



Palmarès EcoQuartier 2009

Janvier 2011

Projet Avenir



EcoQuartier Union Villes de Roubaix Tourcoing Wattrelos

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

www.developpement-durable.gouv.fr



Ce document a été réalisé :

Sous la direction de *Dominique OUDOT-SAINTGERY*

Sous la coordination de *Franck FAUCHEUX*

Rédigé par *Laurent HEITZ*

Ont également participé :

Franck FAUCHEUX et Jérôme ETIFIER

Mise en page par :

*Groupe Aménagement Planification
de la Division Villes et Territoires
du CETE de l'Ouest*

A – CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

1

Carte d'identité administrative et technique du projet

1.1 Localisation

Région	Nord-Pas-de-Calais
Département	59 - Nord
Communes	Roubaix, Tourcoing, Wattrelos
Contexte des communes	Faubourgs/Banlieues/Première couronne
Nb d'habitants des communes	Roubaix : 98 258 h, Tourcoing : 92 903 h, Wattrelos : 42 370 h

(Source insée 2007)

1.2 Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU)
Aménageur	Groupement SEM (Société d'Economie Mixte) Ville Renouvelée – SAEM (Société Anonyme d'Economie Mixte) Euralille
Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)	Groupement Arc.ame- TWI- Airele- Aleho pour l'AMO Développement Durable Groupement Burgeap-Montesquieu Avocats pour l'AMO Pollution Agence Sous tous les angles pour l'AMO Communication
Équipe de maîtrise d'œuvre	Pierre Bernard (urbaniste) pour le site Vanoutryve et Reichen et Robert (urbaniste) pour le reste de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

1.3 Programme de l'opération

	En m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)
Logements	131 109 (soit 1542 logements)
Equipements publics	75 750
Commerces et services	10 000
Bureaux/activités	286 476

1.4 Etat d'avancement du projet

1998 – 2008

Acquisition foncière des 80 hectares du projet par l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas-de-Calais

2000 – 2002

Études préalables et diagnostic du site faites par Lille Métropole Communauté Urbaine

2003 – 2004

Marché de définition pour recruter la maîtrise d'œuvre urbaine

2005 – 2006

Études pré-opérationnelles et élaboration du plan directeur de la ZAC par les urbanistes

avril 2006

Création de la ZAC

juin 2006

Délibération de la communauté urbaine désignant le quartier de l'Union comme l'écoquartier pilote de l'agglomération

2006 – 2007

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire

mars 2007

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et attribution de la concession d'aménagement au groupement SEM Ville Renouvelée – SAEM Euralille

été 2009

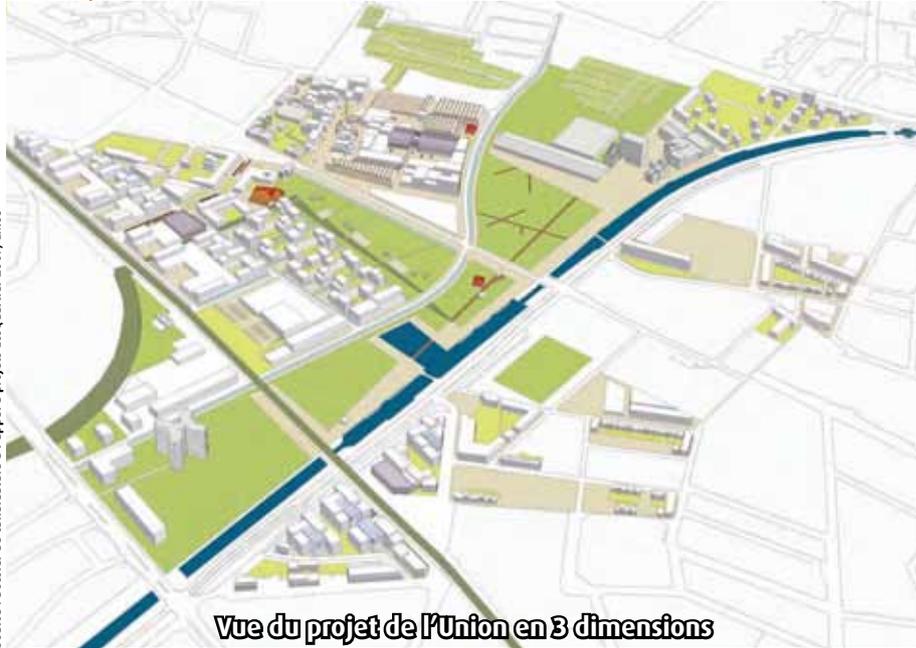
Début des constructions

2022

Achèvement de la ZAC



Réhabilitation des bâtiments de l'ancienne manufacture Vanoutryve



Vue du projet de l'Union en 3 dimensions



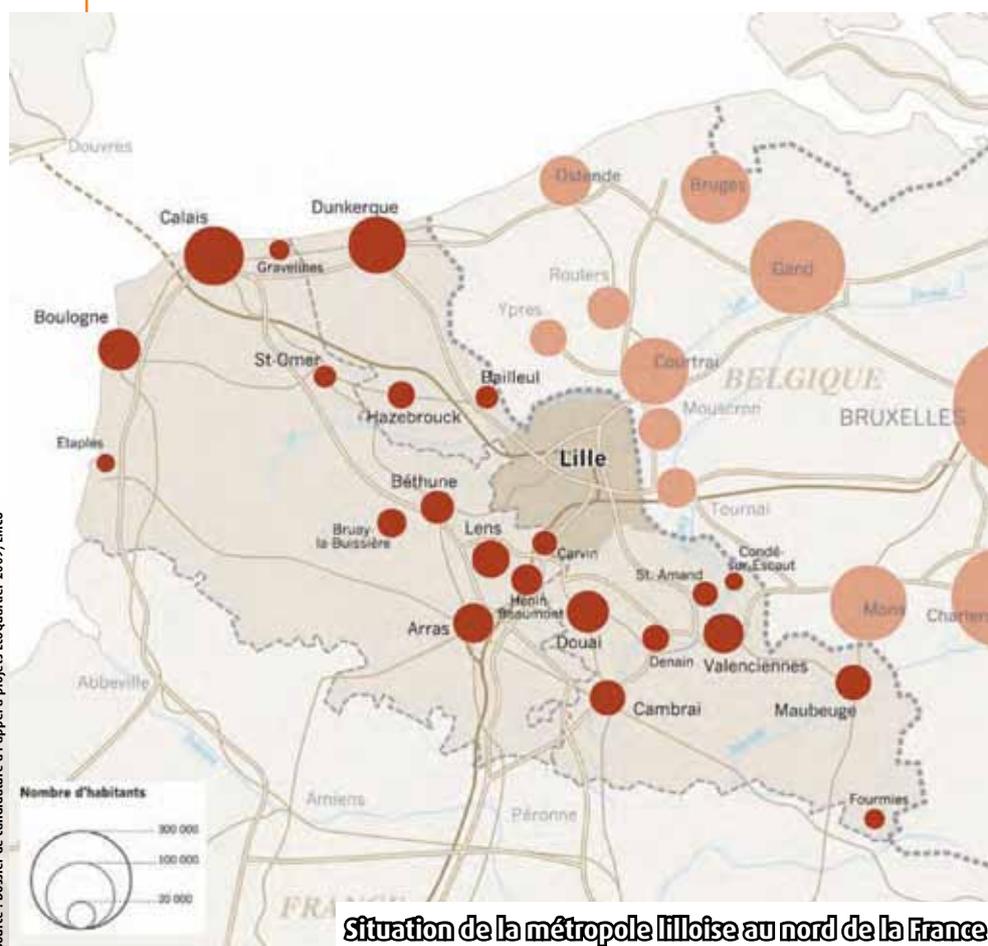
Les différents secteurs de l'Union

2

Contexte et présentation de l'opération

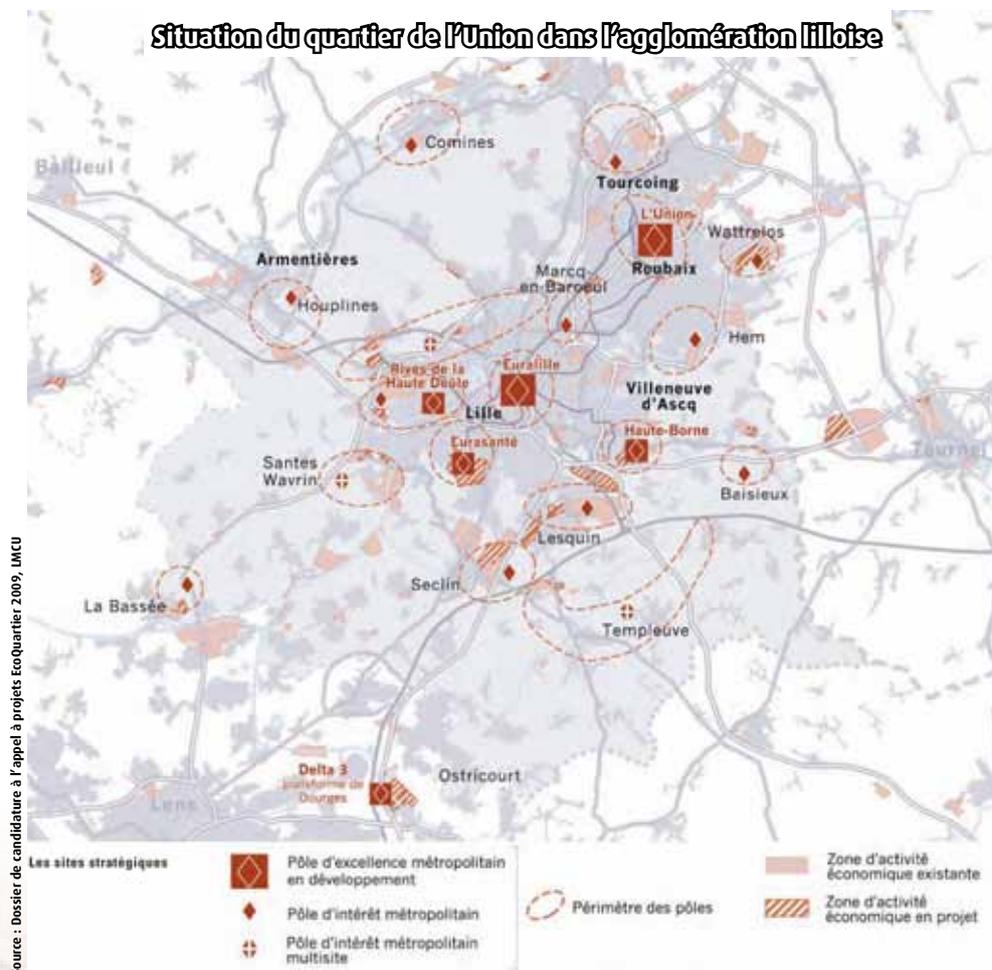
2.1 Présentation de la ville dans son territoire

La métropole lilloise, qui comprend plus d'1 million d'habitants, est une conurbation à cheval entre la France et la Belgique. Sa position géographique privilégiée constitue un nœud de communication au carrefour de la Belgique, de l'Angleterre, et du Nord de la France.



Elle s'inscrit dans une région densément peuplée marquée depuis le XIX^e siècle par la forte présence de l'industrie lourde, en déclin depuis les années 1980. L'activité industrielle régionale se concentrait traditionnellement sur le bassin minier au Sud de la région et depuis l'après-guerre sur les installations industrialo-portuaires sur la mer du Nord. Lille Métropole, en relais de ces deux principaux secteurs industriels, est la vitrine économique de la région Nord-Pas-de-Calais et concentre une grande part de l'emploi sur la région, et principalement les emplois de cadre, après avoir été jusque dans les années 1980 un pôle textile de toute première grandeur.

Situation du quartier de l'Union dans l'agglomération lilloise



Le quartier de l'Union, au Nord-Est de l'agglomération, se situe à cheval sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Ce sont des communes historiquement fortement industrialisées, avec l'installation de manufactures de toutes tailles et d'infrastructures de transports tels que voies de chemins de fer et canaux. Depuis les années 1980, cette partie de l'agglomération lilloise est fortement touchée par la fermeture de nombreuses usines et la montée du chômage. L'économie locale tente de se réorienter vers le tertiaire, en essayant de tirer profit de sa situation géographique privilégiée, sans toutefois compenser la perte d'emploi dans l'industrie.

Par ailleurs, de nombreuses opérations de requalification de l'habitat insalubre et de revitalisation des centres-villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos ont eu lieu, notamment dans le cadre de contrat de ville et de Grand Projet de ville.

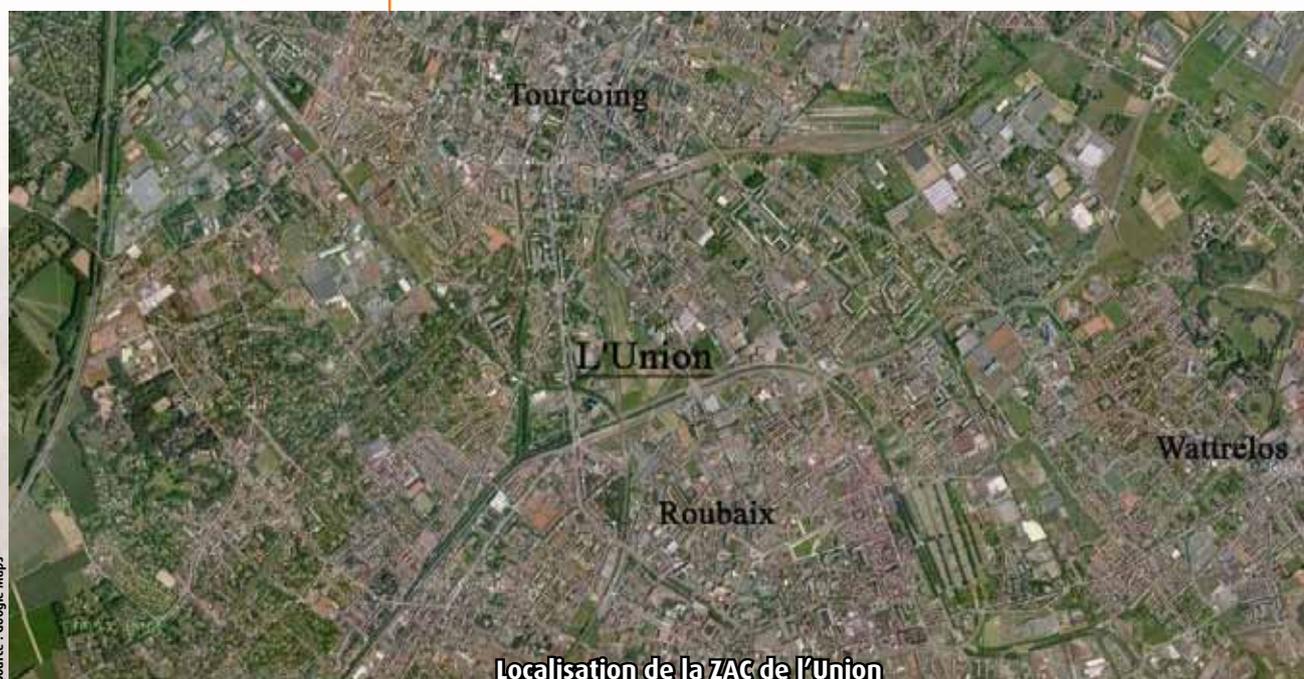
2.2 Présentation du projet dans la ville

La communauté urbaine a engagé des démarches de requalification des quartiers dégradés et de revitalisation commerciale des centre-villes dans ce secteur de l'agglomération. Pour favoriser le retour de l'emploi dans la zone Nord-Est de l'agglomération particulièrement sinistrée par le chômage, le quartier de l'Union est une zone franche urbaine.

C'est dans ce contexte de revalorisation urbaine que s'inscrit le projet de ZAC de l'Union. Son périmètre, de 80 hectares, couvre des friches industrielles comprenant encore des anciens bâtiments qui seront conservés et réhabilités, et accueilleront un programme mixte comprenant des activités économiques, de l'habitat, des services et des équipements publics.

L'enjeu pour la maîtrise d'ouvrage de ce projet, Lille Métropole Communauté Urbaine, est tout d'abord de faire de ce site un pôle d'excellence économique à l'échelle de l'agglomération, conformément aux orientations définies par le schéma directeur de Lille Métropole en matière de structuration du développement économique à l'échelle communautaire. Ainsi, le site sera un pôle d'excellence sur les filières du textile innovant et image-culture-média, qui devra ensuite produire un effet de dynamisation sur son territoire environnant.

D'autre part, la communauté urbaine a retenu en juin 2006 le quartier de l'Union comme étant un écoquartier pilote dans la métropole lilloise. Il servira donc de laboratoire pour la maîtrise d'ouvrage, et se veut exemplaire dans les thématiques de la biodiversité, de la mobilité, et de la densité et des formes urbaines.



2.3 Présentation des grandes orientations du plan masse

Le parti d'aménagement choisi sur cette opération est de créer des îlots denses à vocation mixte, mêlant activités tertiaire et habitat, entrecoupés par des espaces publics généreux et de qualité.

Sur les rives Nord du canal qui traverse l'opération d'Est en Ouest, seront aménagés des bassins de rétention, qui collecteront les eaux pluviales venant des îlots Nord de l'opération, avant filtrage puis rejet dans le canal. Un vaste parc urbain de 5 hectares reliera les secteurs urbanisés entre eux et avec les bassins de rétention.

Selon la nature du site et des éléments présents, trois types de secteurs ont été identifiés et seront aménagés de manière différenciée :

- les secteurs entièrement neufs, qui accueilleront de l'habitat et des activités économiques, avec des formes urbaines innovantes,
- les secteurs intégrant les anciens bâtiments industriels, dont certains présentant un intérêt patrimonial et culturel seront conservés. Ces bâtiments feront l'objet d'une réhabilitation, accueilleront divers usages et seront ouverts sur le reste du quartier,
- les secteurs mêlant construction neuve et réhabilitation d'habitat ancien, tel que l'îlot Stephenson aménagé en co-production avec les habitants, assureront une couture urbaine avec les quartiers environnants.

Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009, LMCU



Le plan directeur d'aménagement de l'Union par Reichen et Robert

2.4 Présentation de l'ambition du projet urbain

Deux grands enjeux sont assignés à ce projet par la communauté urbaine :

- tout d'abord, le quartier de l'Union a été désigné pôle d'excellence économique communautaire, basé sur les domaines d'activité des textiles innovants et de l'image-culture-média. Ce pôle permettra d'impulser un développement urbain et économique sur le territoire environnant, et d'accueillir sur le site environ 4000 salariés.
- ensuite, le quartier de l'Union a vocation à être un écoquartier pilote sur l'agglomération lilloise, dont la mise en œuvre servira d'exemple pour les futurs écoquartiers.

Cette excellence visée dans les domaines de l'économie et de l'urbanisme pour le projet de l'Union est destinée à redonner de l'attractivité à un territoire sinistré.

3

Cadre général d'application des politiques publiques locales

3.1 Présentation des documents de cadrage supérieurs

A - Présentation du Schéma directeur de Lille Métropole

Le Schéma directeur de Lille Métropole a été approuvé en 1973 et modifié en 2002. Les principaux enjeux énoncés dans ce document sont :

- renouveler la ville sur elle-même, en particulier en réinvestissant les friches industrielles et en réhabilitant l'habitat ancien dégradé,
- maîtriser et organiser l'étalement urbain,
- structurer le développement économique et urbain de l'agglomération à partir d'une vingtaine de pôles économiques communautaires d'excellence, disposant d'un fort potentiel, dont l'accessibilité et la proximité avec les tissus urbains denses. Le quartier de l'Union a vocation à en devenir un,
- faciliter les déplacements en favorisant l'usage des transports en commun et l'intermodalité,
- valoriser la biodiversité en ville en ménageant des trames vertes et bleues au cœur de l'agglomération lilloise,
- transformer l'image de la ville grâce à un travail fait sur la qualité urbaine, les espaces verts et les paysages.

B - Présentation du Plan Local de l'Habitat (PLH) communautaire

Le PLH communautaire a été adopté par Lille Métropole Communauté Urbaine en 2005. Il fixe comme objectifs de :

- développer l'offre de logements en maîtrisant, pour remédier à la faiblesse récurrente de la construction neuve, qui entraîne un solde migratoire négatif sur l'agglomération, et des tensions dans l'accès au logement avec une demande supérieure à l'offre. Il s'agit ainsi de produire 5000 logements par an dont 2000 logements locatifs sociaux : 1250 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 250 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 500 PLS (Prêt Locatif Social). Pour loger les primo-accédants sur l'agglomération, il s'agit de produire 500 logements par an en accession sociale à la propriété. Au moins 20% de logements locatifs sociaux sont à prévoir dans toutes les nouvelles opérations de logement,
- poursuivre la diversification de l'offre de logements, pour répondre aux besoins de toute la population, y compris les populations dites «spécifiques» (personnes âgées, gens du voyage, jeunes, gens du voyage...),
- accroître l'offre locative sociale et très sociale,
- requalifier ou valoriser le parc existant, en prolongeant les efforts sur le cadre de vie : requalifier les quartiers dégradés, les centres anciens, les lotissements...,
- réhabiliter dans le tourquois et le roubaisien une proportion importante d'habitat ancien insalubre ou inconfortable, hérité des anciens quartiers ouvriers.

C - Présentation du PLU communautaire

Le PLU communautaire a été approuvé par le conseil communautaire en 2004. Il a été modifié en mars 2007 pour intégrer le règlement spécifique applicable au périmètre de la ZAC de l'Union sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

D - Présentation du Contrat de Ville de la métropole lilloise

Il a été signé entre l'Etat, la Région Nord-Pas-de-Calais, le département du Nord, Lille Métropole Communauté Urbaine et le Fonds d'action sociale. Il a pour principal objectif de conduire conjointement une politique de la ville au profit des populations et des territoires de l'agglomération cumulant les plus grandes difficultés.

Dans le domaine de l'habitat, les efforts entrepris pour la mise en application du droit au logement sont renforcés, en particulier en favorisant la mixité et la mobilité des populations, la mise en place d'une politique territorialisée du plan départemental pour le logement des plus démunis, l'accent sur l'accueil et l'hébergement temporaires. Il permet également l'élaboration et la mise en œuvre de projets urbains de quartiers : réhabilitation, aménagement d'espaces publics de qualité, projets de désenclavement, recherche de la diversité des fonctions et des équipements...

Le contrat-cadre définit une géographie prioritaire d'intervention ; les villes concernées établissent des projets de territoire qui donnent lieu à une convention territoriale. Ce sont : Lille, Roubaix, Tourcoing, Hem, Wattrelos, Mons-en-Baroeul, Armentières, Loos, La Madeleine, Haubourdin, Saint André, Seclin, Lomme, Marquette, la Bassée.

Le contrat-cadre comprend un avenant sur des territoires « cœur de cible », caractérisés par une densité des problèmes sociaux, urbains et économiques : Lille, Roubaix, Tourcoing, Hem, Wattrelos.

E – Présentation de la Charte des écoquartiers de Lille Métropole

Pour concrétiser ses engagements en matière de développement durable et pour multiplier les écoquartiers sur son territoire, Lille Métropole Communauté Urbaine a élaboré sa charte fin 2007 qui fixe des objectifs ambitieux, notamment en matière de densité et formes urbaines, de mixités sociale et fonctionnelle, de gouvernance et de créations d'emplois. Sa charte est rédigée sous la forme d'une liste d'engagements à observer pour tous les nouveaux projets urbains qui verront le jour d'ici 10-15 ans sur le territoire de Lille Métropole.

La communauté urbaine a désigné en juin 2006 le quartier de l'Union comme étant un écoquartier pilote dans la métropole lilloise. Il servira donc de laboratoire pour la maîtrise d'ouvrage.

3.2 Présentation de l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais

L'EPF Nord-Pas-de-Calais a été créé en 1990 par décret en Conseil d'Etat pour effectuer un travail de requalification des nombreuses friches industrielles de la région. Sa mission première était d'intervenir sur des sites à fortes contraintes, comprenant des bâtiments désaffectés et des sols pollués, afin de venir en aide à des collectivités ne pouvant gérer seules ces territoires problématiques à forts enjeux.

Depuis, son domaine d'activité s'est élargi et se charge également d'aider les collectivités à acquérir et porter du foncier en vue de projets d'aménagement.

A la demande de Lille Métropole Communauté Urbaine, l'EPF Nord-Pas-de-Calais est intervenu sur le site de l'Union dès 1998 afin d'acquérir le foncier nécessaire pour mettre en œuvre la ZAC. Pour acquérir les terrains comme les bâtiments d'habitation et d'activité, il a utilisé le droit de préemption urbain que lui a délégué la communauté urbaine.

En 2007, l'EPF a acquis 230 immeubles d'habitation et d'activité, soit 23,5 hectares, et a effectué des travaux de démolition de 2001 à 2007, financés par le contrat de plan Etat-région et par les Comités Interministériels d'Aménagement et de Développement du Territoire (CIADT) de 2000 et 2003.

3.3 Les outils fiscaux utilisés dans le projet

Enchâssé dans un territoire urbain existant et dense, l'Union s'inscrit dans la continuité communale des villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. A cette continuité géographique répond une continuité des outils d'intervention, entre autres fiscaux (Zone Franche Urbaine, Zone de revitalisation, ...)

B – CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION EN TERME D'ÉCOQUARTIER

1 Qualité urbaine et architecturale

1.1 Les mixités sociales et fonctionnelles

L'objectif sur le quartier de l'Union est de proposer une large gamme de typologie et de statut de logement afin que toutes les catégories de population puissent se loger dans le nouveau quartier. Pour tout programme immobilier prévoyant plus de 20 logements, il sera demandé au constructeur de prévoir une mixité sociale.

L'idée est de proposer un même niveau de qualité pour tous les logements, que ce soit de l'accession privée ou du locatif social.

Statut du logement	Proportion en %
Logement locatif social	30
Logement intermédiaire	30
Logement en accession libre	40

La ZAC de l'Union est un programme mixte, mêlant à l'échelle de chaque îlot toutes les fonctions : habitat, activités, services, commerces. Elle accueillera en outre deux pôles d'excellence communautaire :

- dans le domaine de l'image, centré autour du site de la Plaine Image (5 hectares d'un ancien tissage qui accueillent studio télé et entreprises liées à la production d'images sous ses différentes formes)
- dans le domaine des textiles innovants, avec la création du Centre Européen des Textiles Innovants (CETI) au cœur de la ZAC de l'Union.

	En m ² de SHON
Bureaux/ activités	286 476
Logements	131 109
Equipements publics	75 750
Commerces et services	10 000

1.2 La densité

Le parti d'aménagement est de conserver et de requalifier le patrimoine emblématique en place constitué par les imposantes constructions témoins de l'activité industrielle.

Les anciennes usines deviendront des « cités intégrées » ouvertes sur la ville, mêlant les fonctions résidentielles, de service, d'activités tertiaires et d'équipement.

Dans le même esprit, un programme de réhabilitation des bâtiments d'habitation présents sur le site permettra la rénovation d'une trentaine de maisons (opération Stephenson). Cette opération présente la particularité de proposer différentes formes d'éco-réhabilitation associant étroitement les habitants et futurs habitants.

Pour les programmes de constructions neuves, majoritaire à l'échelle de la ZAC, le parti pris urbain vise à conjuguer formes urbaines diversifiées, qualités environnementales et nature en ville.

Ces opérations de recomposition urbaine se feront avec l'objectif d'avoir une densité bâtie importante, qui est de l'ordre de 6290 m² de SHON/ hectare si l'on tient compte des surfaces de voirie et d'espace public.

1.3 La mobilité et l'accessibilité

D'une manière générale le schéma urbain vient compléter et renforcer les transports collectifs existants (ligne de métro, gares et bus), permettant à la fois de desservir et de traverser le quartier.

Un plan de déplacement piéton et cyclable a été élaboré à l'échelle du quartier.



Pour les déplacements vélo, il trace un maillage dense de pistes cyclables à l'intérieur du projet et en interconnexion avec les quartiers environnants. Un axe Est-Ouest est dessiné pour faire le lien entre la ligne de métro et la ligne de bus.

Maillage des cheminements cyclables sur la ZAC de l'Union

Maillage des cheminements piétons sur la ZAC de l'Union

Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009, LMCU



Pareillement, un maillage dense de cheminements piétons a été tracé à l'intérieur de la ZAC, reliant les différents espaces verts entre eux, et entre les îlots bâtis et les espaces verts.

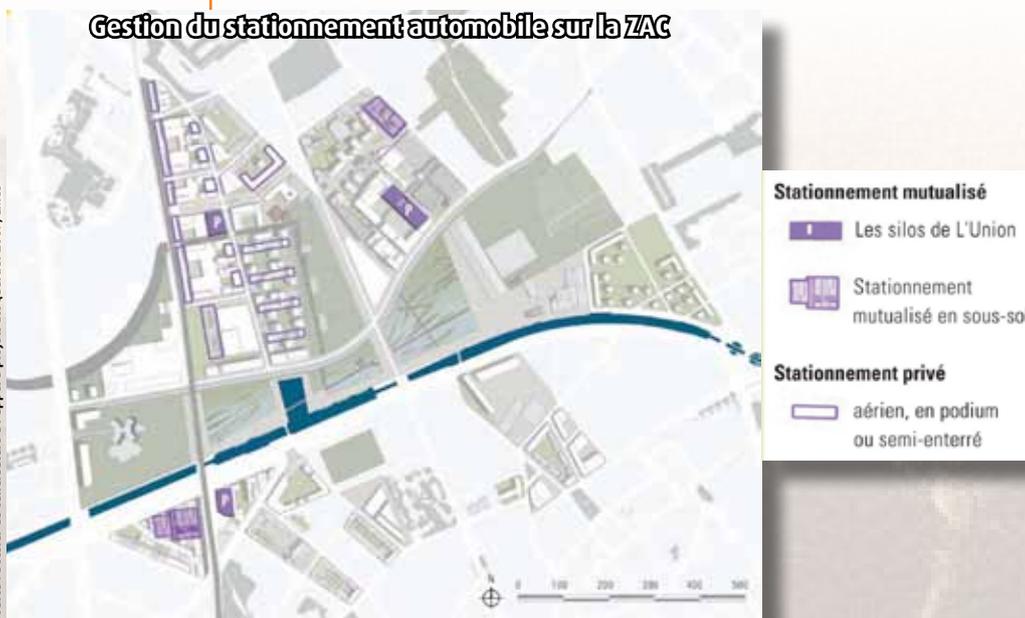
Par ailleurs, l'objectif fixé par la maîtrise d'ouvrage est de rendre la voiture la moins visible possible dans le quartier. Pour cela, les voies d'accès aux îlots seront aménagées en zone 30, impliquant un partage de la voirie avec les modes de déplacement doux.

La politique de stationnement sur la Zone d'Aménagement Concertée se décline de la manière suivante :

- le nombre de place de stationnement automobile sera limité à une place par logement proche des axes de transport en commun, et 1,5 place pour les autres logements. Sur chaque grand secteur, des parkings mutualisés en silo seront aménagés, servant à la fois aux logements et aux activités. Ils accueilleront également en rez-de-chaussée des stationnements vélo, et leur toit serviront de centrale photovoltaïque.

Gestion du stationnement automobile sur la ZAC

Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009, LMCU



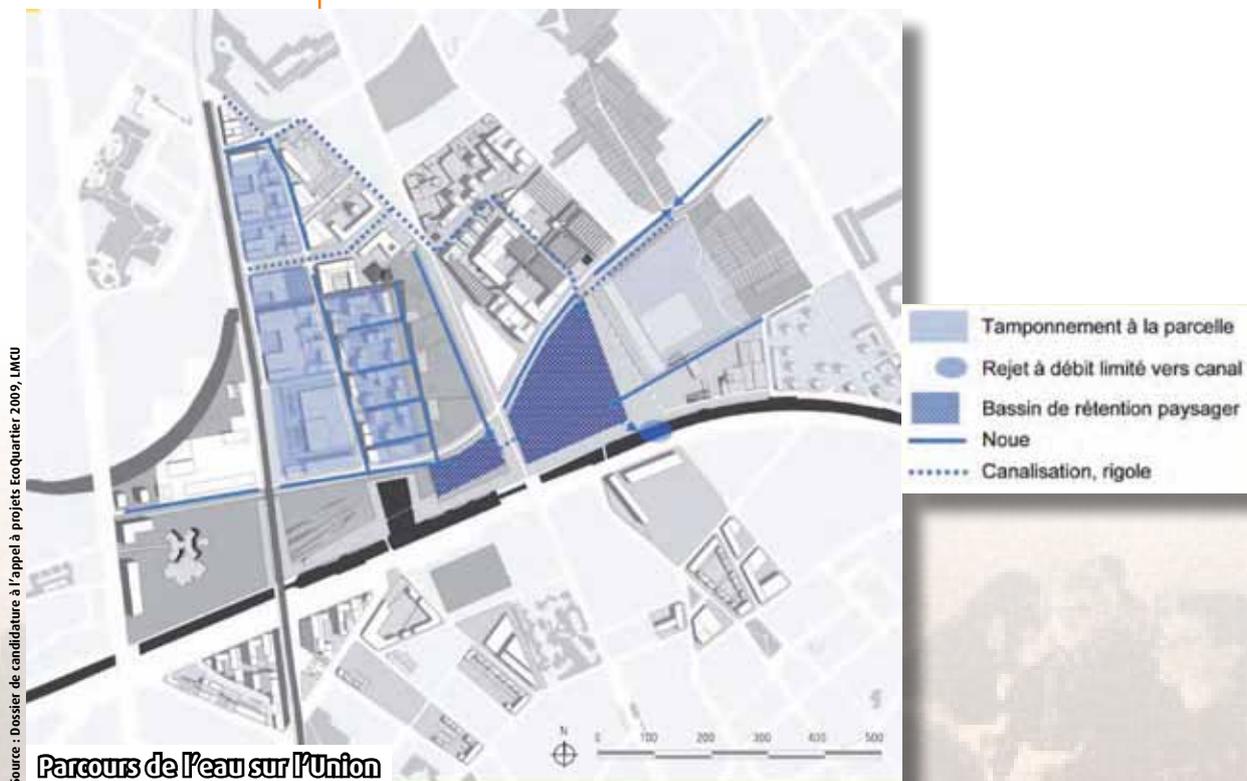
- des stationnements vélo seront présents tous les 150 mètres sur les principaux axes et tous les 250 mètres sur les axes secondaires. Sur les parcelles bâties, les constructeurs devront prévoir 1 m² de stationnement vélo pour 50 m² de SHON résidentielle et 1m² de stationnement pour 100 m² de SHON d'activité.

2

Qualité environnementale

2.1 L'eau

Un canal traverse l'opération d'Est en Ouest. Cette voie d'eau entièrement réhabilitée perd sa vocation industrielle pour n'être plus dédiée qu'au tourisme fluvial, s'inscrivant ainsi dans les logiques développées en Belgique. Sur les rives Nord de ce cours d'eau, des bassins de rétention seront aménagés et paysagés. Ils permettront de collecter les eaux pluviales véhiculées par un réseau de noues desservant les secteurs Nord de la ZAC. Ces bassins auront une fonction de tamponnement puis de filtrage, avant rejet dans le canal.



2.2 La biodiversité

La communauté urbaine de Lille a défini un schéma de trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération. Il est apparu à l'issue de ce travail que le site de l'Union constituait un point faible dans les continuités écologiques.

Le périmètre de la ZAC est traversé par un canal et une voie de chemin de fer investie par une végétation abondante. C'est donc l'occasion d'y faire pénétrer la nature le long de ces axes en réalisant des corridors écologiques, qui ont été identifiés dans le plan directeur d'aménagement de la ZAC, d'une largeur minimale de 10 mètres entrecoupés par aucun élément minéral.

La présence de la nature dans ce quartier sera renforcée par la mise en réseau des espaces verts (un parc central de 5 hectares, des jardins de cœur d'îlot, des jardins familiaux) reliés entre eux par des noues, et par la présence des bassins de rétention le long du canal.

Par ailleurs, cet objectif de favoriser la biodiversité sur le site de l'Union sera complété à l'échelle des bâtiments par la réalisation de toitures végétalisées.



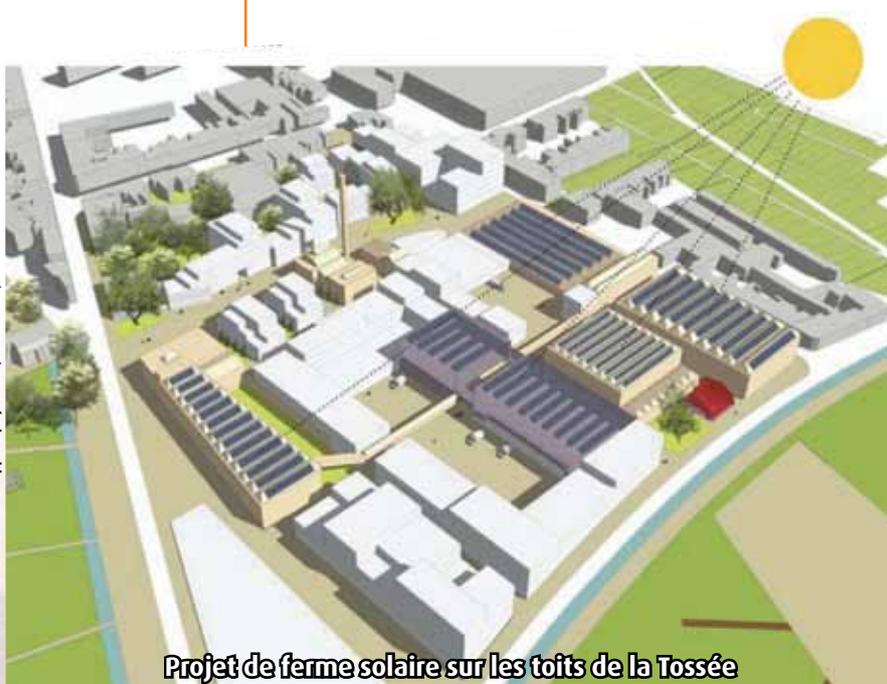
2.3 L'énergie

L'objectif général est de viser l'autosuffisance énergétique. Cependant, l'Union est un projet complexe qui regroupe des secteurs aux caractéristiques très différentes, avec des constructions neuves et des reconversions de bâtiments industriels. Il s'agit alors de trouver des solutions techniques adaptées à chaque contexte, répondant toutes à l'objectif général d'autosuffisance énergétique.

A l'échelle de la ZAC, des prescriptions communes sont posées :

- tous les permis déposés à partir de 2010 devront répondre à la norme Bâtiment Basse Consommation (consommation énergétique des bâtiments inférieure à 50 kWhEP/an/m²),
- avant 2010, les bâtiments devront respecter la norme Très Haute Performance Energétique 2005 (RT 2005 moins 20%).

Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009, LMCU



Projet de ferme solaire sur les toits de la Tossée

A l'échelle de l'îlot ou du secteur, des solutions techniques seront adaptées localement :

- raccordement au réseau de chauffage urbain biomasse, situé aux abords de la ZAC,
- des systèmes de micro-cogénération au gaz naturel et au bois seront expérimentés localement,
- les parkings silo et les bâtiments industriels réhabilités serviront de support de centrales photovoltaïques avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits,
- les constructions neuves sur le secteur des Couteaux expérimenteront les bâtiments à énergie positive.

3.1 Les acteurs de l'opération

A la demande de Lille Métropole Communauté Urbaine, l'EPF Nord-Pas-de-Calais est intervenu sur le site de l'Union dès 1998 afin d'acquérir le foncier nécessaire pour mettre en œuvre la ZAC. Pour acquérir les terrains comme les bâtiments d'habitation et d'activité, il a utilisé le droit de préemption urbain que lui a délégué la communauté urbaine.

En 2007, l'EPF a acquis 230 immeubles d'habitation et d'activité, soit 23,5 hectares, et a effectué des travaux de démolition de 2001 à 2007, financés par le contrat de plan Etat-région et par les CIADT de 2000 et 2003.

L'équipe projet de l'opération est formée autour de la collectivité concédante, la communauté urbaine Lille Métropole Communauté Urbaine, de l'aménageur constitué du groupement SEM Ville Renouvelée et SAEM Euralille, et de la maîtrise d'œuvre urbaine formée autour de l'urbaniste Pierre Bernard en charge du site Vanoutryve, et de Reichen et Robert pour le reste de la ZAC.

La collectivité concédante, Lille Métropole Communauté Urbaine, est à l'initiative de la ZAC, et participe financièrement à l'équilibre du bilan de l'opération, dans des proportions importantes. Les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, sur lesquelles est situé le projet, collaborent dans sa conception, notamment en ce qui concerne l'implantation des équipements publics. Elles participent également financièrement au projet.

L'aménageur, bénéficiaire d'une concession d'aménagement de 15 ans, est constitué du groupement de la SEM Ville Renouvelée et de la SAEM Euralille.

La SEM Ville Renouvelée est bien implantée dans ce secteur Nord-Est de l'agglomération lilloise et maîtrise donc bien ce type de conduite d'opération en friche urbaine et ce contexte économique de reconversion industrielle.

La SAEM Euralille apporte sa connaissance des réseaux nationaux et internationaux de promoteurs et d'investisseurs, ainsi que sa démarche d'optimisation des projets architecturaux et des espaces publics.

Le projet de l'Union est complexe, sur un site à fortes contraintes, avec des enjeux forts en matière de développement économique et d'urbanisme durable. Pour aider l'aménageur à répondre à ces enjeux, trois équipes d'AMO ont été retenues :

- une AMO Pollution assistera l'aménageur dans la dépollution des sols et dans l'élaboration d'une stratégie globale de traitement des terres souillées sur le périmètre du projet
- une AMO Développement Durable aidera l'aménageur à rédiger un référentiel Développement durable à l'échelle de la ZAC de l'Union
- une AMO Communication élaborera une stratégie de communication globale, déclinée ensuite selon les types de public visés. Elle prendra en compte les usagers, les associations, les salariés, les élus, les investisseurs...

3.2 Les partenaires locaux

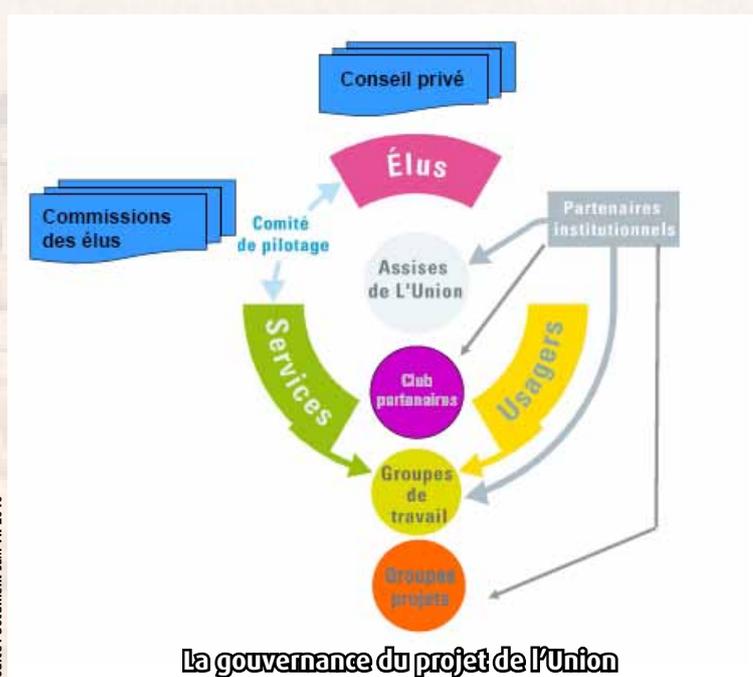
En 2007, l'aménageur réunit autour du projet un certain nombre d'acteurs locaux. Un certain nombre d'entre eux sont mus par une volonté d'information et d'insertion de l'écoquartier dans les dynamiques territoriales existantes (conseils de quartier des villes, centres sociaux, comités de quartier...).

D'autres se positionnent plus sur un mode revendicatif :

- le Collectif de l'Union regroupant des associations d'anciens salariés du secteur, insiste sur le volet création d'emploi et mémoire du passé industriel du territoire. Ils souhaitent être associés à la mise en œuvre de l'écoquartier,
- des associations d'habitants s'opposant à la destruction de leur logement sur le secteur Stephenson (association Rase pas mon quartier) ...

Aux partenaires « historiques » viendront s'ajouter au fil du temps des entreprises organisées en filières (club des entreprises de la Plaine Images, CETI, Ruche d'entreprises du Conseil Général) ou des entreprises désireuses de s'implanter sur l'éco-quartier (Kipsta, Ciuch...), ainsi que des acteurs œuvrant dans des champs d'expertises diverses (Association Droit Au Vélo, syndicat des pêcheurs, Conseil d'Aménagement, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), Centre de Ressource du Développement Durable (CERDD), l'Espace Naturel Métropolitain), des écoles (école d'architecture de Villeneuve d'Ascq, l'Ecole Régionale Supérieure d'Expression Plastique (ERSEP))...

3.3 Le management global du projet



A - Le pilotage du projet

Centré autour du comité de pilotage, le dispositif de pilotage se compose de 3 instances politiques.

Le Comité de pilotage : il regroupe les vices-présidents communautaires en charge de l'aménagement, de l'économie, du développement durable, des finances, les maires de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, les services communautaires et communaux et l'aménageur. Il assure le pilotage de l'ensemble du projet.

Le Conseil privé : initié en avril 2009, piloté par les trois maires, cette rencontre des trois conseils municipaux autour du projet de l'Union vise à informer, à impliquer l'ensemble des élus communaux et à favoriser les échanges.

Les commissions des élus : initiées à la demande du comité de pilotage, trois commissions ont été mises en place sous la présidence d'un élu communal :

- Implantation prospection économique,
- Logements et services,
- Espaces publics et déplacements.

Ces commissions visent à articuler le projet de l'Union avec les politiques communales et à initier des démarches communes aux trois villes.

B - Le volet participation

Le dispositif participatif mis en place par l'aménageur se décompose en quatre principales instances :

- **les assises de l'Union** : il s'agit d'organiser annuellement un point d'étape centré sur le projet et son évolution, largement ouvert et festif, où se croisent élus, institutions, techniciens, usagers.
- **du comité consultatif ... au club de partenaires** : initialement constitué autour des conseils de quartiers et des associations implantées sur le territoire, le comité consultatif évolue vers un « club de partenaires » qui rassemble l'ensemble des partenaires recensés lors de l'appel à partenaires : conseils de quartier, entreprises, associations locales, associations thématiques, personnalités...

Il a vocation à :

- Formaliser l'engagement des acteurs au sein du projet,
- Informer sur le rôle et l'implication de chacun,
- Fédérer et mettre en réseau les acteurs engagés,
- Mutualiser les moyens en matière d'animation et d'expertise.

Il se réunit une à deux fois par an et est animé/piloté par l'aménageur. Lors de ces rencontres, l'aménageur informe de l'avancement général du projet et les groupes de travail sont initiés entre partenaires ou entre partenaires et aménageur.

- **les groupes de travail** : pilotés par l'aménageur, ils traitent de sujets spécifiques relatifs au projet de l'Union. Ils rassemblent les services techniques de Lille Métropole, les trois communes concernées, et les associations et les représentants des usagers sont invités à y participer. (groupe de travail Développement durable, groupe de travail fonction du parc, groupe de travail gestion évolutive...).
- **les groupes projets** : constitués d'usagers et de techniciens, ces groupes étudient et proposent au comité de pilotage, via la commission des élus, des actions spécifiques à mettre en oeuvre (jardins potager transitoires, fêtes du canal...).

En complément, un comité technique restreint rassemble l'aménageur et les services techniques des trois communes et de la communauté urbaine. Il se tient toutes les six semaines pour faire une revue générale du projet et permettre un échange global entre l'aménageur et les services pour coordonner toutes les actions entre les trois villes, les services communautaires et l'aménageur.

La participation citoyenne, outre son implication dans les quatre instances précitées, s'appuie sur les dispositifs de consultation propres aux trois villes (Roubaix, Tourcoing et Wattrelos), caractérisés par les conseils de quartier. Pour informer les habitants sur l'évolution du projet, des expositions, des maquettes et diverses informations sur le projet sont organisés. La Maison de l'Union devrait permettre de concentrer cette dynamique.

Une démarche innovante de co-conception avec la population du projet de réhabilitation de l'îlot Stephenson a été mise en place. Sur un secteur comprenant 54 maisons, il est prévu d'en réhabiliter 30 en co-production avec les habitants. Le projet mobilise l'aménageur, les habitants regroupés au sein de l'association « Rase pas mon quartier » et l'association d'architectes « Notre Atelier Commun ». Des groupes de travail réunissant tous les acteurs concernés se tiennent mensuellement, et des débats publics sur la réhabilitation ont lieu à l'« Atelier Electrique ». L'objectif à terme est que les futurs acquéreurs de logement puissent faire l'auto-réhabilitation de leur logement.

4

Montage économique du projet

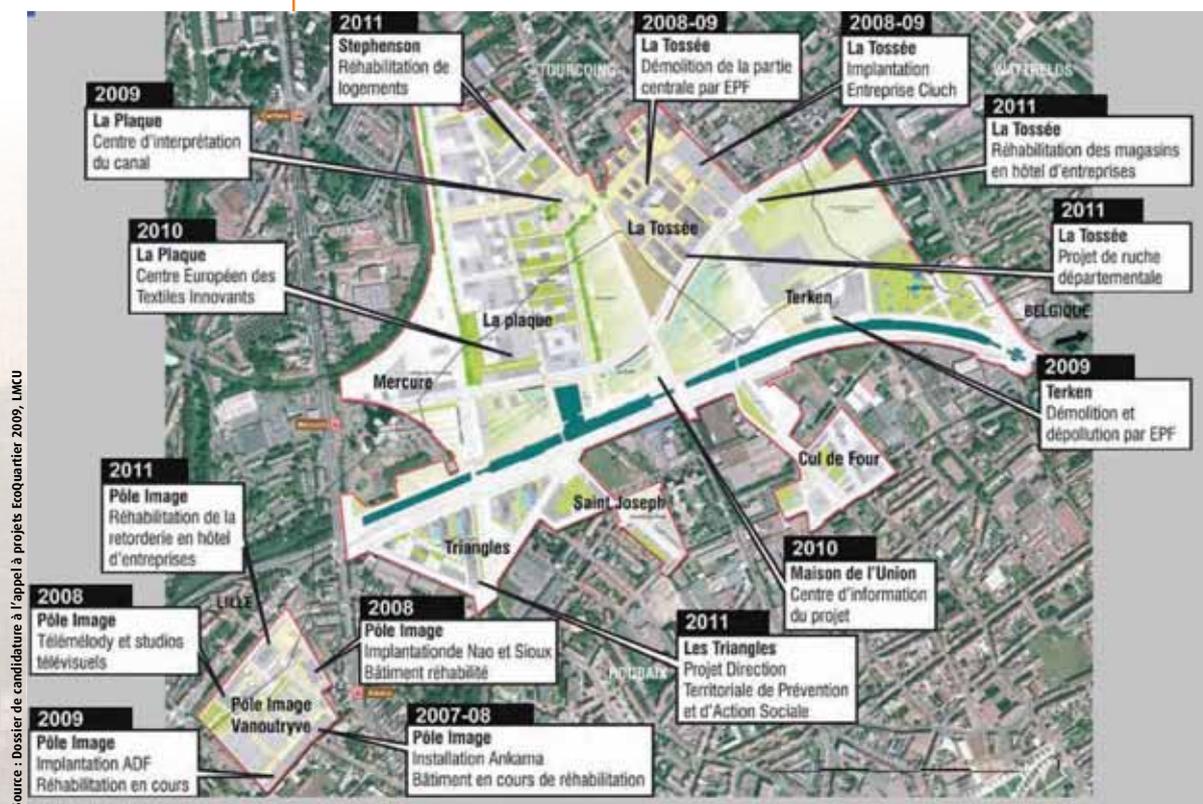
En 2007, l'EPF a acquis plus de 230 immeubles d'habitation et d'activités sur les 300 initialement identifiés (soit 23,5 ha) pour plus de 23 millions d'euros, essentiellement à l'amiable. Au fur et à mesure de la maîtrise foncière, l'EPF a procédé aux travaux de démolition, en trois phases de 2001 à 2007, pour un montant de plus de 4 millions d'euros, subventionnés tout à la fois par le contrat de plan Etat Région et deux CIADT en 2000 et 2003. En 2006, l'EPF a acquis 80% des 80 hectares que comporte la ZAC.

Depuis 2007, l'EPF a procédé à la cession du foncier à la SEM Ville Renouvelée qui achèvera la maîtrise de l'assiette foncière du projet, notamment par expropriation dans le cadre de la ZAC.

Le site présente une pollution des sols importante, issue de l'activité industrielle. Des travaux de dépollution des sols doivent donc être effectués par l'aménageur, qui alourdiront le poste de dépense pour l'acquisition du foncier.

Le plancher des charges foncières est fixé à 100€ HT / m² SHON pour ce qui concerne les surfaces à vocation économique et à 125€ HT/ m² SHON pour les logements.

En ce qui concerne le choix des promoteurs, l'option adoptée sur l'Union vise à diversifier les différents opérateurs. Ainsi l'aménageur propose une large gamme de procédures permettant d'asseoir l'attractivité du territoire et de répondre au plus proche des ambitions de l'écoquartier. Sont ainsi proposées des procédures allant du concours au montage en partenariat.



source : Dossier de candidature à l'appel à projets Ecoquartier 2009, LMCU

Calendrier prévisionnel des réalisations entre 2009 et 2011

Bilan prévisionnel initial de l'opération approuvé en mars 2007

Poste de recette	Montant en euro HT
Vente de charge foncière	55 435 502
Participation Lille Métropole Communauté Urbaine	107 554 911
Participation aux équipements des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos	10 538 994
Total	173 529 407

Poste de dépense	Montant en euro HT
Dépollution, acquisition du foncier et travaux de démolition	40 172 464
Voiries et Réseaux Divers (VRD)	45 411 027
Opération de superstructure (réhabilitation, silos de parkings)	24 673 800
Etudes, rémunération, communication, frais financiers	63 290 116
Total	173 547 407

On remarque que la participation financière des collectivités est très importante dans le bilan prévisionnel initial, représentant plus des deux tiers des recettes de la ZAC, afin de compenser les coûts conséquents que demande cette opération.

Cependant, les recettes issues de la vente des charges foncières seront plus importantes que ce qui était prévu au bilan de 2007, et les participations des collectivités vont donc diminuer, en raison de la densification de l'opération qui a été menée par la maîtrise d'œuvre urbaine en 2009. On passe ainsi d'une SHON globale en 2006 de 314 420 m² à 503 335 m² en 2009. Cette densification inscrite dans le plan directeur de la ZAC a surtout été due au doublement de la SHON réservée pour les programmes d'activité tertiaire, de commerce et de service.

C – FOCUS SUR LE PALMARÈS OBTENU PAR LE PROJET

Le projet de l'Union a été primé au concours Ecoquartier 2009 Projet d'Avenir, pour récompenser son projet de territoire ambitieux et pour valoriser la gouvernance qui a été mise en place dans la conduite de cette ZAC.

En effet, c'est un projet qui présente des enjeux forts, sur un site contraint et dans un environnement urbain à requalifier. Pour opérer un retournement d'image sur ce secteur de l'agglomération lilloise, la maîtrise d'ouvrage, Lille Métropole Communauté Urbaine, vise l'excellence dans les domaines de l'activité économique et de l'urbanisme durable.

Dans le domaine de l'économie, le quartier de l'Union doit devenir à terme un pôle d'excellence économique communautaire, structurant et faisant rayonner le développement économique sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Il accueillera des filières innovantes telles que la filière Image-culture média (audiovisuel, son, cinéma, jeux vidéos, images de synthèse) et la filière des textiles innovants. Le Centre Européen des Textiles Innovants (CETI) sera implanté sur le site de l'Union.

En matière d'urbanisme durable, la communauté urbaine a désigné en juin 2006 le quartier de l'Union comme étant un écoquartier pilote dans la métropole lilloise. Il servira donc de laboratoire pour la maîtrise d'ouvrage, et se veut exemplaire dans les thématiques de la biodiversité, de la mobilité, et de la densité et des formes urbaines.

Afin de mener à bien ces enjeux forts pour le territoire Nord-Est de l'agglomération lilloise, l'équipe projet s'est entourée de personnes aux expertises complémentaires indispensables à la bonne réalisation du projet.

Par ailleurs, la participation citoyenne est un sujet qui a été bien pris en compte, avec le souci d'impliquer tous les acteurs liés à ce projet. C'est ainsi qu'une démarche d'auto-réhabilitation par les habitants a été mise en place sur l'îlot Stephenson, en association avec l'aménageur et un groupement d'architectes.

D – CONCLUSION

C'est un projet à fort potentiel, qui se donne les moyens pour aboutir, mais qui n'est pas assez avancé en terme opérationnel pour être récompensé sur une thématique.

Il représente un véritable défi urbain par la complexité de l'enjeu que représente la reconstruction de la ville sur elle-même sur un site avec des contraintes aussi fortes, à savoir la présence de bâtiments industriels désaffectés et la pollution des sols.

La qualité de la conduite de projet offre des garanties quant à la traduction opérationnelle des objectifs fixés, en terme d'urbanisme durable et de développement économique, susceptible de retourner l'image urbaine bien au-delà du périmètre de la ZAC.

Annexe

Site internet de l'opération de l'Union : www.lunion.org



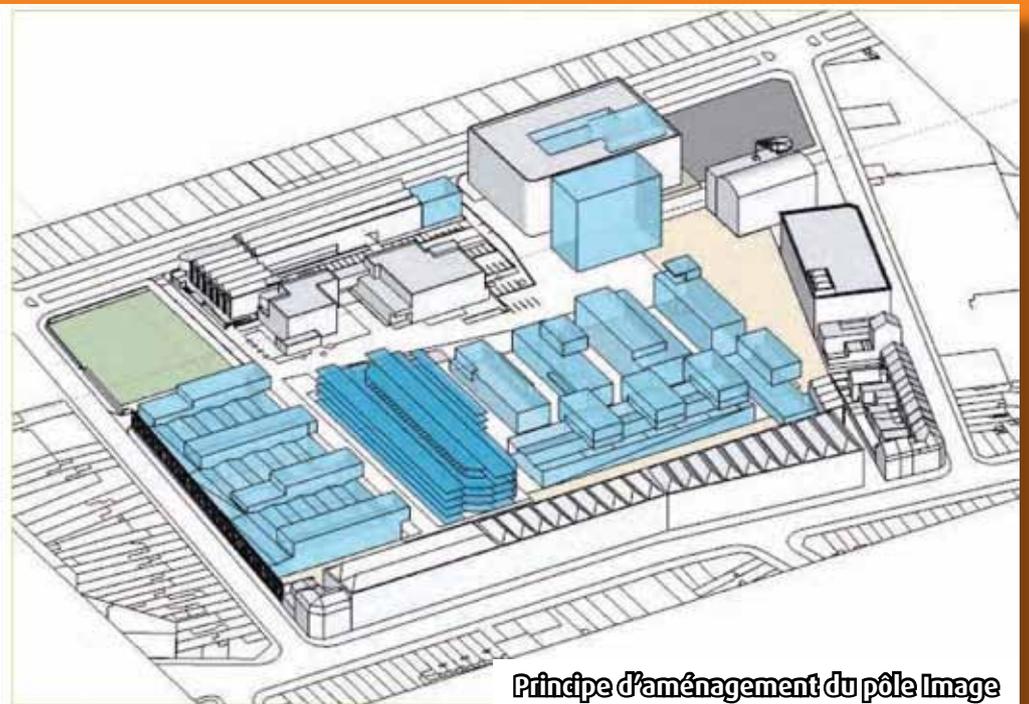
E - L'OPÉRATION EN IMAGES

Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009, IMCU



Projet du CETI

Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009, IMCU



Principe d'aménagement du pôle Image



Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Ouest
MAN – rue René Viviani
BP 46223
44262 NANTES cedex 2
Tél. : 02 40 12 83 01
Fax : 02 40 12 84 44
CETE-Ouest@developpement-durable.gouv.fr

www.ecoquartier.developpement-durable.gouv.fr