

## Etude de cas

# Site de la zone de l'union

Arrondissement : Lille

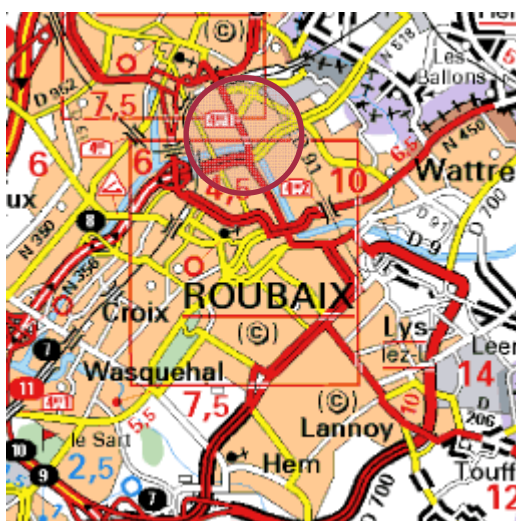
Communes : Roubaix, Tourcoing et Wattrelos

EPCI : Communauté Urbaine de Lille Métropole

Maîtrise d'ouvrage : LMCU

Type opération : Volet territorial—Mesure 3-1

### Localisation du site



Le site de la zone de l'Union se situe au Nord du territoire de la CUDL et présente la caractéristique d'être transfrontalier. Il se situe également à proximité du Canal de Roubaix.



## Eléments descriptifs

### Les éléments de contexte

Le site de la zone de l'Union s'étend sur environ 80 hectares sur le territoire de trois communes. Il s'agit d'un espace mixte qui comprend du logement, des équipements, des espaces verts et d'anciens bâtiments industriels. Les activités industrielles présentes sur le site étaient multiples : parc à charbon, transformation de produits chimiques, dépôt pétrolier, fabrication de fenêtres en PVC, tôlerie, production métallique, textile... Le site comprend également quelques emblèmes historiques tels que la brasserie Terken, le bâtiment Mercure ou encore l'usine Leroux.

Les espaces industriels se composaient de bâtiments en friche et de bâtiments accueillant encore des activités jusqu'en 2004. Les logements étaient en général en état de délabrement avec des logements insalubres.

### Les caractéristiques du projet

<i>Les caractéristiques du projet</i>				
Phase	Origine du site	Projet de R.U.	Propriétaire du site	Gestionnaire du site
3 phases	Industrie chimique, SNCF	GPV de LMCU	EPF et LMCU	EPF et LMCU

<i>Les aspects financiers</i>				
Montant des interventions	Financement FEDER	Financement Etat	Financement MO	Financement autre
3 664 506 euros	94 211 euros (3%)	2 609 993 euros (71%)	960 302 euros (26%)	-

#### Eléments descriptifs relatifs à la requalification

Architectes urbanistes retenus après marché de définition : Reichen et Robert

Superficie d'espace requalifié : 127 470 m<sup>2</sup>

Surface des démolitions : 23 808 m<sup>2</sup>

Les travaux de requalification visent la démolition de nombreux bâtiments avec mise en remblai des produits de démolition sur le site, terrassement et nivellement pour la création de plates formes, végétalisation et clôture. L'objectif de l'intervention de la politique de reconquête des espaces dégradés est de faire une préparation en amont de l'aménagement.

#### Le déroulement du projet

Le premier dossier a été déposé en décembre 2000, le second en septembre 2004 et le troisième en janvier 2006.

La CUDL a engagé une procédure d'acquisition à l'amiable, les démolitions ont donc été réalisées au fil de la maîtrise foncière et des opérations successives. La première phase de travaux a débuté en novembre 2001 jusqu'en 2002. La seconde phase s'est déroulée en 2005, la troisième phase a débuté en 2006 et doit s'achever prochainement. Ainsi, pendant le déroulement des travaux, le secteur reste vivant malgré les délais importants puisque le projet d'aménagement devrait encore s'étaler sur une quinzaine d'années au minimum. La phase d'étude des pollutions n'est pas encore achevée : elle déterminera également les orientations du projet d'aménagement.

## *Regards croisés des acteurs sur le projet*

---

### **Le bilan de l'opération**

#### Les points forts du projet

Il s'agit d'un projet de grande ampleur, l'ambition est de faire du site un pôle d'excellence métropolitain et d'intérêt National à travers le Centre Européen des Textiles innovants.

Une nouvelle dimension vient d'être intégrée au projet à travers la notion d'éco-quartier (qualité des espaces et qualité environnementale en lien avec la présence de l'eau du canal de Roubaix). Une AMO sur la thématique du développement durable devrait être lancée.

#### Le point de vigilance du projet

La maîtrise foncière est difficile à acquérir et les délais sont très importants puisque la démarche est engagée depuis une dizaine d'année alors que la maîtrise foncière n'est pas encore complètement acquise. Le site est aujourd'hui fortement marqué par les démolitions et présente un environnement urbain dévasté. Dans ce contexte, la maîtrise d'ouvrage devra prendre en compte le fait que certains habitants ne souhaitent pas partir ce qui entraîne un travail sur les coutures urbaines à repenser en fonction de maisons particulières qui seront conservées.

#### La pertinence du projet

Le projet comprend un volet social en lien avec le relogement de ménages en logement insalubre, un volet environnemental et un volet économique. Cette démarche globale est conduite de manière à s'appuyer sur le potentiel du site (conservation de bâtiments industriels d'intérêt patrimonial, appui sur les ressources locales...) avec l'ambition d'en faire une vitrine pour le territoire et pour la Région.

### **Les spécificités du projet**

Les friches industrielles sont incluses dans le tissu urbain des villes de Tourcoing et de Roubaix ce qui induit des précautions particulières pour limiter les nuisances induites par les travaux.

L'opération s'inscrit dans le périmètre du projet d'aménagement du site répertorié comme pôle d'excellence et dont la requalification a été reprise dans le programmation du contrat d'agglomération.

### **La vocation et la gestion du site**

Le projet vise à recomposer la couture urbaine du site en restructurant sur eux-mêmes un ensemble d'îlots autour d'une ZAC qui devrait former un ensemble qui bénéficiera d'une grande accessibilité grâce à un renouvellement des voiries.

Sur les 36 hectares de SHON (surface hors œuvre nette) au total prévus, 21 seront dédiés à l'économie, 8 aux logements et 7 aux équipements et services.

Le projet repose sur le développement de deux axes : les textiles innovants d'une part, l'image d'autre part.

### **Les effets pour le territoire**

Le projet vise la restructuration complète du site avec une double action sur les friches industrielles et sur l'habitat insalubre. Le premier effet concerne donc le cadre de vie qui sera fortement modifié.

De plus le projet favorise la reconversion économique du territoire et permet la formation et la création d'emplois sur le secteur. Une réflexion est en cours, en partenariat avec les acteurs du bassin d'emploi autour de la formation des habitants du territoire en lien avec les domaines d'activités développés sur le site.

## *Etat des lieux et perspectives*

### La situation actuelle du site

Aujourd'hui, 45 hectares sont maîtrisés foncièrement et 16 hectares ont été démolis. Certaines maisons sont encore présentes, il s'agit de logements que les propriétaires refusent de vendre ou de quitter. Il reste également quelques bâtiments industriels parmi lesquels certains seront conservés.

La démarche d'acquisition de la maîtrise foncière à l'amiable est arrivée à son terme, une procédure d'expropriation sera prochainement engagée.

### Les projets en cours et les perspectives

Aujourd'hui le territoire est doté d'un plan directeur d'aménagement qui sera, au fil des études en cours, affiné et précisé. Dans les grandes lignes, ce plan prévoit :

- Sur le secteur de La Tossée : il s'agit de conserver les bâtiments d'intérêt patrimonial pour les requalifier, détruire les autres bâtiments restant et installer un pôle dédié à la formation.
- Sur Terken : le projet vise la construction d'un grand équipement communautaire en lien avec la compétence Sport et Culture de la CUDL.
- Sur le secteur Vanoutryve, situé à la périphérie de la zone : l'objectif est d'installer un pôle « image ». Sur ce secteur, la phase opérationnelle a démarré puisque les démolitions sont engagées.
- Sur le secteur « Plan masse » qui est aujourd'hui un espace vert, le projet prévoit la construction de logements.
- Sur le secteur central de La Plaque, un nouveau quartier résidentiel devrait voir le jour.



### les sources

Lucie Charon, Chef de Projet, LMCU.

Alain Noyelle, AMO et MO, LMCU.

Caroline Carbon, EPF.

Consultation du dossier de demande de subvention, DRE.