire du foncier et espaces vacants / veille immobilière : **06_Bois de Grasse ; 13_Rousset**.

Sobriété foncière et densification

- Modification du PLU afin de permettre la **surélévation des bâtiments existants** : **06_Bois de Grasse**.

• Démarche proactive d'**actions de réduction du risque** (inondation et technologique) et de libération de foncier : **06_Indusparc**.

• **Recyclage d'une friche minière** : **13_Morandat ; 13_Carreau de la mine**.

• **Recyclage d'une friche industrielle** pour la construction d'un pôle logistique avec conservation de la maîtrise foncière et immobilière par la SPL Axium : **13_Les Iscles**.

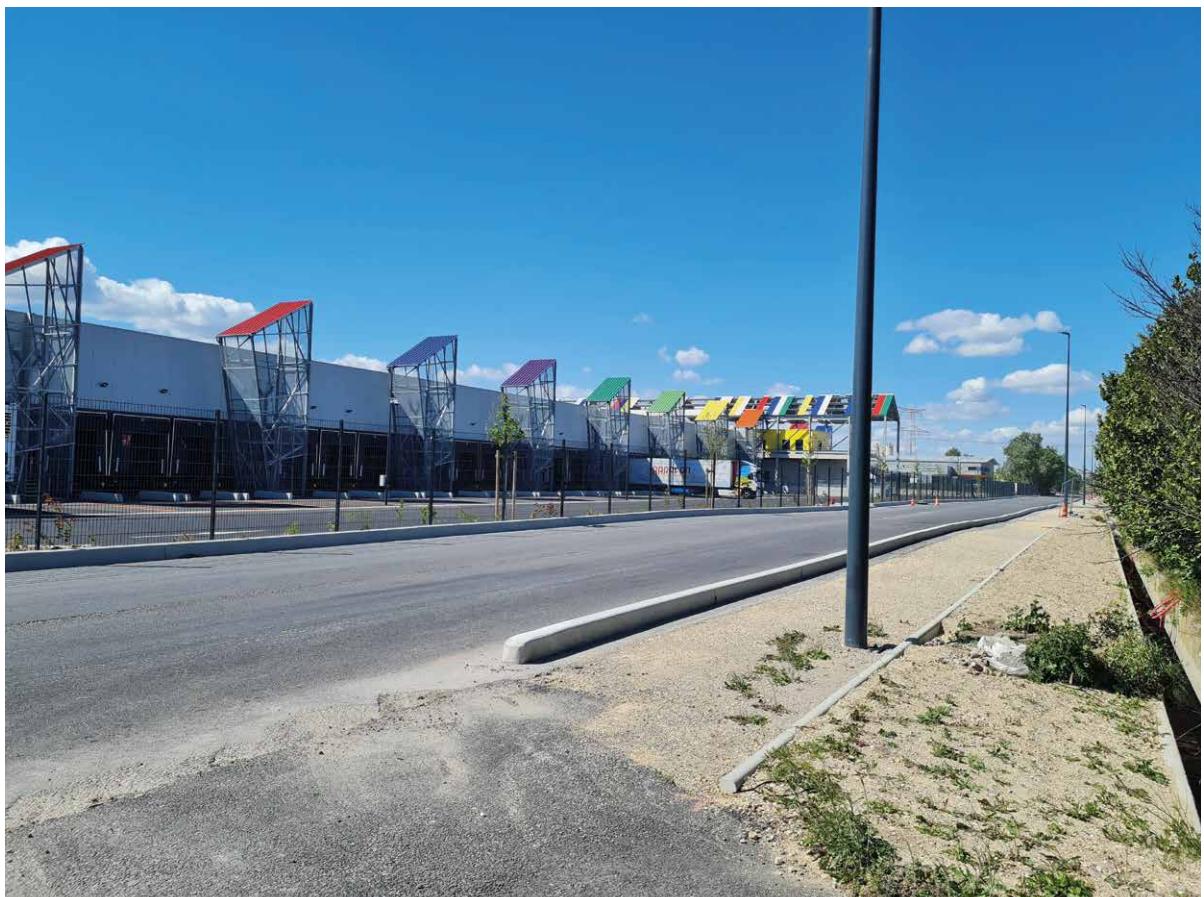
• **Mutualisation de surfaces de stationnement** : **83_Les Bréguières ; 84_Saint-Joseph ; 13_Arbois**.

Préservation de surfaces de sol vivant

• Insertion d'un **Coefficient de Biotope par Surface** dans le PLU d'Avignon s'appliquant aux parcs d'activités : **84_Agroparc ; 84_Pegase**.

• **Désimperméabilisation** de surfaces dans le cadre d'une requalification de voirie vers une gestion intégrée de l'eau de pluie : **13_Les Paluds ; 13_Roubian**.

Voir Index des lauréats p. 117



Recyclage d'une friche industrielle pour la construction du pôle logistique du MIN Grand Marché de Provence, parc d'activités Les Iscles à Châteaurenard (13). © ARBE.

Ressources

- [Sud foncier éco](#) : dispositif d'observation des espaces d'activités économiques présents sur le territoire régional porté par la Région.
- [Cartofriches : portail national pour le recensement de friches, développé par le CEREMA](#)
- [La reconquête des friches. L'ADEME vous accompagne](#), 2022.
- Guide méthodologique « [De l'inventaire à la stratégie foncière](#) », DREAL PACA, 2024.
- Etude [« Outils pour une requalification des zones économiques existantes dans une perspective d'aménagement durable »](#), DREAL PACA, 2022.



La Loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette

Adoptée en août 2021, la Loi Climat et Résilience renforce les engagements de la France en matière de transition écologique. L'un des piliers de cette loi est l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici 2050, visant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour préserver la biodiversité et lutter contre le changement climatique.

Le ZAN repose sur une logique de réduction progressive de l'artificialisation des sols. Il ne s'agit

pas d'interdire toute nouvelle construction, mais de les limiter strictement en favorisant le recyclage urbain. Cela implique, pour le foncier économique :

- La priorisation de la réhabilitation des friches industrielles et la requalification des ZAE déjà existantes.
- La densification maîtrisée des parcelles bâties.
- L'arrêt des extensions de zone non nécessaires ([cf. Incontournable 1](#)).



Le droit de préemption urbain comme outil stratégique pour requalifier un parc d'activités

Le droit de préemption urbain (DPU) est un mécanisme juridique qui permet à une collectivité territoriale ou à un EPCI de se substituer à un acquéreur privé lors de la vente d'un bien immobilier situé dans une zone définie comme prioritaire pour l'aménagement. Ce droit permet aux collectivités de réaliser des projets d'intérêt général, tels que la création de pôles de vie ou d'équipements collectifs sur un parc d'activités. Lorsqu'un propriétaire met en vente un bien situé dans une zone où le DPU s'applique, il doit

en informer la collectivité via une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La collectivité dispose alors d'un délai pour décider si elle exerce son droit de préemption. Si elle décide d'acquérir le bien, elle doit le faire au prix fixé dans l'offre initiale ou proposer une négociation. Dans le cas contraire, le propriétaire est libre de conclure la vente avec l'acquéreur initialement prévu.

Le DPU est donc un outil stratégique pour les collectivités lors de la requalification d'un parc d'activités.



Accompagner l'évolution et le renouvellement du bâti



Le bâti est une composante essentielle d'un parc d'activités, car il permet bien entendu **l'accueil des activités économiques**, mais conditionne aussi la performance énergétique des bâtiments, leurs impacts sur l'environnement, le confort et la qualité de vie au travail, l'accueil de nouvelles pratiques/activités et la rentabilité économique du parc.

Les défis à venir imposent de dépasser la nécessaire **intégration harmonieuse et cohérente du bâti** avec le contexte urbain et paysager. En effet, le bâti a un rôle plus ambitieux à jouer et invite les gestionnaires à réinventer leurs approches en questionnant le cadre réglementaire lié aux documents d'urbanisme, en renforçant l'accompagnement en amont des porteurs de projet et en consolidant le volet contractuel de la mise à disposition du foncier (cf. [Ambition 2](#)). Ce dernier point trouve un écho de plus en plus fort auprès des gestionnaires afin de maintenir **dans**

le temps la qualité et l'évolutivité à travers une plus grande maîtrise foncière.

Cet accompagnement des porteurs de projet passe aussi par une **évolution de la nature de l'offre immobilière** proposée aux entreprises, en lien avec le positionnement économique du parc et les activités ciblées. Ces nouvelles offres tendent à être plus compactes (villages d'artisans, hôtels d'entreprises) et verticalisées avec un empilement de **différents usages**. Cette évolution s'accompagne d'une volonté **d'intensifier les usages du foncier par la mutualisation** : salles de réunions, espaces de stockage, cours techniques, stationnement...

Enfin, cette évolution favorise l'émergence de **bâtiments plus performants, plus respectueux de l'environnement et plus adaptés aux changements climatiques** : nature des matériaux, orientation du bâti, performance énergétique, évolutivité et réversibilité, sobriété et production énergétique, gestion de l'eau, confort et santé, décarbonation, gestion des chantiers, place de l'économie sociale et solidaire.

Cette évolution des pratiques dans la construction de nouveaux bâtiments, doit aussi s'appliquer aux bâti existants, souvent anciens et mal entretenus. Cela implique de travailler de concert avec les propriétaires et les entreprises exploitantes pour accompagner la rénovation, voire la **réhabilitation de ce patrimoine industriel**. Ces projets doivent se faire dans le cadre de la préservation et de la valorisation des patrimoines architecturaux existants, marqueur de l'histoire économique du territoire.

Objectifs

Les interventions en lien avec l'évolution et le renouvellement du bâti répondent à plusieurs objectifs :

- **Accueillir la diversité des activités nécessaires au bon fonctionnement de l'écosystème économique local**, et cela tout au long du cycle de vie du bâtiment, en favorisant l'adéquation du marché aux attentes des entreprises cibles avec les objectifs du territoire ;
- **Proposer une offre immobilière de qualité et adaptée au parcours résidentiel** des entreprises du territoire, en lien avec la stratégie économique ;

- **Intensifier les usages de l'immobilier** afin de limiter la consommation de terres naturelles ou arables, produire des énergies renouvelables et renforcer la rentabilité des parcs d'activités par l'accroissement des activités économiques sans déployer de nouvelles infrastructures ;
- **Réduire les impacts de la construction sur l'environnement**, promouvoir de nouvelles pratiques, structurer certaines filières stratégiques (telles que le réemploi) et favoriser l'émergence de nouveaux métiers/savoir-faire ;

- **Faire évoluer les mentalités** concernant la contractualisation, la propriété du bâti, la nature de l'offre, des usages ou de la mutualisation ;
- **Contribuer à l'adaptation aux changements climati-**

tiques en particulier pour les risques naturels : fortes chaleurs, inondations, grêle, rupture énergétique et penser de nouvelles formes de bâtis qui facilitent la continuité d'activités pendant ces crises.

Problématiques

Le bâti est une problématique forte des parcs d'activités existants qui réinterroge en profondeur les pratiques des gestionnaires et des entreprises :

- Un **patrimoine vieillissant**, souvent amorti et entretenu à minima, qui ne répond plus aux attentes des entreprises ciblées et contribue à la paupérisation du tissu économique (accueil d'activités éloignées de celles ciblées avec de faibles capacités financières) ;
- Un **manque d'acculturation aux nouvelles pratiques**. Certains gestionnaires et acteurs de l'immobilier manquent encore de connaissances et de compétences concernant les nouvelles formes des bâtiments d'activités économiques et leur performance, les nouveaux montages juridiques, les nouvelles modalités de financement et de contractualisation, et les nouvelles pratiques de gestion, d'entretien et d'évolution ;
- Une **évolution réglementaire** qui est peu connue

par les acteurs, mal anticipée et qui impacte fortement les bâtis les moins performants (ex : le décret tertiaire) ;

- Un **impact environnemental** des bâtis mal appréhendé : nature des matériaux, émissions de carbone, consommation énergétique, transports, recyclage, santé des usagers, etc. ;
- Des **bâtiments non modulables**, que ce soit pour des changements d'activités, pour l'intégration de nouvelles technologies (ex. structures porteuses non adaptées aux surélévations ou à la pose de panneaux photovoltaïques, etc.) ou pour accompagner l'évolution de l'entreprise ;
- Une **absence de contrainte** en raison d'un cadre réglementaire qui ne limite que trop peu la consommation de foncier, freinant ainsi le développement de nouvelles approches en comparaison à des territoires plus contraints.

Orientations

En étudiant des territoires qui sont soit contraints (topographie ou pression foncière élevée) soit volontaires sur ce sujet, plusieurs pistes de travail se dessinent :

- **Consolidation de la connaissance du bâti et des usages associés** concernant les parcs d'activités dans la continuité des inventaires menés dans le cadre de la loi Climat et Résilience ou du décret tertiaire ;
- **Accompagnement des porteurs de projets** le plus en amont possible de la demande du permis de construire avec le soutien des compétences adéquates telles qu'un architecte-conseil et la mobilisation d'outils juridiques (cahier de prescriptions, clauses du bail à construction). Ce dialogue favorise l'optimisation des projets d'implantation, permet de faire émerger de nouvelles idées et faciliter son imbrication dans le projet d'ensemble du parc d'activités ;
- **Réhabilitation de bâtiments existants ou conception de nouveaux bâtiments** avec une meilleure prise en compte de la qualité environnementale, de la capacité à évoluer (modification de la forme, réversibilité, changement de vocation), de l'image vé-

hiculée par l'architecture, de son rôle dans l'adaptation aux changements climatiques, de son lien avec la reconquête de l'eau et de la nature (rétention des eaux pluviales, refuges de biodiversité, toitures végétalisées, bioclimatisme), de la gestion de l'énergie (autonomie, production et stockage), du choix des matériaux et des nouveaux usages (mutualisation, partage, usages temporaires) ;

- **Impulsion de nouvelles approches** par le gestionnaire ou la collectivité locale à travers des appels à projets ou à manifestation d'intérêt (AMI) pour favoriser le renouvellement du bâti, la modularité et la créativité autour de nouvelles formes d'accueil des entreprises et pour faire évoluer les regards par la démonstration ;
- **Information des entreprises** et recherche collective de solutions pour la rénovation et réhabilitation de l'existant avec le soutien des différents partenaires concernés en favorisant la mutualisation des séances de formation, des diagnostics, des achats des prestations et de matériaux ;
- **Encadrement des pratiques** avec une évolution des documents d'urbanismes, la généralisation des

cahiers de prescription, le renforcement des clauses dans les actes de vente, l'expérimentation du bail à construction et le suivi de la mise en œuvre dans le temps ;

- **Amélioration de la connaissance du marché** de l'immobilier économique, des tendances et des demandes, valorisation des biens disponibles et implication des acteurs locaux de l'immobilier ;
- **Mutualisation de certains usages et espaces** tels que les salles de réunion, les espaces de stockage,

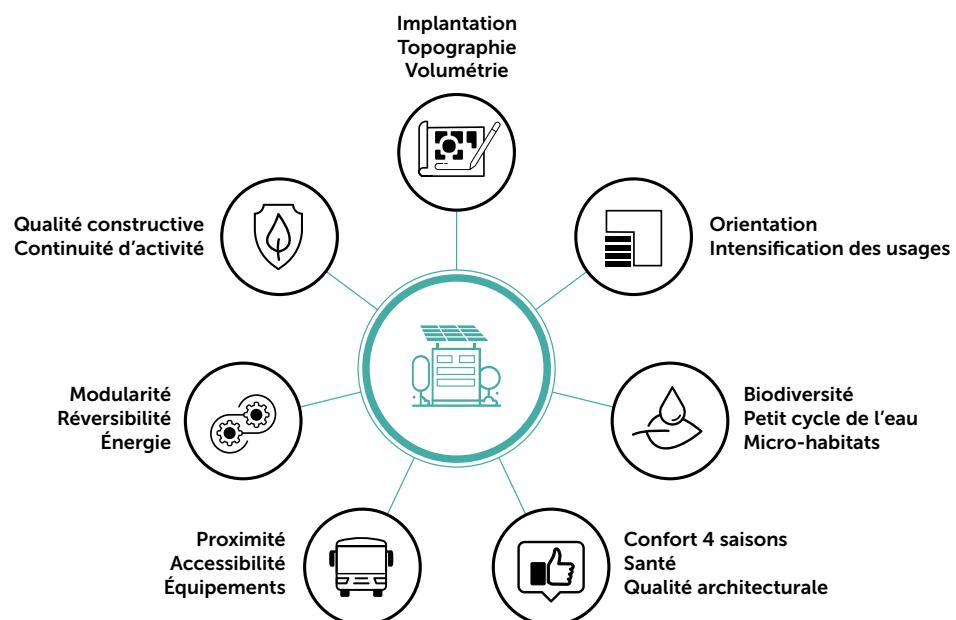
les espaces techniques, les show-rooms, les lieux de vie, etc. ;

- **Structuration de nouvelles filières** pour accompagner cette évolution dans la manière de rénover, de faire évoluer ou de construire des bâtiments d'activités économiques, développement de nouvelles offres économiques dans une logique de parcours et implantation des équipements adéquats tels que des matériauthèques sur les parcs d'activités dans une logique d'économie circulaire.

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire				
Collectif			●	
Propriétaires			●	
Entreprises				●
Usagers	●	●		

Points de convergence entre Ambitions



Penser l'armature du parc comme un projet urbain

Optimiser et intensifier les usages du foncier

Accompagner l'évolution et le renouvellement du bâti

Réintroduire l'eau et la nature

Favoriser le bien-être des usagers

Veiller à une bonne accessibilité et favoriser l'écomobilité

Renforcer les synergies et l'économie circulaire

Gérer les risques et les nuisances

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir



• Recherche d'information sur les possibilités d'intervention d'un gestionnaire de parc d'activités concernant le bâti.	●		●	
• Exploration des pratiques innovantes dans le domaine des bâtiments d'activités économiques.	●		●	
• Prise de conscience des enjeux liés aux bâties sur les parcs d'activités.	●		●	
• Identification de bâtiments problématiques sur le parc d'activités.	●		●	
• Volonté de mobiliser les propriétaires sur ce sujet et d'accompagner les porteurs de projets.	●	●	●	

Niveau 1 : prérequis



• Mise en place de document incitant la réalisation de bâti qualitatif dans une logique d'harmonie.	●		●	
• Identification des bâtiments peu performants, vacants, ou avec potentiel, au-delà du cadre réglementaire.			●	
• Mise en lien des propriétaires avec des architectes-conseils, autres structures d'accompagnement (ex. CAUE, ADEME, association Envirobat-BDM, etc.) ou autres services de la collectivité.	●	●	●	
• Échanges individuels ou collectifs avec les entreprises et les propriétaires sur le sujet.		●	●	●
• Début de mobilisation des compétences adéquates au sein de l'équipe du gestionnaire ou à travers ses partenaires ou prestataires.	●	●	●	
• Veille sur les pratiques en lien avec les bâtiments d'activités économiques et les bonnes pratiques associées.		●	●	

Niveau 2 : acquis



• Construction exemplaire des bâtiments communs et/ou collectifs (haute performance énergétique, évolutivité, verticalité, compacité, lieux de vie/services mutualisés).	●	●	●	
• Diversité des règles et de la nature de l'offre en fonction des activités économiques ciblées en lien avec l'armature du parc d'activités.	●		●	
• Mise à disposition/obligation d'une structure de conseil en phase d'étude (architecte-conseil / CAUE...) des projets d'implantation dans le cadre d'un dialogue compétitif.	●	●	●	
• Prise en compte de l'orientation des bâtiments dans la conception de l'armature et des parcelles.			●	
• Suivi des demandes d'implantation en lien avec la stratégie de développement économique et le positionnement du parc.	●		●	

Niveau 2 : acquis



<ul style="list-style-type: none"> Gestion d'un observatoire du bâti, de son évolution et de son renouvellement. 		●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Réflexion, accompagnement et suivi des actions en faveur de l'exemplarité des bâtis et l'intensification, la mutualisation et la mixité des usages en lien avec un éventuel collectif d'entreprises. 	●	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Travail avec les acteurs de l'immobilier pour renforcer la connaissance, suivre les tendances, lever les points de blocage et favoriser l'émergence de nouvelles pratiques. 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Début de mutualisation de certains usages (salles de réunion, stockage, stationnement...). 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Réflexion sur l'intensification des usages pour les bâtiments existants : étude de disponibilités de locaux, d'espaces (toitures, stockage...) sous-utilisés ou délaissés, droits à construire, etc. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Intégration des espaces techniques dans l'enceinte bâtie (caissons techniques de gestion des réseaux, stockage, etc.). 			●	

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



<ul style="list-style-type: none"> Démarche d'incitation et de facilitation pour la requalification et l'évolution de bâtiments existants (rénovation énergétique, reconfiguration, etc.). 	●	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre de nouvelles pratiques pour les bâtiments : passifs ou à énergie positive, bioclimatiques, évolutifs ou réversibles, matériaux biosourcés, etc. 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Évolution des règles et des conditions contractuelles pour intensifier l'usage du foncier : minimum de surface bâtie, emprise au sol, verticalisation, mutualisation de certains usages. 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Appel à projets pour favoriser l'émergence de nouveaux types d'offres. 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Renforcement des compétences des différentes parties prenantes et structuration d'une filière économique. (+) 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Contractualisation des niveaux de performance des bâtiments (bail à construction). (+) 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Intervention (préemption/expropriation) pour résorber les friches et les bâtiments vacants. (+) 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Simulation de la résilience aux risques climatiques et mise en œuvre des premières mesures correctrices. (+) 	●		●	

Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue

Fédérer l'ensemble des parties prenantes

Organiser la gestion et le suivi du parc

Développer des liens et les synergies entre les entreprises

(+) : logique de bifurcation



Construction neuve en ossature bois. Parc d'activités du Villaret, Saint-Martin-de-Queyrières (05). © ARBE.



Réhabilitation d'un bâtiment existant avec intégration de panneaux photovoltaïques en façade. Parc d'activités Val de Durance, Sisteron (04). © ARBE.

Inspirations

Lauréats PARC⁺

Suivi de la vacance

- **Bourse de l'immobilier** réalisée par l'association d'entreprises : **83_Toulon ouest**.

Qualité architecturale et intégration paysagère du bâti

- Rédaction d'un **cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au règlement de ZAC** : **04_Haut Verdon** ; **13_Anthéron** ; **13_Carreau de la Mine**.
- Accompagnement d'un **architecte-conseil** pour le suivi et la validation avant dépôt des demandes de PC pour les projets d'implantation : **13_Anthéron** ; **84_Hauts Banquets**.
- Réalisation des soutènements selon un procédé patrimonial : **04_Villaret**.
- Insertion harmonieuse des bâtiments dans **la topographie existante** : **04_Haut Verdon** ; **13_Morandat** ; **83_Les Bréguières**.

Qualité environnementale du bâti

- **Obligation de label de qualité environnementale** (BDM, HQE, BREAM, etc.) pour les constructions neuves : **13_Morandat** ; **13_Les Iscles** ; **83_Bréguieries**.
- **Intégration qualitative de panneaux photovoltaïques** en façade et toitures de bâtiments : **04_Sisteron**.

Valorisation des bâtiments existants et densification verticale

- Modification du PLU afin de permettre la surélévation des bâtiments existants : **06_Bois de Grasse**.
- **Réhabilitation de bâtiments existants** pour des services mutualisés : Cap Luberon sur **84_Apt-Ouest** ; Le Hall des Mineurs sur **13_Morandat** ; Evad Affaire sur **04_Val de Durance**.

Autres parcs d'activités

- Ruche d'entreprises La Tossée avec parking mutable en programme tertiaire : **59_Tourcoing**.
- Intensification des usages pour le bâtiment Supernova (activités artisanale, bureaux, espace de coworking et restaurant) sur le Savoie Technoparc : **73_Bourget-du-Lac**.

Voir Index des lauréats p. 117

Ressources

- La [Démarche Bâtiments Durables Méditerranéens, EnvirobatBDM](#)
- [Livre blanc "Vers un changement de modèle pour l'immobilier productif", Chambéry-Grand Lac économie](#)
- [\(Re\)développer les activités productives dans les régions métropolitaines, Institut Paris Région](#)
- [Résilience. Adaptation des bâtiments au changement climatique. Ademe.](#)



L'article 101 de la Loi Climat et Résilience

pour renforcer la végétalisation et la production d'énergies renouvelables sur les toitures et les parkings

Après le Décret Tertiaire, l'**article 101** de la Loi Climat et Résilience (2021) renforce les obligations spécifiques aux bâtiments économiques (bureaux, commerces, entrepôts, parkings, etc.).

Il concerne principalement :

- Les bâtiments neufs ou soumis à une rénovation significative (toitures)
- Les surfaces de stationnement extérieures de grande taille (ombrières)

Les bâtiments, parties de bâtiments et surfaces de stationnement concernés doivent intégrer, au choix :

- un système de végétalisation
- un procédé de production d'énergies renouvelables

En parallèle la désimperméabilisation des surfaces de stationnement est encouragée.

Pour aller plus loin à l'échelle du parc d'activités, les entreprises peuvent organiser une boucle locale d'autoconsommation collective.

EN SAVOIR + : Accélération de la production d'énergies renouvelables et autoconsommation collective (p.104).



Recyclage d'une friche minière. Parc d'activités du Puits Morandat, Gardanne (13). © ARBE.



Le Décret Tertiaire pour la performance énergétique des bâtiments

Le **Décret Tertiaire**, introduit par la loi Grenelle II (2010) et précisé par la loi ÉLAN (2018), impose des obligations strictes pour réduire la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire en France.

Il s'applique aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, etc.), d'une surface de plancher supérieure ou égale à **1 000 m²**.

Les acteurs concernés doivent réduire leurs **consommations d'énergie finale** par rapport à une année de référence choisie (postérieure à 2010) selon les objectifs suivants :

- 40 % d'ici 2030**
- 50 % d'ici 2040**
- 60 % d'ici 2050**

Pour atteindre ces objectifs, des actions peuvent être entreprises, avec par ordre de priorité :

- Travaux d'**amélioration énergétique** (isolation, remplacement des systèmes de chauffage, etc.),
- Optimisation de la **gestion énergétique** (pilotage des consommations, systèmes intelligents),
- Utilisation d'**énergies renouvelables** (photovoltaïque, géothermie).

Les propriétaires ou exploitants doivent déclarer chaque année leurs données de consommation énergétique via la plateforme numérique [OPERAT](#), gérée par l'ADEME.



Réintroduire l'eau et la nature



Les parcs d'activités ont été majoritairement aménagés dans une optique de faciliter la desserte et les flux, reléguant la **prise en compte de l'environnement, du paysage, de l'eau et de la biodiversité** à des préoccupations secondaires, voire inexistantes.

L'évolution des prises de conscience sur l'impact de l'aménagement sur le vivant et le cycle de l'eau, mais également sur l'insertion paysagère de ces secteurs dans la cohérence des systèmes vivants existants, place progressivement ces sujets au cœur des différentes étapes de la vie d'un parc d'activités.

Néanmoins cette approche est encore trop souvent abordée à l'échelle de la parcelle sans évaluation des résultats que ce soit au niveau des **contributions à la biodiversité ou de l'amélioration du cycle de l'eau**. Cette approche impose alors aux collectivités un effort plus important au niveau des communs.

Concernant les zones les plus anciennes, cette ambition est trop souvent absente avec une **forte artificialisation et imperméabilisation des sols**.

Les effets des changements climatiques amènent un début de prise de conscience sur l'importance de cette

ambition pour atténuer certains risques tels que les périodes de forte chaleur ou les inondations.

La réintroduction de l'eau et de la nature au sein de ces parcs d'activités **concerne aussi bien les espaces communs que privés, mais aussi les interfaces avec l'environnement avoisinant**. Elle doit être appréhendée durant les différentes phases d'évolution d'un parc : conception, aménagement, fonctionnement, requalification et redynamisation.

En raison du lien fort avec son environnement et le territoire d'implantation, cette ambition implique d'inscrire l'aménagement dans une démarche d'insertion dans l'existant, au sein des systèmes en place. C'est alors l'**intensification, ou le redéploiement des continuités écologiques** qui constituent les différentes trames et corridors afin de s'inscrire dans une logique d'amélioration ou de restauration de ces derniers. Il s'agit d'être en cohérence et de décliner, sur les parcs d'activités également, les politiques territoriales dans ce domaine.

Étant donné que la réintroduction de l'eau et de la nature au sein des parcs d'activités implique de s'intéresser aux continuités des différentes trames, elle impose de **repenser les approches à la parcelle pour favoriser les continuités, mais aussi la mutualisation de certains équipements** tels que les bassins de rétention. Cela permet d'en renforcer l'efficience tout en optimisant les usages du foncier. De même, cette ambition questionne de manière plus prégnante l'intérêt de certains projets d'extension ou de création au regard du coût pour l'environnement et de la faible efficience des mesures de compensation.

Le travail sur cette ambition implique de mobiliser une grande diversité des parties prenantes : le gestionnaire, les entreprises et usagers, les partenaires, les prestataires, etc.

Objectifs

Les objectifs associés à cette ambition sont nombreux :

- **Améliorer le cadre de vie des usagers** et contribuer au déploiement de solutions fondées sur la nature pour lutter contre les effets des changements climatiques (flots de chaleur, variations brusques d'hygrométrie, d'hydrométrie et de température, incendies, disparition de certaines espèces végétales ou animales,

augmentation des problématiques respiratoires, des allergènes, des espèces exotiques envahissantes...) ;

- **Réduire les risques de pollution du milieu et la saturation des réseaux d'eau pluviale** en limitant l'artificialisation des sols vivants, en désimperméabilisant autant que possible pour faciliter l'infiltration et en renforçant la place des végétaux ;

- **Assurer le bon fonctionnement écosystémique des parcs d'activités** : préservation du grand cycle de l'eau, recharge de la nappe phréatique, épuration naturelle des polluants, limitation des risques d'inondation, rafraîchissement de l'air, amélioration de la qualité de vie pour les salariés, etc. ;
- **Favoriser l'accueil de la faune et de la flore** en favorisant des aménagements adaptés et une gestion des espaces plus respectueuse (gestion différenciée, zéro phyto, éclairage

adapté, pierriers, nichoirs intégrés au bâti, etc.) ;

- **Inclure les parcs d'activités dans les stratégies territoriales** de préservation et de reconquête de la biodiversité ;
- **Accompagner l'évolution des pratiques et des attentes des entreprises** de plus en plus sensibles à cette ambition ;
- **Renforcer l'image du parc d'activités** en lien avec le positionnement retenu et les attentes des entreprises ciblées.

Problématiques

Les parcs d'activités, historiquement perçus comme des lieux purement productifs, ont souvent ignoré l'importance de l'eau et de la nature. Cette approche a généré de nombreuses problématiques et ancré certaines pratiques qui tardent à évoluer :

- Une **gestion à la parcelle** basée sur des règlements d'urbanisme qui ne tiennent pas compte des continuités nécessaires aux différentes trames et à la gestion future des surfaces de pleine terre qui malheureusement finissent parfois en espaces de stockage. De plus, cette approche à la parcelle a tendance à fragmenter les continuités par la pose de clôtures infranchissables pour la faune ;
- Une **approche linéaire du cycle de l'eau** basée sur une logique de collecte et d'évacuation hors du parc d'activités qui contribue à l'engorgement des réseaux. Le phénomène est accentué par l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, cette approche ne facilite pas la mise en œuvre de solutions collectives ;
- La **biodiversité et le cycle de l'eau** sont encore perçus par nombre de gestionnaires et d'aménageurs comme des thématiques secondaires qui freinent le développement économique des territoires. La culture de la compensation environnementale limite la recherche de solutions alternatives pour faire "avec" et inventer des approches plus vertueuses ;

- Une faible prise de conscience du **lien fort existant entre la biodiversité et l'infiltration des eaux** que ce soit à travers la qualité des sols, mais aussi la présence de végétaux qui vont être des facteurs déterminants ;
- Des **bâties** qui contribuent peu à cette ambition, en particulier pour les plus anciens, que ce soit au niveau de la collecte des eaux pluviales ou en tant qu'habitat pour la faune ;
- Une évolution des **risques naturels** liés aux changements climatiques, en particulier les inondations, qui réinterrogent le dimensionnement des différents ouvrages, certaines pratiques telles que la canalisation des cours d'eau ou l'entretien de ces équipements ;
- Une **absence de végétation** sur les parcs d'activités, souvent ornementale ou bien cantonnée aux communs, dont l'intérêt en termes de biodiversité et d'atténuation des îlots de chaleur est limité ;
- Un manque de **diversité végétale et d'adaptation au climat local** avec des haies souvent monospécifiques, des plantes d'ornement voire du gazon ou des essences exotiques envahissantes ;
- Un **éclairage** qui contribue à la pollution lumineuse sous couvert de sécurisation des espaces et qui impacte négativement la biodiversité et la santé humaine.

Orientations

Sur les parcs d'activités engagés dans une démarche de valorisation de l'eau et de la nature, plusieurs axes de réflexion et d'intervention, intégrant les Solutions Fondées sur la Nature (Cf.  *Les solutions d'adaptation aux changements climatiques fondées sur la nature (SaFN)*, p.7) sont privilégiés :

- **Développer les espaces végétalisés** en privilégiant une diversité et une hétérogénéité structurelle d'espèces locales à faible entretien et favorables à la biodiversité. Ce développement doit être appré-

hendé dans une logique de continuité, mais aussi de foisonnement pour favoriser les mini-écosystèmes végétaux. Il s'agit alors de s'affranchir des logiques basées sur une seule essence ;

- **Intégrer des aménagements favorables à l'infiltration** au plus près du point de chute de la goutte d'eau pour limiter les phénomènes d'inondation et de ruissellement et restaurer au mieux le cycle naturel de l'eau ;
- **Renaturer les parcs d'activités existants** par des

mesures qui peuvent être peu coûteuses, mais efficaces, telles que la végétalisation en pied de bâtiment par des plantes grimpantes, la suppression ou surélevation de clôtures, l'aménagement de pierriers, la préservation de bois mort, des aménagements de micro-habitats favorables à la petite faune, l'installation de nichoirs, la plantation d'espèces mellifères ou le semi de prairies fleuries, la gestion différenciée, l'extinction nocturne, etc. ;

- **Réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées** (trottoirs, stationnement, voies douces) pour faciliter l'infiltration de l'eau de pluie et retrouver des sols vivants capables d'accueillir une flore locale adaptée et dépolluer les eaux ;

- **Renforcer les continuités écologiques** qu'elles soient au sol (trame verte, trame brune) ou aquatique (trame bleue), mais aussi nocturne (trame noire) en dépassant les approches à la parcelle pour travailler sur de plus grands ténements ;

- **Mutualiser certaines solutions** (entretien, bassins...) à l'échelle du parc d'activités pour en renforcer l'efficacité et l'efficience tout en harmonisant les pratiques telles que la mutualisation de certains basins pour les végétaliser et les aménager ou mutualiser la gestion des espaces verts publics et privés ;
- **Sensibiliser les différents usagers** à la préservation de la biodiversité et du cycle de l'eau à travers l'organisation d'évènements et de temps d'information sur ces sujets ;
- **Accompagner les porteurs de projets** le plus en amont possible de la demande du permis de construire en s'appuyant sur des spécialistes pour favoriser l'émergence de projets plus vertueux ;
- **Faire évoluer les règlements et la commercialisation** pour encadrer la prise en compte de cette ambition et assurer un suivi plus fort dans le temps à travers par exemple la mise en œuvre de baux à construction.

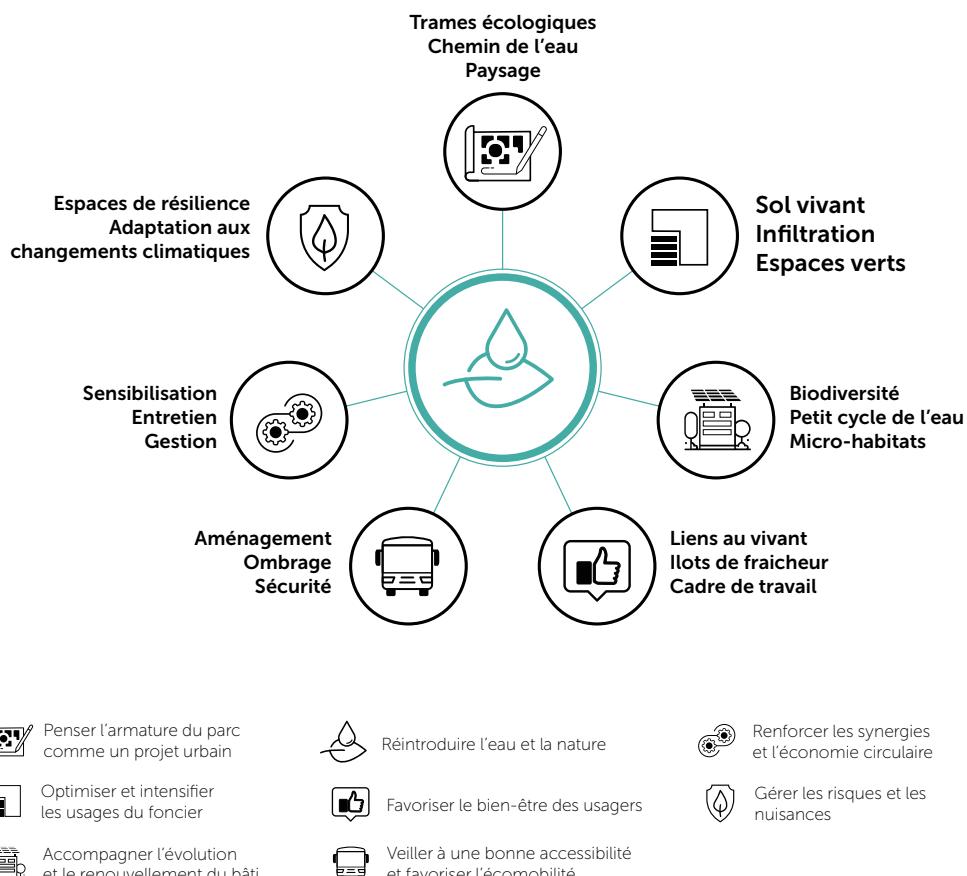


Bassin d'infiltration après un épisode de pluie. Parc d'activités Plaine de Jouques, Gémenos (13). © ARBE.

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire				●
Collectif			●	
Propriétaires				●
Entreprises			●	
Usagers	●			

Points de convergence entre Ambitions



Un arc-en-ciel de trames écologiques

Les **trames écologiques** sont des réseaux d'espaces naturels interconnectés, essentiels pour préserver la biodiversité en facilitant les déplacements et interactions des espèces. Elles se déclinent en plusieurs catégories :

- **Trame verte** : Constituée des forêts, haies, prairies et autres espaces végétalisés, elle permet aux espèces terrestres de circuler et de s'abriter.
- **Trame bleue** : Regroupe les cours d'eau, zones humides et plans d'eau, indispensables aux espèces aquatiques et semi-aquatiques.
- **Trame turquoise** : Constituée d'espaces naturels aquatiques secs ou humides et des formations végétales associées (ripiphyte), nécessaires aux amphibiens, papillons, oiseaux, etc.
- **Trame brune** : Englobe les sols et leurs interactions, favorisant les organismes souterrains, comme les vers de terre, champignons et bactéries.
- **Trame noire** : Concerne les zones préservées de la pollution lumineuse qui impacte la faune nocturne, comme les chauves-souris ou les insectes.
- **Trame blanche** : Maille les espaces préservés ou peu exposés au bruit, préservant la biodiversité sensible au bruit.
- **Trame aérienne** : Implique les corridors de vol pour les oiseaux, chauves-souris et autres insectes, souvent affectés par les infrastructures humaines (éoliennes, lignes haute tension, aviation, etc.).

EN SAVOIR + : [Rubrique Continuités écologiques du site internet de l'ARBE](#)

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir



• Une perception de l'insuffisante prise en compte du cycle de l'eau au niveau des espaces communs et privés et des risques associés.	●	●	●	
• Une volonté d'harmoniser les pratiques sur les parcs d'activités avec celles déployées à l'échelle du territoire.	●			
• Une prise de conscience de l'absence d'attention spécifique à la biodiversité et de pratiques alternatives dans la gestion des espaces verts.		●	●	
• Un recensement des solutions actuelles et la recherche de pratiques plus vertueuses.			●	

Niveau 1 : prérequis



• Des échanges sur ce sujet avec les entreprises et les usagers.		●	●	
• Une étude d'un plan de structuration d'une armature paysagère cohérente avec l'environnement proche du parc d'activités.	●		●	
• Une information auprès des usagers et des entreprises sur les solutions existantes (compost, essences à favoriser, paysage favorable à l'installation des écosystèmes vivants).		●	●	●
• Un inventaire faune-flore réalisé à l'échelle du parc d'activités.	●		●	
• Un début de prise en compte dans les règlements du parc d'activités et lors de la commercialisation des parcelles (quelques thématiques sans vision d'ensemble).	●		●	
• Un accompagnement, lors de l'implantation, à la conception d'espaces de biodiversité et de gestion des eaux pluviales au sein des parcelles et dans la conception des bâtiments.	●	●	●	
• Le choix d'espèces végétales locales et la réalisation d'un inventaire des espèces exotiques envahissantes.			●	
• Une réflexion sur la gestion des espaces verts (tonte différentiée, limitation de l'usage des produits phytosanitaires), l'éclairage public, la gestion du cycle de l'eau, etc.			●	

Niveau 2 : acquis



• Un axe stratégique fort pour le développement du parc d'activités en lien avec les actions engagées à l'échelle du territoire.	●		●	
• Un plan d'action du gestionnaire pour renforcer les écosystèmes (corridors, refuges maillés entre eux).	●		●	
• Un cadre réglementaire et contractuel qui impose des améliorations des pratiques au niveau de l'aménagement et de la gestion du foncier et du bâti.	●		●	

Niveau 2 : acquis



<ul style="list-style-type: none"> Un travail collectif et collaboratif régulier entre les entreprises, le gestionnaire et les usagers pour accompagner les pratiques plus vertueuses. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Quelques solutions sont testées et déployées, de nouveaux aménagements sont réalisés sur le parc d'activités (installation de nichoirs, mise en place de pierriers, panneaux d'information sur la biodiversité). 			●	●
<ul style="list-style-type: none"> Un entretien des espaces communs et des parcelles privées qui intègre pleinement la préservation de la biodiversité. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Une intervention sur les espaces communs pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. 			●	
<ul style="list-style-type: none"> Des actions régulières à destination des usagers pour sensibiliser à la préservation des milieux naturels. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Une connaissance fine des écosystèmes en place (inventaire faune-flore 4 saisons) et une stratégie de renforcement (maillage limitant les discontinuités, schéma d'aménagement lumineux, etc.). 		●	●	●

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



<ul style="list-style-type: none"> Un suivi de l'évolution de l'écosystème faune-flore. 			●	●
<ul style="list-style-type: none"> Une organisation qui favorise l'amélioration des pratiques sur cette thématique. 	●	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Une absence de clôtures parcellaires ou une utilisation de clôtures favorables au passage de la petite faune. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Une concertation régulière avec les différentes parties prenantes pour renforcer la biodiversité et adapter les pratiques aux changements climatiques. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Un suivi de la biodiversité et une stratégie d'adaptation aux changements climatiques, en particulier dans le choix des essences. (+) 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Une atténuation des risques naturels liés aux changements climatiques à travers les aménagements adéquats dans la gestion de l'eau, en particulier inondation. (+) 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Une intervention foncière pour reconstituer des trames. (+) 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> L'intégration de critères incontournables pour tout projet d'implantation. (+) 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Une évolution dans les pratiques de commercialisation qui repense la notion de parcelle privée pour favoriser les corridors et les trames à travers des logiques à l'ilot. (+) 	●	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Une optimisation et une intensification des usages du foncier et un renouvellement et adaptation du bâti pour freiner la consommation de sols vivants. (+) 	●	●	●	●

● Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue
● Fédérer l'ensemble des parties prenantes

● Organiser la gestion et le suivi du parc
● Développer des liens et les synergies entre les entreprises
 (+) : logique de bifurcation



Une Stratégie Régionale Biodiversité (SRB)

L'IPBES (plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques) alerte sur la **crise de la biodiversité au niveau mondial**. La Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, qui est un **hot spot de biodiversité**, est particulièrement vulnérable aux effets de cette crise.

C'est pourquoi, une **Stratégie Régionale Biodiversité** a été définie, conformément à la Loi pour la reconquête de la Biodiversité et des paysages du 8 août 2016. Bien qu'elle n'ait pas de portée réglementaire, elle est le **cadre d'action partagé avec tous les acteurs du territoire régional**.

Elle a pour objectifs de :

- **Préserver la biodiversité régionale**
- **Restaurer les écosystèmes dégradés**
- **Lutter contre l'artificialisation des sols**
- **Renforcer les trames écologiques**

La SRB s'articule avec le Plan Climat régional « Gardons une Cop d'avance » et la Stratégie Nationale pour la Biodiversité.

Elle est complémentaire des documents de planification et des stratégies régionales en place (SRADDET, SRDEII, SDAGE,...) pour une meilleure cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité.

Inspirations

Lauréats PARC+

Connaissance de la biodiversité locale

- Réalisation d'un **inventaire Faune-Flore 4 saisons** : **04_Haut-Verdon** ; **13_Arbois** ; **83_Breguières**.

Protection de la faune

- Interdiction de **façades vitrées et brillantes** en raison du risque accidentogène vis-à-vis des oiseaux : **04_Sisteron**.
- Préservation de la **trame noire** par l'extinction nocturne : **04_Villaret** ; **13_ZA du Pont** ; **83_Zoneouest** ; **84_Camp-Bernard**.
- Installation d'une « **cabane à chouettes** » pour abriter chiroptères et autres oiseaux nocturnes : **84_Piol2**.
- Aménagement de **gites à reptiles** : **84_Hauts-Banquets** ; **84_Piol2**.
- Aménagement **sans clôtures parcellaires** : **84_Agroparc**.
- Création d'une **mare** pour la protection du Crapaud Calamite : **84_Piol2**.

Sensibilisation à la biodiversité et l'eau

- Animation d'actions de **sensibilisation à la biodiversité** auprès des salariés et des riverains : Installation d'un rucher pédagogique, fabrication de nichoirs et opération «bombe à graines» avec des scolaires : **13_Napollen**.
- Installation d'**hôtels à insectes** pédagogiques : **83_Breguières**.

- Flocage des avaloirs « **ici commence la mer** » : **06_Bois de Grasse**.

- Installation de « **dorlotoirs** » pour les pollinisateurs sauvages : **06_Bois de Grasse**.

- Mise en œuvre d'un **atelier maraîchage** sur une parcelle du parc d'activité : **13_Rousset**.
- Engagement de l'association d'entreprises dans le dispositif **Partenaire Engagé pour la Nature** et incitation des entreprises à la démarche des Entreprises Engagées pour la Nature : **06_Bois de Grasse**.

Gestion intégrée des eaux pluviales

- Rédaction et diffusion aux entreprises d'un « **Guide de la gestion durable des eaux pluviales** » (2010) : **04_Sisteron**.
- Utilisation de **revêtements semi-perméables** pour l'aménagement de voies douces et surfaces de stationnements : **84_Hauts-Banquets**.
- Collecte et infiltration de l'eau pluviale par l'aménagement de **noues et de bassins infiltrants** propices à la biodiversité : **13_Plaine des Jouques** ; **13_ZA du pont** ; **13_Les Bréguières** ; **84_Camp-Bernard** ; **84_Les Fontaynes** ; **84_Saint Joseph** ; **84_Pegase** ; **13_Château-Gombert**.
- Valorisation de bassins d'infiltration paysagers par l'aménagement d'espaces de vie avec parcours biodiversité pour une véritable **gestion intégrée de l'eau de pluie** : **84_Piol2**.

Renaturation et protection de la flore

- Renaturation des berges d'un cours d'eau : **13_Les Paluds ; 13_Plaine de Jouques ; 83_Zoneouest.**
- Préservation et **transplantation d'arbres** lors d'opérations d'aménagement : **04_Haut-Verdon.**
- **Modification des plans d'aménagement** pour préserver les filioles et platanes existants : **84_BelAir.**
- **Gestion différenciée** des espaces verts, en « **zéro phyto** » et avec des **plantes adaptées** aux conditions climatiques locales : **13_Morandat ; 83_Bréguierères ; 84_Agroparc.**
- Plantation d'**arbres fruitiers** : **84_Hauts-Banquets ; 84_Pégase ; 84_Les Ecluses.**

- **Pastoralisme temporaire** sur les parcelles non construites : **04_Val de Durance ; 84_Grange Blanche2.**

Prévention de surfaces de sol vivant

- Insertion d'un **Coefficient de Biotope par Surface** dans le PLU d'Avignon s'appliquant aux parcs d'activités : **84_Agroparc ; 84_Pégase.**
- **Désimperméabilisation** de surfaces dans le cadre d'une requalification de voirie vers une gestion intégrée de l'eau de pluie : **13_Les Paluds ; 13_Roubian.**

Voir Index des lauréats p. 117



Création d'une noue infiltrante plantée d'espèces méditerranéennes et parking perméable. Parc d'activités Piol 2, Mazan (84). © ARBE.

Ressources

- [Plan de bassin d'adaptation au changement climatique dans le domaine de l'eau](#), Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse
- Guide [Plantons local du littoral méditerranéen au massif alpin](#), ARBE
- Mémento [Gestion intégrée de l'eau des milieux aquatiques dans les parcs d'activités existants](#), ARBE
- [Vidéo](#) et [Mémento](#) « Aménager nos villes et nos villages avec l'eau et la nature », ARBE
- Boîte à outils [« Solutions techniques et exemples d'aménagement »](#) pour intégrer les eaux pluviales dans vos aménagements, ARBE
- [Guide de recommandations techniques pour l'éclairage public et privé](#), Région Sud et réseau des Parcs naturels régionaux
- [Série de fiches AUBE – Aménagement, Urbanisme, Biodiversité, éclairage](#), CEREMA.
- [Le Parc d'activités de la Verte Rue. Fiche de cas n°4. ADOPTA.](#)



Pose de gîtes à chauves-souris et nids d'oiseaux.
Parc d'activités Piol 2, Mazan (84). © ARBE.



Végétalisation d'ombréries. Technopôle Marseille Provence à Château-Gombert, Marseille (13). © ARBE.



Eclairage public, éclairage privé ce que dit la réglementation

Dans un contexte de crise énergétique, économique et de biodiversité, l'éclairage est à adapter pour éclairer au plus juste (cf. arrêté du 27 décembre 2018).

Dans l'espace public

Les collectivités doivent respecter des règles strictes pour limiter la pollution lumineuse :

- **Extinction ou réduction de l'éclairage** à certaines heures, notamment entre 23h et 6h, sauf exceptions (sécurité, zones à forte fréquentation).
- **Orientation et intensité adaptées** : les luminaires doivent être dirigés vers le sol, limiter les émissions vers le ciel et éviter les éclairages trop puissants. Les cours d'eau et autres plans d'eau ne doivent pas être éclairés directement, sauf exception.
- **Utilisation de sources lumineuses adaptées**, avec des températures de couleur ne dépassant pas 3000 K (teintes chaudes), pour limiter l'impact sur la faune nocturne.

Dans les entreprises

Les entreprises ont aussi des obligations en matière d'éclairage extérieur :

- **Éteindre les enseignes et bureaux non occupés** entre 1h et 6h du matin.
- Limiter l'éclairage **des parkings et espaces extérieurs** en privilégiant des dispositifs à détection de mouvement plutôt qu'un éclairage permanent.
- **Respecter les normes environnementales** définies par les arrêtés et plans locaux d'urbanisme (PLU).

En appliquant ces règles, collectivités et entreprises contribuent à préserver la biodiversité nocturne, à réduire la consommation énergétique et à améliorer la qualité du ciel étoilé.

EN SAVOIR + : Cf. [Guide de recommandations techniques pour l'éclairage public et privé, collectif, 2024.](#)



Changement de luminaires vers des led solaires et réduction du nombre de points lumineux sur le MIN d'Avignon (84). © ARBE.



Favoriser le bien-être des usagers



Au-delà de l'implantation d'entreprises, un parc d'activités accueille de nombreux usagers et influe sur la qualité de vie de ces derniers. À travers la **localisation de l'emploi, la qualité des aménagements, des bâtis, des services et des animations**, il est possible de répondre aux besoins essentiels des usagers et de contribuer au sentiment de **confort, de sécurité et de convivialité**.

Avec l'évolution des attentes sociétales, les difficultés de recrutement des entreprises et les conséquences des changements climatiques, cette ambition devient centrale pour les entreprises et les territoires. En réponse, de plus en plus de gestionnaires se saisissent de ce sujet que ce soit à travers le soutien aux actions engagées par des **collectifs d'entreprises** (cf. [Incontournable 4](#)) ou avec **l'aide à l'implantation de nouveaux services, équipements ou aménagement**. Ces initiatives viennent appuyer les démarches engagées par les entreprises dans le cadre de leur **gestion des ressources humaines**, de leur **politique de recrutement et de fidélisation, et de leur démarche de Responsabilité sociétale des entreprises (RSE)**. De nombreux gestionnaires prennent aussi conscience de la fragilité des parcs d'activités face aux changements climatiques avec par exemple la présence de nombreux îlots de chaleur et de bâtiments inadaptés.

Objectifs

Avec l'évolution des attentes sociétales et un intérêt grandissant des entreprises, de nombreux objectifs peuvent être associés à cette ambition :

- **Faciliter les politiques de recrutement des entreprises**, de fidélisation et de qualité de vie au travail à travers la qualité des aménagements et du bâti, l'offre

Pour cette ambition, les initiatives sont nombreuses sur les parcs d'activités : **manifestations culturelles ou sportives, activités ludiques et éducatives, ateliers, soutien à des initiatives d'intérêt général, formations...** Ces initiatives peuvent contribuer à la réussite des autres ambitions comme l'écomobilité car elles permettent de toucher un grand nombre d'usagers. L'**écomobilité** (cf. [Ambition 6](#)) au sein du parc d'activités et une **armature** bien pensée (cf. [Ambition 1](#)) sont des ambitions indispensables pour favoriser l'émergence de nouvelles solutions, car elles en facilitent l'accès (sécurisation, distance), créent des lieux de rencontre et contribuent à la réappropriation des communs.

En lien avec d'autres ambitions telles que la réintroduction de l'eau et de la nature (cf. [Ambition 4](#)), la gestion intégrée de l'eau et la mutualisation de bassins de rétention permet de proposer de nouveaux **aménagements ouverts aux usagers du parc** (espaces de pique-nique, de détente, etc.).

Toutes ces initiatives sont aussi l'opportunité de **re-créer du lien avec les activités économiques et services présents à proximité**, ce qui renforce l'ancre territorial : livraison de repas, tarifs préférentiels chez certains commerçants, version mobile d'un commerce existant à proximité, conciergerie locale...

Bien entendu, les orientations retenues pour le bien-être des usagers doivent tenir compte du positionnement économique du parc, de sa typologie, du territoire, des activités ciblées, des métiers associés et des services existants à l'échelle du parc comme du territoire. Cette ambition devient ainsi un facteur de différenciation de plus en plus fort pour consolider la **renommée d'un parc d'activités** et implique de renforcer les liens et les gouvernances entre gestionnaire, association locale d'entreprises et usagers.

d'animation et de services et les modalités d'accès, mais aussi par la promotion du parc d'activités et par la diversité des emplois disponibles ;

- **Renforcer la satisfaction des usagers du parc d'activités** pour contribuer à la consolidation de son image et favoriser leur implication dans la vie du parc

à travers la création d'une communauté positive et favorable à la réalisation d'actions en lien avec les différentes ambitions ;

- **Consolider l'intérêt pour les entreprises d'être implantées** sur le parc et accroître ainsi leur capacité à accepter des changements par rapport aux pratiques plus classiques (nature de l'offre, modalités d'accès au foncier, mutualisation). Les actions à destination des usagers contribuent aux liens et donc au développement d'une culture du collectif propice au développement de synergies en lien avec le fonctionnement des entreprises (cf. Ambition 7) ;
- **Contribuer à la continuité des activités économiques** en lien avec les changements climatiques et la préservation de la santé des employés à travers les aménagements adéquats pour lutter contre les différents risques naturels (îlots de chaleurs, inondations,

incendies), mais aussi à travers des animations dédiées et des infrastructures adaptées pour les mobilités actives propices à une meilleure santé ;

- **Favoriser l'accès aux emplois pour tous** à travers une plus grande prise en compte du genre et de l'inclusion sociale dans les choix d'aménagement, les services, les activités et animations engagées, mais aussi à travers les actions menées par les collectifs d'entreprises à destination des élèves/étudiants, des personnes en réinsertion professionnelle ou en recherche d'emplois ;
- **Dynamiser les liens avec le reste du territoire**, en particulier les centres-villes ou centre-bourg et les quartiers avoisinants, à travers la fréquentation des commerces, services et équipements, mais aussi des animations plus festives ou de découverte des différents métiers et savoir-faire.

Problématiques

Ambition longtemps oubliée des politiques d'aménagement et de gestion des parcs d'activités, la montée en puissance de la prise en compte de cette ambition bute encore sur les résultats de cette faible prise en compte :

- **Une qualité d'usage dégradée des parcs d'activités** aussi bien pour les communs que les parcelles privées : aménagements peu qualitatifs et peu entretenus, trottoirs absents ou dégradés, absence d'ombre et prédominance du bitume, pratiques délictueuses, manque d'espaces communs aménagés pour se détendre ou se restaurer ;
- **Une réticence de la part de certains élus et chefs d'entreprises** concernant l'intérêt de se saisir de cette ambition, la faisabilité des solutions envisageables voire le rôle du gestionnaire pour organiser certaines actions. Cette situation résulte souvent d'un manque de connaissance des actions engagées ailleurs et des besoins des usagers du parc. Cela freine les initiatives et peut faire passer à côté de certaines opportunités par manque de mobilisation des moyens adéquats pour initier et accompagner ces approches ;

• **Une armature et des espaces communs qui ne sont pas pensés** pour les mobilités douces et organisées sans faciliter le développement et l'accès à des centralités de services ou des équipements mutualisés ;

• **Une diversité d'entreprises** (taille, métiers) qui engendre une diversité de pratiques, d'attentes et de besoins qui compliquent l'élaboration de solutions collectives et la viabilité économique de certains projets ;

• **Un vieillissement de certains parcs d'activités et bâtiments** qui ne permettent pas de répondre de manière adaptée aux changements climatiques et qui impactent la qualité de vie et la santé des usagers : îlots de chaleur, bâtiments peu isolés, etc. ;

• **Une culture insuffisante du collectif par les entreprises** pour porter des initiatives d'envergure sur ce sujet et dépasser les actions liées à la simple convivialité. Cela soulève la question de la montée en compétence des collectifs d'entreprises, et de leurs moyens, ainsi que du rôle du gestionnaire qui doit évoluer sur cette ambition.

Orientations

De nombreux gestionnaires de parcs d'activités et de collectifs d'entreprises se sont saisis de cette ambition et déploient des actions inspirantes :

- **Renforcement des connaissances** avec une évaluation des solutions existantes, des manques au regard du positionnement économique (en lien avec les métiers) et des possibilités/nécessités d'intervention au regard des nouvelles pratiques, échanges avec les entreprises et les usagers pour identifier des pistes

d'amélioration, recherche de prestataires de services, etc. ;

• **Soutien aux démarches collectives des entreprises** pour animer les parcs d'activités (manifestations culturelles et sportives, animations ludiques et thématiques) et pour favoriser le développement de nouveaux services et équipements ;

• **Structuration d'un collectif** à travers une association d'entreprises ou d'une association de proprié-

taires ouverte aux entreprises exploitantes (cf. [Incon-tournable 4](#)) ;

- **Mise en œuvre de solutions simples** telles que des aménagements en lien avec la renaturation (aire de pique-nique) et des solutions de restauration type food-trucks. Ces approches peuvent s'inscrire dans une logique d'urbanisme temporaire pour tester de nouvelles solutions et faciliter l'implication des futurs usagers ;
- **Renforcement de la présence de la nature et de la biodiversité** au sein des parcs d'activités avec une réflexion autour de l'accessibilité de ces espaces : répartition des espaces naturels entre ce qui relève du commun ou du privé, information des usagers sur l'importance de ces espaces et aménagements adéquats, afin d'offrir des espaces de détente et de bien-être ;
- **Amélioration des bâtiments** avec une plus grande prise en compte de cette ambition que ce soit pour les constructions neuves ou les rénovations/réhabilitations de bâtis anciens (cf. [Ambition 3](#)) dans une re-

cherche de plus de confort (notamment thermique) mais aussi des espaces partagés améliorant la qualité de vie au travail (salles de détente, douche, vestiaires, etc.).

- **Intensification du travail autour de l'emploi et des métiers** avec les collectifs d'entreprises et les partenaires du gestionnaire du parc pour mettre en avant les emplois disponibles, accompagner l'évolution des compétences et les besoins en formation, valoriser les métiers et les savoir-faire, tisser des liens avec les structures de ce domaine, etc. ;
- **Valorisation des actions engagées** par le collectif d'entreprises et le gestionnaire du parc sur cette ambition à travers les différents outils de communication à disposition pour renforcer l'implication des usagers concernés et contribuer à la renommée du parc d'activités en lien avec son positionnement économique ;
- **Renforcement du lien avec les acteurs du territoire** pour renforcer les synergies et l'ancre territorial (cf. [Ambition 7](#)).

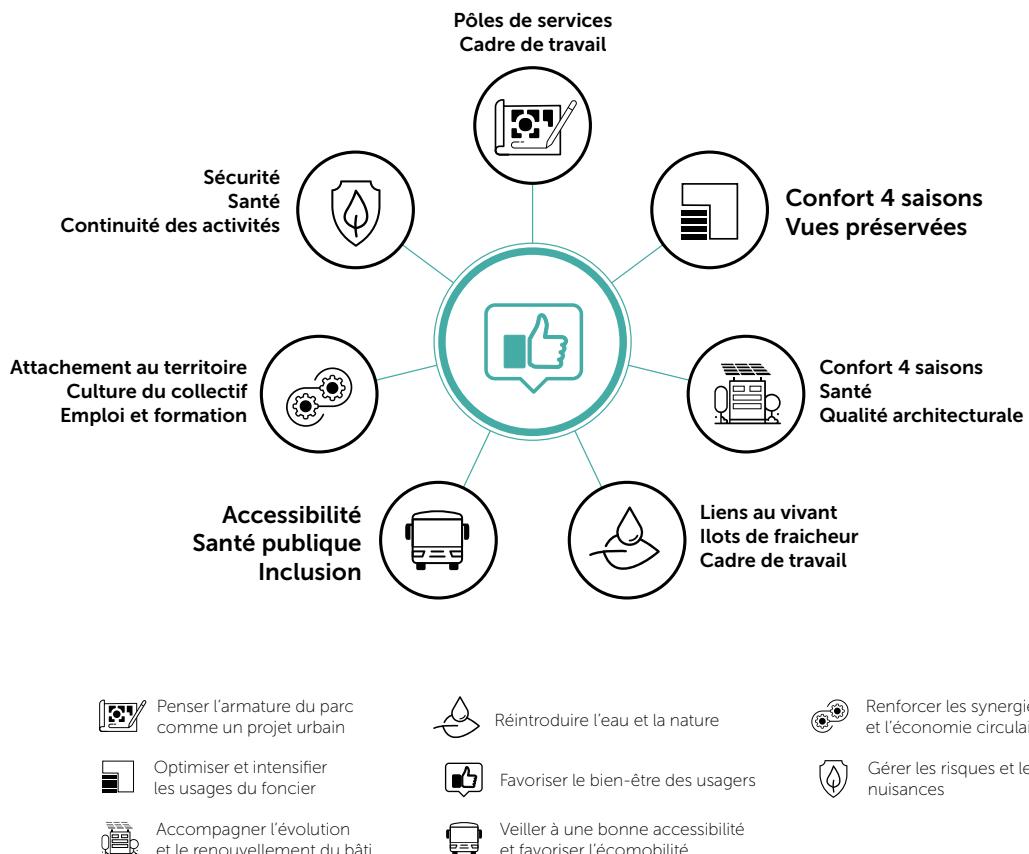
Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire			●	
Collectif				●
Propriétaires				●
Entreprises				●
Usagers			●	



Aménagement de commodités pour les chauffeurs routiers, Parc industriel Saint-Maurice, Manosque (04). © ARBE.

Points de convergence entre Ambitions



Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir



- Volonté de soutenir les politiques de recrutement et de fidélisation des entreprises.
- Recherche d'information sur les solutions envisageables à l'échelle d'un parc d'activités.
- Recensement des solutions actuelles et identification des solutions envisageables (en particulier pour la mobilité des usagers).

Niveau 1 : prérequis



- Echanges sur ce sujet avec les entreprises et les usagers individuellement ou collectivement.
- Début de connaissance des pratiques à l'échelle du parc, des freins et des pistes d'amélioration (au moins pour les communs).
- Information auprès des usagers des solutions existantes sur le parc ou à proximité.

Niveau 1 : prérequis



- Réflexion pour améliorer la qualité d'usage sur le parc d'activités pour les communs et dans le cadre de démarches collectives.
- Amélioration de la qualité d'usage des communs et du niveau d'entretien.

Niveau 2 : acquis



- Axe stratégique fort pour le développement du parc d'activités en lien avec les actions engagées à l'échelle du territoire et son positionnement économique.
- Travail collectif et collaboratif régulier entre les entreprises, le gestionnaire et les usagers pour contribuer à l'amélioration de la qualité de vie.
- Tests de solutions pour améliorer le niveau de satisfaction des usagers sur les fondamentaux (restauration, mobilité, aménagements urbains).
- Veille sur les bonnes pratiques développées sur d'autres parcs d'activités.
- Actions régulières à destination des usagers pour tendre vers les objectifs et commencer à intégrer des thématiques transversales liées aux différentes ambitions.
- Connaissance plus fine des pratiques à l'échelle du parc, des freins et des pistes d'amélioration (au moins pour les communs).

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



- Déploiement des solutions alternatives et vertueuses facilitées par un aménagement et une armature du parc pensés dans ce sens et évolutifs.
- Développement de liens avec les services, commerces et équipements existants dans les quartiers environnants.
- Collectif qui développe des solutions innovantes pour renforcer le niveau de satisfaction des usagers avec le soutien du gestionnaire et accompagner les entreprises autour des nouvelles pratiques.
- Solutions adaptées aux employés des entreprises ciblées avec un bon niveau de satisfaction et un nombre d'usagers cohérent.
- Évolution positive du niveau de satisfaction des usagers par une réponse à leurs besoins.
- Réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité pour la sécurité des usagers.
- Organisation qui favorise l'amélioration des pratiques sur cette thématique.
- Amélioration de la fonctionnalité interne du parc pour faciliter l'accès aux différentes solutions et tenant compte du genre et de l'inclusion sociale (PMR).
- Intervention foncière sur des espaces privés pour faciliter l'implantation de services, équipements ou aménagement publics. (+)

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



• Évolution de l'aménagement des espaces privés pour intégrer les nouvelles pratiques et notamment les mutualisations et les continuités. (+)	●	●	●	●
• Aménagements d'espaces de détente (îlots de fraîcheur) en lien avec l'adaptation aux changements climatiques. (+)		●	●	●
• Accompagnement et soutien des besoins en formation et évolution des compétences. (+)		●	●	●
• Renforcement de la prise en compte de cette ambition à travers de nouvelles gouvernances associant plus fortement les usagers. (+)	●	●	●	

 Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue
 Fédérer l'ensemble des parties prenantes

 Organiser la gestion et le suivi du parc
 Développer des liens et les synergies entre les entreprises
(+): logique de bifurcation

Inspirations

Lauréats PARC+

Animations inter-salariés

- Organisation de **manifestations festives à destination des salariés** du parc : **13_Athelia**.
- Organisation de **manifestations sportives inter-salariés** : **06_Bois de Grasse**.
- Proposition d'**activités sportives** (ex : course à pied) et de bien-être (ex : yoga) sur la pause méridienne : **06_Bois de Grasse** ; **13_Arbois** ; **13_Napollon**.

Services aux salariés

- Aménagement d'une **aire de pique-nique éco-responsable** (tables de pique-nique, hamacs, toilettes sèches) et d'un atelier de maraichage sur un espace boisé mis à disposition par l'association de propriétaires au profit des salariés : **13_Rousset**.
- Organisation d'une **offre de food trucks écoresponsables** selon un cahier des charges défini par la collectivité : **13_Arbois** ; **83_Nicopolis**.
- Expérimentation d'une **offre de paniers en circuit court** avec les agriculteurs du territoire : **83_Toulon-Ouest**.
- Mise en place d'une **conciergerie** en relais des commerces et artisans du territoire : **13_Rousset**.
- Réaménagement d'une place pour la création d'un **espace de services pour les chauffeurs Poids-Lourds** (douche/sanitaire, food truck, PAV, tables de pique-nique ombragées, espaces verts) : **04_Manosque**.
- Lancement d'une opération pour **recentrer les services au cœur du parc** pour un véritable pôle de services (restauration, résidence universitaire, etc.)

facilement accessible en modes doux pour tous les salariés et étudiants du parc : **84_Agroparc**.

Cadre de travail et paysage

- **Renaturation des berges d'un cours d'eau** avec aménagement d'équipements pour la pause déjeuner : **13_Les Paluds** ; **13_Plaine de Jouques**.

Politique sociale et offres privilégiées aux salariés

- Mise en place d'un **Comité Social et Economique Inter-entreprises** par l'association d'entreprises : **13_Napollon**.
- Négociations pour des **offres à tarif réduit auprès d'acteurs locaux de l'ESS** pour les salariés des entreprises adhérentes à l'association : **06_Bois de Grasse**.

Inclusion

- Aménagement bien pensé des places de **stationnement PMR** : **13_Carreau de la Mine**.

Emploi et formation

- Organisation de **formations mutualisées en visioconférence** pour les entreprises d'un territoire rural, dans le pôle d'initiative économique Luceo : **04_Villaret**.
- Organisation d'un **forum de l'emploi** et de journées portes-ouvertes dans les entreprises : **13_Aiguilles** ; **13_Vitropole**.

Autres parcs d'activités

- Campagne de communication sur la **marque employeur** du parc pour valoriser les emplois des entreprises implantées : **69_Plaine-de-l'Ain**.

Voir Index des lauréats p. 117



Espace détente du Parc d'activités Agroparc, Avignon (84). © ARBE.



Espace détente du Parc industriel de Rousset (13). © ARBE.

Ressources

- [Mémento Gestion intégrée de l'eau des milieux aquatiques dans les parcs d'activités existants, ARBE](#)
- [Webinaire "Santé et Biodiversité : quels liens?", ARBE](#)



Veiller à une bonne accessibilité et favoriser l'écomobilité



Les parcs d'activités ont longtemps été pensés et localisés de sorte à faciliter les transports de marchandises et de personnes en véhicule thermique, solution technique qui a permis le développement de ces espaces économiques. Par conséquent, cette conception ainsi que la culture du tout voiture qui l'accompagne, rendent difficile la mise en œuvre de solutions d'écomobilité.

Penser l'écomobilité sur un parc d'activités contribue certes à la **réduction des impacts environnementaux des trajets domicile-travail**, en particulier les émissions de carbone, mais permet également de **réduire les coûts de transport, de faciliter l'accès au parc, d'améliorer la santé et la sécurité des usagers, etc.** Cela améliore par ailleurs les mobilités internes pour accéder aux services et équipements partagés du parc et renforce les liens avec les **quartiers environnants** et leurs commerces.

Travailler sur cette ambition implique de repenser l'armature interne (cf. [Ambition 1](#)) et certains usages du foncier (cf. [Ambition 2](#)) pour permettre l'implantation des infrastructures et équipements adéquats. Elle nécessite de travailler avec les entreprises pour accompagner en interne ces usages et faire évoluer les équipements au niveau des parcelles privées et des bâtiments. Enfin, elle doit pouvoir s'appuyer sur une évolution des pratiques des différents usagers, ce qui demande un accompagnement dans le temps.

Le travail sur l'écomobilité est donc un maillon essentiel dans les politiques de **décarbonation de la mobilité et du transport de marchandises**, mais aussi pour la mise en œuvre de nouvelles pratiques en lien avec les autres ambitions du cadre de référence.

Ce travail est nécessaire pour **accompagner les politiques de l'emploi et répondre aux difficultés de recrutement des entreprises**. De nombreuses personnes sont freinées dans leur recherche, car elles ne disposent pas de véhicule ou les coûts sont trop importants. En effet, le facteur économique reste l'un des principaux motifs de passage à l'écomobilité, avec la préservation de l'environnement, l'amélioration de la santé et l'évitement des embouteillages.

Enfin, la mise en œuvre de solutions d'écomobilité contribue à décongestionner les principaux axes routiers, alors qu'environ 74 % des actifs ont recours à la voiture pour leurs trajets-domicile travail (chiffre national, INSEE 2021¹⁾.

1 - INSEE (2021). *La voiture reste majoritaire pour les déplacements domicile-travail, même pour de courtes distances*. INSEE Première, n°1835, janvier 2021

Objectifs

La mobilité est tellement imbriquée dans le fonctionnement des parcs d'activités que de nombreux objectifs peuvent lui être assignés :

- **Jouer pleinement son rôle dans les politiques de décarbonation** des transports de personnes et de marchandises impulsées au niveau des territoires, mais aussi au niveau national et européen ;
- **Faciliter l'accès aux emplois** en réduisant le coût (financier et temporel) des transports, en palliant les impossibilités de se rendre individuellement en

voiture sur le parc, en contribuant à la santé et au bien-être des usagers et en proposant des solutions en accord avec les nouvelles pratiques individuelles (pouvoir faire en semaine ce que je pratique le week-end) ;

- **Améliorer la qualité de vie et la santé des riverains** en réduisant les nuisances et en facilitant la mise en œuvre de nouvelles solutions : équipements et infrastructures dédiés, accueil de nouvelles activités économiques en lien avec ces nouvelles mobilités (conception et production de nouveaux véhicules,

commercialisation et maintenance, mise à niveau technologique des solutions existantes) ;

- **Contribuer au bon fonctionnement des entreprises** en facilitant le déploiement des solutions à venir dans le cadre de la mise en œuvre d'approches plus vertueuses et respectueuses en lien avec leurs engage-

ments et la réglementation en vigueur (ou à venir) ;

- **Optimiser les usages du foncier** en contribuant à la réduction des espaces liés au stationnement (que l'on peut estimer entre 10 et 20% des surfaces des parcs d'activités) et en facilitant la mutualisation de certains usages à travers l'amélioration de l'accessibilité.

Problématiques

Non anticipée pour les parcs d'activités les plus anciens, l'écomobilité se trouve confrontée à de nombreux freins, aussi bien techniques que culturels :

- **La localisation de certains parcs d'activités** éloignés des espaces urbains et donc des solutions et infrastructures existantes avec parfois des franchissements complexes d'axes routiers à prévoir ;
- **La faiblesse des solutions alternatives** à l'usage individuel de la voiture et des équipements dédiés à l'échelle du territoire qui impose de mobiliser d'importants moyens pour créer les infrastructures adéquates et impulser une dynamique suffisante ;
- **La gouvernance associée à la mise en œuvre de solutions plus vertueuses** qui nécessite des décisions de la part d'acteurs externes aux territoires (Etat, Région, opérateurs, entreprises), des investissements massifs qui dépassent les capacités du territoire, de nouvelles solutions technologiques et la standardisation des pratiques ;
- **Une difficulté d'accès aux parcs d'activités et aux**

emplois en raison de l'absence de solutions alternatives à l'usage individuel de la voiture et une saturation des réseaux sur certains secteurs. Cette situation est parfois accentuée par une faible intégration des parcs d'activités dans les schémas d'écomobilité des territoires et dans les investissements associés ;

- **Une faible culture et appétence des acteurs** (chefs d'entreprises et employés) installés dans une certaine inertie avec un sentiment que ce n'est pas possible sur leur territoire ou une posture politique critique des solutions alternatives. Il résulte de cette situation une difficulté à amener les collectifs d'entreprises à se saisir de ce sujet, au-delà de la mobilité des personnes, en particulier pour les flux de marchandises ;
- **Peu de surfaces disponibles au niveau des communs** pour implanter les infrastructures adéquates (cheminements modes doux / emplacement vélos libres service / aire de covoitage), ce qui implique une reconquête du foncier privé et un aménagement d'infrastructures pour les mobilités douces le long de la voirie, ce qui n'est pas toujours le plus efficient.

Orientations

De plus en plus de territoires et de gestionnaires s'intéressent à l'écomobilité sur les parcs d'activités et impulsent diverses initiatives :

- **Renforcement progressif de la connaissance** des solutions, des besoins, des pratiques et des difficultés pour l'accès aux emplois et la mise en œuvre de politique d'écomobilité au sein des entreprises. Cela peut comprendre des rencontres individuelles, des temps d'information et de réflexion collectifs, des enquêtes, etc. ;
- **Prise en compte des parcs d'activités** dans les différents travaux de planification de l'écomobilité à l'échelle du territoire (Plan de Mobilité Urbain) et connexion aux infrastructures, équipements et solutions existants (voies vertes, transports en commun, halte ferroviaire) ;
- **Évolution des règles d'urbanisme et autres documents contractuels** pour soutenir les politiques de réduction et de mutualisation des places de stationnements et la mise en œuvre des équipements adé-

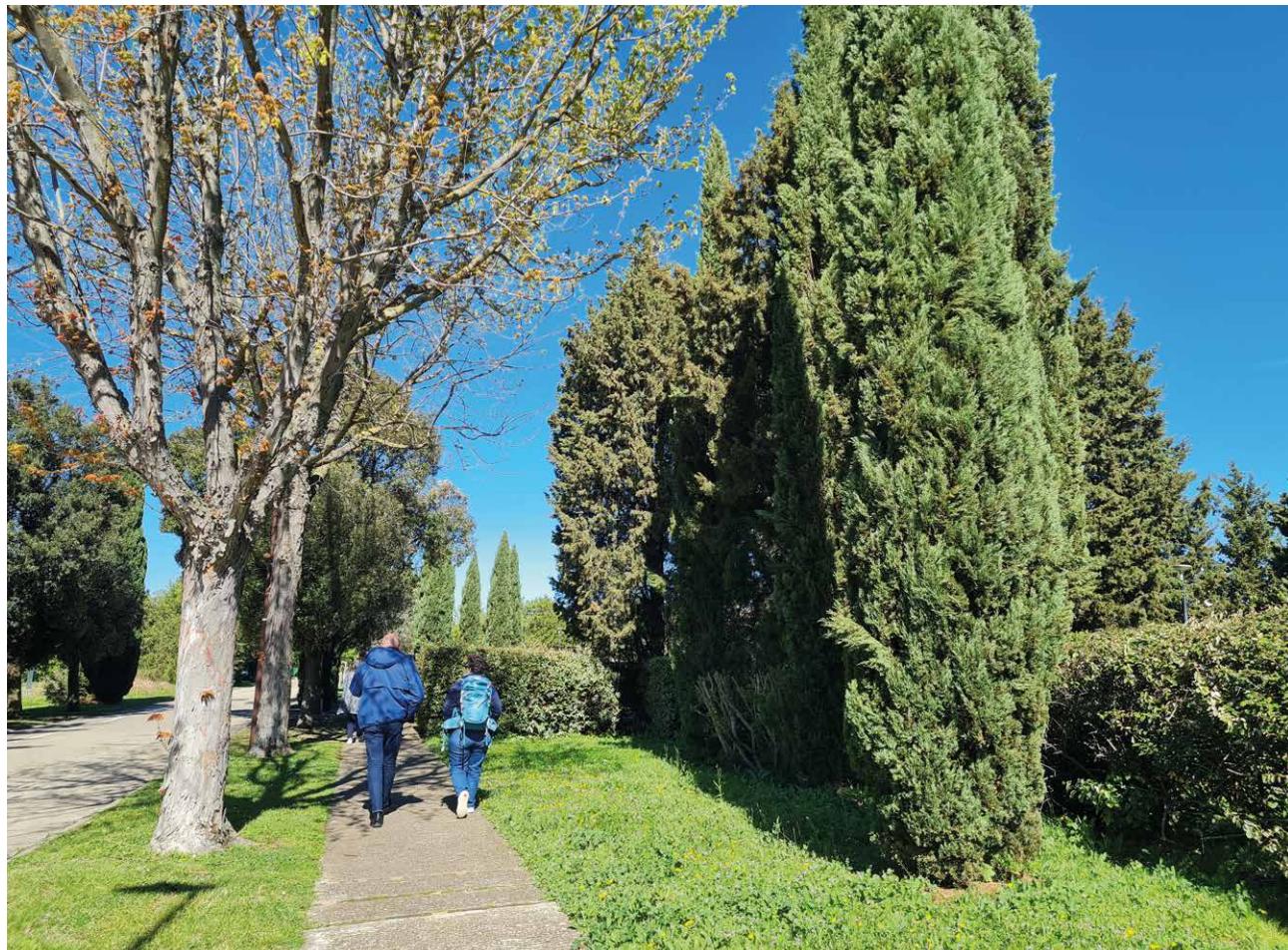
quats au sein des entreprises : parkings vélos, vestiaires, bornes de recharge, etc. ;

- **Amélioration des espaces communs**, avec éventuellement une mobilisation du foncier privé, pour aménager les infrastructures appropriées pour les mobilités actives (cyclistes et piétons) : le long des voiries existantes, à travers des venelles dédiées ou le long des différents corridors ou trames écologiques (lien avec les politiques de renaturation, cf. [Ambition 4](#)) et pour implanter des équipements mutualisés : aire de recharge, stationnement des vélos, arrêts de bus, plateforme de regroupement des marchandises, aires de covoitage ;
- **Intensification des usages** à travers la conception de nouvelles offres immobilière mutualisant le stationnement et les aires de manœuvre (villages d'artisans, logistique verticalisée). Dans le cadre d'offres verticales, le stationnement est intégré dans les bâtiments (sous-sol, rez-de-chaussée ou étages) ;
- **Accompagnement des usagers dans le changement**

de pratiques à travers la mobilisation des collectifs d'entreprises et l'organisation de manifestations ludiques et sportives pour inciter au passage à l'action (cf. [Ambition 5](#)) ;

- **Expérimentation de nouveaux modes de déplacements** (transport de marchandises et de population) avec : la mutualisation de la logistique et du stoc-

kage, la réhabilitation d'équipements (quais) pour favoriser les usages alternatifs aux camions, la déclinaison des nouvelles solutions pour la gestion des derniers kilomètres, l'expérimentation de véhicules autonomes pour le transport des personnes au sein du parc d'activités ou des marchandises entre les espaces de stockage et les unités de production.

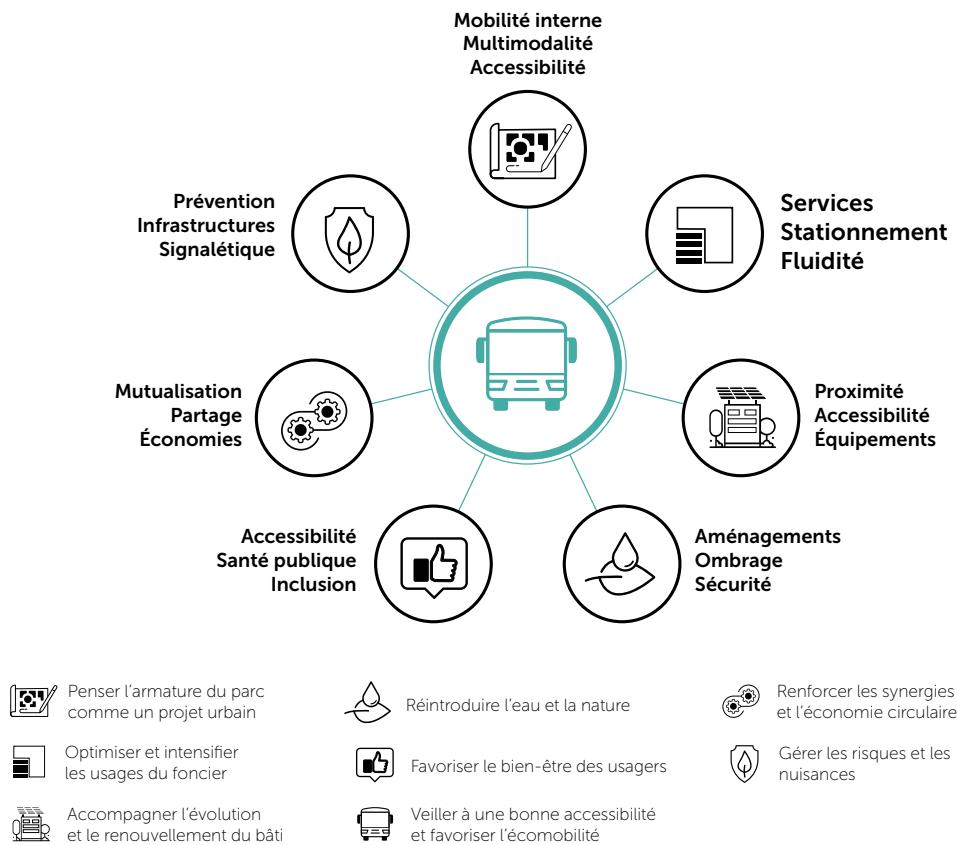


Cheminement piéton sécurisé et ombragé. Technopôle Agroparc, Avignon (84). © ARBE.

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire				●
Collectif				●
Propriétaires		●		
Entreprises			●	
Usagers				●

Points de convergence entre Ambitions



Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir



- Volonté d'étendre les actions portées à l'échelle du territoire sur l'écomobilité.
- Recherche de solutions inspirantes pour renforcer l'écomobilité à l'échelle du parc d'activités.
- Recensement des solutions existantes et identification de celles envisageables (en particulier pour la mobilité des usagers).

●	●	●	●
		●	●
●	●	●	●

Niveau 1 : prérequis



- Echanges sur ce sujet avec les entreprises et les usagers individuellement ou collectivement.
- Début de connaissance des pratiques à l'échelle du parc, des freins et des idées d'amélioration (au moins pour les communs).
- Information auprès des usagers sur les solutions et dispositifs existants.
- Réflexion pour améliorer la mobilité douce à l'échelle du parc d'activités et favoriser les autres usages plus vertueux.
- Renforcement de l'entretien des communs : voirie, trottoirs, signalétique et marquages aux sols, etc.

	●	●	●
	●	●	●
●	●	●	●
		●	

Niveau 2 : acquis



<ul style="list-style-type: none"> Inscription comme axe stratégique fort pour le développement du parc d'activités en lien avec les actions engagées à l'échelle du territoire (Plan de Mobilité Urbain). 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Connaissance plus fine des pratiques à l'échelle du parc et élaboration des premiers outils de suivi (comptage, enquête, sondage). 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Travail collectif et collaboratif régulier entre les entreprises, le gestionnaire et les usagers pour faciliter les pratiques plus vertueuses (Plan de Mobilité InterEntreprises). 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Test de nouvelles solutions et réalisation de quelques aménagements. 	●		●	●
<ul style="list-style-type: none"> Actions régulières à destination des usagers. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Réflexions collectives pour améliorer les pratiques concernant le transport de marchandises. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Préservation des équipements et des espaces adéquats quand sont présents des voies de chemin de fer, des quais de déchargement, etc. 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Renforcement des liaisons douces avec les autres espaces et équipements du territoire : centre-ville, gare, habitat, etc. 	●		●	

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



<ul style="list-style-type: none"> Aménagement des communs qui facilite le déploiement des solutions alternatives et vertueuses (trottoirs, pistes cyclables, stationnement, arrêts de bus, etc.). 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Élaboration de solutions innovantes pour la mobilité et la gestion des flux par le collectif d'entreprises avec le soutien du gestionnaire. 			●	●
<ul style="list-style-type: none"> Suivi qui montre des évolutions positives des pratiques aussi bien sur la mobilité que la logistique. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Mutualisation du stationnement à l'échelle du parc d'activités et si possible verticalisation et intensification des solutions. (+) 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Renforcement de la place laissée aux mobilités douces autour des centralités, des équipements mutualisés et des accès. (+) 		●	●	
<ul style="list-style-type: none"> Mutualisation des solutions de gestion de la logistique (groupements, stockage, dernier kilomètre). (+) 			●	●
<ul style="list-style-type: none"> Partage de flottes de véhicule et solutions de mobilités plus vertueuses. (+) 			●	●
<ul style="list-style-type: none"> Élaboration de procédure pour assurer la continuité des solutions de mobilité en cas d'aléas climatiques forts. (+) 		●	●	●



Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue



Fédérer l'ensemble des parties prenantes



Organiser la gestion et le suivi du parc



Développer des liens et les synergies entre les entreprises

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

Lauréats PARC⁺

Planification

- Mise en œuvre d'un **Plan de Mobilité Inter-Entreprises** (ex-Plan de Déplacement inter-Entreprises) : **06_Bois de Grasse** ; **06_Indusparc** ; **13_Rousset** ; **13_Les Paluds** ; **13_PAAP** ; **83_Lacraupole** ; **84_Agroparc**.
- Mise en œuvre d'un **plan de mobilité inter-parcs** via la création de l'association Mobilidées par plusieurs parcs d'activités : **13_Les Paluds** ; **13_Napollon** ; **13_Pôle Alpha** ; **13_Plaine de Jouques**.

Aménagement et requalification de voirie

- Requalification de voirie avec modification du sens de circulation et **création d'une boucle à sens unique** afin de fluidifier et sécuriser le trafic, tout en libérant du foncier pour d'autres usages : **13_ZA du Pont** ; **06_Indusparc**.
- Requalification de voirie avec **création d'une Chaussée à Voie Centrale Banalisée (chaucidou)** pour la prise en compte des vélos malgré les contraintes qui ne permettent pas les aménagements cyclables traditionnels : **84_Apt-Ouest** ; **13_Napollon**.
- Aménagement de **voies cyclables séparées du flux voiture par des noues** : **84_Hauts Banquets** ; **84_Saint-Joseph**.
- Aménagement d'un **réseau de voies cyclables indépendantes du réseau viaire**, le long de canaux : **84_Agroparc**.
- Requalification d'un **pôle Gare ferroviaire au cœur du parc d'activités**, en partenariat entre l'EPCI et l'association d'entreprises : **13_PA Saint-Martin-de-Crau**.

Transports en commun et mobilité partagée

- Mise à disposition d'un **véhicule électrique en auto-partage** pour les salariés du parc : **13_Arbois**.
- Mise en place d'un service de **transport à la demande** : Chronopro sur **13_Vitropole** ; le BusPRO sur le **13_Arbois** et **13_PAAP**.

Autres parcs d'activités

- Restriction forte de l'usage des véhicules et généralisation des stationnements mutualisés, parkings si-lo : **NL_High-Tech-Campus**.
- Conception, négociation et mise en œuvre des **solutions logistiques mutualisées** pour les entreprises de Bretagne et de l'Ouest GIE Chargeurs Pointe de Bretagne : **29_Pouldreuzic**.

- Adhésion de la Métropole à une **plateforme de co-voiturage afin de permettre aux salariés d'y accéder gratuitement** : Tous les lauréats de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Expérimentation d'une **navette autonome** pour le transport des salariés du parc : **13_Arbois** ; **06_Indusparc**.

Mobilité douce

- Organisation de **journées de promotion du vélo**, dans le cadre de l'événement national « Mai à vélo » : **84_Apt-Ouest**.
- Mise à disposition d'**ateliers de réparation vélo** sur le parc : **84_Agroparc**.
- Mise en place d'une **flotte de vélos à assistance électrique en prêt** pour les salariés du parc, par l'association de propriétaires : **13_Vitropole**.

Déplacements de marchandise

- Réaménagement d'une place pour la création d'un **espace de services pour les chauffeurs Poids-Lourds** (douche/sanitaire, food truck, PAV, tables de pique-nique ombragées, espaces verts) : **04_Manosque**.
- Création d'une société créatrice d'emplois pour la **mise en place d'une navette propre mutualisée, pour la ramasse du 1^{er} km** auprès des producteurs de fruits et légumes : **13_Les Iscles**.
- Embranchement **fer** : **83_Bréguières**.

Mobilité décarbonées

- Mise en place de **bornes de recharge pour véhicules électriques** par l'association de propriétaires : **06_Indusparc**.
- Organisation d'une « **Journée de la mobilité décarbonée** » présentant les solutions de transport de marchandise utilisant des énergies décarbonées : **13_Les Iscles**.
- Organisation d'événements de sensibilisation dans le cadre de la **Semaine de la mobilité** : **13_PAAP**.

- **Mutualisation** de la logistique et embranchement fer : **G_Höchst**.

Voir Index des lauréats p. 117

Ressources

- [Développer le système vélo en région Corse et PACA. ADEME Clés pour agir. 50p.](#)
- [Freins et leviers d'actions à l'adoption de la cyclistique. Cyclocargologie. 2024.](#)
- Site Internet <https://lesboitesavelo.org/>



Transport à la demande sur le Pôle d'activités d'Aix-en-Provence et le Technopôle de l'Arbois (13). © ARBE.



Parc de vélos partagés sur le Technopôle Agroparc, Avignon (84). © ARBE.



Renforcer les synergies et l'économie circulaire



Penser les parcs d'activités comme des lieux propices à la consolidation d'**écosystèmes économiques locaux** impose de réfléchir aux liens qui peuvent se tisser entre ces entreprises si proches les unes des autres. Ces liens ou **synergies** peuvent prendre des formes diverses de la **mutualisation** de certains achats à l'**échange** de résidus de production en passant par les **boucles locales** (énergie, eau) ou les **partenariats commerciaux**.

Dès lors que les interventions engagées pour les transitions écologiques, la décarbonation, l'adaptation aux changements climatiques ou le partage de **ressources de plus en plus rares** (eau, énergie, matières, foncier, compétences, financement...) sont pensées dans une **logique collective de proximité**, les résultats obtenus démontrent l'intérêt et le potentiel de ces approches.

Mais pour que ce potentiel se réalise, il est essentiel de penser ces synergies le plus en amont possible (armature du parc d'activités (cf. [Ambition 1](#)), offre et services aux entreprises) mais aussi d'accompagner sa montée en puissance en soutenant les **approches collectives** (activités ciblées, gouvernances, collectifs d'entreprises, animations).

Toutes les ambitions du cadre de référence comportent des solutions qui ne sont efficientes qu'à l'échelle du **collectif** que ce soit pour les différentes trames écolo-

giques, les usages du foncier, le bien-être des usagers ou l'écomobilité. Cette **recherche collective de solutions** s'inscrit dans les nouvelles manières de penser l'organisation des entreprises. Ainsi, 71 % des startups industrielles cherchent à **valoriser et échanger des matières premières ou de l'énergie**, à **mutualiser des approvisionnements et à bénéficier de services partagés** (selon les résultats d'une enquête menée par Start Industrie en partenariat avec France Industrie, La French Tech et Territoires d'industrie).

Ce travail collaboratif entre les entreprises est l'un des marqueurs de la 4^e révolution industrielle. Au-delà des progrès technologiques, cela appelle à déployer de nouveaux services économiques tels que les **ateliers mutualisés** ou des **offres plus évolutives**. De même, avec l'évolution des process de fabrication et la réduction des nuisances générées par ces derniers, ces offres peuvent se développer dans de nouveaux lieux, plus urbains.

Ce potentiel lié aux synergies interentreprises réinterroge les objectifs assignés aux parcs d'activités en faisant glisser les réflexions de la simple vente du foncier au développement de ces **nouvelles coopérations** entre les entreprises. Cette évolution implique de repenser le rôle d'un gestionnaire de parc d'activités qui peut proposer des solutions clés en main aux entreprises, favoriser/faciliter l'émergence de solutions ou inciter les entreprises à s'organiser pour d'elles-mêmes en développer de nouvelles. Cette diversité de posture est une évolution majeure pour un gestionnaire qui peut se retrouver dans un rôle de facilitateur qui ne maîtrise pas nécessairement le résultat final.

Pour le gestionnaire, cela implique de concevoir des **missions inédites**, avec de **nouvelles compétences à mobiliser**. Cela nécessite aussi d'inventer des **solutions innovantes** sur une grande diversité de points tels que : les organisations associées, le cadre juridique, l'offre proposée ou le modèle économique.

Objectifs

À travers le développement des synergies, de nombreux objectifs peuvent être recherchés à la fois pour le territoire et pour les entreprises :

- **Pérennité des implantations et soutien à l'évolution des entreprises** par le biais de : la satisfaction

des entreprises, la réduction des impacts et l'accompagnement dans les adaptations (solidarités, solutions nouvelles, partage), l'appropriation des sujets et évolutions à venir, la mutualisation de la mise en œuvre des solutions et de l'entretien de ces derniers,

l'émulation positive, l'accompagnement et les solutions clés en main, la complémentarité des activités ;

- **Renommée et attrait du parc d'activités :** avantage compétitif pour les entreprises ciblées, capacité à imposer des règles plus contraignantes, dynamisme du marché immobilier, mobilisation des différentes parties prenantes et des partenaires, appel à projets innovants, acceptabilité des projets ;
- **Consolidation du tissu économique local** pour renforcer les flux financiers entre les entreprises du territoire (boucle locale, sous-traitance, partenariat), identifier des possibilités d'activités nouvelles en complémentarité des chaînes de valeur actuelles : accueillir de nouveaux métiers et compétences en lien avec les bifurcations, contribuer à l'innovation, répondre aux besoins des entreprises locales par rapport à cer-

tains métiers, valoriser le fait de produire localement ;

- **Sobriété dans l'usage des ressources (eau, énergie, matières, voire foncier)** : information et formation sur les pratiques vertueuses en matière d'écologie industrielle et territorial (EIT) et de réutilisation, mutualisation de certaines pratiques et équipements pour en intensifier les usages, élaboration de nouvelles solutions, développement de boucles locales dans une logique d'économie circulaire, réutilisation de certains résidus de production ;
- **Contributions positives au territoire** : réduction des impacts et des nuisances, production d'énergies renouvelables, nouvelles solutions locales, image, adaptation et résilience du territoire, contribution à l'emploi local, renforcement de la notoriété, etc.

Problématiques

La mise en œuvre de synergies entre les entreprises bute sur la timide prise en compte dans les politiques d'aménagement et de commercialisation des parcs d'activités et sur la faible connaissance du potentiel de ces synergies par les parties prenantes. Il en résulte de nombreux obstacles :

- La **grande diversité des activités économiques** avec peu de potentiel de synergies de proximité entre les métiers, les modes de fonctionnement et les besoins, qui résulte trop souvent d'une stratégie opportuniste de commercialisation des parcs d'activités et l'absence de définition des cibles souhaitées et acceptables sous conditions ;
- Une approche individuelle à la parcelle des règles et des pratiques consolidées par une **armature inadaptée** (cf. [Ambition 1](#)) : absence de lieux pour implanter les solutions, distance entre les entreprises, réseaux pensés de manière linéaire ;
- La **faiblesse des liens et des dynamiques collectives** sur les parcs d'activités qui ne facilite pas les syner-

gies entre les entreprises en particulier pour celles qui nécessitent un niveau de confiance élevée ;

- Le **manque d'expérience et de compétences** des acteurs locaux sur ces sujets qui freine le développement de solutions complexes et innovantes nécessitant une certaine culture et habitude des démarches collectives ainsi qu'une capacité à concevoir de nouveaux montages ;
- Les différents flux sont pensés dans une **logique linéaire et individuelle** avec une entrée et une sortie qui peut imposer des travaux et des investissements conséquents pour relier les entreprises entre elles ;
- Des difficultés pour certains élus et décideurs à s'inscrire dans des projets d'innovation, dont **les résultats ne sont pas totalement maîtrisés**, car résultant de démarches collectives complexes et ces résultats peuvent évoluer au regard des attendus initiaux. De même, ces approches collectives peuvent remettre en question les orientations retenues par le gestionnaire et la collectivité locale.

Orientations

Le développement de synergies entre les entreprises ne se décrète pas et nécessite d'être accompagné pour tendre vers une culture du collectif suffisamment forte. Plusieurs axes d'intervention permettent d'en favoriser la réalisation :

- **Renforcement de la culture concernant les synergies potentielles** au regard des entreprises présentes : une connaissance assez fine des entreprises pour envisager des synergies que ce soit dans le domaine des achats, de la gestion des ressources humaines, des déchets, de l'eau de process, de l'énergie, des formations professionnelles, etc. ;

- **Consolidation des liens entre les entreprises** à travers l'organisation de temps de rencontres, d'animations conviviales et de réunions d'information, la structuration d'un réseau local, etc. ;
- **Mise en œuvre d'actions simples et clé en main** pour démontrer la faisabilité : collecte mutualisée de certains déchets, achats groupés de fournitures ou de services, etc. ;
- **Mobilisation des compétences adéquates** pour accompagner les entreprises : de l'identification du besoin au déploiement des solutions adaptées, réponse à des appels à projets, implication

- des autres services de la collectivité locale, etc. ;
- **Solutions proposées par le gestionnaire** en lien avec le positionnement économique retenu et la stratégie économique : bâtiment de services, ateliers partagés, laboratoires, plate-forme de test, showroom, matériauthèque ;
 - **Consolidation des initiatives collectives autour des déchets** : information régulière, collecte commune de certains déchets (D3E, archives...), échanges de matériaux et résidus de production, analyse des gisements, plate-forme de mise à disposition, matériauthèque, stockage, collecte, valorisation locale (compost, réutilisation, recyclage) ;
 - **Structuration de boucles locales d'énergie décarbonée** en lien avec : l'information régulière des entreprises, le déploiement de solutions de production locale, la mise en réseau entre les entreprises,

le déploiement de nouvelles solutions de production, de stockage et de consommation, l'achat groupé d'énergie, la réponse à des appels à projets pour réduire les consommations et développer des solutions plus sobres, la participation et le soutien à des programmes de recherche et développement, etc. ;

- **Efficience du cycle de l'eau de process et sobriété** : information régulière, approche collective des démarches de sobriété (information et solutions collectives), surveillance et entretien des réseaux (eau potable, brute, pluvial, assainissement), boucles locales entre les entreprises, mutualisation d'équipements (stations de traitement, bassins d'infiltration, solutions de stockage), suivi de la consommation à l'échelle du parc, gestion des situations de crise et solidarité entre les entreprises et continuité d'activités.



Composteur partagé pour les restaurateurs du Pôle d'activités Toulon-Ouest (83). © ARBE.

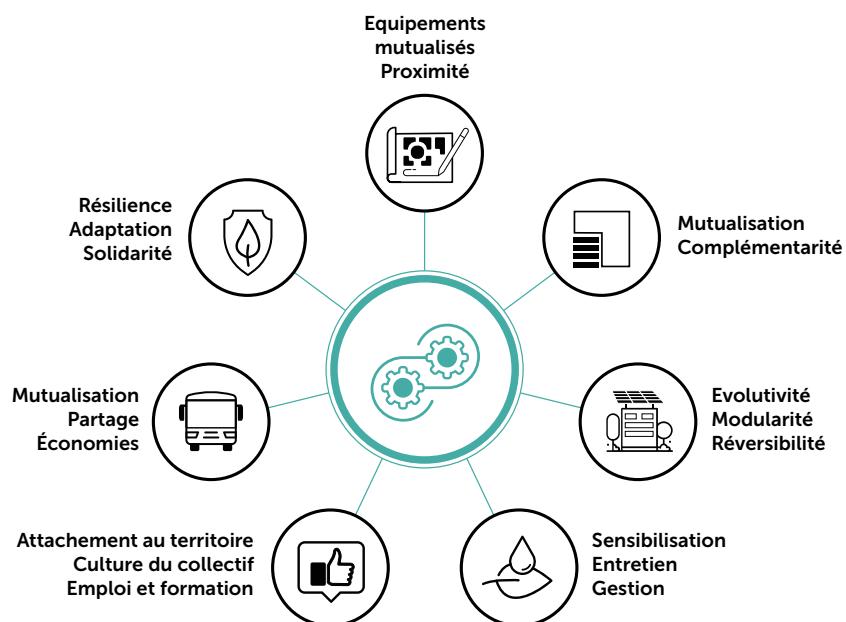
Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire			●	
Collectif			●	
Propriétaires				●
Entreprises				●
Usagers	●			



Création d'un espace partagé de coworking par la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon, Pôle d'activités Apt-Ouest (84). © ARBE.

Points de convergence entre Ambitions



Penser l'armature du parc comme un projet urbain

Optimiser et intensifier les usages du foncier

Accompagner l'évolution et le renouvellement du bâti

Réintroduire l'eau et la nature

Favoriser le bien-être des usagers

Veiller à une bonne accessibilité et favoriser l'écomobilité

Renforcer les synergies et l'économie circulaire

Gérer les risques et les nuisances

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir



<ul style="list-style-type: none"> Recherche d'information sur les synergies potentielles à l'échelle d'un parc d'activités. 			●	●
<ul style="list-style-type: none"> Recensement des solutions actuelles et identification des solutions envisageables en lien avec la vocation du parc d'activités et des entreprises présentes/ciblées. 	●		●	●
<ul style="list-style-type: none"> Volonté de travailler avec les entreprises implantées autour des synergies interentreprises. 		●	●	●

Niveau 1 : prérequis



<ul style="list-style-type: none"> Début de connaissance des pratiques à l'échelle du parc, des freins et des pistes d'amélioration (au moins au niveau des communs). 			●	
<ul style="list-style-type: none"> Echanges sur ce sujet avec les entreprises de manière individuelle ou collective : sensibilité au sujet, initiatives, solutions et besoins. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Information auprès des entreprises sur les solutions envisageables et l'intérêt des solutions collectives. 	●	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Organisation d'une veille sur la thématique. 			●	●
<ul style="list-style-type: none"> Identification des compétences et des partenaires à mobiliser pour impulser des synergies. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Réflexion sur les possibilités d'intervention de l'EPCI et du gestionnaire pour favoriser l'émergence de services en lien avec les besoins et les opportunités. 	●	●	●	

Niveau 2 : acquis



<ul style="list-style-type: none"> Un axe stratégique fort pour le développement du parc d'activités en lien avec les actions engagées à l'échelle du territoire. 	●		●	
<ul style="list-style-type: none"> Un travail collectif et collaboratif régulier entre les entreprises, le gestionnaire et ses partenaires pour faciliter les pratiques plus vertueuses et réfléchir à de nouvelles synergies pour les différentes ambitions. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Des solutions sont testées et déployées pour apporter des réponses aux besoins des entreprises et favoriser les synergies dans différents domaines comme les déchets, l'eau, l'énergie, le transport de marchandises, la robotisation, les fonctions supports, etc. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des compétences et des partenaires adéquats en lien avec le déploiement des synergies. 		●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Actions régulières à destination des entreprises pour améliorer leurs pratiques et intégrer de nouvelles thématiques en lien avec les objectifs assignés au parc d'activités. 	●	●	●	●
<ul style="list-style-type: none"> Actions proactives pour favoriser les synergies : métiers, solutions, lieux, appels à projets ou manifestations d'intérêts. 	●	●	●	●

Niveau 2 : acquis



- Adéquation entre la nature des synergies et les attentes potentielles des entreprises ciblées.
- Connaissance plus fine des pratiques à l'échelle du parc, des freins et des pistes d'amélioration (au moins au niveau des communs).

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



- Un aménagement qui facilite le déploiement des solutions collectives, alternatives et vertueuses : armature, fonctionnalité interne, localisation des équipements.
- Un suivi qui montre des évolutions positives au regard du fonctionnement des entreprises et de l'intérêt des démarches collectives.
- Un collectif capable de porter des solutions de plus en plus complexes et qui développe des solutions innovantes pour la pérennité de leurs activités avec le soutien du gestionnaire.
- La création de nouveaux liens physiques entre les entreprises : réseau de chaleur, espaces partagés, réseaux informatiques, électriques et eaux de process.
- Un collectif suffisamment structuré et solide pour porter dans le temps des solutions plus impliquantes.
- Un réflexe de solidarité entre les entreprises en cas de crise.
- Le suivi et la cartographie des différents flux à l'échelle du parc. (+)
- Une logique de circularité au niveau des flux entre les entreprises. (+)
- Une recherche collective de solutions pour répondre aux changements climatiques et trouver des solutions ensemble à certaines conclusions d'un diagnostic de vulnérabilité. (+)
- Un travail prospectif régulier avec les différentes parties prenantes pour identifier de nouvelles synergies. (+)
- De nouvelles synergies en lien avec l'intensification des usages du foncier et le renforcement de la prise en compte commune des ambitions. (+)
- Une organisation du gestionnaire dotée des moyens adéquats et d'une volonté de faire qui favorise l'amélioration des pratiques sur cette ambition. (+)

Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue

Fédérer l'ensemble des parties prenantes

Organiser la gestion et le suivi du parc

Développer des liens et les synergies entre les entreprises

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

Lauréats PARC+

Rencontres professionnelles interentreprises

- Organisation de visites d'entreprises par et pour les chefs d'entreprises du parc : **13_Marseille Nord**.

Valorisation des entreprises du parc

- Création d'un annuaire papier des entreprises du parc : **13_PAAP**.
- Création d'un annuaire en ligne des entreprises : **06_Bois de Grasse** ; **13_Pôle Alpha** ; **84_MIN Avignon**.
- Création de capsules vidéos pour la présentation des entreprises du parc : **13_Marseille Nord**.

Liens entre entreprises et acteurs du territoire

- Organisation d'un événement de tourisme industriel – Les Indus'3 days – pour faire découvrir les industries au grand public : **13_Morandat**.
- Mise en place d'une conciergerie en relais des commerces et artisans du territoire : **13_Rousset**.

Emploi et formation

- Organisation de rencontres entre les collégiens du territoire et les chefs d'entreprises du parc industriel pour faire connaître leurs métiers : **13_Rousset**.
- Organisation d'une opération - Degun sans stage - pour permettre aux collégiens de trouver un stage de 3^e et du tutorat pour certains lycéens : **13_Château-Gombert**.
- Organisation de formations mutualisées en visioconférence pour les entreprises d'un territoire rural, dans le pôle d'initiative économique Luceo : **04_Villaret**.
- Organisation d'un forum de l'emploi et de journées portes-ouvertes dans les entreprises : **13_Aiguilles**.

Synergies de matières

- Organisation d'opération intersalariée de ramassage des déchets sauvages, par l'association d'en-

treprises sur le parc d'activités : **13_Marseille Nord** ; **13_Les Paluds** ; **06_Bois de Grasse**.

- Structuration d'une offre de collecte mutualisée des déchets : **13_Vitropole** ; **06_Indusparc** ; **13_Marseille Nord** ; **83_Toulon-Ouest**.
- Mise en place d'une bourse de réemploi avec la création d'une appli par l'association d'entreprises : **13_Athélia**.
- Mise en place et animation de composteurs partagés entre les restaurateurs du pôle d'activités : **83_Toulon-Ouest**.
- Collaboration avec les banques alimentaires pour la valorisation des invendus d'un pôle logistique agroalimentaire : **13_Les Iscles**.
- Engagement dans la Charte Zéro Déchet Plastique : **06_Bois de Grasse** ; **13_Les Paluds** ; **13_Marseille Nord**

Synergies d'énergie

- Organisation d'une boucle énergétique photovoltaïque de production mutualisée et autoconsommation : **13_Plaine de Jouque**.
- Incitation et accompagnement dans le déploiement du photovoltaïque sur les bâtiments publics et privés du parc : **04_Val de Durance**.
- Mise en œuvre d'un réseau de chaleur sur un puits minier : **13_Morandat**.

Synergies d'eau

- Implantation d'une station d'épuration interentreprises sur le parc d'activités : **13_Rousset** ; **83_Nicopolis** ; **13_Roubian**.

Autres parcs d'activités

- Mise en œuvre de nombreuses synergies sur la zone portuaire de Strasbourg à travers le CLES (Coopérations Locales et Environnementales en Synergies) : **67_Strasbourg**.

Voir Index des lauréats p. 117

Ressources

- [Réseau-Preci.org](#), portail du réseau de l'économie circulaire en région Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Mémento Gestion intégrée de l'eau et des milieux aquatiques dans les parcs d'activités existants, ARBE
- [Guide de recommandations techniques pour l'éclairage public et privé](#), Région Sud et réseau des Parcs naturels régionaux
- Guide [Engager son territoire dans une démarche Zéro Déchet Plastique](#), ARBE
- Charte [Zéro Déchet Plastique](#), Région Sud
- Consortium régional pour accompagner la méthanisation, [Meta'Synergie](#)



Économie circulaire, de quoi parle-t-on ?

L'économie circulaire est un modèle économique qui contrairement à l'économie linéaire basée sur le schéma « produire, consommer, jeter », privilège la réutilisation, la réparation, le recyclage et la valorisation des matériaux et des produits.

Les parcs d'activités regroupant de nombreuses entreprises, ils sont particulièrement adaptés pour mettre en œuvre des synergies industrielles et des pratiques dites **d'économie circulaire et territoriale (EIT)**. Par exemple, les déchets ou sous-produits générés par une entreprise peuvent devenir des matières premières pour une autre, dans une logique gagnant-gagnant.

Cela s'applique également à des flux d'eau ou d'énergie comme la chaleur fatale.

D'autres pratiques d'économie circulaire peuvent aussi être l'organisation d'une **gestion collective des déchets, la mutualisation de services ou infrastructures** (matériaux, production d'énergies renouvelables, bassins d'infiltration mutualisés des eaux pluviales, etc.) ou **toute autre initiative collaborative** (groupement d'achat), à l'échelle du parc ou d'un territoire plus large.

EN SAVOIR + : [le portail du réseau de l'économie circulaire en région Provence-Alpes-Côte d'Azur](#)



Centrale photovoltaïque du parc des Aiguilles, Ensuès-la-Redonne (13). © ARBE.



Accélération de la production d'énergies renouvelables et autoconsommation collective

La loi APER (Accélération de la Production des Énergies Renouvelables), adoptée en 2023 en France, vise à faciliter et accélérer le déploiement des énergies renouvelables (éolien, solaire, hydroélectricité, biomasse, etc.). Face aux enjeux climatiques et à la nécessité de renforcer l'indépendance énergétique du pays, cette loi simplifie les procédures administratives, identifie des zones prioritaires pour l'implantation des projets

et encourage la participation des collectivités et des citoyens.

La loi APER encourage également les **projets d'autoconsommation collective** en facilitant les échanges d'énergie entre entreprises situées dans une même zone d'activité. Cela permet aux entreprises de partager l'électricité produite localement et de réduire leurs coûts énergétiques.



Gérer les risques et les nuisances



En raison de la concentration d'industries, les parcs d'activités sont potentiellement exposés aux **risques technologiques** (risques industriels et transports de marchandises dangereuses) et peuvent générer différentes nuisances pour les **usagers du parc et les riverains** (bruits, odeurs, pollution de l'air, des sols et de l'eau, poussières...). De même, les différents flux de transport liés à ces activités peuvent contribuer à certains **risques routiers**. L'absence d'infrastructures adaptées, notamment pour les mobilités douces, et la faible qualité de certains espaces communs sont indéniablement des facteurs aggravants.

Tout comme le reste des territoires, les parcs d'activités sont aussi exposés à des **risques que les changements climatiques aggravent**. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les dangers liés aux phénomènes climatiques sont nombreux : **sécheresse, canicules, inondations, tempêtes, retrait-gonflement des argiles et feux de forêt**. Certains de ses dangers sont malheureusement déjà bien connus sur le territoire avec des catastrophes naturelles qui ont marqué les esprits. L'intensification de ces risques climatiques est aujourd'hui inéluctable, d'où l'importance de renforcer les mesures de prévention et d'adaptation aux changements climatiques. Moins bien appréhendée, la **crise de la biodiversité** vient à son tour affecter le fonctionnement des entreprises, ne serait-ce que par la raréfaction de nombreuses matières premières. Des phénomènes mondiaux, à l'instar de ces crises environnementales, mais aussi de **crises sanitaires ou de conflits internationaux**, perturbent ainsi l'économie locale en créant des **tensions sur les chaînes logistiques**.

tiques et l'approvisionnement en ressources (eau, énergie, matières premières, etc.).

Enfin, ce sont aussi à des **risques intentionnels** liés aux **actes de malveillance** (vols, cambriolages, vandalisme, dépôts sauvages, occupations illégales, etc.) auxquels les gestionnaires de parcs d'activités sont confrontés.

Ces nombreux risques qui pèsent sur les parcs d'activités ne sont pas anodins et peuvent entraîner des conséquences importantes pour le développement économique de certains territoires. Ainsi le Cerema¹ évalue que 2 communes sur 3 et surtout **1 emploi sur 3 est concerné par les risques naturels**. Tous ces risques impactent également le bien-être et la santé des différents usagers du parc et pèsent sur la qualité de vie des riverains et sur l'environnement avec des conséquences potentiellement catastrophiques.

Afin de **réduire la vulnérabilité des entreprises à ces divers risques**, les gestionnaires de parcs d'activités et les entreprises elles-mêmes peuvent contribuer à en limiter d'une part l'occurrence (gestion interne, sensibilisation, transition écologique) et d'autre part à en atténuer les effets à travers : une connaissance fine des activités, la bonne localisation de celles à risques et la réalisation des aménagements adéquats pour l'adaptation, **en privilégiant les solutions d'adaptation fondées sur la nature** (cf. [Ambition 4](#)). De même, les démarches collectives avec les entreprises sont l'occasion d'anticiper les conséquences de ces risques, de mutualiser certaines solutions, de limiter les dépendances externes ou de développer des solidarités afin de faciliter **la continuité et reprise d'activités**, dans une logique de résilience.

La gestion de ces risques est encadrée par de nombreux textes et outils réglementaires, mais l'évolution des changements climatiques appelle à aller plus loin et à anticiper des adaptations qui prendront du temps pour être déployées, en particulier sur les parcs d'activités les plus anciens. Cette évolution impose d'**affiner les critères d'implantation d'entreprises**, voire d'en refuser certaines pour tenir compte de la raréfaction de certaines ressources, telles que l'eau.

Enfin, pour accompagner les travaux des gestionnaires de parcs d'activités, de nombreux outils existent afin de renforcer leur connaissance et de partager une véritable culture du risque qui permet de **développer la résilience dans un monde de plus en plus incertain**.

1 - Territoires résilients – six leviers d’actions pour bâtir votre stratégie. Collection l’Essentiel. Edition du Cerema. 2018.

Objectifs

La gestion des risques et des nuisances est de plus en plus au cœur des politiques de développement des parcs d'activités en raison des nombreux objectifs qui lui sont associés :

- **Contribuer à la pérennité du parc d'activités et des activités économiques implantées** à travers l'information et la sensibilisation des entreprises sur la gestion des risques et la continuité d'activités, la recherche de nouvelles solutions au niveau des process, et la réalisation d'éventuels aménagements et des évolutions adéquates (îlots de fraicheur, rénovation des bâtiments, bassins mutualisés, etc.) ;
- **Garantir la tranquillité et le confort des riverains** à travers la réduction des risques et nuisances, leur prise en compte dans la localisation des différentes activités, l'aménagement des franges ou encore la gestion des flux. Il peut également s'agir de les informer sur les mesures à adopter en cas de survenance ;
- **Contribuer au bien-être et à la santé des usagers** qui sont directement concernés par ces différents risques et nuisances à travers l'information, la pré-

paration aux situations de risque, les aménagements adéquats, la rénovation thermique des bâtiments ou l'évolution de certains process ;

- **Maîtriser les coûts financiers** liés aux différents risques avec une approche préventive pour en limiter les impacts aussi bien sur les finances des collectivités locales que sur celles des entreprises. Cela inclut les aménagements adéquats pour éviter les impacts sur les infrastructures et les stratégies de continuité des activités économiques afin de faciliter la reprise. De même, cet objectif implique un travail sur la sobriété et la circularité au niveau des ressources afin de moins dépendre des aléas et des marchés ;
- **Préserver l'environnement et la biodiversité** en limitant les nuisances générées par les activités économiques, en impulsant des politiques de prévention et de réduction, en s'assurant de la qualité des solutions de traitement et par la mise en œuvre des infrastructures et aménagements adéquats. La préservation de la biodiversité doit aussi intégrer l'adaptation des essences plantées aux évolutions climatiques.

Problématiques

Les parcs d'activités, et en particulier les plus anciens, sont peu outillés pour faire face à ces différents risques en raison de nombreuses problématiques :

- Des **aménagements, des infrastructures et des équipements** qui ne sont plus nécessairement dimensionnés et adaptés à l'évolution des risques avec parfois des défauts d'entretien. Ainsi certaines solutions retenues à l'époque de l'aménagement se révèlent aujourd'hui problématiques telles que la construction en zone inondable, la canalisation de certains cours d'eau, l'accès au parc par un seul axe, etc. ;
- Des **bâtiments vieillissants** et de moins en moins adaptés à l'évolution des températures et aux aléas climatiques, ce qui impacte le bon fonctionnement des entreprises, le bien-être des employés et leur productivité ;
- Une **faible connaissance** par les parties prenantes, y compris gestionnaires et élus, des différents risques industriels et naturels pouvant impacter le parc et le voisinage. Cette absence de connaissance ne permet pas de s'assurer que les mesures adéquates sont bien en place. Elle alimente aussi une croyance que tous les risques sont bien gérés à l'échelle des entreprises et que de nombreuses activités ne sont pas concernées. De même, cette connaissance bute sur la difficulté à accepter les impacts potentiels des risques naturels liés aux changements climatiques ;

- Une **absence de simulation ou d'entraînement** avec les différentes parties prenantes pour s'assurer que toutes les procédures notamment d'évacuation fonctionnent bien et que les aménagements et infrastructures sont adaptés. Cette absence peut engendrer une perte de temps et une confusion qui peut s'avérer catastrophique. Les parcs d'activités qui testent des situations de crise s'aperçoivent par exemple qu'ils ne disposent pas des bons contacts au sein des entreprises, ni des outils adéquats pour les informer rapidement. Ils constatent aussi l'absence de règles partagées pour, par exemple, faire face à la nécessaire réduction de la consommation en eau en période de sécheresse ou face au risque incendie ;
- Une **faible culture du risque de certaines entreprises** qui ne connaissent pas les actions simples à engager afin de réduire leur exposition et leur vulnérabilité, pour assurer une continuité d'activités ou une reprise rapide ;
- Une **difficulté à accepter des changements nécessaires** par les élus et les gestionnaires pour tenir compte des risques liés aux changements climatiques, en particulier la raréfaction des ressources telles que l'eau qui impose une sélection plus fine des projets d'implantation, voire le déménagement de certaines activités.

Orientations

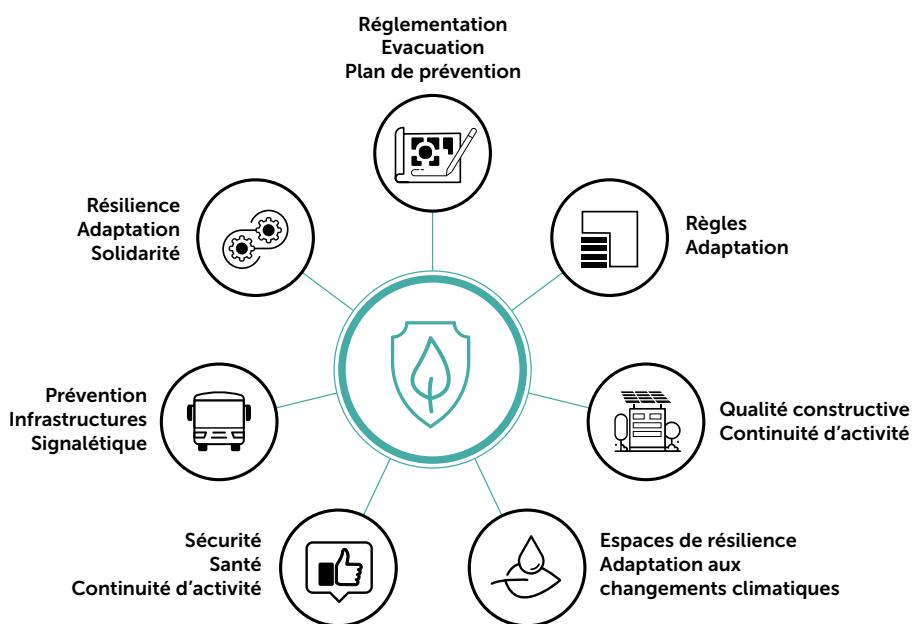
De plus en plus de territoires et de gestionnaires s'intéressent à la gestion des risques sur les parcs d'activités et impulsent diverses initiatives :

- **Renforcement progressif de la connaissance** de l'exposition aux risques des parcs d'activités à travers une appropriation des différents documents existants par les gestionnaires et une plus grande connaissance des entreprises, la réalisation de cartographie avec les différentes sources de nuisance ou de risques (y compris îlots de chaleur), l'identification des points de vulnérabilité, etc. ;
- **Rénovation des bâtiments et prise en compte dans les constructions neuves** des différents risques naturels : rénovation thermique, surélévation et bioclimatisme des bâtiments, aménagements internes des bâtiments, végétalisation, etc. (cf. [Ambition 3](#)) ;
- **Renaturation et gestion des eaux pluviales** : remise à ciel ouvert des cours d'eau canalisés, renaturation des berges, déconnexion du pluvial, transparence hydraulique, désimperméabilisation, végétalisation, etc. (cf. [Ambition 4](#)) ;
- **Gestion des différentes sources de pollution** (déchets plastiques, effluents, etc.) : couvertures des espaces de stockage de déchets, gestion des effluents non domestiques, etc. ;
- **Démarches collectives et synergies** : échange d'informations, formation des personnels, boucles locales et sobriété dans l'utilisation des ressources (cf. [Ambition 7](#)) ;
- **Exercices de simulation et entraînement** en fonction des différents risques technologiques et naturels identifiés ;
- **Déménagement d'entreprises** les plus exposées aux risques naturels ou générant des risques et nuisances difficilement acceptables par les riverains ;
- **Prise en compte dans les projets d'aménagement** en lien avec les différents cadres réglementaires et anticipation des risques naturels à venir ;
- Intervention sur les **espaces communs pour sécuriser les différents modes de déplacement** en particulier les modes doux : état des revêtements, séparation des flux, signalétique au sol, éclairage (cf. [Ambition 4](#)).

Acteurs et rôles potentiels

	Non concerné	Information Consultation	Concertation Coconstruction	Décision Impulsion Encadrement
EPCI/commune				●
Gestionnaire				●
Collectif			●	
Propriétaires				●
Entreprises				●
Usagers	●			

Points de convergence entre Ambitions



Penser l'armature du parc comme un projet urbain

Optimiser et intensifier les usages du foncier

Accompagner l'évolution et le renouvellement du bâti

Réintroduire l'eau et la nature

Favoriser le bien-être des usagers

Veiller à une bonne accessibilité et favoriser l'écomobilité

Renforcer les synergies et l'économie circulaire

Gérer les risques et les nuisances

Les plans de prévention des risques naturels et technologiques

Pour protéger la population et les biens contre les risques majeurs identifiés sur le territoire, plusieurs plans de prévention peuvent être élaborés au niveau local. Ils définissent les zones à risques et les règles d'urbanisme spécifiques.

Il peut s'agir de risques technologiques liés aux installations industrielles dangereuses telles que les sites Seveso (**Plan de Prévention des Risques Technologiques**) ou des risques naturels prévisibles (**Plan de Prévention des Risques Naturels**). Un PPRN peut porter sur un ensemble de

risques ou spécifiquement sur un risque, tel que :

- **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI)
 - **Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt** (PPRIF)
 - **Plan de Prévention des Risques Sismiques** (PPRS)
- Ces plans sont essentiels pour une gestion proactive des risques, garantissant la sécurité des habitants et la durabilité des territoires face aux événements majeurs.

Niveaux de performance

Niveau 0 : intention d'agir



- Volonté politique de réduire les expositions aux risques et d'harmoniser certaines pratiques déjà engagées à l'échelle du territoire.
- Prise de conscience de l'intérêt de se saisir de ce sujet et recherche d'informations en lien avec cette thématique.

Niveau 1 : prérequis



- Recensement et cartographie des différentes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et celles générant des nuisances.
- Vérification de la bonne prise en compte des différents documents encadrant les risques naturels et industriels au niveau du parc d'activités.
- Réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité du parc d'activités ou du territoire.
- Vérification régulière du bon fonctionnement des différents équipements : STEP, bassins, bornes incendie, etc.
- Intervention sur les espaces communs pour renforcer la sécurité des différents usages et résorber les pratiques délictueuses.
- Identification des bâtiments les plus vétustes et les îlots de chaleur.
- Élaboration des règles adéquates et suivi des différents chantiers lors de l'implantation d'entreprises ou de travaux d'aménagements.
- Recherche d'information et d'exemples concernant des parcs engagés dans une démarche de maîtrise des différents risques et d'adaptation aux changements climatiques.
- Échanges individuels ou collectifs avec les entreprises sur la question de la gestion des risques, de l'adaptation aux changements climatiques et de la raréfaction des ressources.

Niveau 2 : acquis



- Aménagement au niveau des communs pour renaturer, faciliter la gestion des eaux pluviales, lutter contre les îlots de chaleur.
- Prise en compte de certains aléas climatiques bien identifiés.
- Travail collectif avec les entreprises concernant la gestion des différents risques : information, partage d'expériences, formations, mutualisation d'équipements, etc.
- Élaboration des procédures adéquates pour répondre à la survenance d'un risque.
- Travail collectif avec les entreprises sur la sobriété, la circularité et la résilience.

Niveau 2 : acquis



• Accompagnement des entreprises pour une amélioration de leurs pratiques et de leurs bâtiments.		●	●	●
• Prise en compte lors de l'aménagement de nouveaux parcs d'activités et l'implantation de nouvelles entreprises : armature, règles et bâti.	●		●	
• Sensibilisation des usagers aux risques et aux bonnes pratiques avec le soutien des collectifs d'entreprises.		●	●	●
• Information des différentes parties prenantes concernant les risques, les mesures d'atténuation et les procédures associées.	●	●	●	
• Réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité.				
• Travail collectif avec les entreprises sur la continuité et la reprise d'activités.		●	●	●

Niveau 3 : amélioration pour adaptation



• Bonne culture de la gestion des risques des différentes parties prenantes.	●	●	●	●
• Intervention de la collectivité pour traiter les bâti les plus anciens ou abandonnés.	●	●	●	
• Mutualisation de certains équipements : bassin de rétention, réserves incendies.	●	●	●	●
• Lutte contre les îlots de chaleur au niveau des espaces communs et privés.	●	●	●	
• Synergies interentreprises dans une logique de circularité et d'autonomie dans la gestion des différentes ressources en particulier l'eau et l'énergie.		●	●	●
• Entrainement et élaboration de procédures face aux situations à risque (tests réguliers avec les parties prenantes).	●	●	●	●
• Suivi à l'échelle du parc d'activités de la consommation de certaines ressources et des rejets potentiels. (+)		●	●	●
• Intervention sur les parcelles privées pour renforcer les aménagements et garantir les continuités des différentes trames écologiques. (+)	●	●	●	●
• Déménagement d'entreprises les plus exposées aux risques naturels ou source de nuisances pour les riverains. (+)	●	●	●	
• Sélection des projets en fonction des ressources disponibles et des risques : grille d'analyse et comité d'agrément. (+)	●	●	●	
• Constitution d'un groupe de travail avec les différentes parties prenantes pour identifier des améliorations et inventer de nouvelles solutions pour les parcs d'activités du territoire. (+)	●	●	●	●



Partager une vision et la décliner dans une stratégie d'amélioration continue



Fédérer l'ensemble des parties prenantes



Organiser la gestion et le suivi du parc



Développer des liens et les synergies entre les entreprises

(+) : logique de bifurcation

Inspirations

Lauréats PARC+

Réduction des risques routiers

- Analyse des risques routiers avec **cotation des points à risque** et création d'une cartographie recensant les points noirs : **13_Athelia**.
- Requalification de voirie avec modification du sens de circulation et **création d'une boucle à sens unique** afin de fluidifier et sécuriser le trafic, tout en libérant du foncier pour d'autres usages : **13_ZA du Pont ; 06_Indusparc**.
- Requalification de voirie avec **création d'une Chaussée à Voie Centrale Banalisée** pour la prise en compte des vélos malgré les contraintes qui ne permettent pas les aménagements cyclables traditionnels : **13_Napolon**.
- Aménagement de **voies cyclables séparées du flux voiture par des noues** : **84_Hauts Banquets ; 84_Saint-Joseph ; 84_Agroparc**.

Réduction des nuisances sonores

- Aménagement d'un **merlon végétalisé** en périphérie du parc pour limiter les nuisances aux riverains : **84_Saint-Joseph**.

Réduction et adaptation au risque inondation

- **Désimperméabilisation** de surfaces dans le cadre d'une requalification de voirie vers une gestion intégrée de l'eau de pluie : **13_Les Paluds ; 13_Roubian**.
- Réalisation d'une **étude de vulnérabilité** au risque inondation, sensibilisation et formation des entreprises à la conduite à tenir en cas d'aléas : **13_Les Paluds ; 13_Plaine de Jouques**.

- Réalisation d'**exercices de simulation** d'aléas naturels et industriel et d'entraînement à l'évacuation avec Gendarmerie et SDIS : **06_Indusparc ; 13_Breguières**.

Réduction des îlots de chaleur et adaptation aux canicules

- Réalisation d'une étude sur la **végétalisation** des espaces interstitiels pour la résilience du territoire : **06_Indusparc**.
- Réalisation d'un **diagnostic îlots de chaleur** : **13_PAAP**.

Réduction des pollutions de l'eau et des milieux naturels par les Effluents Non Domestiques

- Réalisation d'une **opération collective** avec diagnostic de pollution et mise en conformité des Effluents Non Domestiques : **06_Indusparc ; 13_Rousset**.

Réduction et adaptation au risque feu de forêt

- Mise en place de **sensibilisation et de formations mutualisées** sur le risque incendie (feux de forêt) avec installation de **systèmes innovants de lutte contre les incendies** et alertes SMS aux salariés : **13_Arbois**.

Gestion des risques intentionnels

- Mise en place d'un Conseil de Sécurité du Quotidien : **13_Pôle Alpha**.
- Mise en place d'une vidéo protection contre les dépôts sauvages : **06_Bois de Grasse**.

Voir Index des lauréats p. 117

Ressources

- Mémento [Gestion intégrée de l'eau des milieux aquatiques dans les parcs d'activités existants](#), ARBE.
- Adaptation au changement climatique. [Retour d'expérience de la démarche TACCT sur des territoires](#). ADEME.
- [Résilience. Adaptation des bâtiments au changement climatique](#). ADEME.
- [Infographie. Changement climatique, il y a urgence à s'adapter](#). ADEME.
- [En entreprise, comment s'engager dans un parcours d'adaptation au changement climatique ? Sélection de 30 témoignages d'entreprises françaises qui se sont lancées](#). ADEME.
- [Site Internet du Réseau Action Climat](#).
- [Le travail à l'épreuve du changement climatique. Note d'analyse Juin 2023](#). France Stratégie.



Végétalisation des espaces de vie pour réduire les îlots de chaleur, Pôle industriel Indusparc à Carros-Le Broc (06). © ARBE.

Annexe I – Glossaire

CCCT – Cahier des Charges de Cession des Terrains

CPAUPÉ – Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales

EEE – Espèce Exotique Envahissante

EIT - Ecologie Industrielle et Territoriale

EPCI – Etablissement Public de Coopération Intercommunale

GEND – Gestion des Effluents Non Domestiques

GES – Gaz à Effet de Serre

ICPE – Installation classée pour la protection de l'environnement

PCAET – Plan climat-air-énergie territorial

PLU/PLUi – Plan local d'urbanisme / Plan local d'urbanisme intercommunal

PNACC - Plan national d'adaptation au changement climatique

3 R – Réduire, Réutiliser, Recycler

RSE – Responsabilité sociétale des entreprises

SCoT – Schéma de cohérence territoriale

STEP – Station d'épuration

TRACC – Trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique

ZAE – Zone d'activités économiques

Annexe II – Index des lauréats PARC+

Retrouvez une fiche détaillée de chaque lauréat PARC+ et de leurs initiatives inspirantes sur la page <https://www.arbe-regionsud.org/1454-label-parc.html>.

-> Les parcs d'activités mentionnés dans la présente version du cadre de référence sont des lauréats du Label PARC+ en cours de validité à l'issue de la 7^e édition (fin 2024) et ne sont pas une liste exhaustive de tous les lauréats.



Code Parc	Nom du Parc	Commune d'implantation	Incontournables et Ambitions indexés	Taille du parc (ha)	Typologie de territoire
04_Haut Verdon	Parc d'activités du Haut Verdon	Villars-Colmars (04)	A1, A2, A3, A4	<20	Rural
04_Manosque	Technoparc Les Grandes Terres et Parc d'activités Saint-Maurice	Manosque (04)	A1, A5, A6	20<x<100	Urbain intermédiaire
04_Val de Durance	Parc d'activités Sisteron Val de Durance	Sisteron (04)	A3, A4, A7	20<x<100	Urbain intermédiaire
05_Villaret	Parc d'activités Le Villaret (Pôle Bois)	Saint-Martin-de-Queyrières (05)	I1, A3, A4, A5, A7	<20	Rural
06_Bois de Grasse	Parc d'activités Les Bois de Grasse	Grasse (06)	I4, A2, A3, A4, A5, A6, A7	20<x<100	Urbain intermédiaire
06_Indusparc	Pôle Industriel Indusparc	Carros / Le Broc (06)	I1, I2, I3, A2, A6, A7, A8	>100	Urbain intermédiaire
13_Aiguilles	Parc logistique Les Aiguilles	Ensujès-la-Redonne (13)	I2, A2, A5, A7	20<x<100	Urbain intermédiaire
13_Anthéron	Parc d'activités de la Roque d'Anthéron 2	La Roque-d'Anthéron (13)	A3	<20	Rural
13_Arbois	Technopôle de l'environnement Arbois Méditerranée	Aix-en-Provence (13)	I1, I2, I3, I4, A1, A2, A4, A5, A6, A8	20<x<100	Urbain
13_Athélia	Pôle d'activités Athélia	La Ciotat (13)	I2, I3, I4, A5, A7, A8	>100	Urbain intermédiaire
13_Carreau de la Mine	Parc d'activités Carreau de la Mine	Meyreuil (13)	A2, A3, A5	<20	Urbain intermédiaire
13_Château-Gombert	Technopole Marseille Provence Château-Gombert	Marseille (13)	A4, A7	>100	Urbain
13_Les Paluds	Parc Industriel Les Paluds	Aubagne (13)	I2, A1, A2, A4, A5, A6, A7, A8	>100	Urbain
13_Marseille Nord	Pôle d'activités Marseille Nord	Marseille (13)	I2, I4, A7	>100	Urbain
13_Les Iscles	Parc d'activités Les Iscles	Châteaurenard / Noves (13)	A2, A3, A6, A7	20<x<100	Urbain intermédiaire
13_Morandat	Pôle d'activités Puits Morandat	Gardanne (13)	A2, A3, A4, A7	<20	Urbain intermédiaire
13_Napollon	Parc d'Activités Napollon	Aubagne (13)	I2, A4, A5, A6, A8	20<x<100	Urbain
13_PA Saint-Martin-de-Crau	Pôle d'activités Saint-Martin-de-Crau	Saint-Martin-de-Crau (13)	A6	>100	Urbain intermédiaire

13_PAAP	Pôle d'activités d'Aix-en-Provence	Aix-en-Provence (13)	A6, A7, A8	>100	Urbain
13_Plaine de Jouques	Parc d'activités Plaine de Jouques	Gémenos (13)	I2, I3, I4, A1, A4, A5, A6, A7, A8	20<x<100	Urbain intermédiaire
13_Pôle Alpha	Pôle d'activités Alpha	La Penne-sur-Huveaune / Aubagne (13)	I2, A6, A7	>100	Urbain
13_Roubian	Parc d'activités du Roubian	Tarascon (13)	A2, A4, A7, A8	20<x<100	Urbain intermédiaire
13_Rousset	Pôle Industriel de Rousset	Rousset / Peynier / Fuveau (13)	I1, I2, I3, A2, A4, A5, A6, A7, A8	>100	Rural/ Urbain intermédiaire
13_Vitropole	Pôle d'activités Vitropole	Vitrolles (13)	I3, I2, I4, A5, A6, A7	>100	Urbain
13_ZA du Pont	Parc d'activités du Pont	Plan d'Orgon (13)	I3, A4, A6, A8	20<x<100	Rural
83_Bréguières	Parc logistique Les Bréguières	Les Arcs-sur-Argens (83)	I1, I3, A2, A3, A4, A6, A8	20<x<100	Urbain intermédiaire
83_Lacraupole	Pôle d'activités La Crau Pôle	La Crau (83)	A6	20<x<100	Urbain intermédiaire
83_Nicopolis	Parc d'activités Nicopolis	Brignoles (83)	A5, A7	>100	Urbain intermédiaire
83_Toulon Ouest	Pôle d'activités Toulon-Ouest	Six-Fours-les-plages / Ollioules / La Seyne-sur-mer (83)	I2, A3, A5, A7	>100	Urbain
83_Zoneouest	Pôle d'activités Zone Ouest	Draguignan (83)	A4	20<x<100	Urbain intermédiaire
84_Agroparc	Parc d'activités Agroparc	Avignon (84)	A1, A2, A4, A5, A6, A8	>100	Urbain
84_Apt ouest	Pôle d'activités Apt Ouest	Apt (84)	I4, A6	20<x<100	Urbain intermédiaire
84_BelAir	Parc d'activités Bel Air	Les Taillades (84)	A4	<20	Urbain intermédiaire
84_Camp Bernard	Parc d'activités Camp Bernard	Sablet (84)	I1, I3, A2, A4	<20	Rural
84_Grange Blanche 2	Parc d'activités Grange Blanche 2	Courthézon (84)	A4	20<x<100	Rural
84_Hauts Banquets	Parc d'activités Les Hauts Banquets	Cavaillon (84)	A3, A4, A6, A8	20<x<100	Urbain intermédiaire
84_Ecluses	Parc d'activités Les Ecluses	Vaison-la-Romaine (84)	A2, A4	<20	Urbain intermédiaire
84_Fontaynes	Parc d'activités Les Fontaynes	Villes-sur-Auzon (84)	A4	<20	Rural
84_MIN Avignon	Marché d'Intérêt National d'Avignon	Avignon (84)	A2, A7	20<x<100	Urbain
84_Pegase	Parc d'activités Pégase	Montfavet (84)	I1, A2, A4	<20	Urbain intermédiaire
84_Piol	Parc d'activités Piol 2	Mazan (84)	I3, A4	<20	Urbain intermédiaire
84_Saint-Joseph	Parc d'activités Saint-Joseph	Le Thor (84)	I3, A2, A4, A6, A8	<20	Urbain intermédiaire

Autres parcs d'activités cités en référence

Code Parc	Nom du Parc	Commune d'implantation	Incontournables et Ambitions indexés	Taille du parc (ha) (picto)	Typologie de territoire (picto)
01_Plaine-de-l'Ain	Parc industriel de la Plaine de l'Ain	Saint-Vulbas (01)	I1, I3, A5	>100	Rural
29_Pouldreuzic			A6		Rural
59_Haute-Borne	Parc d'activités de la Haute-Borne	Villeneuve-d'Ascq (59)	A1	>100	Urbain intermédiaire
59_Tossee	La cité de la Tossée	Tourcoing (59)	A3	<20	Urbain
67_Strasbourg	Zone portuaire de Strasbourg	Strasbourg (67)	A7	>100	Urbain intermédiaire
69_Usin-Lyon	Parc USIN Lyon	Lyon (69)	A1	<20	Urbain
73_Savoie-Technolac	Parc d'activités Savoie Technolac	Le Bourget-du-lac (73)	I1, A3	>100	Urbain intermédiaire
G_Höchst	Parc industriel Höchst	Höchst (Allemagne)	A6	>100	Rural
GB_Greenpark	Parc d'activités Green Park	Reading (Angleterre)	A1	20<x<100	Urbain
NL_High-Tech-Campus	High Tech Campus	Eindhoven (Pays-Bas)	A1, A6	20<x<100	Urbain intermédiaire

Annexe III – Index thématique

Thème	Incontournables et Ambitions indexés											
	I1	I2	I3	I4	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
Accompagnement des entreprises		I2										
Ancrage territorial			I3						A5		A7	
Animation		I2	I3	I4								
Bâtiments durables							A3					
Biodiversité					A1	A2	A3	A4	A5		A8	
Concertation			I3									
Continuités écologiques					A1	A2	A3	A4				
Déchets							A3				A7	A8
Densification	I1				A1	A2	A3					
Désimperméabilisation	I1				A1	A2		A4	A5	A6		A8
Desserte	I1		I3		A1					A6		
Eau pluviale					A1			A4				A8
Eau potable											A7	
Eclairage					A1			A4			A7	A8
Ecologie industrielle et Territoriale											A7	
Effluents non domestiques								A4			A7	A8
Emploi			I3						A5	A6	A7	
Energies renouvelables							A2				A7	
Etalement urbain	I1					A2				A6		
Evolutivité					A1	A2	A3					
Filière économique	I1											
Formation			I3						A5	A6	A7	
Gestion		I2										
Gouvernance			I3	I4								
Harmonisation	I1				A1		A3					
Maitrise foncière	I1	I2			A1	A2	A3					
Mixité fonctionnelle					A1	A2	A3	A4				
Mobilité douce					A1						A6	
Nuisances												A8
Offre foncière et immobilière	I1					A2	A3					
Paysage					A1			A4				
Pollutions												A8
Positionnement économique	I1					A2	A3					
Promotion et outils de communication		I2										
Qualité architecturale							A3					
Qualité paysagère					A1	A2	A3	A4				
Qualité de vie au travail										A5		
Quartier					A1				A5	A6	A7	
Relations inter-entreprises			I3	I4							A7	
Risques												A8
Sécurité									A5	A6		A8
Services aux entreprises	I1		I3									A7
Services aux salariés	I1		I3						A5			
Stationnement					A1	A2				A6		
Trame noire					A1			A4				A7
Trame verte et bleue					A1			A4				A7
Transport collectif					A1					A6		
Transport de marchandises					A1					A6		

Annexe IV – Liste des illustrations

Façade végétale, Agroparc, Avignon (84). © ARBE	Couverture
Parc d'activités de 1,7ha à Saint-Martin-de-Queyrières (05) © ARBE.	P. 15
Recyclage d'une friche industrielle pour la construction du pôle logistique du MIN Grand Marché de Provence, parc d'activités Les Iscles à Châteaurenard (13). © ARBE	P. 61
Construction neuve en ossature bois. Parc d'activités du Villaret, Saint-Martin-de-Queyrières (05). ©ARBE	P. 68
Réhabilitation d'un bâtiment existant avec intégration de panneaux photovoltaïques en façade. Parc d'activités Val de Durance, Sisteron (04). ©ARBE	P. 68
Recyclage d'une friche minière en parc d'activités du Puits Morandat, Gardanne (13). © ARBE.	P. 70
Bassin d'infiltration après un épisode de pluie. Parc d'activités Plaine de Jouques, Gémenos (13). © ARBE.	P. 73
Création d'une noue infiltrante plantée d'espèces méditerranéennes et parking perméable. Parc d'activités Piol 2, Mazan (84). © ARBE	P. 78
Pose de gîtes à chauves-souris et nids d'oiseaux. Parc d'activités Piol 2, Mazan (84). © ARBE.	P. 79
Végétalisation d'ombrières. Technopôle Marseille Provence à Château-Gombert, Marseille (13). © ARBE	P. 79
Changement de luminaires vers des led solaires et réduction du nombre de points lumineux sur le MIN d'Avignon. © ARBE	P. 79
Aménagement de commodités pour les chauffeurs routiers, Parc industriel Saint-Maurice, Manosque (04). © ARBE	P. 83
Espace détente, Agroparc, Avignon (84). © ARBE	P. 87
Espace détente du Parc industriel de Rousset (13). © ARBE	P. 87
Cheminement piéton sécurisé et ombragé. Technopôle Agroparc, Avignon (84). © ARBE	P. 91
Transport à la demande sur le Pôle d'activités d'Aix-en-Provence et le Technopole de l'Arbois (13) © ARBE	P. 95
Parc de vélos partagés sur le Technopôle Agroparc, Avignon (84). © ARBE	P. 95
Composteur partagé pour les restaurateurs du Pôle d'activités Toulon-Ouest (83). © ARBE	P. 99
Création d'un espace partagé de coworking par la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon, Pôle d'activités Apt-Ouest (84). © ARBE	P. 100
Centrale photovoltaïque du parc des Aiguilles, Ensuès-la-Redonne (13). © ARBE	P. 104
Végétalisation des espaces de vie pour réduire les îlots de chaleur, Pôle industriel Indusparc à Carros-Le Broc (06). © ARBE	P. 112

Annexe V – Liste des encadrés

Des solutions d'adaptation aux changements climatiques fondées sur la nature (SaFN)	P. 7
Les filières stratégiques de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur	P. 31
Quelles formes juridiques pour un collectif d'entreprises ?	P. 37
La fiscalité comme outil d'incitation à la sobriété foncière	P. 57
La Loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette	P. 62
Le droit de préemption urbain comme outil stratégique pour requalifier un parc d'activités	P. 62
L'article 101 de la Loi Climat et Résilience pour renforcer la végétalisation et la production d'énergies renouvelables sur les toitures et les parkings	P. 69
Le Décret Tertiaire pour la performance énergétique des bâtiments	P. 70
Un arc-en-ciel de trames écologiques	P. 74
Une Stratégie Régionale Biodiversité	P. 77
Eclairage public, éclairage privé, ce que dit la réglementation	P. 79
Economie circulaire, de quoi parle-t-on ?	P. 104
Accélération de la production d'énergies renouvelables et autoconsommation collective	P. 104
Les plans de prévention des risques naturels et technologiques	P. 108



22, rue Sainte-Barbe - 13205 Marseille Cedex 01 - www.arbe-regionsud.org
04 42 90 90 65 - Siret 251 301 099 00049 - APE 8411 Z

