

RÉFÉRENTIEL DU PARC D'ACTIVITÉS DE NOUVELLE GÉNÉRATION



IDELUX
DÉVELOPPEMENT

Table des matières

INTRODUCTION	3
Participation citoyenne	6
Foncier	10
Charte urbanistique et environnementale	14
Biodiversité	18
Mobilité	21
Énergie	25
Services et équipements	29
Recyclage	32
Gestion des eaux	36
Numérique	40

INTRODUCTION

1. Rappel des objectifs du Plan stratégique 2020-2022

D'une manière générale, notre Plan stratégique 2020-2022 souligne l'importance d'apporter des réponses concrètes aux besoins des entreprises tout en répondant aux urgences climatiques et environnementales, inscrivant résolument nos actions dans une démarche de transition vers des projets bas-carbone, améliorant l'efficacité énergétique et augmentant la production d'énergies renouvelables.

Le Plan stratégique prévoit que les enjeux du développement durable guideront plus encore la conception et l'équipement de nos parcs d'activités.

« Objectif opérationnel A2.2 : Développer une nouvelle génération de parcs d'activités.

Nous souhaitons mettre en place un concept innovant de parcs d'activités qui :

- se construit dans le cadre d'une plus grande participation des riverains ;
- vise une utilisation optimale du foncier, avec notamment l'étude d'une formule de bail emphytéotique, la mutualisation d'équipements, ;
- s'appuie sur une charte urbanistique et environnementale ;
- intègre les entreprises à la gestion du parc au travers de copropriétés systématiques ;
- augmente la biodiversité, avec notamment l'étude d'une formule d'éco-participation liée aux m² cédés ;
- apporte des solutions en matière de mobilité dans toutes ses composantes (voitures partagées, mobilité douce, transports en commun, ...) avec notamment un premier test de vélos partagés à Schoppach (projet retenu par la Région wallonne¹) ;
- réponde de manière opérationnelle et innovante aux défis énergétiques. Par exemple en recourant au maximum à des énergies alternatives (panneaux photovoltaïques, éolien, etc.) pour approvisionner nos zones ou en augmentant sensiblement leur efficacité énergétique (smartgrid, ...) ;
- soit connecté aux technologies existantes et connectable aux opportunités qu'offrent aux entreprises les nouvelles technologies de l'information (intelligence artificielle, 5G,...) ;
- propose, au regard de sa masse critique, des équipements et services spécifiques ».

Le Plan stratégique précise que :

- dans un premier temps, les développements des parcs de Schoppach (Arlon) et de l'extension du Wex (Marche) seront conçus comme pilotes dans l'émergence de cette nouvelle génération de parc d'activités en phase avec les enjeux climatiques et environnementaux ;

¹ Ce projet n'a finalement pas été mis en œuvre.

- ensuite, les modèles identifiés seront généralisés à tous nos développements et adaptés au regard des caractéristiques spécifiques de chaque projet et de sa masse critique.

2. Méthodologie déployée

Depuis début 2020, une démarche transversale associant l'ensemble des équipes de la Division du Développement économique et s'appuyant sur le travail de veille a été lancée.

Cette démarche s'est élargie aux équipes d'IDELUX Eau et d'IDELUX Environnement pour les matières concernant ces intercommunales.

Suite à de nombreuses réunions de réflexion et d'échange entre les équipes, nous avons établi un référentiel des pratiques à mettre en œuvre dans le cadre du développement des nouveaux parcs.

Ce référentiel, qui compile d'abord les bonnes pratiques issues de notre expérience dans le cadre des parcs existants, a ensuite été :

- complété par de nombreuses mesures innovantes ;
- structuré en 10 thèmes :
 - participation citoyenne,
 - foncier,
 - charte urbanistique et environnementale,
 - biodiversité,
 - mobilité,
 - énergie,
 - services et équipements,
 - recyclage,
 - gestion des eaux,
 - numérique ;
- organisé en objectifs
 - systématiques : à appliquer dans tous nos nouveaux développements,
 - contextuels : à mobiliser au cas par cas ;
- décliné ensuite en mesures opérationnelles ;
- mis finalement en perspective avec les objectifs de développement durable (ODD) promulgués par l'Organisation des Nations Unies.

Le référentiel s'applique aux diverses étapes de la conception et de la mise en œuvre du parc d'activités : macro-localisation (choix du site), conception urbanistique et technique, chantier et exploitation.

Par ailleurs, pour permettre une lecture plus fluide, les objectifs et mesures qui s'appliquent à plusieurs thèmes font l'objet d'un simple renvoi et non d'une répétition.

Ce référentiel est un document à considérer comme évolutif, les mesures opérationnelles étant susceptibles d'évoluer au regard notamment de leur impact sur le prix de revient ou sur l'attractivité commerciale des parcs d'activités.

Suite à l'approbation de ce référentiel par le Conseil d'administration d'IDELUX Développement le 11 décembre 2020, nous poursuivons notre démarche en analysant la faisabilité des mesures potentiellement applicables au Wex, notre objectif étant de présenter leur application concrète sur un parc « pilote » à un conseil d'administration en 2021.

Les mesures du référentiel potentiellement applicables à l'extension du parc du Wex sont identifiées par le pictogramme suivant :





PARTICIPATION CITOYENNE



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Informer davantage le citoyen en cours de procédure de création du parc d'activités économiques



Mesure(s) :



- Organiser une réunion publique avec les parties prenantes directes (riverains et entreprises concernées), hors obligations procédurales (cf. ligne du temps de la conception du PAE reprise à la page suivante), présentant la localisation retenue pour le parc d'activités et les alternatives étudiées.



- Organiser une réunion publique avec les parties prenantes directes (riverains et entreprises concernées), hors obligations procédurales, présentant les grandes options d'aménagement du PAE. Ces options sont issues de la procédure de révision de plan de secteur et de l'étude d'incidences environnementales réalisée dans ce cadre.



- Une fois le PAE en activité, informer périodiquement les parties prenantes (riverains et entreprises du PAE) des divers changements intervenus dans la vie du PAE (nouvelle implantation ou nouvel investissement par exemple).



Objectif(s) de développement durable concerné(s)



Ligne du temps des consultations publiques et décisions en lien avec l'étude de conception d'un PAE de nouvelle génération





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Dans un objectif de meilleure intégration, impliquer davantage les habitants et les entreprises de la région à la vie du parc d'activités



Mesure(s) :

- À l'initiative d'IDELUX Développement et en coopération avec la/les commune(s) concernée(s), organiser une inauguration du PAE à l'attention des habitants et des entreprises de la région.
- À l'initiative de la copropriété du PAE, quand la masse critique des entreprises est suffisante, proposer aux entreprises d'organiser régulièrement des événements tels qu'une journée de portes ouvertes à laquelle sont conviés les habitants et les entreprises de la région.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





FONCIER



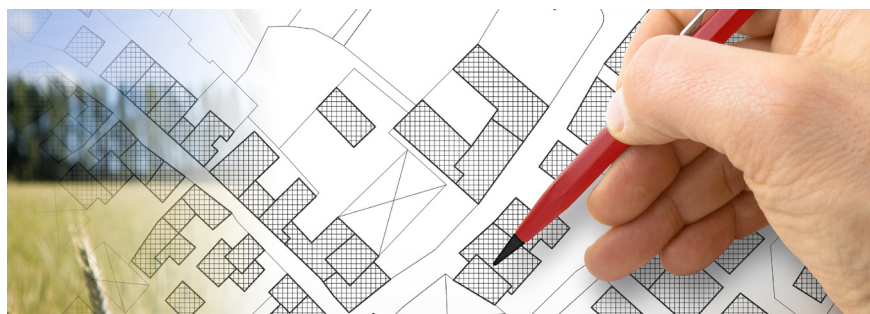
OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Viser une utilisation optimale du foncier



Mesure(s) :

- Pré-parcelliser partiellement le PAE via la réalisation de voies d'accès communes à deux entreprises ou des talus plantés par exemple.



- Rejoindre les objectifs du Schéma de Développement Territorial de la Wallonie en tendant vers un coefficient d'occupation du sol² à la parcelle de 50 à 70 %.

- Accentuer la politique de rachats de terrains et bâtiments désaffectés.



- Proposer pour certaines implantations d'entreprises le recours au bail emphytéotique.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)



2. Correspond à la somme des surfaces artificialisées (surface occupée par la surface bâtie + aire d'accès et de manœuvre + parking + aire de stockage) par rapport à la surface du terrain.



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Intégrer davantage les entreprises à la gestion
du parc d'activités



Wex

Mesure(s) :

- Systématiser la mise en place de copropriétés, en demandant aux entreprises :
 - d'adhérer à notre vision de développement du PAE ;
 - de provisionner des moyens permettant notamment de valoriser la biodiversité et d'améliorer l'attractivité, ainsi que le cadre de vie.
- Structurer la copropriété (ou le club d'entreprises) afin d'en faire un outil de développement économique.

Wex



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF CONTEXTUEL

Encourager les formes d'urbanisation compactes



Mesure(s) :

- Étudier et tester des projets en mitoyenneté partielle sur base de l'obtention préalable par IDELUX Développement d'un certificat d'urbanisme n°2. L'objectif est d'optimiser les espaces et ainsi obtenir un gain en matière spatiale et énergétique.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





CHARTRE URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Donner une identité paysagère et architecturale forte au parc d'activités



Mesure(s) :

- Identifier des zones de haute qualité architecturale et paysagère au sein du PAE (pour le bâti et ses abords plantés, que ce soit aux « portes » du PAE, sur sa vitrine, etc.).



- Différencier le traitement des rues du PAE en regard de leur usage et de leur visibilité (voirie principale et voiries secondaires).



- Imposer une haute qualité de l'aménagement de la « zone avant » des terrains construits afin d'améliorer la perception depuis l'espace rue.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Développer le parc d'activités comme un espace agréable à vivre



✓ Wex

Mesure(s) :

- Créer des espaces de convivialité pour les travailleurs et en favoriser l'accessibilité aux habitants (bassin d'orage traité en aménagement paysager avec promenade autour, équipements légers de sports et loisirs, espaces de pique-nique, etc.).
- Intégrer le PAE à son paysage (intégration au relief naturel, action sur les enseignes et les teintes des façades, etc.).

✓ Wex



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF CONTEXTUEL

Intégrer l'art au parc d'activités



Mesure(s) :

- Dans la limite des subsides disponibles et/ou des moyens d'action de la copropriété, en collaboration avec la/les commune(s) concernée(s) et les acteurs locaux, mettre en place des éléments artistiques fixes ou temporaires au sein du PAE (sculptures, land art, arbres à vent, etc.).
- Étudier la possibilité de mettre gratuitement à disposition des espaces à l'attention d'artistes pour des expositions temporaires.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





BIODIVERSITÉ

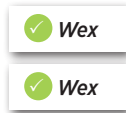
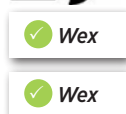


OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Concevoir et intégrer le parc d'activités au sein du réseau écologique existant



Mesure(s) :



- Concevoir le PAE en intégrant les éléments qualitatifs de la structure naturelle existante.
- Mettre en place un maillage écologique au sein du PAE (via la valorisation de l'existant et des plantations à réaliser) et le connecter à son environnement.
- Mettre en place un éclairage public respectueux de la faune.
- Donner une signature au PAE en identifiant pour chaque entreprise une partie d'espaces à végétaliser (façade avant, toiture, etc. - cf. thème 3 Charte urbanistique et environnementale).
- En partenariat avec les acteurs locaux, développer une signalétique interne au PAE mettant en avant les actions en phase avec le développement durable (par exemple via des panneaux didactiques aux abords des espaces clés).



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Assurer une gestion du parc d'activités favorisant la biodiversité



Mesure(s) :

- Déterminer une méthodologie et des indicateurs de développement de la biodiversité compatibles avec l'activité économique.



- Favoriser le développement de projets de biodiversité portés par la copropriété, des entreprises et/ou des acteurs locaux (dispositifs d'accueil pour la faune comme des nichoirs ou des hôtels à insectes, plantations de haies par exemple).



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





MOBILITÉ



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Intégrer le parc d'activités dans la stratégie de mobilité régionale



Mesure(s) :

- En phase de choix de la localisation, intégrer l'accessibilité multimodale à la réflexion (en regard des plans communaux de mobilité par exemple).
- En phase d'étude du PAE, établir une discussion préalable avec le TEC Namur-Luxembourg afin de le sensibiliser à l'accessibilité au PAE par le bus.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Apporter des solutions en termes de mobilité multimodale



Mesure(s) :



Wex

- Créer des voiries sécurisées mais agréables et praticables par les utilisateurs premiers du PAE (poids lourds notamment) tout comme par les autres usagers avec notamment :
 - limitations de la vitesse ;
 - aménagements cyclables attractifs et continus ;
 - cheminements piétons accessibles aux PMR.



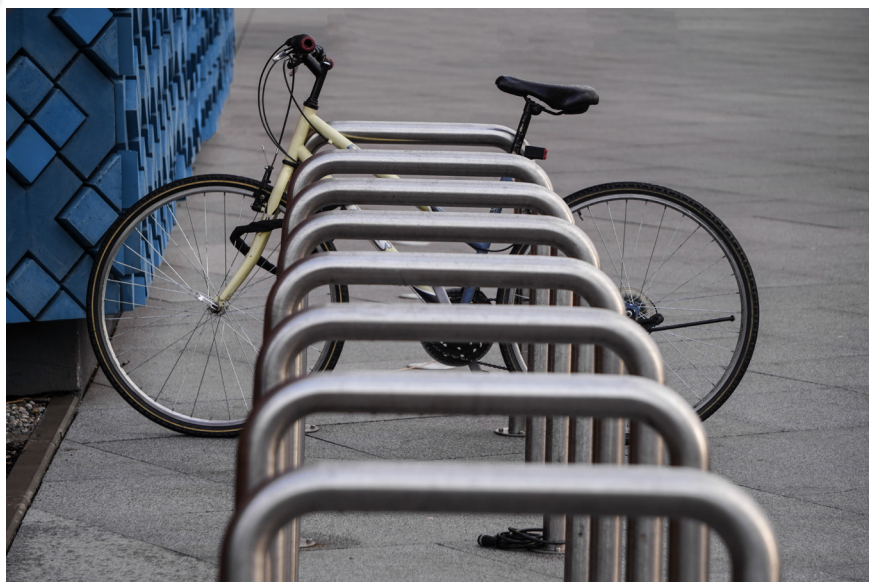
Wex

- Inciter chaque entreprise à mettre en place des parkings vélos.



Wex

- Étudier une connexion douce entre le PAE et son environnement.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF CONTEXTUEL

En fonction de la typologie des activités visées, implanter des parkings collectifs et de covoiturage pour les entreprises du parc d'activités



Mesure(s) :

- Sous réserve de financement de la Direction de l'Équipement des Parcs d'Activités et de mise en copropriété, profiter d'espaces non valorisables pour concevoir des parkings communs à plusieurs entreprises du PAE et les équiper de bornes de recharge électrique (à mettre en relation avec une limitation du nombre de parkings autorisés au sein des terrains des entreprises desservies).



Objectif(s) de développement durable concerné(s)



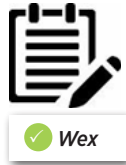


ÉNERGIE



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Diminuer au maximum les consommations d'énergie des équipements du parc d'activités



Wex

Mesure(s) :

- Concevoir l'éclairage public pour minimiser les consommations (éclairage adapté à la typologie de voirie, respectant la faune locale, d'intensité variable, etc.).



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Recourir au maximum à des énergies alternatives



Mesure(s) :

- Étudier la mise en œuvre de systèmes de production d'énergie verte au sein du PAE (éolienne, panneaux photovoltaïques, biomasse, etc.).



- En fonction de l'évolution législative, étudier la mise en œuvre d'une Communauté d'Énergie Renouvelable (CER) rassemblant les entreprises du PAE une fois la masse critique atteinte afin de mettre en commun les moyens de production et ainsi maximiser l'utilisation de l'énergie verte et locale produite au sein du PAE (autoconsommation collective).



- Assurer une communication adaptée (via un panneau d'affichage de la consommation et/ou de la production des énergies vertes du PAE à son entrée, par exemple).

- Évaluer l'intérêt d'implanter une station CNG au sein du PAE (en lien avec la localisation du PAE, sa desserte en gaz et le besoin local en regard du maillage global de stations CNG).



✓ Wex

- Encourager les entreprises à implanter des bornes de recharge pour véhicules électriques, bornes également accessibles à des utilisateurs extérieurs à l'entreprise.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





SERVICES ET ÉQUIPEMENTS



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Mutualiser des services et équipements du parc d'activités dédiés aux entreprises et aux habitants



Mesure(s) :

- Rendre accessibles les espaces de convivialité du PAE aux habitants (plan d'eau paysager par exemple).



Wex



Wex

- En concertation avec la Commune et pour les PAE offrant une masse critique suffisante, réserver un terrain à un endroit adapté pour l'accueil éventuel d'un centre de services auxiliaires offrant des services et équipements communs (crèche par exemple).



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Évaluer la possibilité de développer une offre de bâtiments d'accueil temporaire au sein du parc d'activités



Mesure(s) :

- Évaluer la possibilité d'implanter un programme de bâtiments d'accueil temporaire (hall relais ou centre d'entreprises) conformes aux standards demandés par les entreprises.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





RECYCLAGE



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Optimaliser la gestion des terres dans la conception du parc d'activités pour éviter les transports vers des sites de remblais



Mesure(s) :

- Concevoir le PAE en :
 - étudiant systématiquement la possibilité d'accueillir des terres externes (site de remblais) ;
 - étudiant, à l'échelle des infrastructures du PAE et des parcelles dédiées aux entreprises, une solution en termes de nivellement pour ne pas évacuer de terres lors de la réalisation des infrastructures du PAE tout comme lors de la construction des bâtiments des entreprises.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Utiliser des matériaux recyclés pour la réalisation des infrastructures du parc d'activités



Mesure(s) :

- Recourir prioritairement aux matériaux issus du recyclage dans les fondations et sous-fondations par exemple.

✓ Wex



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF CONTEXTUEL

Valoriser les déchets des entreprises



Mesure(s) :

- Évaluer la possibilité pour IDELUX Environnement de collecter certains déchets des entreprises du PAE (cartons ou films plastiques par exemple) afin d'améliorer le service pour les entreprises et la plus-value environnementale (tri plus qualitatif, rationalisation de la collecte et donc moins de trajets de camions de collecte, etc.).



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





GESTION DES EAUX



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Infiltrer les eaux de pluie afin d'alimenter les nappes phréatiques



Mesure(s) :

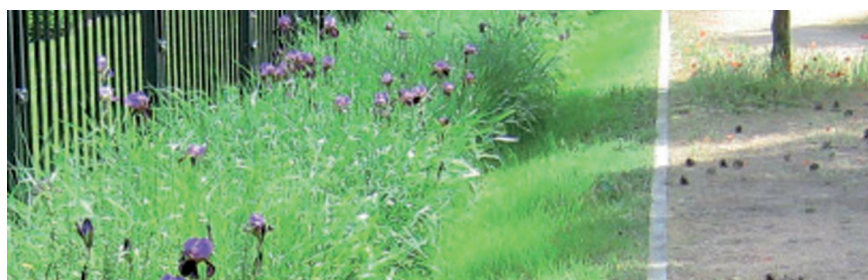
- Sensibiliser les entreprises à l'infiltration sur leur terrain des eaux récupérées par leurs toitures lors de pluies faibles (drains, mares, etc.).



- En s'appuyant sur le maillage écologique au sein du PAE (cf. thème 4 Biodiversité), établir un réseau de dispositifs collectifs (noues, fossés, jardin de pluie, etc.) permettant l'infiltration des eaux excédentaires des entreprises issues de pluies faibles et se raccordant au bassin d'orage collectif.



- Favoriser l'infiltration des eaux de voirie par la mise en place de fossés drainants en leur long, ou l'acheminement des eaux vers le réseau de dispositifs collectifs cité au point ci-dessus.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Protéger du risque d'inondation



✓ Wex

✓ Wex

✓ Wex

Mesure(s) :

- Limiter l'imperméabilisation des terrains des entreprises aux besoins de leurs activités (cf. thème 2 Foncier).
- Imposer des aménagements paysagers diminuant le ruissellement au sein des terrains des entreprises (haies par exemple, cf. thème 4 Biodiversité).
- Avant rejet dans un ruisseau, temporiser les eaux de pluie au sein d'un bassin d'orage collectif recueillant les eaux des voiries et l'eau de pluie excédentaire des entreprises.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°3

Protéger du risque d'inondation



Mesure(s) :

- Sensibiliser les entreprises à la récupération des eaux de pluie en vue de leur réutilisation (citerne à eau de pluie par exemple).
- Étudier la faisabilité de stocker l'eau de pluie au sein des équipements du PAE.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





NUMÉRIQUE



OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°1

Rendre les dernières technologies de télécommunications accessibles aux entreprises du parc d'activités



Mesure(s) :

- Équiper l'ensemble des terrains du PAE de fibre optique afin de rendre l'internet très haut débit accessible aux entreprises.



- S'assurer de la couverture du PAE en réseau de téléphonie mobile.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°2

Créer et gérer un outil collaboratif de mise en réseau des entreprises



Mesure(s) :



- Créer et gérer des groupes inter-entreprises via un outil interactif à développer à l'échelle de la province par thématiques spécifiques (utilisation rationnelle de l'énergie, mutualisation des services, biodiversité, recyclage de matières pour permettre l'économie circulaire, achats groupés, etc.).

ACHAT GROUPÉ



- Créer et gérer des groupes inter-entreprises via un outil interactif à mettre en place à l'échelle du ou des PAE de la sous-région concernée via la ou les copropriété(s) pour :
 - la mise en commun de services/ressources (par exemple : nettoyage, gardiennage, plan local de prévention, secrétariat, comptabilité, accueil, achats d'énergies, etc. ;
 - la gestion du PAE (outil de type « BetterStreet » permettant de facilement signaler un souci dans l'espace public comme un nid de poule par exemple).



- Utiliser ces outils interactifs pour identifier et actualiser les besoins des entreprises.



Objectif(s) de développement durable concerné(s)





OBJECTIF SYSTÉMATIQUE N°3

Développer une stratégie de communication s'appuyant sur les outils numériques



Mesure(s) :

- Attribuer un nouveau nom généraliste aux PAE de nouvelle génération.



- Proposer aux prospects des visuels attractifs de présentation du PAE (vues 3D par exemple).



- Accroître la visibilité des PAE dans les outils web (référencement dans Google Maps par exemple).



Objectif(s) de développement durable concerné(s)



📍 Drève de l'Arc-en-Ciel, 98 - 6700 Arlon - Belgique

☎ + 32 63 23 18 11

✉ idelux@idelux.be

🌐 www.idelux.be



IDELUX
DÉVELOPPEMENT