

## Dossier de création de ZAC



## PROPOSITION DE DOSSIER DE CREATION DE ZAC

### NPRU – TOURCOING - LA BOURGOGNE

**MONTAGE OPERATIONNEL**

## Table des matières

Dossier de création de ZAC.....	1
I. Rapport de présentation : Objet contexte et enjeux de l'opération .....	4
1. Préambule.....	4
2. Objet de l'opération .....	7
3. Justification de l'opération .....	7
4. Description de l'état du site et son environnement.....	9
5. Présentation du projet d'aménagement .....	16
6. Programme prévisionnel des constructions .....	20
7. Justification du parti d'aménagement .....	22
II. Situation et délimitation du périmètre .....	27
1. Situation .....	27
2. Délimitation du périmètre.....	28
III. Régime financier de la ZAC.....	29
IV. Mode de réalisation .....	30
V. Etude d'Impact.....	31
VI. Précisions complémentaires du dossier.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## Table des illustrations

Figure 1 Plan de situation	27
Figure 2 Plan de délimitation	28

# ***I. RAPPORT DE PRESENTATION : OBJET CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION***

## **1. PREAMBULE**

---

Dans le cadre du nouveau Contrat de Ville et du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain de Lille, la Métropole Européenne de Lille (MEL) prévoit une opération de rénovation urbaine sur le site de La Bourgogne à Tourcoing.

La Bourgogne est un quartier d'habitat social, de plus de 7 100 habitants, qui fait partie des 200 quartiers d'intérêt national (QIN) identifiés par l'ANRU. Ce quartier est un secteur classé « prioritaire » au titre de la politique de la ville. Il connaît notamment des problèmes sociaux et des dysfonctionnements urbains.

Les ambitions portées par le projet de rénovation urbaine sont nombreuses, il prévoit, en effet :

- De proposer une offre de logements de qualité et diversifiée (diminution de la proportion de logements locatifs sociaux au profit d'une offre de logements diversifiée) ;
- De promouvoir une mixité programmatique (accueil de nouvelles entreprises, modification des équipements publics existants, ...) ;
- De recomposer la trame urbaine du quartier (réaménagement des espaces publics, ouverture vers la ville de Tourcoing) ;
- De faire en sorte que le renouvellement urbain soit au service de la transformation sociale (besoin d'engager les habitants dans un parcours de vie).

Dans ce contexte, la MEL souhaite engager la réalisation de ce projet par le biais d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). La MEL soumettra à l'approbation de son conseil de décembre 2020 afin :

- d'approuver les objectifs poursuivis par le projet
- d'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

Conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Dès le démarrage de ce projet, la MEL et ses partenaires ont mis en place une démarche de concertation, avec pour objectifs :

- D'informer les habitants de la volonté de créer cette ZAC ;
- De présenter à la population le projet d'aménagement envisagé ;
- De permettre au plus grand nombre, habitants, associations, et toutes personnes intéressées, d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

Cette démarche a été menée dans le cadre de ce projet à divers titre :

Dans le cadre de la procédure NPRU des échanges avec la population ont régulièrement eu lieu depuis 2016.

La MEL a également mené une procédure de concertation règlementaire, dont le bilan a été tiré par délibération du 12 décembre 2019. A cette occasion il a été apporté réponses aux différentes observations émises sur le projet par les habitants. Celles-ci portaient notamment sur les sujets suivants :

- Recherches de précisions sur la conservation du patrimoine industriel et au respect de l'histoire du quartier et devoir de mémoire.
- justification et précision de la programmation des équipements publics et de logements neufs
- la qualité architecturale en matière de construction neuve et de réhabilitations
- mesures à apporter en faveur des modes de transports actifs
- Les équilibres de peuplement du quartier et adaptation aux publics fragiles
- Le déroulement du projet en phase travaux et, par conséquent sur la gestion transitoire du quartier les l'implication des habitants à cette étape et les conditions de dialogue avec les instances de concertation lors des phases d'élaboration du projet
- Les conditions de relogements et les niveaux de loyer à terme
- l'emploi,
- l'ouverture du quartier vers la Belgique

Le dossier de l'étude d'impact ainsi que le dossier de création de ZAC ont été mis à disposition du public du 26 octobre au 26 novembre 2020. La MEL par délibération de décembre 2020 en a tiré le bilan.

Bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact

Bilan de la mise à disposition du dossier de création de ZAC



## 2. OBJET DE L'OPERATION

---

L'opération vise à restructurer l'ensemble du quartier de la Bourgogne. La ZAC concernera le secteur central du quartier, espace concerné par l'ensemble des démolitions et soumis à des remembrements conséquents.

L'ambition consiste à transformer la Bourgogne en un quartier mixte sur les plans résidentiel et fonctionnel. Il s'agit donc de :

- Ouvrir et désenclaver le quartier
- Équilibrer l'offre de logements en ramenant la proportion de logements sociaux autour de 50%
- Améliorer l'offre de services à la population
- Renforcer l'offre d'emplois et le développement de l'activité économique
- Réaliser des aménagements urbains de qualité, sécurisants et à échelle humaine.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain de la Bourgogne privilégie une approche intégrée, en accord avec les principes du contrat de ville métropolitain et dans un objectif de développement social et urbain. En effet, le caractère transversal des enjeux sociaux questionne directement les interventions en matière d'habitat, de peuplement, de développement économique, d'aménagement et de participations des habitants.

La restructuration urbaine envisagée doit contribuer à ouvrir le quartier et à en renforcer l'attractivité par une nouvelle organisation autour d'un axe central, la Grande Allée. Celle-ci constituera un trait d'union structurant entre le centre-ville de Tourcoing et la Belgique (Mouscron).

## 3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

---

### *Une correction inégalités territoriales*

La MEL, territoire en profonde mutation économique, doit faire face à une dynamique contradictoire qui génère de grandes disparités territoriales, des situations sociales très contrastées et une concentration spatiale des ménages les plus défavorisés dans des quartiers situés en son cœur.

Ainsi, la MEL et ses partenaires se sont engagés, dans la convention du décembre 2019 à centrer leur action sur les sites concernés par le NPNRU et à :

- mobiliser tous les leviers du rééquilibrage social et économique du territoire ;

- accorder leur action pour une transformation durable des quartiers adaptée à leur situation et à leur vocation à moyen et long terme ;
- ancrer chacun des projets dans une approche intégrée à l'échelle métropolitaine et locale ;
- inscrire les interventions partenariales dans une réponse territorialisée aux objectifs incontournables posés par l'ANRU

La géographie prioritaire de la MEL définie par secteurs du NPRU concerne 200 000 habitants (soit 18 % de la population totale), regroupent 55 % des logements sociaux de l'agglomération dans 21 villes de l'agglomération, dont le quartier de la Bourgogne, dans la commune de Tourcoing. Pour répondre à ces différents enjeux en s'appuyant sur les piliers de la politique de cohésion sociale que sont la mobilité, le développement économique et l'attractivité résidentielle, un projet de renouvellement urbain a donc été imaginé à l'échelle du quartier de la Bourgogne.

Ce projet vise à corriger les difficultés rencontrées par ce quartier tout en s'appuyant sur ses atouts. En effet, la Bourgogne est un quartier en relégation qui cumule certaines faiblesses. Sa population est marquée par une grande fragilité sociale, et de profondes difficultés socioéconomiques : pauvreté (57 %), revenu médian (7 340 euros/UC), chômage (44 %), habitat social (89 % de LLS), décrochage scolaire (12-17 ans), délinquance, radicalisation.

Ce quartier monofonctionnel est également caractérisé par un parc de logements vétuste et concentrant les difficultés socio-économiques, ce qui ne lui permet pas de développer un marché immobilier porteur. Sur un plan urbain, il souffre :

- D'enclavement malgré un positionnement frontalier, son le cœur reste isolé des autres quartiers tourquennois et ne joue plus son rôle de centralité.
- D'une trame viaire peu lisible, bien que présentant une qualité paysagère est jalonnée d'espaces publics dégradés, peu investis, hors d'échelle, et propices aux incivilités.
- Pourtant, l'excellente accessibilité par la route (boulevard Industriel, A22) et par les transports en commun (métro ligne 2, bus) contraste avec une porosité des modes doux problématique et une offre de stationnement public, certes abondante et gratuite, mais très peu qualitative.

### ***Une revalorisation qualitative du bâti et des espaces publics***

En dépit de ces difficultés le quartier de la Bourgogne dispose d'atouts qui constituent des leviers potentiels du retournement d'image :

- Le site Lepoutre, qui représente un potentiel pour le développement économique du quartier.
- Le CH Dron, premier employeur de la Ville de Tourcoing.
- Une bonne accessibilité (métro et bus, Boulevard Industriel, et proximité de l'A22).
- La proximité avec le territoire belge
- Des aménités et des équipements rayonnants à l'échelle communale, comme la ludomédiathèque et la crèche.
- Une qualité paysagère : allée Charles Quint, squares, jardins familiaux, coeurs d'îlots



- Une offre scolaire complète, écoles maternelles et primaires, équipements sportifs de proximité, collège, bien qu'on observe la mise à l'œuvre de stratégies d'évitement scolaire.

### *Périmètre d'intervention*

Le périmètre de la ZAC occupe une emprise foncière d'environ 50 hectares au cœur du quartier. La ZAC intègre l'espace central du quartier dans lequel l'ensemble des démolitions et opérations de remembrement auront lieu et lui adjoint les secteurs périphériques à fort enjeu d'aménagement.

Le parti d'aménagement retenu sera détaillé dans les paragraphes suivants. Il permettra de comprendre le principe de restructuration urbaine et d'insertion paysagère. Cette partie permettra de comprendre comment ce projet peut apporter une requalification urbaine du site. Il est cependant important de noter que le dossier de réalisation de la ZAC apportera des précisions complémentaires sur le projet (au niveau des surfaces, architectures, aménagements paysagers,... etc)

## **4. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT**

---

### *Localisation du site*

Situé à la limite de la frontière franco-belge, sur le versant nord-est de la Métropole, le quartier de la Bourgogne, occupe une superficie d'environ 89 ha (hors centre hospitalier). Il est peuplé de 7 140 habitants et se compose de 2 765 logements. Il occupe la partie Nord de la commune de Tourcoing, ville de 96 000 habitants. Ce secteur urbanisé de 50 hectares, est limité à l'ouest par le cimetière de Tourcoing, au nord par la frontière franco-belge et au sud par le boulevard industriel de Tourcoing.



*Figure 1 Localisation du quartier de la Bourgogne*

Si le quartier est bien desservi par les transports en commun, il connaît un certain enclavement. En effet, il est bordé par des axes structurants très empruntés mais qui ne le traversent pas. C'est le cas du boulevard industriel qui permet de le relier aux grandes infrastructures de transport, l'A22 et la voie de chemin de fer. Sur sa façade ouest, la rue de l'Yser, permet un accès assez direct au centre de Tourcoing.

### ***Situation foncière***

La propriété foncière sur le quartier se révèle très morcelée et très déséquilibrée dans sa répartition. En effet, il relève majoritairement du domaine public. Les fonciers publics sont répartis entre les bailleurs (LMH et Vilogia), la Ville de Tourcoing et la MEL. Le foncier privé ne représente à ce jour que moins de 15 % du parcellaire.



Figure 2 Répartition des domanialités

## Contexte socio économique du site

### ■ Population

Les caractéristiques démographiques du quartier indiquent une population en baisse, une proportion des ménages éligibles au logement social très élevée, une précarisation accentuée par les nouveaux arrivants, une proportion importante de familles nombreuses, une concentration des ménages à bas revenus.

La Bourgogne est donc un quartier de grande fragilité sociale, marqué par de profondes difficultés socio-économiques : pauvreté (57 %), revenu médian (7 340 euros/ UC), chômage (44 %), habitat social (89 % de LLS), décrochage scolaire (12-17 ans), délinquance, radicalisation...

Le sentiment de relégation, largement ressenti par la population, est renforcé par la présence de la frontière qui accroît le phénomène d'enclavement

- Logements

Le quartier compte 2 765 logements pour plus de 7 000 habitants. Le parc des logements est principalement constitué de logements collectifs. Le parc privé est faible et constitué de logements individuels anciens mais de bonne qualité.

Le parc des logements sociaux répartis entre deux bailleurs (Lille Métropole Habitat et Vilogia) est élevé (près de 90 %), ancien et a fait l'objet de peu d'intervention. Aucune construction récente n'est présente au sein du quartier. Le nombre de grands logements est important et correspond à la composition actuelle des ménages (familles nombreuses). La vacance est globalement faible, hormis quelques îlots.

- Emplois

La population présente sur le secteur est grandement touchée par l'inactivité et le chômage, créant un quartier dont les habitants sont en situation de précarité. Cette situation est accentuée par la faiblesse du nombre d'emplois, notamment privés. Le revenu médian annuel des ménages est parmi les plus bas du territoire métropolitain.

- Activités économiques

L'activité économique sur le quartier est principalement le fait de quelques commerces de proximité et du supermarché Aldi.

- Équipements et services publics

Le quartier est relativement bien doté en équipements (scolaires, accueil petite enfance, sportifs). Certains sont sous-utilisés et sont sans lien entre eux, leur accès parfois difficile compte tenu des barres d'immeubles. L'amélioration de l'offre de services et la valorisation des équipements du quartier sont des enjeux forts. Le principal équipement pour les activités de plein air et récréatives est la plaine des sports à la frontière belge.

### ***Les éléments physiques, le milieu humain et naturel***

- Relief, géologie

Avec un dénivelé de moins de 15 m, la topographie du site se révèle relativement plane. Aucun mouvement de relief ne caractérise le quartier.

Le sous-sol du secteur d'étude est constitué entièrement par des limons de plateau sur argiles. Cette formation sédimentaire repose sur une assise crayeuse atteinte à une profondeur d'environ 100 m. Ces formations ne présentent pas de singularité ou contrainte géotechnique particulière.

- Pédologie, potentiel d'infiltration des sols

Le quartier de La Bourgogne repose presque exclusivement sur des limons sableux sur argiles. Le potentiel d'infiltration issu du croisement entre le type de sols et l'épaisseur de la couche non saturée (fonction de la profondeur de la nappe superficielle) est estimé comme moyennement favorable. Dans ce cas, les techniques envisageables sont des techniques d'infiltration peu profondes (noues, chaussées à structure réservoir, tranchées).

## *Le milieu naturel*

- Protections réglementaires – inventaires scientifiques – gestion contractuelles et engagements internationaux

La zone d'étude s'inscrit dans un environnement fortement urbanisé. Aucun enjeu de zonage réglementaire ou liés à des inventaires scientifiques n'est donc remarqué. En effet, les plus proches sont situées à 8,6 km au nord-ouest du site pour la ZNIEFF de type I « Prairies humides de la Lys à Wervicq », à 9.3 km pour la « Vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem » (ZNIEFF de type II), et à 9.4 km pour le « Lac du héron » (ZNIEFF de type I). De même, le plus proche site Natura 2000, le site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Vallée de l'Escaut en aval de Tournai », est distant d'environ 12,2 km au sud.

- Trame verte et bleue

Le quartier n'est pas concerné par les éléments constitutifs de la trame verte et bleue définie aux différentes échelles régionales (SRCE et SRADDET) et locales (SCoT, PLU).

- Habitats naturels et flore au sein du périmètre du projet et ses abords

Les enjeux concernant les habitats naturels sont forts au niveau de la mare permanente du jardin de l'Allée Van Eyck, abritant l'Utriculaire du groupe australis (*Utricularia* gr. *australis*), espèce protégée en Nord-Pas-de-Calais.

Les habitats naturels à enjeux modérés reposent sur les friches et bandes prairiales, les fourrés arbustifs ainsi que les haies hautes continues, le parc arboré et les deux parcs en gestion différenciée. Ces éléments apportent une diversité floristique dans le contexte urbain dense, et jouent un rôle local de corridor écologique.

Les autres habitats naturels et semi-naturels présents au sein du secteur sont d'enjeux faibles (espaces verts et pelouses tondues, autres bandes enherbées, arbustives à arborées, alignements d'arbres, haies ornementales, fossés saisonniers...) voire très faibles (secteurs anthropisés).

Les espèces végétales relevées sont en grande majorité communes à très communes. Toutefois, 2 espèces patrimoniales ont été relevées : la Chicorée sauvage (*Cichorium intybus*), présente au sein d'une bande prairiale au niveau de la zone Utrillo et la Gesse de Nissolle (*Lathyrus nissolia*), localisée au sein d'une friche prairiale au nord-ouest du secteur.

De plus, deux espèces protégées ont été identifiées :

- le Myosotis des bois (*Myosotis sylvatica*) présent au niveau d'une haie faisant la limite avec des jardins privés, au sein du parc le plus à l'ouest de la zone d'étude.

- La seconde espèce protégée est l'Utriculaire du groupe australis (*Utricularia gr. australis*), qui est présente dans la mare créée dans le parc arboré situé à l'extrémité sud-est de la zone d'étude.

- Enjeux faunistiques au sein du périmètre du projet et ses abords

Les inventaires de terrain et la nature des habitats observés n'ont pas permis d'identifier un enjeu particulier du site quant aux populations d'insectes. Les enjeux entomologiques sont qualifiés de faibles pour les friches et bandes prairiales et très faibles pour le reste des autres habitats naturels et semi-naturels.

Malgré la présence d'une mare favorable à la reproduction des amphibiens (observation de jeunes têtards), restant en eau toute l'année, les enjeux batrachologiques apparaissent faibles.

Compte-tenu des résultats des inventaires ornithologiques réalisés jusqu'alors et des habitats en place sur le secteur d'étude, les enjeux ornithologiques sont qualifiés de modérés pour les fourrés arbustifs, les haies hautes continues et le parc arboré et faibles pour le reste des habitats du site.

De même, l'étude d'impact n'a identifié que de faibles enjeux concernant les mammifères terrestres et chiroptères, lesquels utilisent néanmoins le quartier comme une zone de chasse.

## ***Risques et nuisances***

- Bruit

Les principales sources sonores identifiées sur le secteur sont liées aux infrastructures routières. La zone d'étude est bordée par des axes routiers écoulant des trafics élevés ; à l'intérieur du quartier, les trafics sont moins conséquents. Au cœur du quartier, l'environnement sonore peut être considéré comme relativement calme en période diurne et calme en période nocturne. Cependant, à proximité de voiries routières, les ambiances sonores sont relativement dégradées.

- Vibrations

Au niveau du quartier, les sources potentielles de vibrations sont liées à la circulation des poids-lourds sur le boulevard Industriel et la rue de l'Yser, principaux axes de desserte sur le secteur. La diffusion et l'amplitude des phénomènes vibratoires sont fonction notamment de la caractéristique des sols. Mais en règle générale les vibrations se font ressentir sur les 30-50 premiers mètres. Les constructions du quartier ne sont pas exposées de façon anormale aux vibrations.

- Ilots de chaleur urbain

Le quartier est localisé dans un secteur au tissu urbain dense, mais avec des espaces verts qui peuvent offrir quelques îlots de fraîcheur. La présence d'espaces verts constitue de ce point de vue un atout que l'étude d'impact préconise de préserver.



- Risques naturels

Le quartier n'est pas concerné par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été prescrit pour l'aléa ruissellement et coulée de boue (PPR Inondation au Nord-Ouest de l'arrondissement de Lille) mais le quartier La Bourgogne n'y est pas exposé.

Le risque lié au retrait-gonflement des argiles présente un aléa moyen sur la presque totalité du périmètre d'étude.

Le projet est soumis à un risque sismique faible, impliquant l'application des règles de construction parasismique pour les bâtiments et ponts dits « à risque normal ».

- Risques technologiques

Le quartier n'est pas concerné par des servitudes instituées autour d'établissements dits SEVESO, présentant des risques industriels majeurs. Par ailleurs, les 2 installations classées soumises à autorisation et l'installation soumise à enregistrement dénombrées dans un rayon de 500 mètres ne présentent pas de risque majeur pour les populations environnantes.

- Risques transport de matières dangereuses

Le quartier n'est pas particulièrement exposé au risque de transport de matières dangereuses, le Boulevard industriel (RD 770) est la voie la plus proche susceptible d'être empruntée par ce type de trafic, mais il ne constitue pas un des axes majeurs à cet égard.

- Sites et sols pollués

Au droit de la zone d'étude, aucun site Basol (sol pollué) n'est recensé. Par contre, des anciens sites industriels et activités de services (site Basias) sont recensés, susceptibles d'être à l'origine de pollution de sols notamment au droit du site Lepoutre.

- Émissions lumineuses

Le périmètre du projet s'inscrit dans un contexte où la pollution lumineuse est déjà très présente, sans toutefois être considéré comme une zone sensible à cet égard.

## 5. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

---

### *Stratégie et objectif de l'opération*

La stratégie générale du projet de la Bourgogne consiste à agir conjointement sur les dimensions urbaines, sociales et économiques. L'objectif est de rendre à nouveau le quartier attractif à l'échelle de la ville, mais aussi, plus globalement, de la métropole.

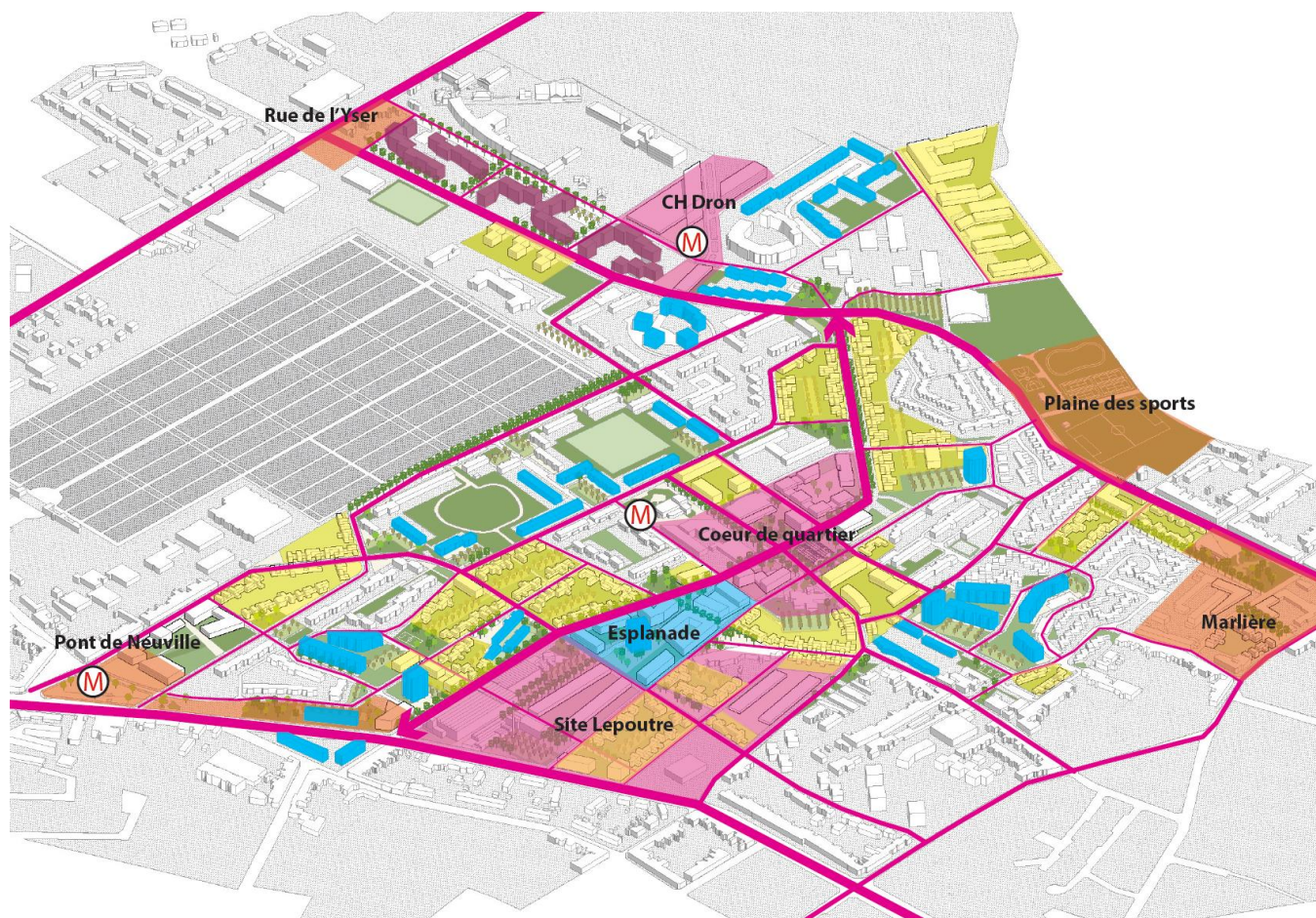
Les études et démarches qui ont été conduites dans le cadre du protocole de préfiguration ont permis de mettre en exergue les principaux enjeux et de définir les six orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain qui répondent aux objectifs incontournables du NPNRU :

- Développer un parc de logements de qualité répondant à une diversité de besoins et de parcours résidentiels
- Ouvrir le quartier de la Bourgogne : la réussite du projet de renouvellement urbain passe par le désenclavement du quartier et son arrimage aux dynamiques communales et métropolitaines.
- Réaliser des aménagements urbains de qualité, sécurisants et à échelle humaine : l'objectif est de recréer un cadre de vie agréable, apaisé et sécurisant, favorisant les nouvelles formes de mobilité et participant directement à l'ouverture du quartier sur le reste de la ville.
- Améliorer l'offre de services : il s'agit de développer une offre complète d'équipements et services pour les habitants actuels et futurs, vectrice d'amélioration des conditions de vie et d'attractivité
- Renforcer l'offre d'emplois et consolider le potentiel de développement économique : le projet de renouvellement urbain doit permettre de renforcer l'offre économique de proximité et de tirer parti des potentialités offertes par le site Lepoutre et le CH Dron, afin d'attirer de nouvelles activités, notamment dans le champ de la rénovation énergétique et de l'économie circulaire appliqué au secteur du BTP.
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier au bénéfice de ses habitants : cette orientation vise à répondre aux enjeux du développement

### *Le projet urbain*

Les orientations d'aménagement reposent sur un parti pris urbain consistant en la création d'une grande allée paysagère transversale. Elle structurera le quartier, à partir du boulevard Industriel et sur toute sa profondeur, en le reliant, via le site Lepoutre, au coeur du quartier, au CH Dron et à la Belgique. Un espace, constituant une esplanade entre Lepoutre et le centre de quartier, propose un lieu attractif favorisant l'installation d'une mixité vecteur de transformation du quartier.





*Figure 3 Orientations du projet d'aménagement*

Le parti d'aménagement de référence constitue une vision de l'évolution du quartier à 15 ans. L'objectif est de maximiser les interventions sur des secteurs clés pour permettre un retournement qualitatif durable du quartier. Plusieurs secteurs clés structurent et ponctuent le schéma d'aménagement, ils seront partie intégrante de la ZAC.

Le cœur de quartier concentre quelques équipements de proximité et rayonnants (centre social étendu, le nouveau groupe scolaire, la halle commerciale et de services, la crèche, la maison des services, la mosquée, la ludomédiathèque, le centre d'affaires de quartier, l'église de la Bourgogne ainsi que les accès vers la station de métro. À terme, les activités et services implantés en rez-de-chaussée d'immeubles viendront amplifier ces effets d'animation de l'espace public central). En termes de composition urbaine, le cœur de la Bourgogne sera bordé d'immeubles, dont les hauteurs oscilleront entre un rez-de-chaussée "signal", comme la halle commerciale et de services, et deux étages (afin d'intégrer au mieux l'immeuble existant de la ludomédiathèque). Les opérations de logement envisagées sur le cœur du site pourront présenter un gradient de hauteur en fonction de leur proximité avec le boulevard Industriel : il pourrait être envisagé des immeubles collectifs (R+2 à R+3) en front à boulevard et des programmations plus résidentielles en progressant dans le quartier (logements intermédiaires et individuels pour des hauteurs R+1, avec des émergences à R+2).

La Grande Allée constituera un axe de liaison paysager transversal au quartier. Son gabarit conséquent (environ 25 m), permettra d'accueillir de manière confortable une voirie à double sens, accompagnée de larges trottoirs, de bandes de stationnement paysager et d'une piste cyclable à double sens. Ses abords privilégieront des hauteurs relativement limitées qui varieront entre R+1 et R+3.

Le site Lepoutre constitue un vecteur fondamental de transformation du quartier. Il s'inscrit en effet en vitrine du quartier renouvelée et en continuité avec la polarité du cœur de quartier. Il sera bordé de programmations mixtes (habitat, activités sportives, équipements, développement économique). En termes de composition urbaine, le site Lepoutre sera maillé par des voies et rues, assurant des liaisons directes entre le quartier et le boulevard, et des liaisons transversales entre la Bourgogne et la Marlière.

L'esplanade Lepoutre constituera un espace public majeur, en "élargissement de la Grande Allée". Elle connectera le site économique Lepoutre au cœur du quartier, sera le secteur privilégié d'implantation de programmes d'activités (notamment aux rez-de-chaussée – services, commerces et équipements) et de programmations de logements collectifs ou intermédiaires plus hauts (jusqu'à R+3). Partout ailleurs, les gabarits privilégieront des hauteurs plus réduites, (R+1), davantage liées à des morphologies individuelles ou intermédiaires.

Le centre hospitalier Dron trouvera son inscription dans le quartier de la Bourgogne, par un travail de redéfinition de ses façades et de ses interfaces avec les espaces publics du quartier et par l'accueil de nouveaux programmes.

Le site Pont de Neuville est aujourd'hui occupé par l'école Claudel et la salle de sport contribuent à l'effet d'isolement du quartier de la Bourgogne par rapport à la ville historique de Tourcoing. Ici, le projet vise à renforcer les usages par des éléments de programme (de type logements en diversification, équipement à rayonnement) créant un effet d'adressage du nouveau quartier de la Bourgogne sur le boulevard Industriel. Un maillage nouveau intégrera constructions nouvelles et existantes dans des tracés de rues clarifiés. La perspective d'un potentiel tramway s'interconnectant avec la station du métro Pont de Neuville est également une donnée à anticiper et à valoriser.

Le secteur Peintres/Utrillo/Marlière constitue la partie la plus au sud du quartier rénové de la Bourgogne. Elle fera l'objet de mesures d'aménagement visant à améliorer la mise en sécurité du site (lisibilité des parcours, maillage des voies, adressage des résidences), requalifier les logements (constructions neuves et réhabilitations) clarifier la délimitation entre espaces privés et publics et assurer les transitions entre patrimoine collectif et maisons individuelles.



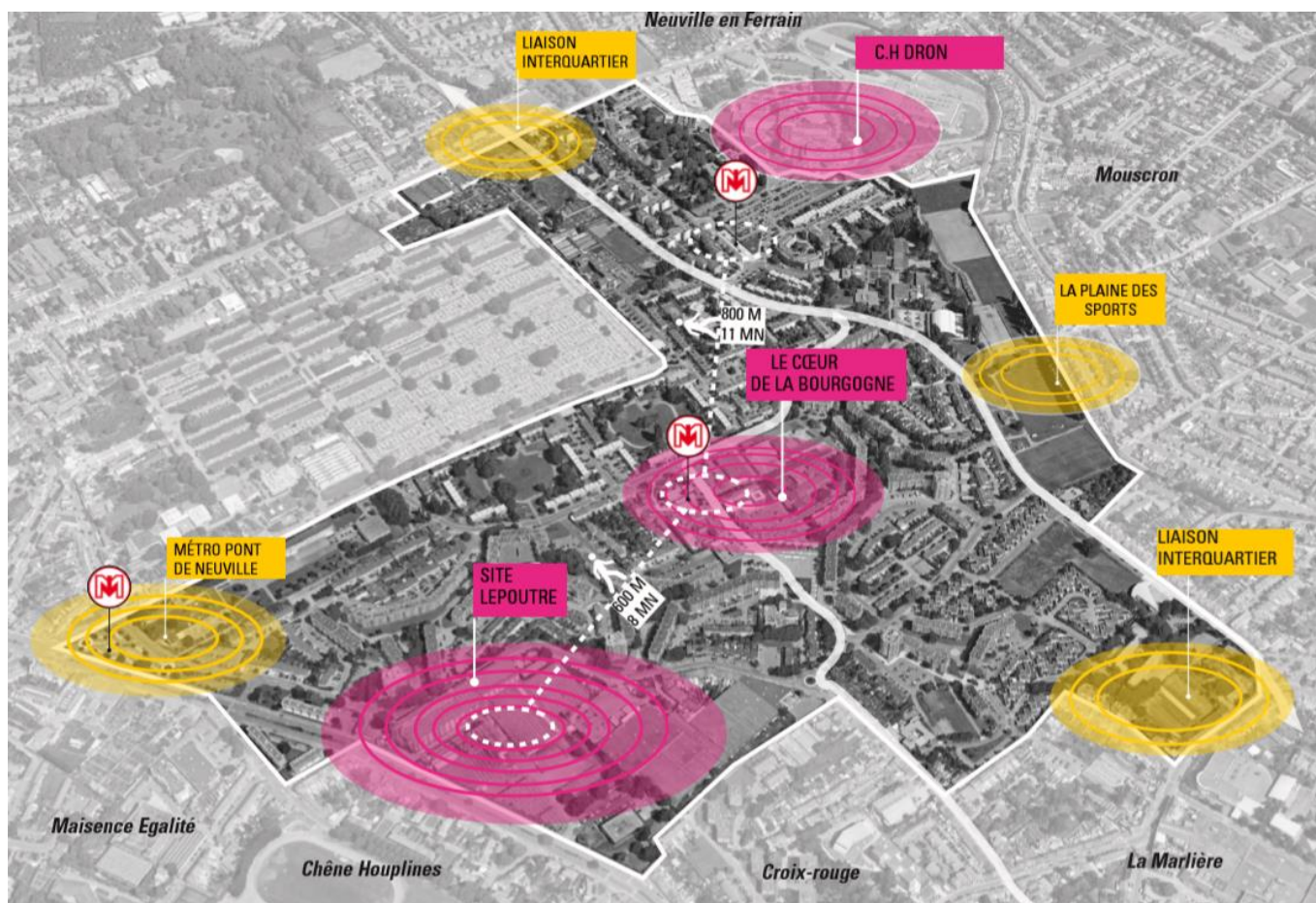


Figure 4 Les points d'appui de la restructuration de la Bourgogne

## 6. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le projet s'inscrit en cohérence avec les politiques nationales (NPRU), métropolitaine (SCoT, PLU<sup>2</sup>, PLH), il constitue par ailleurs une déclinaison du projet urbain de la Ville de Tourcoing. Ces chiffres sont présentés à titre prévisionnel, et seront consolidés dans le dossier de réalisation.

Démolition de logements locatifs sociaux	1 225 démolitions (Vilogia : 797 et LMH : 428) dont 947 (Vilogia : 654 et LMH : 293) dans la présente convention
Requalification de logements locatifs sociaux	<p>670 réhabilitations (Vilogia 549 et LMH : 121) dont 486 (Vilogia : 483 et LMH : 3) dans la présente convention. Pour l'ensemble des requalifications, le niveau de performance visé est le label BBC rénovation 2009.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 323 logements en GEGR (frange Coty -Schuman / bâtiment 1 à 10 de LMH)</li> <li>• Une réflexion en cours dans le cadre du POPAC 2 portant sur la réhabilitation des 22 logements privés de la copropriété Armancour (Vilogia)</li> <li>• Une réflexion en cours sur environ 240 maisons individuelles du bailleur social LMH (T011, T015, T024, T030, T034) qui pourraient faire l'objet des interventions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 120 réhabilitations complémentaires,</li> <li>- 100 ventes HLM avec bouquet de travaux obligatoires réalisés par le bailleur avant la vente,</li> <li>- 20 auto-réhabilitations accompagnées dans une logique d'expérimentation en lien avec la dynamique Rev3 du site Lepoutre.</li> </ul> </li> </ul>
Résidentialisation	493 LLS en résidentialisation (LMH : 326 et Vilogia : 167)
Equipements publics de proximité	<p>Equipements relevant de la compétence MEL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'un nouveau groupe scolaire de 12 classes incluant une salle de pratique sportive (cette opération inclut la démolition de l'école maternelle Chateaubriand) sur une SdP de 3 125 m<sup>2</sup></li> <li>• La déconstruction/reconstruction sur site des écoles Kergomard/Descartes (6 classes maternelles, 8 classes élémentaires, locaux de vie scolaire : cuisine et salle de restauration, petite salle polyvalente, dortoirs, bureaux et locaux collectifs, SdP de 3382 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p><i>La restructuration/rénovation de l'école Camus</i></p> <p>Equipement relevant de la compétence de la Ville de Tourcoing</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension/retournement du centre social de la Bourgogne (incluant la démolition du local oxy'jeunes) sur une SdP de 1 720 m<sup>2</sup></li> <li>• La démolition/reconstruction/extension de la crèche câlin-câline pour une capacité d'accueil de 70 places et une surface estimée de 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>La réalisation d'un accueil de la plaine sportive sur une SdP de 286 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'une maison des services en coeur de quartier</li> <li>• La création d'un club house / vestiaire</li> <li>• La création d'un espace de Workout Sud</li> <li>• La création d'un espace de Workout Nord</li> <li>• La création d'un terrain multisports (city stade)</li> <li>• La création d'un terrain de baseball</li> <li>• La création d'un skatepark</li> <li>• L'installation d'une antenne du conservatoire le long de l'esplanade à proximité du cœur de quartier dont la surface reste à déterminer</li> </ul>
Immobilier à vocation économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements relevant de la compétence MEL</li> <li>• La création de 2 villages artisanaux de 2 520 m<sup>2</sup> SDP chacun et composés de 14 cellules chacun</li> <li>• Le développement du site Lepoutre sur une thématique liée à la filière Rev3, la SdP concernée s'élève à 22 900 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Equipements relevant de la compétence de la Ville de Tourcoing</p> <p>La création d'une halle commerciale et de service de 970 m<sup>2</sup> comprenant 8 cellules</p> <p>La création d'un centre d'affaires de quartier aux étages de la ludo-médiathèque</p>

Programme des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement d'ensemble correspondant au faisceau de la Grande Allée pour un total estimé à 180 000 m<sup>2</sup></li> <li>• <i>L'aménagement complémentaire du secteur central et du secteur est (Peintres, Utrillo)</i></li> <li>• <i>L'aménagement complémentaire éventuel à examiner à l'horizon 2023</i></li> </ul>
Programme des constructions de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 850 logements à terme (70 000 m<sup>2</sup> SDP) dont 408 logements sur la période 2020-2032 (34 000 m<sup>2</sup> SDP). A l'échelle de 408 logements, le programme prévisionnel se détaille comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 167 individuels / 108 intermédiaires / 133 collectifs</li> <li>• 154 accessions sociales (dont 70 au titre des contreparties Action Logement) / 155 accessions libres et 99 locatifs intermédiaires</li> </ul> </li> </ul>

*Nb : sont inscrites en italiques les opérations non financées par l' ANRU réalisées dans le temps du NPNRU (nouvel examen du Comité d'engagement en 2023).*

## 7. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

---

### *Au regard des documents d'urbanisme en vigueur*

- Au regard du SCoT : passer d'une dynamique sociale à l'arrêt à une centralité métropolitaine d'innovation sociale et économique

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Lille Métropole a été approuvé le 10 février 2017. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la Métropole Lilloise à l'horizon 2035. Son territoire couvre 133 communes et 1,25 millions d'habitants.

Le versant Nord-Est, de par la concentration de ses difficultés au sein du territoire métropolitain, a fait l'objet d'un travail spécifique porté par la MEL, dans le cadre du Scot. Ce travail réalisé avec l'appui de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille a permis de poser la vocation et les orientations stratégiques de ce versant.

### ***Ainsi, cinq objectifs stratégiques ont-ils été identifiés***

- Révéler et affirmer une identité de 2e pôle métropolitain, d'un territoire marqué par plusieurs particularismes : urbaine, culturelle, économique. Ce territoire est aussi le centre géographique de l'Eurométropole, c'est un pôle métropolitain binational. Une stratégie est à imaginer à l'échelle de ce pôle.
- Renverser la spirale de l'appauvrissement du territoire, en répondant aux problématiques et inégalités sociales (en termes de revenus, santé, éducation, logement...).
- Améliorer la qualité du cadre de vie et y intensifier les usages, au bénéfice des habitants. Ce cadre de vie intensifié doit promouvoir la santé de ses habitants – santé au sens élargi pris par l'OMS : état de bien-être physique, mental et social.
- Développer des modes de vie connectés et transfrontaliers. Cela passera par l'optimisation des mobilités des habitants grâce au développement d'un maillage de transports en commun adapté et d'actions d'accompagnement des publics à l'évolution de leurs mobilités.
- Produire pour les habitants des biens et services par le développement d'activités économiques et de l'emploi. Le développement économique impulsé doit se caractériser par une proximité et une adéquation entre les emplois créés, les lieux de vie, les compétences possédées et les besoins à satisfaire par l'économie marchande - via, en autres solutions, une stratégie ambitieuse d'innovation économique.

Pour ce faire, une nouvelle échelle de réflexion intermédiaire entre celle de la MEL et celle des quartiers est proposée. Il s'agit d'alimenter la déclinaison opérationnelle de la stratégie métropolitaine de renouvellement urbain sur des grands secteurs de cohérence. La stratégie de développement métropolitaine, portée notamment à travers le Scot, préconise le lancement de deux territoires de projets correspondant aux secteurs de concentration des quartiers prioritaires :

- l'arc périphérique sud et est de la centralité lilloise

- et le versant nord-est de métropole autour des communes de Roubaix, Tourcoing, Wattrelos et Hem.

Le territoire de projet vise à contribuer à une vision stratégique à long terme et propose aussi de mieux identifier les enjeux des projets structurants et en cours. La définition des conditions de réussite des objectifs de diversification de l'habitat, de mixité fonctionnelle et des aménités, pour chaque quartier du NPRU est l'un des premiers objectifs. L'échelle proposée dans la démarche territoire de projets permettra d'identifier les complémentarités des projets et ainsi éviter les effets de concurrence.

Cette démarche dynamique doit permettre de mobiliser de nouveaux leviers au profit des projets PRU dans le cadre des politiques de compétences métropolitaines (transport, économie, PLU) et auprès des autres acteurs du territoire (état, région, département...).

Ainsi la restructuration du quartier de la Bourgogne participe-t-elle du projet métropolitain de développement urbain exprimée dans le SCoT.

- Le Plan de déplacements urbains (PDU)

Adopté en Conseil de communauté en avril 2011, le Plan de déplacements urbains 2010>2020 définit les grands principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement sur le territoire communautaire.

Les travaux menés ont permis de analyser l'incidence des actions du plan de déplacement sur l'environnement et propose un ensemble de 170 actions réparties en 6 axes et visant à diminuer la part modale de la voiture au profit de celle des modes doux :

AXE 1 Ville intense et mobilité

AXE 2 Réseaux de transports collectifs

AXE 3 Partage de la rue et modes alternatifs

AXE 4 Transport de marchandises

AXE 5 Environnement, santé et sécurité des personnes

AXE 6 Mise en œuvre, suivi et évaluation

- Programme Local de l'Habitat

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Métropole Européenne de Lille définit les orientations et le programme d'actions de la politique habitat pour la période 2012-2018 (période prolongée jusqu'en 2020). Les orientations s'articulent autour de quatre principaux objectifs :

- Un habitat plus mixte : la diversité des logements représente un enjeu tout aussi fort que l'objectif quantitatif, pour que la construction neuve réponde mieux à la demande réelle des ménages de la métropole ;



- Un habitat plus durable : l'objectif principal est de réduire la demande énergétique dans l'habitat dans la perspective du « facteur 4 », c'est-à-dire diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. Cet objectif s'inscrit dans une approche sociale permettant la maîtrise des charges pour les occupants et la lutte contre la précarité énergétique ;
- Un habitat plus solidaire.

Le quartier La Bourgogne à Tourcoing a été identifié par le PLH comme un secteur fragile et prioritaire expliquant ainsi qu'il fasse l'objet d'une opération urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

- Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), établi à l'échelle de la Métropole, a été approuvé le 12 décembre 2019.

La totalité du quartier est inscrit en zone urbaine à dominante résidentielle. On note, pour l'essentiel, deux zonages UCA 4.1 et UCA 5.1 pour les secteurs actuellement concernés par les logements.

Le zonage UCA 4.1 correspond aux zones urbaines à dominante résidentielle qui peut présenter une certaine mixité des fonctions. Le tissu résidentiel de ces zones est considéré comme intermédiaire car il se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver. Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains, architecturaux et paysagers d'ensemble.

Le zonage UCA 5.1 est relatif aux tissus résidentiels collectifs. Il s'agit de zones urbaines très majoritairement dédiées à l'habitat, qui peuvent toutefois accueillir une mixité fonctionnelle (bureaux, services et commerces). Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble des opérations immobilières. L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions, notamment avec l'espace public, sont recherchées.

Toutefois, les secteurs en marge du quartier, l'hôpital et les terrains de sport sont respectivement concernés par des zonages UCH et UEP. Le zonage UCH concerne en effet les zones dédiées aux activités hospitalières et permet d'accueillir des constructions, aménagements et équipements en lien avec elles. Le zonage UEP concerne des zones urbaines mixtes affectées principalement à l'accueil des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.



Enfin de par sa spécificité, le secteur Lepoutre, composé d'un tissu urbain plus ancien est quant à lui concerné par un zonage UCa 2.1 correspondant à des zones mixtes à dominante résidentielle, marquées par une forte présence de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu. L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien y sont fortement recherchés.

Par ailleurs, le quartier se caractérise par :

- L'absence d'emplacement réservés ;
- L'absence d'espaces boisés classés ;
- L'absence de zone humide ou de zone à dominante humide.

Le quartier est concerné par des servitudes inscrites au titre de la protection des monuments historiques, et de la ZPPAUP de Tourcoing (devenue SPR, Site Patrimonial Remarquable).

Le cas échéant, le PLU fera l'objet d'un remaniement qui permettra de l'adapter au projet.

### ***Au regard de l'insertion du projet dans son environnement***

Le projet retenu pour l'aménagement de met en avant le souci porté par les partenaires à corriger les difficultés rencontrées par le quartier et ses habitants tout en en valorisant les atouts pour qu'ils deviennent des points d'appui du retournement d'image attendu.

Ceci a amené à proposer un parti pris d'aménagement articulé autour de points d'appui visant à répondre aux dysfonctionnements observés. Ainsi, un socle commun d'interventions déterminantes pour la réussite du projet de renouvellement urbain a-t-il été défini. Il vise à :

- s'appuyer sur les « univers » relevés au sein du quartier, en confortant les entités résidentielles (notamment l'habitat individuel) qui fonctionnent bien, et en favorisant une approche différenciée au sein de ce quartier de 99 hectares des ensembles bâtis et des vocations.
- valoriser le potentiel des polarités du quartier : reconvertir le site Lepoutre, améliorer l'insertion du CH Dron dans le quartier et restructurer l'offre de services et de commerces en coeur de quartier.
- révéler les qualités paysagères d'une cité jardin : créer des liens paysagers au sein du quartier, installer la plaine sportive en interface transfrontalière.
- intervenir sur les immeubles présentant les plus forts dysfonctionnements
- constituer un maillage viaire hiérarchisé, réorganisant le quartier autour d'une trame viaire plus lisible, connectée aux axes limitrophes, et formant des îlots urbains plus réguliers et pouvant accueillir chacun des opérations de renouvellement urbain.

- traiter les entrées et façades du quartier : en requalifiant les interfaces avec le boulevard industriel, la rue de l'Yser et avec la Marlière : espaces publics, paysage, programmations.

### *Au regard du choix de la procédure de ZAC*

Au regard de l'importance du périmètre d'étude et de la complexité de cette opération, notamment eu regard des problématiques foncières, le recours à une procédure de ZAC se justifie pleinement. En effet, la ZAC :

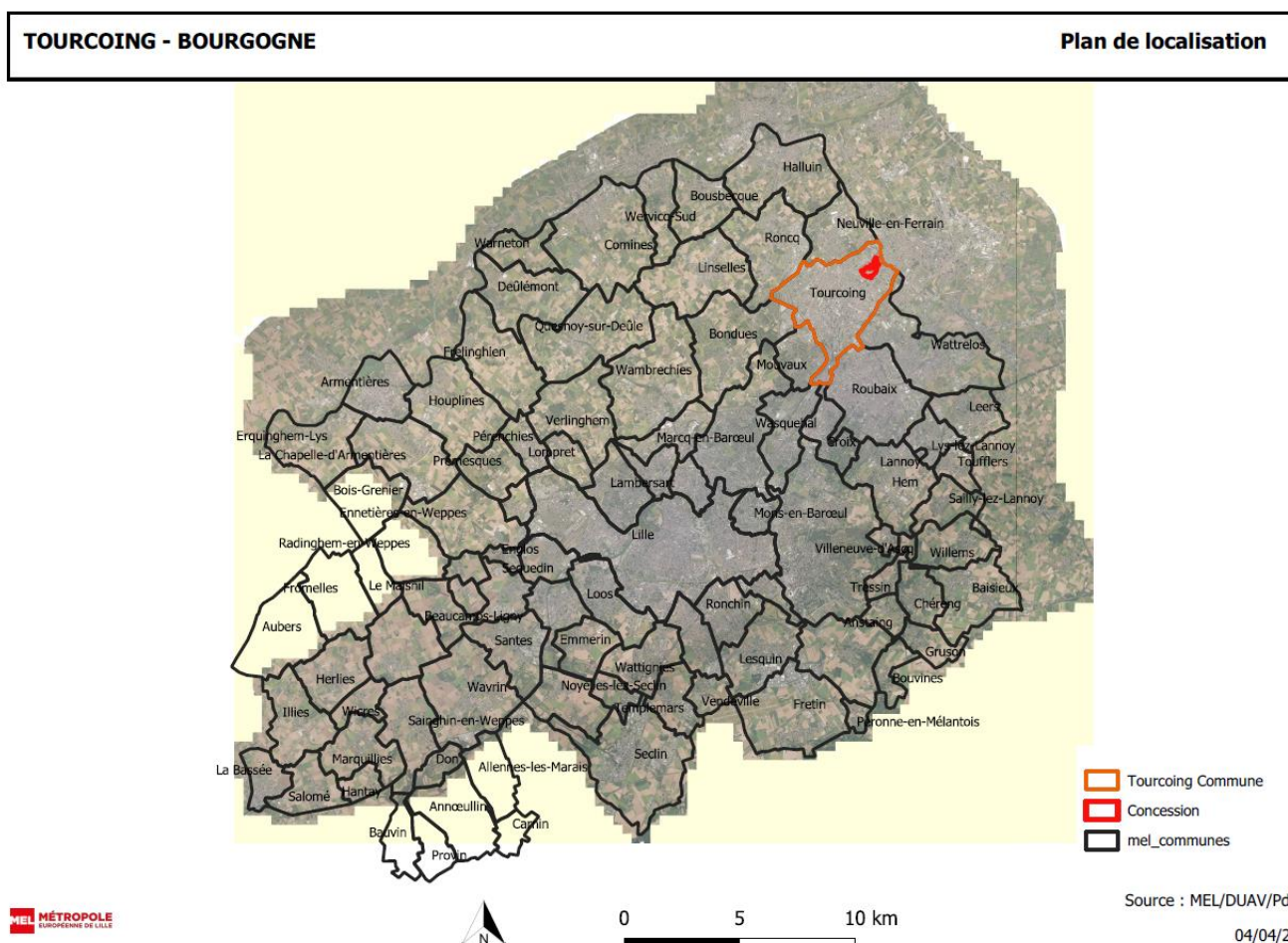
- facilite la problématique foncière (des découpages fonciers et des acquisitions foncières sont à mener, et une DUP sera nécessaire)
- permet un engagement rapide de la commercialisation préférable compte tenu du contexte du marché local.
- permet de maîtriser le projet urbain dans le temps, la ZAC continuant à produire ses effets pendant sa réalisation, jusqu'à sa clôture
- permet donc une grande maîtrise de la qualité du fait de l'encadrement des constructions dans les CCCT

## II. SITUATION ET DELIMITATION DU PERIMETRE

## 1. SITUATION

Situé à la limite de la frontière franco-belge, sur le versant nord-est de la Métropole, le quartier de la Bourgogne, occupe une superficie d'environ 89 ha (hors centre hospitalier). Il est peuplé de 7 140 habitants et se compose de 2 765 logements.

Si le quartier est bien desservi par les transports en commun, il reste enclavé. En effet il est bordé par des axes structurants sans bénéficier des flux générés, tels que ceux du boulevard industriel situé sur la frange sud du secteur. Cet axe majeur de la ville de Tourcoing permet de relier le site aux grandes infrastructures de transport, l'A22 et la voie de chemin de fer. La rue de Gand, en continuité avec la rue de l'Yser, permet un accès assez direct avec le centre de Tourcoing.



**Figure 5 Plan de situation**



## 2. DELIMITATION DU PERIMETRE

Le site de la ZAC est situé en totalité sur le territoire de la commune de Tourcoing. Le périmètre d'étude couvrirait l'ensemble du quartier sur une surface de 99 hectares. La ZAC se déploiera partiellement sur cet espace et sur une surface de 50 hectares incluant le secteur central qui concentre la majorité des démolitions/reconstruction (la Grande Allée et ses abords, le cœur de quartier et le site Lepoutre), ainsi que les sites à enjeux situés sur ses abords directs :

- Secteur Utrillo, Peintres, Kergomard/Descartes
- Secteur Claudel
- Frange Coty/Schuman
- Chene Houpline

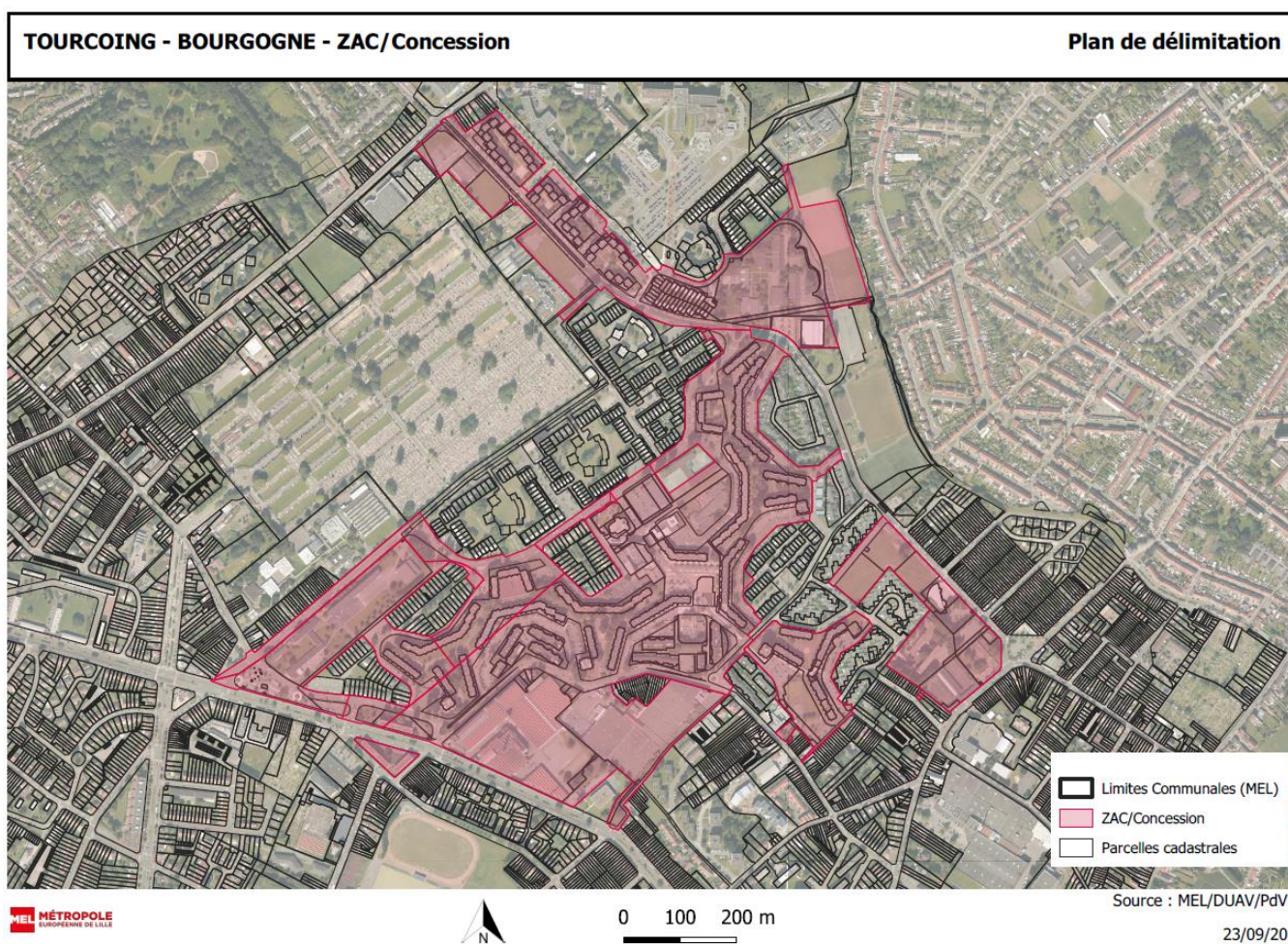


Figure 6 Plan de délimitation

### ***III. REGIME FINANCIER DE LA ZAC***

Dans le cas de Tourcoing Bourgogne, la programmation en équipements publics conjuguée au manque de dynamisme du marché immobilier ne permet pas la mise en place d'une participation des opérateurs à l'initiative du projet. Ainsi, au regard de l'importance du coût des équipements publics, la quote-part réelle à la charge du constructeur sera elle aussi très élevée.

De ce fait, il apparaît plus pertinent de maintenir la TA. Il s'agit de maintenir les prix des terrains dans les niveaux des marchés adaptés à ce contexte. C'est donc la taxe d'aménagement qui sera adoptée comme régime financier de la ZAC.

## ***IV. MODE DE REALISATION***

La réalisation de la ZAC sera concédée, dans un plan de phasage aujourd'hui à l'étude. Il s'agira quoiqu'il en soit d'un périmètre incluant les équipements publics programmés.

Le périmètre de concession correspondra à celui de la ZAC.

Le choix devra donc s'orienter sur les « concessions sans risque » pour le concessionnaire. La majeure partie du risque sera supportée par la MEL.

## **V. ETUDE D'IMPACT**

L'étude d'impact, soumise à l'avis de l'autorité environnementale en mars 2020, a été étudiée par la commission de la MRAE réunie le 16/07. Le projet n'appelant pas de remarques, il sera mis à disposition du public au troisième trimestre 2020 (du 26 octobre au 26 novembre), afin de permettre au conseil métropolitain du 18 décembre 2020 de tirer le bilan de cette phase de la procédure.

Le précédent paragraphe dédié à la description de l'état du site et de son environnement reprend les principaux éléments du résumé non technique de l'étude d'impact.