
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI - -

HELLEMMES (COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) - LEZENNES - LILLE - RONCHIN -

**SECTEUR PORTE METROPOLITAINE - ENGAGEMENT D'UNE DEMARCHE DE
PROJET VISANT A CREER UN QUARTIER D'ECONOMIE PRODUCTIVE ET
INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE VEILLE FONCIERE****I. Rappel du contexte**

Le SCOT de Lille Métropole et le PLU2 métropolitain portent tous les deux des ambitions importantes en matière de maintien et de développement de l'activité industrielle sur le territoire métropolitain. En effet, l'objectif est de contrer la perte des capacités de production industrielle du territoire qui est encore plus marquée que sur le reste du territoire national. La MEL, historiquement industrielle, est maintenant plus désindustrialisée que d'autres métropoles telles que Lyon, Bordeaux ou Nantes.

Ainsi, dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT, il est affirmé un axe fort pour « Promouvoir les activités productives » par, à la fois la requalification des sites existants, mais aussi par l'innovation en termes de création d'une offre immobilière ou de parc adapté.

Au titre du PLU 2, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit lui aussi dans la volonté d'un rebond industriel et donc de constituer une offre nouvelle et innovante à vocation industrielle. Le PLU 2 porte pour ambition de reconsidérer la place de l'industrie dans la ville et en accompagnant sa mutation vers une industrie plus en adéquation avec les exigences à venir, avec l'objectif suivant : « Appuyer les initiatives en faveur de la « métropole productive », véritable lieu de vie, d'échanges, de consommation et de production ».

Pour se réaliser, ces objectifs doivent donc se traduire par une mise en œuvre des potentialités du territoire et une démarche pro-active de projet. La crise économique en cours et les axes nationaux du plan de relance nous amènent à devoir rapidement avancer, faire des initiatives en faveur de la modernisation et du développement de notre écosystème productif.

Le projet de développement d'un site d'activités productives au sein du secteur de « la porte métropolitaine » et plus précisément sur le site Castorama vient donc clairement s'inscrire dans les objectifs de nos documents de planification et au nécessaire renouveau productif suite à la crise économique.

II. Objet de la délibération**Enjeux et objectifs du projet :**

Séance du vendredi 18 décembre 2020

Délibération DU CONSEIL

Pour rappel, la Métropole Européenne de Lille a lancé en janvier 2017 une étude de programmation urbaine sur les abords des boulevards de Lezennes et de Tournai sur les communes d'HELLEMMES, commune associée de LILLE, LEZENNES, RONCHIN, VILLENEUVE D'ASCQ et LESQUIN.

Le secteur d'étude représente un fort potentiel de développement que ce soit à l'échelle régionale, métropolitaine ou locale et constitue une vitrine attractive et un point de repère pour la métropole.

Cette étude a été amorcée pour maîtriser les enjeux de développement urbain, d'accessibilité, d'équipements et de mutabilité et préciser ainsi la vision de ce territoire et l'accompagnement à mettre en œuvre sur les projets d'aménagement à court, moyen et long terme.

Ainsi, sur un périmètre d'environ 200ha, une équipe pluridisciplinaire a été missionnée pour l'élaboration d'un master plan permettant d'orienter le développement urbain de ce territoire, de proposer un phasage cohérent des aménagements et de réinterroger le devenir des sites mutables situés à proximité.

Le diagnostic de l'étude de programmation urbaine a permis de mettre en évidence les fonciers mutables dans un objectif de faire émerger une vision commune sur l'évolution du territoire et d'identifier plusieurs séquences urbaines basées sur des faisceaux paysagers dont celle dénommée « la porte métropolitaine », située à l'intersection des différents projets d'envergure métropolitaine (St Sauveur/FCB/Porte de Valenciennes).

La phase 2 de l'étude de programmation urbaine a permis de définir les orientations générales du master plan pour en valider les propositions programmatiques et d'accompagnement en terme d'espaces publics à l'échelle élargie puis par secteur tout en intégrant les enjeux de déplacements.

A l'échelle du secteur de « la porte métropolitaine », la stratégie retenue s'appuie notamment sur un accompagnement de la requalification du site « Castorama » et de la zone d'activités du Hellu, qui pourraient constituer l'un des futurs sites emblématiques du renouveau industriel pour la métropole, en s'assurant comme un site d'accueil et de développement de petites et grandes unités industrielles notamment « pilotes » exogènes, repérées et implantées par l'agence Hellolille.

Le renouveau industriel doit prendre appui sur un éco-système favorisant l'innovation, la recherche et l'expérimentation technique et l'accès aux ressources (type documentation, normes etc...).

Parmi les scénarios possibles, et sous réserve bien sûr des échanges avec les communes concernées et des études qui se poursuivront, la requalification du site de Castorama pourrait s'organiser en trois espaces fonctionnels avec en hypothèses de répartition :

Séance du vendredi 18 décembre 2020

Délibération DU CONSEIL

- un espace de 24 000 m² constitué de cellules comprises entre 800 et 3 500 m² permettant en location une implantation tremplin d'unités de production pour des entreprises en création ou de lignes pilotes en test pour des entreprises en développement ;
- un plateau technique de 10 000 m² mettant à disposition des moyens mutualisés de fabrication, de conception et de caractérisation et intégrant un entrepôt ;
- un espace tertiaire de 800 m² ayant vocation à accueillir les équipes en charge de l'animation du site et le maillage avec les autres sites ainsi qu'un centre de ressources et de conseil sur les aspects normatifs, réglementaires, juridiques, etc...

Le site serait géré comme une pépinière d'entreprises favorisant l'interconnexion avec l'université, les centres d'essais (dont l'Onera à proximité) ainsi qu'avec les autres sites à vocations industrielles existants.

Il pourrait héberger entre 20 et 30 unités de production et aurait vocation à assurer le transfert vers les bases arrière que constituerait ultérieurement la zone du Hellu (voire à plus long terme le site dit «le champ du Haut-Moulin »).

Il intégrerait sur la base des standards européens une offre mutualisée d'accès aux infrastructures numériques et utilités industrielles (électricité, air comprimé, gaz, eau, froid et azote liquide...) ainsi que des capacités d'entrepôts de matériaux, de matières premières...

Dans ce contexte de programmation, le site Castorama avec la zone d'activités du Hellu apparaissent comme un quartier économique productif réunissant les conditions de ce développement selon un phasage à court, moyen et long terme.

Ainsi, ce quartier pourrait offrir les conditions d'accueil et d'implantation des entreprises en matière d'industrie et de production ; du porteur de projet à l'entreprise mature. L'offre ainsi développée reposerait sur un panel de solutions immobilières variées ; pépinière (éco-système), hôtel d'entreprises, du petit lot (1 000 m²) au grand lot de 4ha.

Ce projet urbain cohérent avec l'ensemble du secteur de la Porte Métropolitaine sera conforté par les orientations programmatiques issues d'une mission de maîtrise d'œuvre.

En complément de la délibération du Conseil n°19 C 0909 en date du 13 décembre 2019 décidant la mise en place d'un périmètre de sursis à statuer pour les terrains situés dans le périmètre du secteur de la Porte Métropolitaine, il est proposé de prendre en compte cette démarche de projet visant à créer un quartier dédié aux activités productives et de délimiter les terrains affectés par ce projet dans un périmètre tel que ci-annexé.

Compte tenu de possibles mutations ponctuelles dans ce secteur risquant d'impacter la mise en œuvre d'un tel projet, il est également proposé d'instaurer une veille

Séance du vendredi 18 décembre 2020

Délibération DU CONSEIL

foncière dans ce même périmètre au sein duquel la MEL pourra négocier, préempter, voire initier une procédure visant à la déclaration d'utilité publique.

Par conséquent, la commission principale Dév. Economique, Emploi, Recherche, Parcs d'activité, NTIC consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1) De prendre en considération la démarche de projet visant à créer un quartier d'économie productive au sein du secteur de la Porte Métropolitaine, et plus précisément sur l'emprise du site Castorama et de la zone d'activités du Hellu

;

2) D'approuver le périmètre défini pour ce projet repris au plan annexé et d'instaurer un périmètre de veille foncière afin de permettre la mise en œuvre de l'exercice du droit de préemption urbain défini à l'article L.210-1 du code de l'urbanisme par son titulaire ou délégataire, le cas échéant, permettant ainsi la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du même code dans la limite des crédits votés annuellement au bénéfice de cette politique sur l'ensemble des opérations financières dédiées.

Résultat du vote : **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**

Les groupes d'élus Actions et Projets pour la Métropole et Métropole Ecologiste, Citoyenne et Solidaire s'étant abstenus.

Acte certifié exécutoire au 23/12/2020