

# Construire un pôle d'excellence métropolitain

## Exemple de la zone de l'Union à Roubaix-Tourcoing-Wattrelos

( Un regard sur la production urbaine au temps du renouvellement urbain durable )



Mémoire de recherche / Séminaire *Villes et territoires en crise*

Prof: Renée Bacqueville, Dominique Mons

**Juin 2006**

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
REMERCIEMENTS.....	3
FRISE CHRONOLOGIQUE.....	4
INTRODUCTION.....	6
Préambule cartographique et morphologique.....	7
1. 1973-1997 : Les prémices d'un Grand Projet Urbain sur le Versant Nord-Est.....	16
1.1 Les années 70 .....	16
1.2 Le déclin des années 80.....	18
1.3 1992, L'union identifié comme un grand projet urbain métropolitain.....	19
2. 1998-2004 : Construire un pôle d'excellence métropolitain.....	25
2.1 Les premières actions.....	25
2.2 Un pôle d'excellence métropolitain.....	27
2.3 Le marché de définition.....	33
3. Un projet urbain durable ? .....	40
3.1 Gestion du projet dans le temps.....	40
3.2 Gestion des acteurs du projet.....	48
3.3 Gestion des ressources pour le projet.....	49
ENTRETIENS/DEBATS.....	53
SOURCES DOCUMENTAIRES.....	54
ouvrages generaux et methodologiques.....	54
1. 1973-1996 : les premices d'un gpu sur le versant nord-est.....	55
2. 1996-2004 : construire un pôle d'excellence.....	56
3. l'union, projet urbain durable ?.....	57
travaux d'etudiants ou rapport de seminaire.....	57
revue de presse.....	58
ANNEXES.....	59

## REMERCIEMENTS

Nous tenons tout d'abord à remercier les partenaires du programme de recherche que sont notamment LMCU et L'agence d'urbanisme et de développement de Lille métropole grâce auxquels nous avons pu confronter nos idées sur les villes et territoires en crise à la situation des villes de l'ex-Allemagne de l'est.

Nous souhaitons également remercier les personnes que nous avons interpellé au cours de nos recherches et qui nous ont aidé dans la compréhension de ce sujet vaste qu'est l'aménagement urbain. Nous pensons entre autre à Lucie CHARRON, architecte et chef de projet à LMCU et Agnès CRUCÉ, responsable de secteur à la SEM ville renouvelée.

Nous remercions enfin les professeurs encadrant cette recherche au sein de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille, Mme l'architecte Renée BACQUEVILLE et Mme la géographe Dominique MONS, pour leur regard aigu sur notre production et pour leur accompagnement lors du voyage d'étude à l'IBA Fürst-Puckler dite « IBA See » à Cottbus (Allemagne).

## FRISE CHRONOLOGIQUE

- 1967 - Décembre: Création de la communauté urbaine de Lille.
- 1969 - 1er SDAU établi par la CUDL.
- 1973 - PC Tour Mercure (à l'initiative de la CCI).
- 1977 - Livraison de la tour mercure.  
- *La nouvelle Bataille de Tourcoing* : volonté politique de Tourcoing en terme d'économie et d'aménagement.
- 1980 - Juin: création de la SEM Versant Nord-Est regroupant majoritairement la CUDL et les villes de Roubaix et Tourcoing.
- 1992 - L'union est identifié parmi les 7 Grands projets métropolitains (Contrat d'agglomération 1992-1994).
- 1993 - 3 études de la CCI, déterminant les vocations du site: culturel, sportif et économique.  
- Dancoine réalise l'étude préalable à la restructuration urbaine du site de l'Union pour la CUDL  
=> Identification des premiers éléments de programmation (parc urbain, équipement métropolitain et fonction commerciale).  
- Etude sur la politique foncière à mener sur le site de l'Union commandée par la CUDL.
- 1994 Etudes Christian Devillers et AMAVI:  
- GPV pour la CUDL (octobre)  
- Aménagement et développement des territoires traversés par le canal de Roubaix; rapport final (décembre)
- 1996 - Projet urbain pour l'Union olympique de Devillers
- 1997 - La charte d'aménagement du canal de Roubaix est réalisé par JNC International pour le syndicat mixte du canal de Roubaix en s'appuyant sur les conclusions de l'étude Devillers-AMAVI
- 1998 - juin: Le GIP du GPU Métropole arrête le périmètre de DPU qu'il confie à l' EPF conjointement avec l'Etat en Octobre.
- 1999 - 1er semestre: Enquête sur les entreprises de la zone (élargie par rapport au périmètre de DPU) par la CCI.  
- VNF et LMCU prennent l'initiative d'une démarche intercommunale transfrontalière intitulée « Projet d'aménagement et de développement de la Deûle à l'Escaut », piloté par l'ADULM envisageant la réouverture à la navigation du canal de Roubaix.  
- Etude de faisabilité du PO de l'Union -> Projet de complexe sportif, CUDL

- Octobre: Enquête mandaté à la SEM VR et au CAL/PACT sur les conditions nécessaires au relogement dite « enquête logement ».
- 2000
- Juin : Le contrat d'agglomération de la CUDL confirme la zone de l'Union comme site d'excellence prioritaire.
  - Novembre : Lancement d'une première étape de concertation préalable confirmant les grandes orientations du projet.
  - Mission supplémentaire d'acquisition du site Vanhoutryve par l'EPF.
- 2001
- Premiers travaux de démolition et préverdissement sur le site SNCF et Districhimie par l'EPF.
- 2002
- Marché de service (études techniques de diagnostic et de programmation) en vue de la constitution du dossier de marché de Définition par la CUDL
- 2003
- Procédure du marché de définition:
    - 15 Janvier : Appel public à concurrence (22 candidats) /
    - 31 Janvier : Commission retient 8 équipes qui visite le site avec la maîtrise d'ouvrage
    - 16 Juin : 3 équipes retenues
    - juin à novembre: phase collective Bailly/Dancoine, Chemetov, Reichen & Robert.
  - VNF dépose un dossier INTERREG III B pour financer une partie des travaux de remise en navigation de la liaison Deûle-Escaut.
- 2004
- Avril : choix de l'équipe R&R suite à la phase individuelle du marché de Déf.
  - Juin : 2<sup>ème</sup> étape de concertation préalable
- 2004/2005
- Etudes pré-opérationnelles par SEM Ville renouvelée, mandaté par la CUDL.
- 2005/2006
- R & R intégrant les résultats des études, redéfinition du plan directeur d'aménagement du projet de l'Union.
- 2006
- Mars: 3<sup>ème</sup> étape de concertation préalable
  - Rendu de l'avant projet du CETI à la SEM ville-renouvelée.
- 2007
- 1er trimestre: nomination de l'aménageur, mandaté par la CUDL.
  - 2eme semestre début des travaux du CETI.

# INTRODUCTION

## Objectifs d'un séminaire de recherche

Un séminaire d'urbanisme ayant pour intitulé « Villes et territoires en crise » cherche à observer d'abord de manière générale les modes de fabrication de la ville c'est à dire comprendre la ville telle qu'elle existe, peser les objectifs que la société ambitionne d'atteindre pour améliorer son cadre de vie et enfin évaluer les moyens qu'elle entreprend pour les réaliser. La conjoncture économique et sociale actuelle définit l'Europe du Nord Ouest et spécifiquement notre département du Nord de la France en crise relative. Le tissu urbain se transforme sans cesse selon cette conjoncture pour s'adapter au mieux à celle-ci. Pour autant, nos villes sont chargés d'histoire et il s'agit également d'en tenir compte. Les marques que le territoire enregistre par cette crise est donc le sujet principal de notre recherche et le site de l'Union, territoire à cheval sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos en est une illustration. Marqué par le développement industriel fort du XIXe et du XXe siècle puis par le déclin du secteur presque mono orienté sur le textile, ce site est aujourd'hui à la fois en désolation et marqué d'un fort potentiel de développement. On le pressent notamment à son accessibilité accrue par les multiples infrastructures développées au temps de la gloire de l'industrie locale et par sa position géographique centrale sur le versant Nord-Est de la métropole, donc à sa proximité des deux centre-villes de Tourcoing et Roubaix, sans oublier la frontière belge à moins de deux kilomètres.

## Problématique de la recherche

Notre ambition autour de ce thème de recherche est dans un premier temps d'observer et de comprendre ces « modes de fabrication de la ville » introduit précédemment. Cela reste un fil directeur sur l'ensemble de notre travail. Le second élément fondateur de ce document est la volonté d'appliquer notre curiosité sur un objet précis: la restructuration d'un territoire bien spécifique de notre métropole, la zone de l'Union et le projet urbain qui doit régir la mise en oeuvre de celle-ci dans les années à venir.

Pour cela, nous nous sommes penchés sur l'analyse du territoire existant avant de chercher les sources d'un grand projet urbain comme on le présente aujourd'hui. Un préalable historique cartographique et morphologique introduira d'autant mieux les questions de la genèse du projet urbain que nous abordons en première partie. Nous tentons de retrouver les premières traces de l'idée de pôle tertiaire sur cette zone en friche à travers la construction de la tour Mercure et de l'analyse d'un document municipal de l'époque puis retraçons les diverses études menées sur le thème de la reconversion du territoire de l'Union.

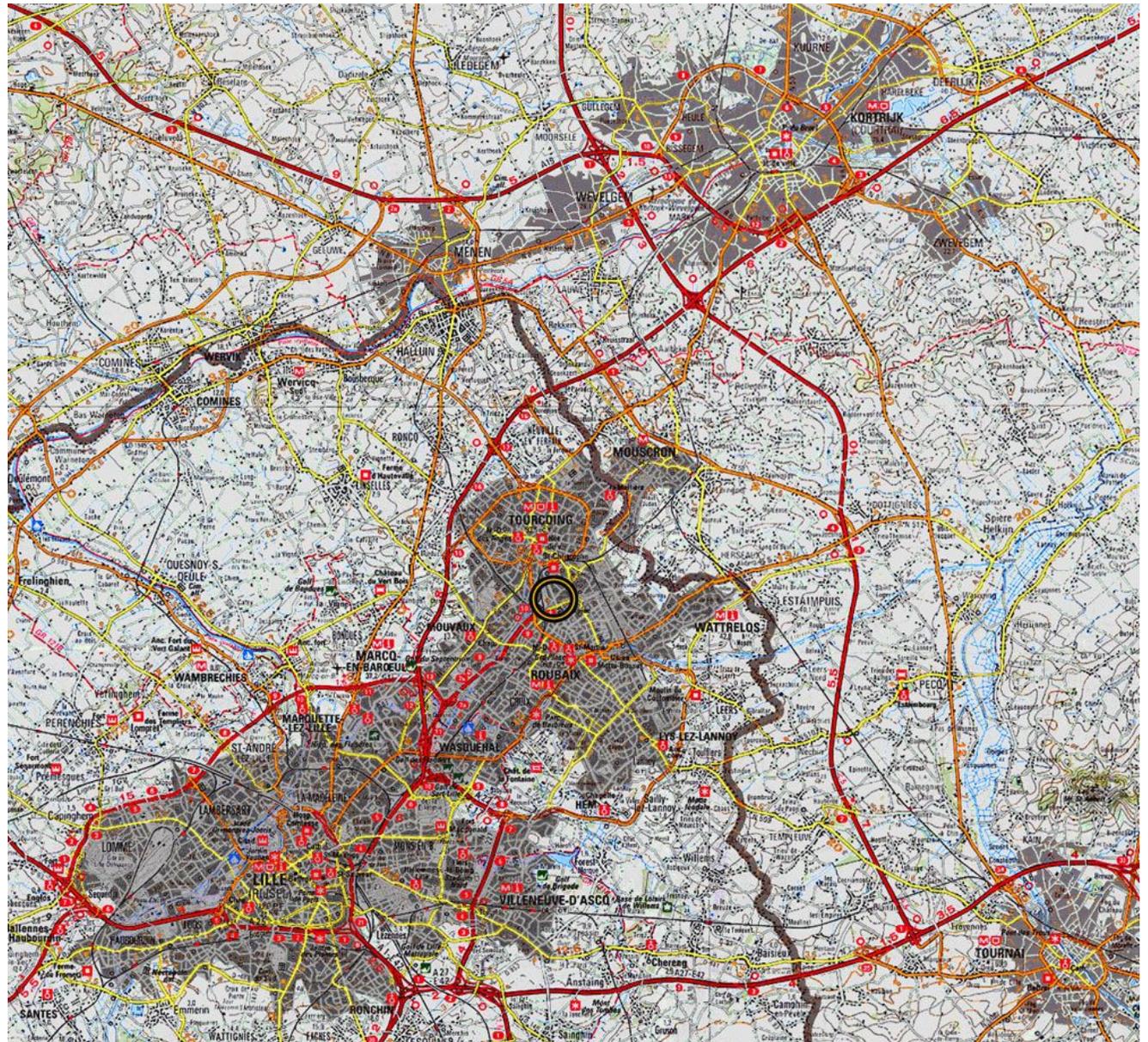
Dans un deuxième temps, nous rentrons dans la problématique du pôle d'excellence métropolitain en montrant à quoi correspond cette appellation et quels sont les objectifs et les moyens mis en oeuvre pour aboutir à l'ambition définie.

Nous terminons notre mémoire par une analyse critique du projet urbain retenu après le marché de définition de 2004 dont l'auteur est le cabinet Reichen & Robert & associés. Inscris dans le 21e siècle, il s'agit d'évaluer si ce projet respectera pour autant la nouvelle approche globale de conception, réalisation, gestion, évaluation d'un projet dit de développement durable. Appliqué à un projet urbain de reconversion de ville comme l'est notre exemple présent, on parlera de *renouveau urbain durable*; c'est d'ailleurs le titre de la synthèse de recherche qui nous a servi de base pour émettre cette analyse.

# Préambule cartographique et morphologique

## Situation Géographique

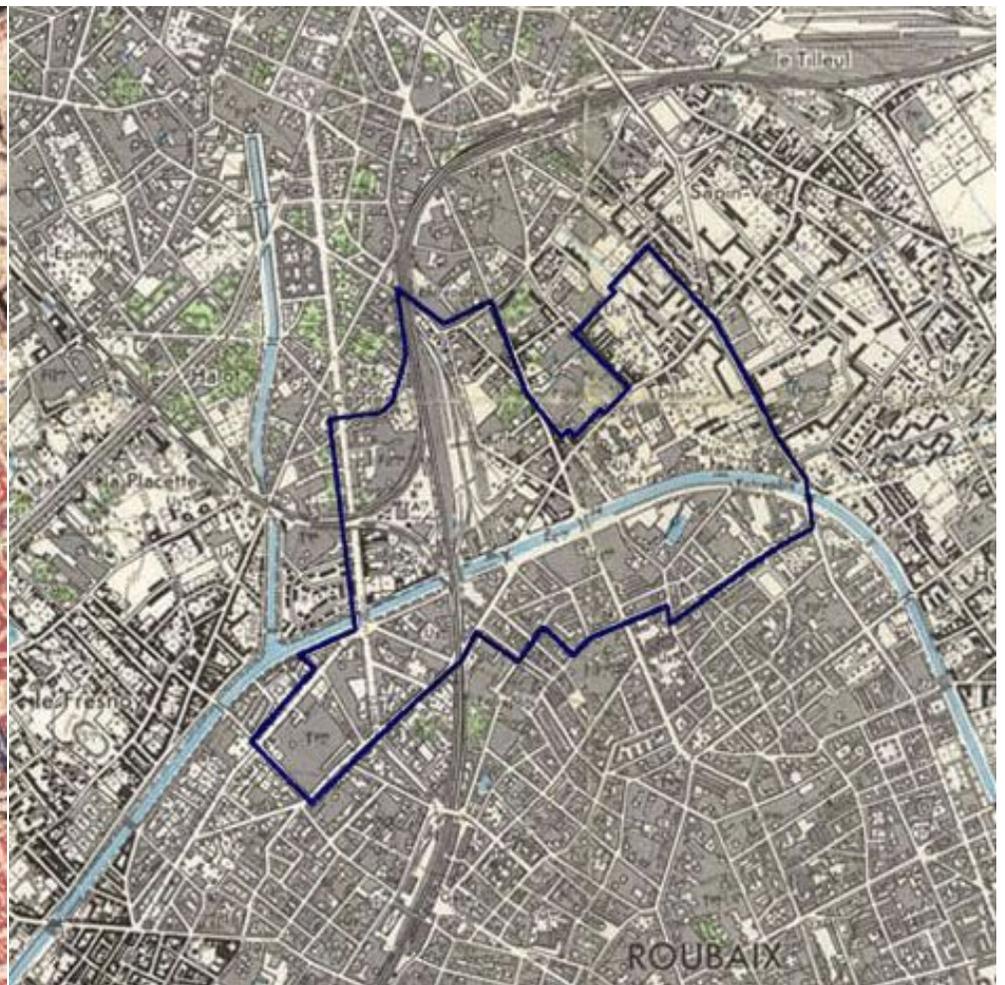
L'union est située au coeur de la métropole transfrontalière qui va de Lille à Courtrai. Elle se situe également entre les deux centres de Tourcoing et Roubaix à l'extrémité de la Voie Rapide Urbaine et à moins de 2 Km de la frontière Belge.



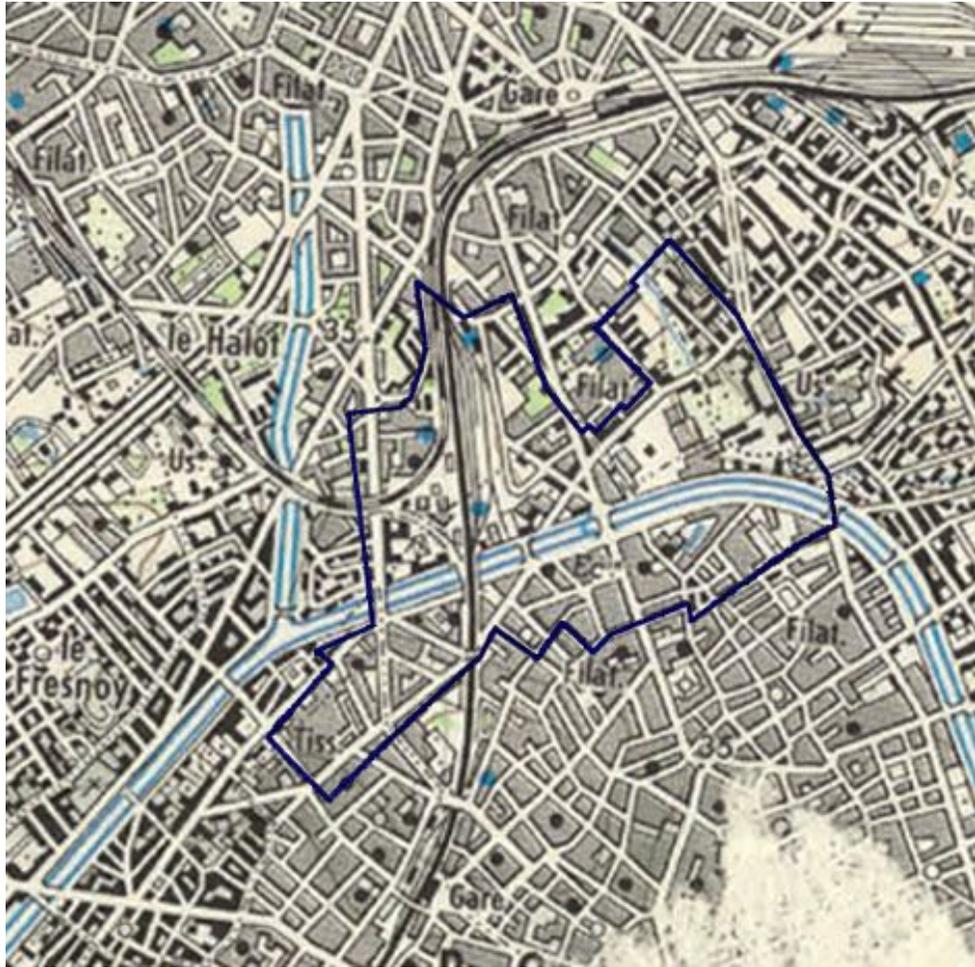
## Historique cartographique du site de l'Union.



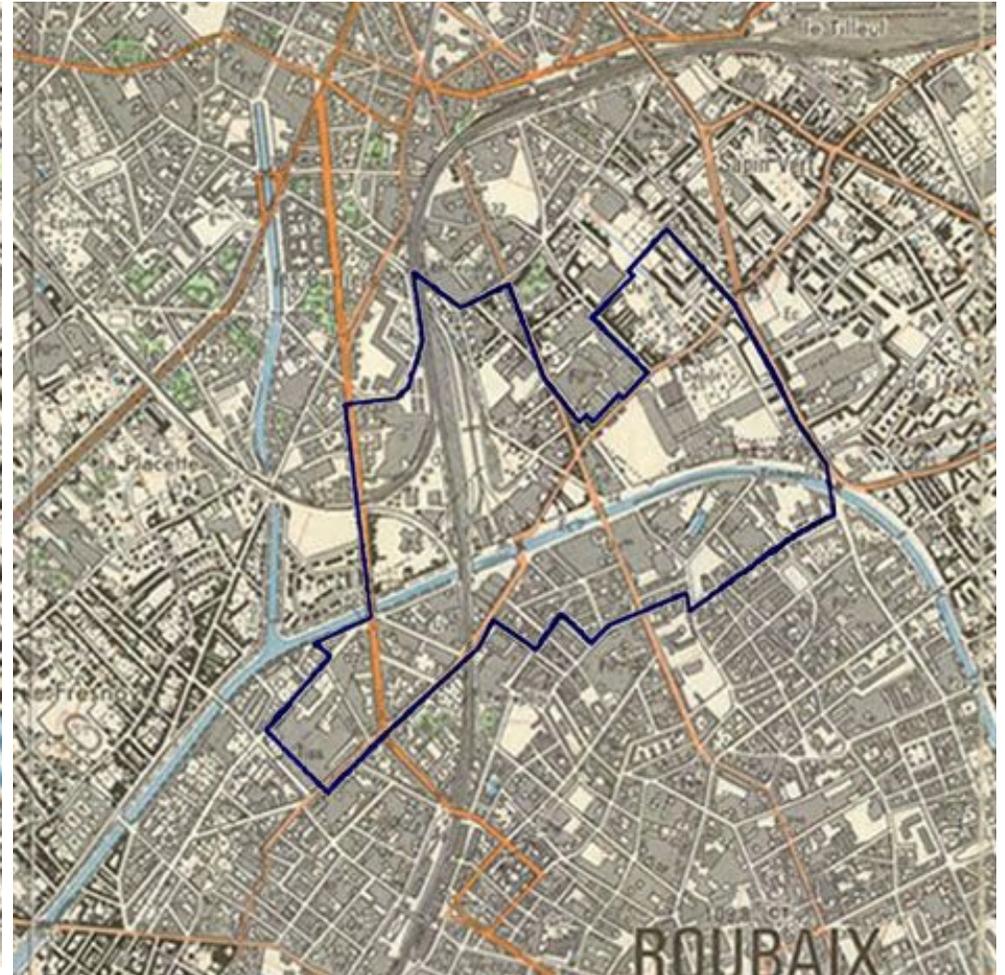
1941 : Le secteur de Roubaix est dense, la gare occupe une grande partie du territoire de Tourcoing et quelque terrains restent inoccupés à l'est.



1958 : Les grands ensembles de logements densifient le site à l'est sur la commune de Wattrelos.

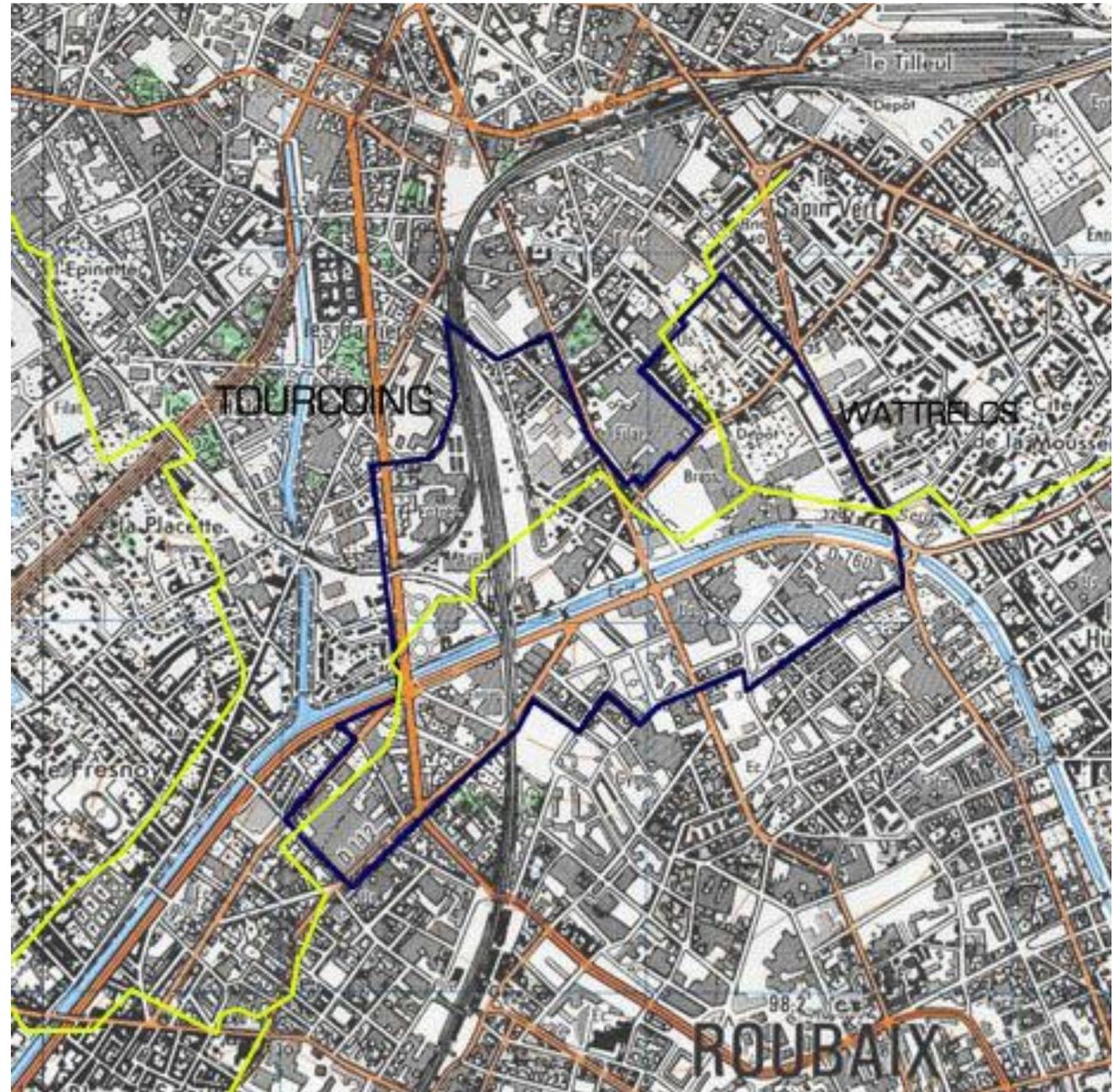


1970 : Les de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos sont totalement continues et connaissent l'apogée de la densité urbaine. Quelques petits trous commencent à préfigurer le déclin proche.



1978 : Beaucoup d'industries ferment leurs portes et des trous urbains se forment lorsqu'elles sont détruites. On perçoit la construction de la tour Mercure à l'ouest du site.

La carte IGN actuelle montre bien le mitage urbain qui caractérise le tissu urbain de Roubaix et Tourcoing de nos jours. Les frontières communales en jaunes sur cette carte montre bien le caractère intercommunal du site de l'Union.



## Vue aériennes et photos de site



*Vue aérienne vers 1978 de la zone de l'Union avant la démolition des friches industrielles. Seule l'ancienne gare SNCF est déjà en friche.*



*Photo oblique actuelle de l'Union: on remarque la grande friche verte de la gare SNCF et de Districhimie. A droite la tour de Terken encore habillée.*



La forte présence de la tour Terken et l'effet « perte d'identité » de son déshabillage.





La désolation actuelle du quartier...





Le riche passé industriel de l'Union: le peignage de la Tossée, une friche Roubaissienne réinvestie et L'usine Vanhoutryve, futur pôle image.



# 1. 1973-1997 : Les prémices d'un Grand Projet Urbain sur le Versant Nord-Est

## 1.1 Les années 70

### Le SDAU de 1969

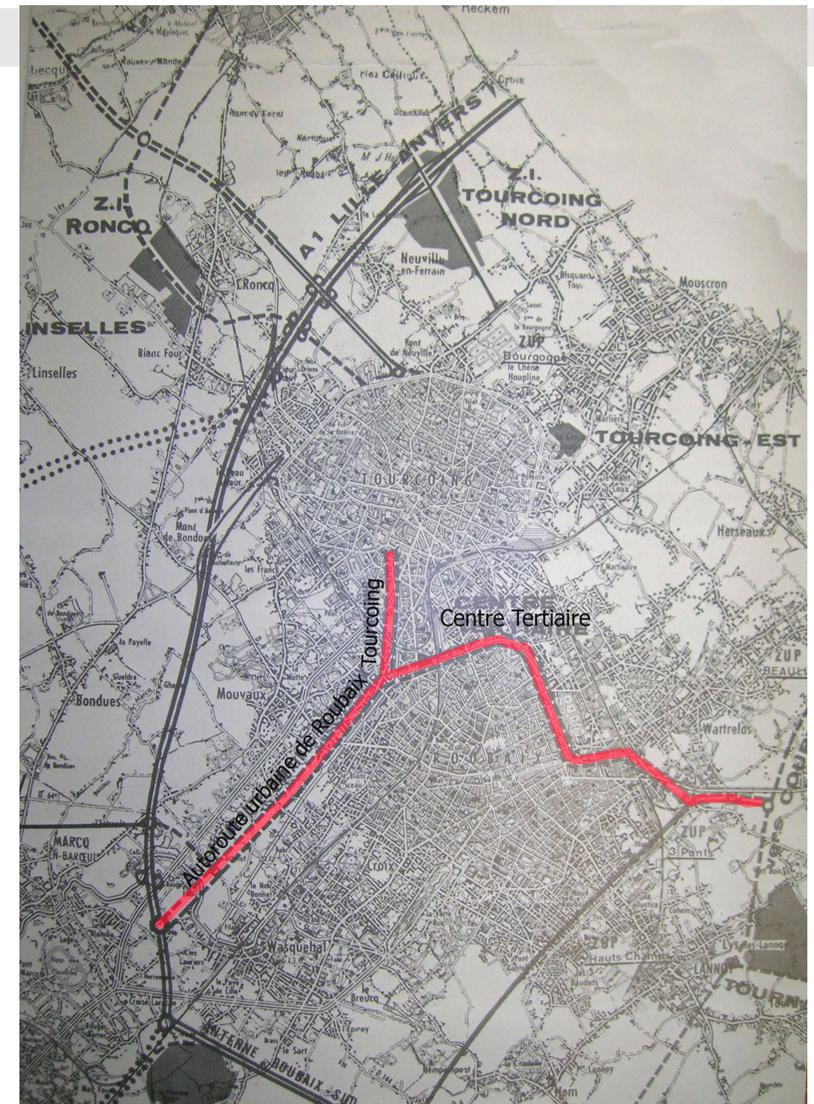
Dans le SDAU de 1969, on s'aperçoit de la volonté de requalifier le Versant Nord-Est. On y observe déjà le projet de le relier au centre Lillois à l'aide d'un grand axe urbain, appelé pour le moment « autoroute de Roubaix-Tourcoing », qui deviendra plus tard la VRU. La volonté de créer un centre tertiaire au centre du versant Nord-Est apparaît

### La CCI

En 1973, La CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de Lille-Roubaix-Tourcoing passe commande d'une tour de bureau, la tour Mercure, que les architectes Willerval, Depelsenaire et Thelot livreront 4 ans plus tard. La CCI a un poids important dans l'orientation économique de la métropole et donc dans les aménagements liés aux industries et au secteur tertiaire. De plus la Communauté Urbaine et un établissement tout récent (créé en décembre 1967 avec à sa tête Augustin Laurent, qui est également maire de Lille); ses compétences ne comprennent pas encore le développement économique de la métropole. La CCI est finalement la première à porter l'ambition de développer un secteur tertiaire sur le Versant Nord-Est à partir de la tour Mercure, au milieu de la forte présence des industries du site.



La tour mercure, copropriété entre la société Quelle et la CCI, à l'initiative de sa construction



Extrait de "la nouvelle bataille de Tourcoing", projet de VRU sur le canal et de centre tertiaire au sud de Tourcoing.

## La nouvelle bataille de Tourcoing

Néanmoins, il est intéressant de voir que la ville de Tourcoing, par sa publication La nouvelle bataille de Tourcoing, cherche à se valoriser, en tentant de regrouper les activités économiques et industrielles sur le boulevard périphérique ainsi que les ateliers, les magasins... Elle pense déjà également à améliorer la qualité de son paysage urbain et à réhabiliter le patrimoine immobilier industriel, thème toujours autant d'actualité.

Tourcoing se rend compte de la similitude des problèmes dans les villes voisines de Roubaix et Wattrelos. Ils se questionnent donc sur la structure éventuelle de réflexion et d'action commune aux villes en question, notamment en proposant une SEM, un syndicat intercommunal, une association de type 1901 ou un établissement communal de nature industrielle.



*Extrait de "la nouvelle bataille de Tourcoing", Le centre ville et son nouveau centre tertiaire.*

## 1.2 Le déclin des années 80

### La crise dans le textile

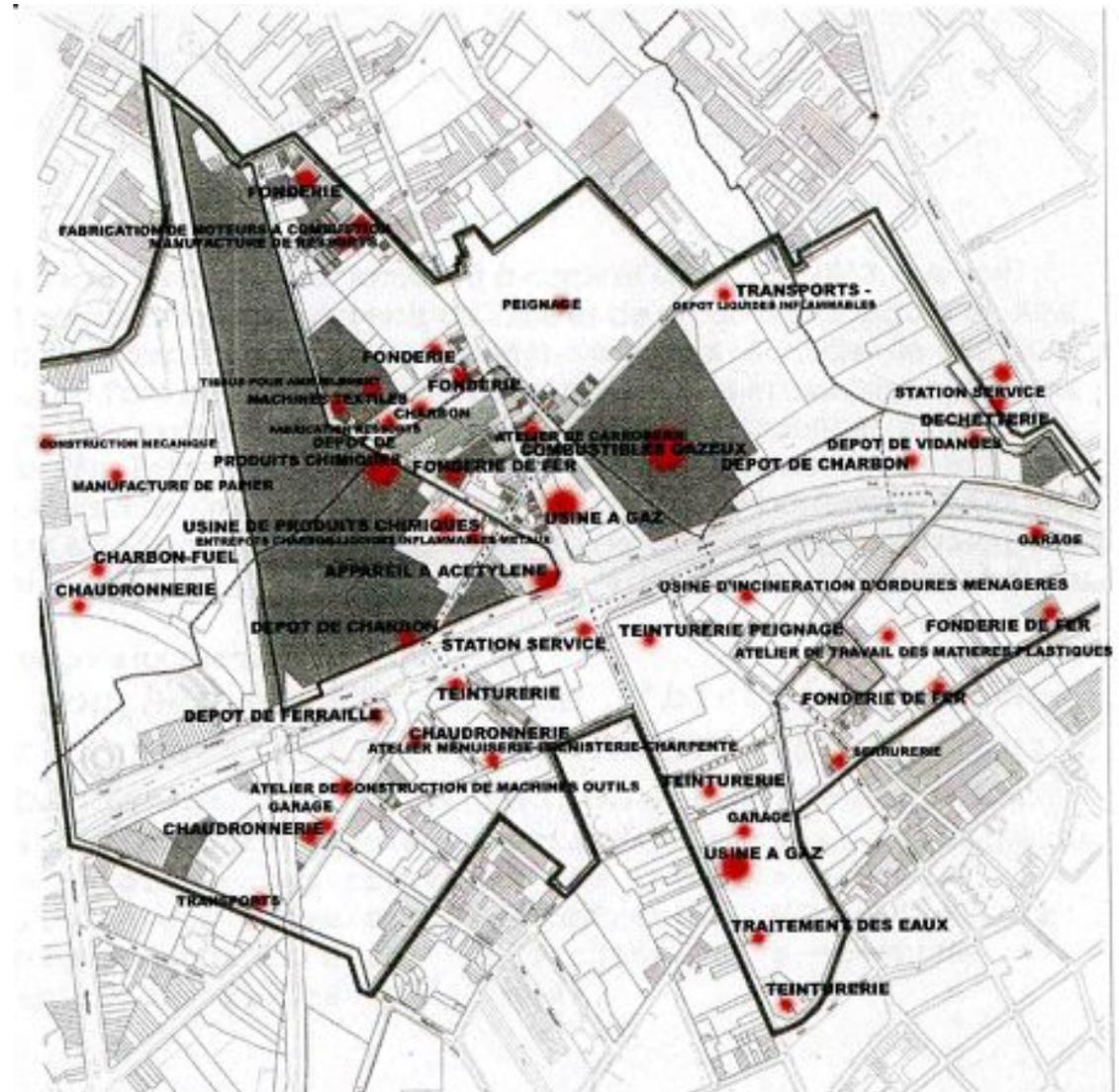
L'union est un site dominé par l'industrialisation du XIXe siècle et XXe siècle, et par ses conséquences successives: mixité habitat-industrie, maisons de maître, population ouvrière, opération d'habitat social des différentes époques....

Au début des années 80, le versant Nord-Est pers un grand nombre de ses industries, dû à la forte crise économique du textile. Les handicaps du secteurs sont liés au fait que les industries se modernisent et donc l'effectif utile diminue. La seconde crise engendrant des fermetures successives, le taux de chômage augmente et transforme rapidement le « versant Nord-Est » de la métropole Lilloise en un territoire en crise dont il faut s'occuper rapidement.

### L'étude de la CCI

La CCI et la première institution métropolitaine à chercher des solutions, en prenant pour cible le site de L'Union. Elle s'appuie sur l'ouverture des frontières comme une chance offerte au versant Nord-Est. Elle considère le site de l'Union comme une de ses priorités pour les vingt années à venir. Elle présente donc en mai 1993 trois études de projets, intégrant un projet culturel, un projet sportif et une étude poussée sur la situation foncière des entreprises, toujours en déclin déclinant ainsi la triple vocation du site de l'Union.

De son étude sur les entreprises, la CCI retient l'importance de l'activité économique sur le site. Le tissu économique du site est marqué par la vocation industrielle, et notamment textile. On trouve, de fait, de nombreuses usines ou des ateliers. Pour les deux autres études, elle se base sur l'existant pour appuyer le besoin d'équipement sportif et culturel.



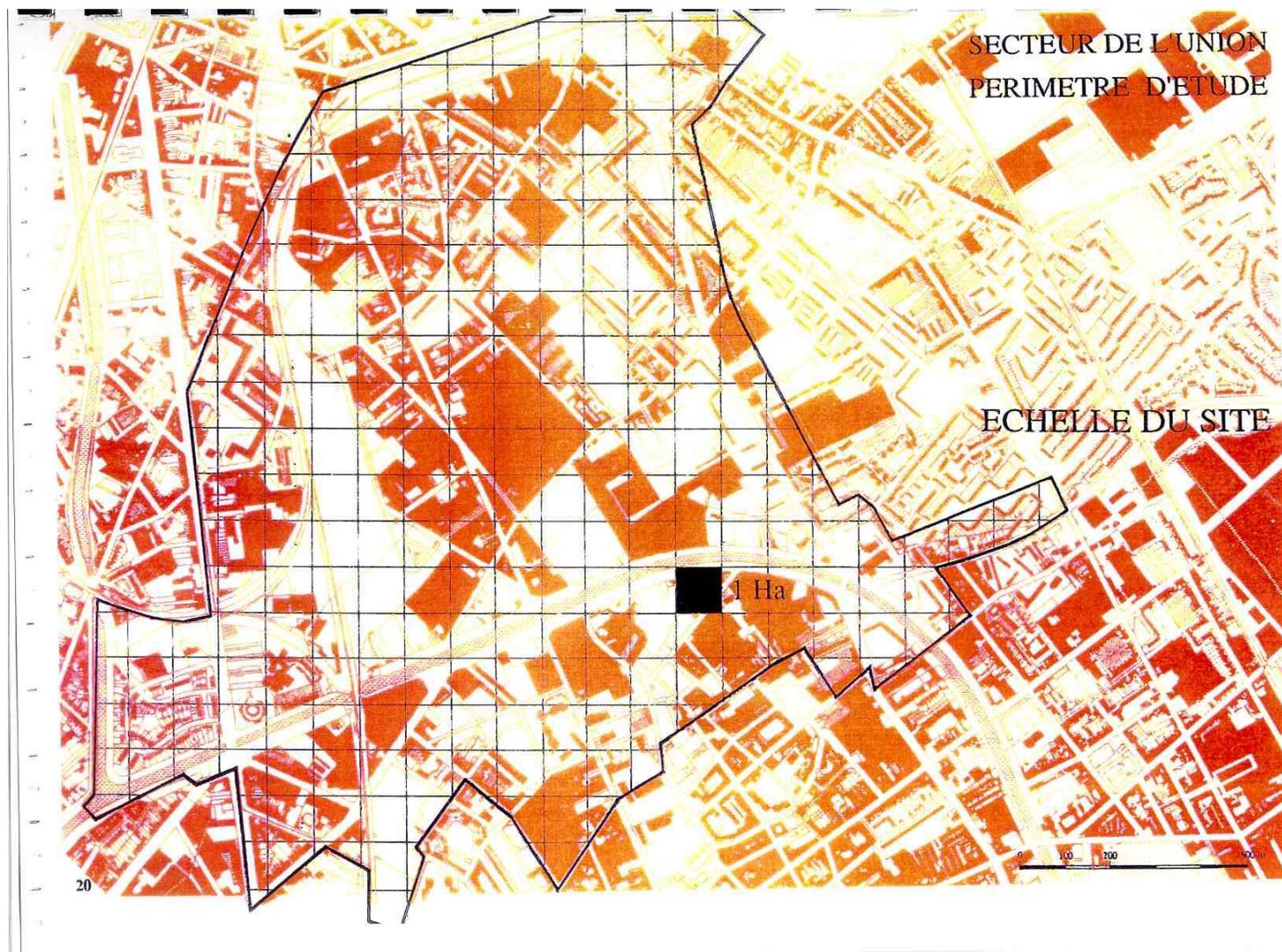
*Répartition des anciennes industries sur le site de l'Union*

### 1.3 1992, L'union identifié comme un grand projet urbain métropolitain.

#### L'étude de la CUDL de 1993

Parallèlement à l'étude de la CCI et sans consultation avec celle-ci, La CUDL confie une étude sur la restructuration urbaine possible du site de l'Union à l'architecte-urbaniste Lillois Dancoine. Le site de l'Union vient alors d'être retenu dans le contrat d'agglomération, conclu entre l'état, la région et la CUDL, parmi les diverses actions de restructuration et de requalification urbaine.

Elle considère également la situation stratégique du site aux vues de la proximité de la VRU, de la route de la laine, de la proximité frontalière. La CUDL considère la nécessité de situer l'Union à l'échelle européenne. En effet, on cherche à avoir une métropole franco-belge s'étendant jusque Courtrai, dans laquelle l'Union pourrait occuper une place presque centrale. De plus, selon cette étude, elle dénote un manque d'équipement de loisir et d'espaces de plein air, sur la Métropole. Elle voit donc dans le site de l'Union une potentialité à l'échelle métropolitaine.



*Extrait de l'étude préalable de restructuration urbaine: Site de l'union - Périmètre d'étude*

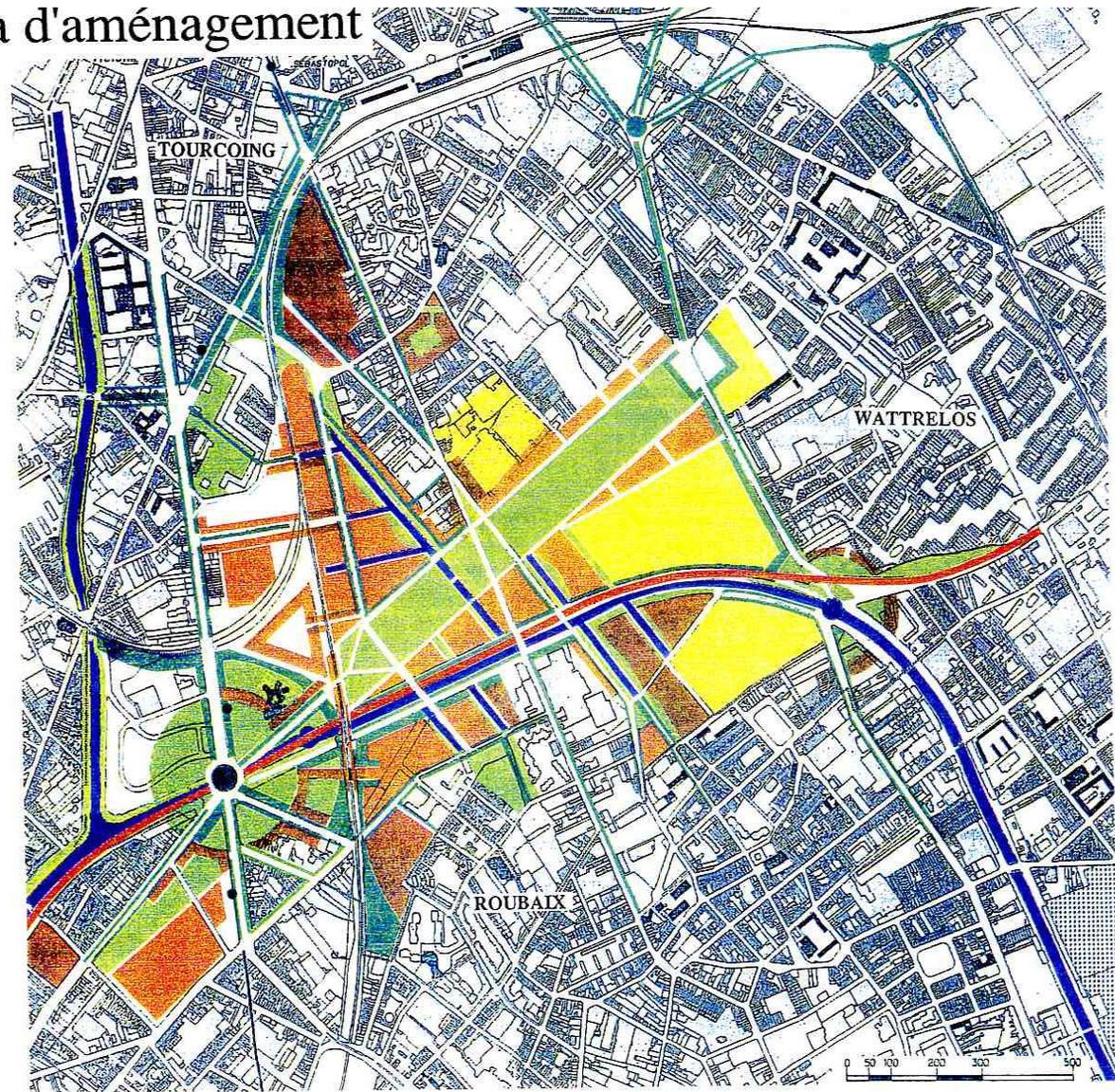
Le site de l'Union a une potentialité qui tient à sa situation stratégique combinée à l'état de mutabilité par les friches industrielles par exemple. Or dans les communes urbaines on trouve rarement de terrains libres.

Le site de l'Union n'est pas, selon l'analyse de la CUDL, un quartier à part entière. Il est composé de morceaux de ville en frange des trois communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Ces fragments se trouvent séparés par des voies ferrées, par le canal ou encore par de grandes emprises industrielles.

La CUDL présente trois points essentiels dans le développement de l'Union:

- Constituer un pôle d'envergure
- Transformer les potentiels locaux en composants métropolitains
- L'Union doit être un pôle multifonctionnel.

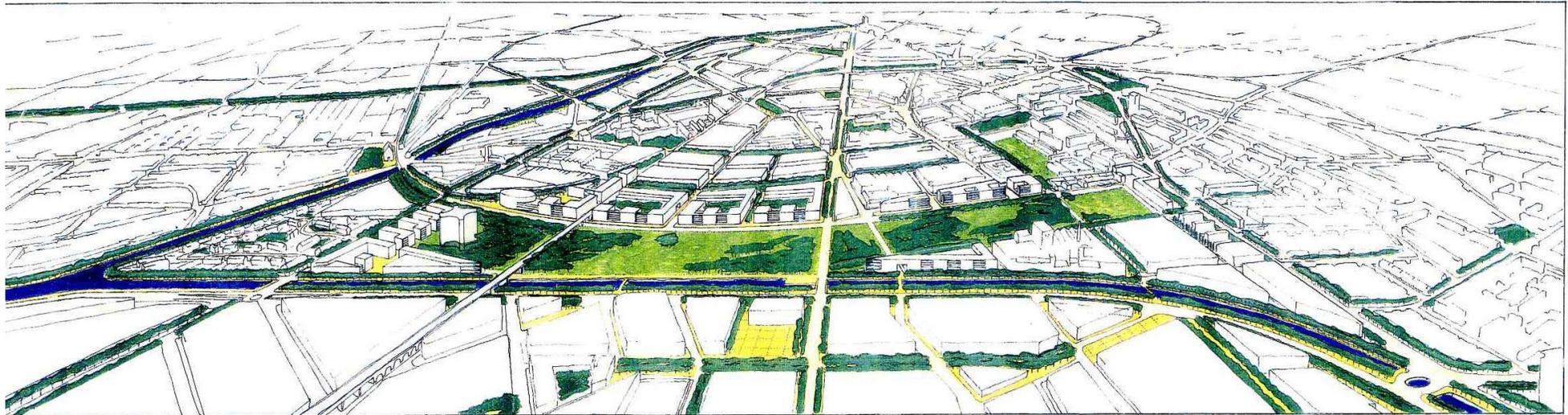
## Schéma d'aménagement



50

*Schéma d'aménagement proposé par Dancoine*

## L'étude de Devillers



*Perspective du projet de Devillers sur la zone de l'Union (on reconnaît l'élément programmatique principal amené par Devillers: le parc de 15 Ha)*

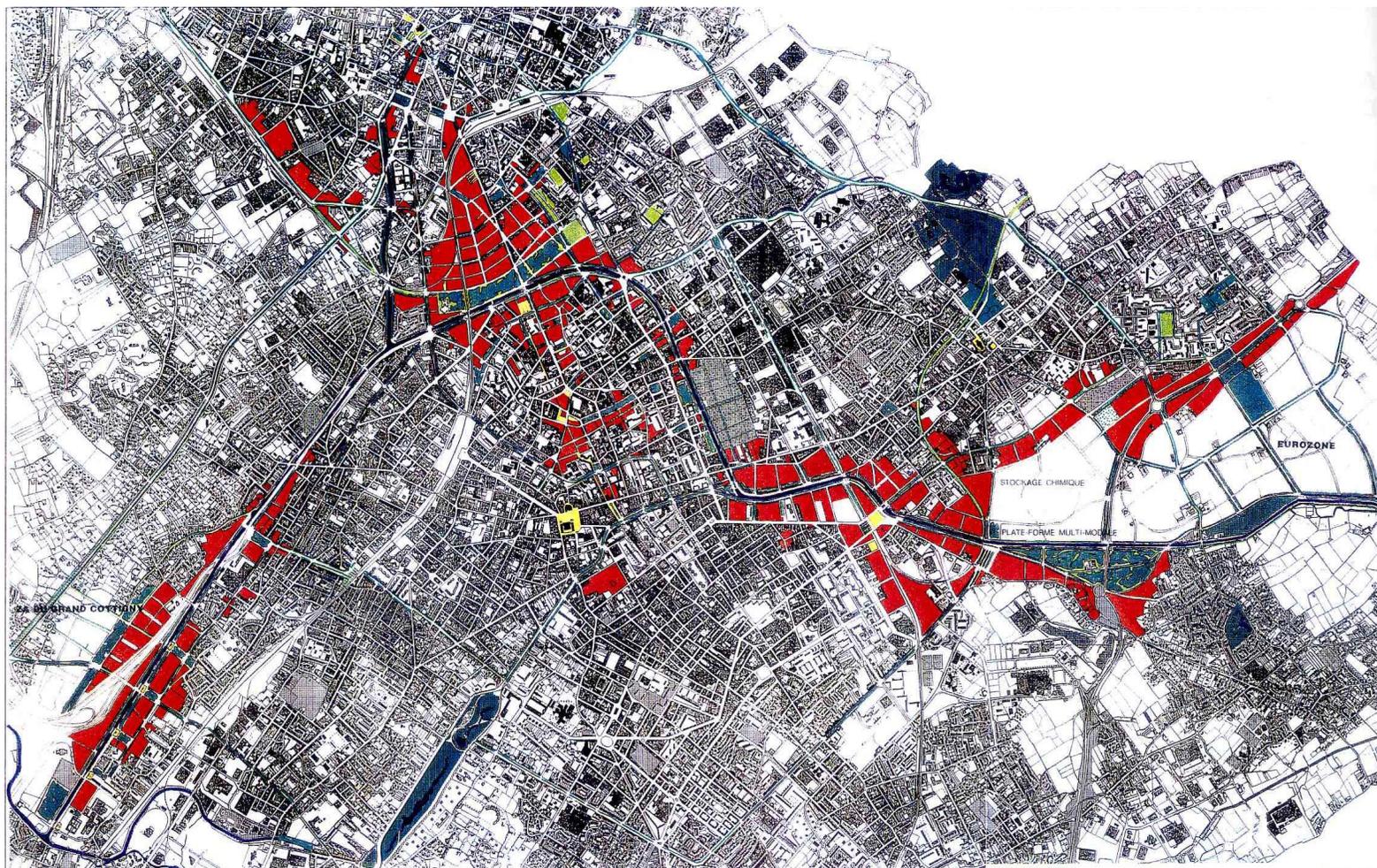
La CUDL mandate Christian Devillers et AMAVI pour une étude sur le canal de Roubaix, ce dernier étant inscrit en 1992 dans le contrat d'agglomération autour de la thématique de l'eau prise au sens environnemental. L'idée étant lancée par le chef du contrat d'agglomération pour faire face à la demande d'intégration du canal. Ceci fera émerger l'union et l'intégrera dans le SDAU. Ce projet est lauréat du concours international initié par la CUDL un an auparavant ( la procédure non issu d'une procédure de marché de définition).

L'étude se divise en deux parties; l'une est publiée en octobre 1994 à destination de l'ADULM et la CUDL (sur les territoires traversés par le canal de Roubaix) et l'autre en décembre de la même année à destination des Villes de Roubaix et Tourcoing. Dans son dossier pour la CUDL, Devillers voit le canal comme une épine dorsale de tout un territoire intercommunal. Il se sert des friches industrielles pour appuyer son projet. Dans le GPV pour Roubaix-Tourcoing, il s'agit d'un zoom de son étude sur les territoires concernés et notamment sur la zone de l'Union

le GPV deviendra un plan de référence pour Roubaix grâce à la collaboration de l'agence d'urbanisme et de la ville de Roubaix. Néanmoins pour la réalisation du boulevard urbain, idée que Devillers défend contre celle de prolongation de la VRU, la DDE fut contrainte par le code des marchés publics à une procédure d'appel d'offre. Le concepteur en ayant été éliminé, le devenir du projet lui échappa . Même si le principe général du boulevard est conservé, les intentions précises du concepteur ne furent pas portées jusqu'à leur réalisation.

De cette étude, quatre axes d'action sont mis en place : le canal, les grandes infrastructures, les parcs et l'aménagement des quartiers.

Malgré la volonté du concours de transformer le canal en voie rapide, Devillers propose de le garder et d'y aménager des promenades urbaines pour redonner aux quartiers traversés des espaces publics d'une certaine qualité. Le tronçon de VRU est réimaginé comme un boulevard urbain le long du canal. De circulation lente mais de grande capacité, il permet d'irriguer largement, tout en évitant la césure d'une VRU.



*Plan général du réaménagement du canal et de ses alentours*

Le parc initialement prévu pour 20 Ha (soit comme Bercy à Paris) le long de la berge Nord du canal servait la non paupérisation de la zone. Des ramifications de ce parc pénètrent selon Devillers dans le tissu existant de la vie de quartier. La préoccupation essentielle étant de « valoriser l'existant au bénéfice des habitants actuels », il se prolonge donc vers l'habitat social. Au Sud-Est de la zone, le tissu parcellaire incite à l'intervention type petit parc de quartier alors qu'au centre les grandes parcelles de friches permettent cette logique de parc urbain.

La stratégie d'aménagement adopté dans ce plan vise à résidentialiser les quartiers d'habitation (là où l'habitat se dégrade actuellement) et d'autre part à développer des parcs d'activités urbaines pour attirer les entreprises et assurer la mixité sociale. Le « tissu urbain mixte, composé de petites maisons sur des parcelles étroites » est donc jugé préjudiciable à l'habitat et à l'extension de l'activité.

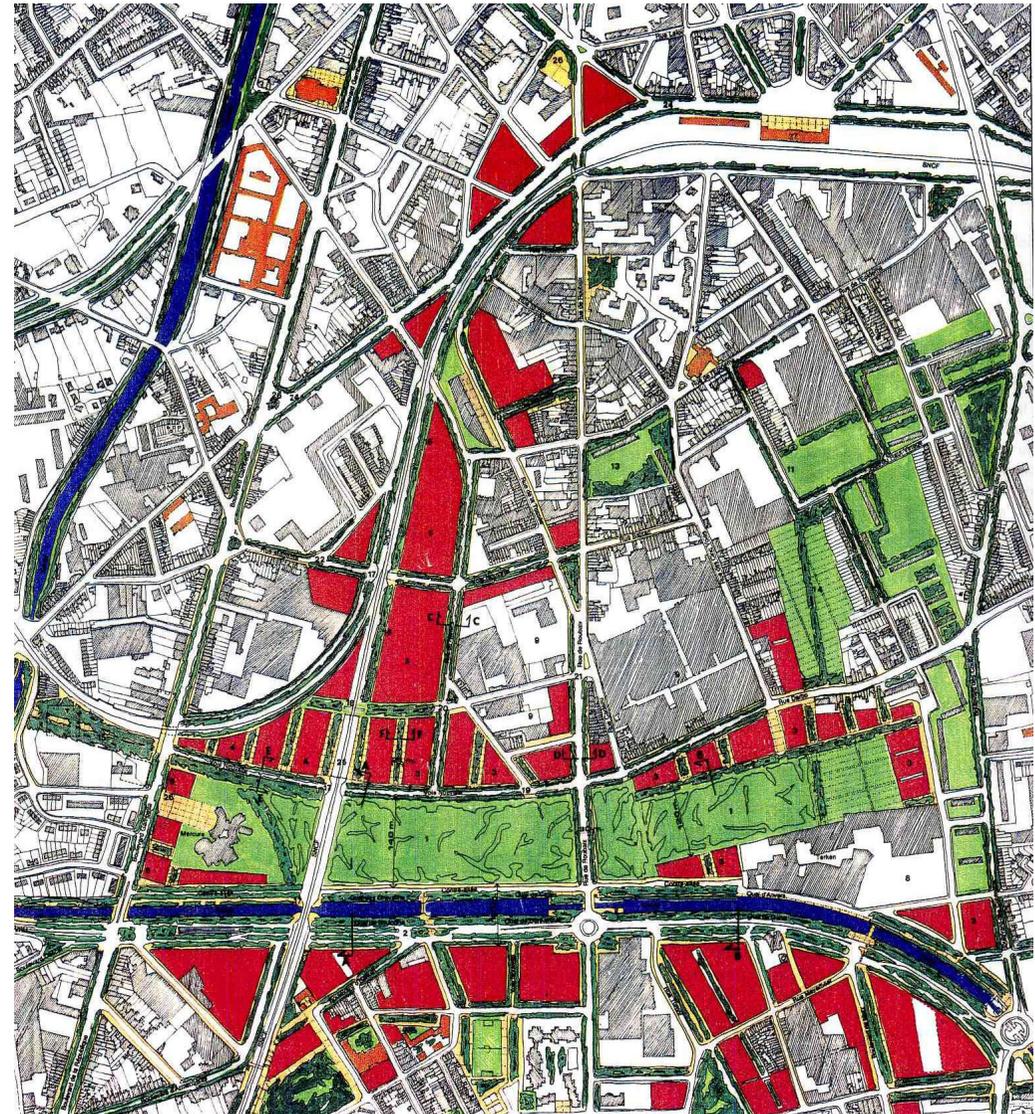
Devilleurs favorise un urbanisme de valorisation et une stratégie de repeuplement. En effet, les propositions pour le GPU s'appuient sur un certain nombre d'atouts et d'acquis. Elles s'inscrivent dans la perspective de la ville renouvelée, c'est-à-dire qu'il vaut mieux reconstruire la ville existante en tirant parti de ce qu'elle a accumulé dans le temps (formes urbaines, bâti récupérable, population, etc...)

Chaque site, dont l'Union, aura un phasage « transversal » qui se dessine par le POS, certains espaces publics et les logements.

Dans le cadre de la revalorisation urbaine de Devillers liées à la création du parc de l'Union et du boulevard urbain, il semble nécessaire de réhabiliter et reconstruire le quartier Nord du Cul de Four, ce dernier est en situation idéale pour profiter de l'impact bénéfique de ces grands programmes. Cette reconstruction se fait autour d'un grand jardin de 1Ha qui valorisera le quartier et offrira un cadre propice pour de nouveaux programmes de logements. Le secteur du pont des couteaux sera traité ainsi que l'aménagement des berges.

La restructuration du quartier Alma-gare s'effectue à partir de quatre actions :

- La création d'un jardin public de 2,6Ha
- Une revalorisation de la rue de l'Alma
- Une reconstruction des façades sur le boulevard de l'Union
- Un aménagement de la rue de la Guinguette



*Extrait du GPU de Roubaix et Tourcoing par Devillers, aménagement du site de l'Union*

## Pour un projet olympique , étude de Devillers en 1996

En juin 1996, est organisé un concours pour la candidature de Lille aux Jeux Olympiques 2004, sur l'aménagement du site de l'Union. Celui-ci est remporté par Devillers.

Les mutations foncières nécessaires à la réalisation du Boulevard de l'Union entraîneront nécessairement la reconstruction de tous les îlots riverains, à l'exception de l'usine Lepoutre. La vocation de cette rive sud du Boulevard de l'Union est mixte avec une dominante d'activités en immeubles de bonnes qualité dans l'alignement du boulevard et de logements autour des petits parcs de quartiers.

Parmi les différentes hypothèses de localisation du Palais Omnisports, les terrains situés entre la rue de Tourcoing et le boulevard d'Halluin avaient retenu l'attention du comité technique de cette étude. En effet, ce dernier a une desserte excellente par le boulevard et se trouve à distance idéale de la station de métro. De plus, on éviterait ainsi de construire dans le parc.



*Perspective du Site de l'Union avec le projet olympique (on reconnaît la silhouette d'un palais omnisports « à la bercy »)*

En 1997, JNC international réalise la charte d'aménagement en s'appuyant sur les conclusions de Devillers-AMAVI, pour le syndicat mixte du canal de Roubaix. Cette charte devient un document référence pour les futurs aménagements du canal. Il n'en sera pas de même pour les projets de Devillers

## 2. 1998-2004 : Construire un pôle d'excellence métropolitain

Dès lors que la CUDL reprend le sujet avec un portage plus important par les élus, le projet repart de l'avant et les premières actions se font sentir avant de concrétiser par l'initiation de procédures opérationnelles notamment celle concernant la conception programmatique et spatiale qu'est l'étude de définition.

### 2.1 Les premières actions

Le Groupement d'Intérêt Public qui tient le Grand Projet Urbain du Versant Nord-Est de la métropole Lilloise arrête le périmètre de droit de préemption urbain par délibération communautaire en juin 1998 et la CUDL confie cette tâche conjointement avec l'Etat en octobre de la même année. Les premiers sites acquis sont la zone de l'ancienne gare SNCF ainsi que le site Districhimie. Ces deux sites limitrophes en bordure de la voie ferrée à l'ouest et du canal au sud vont vite devenir le point d'appui pour exprimer le potentiel foncier que représente la zone de l'Union et pour éviter l'insalubrité une première campagne de démolition-préverdissement est réalisée sur ces sites à partir d'octobre 2001.



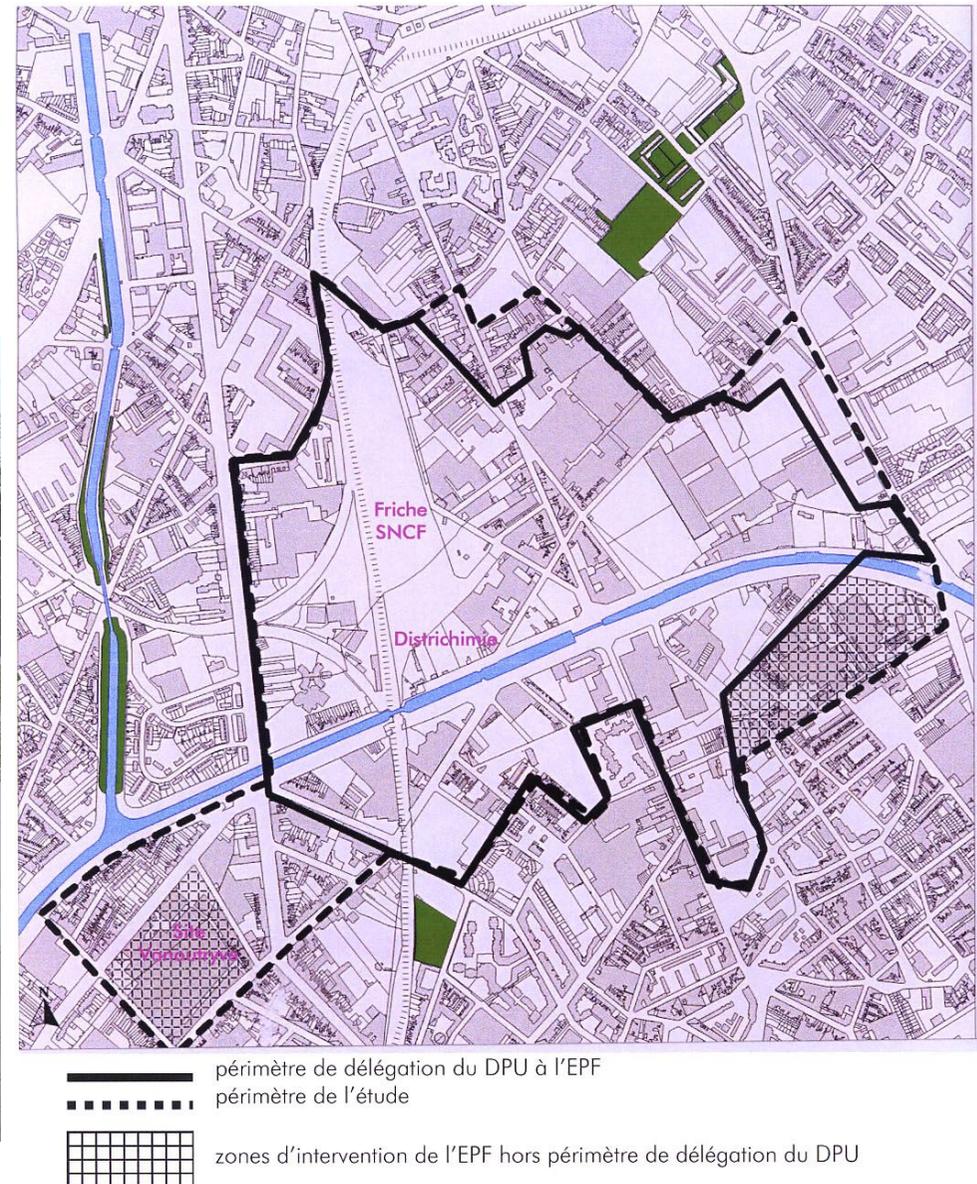
En s'appuyant sur la charte d'aménagement du canal de Roubaix que JNC international a rédigé pour le syndicat mixte du canal de Roubaix, la CUDL et la VNF prennent l'initiative d'une démarche intercommunale transfrontalière intitulée « Projet d'aménagement et de développement de la Deûle à l'Escaut ». Piloté par l'agence d'urbanisme de Lille métropole, ce projet envisage l'un des éléments importants pour l'attractivité future du site de l'Union qui est la remise en navigation du canal pour la plaisance (dont le réaménagement des équipements techniques). Cette initiative est à l'origine des travaux sur les berges du canal et sur les écluses qui ont pour but de requalifier ce futur axe majeur des déplacements doux (piétons, vélos et bateaux).

Le troisième élément marquant de cette phase de reprise du projet est la commande de nouvelles études de faisabilité. Une importante étude simule l'implantation d'un élément phare du projet: le palais omnisports. L'idée remontant pourtant du temps du projet olympique de Lille, elle ne suivra pas son cours puisque même aujourd'hui l'équipement métropolitain de l'Union reste une question en suspens.



*Travaux de rénovation de l'écluse.*

carte N°8 : périmètres d'étude et de délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) à l'Établissement Public Foncier (EPF)



## 2.2 Un pôle d'excellence métropolitain

### Le SCOT et la première consultation préalable

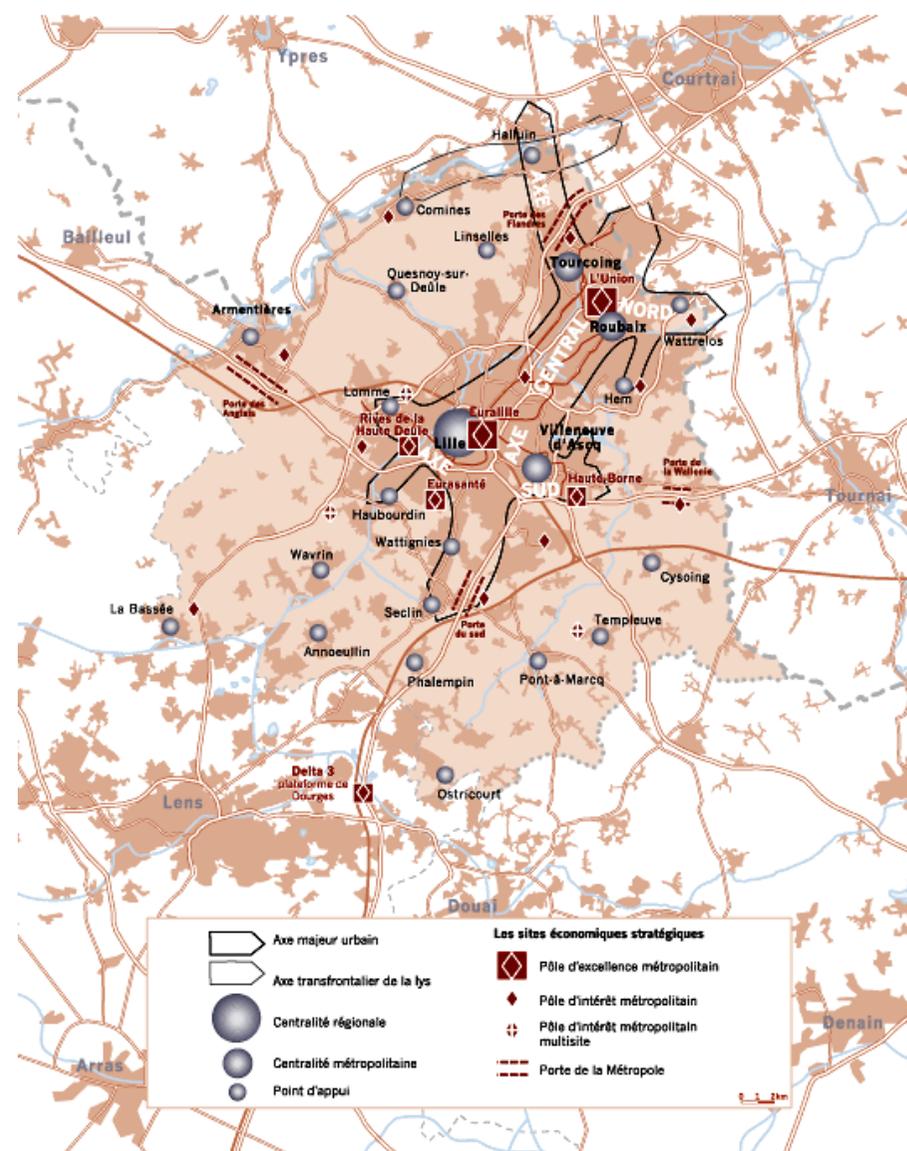
Avec le contrat d'agglomération de la CUDL de Juin 2000 et le SCOT de la même époque, toujours en vigueur aujourd'hui, l'idée de « Versant Nord-Est » disparaît au profit de l'expression d'équilibrage des centralités de la métropole. Les projets majeurs de la métropole sont ainsi nommés pôles d'excellence métropolitain et l'Union est confirmé comme site d'excellence prioritaire servi par le Grand Projet Urbain de Croix, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos. Ce GPU a préalablement intégré le projet de l'Union en son sein par la délibération communautaire de février 1999.

La première consultation préalable datant de Novembre 2000 est issue des modalités de consultation votées en conseil communautaire, ainsi que dans les trois municipalités concernées en juin de la même année. Elle donne lieu à la rédaction du premier dossier de concertation préalable qui retrace le passé du projet (de manière assez succincte en évoquant rapidement les études Devillers-AMAVI ainsi que la politique d'acquisition foncière) en autant que la présentation du site et les ambitions et orientations économiques sous-jacente à ce projet. Ce procédé de consultation de la future maîtrise d'usage étant désormais demandé par la loi, le mode retenu tient en ceci :

- 2 annonces dans les journaux locaux pour annoncer la future consultation;
- 15 jours de consultation du dossier dans chacune des mairies et mise à disposition d'un livre de recueil des idées;
- 1 réunion publique organisée dans chacune des mairies.

Les premières réunions publiques d'information sur le projet on donc enfin lieu en Novembre, deux ans après les premières acquisitions par l'EPF et font l'objet d'une validation par la CUDL.

### LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE



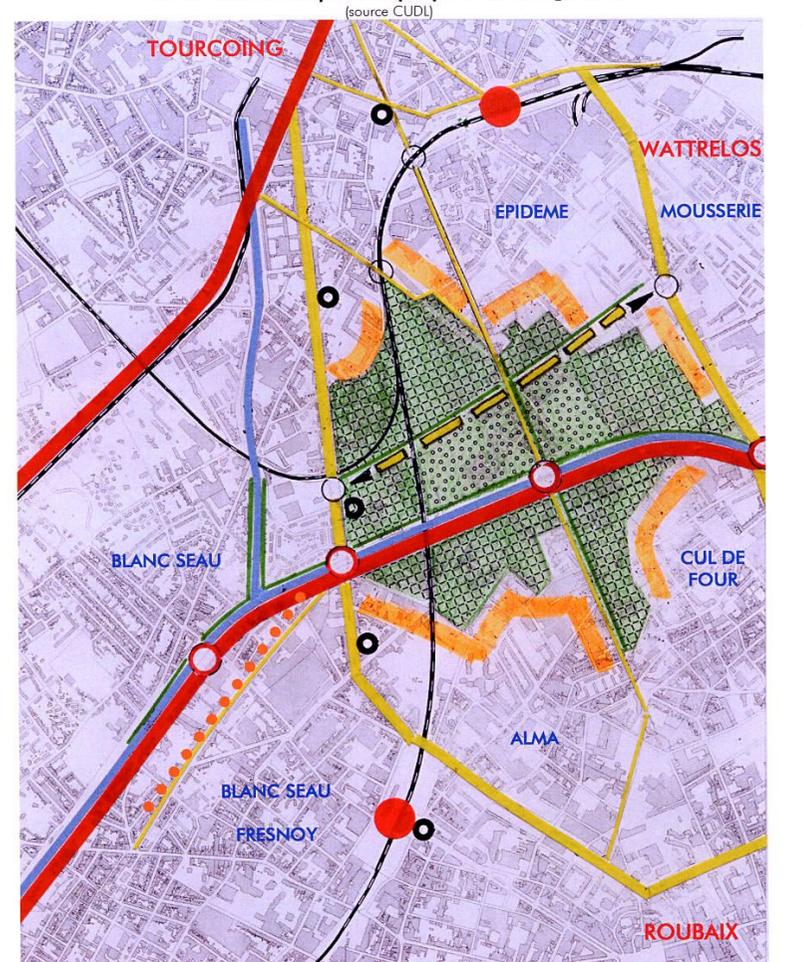
## Les ambitions d'un pôle d'excellence métropolitain

Après validation du compte-rendu de la consultation, les ambitions et enjeux du projet sont confirmés. Ils sont ainsi identifiés:

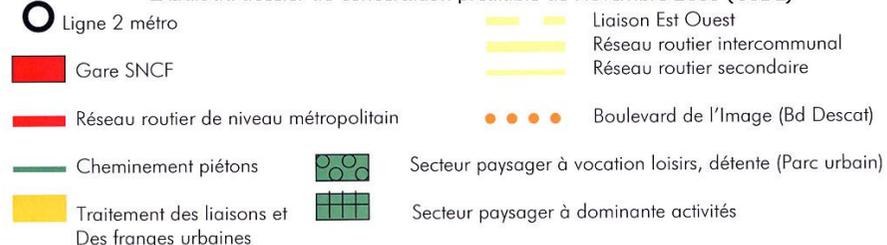
- l'Union doit contribuer à la structuration de l'espace métropolitain et devenir pour cela un des pôles et des moteurs principaux de rééquilibrage du secteur Nord-Est. Il doit faire écho à EURALILLE, autre pôle d'excellence prioritaire de la métropole;
- La dimension environnementale doit être un élément structurant du projet (appel aux concepts d'ECOPARC, HQE, Développement durable) et les déplacements envisagés respecteront les orientations du PDU (déplacements doux sécurisés,;);
- L'articulation avec les projets de requalification des quartiers avoisinants doit être importante;
- La vocation économique du site cible les hautes technologies de l'image, de la communication dans le prolongement des implantations récentes liées à la création du pôle image dont le CRRAV est un élément mais aussi en lien et en appui avec le secteur de la VPC lié aux technologies d'information et de communication. On évoque également la possibilité d'y développer des activités non polluantes en liant avec la dimension environnementale souhaité. On insiste aussi sur le fait qu'il ne faut pas pour autant porter concurrence aux efforts des collectivités locales pour restructurer et dynamiser les centre-villes.

On remarque à la lecture de ces ambitions que les volontés politiques de ce projet sont à la fois progressiste notamment dans la volonté de s'intéresser aux constructions HQE, aux notions de développement durable mais qu'elles procèdent encore d'une forte envie de changer l'image d'un secteur en désolation par la transformation de son économie. A l'instar du projet d'Euralille qui devait changer l'image de Lille, vieille ville industrielle grise en centre national voir international d'entreprises du secteur tertiaire, l'Union doit, à son échelle métropolitaine, changer le destin du Versant Nord-Est de la métropole.

Carte 12 : les enjeux du projet d'aménagement



Extrait du dossier de concertation préalable de Novembre 2000 (CUDL)



Par ailleurs, on lit également que les premières orientations économique du site s'orientait vers la VPC et l'image. La CUDL ajoute à ce titre l'acquisition de la friche Vanhoutryve à la mission de l'EPF, cette même année 2000. Le textile n'apparaît donc pas encore directement dans les priorités du projet économique.

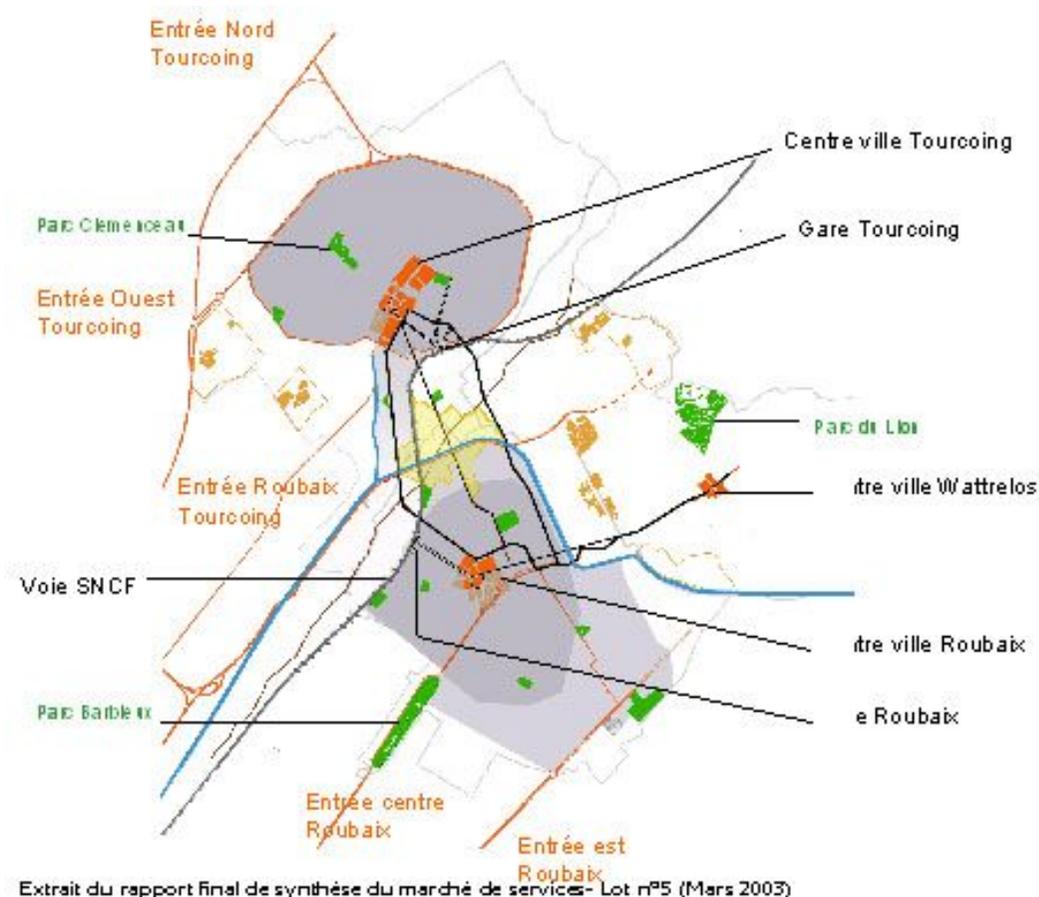
On peut enfin suggérer qu'il y a soucis de faire attention à la couture du projet aux tissus existants, s'agit-il de tirer les leçons d'Euralille que l'on a critiqué de ne pas se soucier de l'échelle locale qui l'entoure. On soulève par la même occasion, le problème de la concurrence directe avec les centres villes qui ont connu la même crise économique et sociale que la périphérie dans les années 70 et 80 et qui ont fait l'objet de projets de restructuration urbaine et économique depuis les années 90 jusqu'à aujourd'hui. C'est peut être d'ailleurs un premier élément pour expliquer la longue attente avant de voir partir le projet de l'Union, les villes, même acteurs intermédiaires dans ce projet préférant fortifier l'attractivité de leur centre ville en priorité.

### Vers le marché de définition

Cette étape de validation des enjeux passée, il reste toujours la question de la transformation de l'ambition en éléments tangents comme un programme et une volonté spatiale et sociale du lieu. L'idée de pôle d'excellence métropolitain sur le site de l'Union a mûri mais il reste un long chemin de conception avant de pouvoir prétendre tenir un projet urbain de grande envergure. Et c'est pourquoi la maîtrise d'ouvrage a sans doute opté pour une procédure de marché de définition.

En vue de cette étude de définition, la CUDL a commandé des études et tenu un marché de services en 4 lots, réalisées en 2001 et 2002:

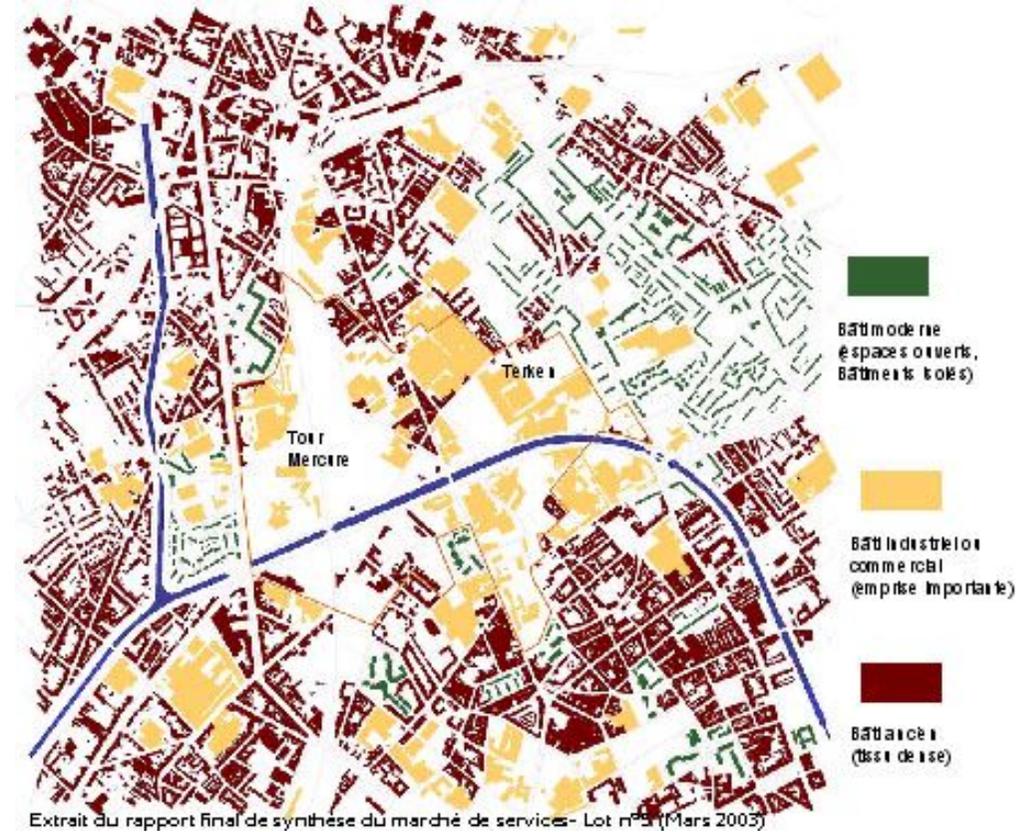
- **Lot 1** : Voirie, assainissement, réseaux (qui se pose la question des accès, de la desserte en énergies et de la gestion de l'eau)



- **Lot 2** : Approche urbaine paysagère et patrimoniale (qui s'intéresse en outre aux typologies bâties, aux équipements de proximité existants et à la liaison avec les quartiers existants)

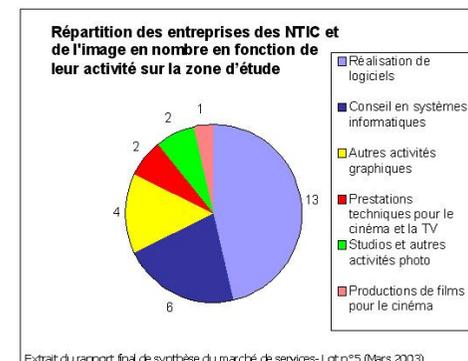


Extrait du rapport final de synthèse du marché de services- Lot n°5 (Mars 2003)



Extrait du rapport final de synthèse du marché de services- Lot n°5 (Mars 2003)

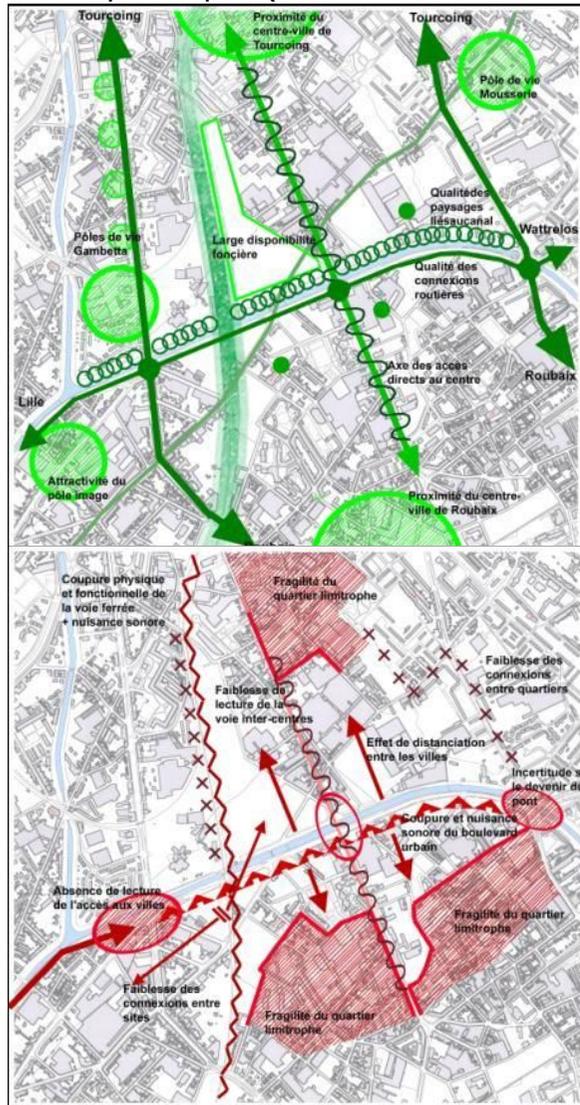
- **Lot 3** : Prise en compte des projets des entreprises implantées sur le site - approfondissement des éléments de programme envisagés.



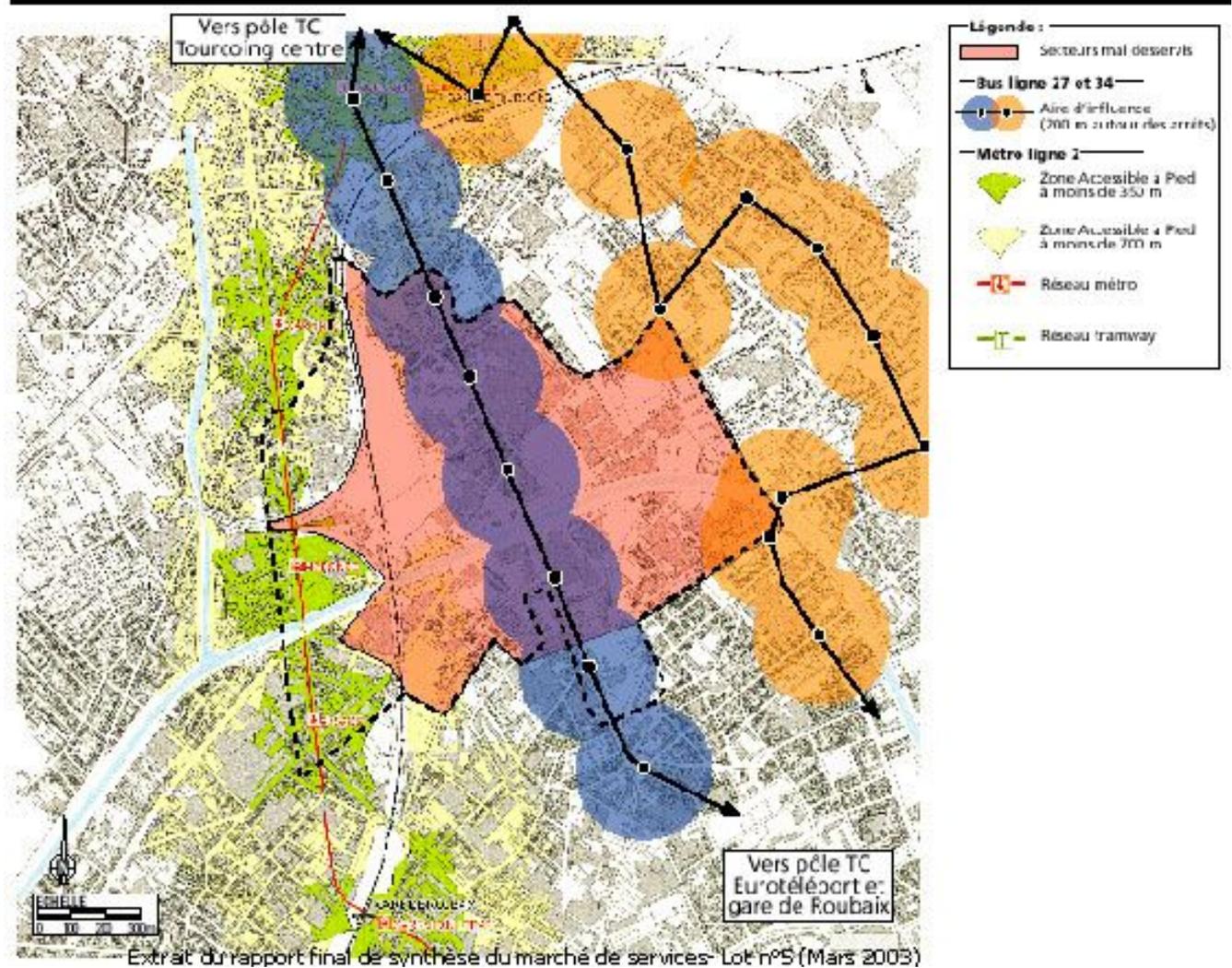
Extrait du rapport final de synthèse du marché de services- Lot n°5 (Mars 2003)

- **Lot 4** : Analyse environnementale sur l'urbanisme - déplacements urbains (avec l'analyse de l'impact du parc de 15 Ha et les possibilités de couverture du secteur par le réseau de transports en commun)

La synthèse de ces études nommée Lot 5 est livrée en Mars 2003 par *Barbier Frinault & Associés* et recense les éléments importants et émet deux cartes synthétiques (**atouts** et **faiblesse** du site).



## Aire d'influence des Transports Collectifs

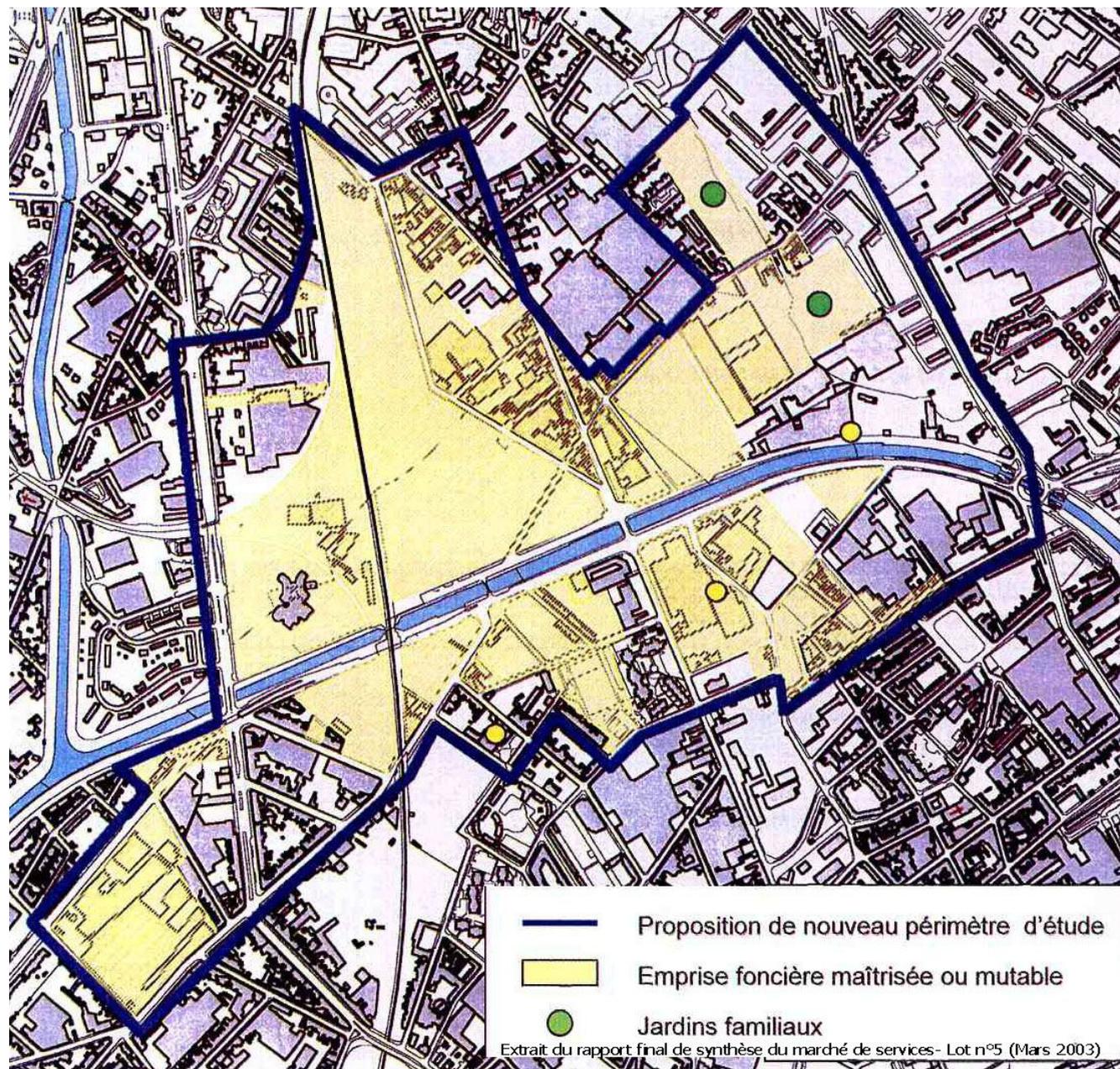


Un étude supplémentaire a été réalisé par Sunergon en octobre 2002 sur l'implantation d'un projet campus fibres et textiles (Centre Européen des Non-Tissés). Apparaît ici la nouvelle orientation économique du projet autour de l'industrie des textiles innovants. Le réseau Up-Tex s'intéresse au site pour y implanter un équipement mutualisé au service de la recherche textile. Le projet trouve ici un premier partenaire privé et avec lui certainement la locomotive attendue du développement du site.

L'ensemble de ces documents visent à la rédaction du cahier des clauses techniques et particulières du marché de définition sur appel d'offres restreint. On y retrouve notamment la définition de son nouveau périmètre d'étude, les limites incluant désormais les différentes extensions du projet (avril 2003).

La procédure de choix des équipes pour l'étude de définition dure près de 6 mois:

- 15 janvier 2003 : Appel public à concurrence (22 candidats);
- 31 janvier : La Commission retient 8 équipes qui visitent le site avec la maîtrise d'ouvrage;
- 16 juin : 3 équipes sont retenues, il s'agit des équipes de Bailly & Dancoine, de Paul Chemetov et de Reichen & Robert.



## 2.3 Le marché de définition

La phase collective de l'étude avec travail itératif des équipes et de la maîtrise d'ouvrage se déroule de juin à novembre. Suit la phase individuelle jusque Avril 2004: Reichen et Robert sont retenus pour la suite de la définition du projet urbain. Voici un aperçu des trois projet.

### Le projet de Bailly et Dancoine

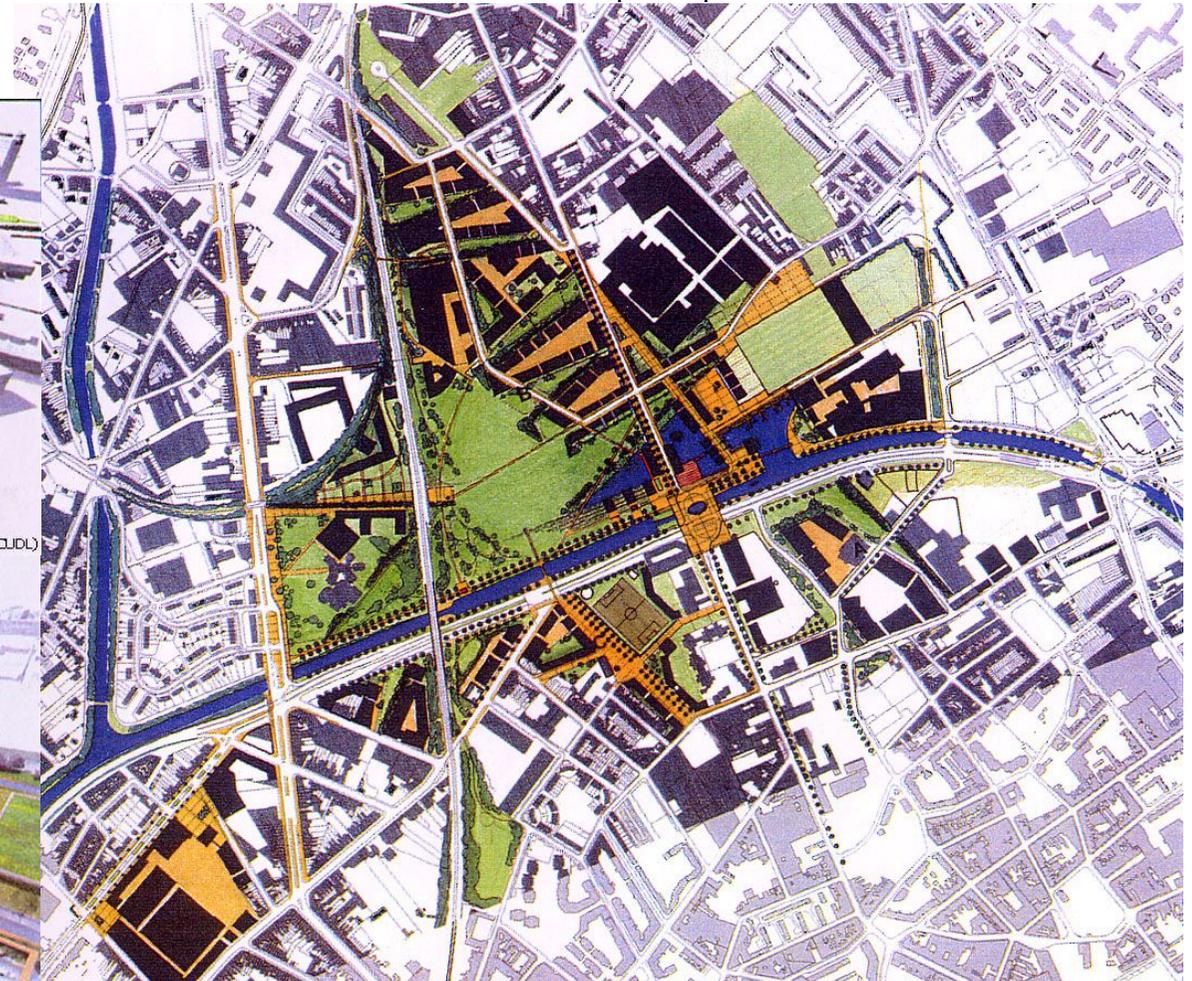
C'était le projet le plus poussé en terme de développement durable (utilisation de l'eau, parc paysager et transports en commun très poussée). Le parc est centré sur la zone en rapport direct avec l'eau. La zone d'activité assez réduite au nord-est n'a pas répondu suffisamment aux nécessités économique surtout par son manque d'effet vitrine.



Extrait du dossier: Site intercommunal de l'Union, marché de définition, rapport de la commission technique (2004, CUDL)



Extrait du dossier: Site intercommunal de l'Union, marché de définition, rapport de la commission technique (2004, CUDL)



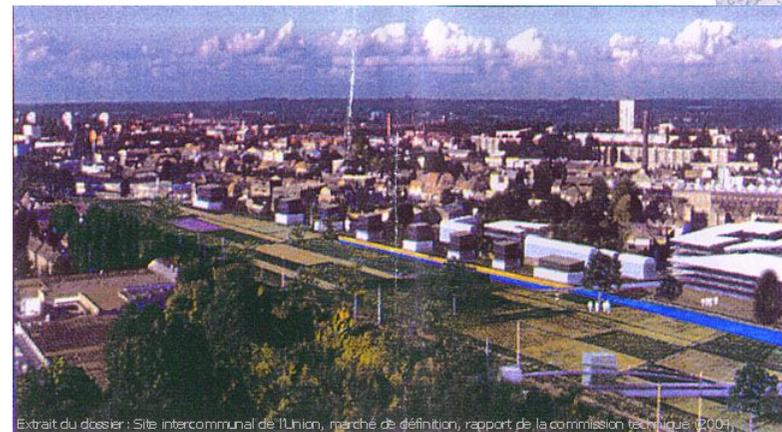
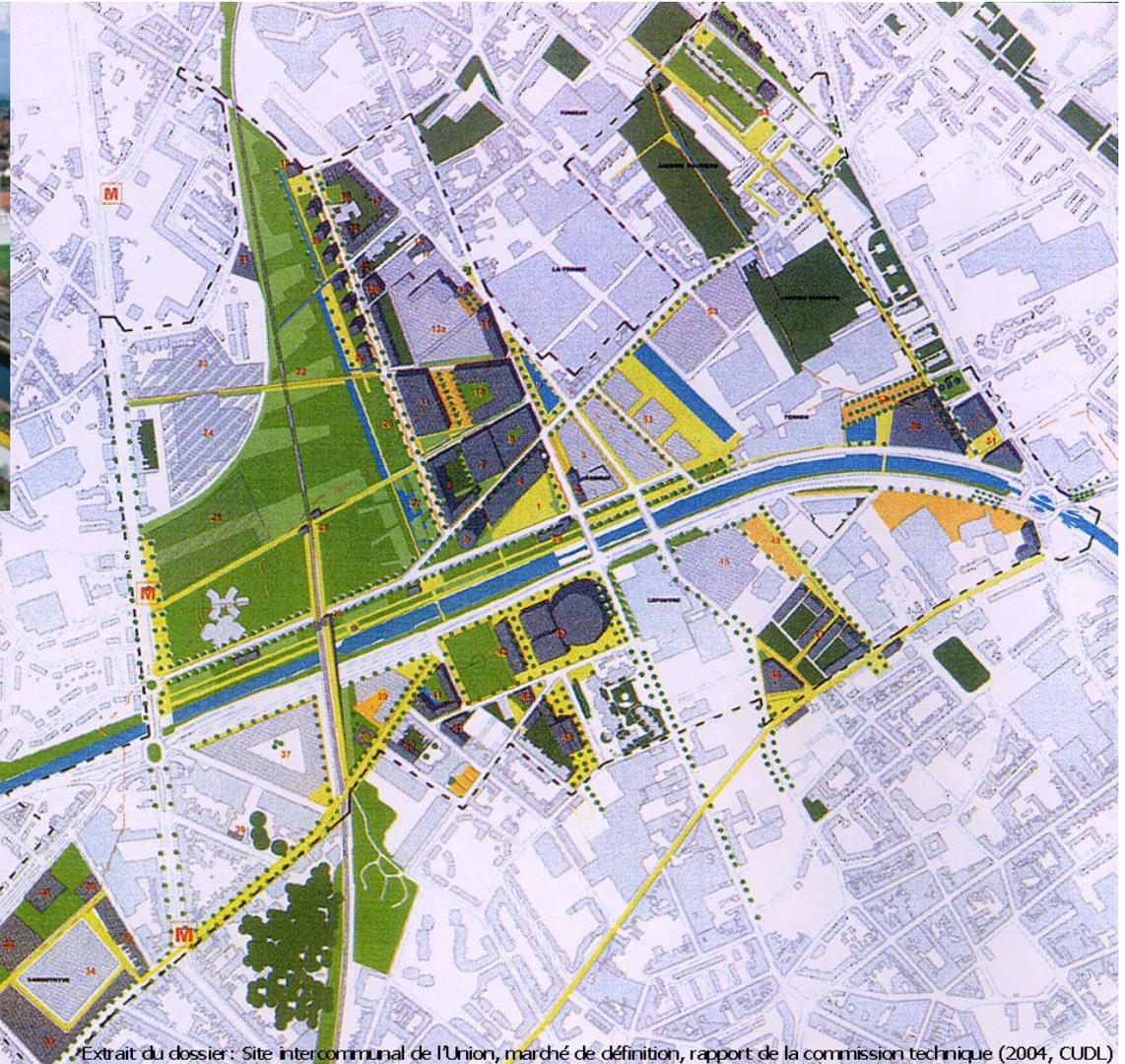
Extrait du dossier: Site intercommunal de l'Union, marché de définition, rapport de la commission technique (2004, CUDL)

## Le projet de l'équipe Paul Chemetov

Le projet de Chemetov développait un peu le thème HQE autour de la gestion de l'eau. Il proposait un fort effet vitrine économique (notamment avec la tour sur le canal) et s'appuyait sur la valorisation immédiate du parc pour valoriser ensuite ses abords. Ce fut d'ailleurs le talon d'Achille du projet puisque les projets économiques à réaliser au plus vite se situaient sur des zones aujourd'hui partiellement maîtrisées.



Extrait du dossier : Site intercommunal de l'Union, marché de définition, rapport de la commission technique (2004, CUDL)



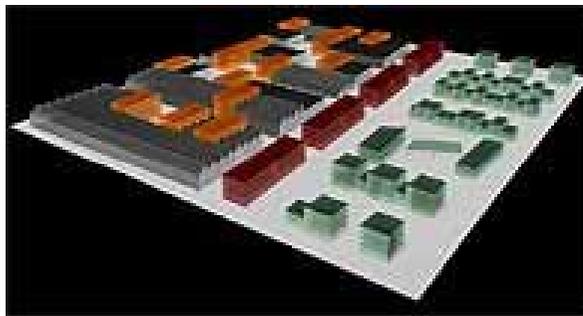
Extrait du dossier : Site intercommunal de l'Union, marché de définition, rapport de la commission technique (2004, CUDL)

Extrait du dossier : Site intercommunal de l'Union, marché de définition, rapport de la commission technique (2004, CUDL)

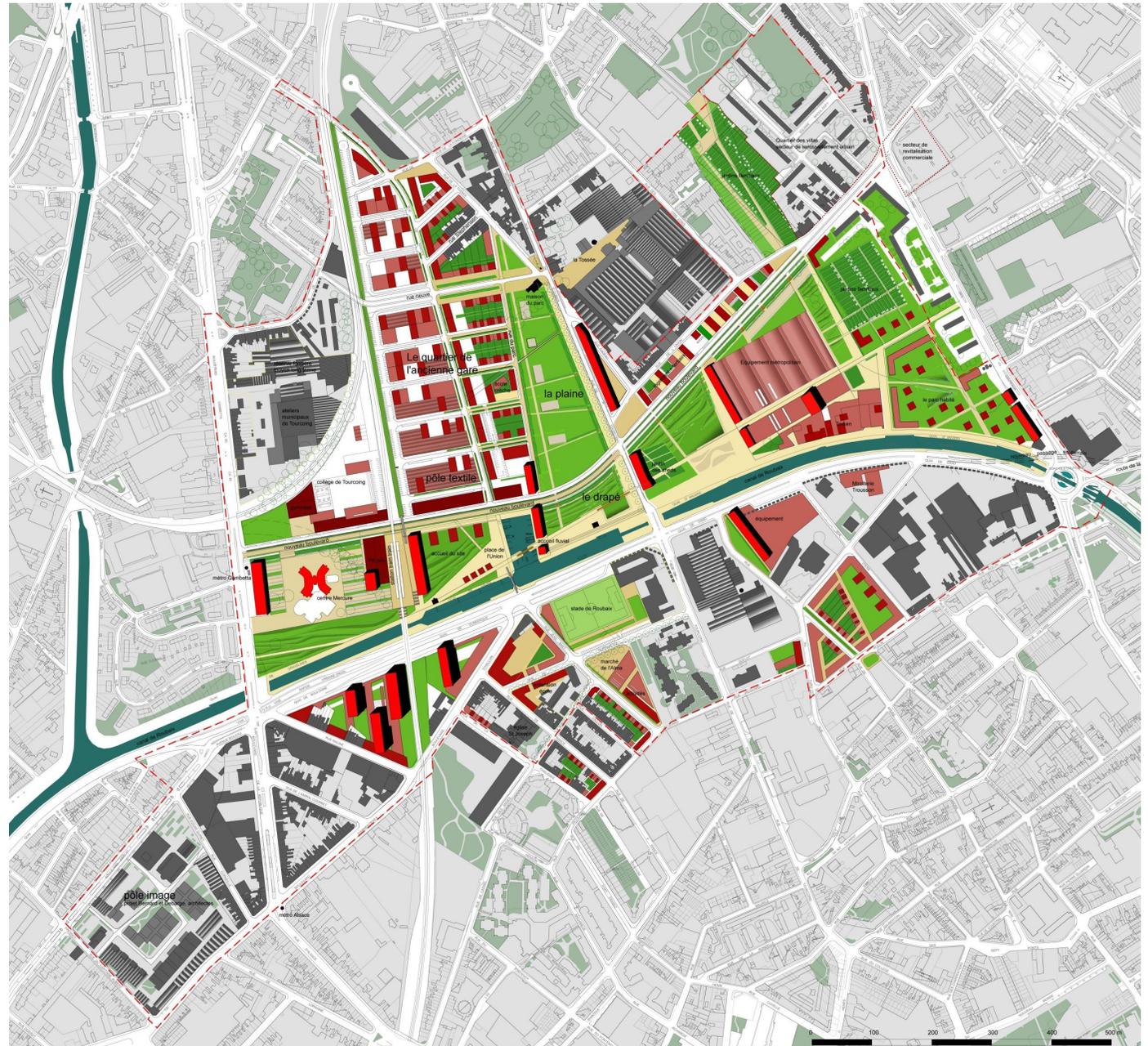
## Le projet retenu de Reichen & Robert

Le projet s'organise autour d'un parc de 15 Ha qui se développe autour du canal de Roubaix et pénètre dans les quartiers. A l'ouest une plaque urbaine réunit les équipements du pôle textile, des programmes tertiaires et d'activités et de logement le long de l'espace vert. Les équipements d'accueil et de service du site sont regroupés autour d'une darse, greffée sur le canal et bordée d'une place publique.

Reichen aurait gagné semble t-il pour son soucis particulier de l'aspect économique du projet. Son projet induit relativement moins de dépenses publiques primitives que les projets de ces concurrents. Ainsi, même si dans le dessin du quartier, le jury était bien plus controversé, tous s'accordaient sur la capacité du projet à se produire dans l'économie et dans le temps, la rentabilisation du site permettant de servir le projet.



*principe de la plaque active*



## Bernard Reichen :

Le quartier de l'Union est l'une des principales articulations de la Métropole Lilloise autour de la « route de laine » qui relie Lille et la Belgique. Une mutation très difficile a commencé il y a une trentaine d'années, liée à la délocalisation de l'industrie textile. Les usines « châteaux-forts » de l'agglomération ont été progressivement abandonnées, laissant de larges territoires qui sont maintenant réutilisés. Le centre d'intérêt principal s'est déplacé vers un centre de l'agglomération Lille Roubaix –Tourcoing, autour des lieux d'échanges, comme celui des quartiers d'Euralille avec la gare TGV, et de nouveaux pôles d'excellence qui concernent aussi bien la santé que les nouvelles technologies de l'informatique. Dans le quartier de l'Union, les pôles d'excellence se constituent autour des technologies de l'image, avec l'école du Fresnoy, de renommée européenne, et autour du textile, avec la création d'un centre de recherche international sur les textiles non tissés. La dynamique du mouvement apparaît sur le site lors du passage de la vapeur à l'électricité avec le développement de l'usine horizontale et son système de sheds. Ces usines sont en fait des féodalités autour desquelles viennent se greffer les systèmes d'habitat, des écoles, si bien que chacune de ces usines génère une petite ville. Elles constituent des plaques urbaines de taille importante, accompagnées de logements qui sont venus s'appuyer sur l'usine.

Le premier élément à reprendre de cet héritage urbain, ce sont les systèmes des flux : les logiques de canaux et du développement autour de

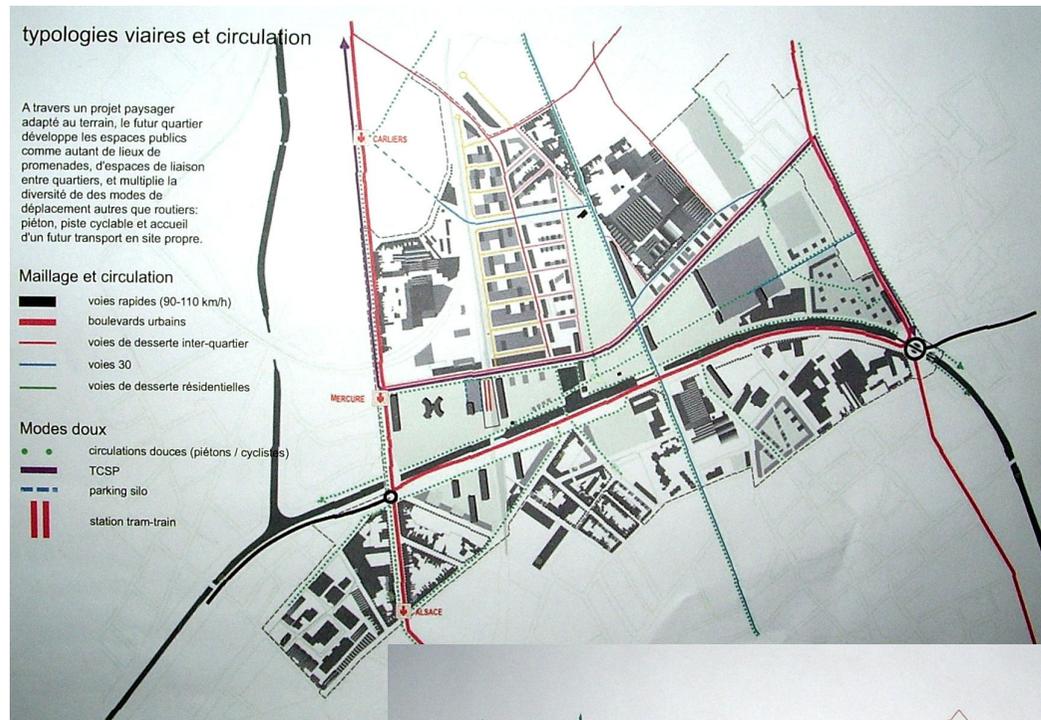


*Perspectives sur "la plaine" avec les logements à l'ouest et sur "la darse" avec le pôle économique derrière (R&R 2004)*

l'eau, les logiques des lignes ferroviaires dont une voie principale traverse le site. Mais la population, qui a perdu ses emplois avec les délocalisations, a perdu aussi sa raison de vivre autour de l'usine textile. Les bâtiments ont donc été fermés les uns après les autres. Le paradoxe du projet urbain est d'introduire un renversement d'image des usines pour les réinvestir comme nouveaux pôles à l'échelle de l'agglomération. Malgré leur déshérence, elles jouissent d'un effet de localisation très important, au croisement de la Route de la Laine, lien entre la Belgique et le centre de la ville.

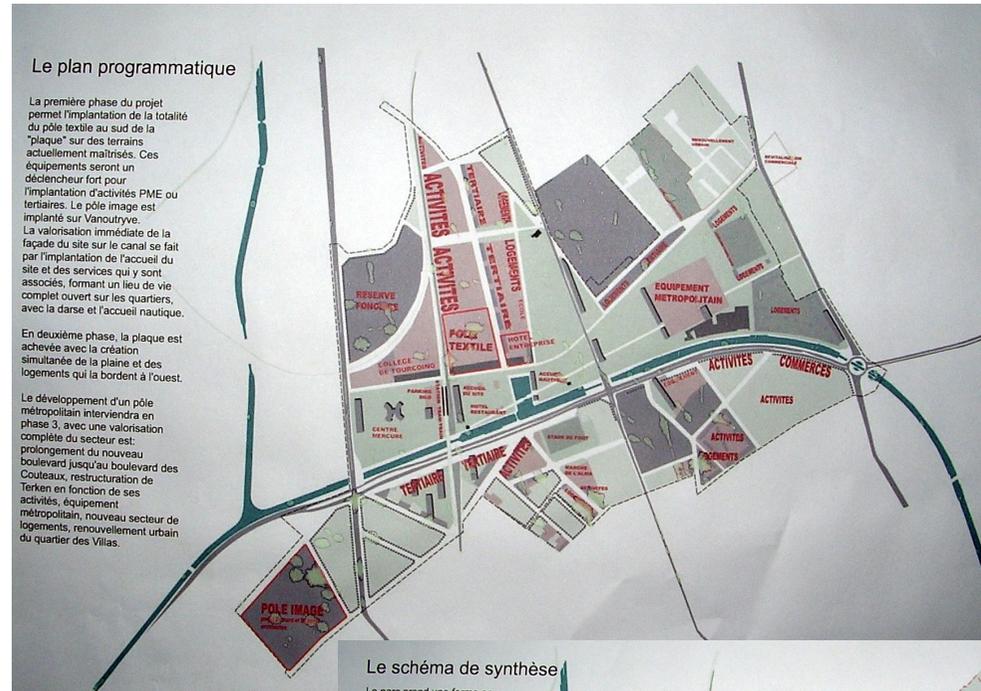
Le modèle d'action que nous avons proposé est volontairement typo-morphologique ; Il reprend et continue le système de l'usine. Cela permet de constituer un bâti pour un système d'activités et de logements à des prix extrêmement bas. On n'a pas sur l'ensemble de ce territoire les moyens de projets architecturaux emblématiques. D'où notre idée de continuer les systèmes de l'usine sur des valeurs à faible prix et de compléter ces valeurs par des valeurs emblématiques, autour du pôle d'excellence, par la constitution d'un grand parc de 15 hectares, traversé par le canal. Nouvelle représentation du quartier, le parc va être le lieu où seront mis en situation des objets architecturaux relativement autonomes par rapport au plan urbain.

Le bâti ordinaire est conçu sur la base de trames urbaines classiques, alors que le bâti, aux abords du parc, sera composé comme une série d'anamorphoses, des objets mis en relation les uns avec les autres pour constituer un nouveau paysage urbain. L'évolution programmatique du quartier consiste à passer d'un système de féodalité unifonctionnel - l'usine avec le logement qui venait



s'accrocher en grappe - à un système multifonctionnel. Pour cela on réserve un certain nombre de fonctions emblématiques - le pôle de l'image, le pôle de la recherche textile, le Grand Palais Omnisports d'agglomération - et on équilibre selon une logique multifonctionnelle, à partir de dominantes territoriales. En liaison avec le chemin de fer, la dominante sera l'activité et en relation au parc, la dominante sera résidentielle. Enfin des accroches avec les autres quartiers mixant aussi les fonctions seront créées.

En même temps que le projet, on a élaboré un ensemble de procédures qui permettent de réaliser ce plan. Les dominantes fonctionnelles sont croisées avec leur mode de mise en oeuvre et l'on a évité d'avoir une procédure de fabrication unique pour préférer des procédures de production extrêmement diversifiées. Sur le bâti historique, on fait appel à des procédures de patrimoine, de mise en valeur et de programmation adaptée. Sur la couture urbaine, il s'agira de procédures spécifiques, un travail homéopathique autour des anciens centres de vie publique. Pour le reste, des procédures des productions typo-morphologiques seront mises à l'oeuvre. Projet contextualisé et procédures diversifiées donnent naissance à un schéma de référence extrêmement dessiné et à un territoire complexe correspondent des procédures complexes. La multifonction induit donc la nécessité de produire un dessin mais le projet sera-t-il réalisé de cette façon ? A l'intérieur de chacun des territoires se trouve la souplesse d'organisation et la possibilité de transgression de l'urbanisme par l'architecture.



Quand on travaille sur Euralille ou une gare de TGV ou d'autres sites emblématiques, on a une capacité de production qui est sans commune mesure avec la capacité de production que l'on a sur un quartier comme celui de l'Union. Il n'empêche que l'on peut, à cet endroit, penser la notion de pôle d'excellence mais la penser avec des moyens mesurés, limités et avec le souci de répartir les efforts publics et les efforts privés pour le succès du quartier lui-même.

**Bernard Reichen :**

La question centrale est la communication. A Lille c'était de relier ce projet à l'année de la culture européenne, donc à des manifestations, des expositions, des présentations de projets... et je crois aussi que sur ce genre de site les temporalités de la ville c'est à la fois l'urgence et le long terme. Nous sommes sortis du plan quinquennal qui était le système urbain historique. Ça veut dire que toutes les actions répondant à l'urgence doivent être considérées comme des prototypes des développements futurs. C'est ce qu'on essaie de mettre en place avec des opérateurs particuliers, privés pour la plupart, pour que chaque action ponctuelle qui va être réalisée maintenant soit un peu le prototype de ce qui va se passer par la suite. C'est une sorte d'illustration permanente de l'évolution et de la nature du projet dans toutes ses composantes sociales, économiques, paysagères etc... Donc on essaie de bâtir cette idée du prototype pour que la population ait en permanence un lieu d'information où elle peut comprendre l'objectif global au travers des réalisations faites dans l'urgence.



*Maquette de rendu de l'étude de définition de R&R (musée d'histoire locale de Tourcoing)*

## 3. Un projet urbain durable ?

### 3.1 Gestion du projet dans le temps

#### **Le développement du projet sur le site de l'Union s'élaborera sur une durée de 15 ans:**

Toutes les études pré-opérationnelles se sont basées sur cette période pour simuler leur objet d'étude. La question de la maîtrise du projet par un interlocuteur unique se pose nécessairement. Un aménageur unique (désigné au 1<sup>er</sup> semestre 2007) sur toute la période du projet serait gage d'une continuité dans l'exécution des ambitions. L'exemple d'Euralille est très parlant. La saem Euralille est au contrôle de l'aménagement de son secteur depuis le début et se porte garante de la réalisation des objectifs politiques, urbains, économiques fixés 10 ou 15 ans plus tôt. Il ne faut pas oublier pour autant la nécessité de missionner le concepteur urbain sur une longue période. Il sera lui aussi garant de la tenue des ambitions du projet, et notamment dans le domaine qui est le sien des ambitions spatiales, urbaines et sociales. On se rappelle l'exemple infructueux de Christian Devillers 10 ans plus tôt au sujet de l'aménagement de la 7<sup>e</sup> section de la Voie Rapide Urbaine. Il fut dépossédée de son projet par le concours de conception de cette voirie juste après avoir remis son projet urbain pour la zone de l'Union olympique. Le boulevard ne respecte donc pas entièrement les intentions spatiales de Devillers. La question importante restant en suspend est donc celle de la future mission de Reichen. Aura-t-il une mission sur 15 ans ?

#### **Cette question de la durée d'un projet urbain implique également la capacité du projet du concepteur à évoluer avec les contraintes.**

Ces contraintes sont multiples; elles relèvent autant des questions abordées par la concertation préalable que par les contraintes mises à jour par les études pré-opérationnelles, de la nécessité d'établir des outils opérationnels comme le dossier de ZAC que de continuer à aménager la voirie et le canal (suite aux objectifs anciens de la route de la laine et de la remise en navigation du canal).

Juste après les résultats de l'étude de définition, Reichen a été missionné pour 2 ans supplémentaires afin d'effectuer la définition fine du projet d'aménagement. Pour répondre aux exigences légales et aux méthodes que s'était fixé LMCU en 2000, une concertation préalable (la seconde donc) à lieu en juillet 2004 juste après le marché de définition. On y présente cette fois-ci le projet retenu et recueille les premières critiques publiques. Suivent le temps des études pré-opérationnelles. Après une mise en concurrence obligatoire des opérateurs urbains, la LMCU a missionné la SEM ville renouvelée pour réaliser cette série d'études en 10 lots (pour un total de 300 000 Euro environ):

- Une première étude se fait sur la topologie, le foncier et le réseau. L'objectif est de pouvoir obtenir des relevés précis topographique et foncier sur l'ensemble du site.
- Une seconde étude se porte sur les pollutions historiques et les études simplifiées des risques : il s'agira de compléter les connaissances en matière de pollutions, de valider les usages prévus dans le projet de Reichen & Robert et de prévoir les éventuels travaux de dépollution ou aménagements spécifiques pour chaque site identifié.

- Puis une 3<sup>ème</sup> se porte sur les réseaux : L'objectif est de pouvoir disposer d'un diagnostic complet des réseaux humides et de télécommunication, de mener les enquêtes auprès des concessionnaires afin d'adapter ou de renforcer les réseaux existant en fonction des aménagements et implantations futures prévus dans le plan directeur.
- Une 4<sup>ème</sup> étude faite par Pierre Bernard, C. Leblanc et A. Vénacque sur quatre sites du territoire de l'Union répond au lot: diagnostic du bâti industriel.
- 5<sup>ème</sup> : étude des transports, des déplacements et des stationnements.
- 6<sup>ème</sup> : Etude de marché : L'étude de marché devra porter sur l'ensemble du programme défini par l'équipe Reichen & Robert. Il s'agit en fait de simuler un modèle économique pour évaluer la faisabilité de ce programme, les conditions de mises sur le marché ...
- 7<sup>ème</sup> étude d'incidence de la loi sur l'eau.
- 8<sup>ème</sup> étude du bruit et de l'air. étude d'impact dont approfondissement des études de pollution (il y avait déjà eu une étude d'expertise de la pollution pendant le marché de définition).
- 9<sup>ème</sup> étude de ZAC
- 10<sup>ème</sup> étude de communication : cette mission d'assistance portera sur les phases de concertation préalable et sur les autres manifestations publiques qui seront organisées.

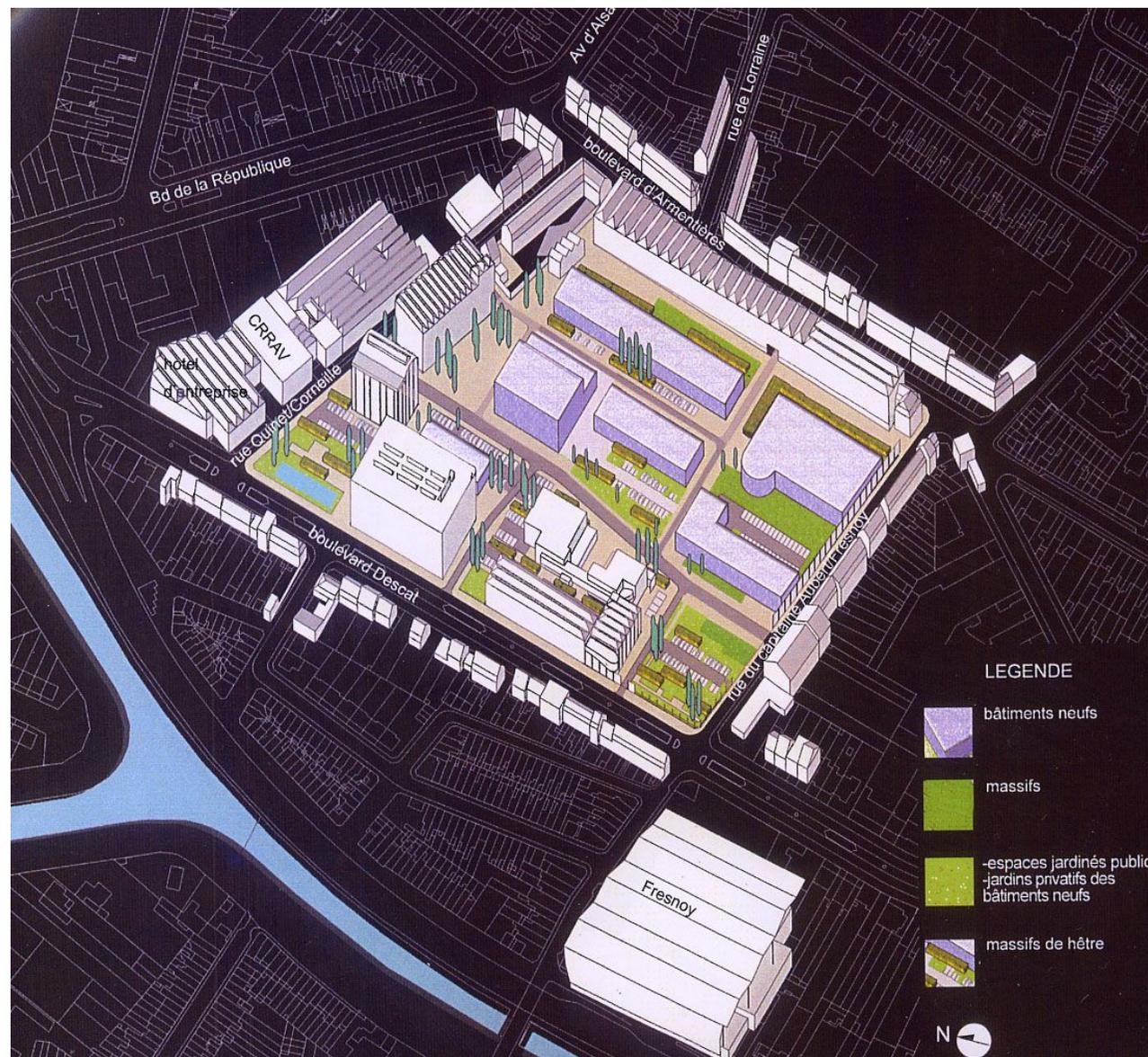


Schéma d'aménagement de la friche Vanhoutryve, phase finale selon P. Bernard

Parmi ces dix lots, nous en retiendrons particulièrement deux, une qui a particulièrement aidé la maîtrise d'ouvrage à imaginer le devenir des friches industrielles reprises dans le périmètre d'étude qui est celle de l'équipe de Pierre Bernard, une autre qui est plutôt de type procédural mais qui va marquer un tournant dans l'aménagement du site: l'initiation de la préparation du dossier de ZAC.

Pour ce lot 4, Pierre Bernard et Axel Vénacque dans leur document intitulé «Schéma directeur d'aménagement de quatre sites du territoire de l'union» ont développé l'étude des sites Logicil, Vanoutryve, Terken, la Tossée, une maison de maître et son parc transformée en siège social et trois friches industrielles. Ces études ont permis à l'équipe de R & R de s'inspirer des résultats, pour approfondir le programme de logements, pour le préciser et aussi pour intégrer le site de la Tossée et les bâtiments de Terken dans le projet urbain. L'étude de Pierre Bernard explique que les terrains industriels sont tout d'abord composés de quelques bâtiments dans lesquels d'autres viennent s'imbriquer dans tous les sens. Il en résulte des sites complètement densifiés. L'étude propose de garder les bâtiments originaux en bon état suggère des alternatives pour les remettre sur le marché de l'immobilier. Ce pourrait être par l'implantation d'activité économique moins lourde et/ou par des logements. Cette étude est la première à aborder un aspect social dans le projet alors que R&R sont eux très tourné vers le besoin économique du site.



*Schéma d'aménagement de la friche Terken, phase finale selon P. Bernard*

En ce qui concerne la ZAC, LMCU est actuellement en cours de procédure et l'étude pré-opérationnelle devait aider justement à la constitution du dossier. La proposition du périmètre de ZAC a dû se faire le 7 avril 2006. LMCU arrive ainsi à la première étape de la procédure de ZAC qui est : la décision de création de ZAC, pour arriver à la fin de l'année 2006 à une décision de la réalisation de la ZAC. Entre ces deux étapes, elle procédera à une enquête publique qui permettra de modifier le PLU en conséquence.

Ces études ont bien sûre été menées pour que l'équipe de concepteur urbain puisse prendre en compte le maximum des contraintes et réalités du site et de son contexte socio-économique. On remarque qu'une 3<sup>e</sup> concertation préalable a été réalisée en Mars 2006, aidé par la mission communication du lot 10 des études pré-opérationnelles afin d'informer de l'évolution du projet spatial et programmatique . Le plan d'aménagement redéfini est ainsi présenté au public ainsi qu'aux élus des différentes communes.



Schéma d'aménagement de la friche de la Tossée, phase finale selon P. Bernard

**Le plan d'aménagement  
de Reichen en mars  
2006**





Vue perspective de la plaine



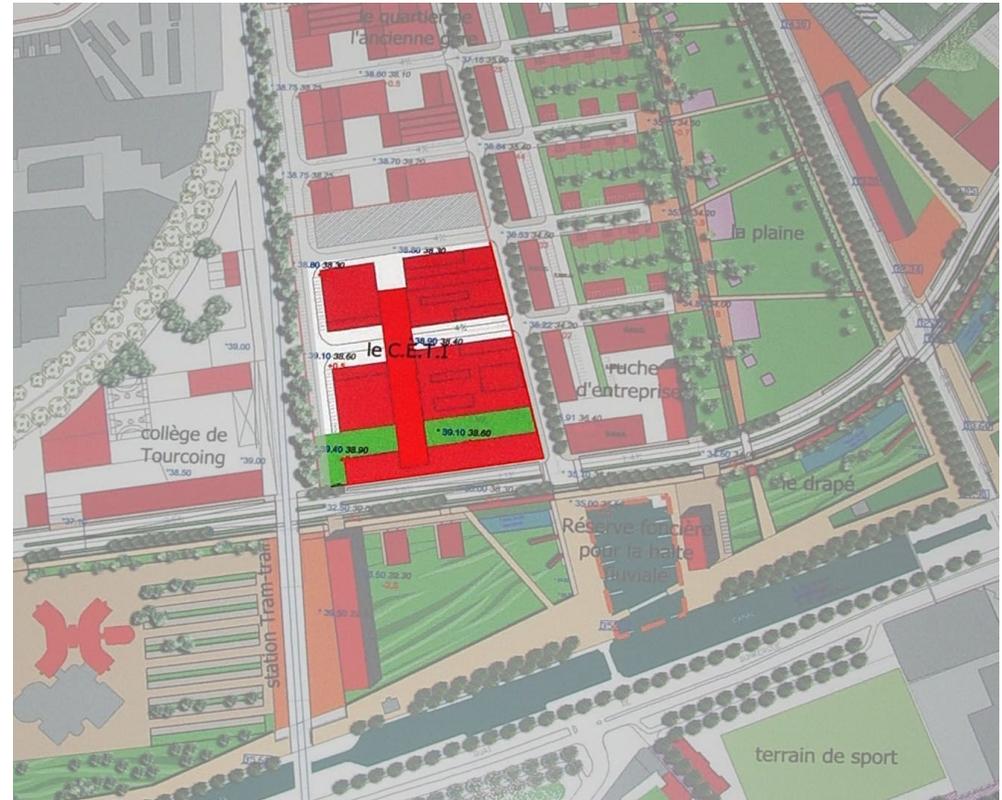
Vue perspective d'une impasse résidentielle

## Les perspectives du projet Reichen de 2006

## Le besoin d'une locomotive pour tenir le projet:

### Le CETI

Pour « constituer un pôle d'excellence métropolitain de niveau européen autour de la notion de campus intégré à partir d'un pôle image, d'un pôle de recherche et de développement des nouveaux textiles » il faut savoir entretenir une machine de production de valeur sur toute la durée de fabrication du morceau de ville. Produire de la valeur primaire pour en engendrer autour est toute la stratégie du site de l'Union. On a vu que certaine équipe se serait d'abord appuyé sur la valorisation du parc pour initier la machine (cf projet Chemetov ou Bailly-Dancoine). Le projet de Reichen s'appuie sur la locomotive urbaine et économique du CETI (centre européen des textiles innovant). Les architectes roubaisiens Luc Saisons et Isabelle Menu ont été les vainqueurs du concours jugé au début de l'année 2006. Il se situera à l'extrémité sud de la bande activité de la plaque active du projet Reichen, en liaison directe avec le parc, la darse touristique du canal et la future gare de tram-train.



*Le projet de façade du CETI par I. Menu et L. Saison*

## Les studios Télévisuels:

Dans une mesure différente, à cause de sa position géographique excentrée par rapport au coeur du site de l'union et surtout par sa relation directe avec un tissu urbain moins dégradé et déjà en mutation avancé, les studio télévisuels du pôle image situé de part et d'autre du Boulevard Descat sont également des réalisations qui marqueront le départ physique de la mutation de l'Union et dans leur cas continueront le développement du pôle image en faisant suite au Studio National du Fresnoy et à l'installation du CRRAV (Centre régional de ressources audio-visuel).

Un premier périmètre opérationnel défini par les limites de la friche Vanhoutryve permet d'engager rapidement la réhabilitation. Une partie des bâtiments sera réhabilité et les studios d'enregistrement construit par la LMCU pour Télémeéody respecteront les plan de restructuration établi précédemment par l'équipe de Pierre Bernard.



## 3.2 Gestion des acteurs du projet

### Le rôle prépondérant de la CUDL

La communauté urbaine est le maître d'ouvrage principal de ce projet même si elle agit en lien avec les villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, notamment pour la concertation des habitants. Elle est le maître d'ouvrage au sens où c'est elle qui est compétente en matière de développement économique à l'échelle métropolitaine. De plus, LMCU a choisi de faire le projet sur trois communes en même temps pour que ces dernières puissent se décharger de leurs prérogatives. Pour gérer un tel projet transversal, on se rend compte que LMCU développe de nouveau poste de chefs de projet, poste occupé par exemple par notre interlocutrice à la LMCU, Lucie Charron. Cette culture est récente à la communauté urbaine qui jusqu'à présent connaissait une forte division en départements spécifiques. Cela montre la volonté de LMCU d'être un maître d'ouvrage complet qui peut gérer la complexité d'un tel projet en évitant les écueils connus d'une trop forte séparation des compétences. Cependant le rôle de la CUDL est loin d'être hégémonique. Elle délègue souvent la maîtrise de diverses études par mandat. La SEM VR a par exemple dirigé les études pré-opérationnelles. Pour la programmation et la maîtrise d'oeuvre urbaine, LMCU joue pleinement son rôle dans le couple classique de définition d'un projet et confie donc la conception spatiale et programmatique au maître d'oeuvre.

### Mode de concertation choisi et voté par la communauté urbaine :

Le mode de concertation de LMCU se fait à travers les mairies de chaque ville. Le public peut s'exprimer à travers un livre d'or qui se trouve en mairie. Les mairies portent le projet et préviennent leurs habitants. Ce sont les mairies qui conservent la notion de proximité avec leurs habitants. LMCU est en concertation indirecte avec les habitants. Lors d'une création de ZAC La LMCU doit suivre le règlement d'un certain nombre de concertations préalables. C'est une réunion publique intercommunale avec les élus locaux et maîtrise d'usage de chaque ville Roubaix, Tourcoing, Wattrelos. Ces concertations publiques sont obligatoires dans le cadre de la loi SRU. Mais le public n'est pas satisfait de cette concertation indirecte. Le public s'est regroupé (car ils avaient le sentiment de n'être ni informé, ni entendu) pour créer le collectif de l'union. Le *collectif de l'Union*, ce sont essentiellement des anciens salariés ou des gens du secteur de l'Union. Les habitants ont eu aussi recours à l'association « *Raz pas mon quartier* » C'est une association qui a décidé de garder son patrimoine rue Stephenson. Lors d'une rencontre avec leur membre en débat public à la Tossée, on se rend compte que les habitants sont loin de comprendre que le projet est toujours en définition. Ils prennent les dossiers de concertation comme on leur présente : une information à valeur définitive. Les questions qui se posent légitimement sont donc sur l'éventuelle disparition de leur logement au profit des idées exprimées par le plan du concepteur inclut dans le dossier. Ils se sentent alors trahi quand ils découvrent que l'on prévoit de raser leur maison sans avoir été consulté ni même informé de ces possibilités. La CUDL et le concepteur font pourtant leur travail de réintégration de ces données dans le projet ainsi, la rue Stephenson fut réintégrée au projet et seul l'arrière d'îlot et transformé en jardin (élément de controverse toujours en cours entre les habitants qui ont aujourd'hui leur garage sur l'arrière de leur parcelle). Un autre exemple peut être cité sur le bloc de maison situé au coin des jardins familiaux au sud de la rue de l'union. Les habitants n'arrivent pas à comprendre si la tâche rouge du plan d'aménagement correspond à une démolition reconstruction ou si les maisons sont conservées.

Le *Collectif de l'Union* quand à lui a d'abord eu une réaction plus vive dans un premier temps vis-à-vis du projet de l'Union. On peut associer cela au fait qu'il est composé pour majorité d'ancien ouvrier des usines du quartier. La déception des fermetures successives engendrait un rejet en bloc du projet pour favoriser le retour à une industrie classique comme ils l'ont connu. Aujourd'hui plus réaliste sur le devenir potentiel de leur zone, ils souhaiteraient créer un atelier urbain et être force de proposition voir être associé aux comités de pilotage de la communauté urbaine. Ils ont pour cela rencontré les maires des différentes communes qui ont toujours été semble-t-il des oreilles attentives à leur revendication. Le problème de la distance avec le public se pose alors. Les communes sont les interlocuteurs privilégiés de la concertation avec leur administrés mais ne sont pas porteur du projet. Elles sont souvent informées de l'avancée du projet en même temps que les habitants lors des concertations publiques et les services d'urbanisme de ces villes ne sont pas impliqués dans le suivi de cette zone. C'est pourquoi on retrouve des situations étranges d'acquisition de maisons dans le périmètre de DPU par des privés (rue Stephenson). Le collectif a également pu rencontrer Martine Aubry qui porte le projet politiquement au sein de LMCU de part son poste de Vice-président à l'économie mais leur discours reste sans réponse jusqu'à ce jour.

**Les différents acteurs techniques du projet :** LMCU, DDE, VNF, SNCF, Transpole.

Un projet urbain de cette ampleur nécessite de pouvoir converser facilement avec tout les partenaires « techniques » tels que la VNF, la DDE, la SNCF, Transpole pour développer les aspects précis du site de l'union qui les concernent. Par ailleurs, étant donné la complexité interne de LMCU, on peut dire que la communauté urbaine devient presque elle même un interlocuteur supplémentaire pour le département de direction du projet. On comprend mieux la nécessité du chef de projet. Il doit savoir interroger et impliquer chaque acteur technique selon sa spécificité pour valider chacune de ses intentions projectuelles.

### 3.3 Gestion des ressources pour le projet

#### Ressource foncière

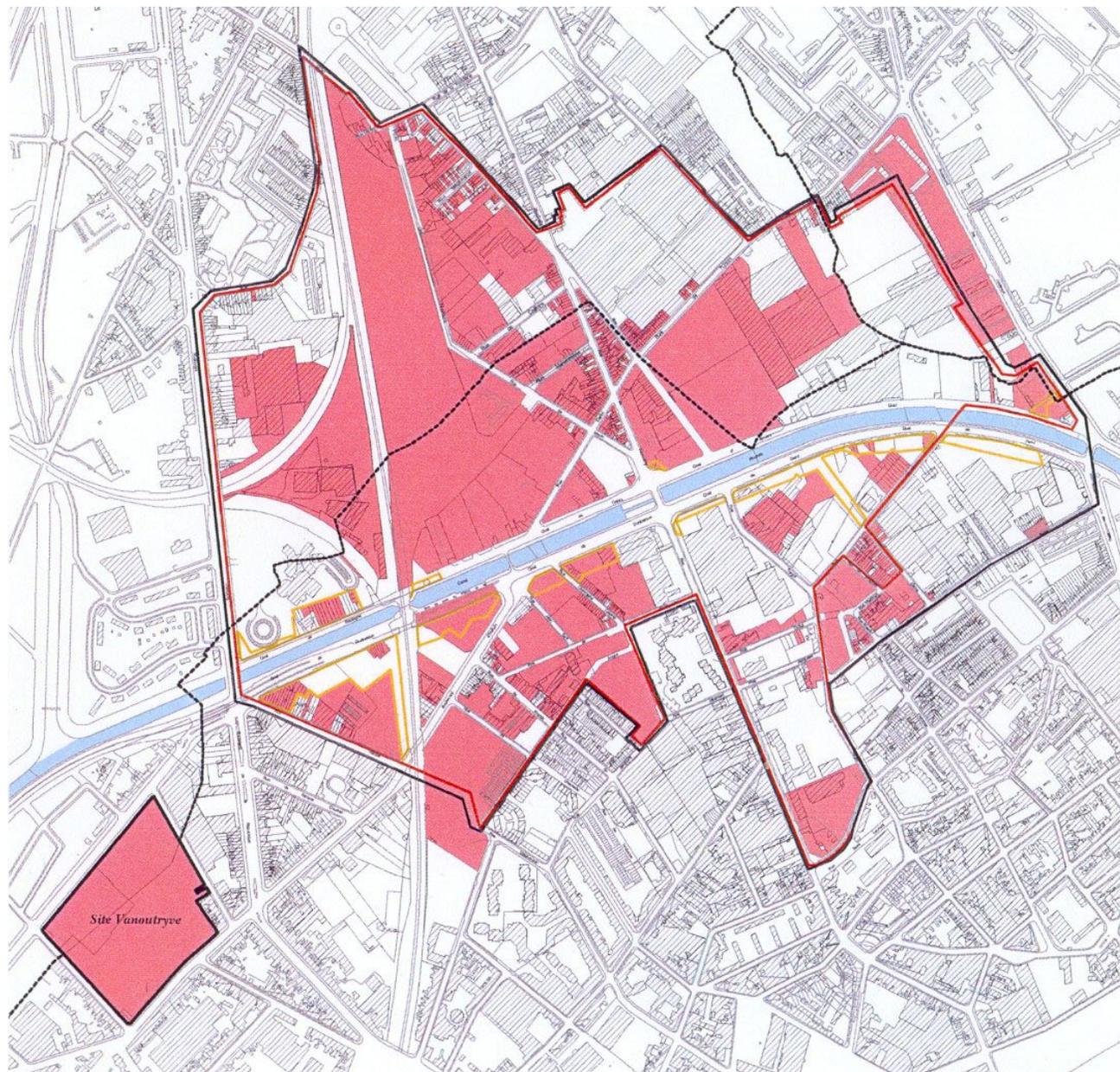
On l'a vu, l'EPF a une mission d'acquisition du foncier par mandat de la CUDL sur un périmètre de droit de préemption urbain depuis 1998. Cela confère une priorité d'achat à l'EPF sur les terrains en vente. Cependant, l'acquisition des terrains de manière si prématurée par rapport au début des travaux laisse un paysage désolé et déserté sur une longue période. Aujourd'hui l'Union laisse place à un paysage de maisons murées au toiture couverte de végétation. On se demande même si celles qui semblent pouvoir être conservées le seront encore avec les dégradations qu'elles subissent actuellement. La raison principale de l'étalement dans le temps tient certainement à l'étalement des dépenses de financements. Par ailleurs, les propriétaires ne sont pas toujours vendeurs, la validité du plan d'aménagement s'en ressent, tout comme la faisabilité du projet sur l'îlot concerné.

La pollution des sols crée aussi des blocages administratifs à la LMCU. Pour le site de l'ancienne usine à gaz, l'acquisition a été retardé car on ne savait pas qui devrait dépolluer le terrain : La ville de Tourcoing ou Gaz de France. Aujourd'hui, la situation se débloque un peu puisque le site est à aménager à long terme. En effet, le programme métropolitain n'étant pas défini, le terrain reste en attente.

## Ressource financière et soutien politique

L'Union a pour enjeux d'être un pôle d'excellence métropolitain au même titre qu'Euralille. Cependant, le projet de l'Union semble ne pas avoir été aussi bien porté que celui d'Euralille à la même époque. P. Mauroy était maire de Lille et président de la CUDL dans le même temps; cela a notamment joué en faveur du projet tertiaire de la capitale régionale. La CUDL s'est d'abord occupé de Lille avant de s'intéresser au versant nord-est de Lille. On sait que le projet est aujourd'hui beaucoup plus porté politiquement que dans les années 90. Par ailleurs, l'attente des concitoyens se fait de plus en plus sentir. Certain article de journaux titraient « 15 ans d'attente et d'espoir déçu ».

Dû à l'échelle d'aménagement, le projet de L'Union connaît normalement des difficultés de financement. D'initiative publique, ce projet est majoritairement subventionné par l'état et la CUDL (une grande partie des subventions viennent du CIADT, comité interministériel d'aménagement du territoire) mais la recherche de partenaires privés est indispensable pour imaginer une réalisation plus rapide. Le cas d'Up-Tex est exemplaire du type de partenariat public-privé qu'il faut essayer de monter pour obtenir un aménagement rapide, de qualité et rentabilisé. LMCU et l'état ont financé l'acquisition des terrains, Up-Tex finance le bâtiment et le rachat du terrain viabilisé. Le projet espère l'investissement des autres secteurs d'activité (image et VPC) espérés sur



*Etat des acquisitions foncières de l'EPF en 2002*

sur ce site. Puisque la dimension économique du projet est axée sur le développement au niveau européen des secteurs du textile, de l'image et de la VPC, l'obtention de subvention européenne (FEDER, Fond Européen pour le développement économique Régionale), notamment pour des projets de réhabilitation a été et reste envisageable.

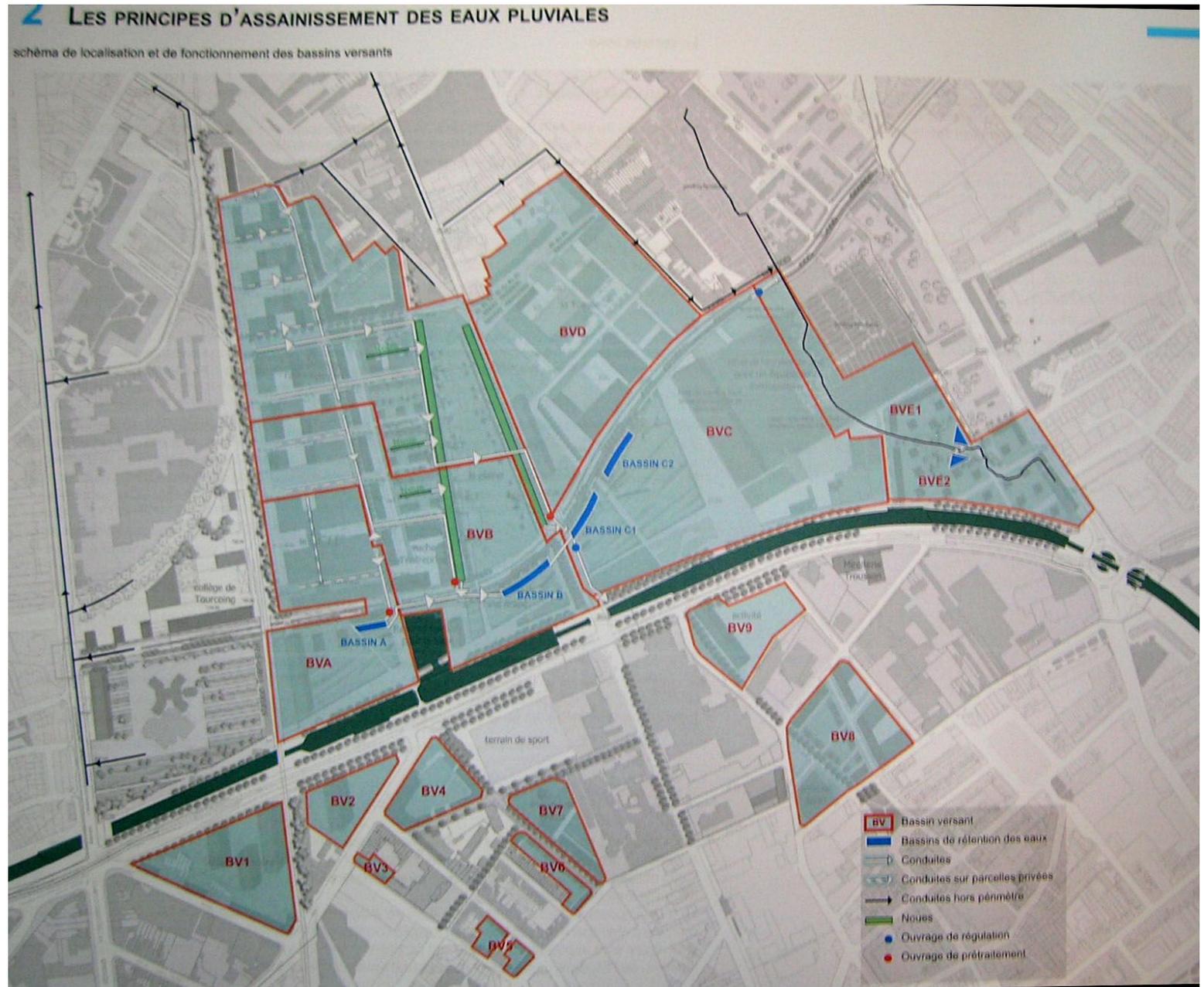
### Ressources naturelles, énergie et matériaux

Etonnamment, la question des ressources naturelles est très peu évoquée dans le projet. Est-ce une question d'échelle de définition? Seule la question de l'eau a été traitée. Reichen & Robert et leur paysagiste ont décidé de développer la gestion des eaux pluviales sur le thème de l'hydraulique douce. Les milieux humides du site, récupérant les eaux pluviales des parties imperméabilisées sont organisés à travers des noues et des bassins de rétention végétalisés avant de se jeter dans le canal.



*Les bassins de rétention des eaux de pluie du projet Reichen 2006.*

Par contre, la question des matériaux ou des énergies n'a pas été traitée. Même la dépollution pour un site pollué comme celui-ci est un thème abordé de manière très allusive. Effectivement, même si la LMCU a écrit un CCTP de marché de définition qui voulait s'orienter vers les thématiques de la Haute Qualité Environnementale et de l'Ecoparc, elle n'a pas imposé de réflexions sur les matériaux et les énergies. Cela se ressent dans la réponse des concepteurs, puisque aucune proposition n'a été formulée. Cependant il faudra veiller à respecter le site par un déploiement de matériaux cohérents ainsi que de s'interroger sur d'éventuels moyens d'énergies renouvelables et de dépollution des sites portant une pollution avérée à ce jour.



## ENTRETIENS/DEBATS

02/06

Madame DONGO : Service foncier de la mairie de Tourcoing.

14/03/06

Lucie CHARRON : Architecte-Urbaniste, Chef de projet de la zone de l'union au sein de Lille Métropole Communauté Urbaine à Euralliance, EURALILLE.

28/03/06

Agnès CRUCÉ : responsable de Secteur à la SEM Ville Renouvelée – Lille Métropole, dans les nouveaux locaux de la SEM à Tourcoing centre.

09/04/06

Débat Public : « Zone de l'Union : La difficile reconversion des territoires et des hommes », Peignage de la Tossée, Tourcoing.

Rencontre avec l'association « rase pas mon quartier » et le collectif de l'Union.

24/05/06

Présentation de la démarche de projet pour l'Union par Didier DEBARGE, de l'équipe CHEMETOV (étude de définition) lors de la présentation du sujet du Workshop international 2006 de l'ENSAPL, Maison folie de l'hospice d'Havré, Tourcoing.

# SOURCES DOCUMENTAIRES

## OUVRAGES GENERAUX ET METHODOLOGIQUES

- x **LE PROJET URBAIN**; *Patricia Ingallina*, (Que sais-je, PUF, Paris, 2000.)
- x **LE PROJET URBAIN, Conférences du 4 mai 1994 au pavillon de l’Arsenal**; *Christian Devillers*
- x **LA TROISIEME VILLE** *Olivier Mongin*, Préface de *Christian de Portzamparc*, (Questions de société, Hachette)
- x **ENJEUX, GRANDES ORIENTATIONS ET MODALITES DE FONCTIONNEMENT, GIP EPAU-Pateforme d'observation des projets et des stratégies urbaines**; *Robert Prost et Danièle Valabrègue* (Février 2004)
- x **LILLE METROPOLE : POUR UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE**
  - 1<sup>ère</sup> étape de la recherche : la transformation des tissus existants en France et Europe du Nord; (Octobre 2003)
  - 2<sup>ème</sup> étape de la recherche : guide méthodologique; (Février 2005) (Programme de recherche « renouvellement urbain et environnement – rue 2000 » pour le PUCA, LMCU, ADEME, Région)
- x **GRILLE RST 02**; *CETE Nord-Picardie*, (6 Juin 2005) [cf Annexes]
- x **GRAND PRIX DE L'URBANISME 2003**, sous la direction de *Ariella Masbounji*, Article de *B. Reichen* : Le renouveau comme continuité, (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Ministère du transport, de l'équipement, du tourisme et de la mer) [cf Annexes]
- x **GRAND PRIX DE L'URBANISME 2005, BERNARD REICHEN**, sous la direction de *Ariella Masbounji*, Article de *B. Reichen* : Réflexions pour un urbanisme territorial, (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Ministère du transport, de l'équipement, du tourisme et de la mer)

## 1. 1973-1996 : LES PREMICES D'UN GPU SUR LE VERSANT NORD-EST

- x **SDAU;** (1969, source : ADULM)
- x **PC DE LA TOUR MERCURE n° 73131;** *Chambre de commerce et d'industrie de Lille;* (1973, source : archives municipales de Tourcoing)
- x **LA NOUVELLE BATAILLE DE TOURCOING;** *Bernard Delebecque,* (Novembre 1977, source : archives municipales de Tourcoing)
- x **LE SITE DE L'UNION POUR UN PROJET CULTUREL Note de synthèse;** *CCI de Lille Roubaix Tourcoing* (Mai 1993, source ADULM)
- x **LE SITE DE L'UNION POUR UN PROJET SPORTIF EtUDE ET PROPOSITIONS, Note de synthèse,** *CCI de Lille Roubaix Tourcoing* (Septembre 1993, source : ADULM)
- x **LE SITE DE L'UNION TISSU ECONOMIQUE – LA SITUATION FONCIERE DES ENTREPRISES – Notes de synthèse,** *CCI de Lille Roubaix Tourcoing* (Septembre 1993, source : ADULM)
- x **ROUBAIX – TOURCOING – WATTRELOS, SITE DE L'UNION, ETUDE PREALABLE DE RESTRUCTURATION URBAINE, Rapport de présentation,** *CUDL,* (Février 1993)
- x **CANAL DE ROUBAIX, ZONE DE L'UNION : AMENAGEMENT DES ABORDS DU STUDIO NATIONAL DES ARTS CONTEMPORAINS, Dossier de subvention,** *Plantefeve,* (Mai 1994, source : ADULM)
- x **AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES TRAVERSES PAR LE CANAL DE ROUBAIX : rapport final,** *Christian Devillers et AMAVI programmation pour l'ADULM,* (Décembre 1994, source : ADULM)
- x **GPU DE ROUBAIX TOURCOING,** *Christian Devillers pour EPRART et villes de Roubaix – Tourcoing,* (Octobre 1994, source : ADULM)

- x **AMENAGEMENT DU SITE DE L'UNION**, *Nicolas Bracq* (1995, source : ADULM)
- x **LILLE 2004 (candidature aux J.O.) ROUBAIX TOURCOING**, Projet urbain pour le site de l'union, *Christian Devillers, Marchiaro et D'albas*, (Juin 1996, source : ADULM)

## 2. 1996-2004 : CONSTRUIRE UN PÔLE D'EXCELLENCE

- x **GRAND PROJET URBAIN DE CROIX, ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS, ETUDE DE FAISABILITE DU PALAIS OMNISPORT DE L'UNION**, étude comparative de 10 complexes sportifs; *CROS, Région Nord-Pas-de-Calais*, (1999, source : ADULM)
- x **PROJET URBAIN, LILLE-ROUBAIX**, *L'action urbaine comme levier économique et social, n°20; Ministère de l'équipement, des transports et du Logement* (Mai 2000)
- x **PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE DE L'UNION – DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE**; *LMCU* (novembre 2000)
- x **PROJET DE CAMPUS FIBRES ET TEXTILES** (Centre européen des Non-tissés), *SUNERGON*, (Octobre 2002, source : ADULM)
- x **CD-ROM : SITE DE L'UNION, MARCHÉ DE SERVICES, LOT 1 A 5** (synthèse des études de faisabilité); *LMCU* (2003)
- x **ROUBAIX – TOURCOING – WATTRELOS, LE SITE INTERCOMMUNAL DE L'UNION : CONSTRUIRE UN PÔLE D'EXCELLENCE MÉTROPOLITAIN**. Marché de définition sur appel d'offres restreint, CCTP; *LMCU*, (Avril 2003)
- x **SITE INTERCOMMUNAL DE L'UNION – MARCHÉ DE DEFINITION – Rapport de la commission technique**; *LMCU et ADULM* (Analyse des 3 projets urbains :Reichen & Robert, Paul Chemetov, Bailly-Dancoine, Février 2004)

### 3. L'UNION, PROJET URBAIN DURABLE ?

- x **PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE DE L'UNION – DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE;** *LMCU* (28 juin au 10 juillet 2004)
- x **REAMENAGEMENT DU PONT DES COUTEAUX;** *LMCU* (Mai - Juin 2005)
- x **SITE INTER COMMUNAL DE L'UNION, Fiche de lot PL1 CENTRE EUROPEEN DES TEXTILES INNOVANTS;** *SEM Ville renouvelée-Lille métropole pour le compte de LMCU*, (septembre 2005)
- x **POUR LE DROIT A CHANGER D'ERE,** *Collectif de l'Union* (17 Novembre 2005)
- x **SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DE QUATRE SITES DU TERRITOIRE DE L'UNION;** *Pierre Bernard (mandataire), A. Vénacque, ... ; pour LMCU / SEM Ville Renouvelée* (2 février 2006)
- x **PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE DE L'UNION – DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE;** *LMCU* (1<sup>er</sup> au 17 mars 2006)

### TRAVAUX D'ETUDIANTS OU RAPPORT DE SEMINAIRE

- x TPFE : **La zone de l'Union, projet intercommunal et transfrontalier : un territoire en attente, 100 hectares à reconquérir.** Peggy Faelens , école de la ville et du territoire de Marne-la-Vallée – le 7 juillet 2003
- x **L'ALMA GARE** – mémoire de séminaire: Villes et territoires en crise – Droulez Marion, Nollet Géraldine, Potie Benjamin, ENSAPL – juin 2005.
- x Compte-rendu des séminaires de travail pour la plateforme d'observation des stratégies et projets urbains Lillois; *C. Martos, F.R. Cypriani, D.Mons, I. Estienne, D. Paris ;* (14 et 24 octobre 2005)

### Presse REGIONALE

- x **Faut il s'inquiéter pour la Tour Mercure à Tourcoing ?** - Tourcoing, LA VOIX DU NORD, le 14 Janvier 2006.
- x **TNT choisit Tourcoing** – Nord-Eclair, le 27 Janvier 2006.
- x **CETI, pour demain ?** - Roubaix, Nord-Eclair, le 1<sup>er</sup> février 2006.
- x **Textile et image, Quand l'avenir redonne vie au passé** - La Voix du Nord, le 21 Février 2006.
- x **Le CETI, petit à petit** – Nord-Eclair, le 4 Mars 2006.

### Presse SPECIALISEE

- x **FAX DE L'ADULM :**
  - Les trois équipes pluridisciplinaires pour **TRANSFORMER LE SITE DE L'UNION**, N°59 - juin 2003
  - **UN PREMIER SEMINAIRE POUR L'UNION**, N°60 -Juillet 2003
  - **UN PROJET URBAIN POUR L'UNION**, N°68 - avril 2004
  
- x **LE MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT :**
  - **La friche de l'Union gardera sa vocation économique** *par Alix De Vogüé*, n° 5254 – 6 Août 2004.
  - **Vers la conception de la ville-territoire, rencontre avec Bernard Reichen** *par Gilles Davoine*, 25 novembre 2005.
  - **Le centre européen des textiles innovant atterrit à l'Union** *par Alix De Vogüé*, 24 mars 2006.
  
- x **Politique de la ville : les grands projets urbains** *in Diagonal*, n°110 - Décembre 1994.
  
- x **Un levier de la reconquête urbaine** *par Catherine Martos et Lille Olympique in AMC, Le moniteur architecture*, n°73, septembre 1996.

# ANNEXES

**1. Synthèse critique: Le projet Reichen & Robert pour la zone de l'Union, un projet urbain durable?**

**2. Publications sur Lillemetropole.fr ou dans le mensuel Lille métropole info.**

- La sélection de ces pôles
- Le développement de la filière textile
- Le pôle image
- Pôle d'excellence Textile, Image et Distribution
- Up-Tex: Textiles haute performance en Nord-Pas-de-Calais
- L'image s'offre un boulevard
- Le site de l'Union ouvre la page textile

**Revue de presse détaillée précédemment + condensé de brèves locales sur le CETI,**

**Manifeste du *Collectif de l'Union: Pour le droit à changer d'ère.***

**Extrait du Grand Prix d'urbanisme 2003 : participation de Bernard Reichen**

**Article Grand Prix d'Urbanisme 2005 à Bernard Reichen**