An aerial photograph of an urban area, likely a city center, showing a grid of streets, buildings, and green spaces. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the main title text. The text is in a bold, black, sans-serif font. The background map shows various urban features, including roads, buildings, and green areas, with some areas highlighted in red and green.

Le projet Reichen & Robert pour la zone de l'Union, Un projet urbain durable?

Séminaire de recherche *Villes et territoires en crise*,
Prof : Renée Bacqueville, Dominique Mons

TABLEAU CRITIQUE

1. FACILITER L'INTEGRATION	2. ASSURER LA DIVERSITE	3. PROMOUVOIR UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES	4. ASSURER LE BIEN-ÊTRE ET LA SANTE	5. ORGANISER UNE GESTION DURABLE DU PROJET
1.1 ACCESSIBILITE / DEPLACEMENTS	2.1 HABITAT ET POPULATION	3.1 ENERGIE	4.1 CONFORT, SANTE, QUALITE ET SECURITE DES AMBIANCES	5.1 PROCESSUS D'ACTEUR AU SERVICE DE LA DYNAMIQUE DE PROJET: MANAGEMENT
1.2 CONTINUITE SPATIALE	2.2 FONCTIONS URBAINES	3.2 EAU	4.2 QUALITE DE L'EAU	5.2 CONCERTATION ET PARTICIPATION DES USAGES : DEMOCRATIE
1.3 INTEGRATION SOCIALE	2.3 BIODIVERSITE ET ECOSYSTEME	3.3 MATERIAUX	4.3 POLLUTION DES SOLS, EAU, AIR	5.3 REGLES DU JEU, CONTRACTUALISATION ET EVALUATION: EVOLUTION
	2.4 REPARTITION DE L'ESPACE	3.4 DECHETS/AIR		5.4 MARKETING URBAIN ET PROMOTION
	2.5 AMBIANCES URBAINES	3.5 PATRIMOINE BATI – NON BATI		

1. Faciliter l'intégration

1.1 Accessibilité / Déplacement

Mode d'accès:

Existant :

- Métro
- VRU n°7
- Gares
- Rue de Tourcoing / Rue de Roubaix
- Pistes cyclables

En Projet :

- TCSP
- Pistes cyclables
- VNF (canal+ quai pour les piétons)
- Rond point des Couteaux
- Nouveau boulevard de l'Union
- Parking silo
- Tram-train (D'ici 15 ans)



1. Faciliter l'intégration

1.2. Continuité spatiale

- Création d'un espace de respiration
- Le parc est mal intégré car il crée une distance entre les nouveaux logements et le bâti conservé (Rue de Roubaix)
- Le parc habité crée une similitude dans la forme urbaine avec le quartier de Wattrelos limitrophe
- Axe Nord Sud, souligné par le végétal
- Le nouveau boulevard unifie le site en le traversant de part en part.
- L'alignement des arbres soulignent les différents axes
- Le réseau de place n'existe plus (place de l'union)
- Travail de recomposition des îlots d'habitation (la rue de Roubaix et Stephenson)
- Certains quartiers sont densifiés et reprennent la trame viaire existante (Exemple : quartier de l'ancienne gare, rue de Nantes)

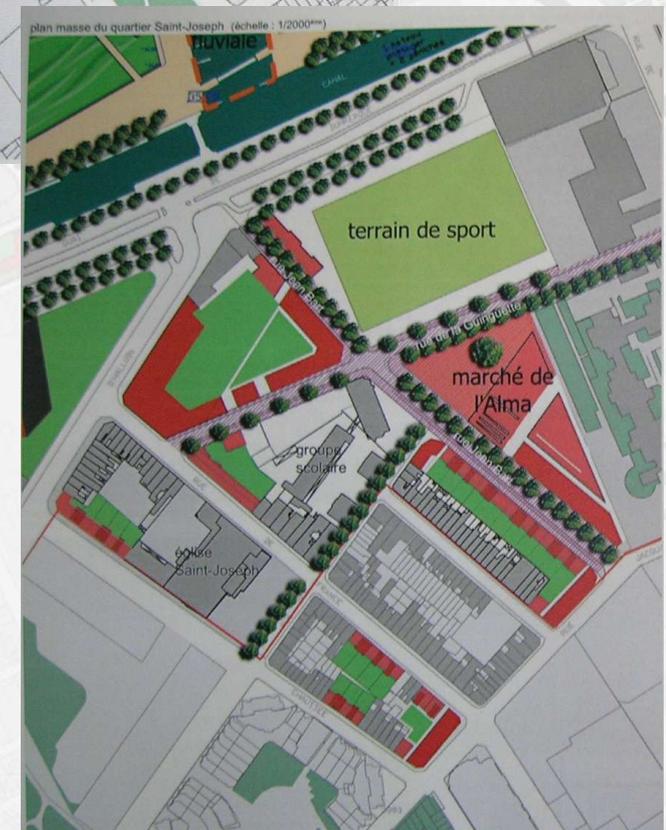


1. Faciliter l'intégration

1.3 Intégration sociale

Centralité :

- Restructuration de la place du marché de l'Alma
- Conforter les jardins familiaux
- Equipements tel que le collège de Tourcoing
- Pôles sportifs de quartier (salle de sport du cul de four; terrain de l'Alma; Halle sport et loisir sur le site Terken)
- les éléments de centralité sont très ponctuels et trop peu nombreux pour entrainer une réelle intégration sociale.
- Défavorise les anciens habitants du quartier de l'Union par un niveau d'habitation de plus haut standing
- Programmation récente de env. 30 % de logement social.



1. Faciliter l'intégration

Conclusion :

- Une réflexion plutôt poussée sur l'accessibilité et les déplacements, gérés en collaboration avec LMCU, donne un gros point positif au site.
- Une intégration sociale assez mal perçue, peut-être due à la volonté de faire du site un pôle tertiaire avant tout.

2. Assurer la diversité

2.1 Habitat et population

- Pas de réelle mixité de logements :
 - .Création de logement de haut standing (quartier de l'ancienne gare)
 - .Création de logements sociaux (env. 30 %) pour une mixité sociale à grande échelle.
- Peu de respect des logements ouvriers locaux ($\frac{3}{4}$ sont démolis)
- Intégration des îlots par le complément de logements sur la rue de Roubaix, le Cul de four et l'Alma.

=> Les objectifs: Favoriser l'augmentation du niveau social moyen.

Relogement ? Expropriation quand passage en ZAC avec déclaration d'utilité publique?



Vue perspective d'une impasse résidentielle

2. Assurer la diversité

2.3 Biodiversité et écosystème

- Développement d'un nouvel écosystème avec les deux thématiques du parc (drappé, plaine et arbres d'alignement). Ainsi qu'avec les noues et bassins de récupération des eaux.

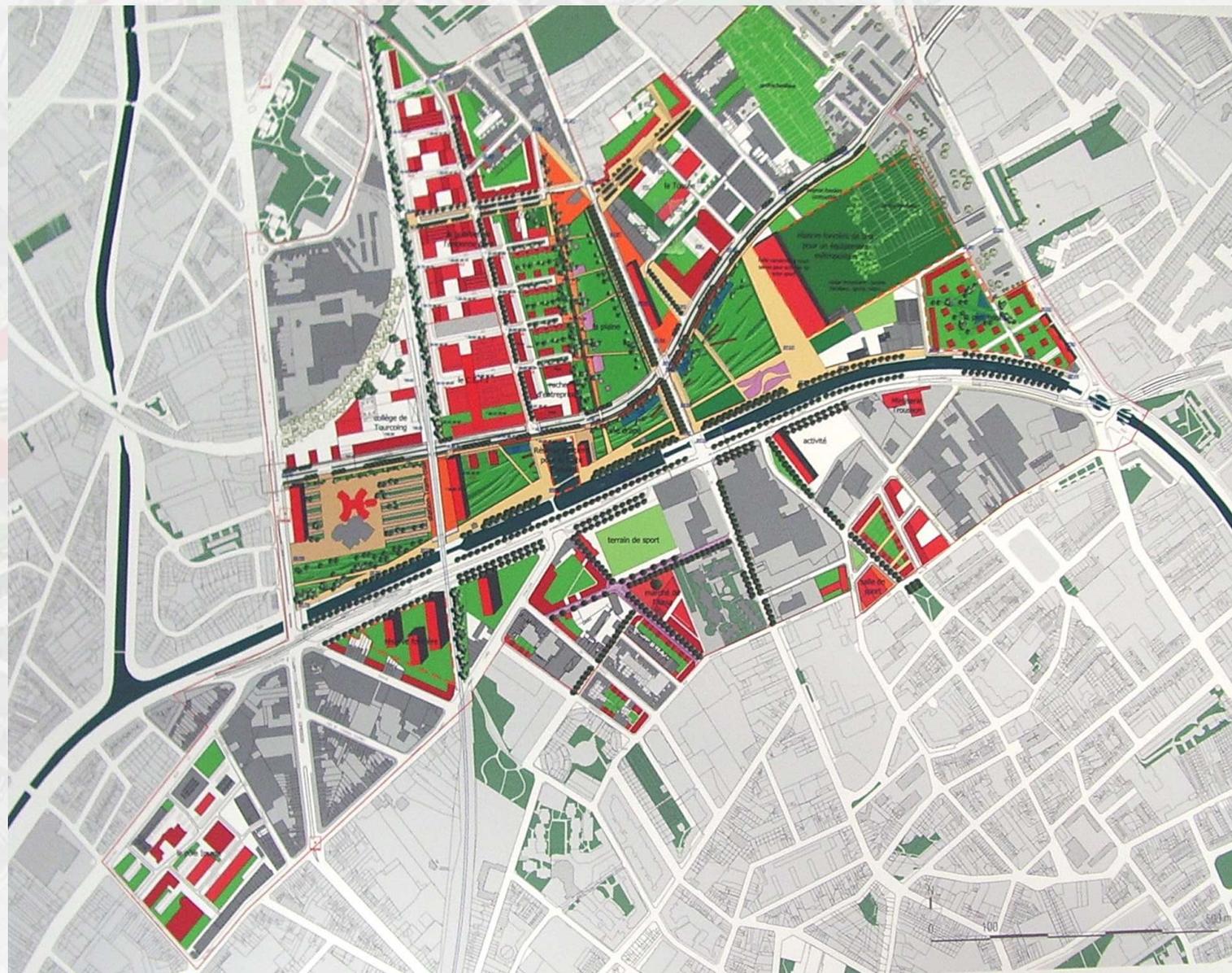


- Traitement du paysage d'eau peu remis en question ou image du canal urbanisé parce que maîtrisé par la VNF.

2. Assurer la diversité

2.4 Répartition de l'espace

- 15 ha de parc imposé par le programme sont discontinus et morcelés. La plaine sépare le tissu existant du nouveau tissu laissant les quelques logements sauvegardés orphelins ($\frac{3}{4}$ détruit pour la moitié récupérable). Elle induit une dédensification artère principale historique du quartier.
- recentrement des activités le long du chemin de fer judicieux pour protéger des nuisances sonores.



2. Assurer la diversité

2.5 Ambiances urbaines

- Différentes ambiances sont recherchées.
- Logements : parc habités, logement sur plaine. Couture urbaine dans les anciens quartiers.
- Canal et parc de loisirs, darse accueillant le tourisme fluvial.
- Activités tertiaire tournés vers le canal



Vue perspective de la plaine

2. Assurer la diversité

Conclusion :

- Une diversité sociale assez mal gérée (favorisation des plus hautes classes)
- Développement d'un nouvel écosystème, d'ambiances urbaines par le parc qui donnent un « poumon » au projet, Bio-diversité aquatique peu projetée (difficultés d'avoir une souplesse du projet vis-vis de la VNF)

3. Les ressources

3.1 Energie, matériaux et déchets

Malgré une volonté exprimée de la maîtrise d'ouvrage de tendre vers une démarche HQE et développement durable, la réponse des concepteurs semble ne pas trouver échos à l'échelle du projet urbain que ce soit en terme d'énergie renouvelable, d'usage de matériaux spécifiques ou de traitement des déchets. Pas d'idée d'être innovant dans la gestion des ressources.



3. Les ressources

3.2 Eau

Travail paysager de récupération des eaux de pluie pluviales et de ruissellement par création de noues et bassin de stockage tampon pour éviter la surcharge du réseau (avec traitement hydraulique léger par phytoremédiation)

Pas d'allusion à la possible réutilisation de l'eau récupérée.



3. Les ressources

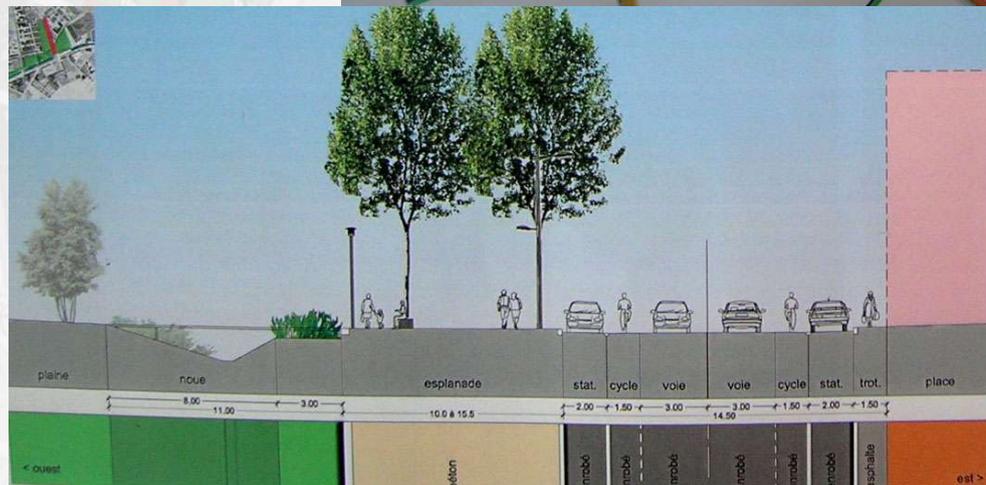
Conclusion :

- Pas spécialement de réflexion sur les ressources possibles en énergie ou matériaux disponibles sur le site.
- Une réflexion poussée sur la récupération des eaux pluviales
- Une considération du patrimoine industriel, notamment avec la collaboration de Pierre Bernard.

4. Le bien-être et la santé

4.1 Confort, santé, qualité et sécurité des ambiances

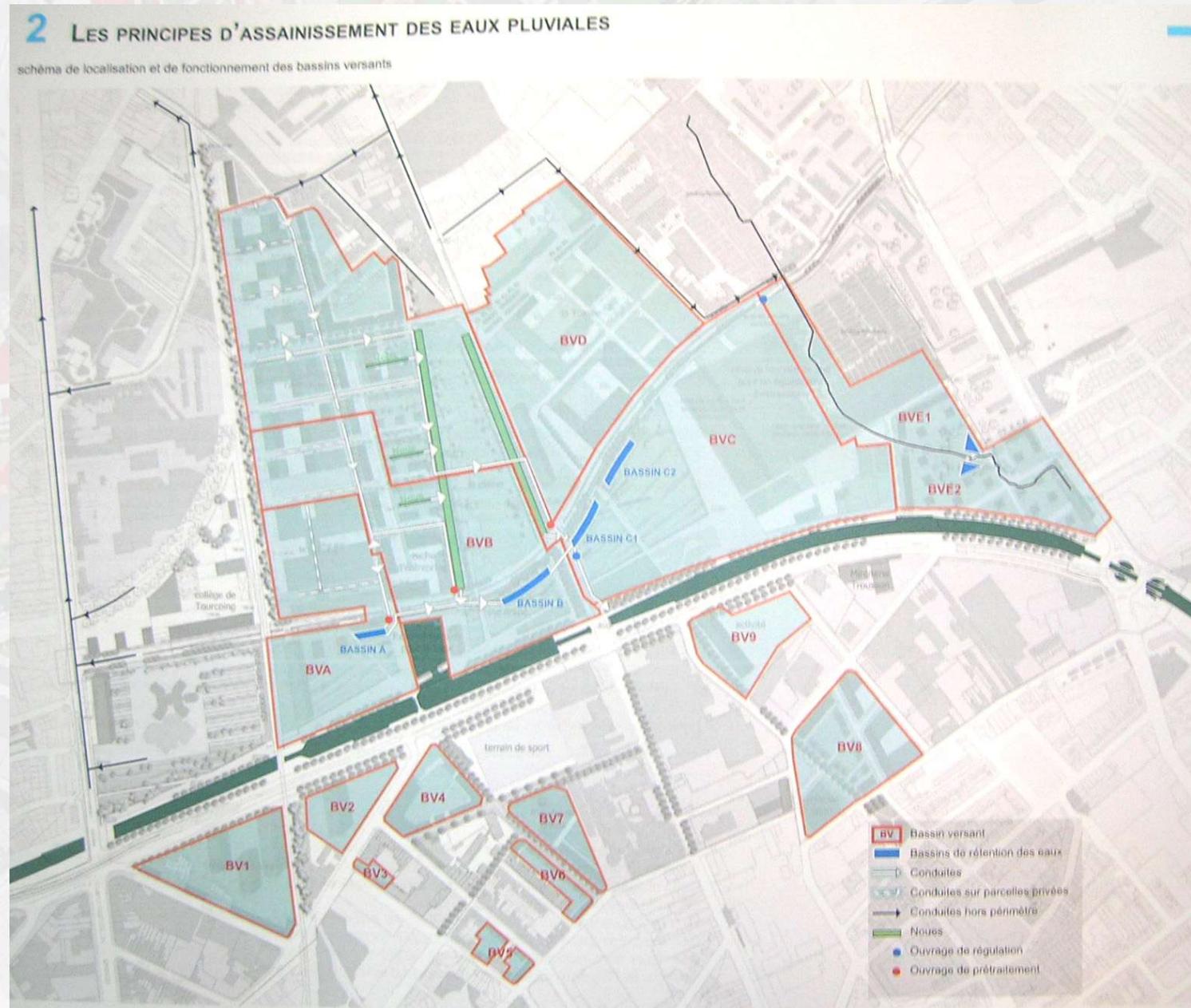
- Etude pré opérationnel sur la pollution des sols et sur l'air et le bruit.
- La VRU est bruyante, par conséquent les logements sont en retrait, quant aux activités et au parc, ils se situent aux abords de la VRU ou de la voie ferrée.
- La sécurisation réalisée par un écran végétal sur le nouveau boulevard et par la noue sur la rue de Roubaix.



4. Le bien-être et la santé

4.2 Qualité de l'eau

- Une étude de la loi sur l'eau a été effectuée
- Une gestion des eaux pluviales est prévue par un système d'hydraulique douce
- Un système de rétention des eaux est également prévu par des bassins de retenu



4. Le bien-être et la santé

Conclusion :

- Etude de la pollution des sols, sur le bruit, qui donne des contraintes au projets, mais qui sont pris en compte et résolues.
- Une prise en compte du bien-être et de la santé de l'utilisateur entraînant cependant la fermeture des sites pollués en attente.

5. Gestion durable (gouvernance et démocratie participative)

5.1 Processus d'acteur au service de la dynamique de projet : management

- Le projet est porté par la communauté urbaine de Lille, avec comme partenaires les 3 villes, la CCI, la maîtrise d'oeuvre (concepteur) et l'aménageur
- Le problème est que l'interlocuteur direct de la maîtrise d'usage est la mairie, qui agit comme intermédiaire pour la CUDL. Cet effet tampon pose de gros problèmes de communication et de concertation du projet
- Le projet accueille quelques investisseurs privés tels que UPTEx pour donner du sens au programme choisi (CETI) ...



5. Gestion durable (gouvernance et démocratie participative)

5.2 Concertation et participation des usagers : Démocratie

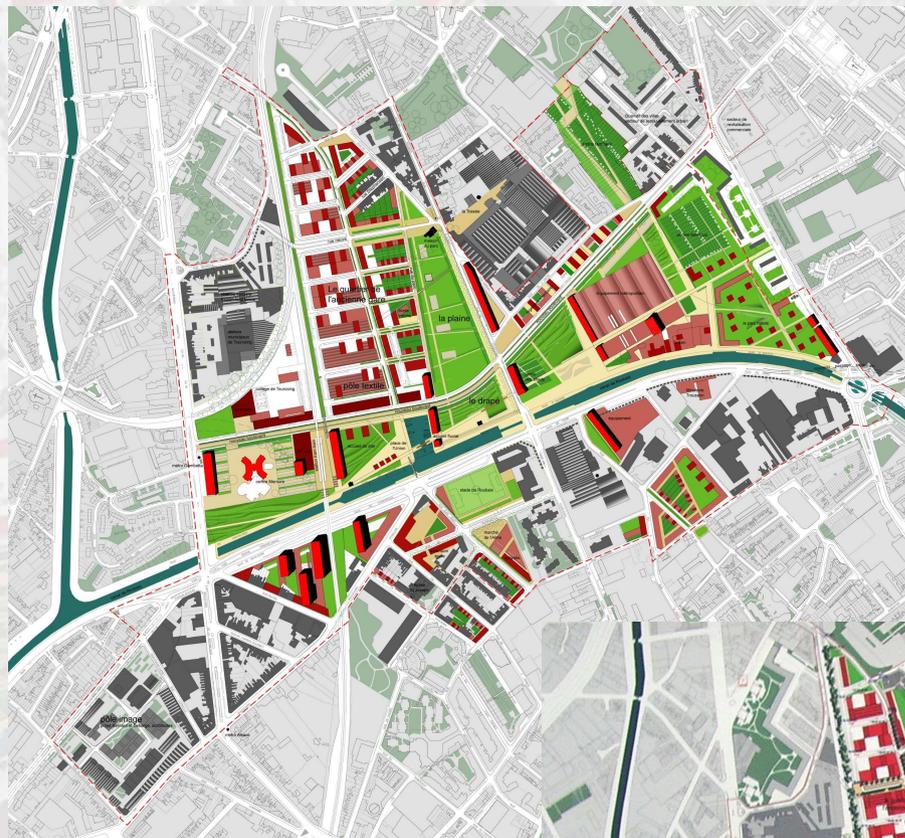
- Selon la loi SRU, le procédé de concertation est voté par le conseil communautaire.
 - Parution du délai de concertation dans 2 journaux locaux.
 - Le dossier de concertation se trouve 15 jours en mairie et les habitants peuvent écrire leur remarque sur un livre d'or.
 - une réunion publique pour chacune des 3 villes est organisée.
- Problème de temps de réaction des habitants et de mode d'expression limité.
- Aucune prise en compte d'une potentielle force de proposition, alors que beaucoup de questions restent en suspend. Un comité a pourtant été formé (collectif de l'Union) et propose un atelier urbain et des initiatives expérimentales telles que l'investissement des friches industrielles pour faire des lieux de rencontre et d'exposition présage d'un investissement des usagers.



5. Gestion durable (gouvernance et démocratie participative)

5.3 Règles du jeu, contractualisation, et évaluation : Evolution

- La CUDL maîtrise l'ensemble des éléments, elle délègue par mandat ou par concours pour l'aménagement, la préemption, les études...
- Les règles du jeu sont établies par la ZAC, le PAPA, le PEPECOA et le PLU pour ce qui est des outils urbanistique. Mais la règle de la concertation qui est certes réglementé, reste très ouverte à toute proposition
- Evaluation des actions menées (ou non) pas du tout établie, pas de requestionnement sur le temps perdu.
- Le projet se permet cependant une évolution dans le temps même une évolution spatiale.



5. Gestion durable (gouvernance et démocratie participative)

5.4 Marketing urbain et promotion

- La publicité est véhiculé sur le site web de la CUDL, pour communiquer sur le développement économique possible, mais elle parle peu du projet urbain.
- Les mairies ont créé des publicités pour informer les habitants mais sont peu à même de répondre précisément aux questions.
- Quelques panneaux d'information ont été placés sur le site.
- Aujourd'hui la tour Mercure se vide: mauvaise augure? (bien sur pas de mauvaise pub dans les diverses communications du projet mais la mauvaise pub ne se fait t-elle pas d'elle même.

=> difficulté à accéder à l'information pour l'habitant et lisibilité faible des conséquences locales du projet. Enjeux cristallisés sur l'aspect économique du projet.



5. Gestion durable (gouvernance et démocratie participative)

Conclusion :

- Peu de prise en compte de ce que pensent les habitants, malgré les réunions d'information organisées par les villes et la CUDL. Engendre peut-être la difficulté d'avancement du projet.
- Mise en attente de beaucoup de terrains pour diverses causes (pollution, maisons en attente d'être démolies). Territoire en véritable crise qui n'a bénéficié d'aucune prévention.

