

Fonciers en débat - jeudi 23 mai 2019 à Lille

1. Situation existante

La zone industrielle de la Pallanterie a été développée sur la base du plan directeur intitulé Pallanterie Est, adopté par le Conseil d'Etat le 23.12.1996.

Le périmètre, géré depuis sa création par la Fondation intercommunale des terrains industriels et artisanaux de la Pallanterie d'une surface de 5.8 hectares, est composé de 9 aires de développement, permettant la réalisation de 9 bâtiments. Chaque bâtiment est contraint dans sa forme et son gabarit par le plan directeur, sous réserve d'adaptations mineures étudiées dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande d'autorisation de construire.

2. Particularité du nouveau directeur de la Pallanterie

L'extension de la zone industrielle de la Pallanterie se développe sur une surface de 6 hectares nouvellement déclassée, soustraite à la zone agricole, faisant doubler la surface de la zone industrielle de la Pallanterie.

L'objectif économique du nouveau plan est de rendre possible la venue d'entreprises de différentes tailles, cherchant notamment des surfaces d'un seul tenant de plus de 3'000m².

Le nouveau plan directeur propose 5 périmètres d'implantation situés autour d'un parc public.

Chaque périmètre peut contenir entre 1 et 4 bâtiments, de forme et d'orientations diverses. De ce fait l'opérationnalisation demande une anticipation sur les thématiques foncières (remaniement parcellaire indispensable), financières (évaluation des risques pour l'opérateur en fonction des scénarii de densification), programmatiques (mettre ensemble des utilisateurs différents et mutualiser certaines infrastructures).

3. Décision de la Fondation de bénéficier d'un outil sur mesure pour le pilotage

L'idée de la création d'un outil d'aide à la décision pour le pilotage de l'opérationnalisation est apparue lors de l'adoption du nouveau plan et règlement directeur du périmètre d'extension (secteur Pallanterie Sud, plan directeur n°29994, adopté le 26.07.2017), lors des premiers questionnements liés aux principes d'opérationnalisation des nouvelles aires de localisation et l'application des règles y relatives.

La Fondation a recherché une aide informatisée et géoréférencée pour le pilotage du développement de la zone industrielle de la Pallanterie, en s'appuyant sur les données urbanistiques spécifiques existantes, afin de mettre en place le processus de mise en valeur de l'extension en parallèle à la poursuite de la densification du périmètre Est.

Compte tenu de l'absence d'un tel outil sur le marché, et devant l'évolution du plan directeur et la complexification des conditions de production d'un quartier d'activités économiques depuis la création de la Fondation, cette dernière a décidé de s'adresser à l'agence d'urbanisme auteur du plan et règlement directeur pour commanditer l'élaboration d'un outil sur mesure qui lui permettrait de répondre à ses objectifs.

En décidant de modéliser les données produites dans un outil de géoréférencement capable de recevoir toutes les données liées à l'opérationnalisation qui s'y grefferont ultérieurement, il est apparu que le maître d'ouvrage disposerait de l'ensemble des données utiles au pilotage et à la gestion quotidienne de la zone, d'une part, et à l'opérationnalisation de la zone, d'autre part. L'urbaniste a donc élaboré un outil d'aide à la décision et de représentation des données sur mesure, qui rassemble l'ensemble des données utiles à la gestion et au développement urbain, et pourra être complété au fil de l'avancement de la mise en valeur.