



les Cahiers

Janvier 2014

n°19

SYNTHÈSE DES TRAVAUX

Conseil de Développement

Lille Métropole

POUR UN AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DURABLE ET ATTRACTIF

Contribution du Conseil de développement sur la qualité des parcs d'activités du 21^e siècle

Lille Métropole a engagé début 2011 une démarche relative au développement des « Parcs d'activités » du 21^e siècle basée sur l'attractivité économique, le développement durable et la densité urbaine. Cette démarche ambitieuse devant aboutir à l'établissement d'une Charte qualité fût l'objet d'une saisine de la Présidente de Lille métropole en juillet 2011. Notre contribution devait répondre aux interrogations suivantes :

- Quelles orientations pour un aménagement économique durable et attractif ?
- Quelles implications dans les documents d'urbanisme de Lille Métropole ?
- Comment faciliter le changement de paradigme auprès des acteurs locaux ?

Ainsi, le Conseil de développement créa un groupe de travail, animé par Manuela Abalain et Jean-Charles Lefevre, regroupant de manière assidue une vingtaine de membres et experts invités. Après s'être interrogé sur la pertinence d'une « Charte qualité » devant être, à ses yeux, un outil d'accompagnement opérationnel reposant sur un engagement originel et durable de tous les acteurs, le groupe proposa une contribution participative articulée sur les objectifs suivants : la qualité de la gouvernance, la qualité de l'intégration dans le tissu urbain, la qualité de l'aménagement.

Pour le Conseil, la condition première et déterminante est une « bonne gouvernance » qui doit s'efforcer de rester incitative, adaptable à chacun des parcs d'activités et respectueuse d'une meilleure gestion des ressources naturelles, du foncier, de l'efficacité économique et énergétique, des transports, de la mixité des services et de leur intégration.

Cette contribution adoptée en séance plénière du Conseil fût exposée au cours de plusieurs réunions de travail associant des techniciens de Lille Métropole et lors d'un séminaire organisé par Lille Métropole en février 2012, présidé par Michel François Delannoy, premier Vice-Président de Lille Métropole en charge de l'économie, avec la participation de Philippe Hourdain, Président de la CCI Grand Lille.

Le 21 novembre 2013, le Conseil de développement fût convié à la séance d'installation du Conseil de gouvernance des parcs d'activités du 21^e siècle. Il est aussi invité à animer le Comité consultatif regroupant des professionnels du monde économique, de l'aménagement, de l'architecture... et dont l'objectif est d'interpeller le Conseil de gouvernance sur la mise en œuvre de la Charte.



PROPOSITIONS POUR LA CHARTE QUALITÉ DES PARCS DU 21^e SIÈCLE

1. La qualité de la gouvernance : un préalable à toute démarche qualité



Anita VILLERS

Présidente d'EDA

(Environnement et développement alternatif)

Ancienne membre du Conseil de développement

Membre du Forum de l'Eurométropole

Interview

Que vous ont apporté les visites de terrain ?

« Elles m'ont permis de mettre en évidence les atouts des parcs existants, en lien avec les préconisations du Conseil de Développement :

- le parc d'Hallennes les Haubourdin dont les services de proximité sont accessibles aux riverains de la commune ;

- le parc Eurasanté, en constante évolution bénéficie d'une ligne de bus en cours de prolongement et d'une station de métro utile à un public adepte de la marche. Ce parc est propice à des tests de gestion souple des horaires et donc à l'harmonisation des temps.

La reconversion d'anciens bâtiments pour satisfaire aux besoins d'extension d'Eurasanté 2 permet l'économie de foncier agricole. On s'oriente vers un maillage plus serré par une meilleure gestion de chaque espace existant.

Au Centre Régional des Transports de Lesquin et au parc d'activité du Mélantois, la gestion de l'existant a été confiée à une association : ce fonctionnement exemplaire montre à quel point une gouvernance bien pensée, mixte et efficace est décisive pour la vie d'un tel équipement. »

→ Un outil de gouvernance opérationnel à deux niveaux pour :

- Faciliter les modes de dialogues et de concertation dès la conception du projet d'aménagement ;
- Permettre l'arbitrage de la gestion des Parcs d'activités sur des questions relevant de la compétence de plusieurs interlocuteurs publics et privés.

A l'échelle de chaque parc : un comité de pilotage décisionnel

Constitué dès l'amont du projet d'aménagement il serait composé par un ou plusieurs représentants des acteurs publics la CCI Grand Lille si il y a lieu, l'aménageur, le promoteur, les constructeurs, les « commercialisateurs », les entreprises... Il permettrait de mieux coordonner et rationaliser les questions d'aménagement durable du Parc.

Ce comité de pilotage prendrait ensuite la forme associative d'un **Comité de suivi** afin d'assurer la gestion globale du parc et son développement de manière cohérente.

Il serait le garant dans le temps du respect de la Charte et de son évolution dans le Parc.

A l'échelle de la métropole : un observatoire des parcs d'activités métropolitains

Il assurerait une vision transversale de la qualité des parcs dans l'ensemble de la métropole.

Il pourrait être le garant de l'adaptabilité des parcs dans le temps, de leur flexibilité et être un outil au service du SCOT.

Il permettrait également de travailler sur la complémentarité de l'offre d'activités des parcs avec les territoires voisins. Il s'agirait, alors, de mettre en place des accords concertés à l'échelle de l'aire Euro-métropolitaine.

→ Des dispositifs de concertation avec les riverains pour permettre l'ancrage local

Ils auraient pour objet de mieux appréhender la valeur ajoutée que le Parc peut apporter, de désamorcer les conflits et réduire les nuisances éventuelles. Prévue en amont du projet, cette concertation devrait perdurer lors du développement du site.

2. La qualité de l'intégration des parcs d'activités dans le tissu urbain

→ L'accessibilité des Parcs : une condition préalable à tout choix d'implantation

Pour les salariés, la connexion à la ville et aux transports en commun devrait être un critère primordial.

La localisation favorisera le transport de marchandises via les canaux ou les embranchements ferroviaires.

L'accessibilité actuelle ou programmée est un principe fondateur et non correctif, la première question posée en amont et

guidant l'arbitrage des choix fonciers dans le cadre de l'élaboration du Scot.

→ Arbitrer les choix fonciers

L'élaboration de la Charte pourrait conduire à remettre en cause certains choix fonciers pour le développement économique. Le Conseil de développement préconise une clarification et une visibilité du foncier économique restant à aménager afin que la démarche de la Charte et du Scot soient cohérentes.

→ Déterminer la fonctionnalité des parcs d'activités

L'environnement existant ou projeté confère à un parc, qu'il soit urbain, périphérique ou rural, sa fonctionnalité.

De plus, il faut également permettre une logique « d'éparpillement » homogène et cohérent de ces parcs sur l'ensemble du territoire métropolitain par une offre économique différenciée en fonction des besoins identifiés, et de l'offre de logements existants et à venir.

→ Privilégier le principe de la mixité d'activités

Le Conseil de développement propose de privilégier la mixité des activités. Même s'il faut une typologie dominante, cette mixité correspond à la réalité de la vie d'une entreprise et à la mutation de ses activités.

La typologie des parcs d'activités doit aussi pouvoir évoluer dans le temps pour répondre aux mutations du marché. Cette mixité des usages induit donc la possibilité de remettre des activités de production dans le tissu urbain dense afin qu'elles puissent s'interconnecter avec la ville et ses habitants.

→ Prendre en compte l'enjeu de la collaboration des usages et de la densité

Le Conseil de développement propose :

- de fixer des objectifs de densification par parc, en fonction de l'activité dominante, tout en laissant une interprétation libre à la parcelle. La cohérence d'ensemble sera garantie par le règlement intérieur, le comité de pilotage et de suivi ;
- une desserte centrale en transports en commun. Toutefois, il faut aussi intégrer les trajets en voiture et donc prendre en charge

la question des parkings dans les problématiques de densité des parcs d'activités par la recherche de solutions innovantes, comme par exemple les stationnements en terrasse, des R+1/R-1 ou la mixité dans leur destination ;

- que la Charte limite la vente des grandes parcelles à des entreprises ayant des petits besoins, limite dans le temps la possession du terrain et impose temporairement l'utilisation de ces espaces à des usages autres : par exemple à des usages maraîchers (usage temporaire contractualisé). Le tout dans un cadre juridique établi par le comité de pilotage et des règles juridiques existantes



Des espaces de co-working

(voir également contribution sur les Temps de la ville)

Pour les salariés, ces espaces permettent de réduire les déplacements domicile-travail tout en permettant un relatif contrôle du temps de travail.

Ces espaces remplissent les conditions favorables à l'émergence de projets croisés et de collaborations.

Ingrédients de la convivialité et d'une communauté, ils répondent aussi à une logique de meilleure mobilité face à la congestion des grandes villes et territoires urbains

Il est important de créer rapidement les conditions de leur émergence sur l'ensemble de notre territoire.

3. La qualité de l'aménagement

Il s'agit de faire de ces parcs d'activités des espaces productifs performants en améliorant les aménagements et la qualité de service et du cadre de vie.

Le Conseil préconise :

Sur les services économiques

Mettre en place des services communs aux entreprises : gestion commune des espaces verts, mise à disposition de salles de réunions communes, collecte et gestion des déchets, gardiennage du parc, réseau énergétique performant...

L'accessibilité numérique et la desserte haut débit est un aspect fondamental du succès car répondant à des enjeux d'attractivité du territoire et à la construction de l'avantage métropolitain.

Sur les espaces publics

Il s'agit de veiller à la juste mesure des espaces verts dans une logique coût / efficacité / qualité tout en veillant aux enjeux

de la biodiversité de l'insertion urbaine et de la qualité esthétique.

La qualité se joue également par la nécessaire intervention d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes dès l'amont du projet en permettant une intégration esthétique du parc dans son environnement urbain.

Sur la Qualité environnementale

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

Une réflexion sur le cycle complet du parc anticiperait l'« après parc » et le recyclage des matériaux.

Sur le volet social

Elargir l'offre de services mutualisés : crèche, restaurant, conciergerie, point retrait colis...

Organiser la multimodalité des transports à l'intérieur du parc : vélo, bus, voitures et camions tout en préservant la qualité des

espaces piétons pour la marche à pied (voie séparée, verdure...)

Provoquer l'organisation de Plans de Déplacements Entreprises à l'échelle du parc.

Il convient aussi d'encourager par l'aménagement des espaces, la pratique régulière d'une activité physique et sportive au bénéfice des salariés et des riverains.

TIPHAINE CADORET

Chef de service adjointe du service parcs d'activités de Lille Métropole

Lille Métropole a saisi le Conseil de développement sur la question des parcs d'activités du 21^e siècle. Pourquoi avoir fait appel à lui ?

Il nous a semblé évident de solliciter la participation du Conseil de développement sur l'élaboration d'une charte qualité pour les parcs d'activités du 21^e siècle. En effet, nous n'imaginions pas travailler sans le Conseil de développement qui avait déjà été associé dans les autres grandes délibérations cadres, comme celle de la Ville intense, par exemple. Par ailleurs, le Conseil contribue qualitativement à alimenter les réflexions en offrant un tour d'horizon plus large, un point de vue complémentaire à celui des techniciens.

Qu'est-ce que vous a apporté le Conseil de développement ? Quelle est sa plus-value ?

Nous avons tout d'abord été agréablement surpris pas la qualité de la contribution du Conseil. Celle-ci a réellement dépassé nos espérances quant à la valeur ajoutée

qu'elle a pu apporter dans les différentes étapes de l'élaboration de la charte.

Dans un premier temps, les échanges avec Christophe Bolot (Directeur général adjoint en charge du Développement économique de Lille Métropole) ont permis de poser de « vraies » questions sur lesquelles il n'a pas été simple de réagir, notamment sur les besoins d'accessibilité, l'arbitrage foncier ou encore l'enjeu de la densité des parcs d'activités. Ensuite, la contribution, présentée lors du débat du 9 février 2012, a permis d'étoffer le travail de rédaction de la charte. L'un de ses principaux intérêts a été, notamment, la prise en compte des desiderata, des souhaits et des contraintes des acteurs des parcs, et de leur apporter des pistes de travail pour y répondre.

La contribution a surtout été précieuse sur la notion de gouvernance des parcs d'activités et sur l'importance de proposer un modèle capable de s'adapter à tous types de parcs, quel que soit leur domaine (tertiaire, industriel, logistique,

commercial...). Les réflexions relatives à la gouvernance et à la place de la société civile ont été intégrées dans l'élaboration d'un schéma de gouvernance*, et elles ont ainsi posé les bases de ce qui allait devenir le Comité consultatif.

Enfin, la contribution a donné une autre ampleur à la constitution de la charte, une autre vision de par le travail conjoint entre Lille Métropole, le Conseil de développement et l'ensemble des partenaires institutionnels et aménageurs/promoteurs. Cette co-construction lui a notamment conféré une certaine légitimité auprès de tous les acteurs des parcs.

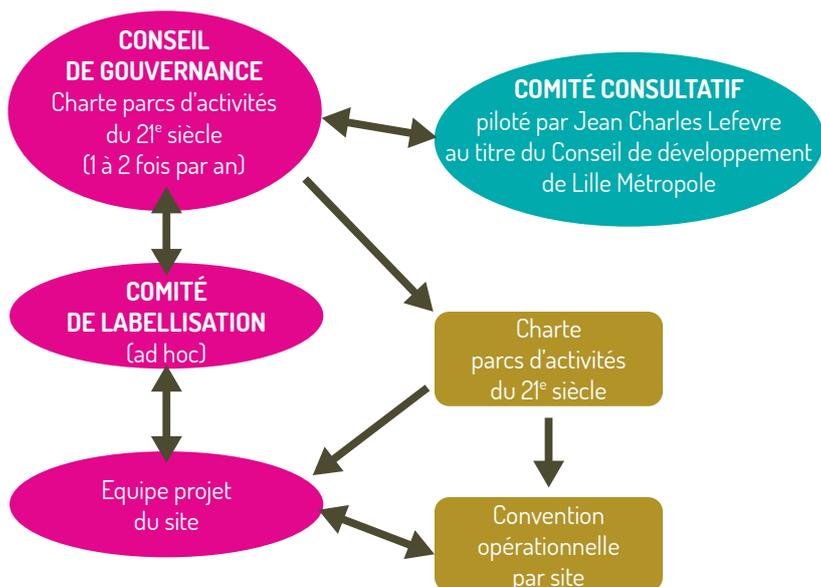
Quelles sont les suites que vous avez ou allez donner à la contribution du Conseil de développement ?

La réflexion engagée par la contribution du Conseil de développement se poursuit désormais via le Comité consultatif des parcs du 21^e siècle. Le Conseil y reste un partenaire à part entière de la charte, via ce comité qu'il pilote.

Le Comité s'inspire du même mode de fonctionnement que celui du Conseil en se voulant un organe d'interpellation, un œil critique, mais constructif ! Grâce à sa composition la plus large possible, il sera un apporteur d'idées et d'expériences nouvelles, permettant ainsi l'approfondissement permanent de certaines thématiques de la Charte, ainsi que son évolution.

Interview

*SCHÉMA DE LA GOUVERNANCE MISE EN PLACE POUR LA CHARTE DES PARCS D'ACTIVITÉS DU 21^e SIÈCLE



VOS RÉACTIONS...

Contact :

Équipe de coordination

Tél. : (0033) (0)3 20 63 33 54

conseildeveloppement@lillemetropole.fr

RETROUVEZ LA CONTRIBUTION SUR LES PARCS D'ACTIVITÉS DU 21^e SIÈCLE :

www.conseildeveloppement-lillemetropole.fr/rubrique_publications/dveloppement_economique

RETROUVEZ LES CAHIERS SUR :

www.conseildeveloppement-lillemetropole.fr



Tél. (+33) (0)3 20 63 33 54
Fax (+33) (0)3 20 63 73 99
conseildeveloppement@lillemetropole.fr
www.conseildeveloppement-lillemetropole.fr

Conseil de Développement

Lille Métropole

Les Cahiers du Conseil de développement N°19 - janvier 2013

Directeur de la publication : Didier Paris

Rédaction : Hélène Chanson, Jean-Charles Lefevre, Ignace Motte,

Chantal Uytterhaegen et l'équipe de coordination du Conseil

Crédits photos : Lille Métropole, ADULM

et Conseil de développement de Lille Métropole

Impression : LMCU, 1 rue du Ballon, Lille

Dépôt légal : mars 2009 - ISSN : 2101-6615