

# **ZAC LILLE-CONCORDE**

## **DOSSIER DE CREATION DE ZAC**

PROJET DE RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2020



PROJET

# **ZAC CONCORDE**

## **DOSSIER DE CREATION DE ZAC**

### **PROJET DE RAPPORT DE PRESENTATION**

#### **SOMMAIRE**

1. Introduction
2. Description de l'état du site et de son environnement
  - 2.1 La localisation du site
  - 2.2 L'environnement urbain et métropolitain de Concorde
  - 2.3 Le site de Concorde
3. Les objectifs de l'opération de renouvellement urbain
  - 3.1 Les ambitions programmatiques du projet
  - 3.2 Les grands principes d'aménagement du projet
4. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
  - 4.1 Programmation prévisionnelle globale
  - 4.2 La mixité programmatique des secteurs du projet
  - 4.3 Espaces publics prévisionnels
5. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain
  - 5.1 Le zonage de Concorde au PLU<sup>2</sup>
  - 5.2 Le SCOT
  - 5.3 Le PLH
  - 5.4 Le PDU
  - 5.5 La démarche de la Ville Bas Carbone
6. Régime fiscal de la zone

PROJET

# SOMMAIRE DÉTAILLÉ

1. Introduction
2. Description de l'état du site et de son environnement
  - 2.1 La localisation du site
  - 2.2 L'environnement urbain et métropolitain de Concorde
  - 2.3 Le site de Concorde
3. Les objectifs de l'opération de renouvellement urbain
  - 3.1 Les ambitions programmatiques du projet
    - 3.1.1 Faire un quartier innovant pour l'environnement et la santé de ses habitants
    - 3.1.2 Connecter Concorde à la ville
    - 3.1.3 Habiter et bien vivre ensemble dans le quartier
  - 3.2 Les grands principes d'aménagement du projet
    - 3.2.1 Une armature paysagère organisant le phasage spatial et temporel de l'opération
    - 3.2.2 Des aménagements en faveur de la mobilité et de l'ouverture du quartier à la ville
    - 3.2.3 Un écran acoustique support d'agriculture urbaine
    - 3.2.4 Un parc central intégré dans une stratégie paysagère multifonctionnelle
4. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone
  - 4.1 Programmation prévisionnelle globale
  - 4.2 La mixité programmatique des secteurs du projet
  - 4.3 Espaces publics prévisionnels
5. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain
  - 5.1 Le zonage de Concorde au PLUI2
  - 5.2 Le SCOT
  - 5.3 Le PLH
  - 5.4 Le PDU
  - 5.5 La démarche de la Ville Bas Carbone
6. Régime fiscal de la zone

PROJET

## Introduction

Inscrit au Contrat de Ville de la Métropole Européenne de Lille en 2015, le secteur Concorde a été identifié parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville comme présentant des dysfonctionnements urbains importants et s'est vu confirmé en tant que quartier d'intérêt national du NPNRU.

Secteur d'habitat social de près de 1500 logements sociaux répartis sur une vingtaine d'hectares, le quartier Concorde est situé entre la ceinture des boulevards et le périphérique lillois. Edifié à la fin des années 1950 en conformité aux doctrines de la Reconstruction, il n'a jusqu'à présent pas bénéficié d'un programme d'intervention transversal et cumule des problématiques lourdes d'ordre social, urbain, environnemental et de gestion. Pour autant, sa situation urbaine à la fois proche du centre-ville et connectée aux infrastructures métropolitaines, sa densité relativement faible, la présence d'un patrimoine paysager et ses potentiels de mutabilité, sont des atouts à mettre au profit d'une transformation urbaine d'ampleur. Convaincu des enjeux induits par ces constats, le Comité National d'Engagement de l'ANRU du 17 décembre 2015 a affirmé sa volonté d'agir sur le quartier.

La phase d'études préalables engagée dès lors par la Métropole Européenne Lille et la Ville de Lille arrive à son terme. Celle-ci a permis de définir les grandes orientations urbaines qui ont présidé à l'élaboration d'un Plan guide de métamorphose urbaine et paysagère du quartier: Concorde doit ainsi retrouver à l'horizon 2035 une vocation résidentielle mixte et équilibrée, offrant des services de proximité de qualité à ses habitants, participant à tisser de nouveaux liens avec les quartiers voisins. La proximité avec le pôle multimodal de la Porte des Postes devra être un levier pour y développer des équipements d'ampleur bénéficiant d'une accessibilité et d'une visibilité exceptionnelle et ainsi participer au développement économique et de l'emploi sur le territoire. Enfin, l'adossement du secteur au périphérique est abordé d'une façon nouvelle pour devenir le point de départ d'un projet ambitieux et innovant au service de la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, devant le constat d'un territoire surexposé aux nuisances des infrastructures lourdes de transport, le projet a été retenu au titre du Programme d'Investissement d'Avenir, en matière d'innovation environnementale et sociale, et vise à développer une approche systémique pour réduire les inégalités environnementales et de santé subies par les habitants. Il s'agit de concevoir le renouvellement urbain du quartier pour agir concrètement sur la santé des habitants et promouvoir un « quartier à santé positive », vecteur d'attractivité et de diversification.

Ainsi, quatre axes d'intervention ont été arrêtés initialement pour engager cette démarche :

- améliorer la qualité de l'air, tant dans les espaces publics qu'à l'intérieur des logements à réhabiliter ou à construire des équipements ;
- réduire l'exposition au bruit des habitants et usagers du quartier et de ses équipements;
- améliorer les conditions d'alimentation en proposant des modes alternatifs de culture et d'approvisionnement ;
- développer la production énergétique renouvelable.

Ce projet se veut démonstrateur de la stratégie urbaine bas carbone du territoire, dans le sillon de la candidature de Lille Capitale Verte et du projet européen MOLOC.

C'est sur la base de l'ensemble de ces orientations qu'en 2019 l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine a validé en Comité National d'Engagement les montants des subventions allouées aux études prévues dans le protocole de préfiguration du NPNRU.

**De même, les études préalables ayant conduit à inscrire la définition de l'opération dans une procédure de création de ZAC,** le Conseil de la Métropole Européenne de Lille, sur avis favorable de la Ville de Lille, a quant à lui arrêté le projet d'aménagement du site « Concorde », par délibération n° XXX du 12 décembre 2019, en tirant le bilan de la concertation préalable s'étant déroulée tout au long de cette même année.

A la fois essentielle pour apporter des réponses cohérentes, adaptées et efficaces aux problématiques des quartiers et obligatoire dans le cadre de tout programme de rénovation urbaine, la participation des bénéficiaires et habitants a en effet également permis de consolider le projet au regard des partenaires financeurs et de la société civile. La phase de concertation préalable à la création de la ZAC s'est ainsi déroulée du 7 février au 14 octobre 2019 à travers une mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet avec un registre pour recueil des avis, la mise en place d'une exposition et la diffusion d'un journal sur les grandes orientations du projet, des réunions de divers publics cibles, du Conseil de quartier et du Conseil citoyen. Afin d'impliquer les habitants dans la démarche de « quartier à santé positive », une méthodologie innovante, intitulée « communication engageante » avait en outre été mise en place depuis fin 2017 à Concorde. Annexé au présent dossier de création de la ZAC Concorde, le bilan de cette concertation regroupe l'ensemble des enseignements issus de la diversité de ces démarches.

Le projet vise à transformer les contraintes liées au périphérique en opportunités : ainsi, le développement d'un quartier tient compte de l'environnement et de la santé des habitants. La mutation du site Concorde est également l'opportunité de finaliser l'aménagement des abords du périphérique Lillois. Ces espaces fonciers en marge du « ring » sont progressivement réappropriés pour requalifier les liens entre Lille intra-muros et Lille extra-muros. Après Euralille 1 et 2, Porte de Valenciennes, le Projet des 2 portes, Concorde vient s'inscrire dans cette dynamique de réappropriation de ces espaces.

Pour assurer la conduite du projet, la Métropole Européenne de Lille a décidé de confier à la SPL Euralille la réalisation dans le cadre d'une concession de l'aménagement du site de la ZAC « Concorde » (délibération n° XXX du 12 décembre 2019). Cette concession d'aménagement s'adosse sur une ZAC, dont la décision de création par délibération communautaire actera le démarrage d'un grand cycle de rénovation d'une quinzaine d'années. Cette décision des collectivités s'appuie sur le bilan de mise à disposition de l'étude d'impact, **décidée par délibération n° XXX du XXX**

Le présent rapport de présentation, conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, a notamment vocation à exposer l'objet et justifier l'opération, décrire l'état du site et de son environnement, indiquer le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énoncer 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.

PROJET



## 2. Description de l'état du site et de son environnement

### 2.1 Localisation du site

Concorde est un secteur d'habitat social, situé dans le quartier de Faubourg de Béthune à Lille. Il est encadré par le boulevard de Metz au nord, par l'avenue Beethoven à l'est et par l'A25 au sud (périphérique de Lille). Ce site d'environ 20 hectares est localisé au sein de Lille intra-muros, à proximité directe des quartiers de Vauban- Esquermes et de Wazemmes et des principales infrastructures de transport de la métropole.



PLAN DE LOCALISATION DE LA ZAC CONCORDE

### 2.2 L'environnement urbain et métropolitain de Concorde

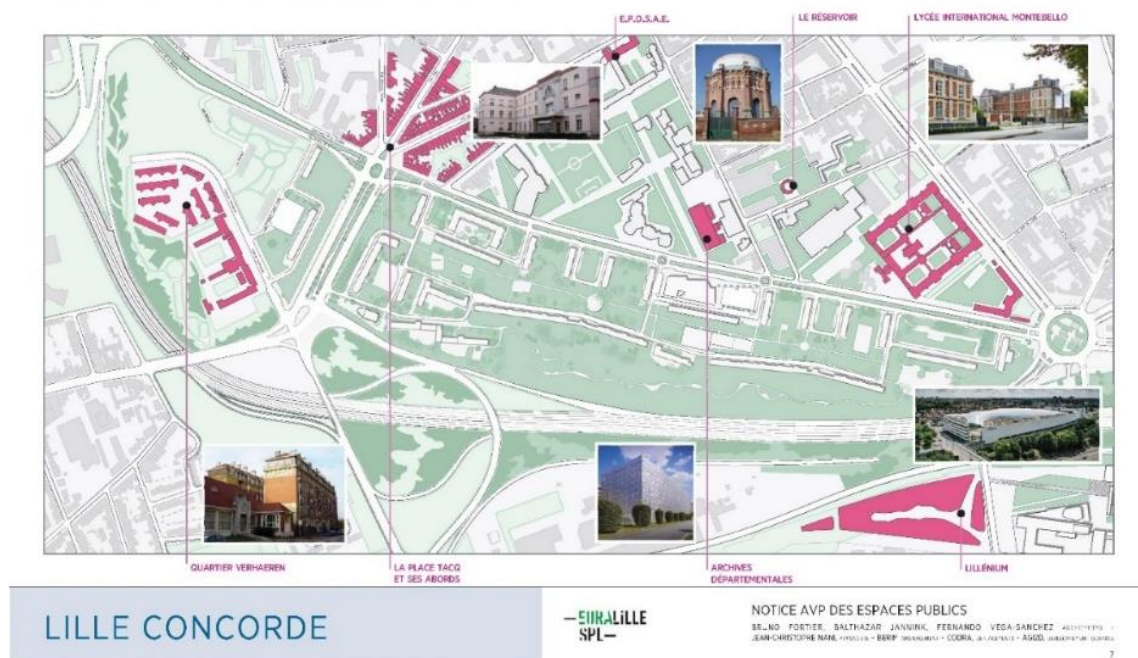
Construit sur les vestiges des fortifications lilloises du 19<sup>e</sup> siècle, le quartier du Faubourg de Béthune est né dans la période de la reconstruction après la seconde guerre mondiale, à partir de 1959, pour répondre aux besoins massifs de logements. L'opération urbaine a suivi les principes de l'architecture dite « moderne » pour former ce que l'on appelle des « grands ensembles » : à Concorde près de 1500 logements dans 10 barres sur un site de 23 ha. On trouvait alors au sud une ouverture vers les grandes plaines cultivées.

La réalisation du périphérique en 1970 a définitivement scindé le Faubourg de Béthune en 2 entités et renfermé le quartier Concorde sur lui-même. Peu à peu les difficultés sociales s'y sont concentrées et le cadre de vie s'est dégradé. Concorde s'inscrit dans le territoire d'influence de l'infrastructure routière de l'A25 : l'arc sud lillois incluant les quartiers de Moulins, du faubourg de Béthune et de Lille Sud. Du port de Lille jusqu'à la Porte de Valenciennes en passant par le

Jardin de Plantes, l'arc sud lillois fait l'objet d'une dynamique de renouvellement urbain porté depuis 2006 par les collectivités territoriales et bénéficie d'équipements d'ampleur métropolitaine : Halle de Glisse, Cité des Métiers, Programme Iter Vitae, nouveau Lillénium.

## I. LE CONTEXTE

LE BÂTI - LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES AUX ABORDS DU SITE



Ce site est en outre desservi par les deux lignes de métro, et s'entoure d'éléments urbains remarquables et attractifs à ses abords : Lycée Montebello, Jardin des Sports - complexe sportif, la place Tacq et son tissu ancien constitué, unité d'Habitat années 30 - Verhaeren.... Il est bordé à l'Est par le secteur « des deux portes » destiné à accueillir des activités économiques et tertiaires, notamment l'implantation du nouveau siège de la cité administrative.

Parfaitement desservi et situé sur l'un des sites majeurs de développement de Lille, le quartier Concorde se situe en voisinage direct des grandes transformations qui s'opèrent à proximité de la Porte des Postes et la Porte d'Arras.

### 2.3 Le site de Concorde

Concorde, par sa composition urbaine singulière, marque l'entrée sud de Lille intra-muros. Sur plus d'un kilomètre de long, dix barres de logements, variant de R+5 à R+10, sont alignées perpendiculairement au boulevard de Metz. Les autres bâtiments sont localisés à l'intérieur du quartier en retrait des deux boulevards qui bordent le quartier. L'ensemble des bâtiments épouse des règles de composition architecturale communes qui contribuent à constituer l'identité du site. Concorde se caractérise enfin par l'importance de ses espaces végétalisés présents en pied d'immeubles dans toute la longueur du quartier. Bien que qualifiés de square ces espaces ont peu de fonction écosystémique, récréative ou d'agrément.

Malgré cette localisation avantageuse et la présence de vastes espaces verts, Concorde souffre de dysfonctionnements urbains:



- Encadré par un boulevard de Metz dont la façade nord est constituée de fonds d'emprise d'équipements peu poreux et par le boulevard périphérique au sud, Concorde est situé en quelque sorte à la marge de Lille intra-muros. La composition urbaine du quartier, marquée par la répétitivité des bâtiments et la présence de nombreux talus en bordure du boulevard de Metz renforce cet effet insulaire.
- En raison de sa proximité au boulevard périphérique (édifié postérieurement au quartier) Concorde est fortement exposé aux bruits et à la pollution atmosphérique.



**Vue aérienne de Concorde**

- La forme urbaine de Concorde, typique des quartiers de grands ensembles, se caractérise par une très faible hiérarchisation des espaces extérieurs qui rend difficilement lisible la différence entre espace public et espace privé.
- Malgré l'accessibilité simple et rapide du quartier via les axes structurants de l'A25, des boulevards Metz et Montebello ainsi que l'avenue Beethoven, il est plus compliqué d'accéder aux bâtiments une fois le quartier atteint: les immeubles le long du boulevard de Metz ne présentent aucun problème d'accessibilité, mais les immeubles le long de la rue Léon Blum et de la rue Henri Barbusse sont un peu plus enclavés. En outre, si deux liaisons piétonnes spécifiques parcourent le site d'Est en ouest, au centre et au sud, favorisant la desserte piétonne, il n'existe aucun aménagement spécifique pour les cyclistes à l'intérieur du quartier.

En plus de ces problématiques d'ordre urbain, le quartier Concorde présente de nombreuses spécificités:

- Le parc de logement de Concorde est composé en intégralité de logements sociaux, propriété d'un unique bailleur, LMH. Ce parc d'entrée sur Lille concentre une population socialement fragilisée: les revenus sont parmi les plus faibles de la métropole, le taux de chômage y est très élevé, les familles nombreuses et les jeunes y sont surreprésentés.

- Les logements ne répondent plus aux normes actuelles de confort. Leurs surfaces sont très inférieures aux standards : un T2 mesure entre 38 et 42 m<sup>2</sup>, un T4 entre 56 et 60 m<sup>2</sup> et un T5 entre 72 et 78 m<sup>2</sup>. Ils souffrent par ailleurs de nombreux problèmes de conception et de vétusté : mauvaise étanchéité et isolation (étiquette E), présence d'infiltration, absence d'ascenseurs dans certaines barres, etc. Enfin, les immeubles concentrent essentiellement les mêmes typologies de logements ce qui complique la diversification des profils des habitants.
- Des problèmes de tranquillité publique et de sécurité, liés notamment au trafic de drogue, sont à relever. Le quartier abrite des caches en intérieur et extérieur et sillonné par de nombreux guetteurs. Cette situation anormale contribue à la lassitude des habitants face aux conditions de vie dégradées et à la pression importante du trafic de drogue sur l'espace public et les problèmes qui l'accompagnent (squat, intolérance, bagarre, etc.).

## I. LE CONTEXTE

VUE AÉRIENNE - ÉTAT ACTUEL



LILLE CONCORDE

— **EURALILLE**  
SPL —

NOTICE AVP DES ESPACES PUBLICS

BRUNO FORTIER, BALTHAZAR JANNINK, FERNANDO VEGA-SANCHEZ, RECHERCHES  
JEAN-CHRISTOPHE NAIL, PHILIPPE BERNARD, COBRA, EDUARDINO, AGOS, DESJARDIN, BURGEL

5

Ce diagnostic est complexe. Il articule des indicateurs environnementaux, architecturaux et socio-économiques qui, sans être liés les uns aux autres, se cumulent pour donner le portrait d'un quartier en souffrance. Mais il montre aussi les qualités du site à partir desquelles il est possible de construire un nouveau projet. Les études conduites par les collectivités et le bailleur ces dernières années ont mis en évidence la nécessité de conduire un projet de renouvellement d'envergure. Concorde doit retrouver à moyen/long terme une vocation résidentielle mixte et équilibrée, au cadre de vie attractif et de qualité. C'est bien sur les leviers forts de Concorde que pourra s'appuyer cette restructuration : notamment sa proximité au centre de Lille et aux principales infrastructures de transport de la métropole, son patrimoine paysager et ses disponibilités foncières.

### 3. Les objectifs de l'opération de renouvellement urbain



PÉRIMÈTRE DE LA ZAC «CONCORDE» À LILLE

#### 3.1 Les ambitions programmatiques du projet

Le bien être des habitants est au cœur des ambitions générales et des axes programmatiques du futur quartier Concorde. Le projet prévoit **d'intégrer de façon innovante santé et urbanisme dans toutes les étapes du projet**. Cela passe par une réduction des expositions aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique, mais également par la mise en œuvre d'aménagement favorisant le bien être, le lien social, et l'apprentissage de nouveaux modes d'alimentation favorables à la santé.

Ces ambitions seront travaillées tant dans la refonte des formes d'habitat du quartier que dans la requalification de ses abords et ses accès. Si l'offre en logement sur le site est aujourd'hui exclusivement sociale, propriété du bailleur Lille Métropole Habitat, le projet devra réintroduire de la mixité au sein du quartier, proposer une **offre de logements de qualité, diversifiée et accessible à tous**. Agissant sur son actuel enclavement, le projet vise en parallèle à **ouvrir le quartier sur le reste de la ville** et en le connectant aux quartiers alentours de Vauban-Esquermes et de Wazemmes, tout proposant un **quartier animé et attractif, riche en équipements, services et commerces**.

La transformation urbaine de Concorde sera aussi et surtout une **transformation sociale** : parcours résidentiels ascendants, accompagnement vers l'emploi, la formation et l'insertion professionnelle pour les habitants concernés par le relogement, mais aussi l'adaptation du logement aux populations vieillissantes. Ce projet de renouvellement urbain s'écrit aussi dans la proximité et le dialogue constant avec ses habitants et les nombreux acteurs présents dans le quartier (associations, entreprises, commerçants etc.).



### 3.3.1 Faire un quartier innovant pour l'environnement et la santé de ses habitants

Améliorer le bien-être des habitants, c'est avant toute chose veiller à préserver leur santé et leur confort de vie en agissant sur l'environnement. Pour traiter cette question en profondeur, la Ville de Lille s'inscrit dans le **programme d'investissement d'avenir « Ville Durable et Solidaire »**, à travers lequel la conception du futur quartier intègre les quatre objectifs à respecter lors de la transformation du quartier:

- améliorer la qualité de l'air,
- réduire l'exposition aux bruits,
- développer la production énergétique et le confort thermique
- améliorer les conditions alimentaires pour valoriser la santé via l'assiette

En agissant sur ces déterminants de santé, la démarche ambitionne de procurer aux habitants un environnement plus sain, aussi bien à l'intérieur des logements qu'à l'extérieur. La restructuration du parc immobilier permettra d'améliorer l'isolation acoustique et la qualité de l'air intérieur des logements par une ventilation plus performante. Néanmoins, l'amélioration du cadre de vie des habitants dépend également de leur environnement extérieur et de leur implication dans ce processus de transformation du quartier.

La **création d'un écran acoustique** en fond de parcelle constitue ainsi un préalable au projet. Tout en effaçant le rapport au périphérique, l'écran acoustique est ainsi l'occasion de qualifier positivement cet arrière: son nouveau modelé topographique ainsi que le travail sur la végétalisation atténueront la dispersion des polluants.

Abrité du bruit, la butte paysagère en rive arrière du quartier pourra retrouver des usages d'espace public mais aussi des fonctions vivrières sous la forme d'une **programmation d'« agriculture urbaine »** sur trois hectares, favorisant **lien social, biodiversité et apprentissage de nouveaux modes de consommer**. De **nouveaux jardins partagés** se développeront, d'autres **programmes économiques** (production ou transformation agricole) ou **énergétique** (production photovoltaïque) doivent voir le jour, de manière expérimentale puis pérenne.

Complémentaire à cette mesure de protection, la relocalisation des groupes scolaires sur le boulevard de Metz, au plus loin des nuisances de l'A25, sera l'un des actes forts de la transformation du quartier.

Afin d'articuler le temps long de l'aménagement à l'urgence des besoins des habitants au contact des nuisances, ces interventions seront mises en oeuvre dès les premières années du projet de renouvellement urbain.

### 3.1.2 Connecter Concorde à la ville

Bien que très bien situé et desservi au cœur de Lille, le site est néanmoins enclavé entre le Boulevard de Metz et le périphérique sud de Lille. L'enjeu est d'ouvrir le quartier au reste de la ville, en recréant des connexions et en retravaillant en profondeur les espaces publics. Les

liaisons nouvelles permettront de garantir une accessibilité facile, en tout lieu du quartier, quel que soit son mode de déplacement.

Deux types d'intervention sont prévues pour faire de Concorde un quartier attractif, diversifié et vivant : des aménagements urbains pour relier davantage Concorde à Wazemmes et Vauban-Esquermes sur le long terme, et des actions pour développer une véritable mixité fonctionnelle.

La refonte complète du réseau viaire permettra à chaque mode de transport de trouver sa juste place (transports en commun, vélos, piétons, voitures), tout en préservant l'intimité du quartier (aménagement de zones 30 pour l'ensemble des rues de desserte du quartier). La restructuration du boulevard de Metz, structurant à l'échelle du cœur métropolitain, doit permettre un apaisement du trafic et la capacité d'accueil d'un futur tram, tout en offrant un nouveau regard sur le quartier Concorde. De même pour la requalification de l'avenue Beethoven dont le flux sera adouci et rendu plus abordable pour le piéton. Une nouvelle place sera offerte aux lillois avec l'aménagement de la place Tacq. A plus long terme, la création d'une nouvelle rue reliant le centre de Concorde à la rue d'Esquermes pourrait offrir un nouveau parcours vers Wazemmes.

Une part de la programmation du projet sera dédiée à la promotion du développement économique sur Concorde. La mise en place **d'un nouveau pôle de bureaux et de services** qui profitera de la desserte exceptionnelle de la Porte des Postes et de la proximité de la future Cité administrative. Un travail sera mené sur le renforcement de **l'attractivité des commerces de proximité** ainsi que sur l'émergence d'une **agriculture urbaine**, vecteur d'un développement économique et de recomposition d'usages positifs sur les nombreux délaissés d'espaces publics à toutes les étapes du projet.

### 3.1.3 Habiter et bien vivre ensemble dans le quartier /logements

Aujourd'hui, l'offre en logement sur le site est exclusivement sociale, propriété du bailleur Lille Métropole Habitat. Les logements vétustes des formes bâties existantes seront déconstruits et les matériaux recyclés, suivant le rythme long du relogement engagés par le bailleur social :

- **En déconstruction** : à long terme 12 bâtiments, soit **1 014 logements**.
- **En requalification** lourde sur au moins 1 bâtiment, soit **248 logements**.
- Dans le temps de la mise en œuvre du projet la nature des interventions sur les 4 derniers bâtiments, regroupant 282 logements, sera à définir. En effet, à ce jour l'arbitrage entre de la démolition ou de la requalification lourde est ouvert et dépendra de la réussite de la diversification en première phase et de la qualité de sa gestion transitoire.

La mutation de Concorde se fera au profit **d'ilots d'habitat mixtes** où le confort et l'échelle humaine seront retrouvés, offrant des logements adaptés et performants (environ 1 600 logements à créer) ainsi que des **services de proximité** de qualité à ses habitants (environ 8400 m<sup>2</sup> de commerces, services (+/- 10%)). Les nouveaux programmes immobiliers chercheront à mêler mixité sociale, services et équipements :

- Au terme de la transformation du quartier, il est prévu de rééquilibrer la proportion de logements locatifs sociaux au profit d'une offre de logements diversifiée pour faire exister **une véritable mixité résidentielle**.

- La conception architecturale favorisera l'ensoleillement, les performances énergétiques et acoustiques ; la conception urbaine renforcera les ilots de fraîcheur ;
- La réalisation d'un chemin de promenade (le parkway) allant de la Porte des Postes au Parc Barbuse, permettra la **desserte apaisée** des nouveaux ilots d'habitat en cœur du quartier et un **trait d'union avec les équipements du secteur**;
- L'attractivité du quartier passera par celle de ses **équipements publics et de ses services**, parmi lesquels les interventions en faveur de la petite enfance et de l'école sont prioritaires: une nouvelle « **Cité des équipements** » verra le jour, à l'articulation du futur parc central, du boulevard de Metz et, sur la rive opposée de ce dernier, du complexe sportif et de la nouvelle crèche.
- Les habitants concernés par le relogement seront accompagnés dans leur nouvel environnement, constituant une opportunité de parcours résidentiel.

### 3.2 Les grands principes d'aménagement du projet : une nouvelle qualité de vie

La rénovation du quartier Lille Concorde constitue une opération de long terme qui doit s'étaler sur 15 ans et fera donc, à chaque étape, l'objet d'adaptations. Cependant un certain nombre d'invariants sont définis et présentés ci-dessous.



#### 3.2.1 Une armature paysagère organisant le phasage spatial et temporel de l'opération

Les « tracés fondamentaux » du projet de renouvellement urbain de Concorde sont organisés en premier lieu par une armature paysagère volontairement proche de celle qui structure l'environnement des logements existants depuis leur construction.

Cette trame paysagère permet d'organiser la transformation du quartier de l'Ouest vers l'Est en débutant par l'accroche urbaine bien constituée de l'avenue Beethoven et la place Tacq. Le



remplacement des formes bâties, au fur et à mesure des relogements, s'échelonnera vers l'Est, en direction de la Porte des Postes et de ses futurs développements (en particulier la future Cité administrative qui prendra place le long du boulevard de Strasbourg).

Des choix additionnels en matière de déplacement, de logement et d'espaces publics viennent enrichir cette structure fondamentale: une desserte parallèle au boulevard de Metz, la réhabilitation des immeubles existants notamment rue Auguste Renoir, un jardin central et un parkway s'ouvrant sur la Porte des Postes.

### 3.2.2 des aménagements en faveur de la mobilité et de l'ouverture du quartier à la ville

Les principes de refonte des axes de déplacement du quartier Concorde sont conçus en accord avec la mise en place du nouveau plan de circulation de la ville de Lille, qui a pour but **de réduire le trafic de transit au sein de la ville au profit des modes actifs et des transports en commun, renforçant en même temps le rôle structurant du boulevard de Metz.**

La restructuration du boulevard de Metz, axe majeur à l'échelle du cœur métropolitain, doit permettre un **désenclavement du quartier** en améliorant ses connexions avec les quartiers limitrophes au Nord (liaison Metz-Esquermes). Elle offre un **apaisement du trafic tout en proposant un nouveau regard sur le quartier Concorde. De plus, son aménagement et son gabarit** anticipent la possibilité d'**accueillir un transport collectif en site propre**. De même, l'avenue Beethoven sera adoucie en terme routier et rendu plus abordable pour le piéton.

L'accès à la ligne 5 circulant sur ces deux voies structurantes sera facilité depuis l'intérieur du quartier. Afin de limiter les points de « conflit » entre cette dernière et les véhicules en stationnement sur le boulevard de Metz, la restructuration du boulevard permettra en outre de **réduire son offre globale de stationnement** de moitié environ. **En cœur de quartier, les places de stationnement seront majoritairement sur l'espace privé**, à l'échelle des nouveaux lots, bien que l'accueil de visiteurs et de clients nécessite l'aménagement de certaines places sur l'espace public .

Le maillage paysager est constitué par **un axe principal est-ouest, "le parkway"**, et par plusieurs rues secondaires nord-sud (accès aux parkings privés). Le parkway a pour vocation d'accueillir des **modes actifs continus** vers/depuis le quartier. **Une allée piétonne** y est également aménagée. Elle débute dans le quartier Concorde et se prolonge au nord du boulevard de Metz, permettant une liaison confortable vers les établissements scolaires et vers la station de métro Montebello.

Organisés en différentes boucles de circulation, les voies de circulation automobile permettent une desserte locale en évitant des flux sans lien avec le quartier: régulées à une vitesse de 30 km, elles favorisent la cohabitation avec les autres modes de déplacement.

Une **succession d'espaces publics** viennent rythmer le parkway: le plus important est le grand parc, situé à l'ouest du quartier, destiné à devenir le principal lieu de rencontre et d'activités pour les habitants et les visiteurs du quartier.

### 3.2.3 Un écran acoustique support d'agriculture urbaine

La création d'une protection acoustique paysagère marquant la limite Sud du quartier sera l'une des premières interventions à mener pour l'apaisement du quartier. D'une hauteur de 5m environ, d'une épaisseur venant animer la mise à distance des nouveaux logements, c'est à la fois un mur anti-bruit et un véritable objet paysagé, pensé pour s'intégrer pleinement au site.

Environnement complémentaire pour la faune et la flore, le talus offrira aussi un support de cultures, d'animation et de promenade.

Ainsi, afin d'assurer l'insertion paysagère du site tout en maximisant les fonctions acoustiques, agricoles et énergétiques, la « colline acoustique » repose sur les principes suivants:

- Un écran acoustique de 2 mètres installé sur la crête d'un talus réhaussé de 3 mètres par rapport au modelé de terrain existant;
- Sur le versant du talus orienté vers le quartier, un aménagement permettra de disposer de surfaces aplanies pour y déployer des activités d'agriculture urbaine (plantation de vergers, petits fruitiers, etc.);
- En outre, le site a révélé un potentiel pour la production d'énergie photovoltaïque sur le versant sud orienté vers l'A25. Le talus prévoit une inclinaison de la pente à 35° sur son versant sud, afin d'implanter des panneaux photovoltaïques.

### 3.2.4 Un parc central intégré dans une stratégie paysagère multi-fonctionnelle

Aujourd'hui monumentalisée, stérile et morcelée, la place de la nature à Concorde doit devenir à la fois réparatrice, productive et nourricière, collective et récréative. La réflexion qui a été conduite sur la stratégie paysagère vise d'une part à réinscrire le site Concorde dans une trame verte et bleue multifonctionnelle, et d'autre part à offrir un nouveau cadre de vie renouvelé, confortable et hospitalier. Ainsi la stratégie paysagère repose sur le renforcement et la mise en réseaux des différentes poches boisées existantes afin de constituer une matrice écologique performante à travers le site. Il s'agit de :

1. Épaissir le cordon boisé du talus de l'A25,
2. Définir et créer une nouvelle armature écologique à l'intérieur du quartier en s'appuyant sur la gestion des eaux pluviales,
3. Conforter les poches de boisement au nord du boulevard de Metz

L'A25 constituant un espace très ouvert, les effets de lisières, de stratifications progressives de la végétation et les emprises des arbres sur cet espace sont prises en considération dans le Plan Guide : au regard de l'analyse de l'état existant du site, le projet propose de renforcer la diversité des strates végétales pour valoriser l'image d'ensemble de ce **cordon boisé** avec une palette végétale de lisière et forestière préconisée en lien avec les forêts des Hauts-de-France situées aux alentours.

Espace majeur et pièce maîtresse des espaces publics du quartier, le **parc Concorde** s'inscrit à l'articulation des principaux espaces publics du site : au nord, le jardin des sports et les grandes masses boisées qui l'accompagnent, la promenade centrale d'est en ouest, de la Porte des Postes jusqu'au site Barbusse, et la colline au sud. Ce parc offrira un **espace permissif et confortable propice aux usages libres**.

Polarisée par le parc, la promenade centrale s'accompagnera de la création d'une **noue paysagère assurant la gestion des eaux pluviales**, et garante d'un corridor écologique continu

et densément planté à l'intérieur du quartier, et accueillant ponctuellement des **usages récréatifs**. De part et d'autres du parkway voies circulées secondaires et les dessertes seront ponctuées de **bandes densément plantées présentant le plus de caractéristiques pour accueillir la faune et la flore spontanées**, gérées de façon extensive. Les **chemins de traverse** perpendiculaires, quant à eux, proposent un parcours alternatif à l'échelle du quartier et apportent une porosité nord-sud dans le tissu urbain. Ils mettent en relation le talus au sud, le parkway et le boulevard de Metz, au gré de **cheminements aux surfaces les plus poreuses** possibles.

## 4. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

### 4.1 Programmation prévisionnelle globale

Le programme de construction prévoit environ 160 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, se répartissant de la manière suivante :

- environ 113 000 m<sup>2</sup> de logements (+/- 10%)
- environ 32 000 m<sup>2</sup> de bureaux (+/- 10%)
- environ 10 800 m<sup>2</sup> de commerces, services et d'activités artisanales (+/- 10%)
- environ 8600 m<sup>2</sup> d'équipements publics, dont un groupe scolaire, une médiathèque. (+/- 10%)

### 4.2 La mixité programmatique des secteurs du projet

Le programme est mixte, mais la fonction résidentielle constitue le programme dominant du projet. A ce titre, la réussite du projet tient en premier lieu à la qualité des logements et des espaces résidentiels qui seront présents dans le quartier.

Ainsi, le programme de logements traduit l'objectif de mixité sociale souhaité par les collectivités afin de rééquilibrer l'offre sociale dans le quartier. Il se compose de:

- 20% de locatif social,
- 35 % de locatif intermédiaire et accession aidée
- 45% de libre.

Les logements devront répondre aux objectifs de performances environnementales énoncées dans l'annexe 3bis : stratégie environnementale

### 4.3 Espaces publics prévisionnels

Le programme des équipements publics d'infrastructures comprend:

- Le parkway, véritable épine dorsale verte du quartier
- Le parc central d'environ 2ha

- La colline acoustique (le programme de la concession intègre une colline acoustique uniquement. Les aménagements innovants inscrits dans le dossier PIA ne sont, à ce jour, pas inclus dans le programme de la concession)
- La requalification des boulevard de Metz et Beethoven de façade à façade ainsi que le traitement de la place Tacq et ses accroches
- La réalisation des voies de bouclage internes à l'opération
- L'ouverture vers le Nord, par la réalisation d'un espace public accompagnant la réalisation de la crèche

Deux équipements publics de superstructure sont aussi prévus au programme global des constructions de la ZAC (non financés par celle-ci) :

- Un groupe scolaire, répondant à minima aux besoins des habitants de la ZAC
- Une médiathèque

## 5. Justification du projet 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 de renouvellement urbain Concorde s'inscrit dans les objectifs des politiques publiques structurantes portées par la Métropole Européenne de Lille et la Ville de Lille, notamment le projet de SCOT, la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat et du Plan de Déplacement Urbain.

### 5.1 Le zonage de Concorde au PLU2

L'opération Concorde s'inscrit pleinement dans l'objectif d'un aménagement du territoire performant et solidaire repris au PADD du PLU<sup>2</sup>.

A ce titre, le PLU<sup>2</sup> se fixe comme objectif de permettre la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain inscrits dans des dispositifs nationaux.

*« Le déploiement d'un programme d'actions global et transversal vise la réintégration des quartiers dans les dynamiques de développement métropolitaines. Il s'agit d'agir de façon pérenne sur le cadre et les conditions de vie des habitants en modifiant en profondeur le rôle, la vocation et l'image de ces quartiers au sein de la métropole.*

*Cela concerne notamment les 9 « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » et le Programme métropolitain de requalification des quartiers anciens dégradés (...) ».*

*Par ailleurs, la démolition de logements dans les quartiers NPRU représente un levier d'action pour répondre à l'obsolescence d'une partie du parc, aux dysfonctionnements urbains et à la diversification de l'offre de logements. »*

Au Plan Local d'Urbanisme, le quartier est localisé en zone UCM2.1.1 correspondant aux tissus mixtes denses du cœur métropolitain. Cette zone se caractérise par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le quartier est par ailleurs concerné par des servitudes de mixité sociale, de taille de logement, de projet d'équipement public, et partiellement par une zone spéciale de dégagement de faisceaux hertziens et par des protections de monuments historiques. Ces servitudes ne sont pas de nature à être contraignantes pour le projet.

En outre le quartier est entièrement visé par des prescriptions d'isolation acoustique sur les nouveaux bâtiments en raison du classement sonore de l'A25. Enfin il est concerné en partie par un périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain.

Afin cependant de permettre la mise en œuvre des ambitions urbaines portées par le projet, il sera néanmoins nécessaire de procéder à une **modification du PLU** permettant de changer le zonage et le règlement applicables sur le périmètre de la ZAC. Le **PADD du PLU<sup>2</sup>** avait d'ailleurs identifié le **besoin d'un cadre réglementaire particulier et approprié pour la mise en œuvre de ce type de projet**.

## 5.2 Le SCOT

Parmi les choix d'orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les points suivants sont à souligner en ce qu'ils s'appliquent directement au quartier Concorde. :

- Accélérer le rythme de production de logements : la métropole lilloise doit produire au moins 6 500 logements neufs en moyenne par an, soit environ 130 000 logements supplémentaires d'ici vingt ans.
- Développer une offre de logements adaptée aux besoins : la métropole doit diversifier son offre de logements. Il s'agit de produire une offre suffisamment attractive pour répondre aux besoins des ménages du territoire et favoriser l'arrivée de nouveaux ménages.
- S'engager en faveur d'une offre d'habitat sain et performant : en visant des objectifs ambitieux de performances énergétique et environnementale pour toutes les constructions neuves; en généralisant les modes de production durables inspirés de l'expérience des « éco-quartiers », en proposant des cadres de projets intégrés, participatifs et innovants du point de vue des modes d'habitat et d'habiter et la prise en compte de leur environnement immédiat (qualité de l'air intérieur, bruit, nature à proximité, espaces extérieurs privatifs...);
- Donner une nouvelle impulsion au projet de trame verte et bleue en poursuivant le développement de la nature en ville.
- Garantir un cadre respectueux de la santé publique en réduisant l'exposition de la population aux pollutions de l'air et aux nuisances sonores.

Certains éléments particuliers du DOO sont également à relever en particulier :

- Le projet s'inscrit sur un tracé **d'opportunité de voie verte métropolitaine**, effectuant le contour de la commune de Lille.

- La **Nature en ville est une priorité** inscrite dans le SCoT, notamment pour la commune de Lille.
- Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements :
- Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarité. Du fait de la nature même du projet, il est impératif de prendre en compte les objectifs du D00, notamment lutter contre les inégalités socio-spatiales. La trame urbaine du SCoT prévoit notamment la création de 13500 logements pour l'EPCI couronne sud.
- Offrir un cadre de vie de qualité aux métropolitains. Le projet s'inscrit notamment dans un projet de **développement de vivre ensemble**.
- La création d'espaces dédiés à l'emplacement de bureaux s'inscrit dans un axe du D00 « se mobiliser pour l'économie et l'emploi du demain ».
- Dans le but de viser l'exemplarité en matière d'environnement, les nouvelles structures devront prendre en compte le respect des ressources naturelles, notamment la ressource en eau, et prioriser l'adaptation au changement climatique par une consommation énergétique plus responsable.
- Développer l'usage des modes actifs en faveur de la ville des proximités, avec une priorité pour le réseau cyclable.

### 5.3 Le PLH

Le PLH décline à l'échelle des communes les objectifs de production de logements neufs et d'attribution de logements sociaux aux ménages prioritaires, pour favoriser l'équilibre de l'offre et du peuplement. Le diagnostic communautaire réalisé pour l'élaboration du PLH, est complété par des diagnostics territoriaux et des fiches communales. Le projet Concorde doit être regardé au prisme du programme d'actions sur le territoire lillois (Lille-Hellemmes-Lomme-La Madeleine), qui énonce les enjeux prioritaires suivants :

- Diversifier l'offre en logement, notamment en direction des familles ;
- Améliorer durablement les logements anciens (sociaux et privés), lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- Réguler le marché locatif et produire une offre de logements abordables ;
- Conforter le territoire lillois dans sa fonction de centralité ;
- Développer et maîtriser le foncier ;
- Développer la qualité résidentielle durable : développement durable et santé dans l'habitat, qualité architecturale ;
- Veiller aux équilibres de peuplement ;
- Prendre en compte les besoins spécifiques (personnes âgées, en situation de handicap, étudiants boursiers...).

### 5.4 LE PDU

La Métropole Lilloise dispose d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui définit pour la période 2010-2020 les principes généraux de l'organisation des transports, de la circulation et des différents modes de déplacements dans la métropole. Ces grands objectifs doivent plus

particulièrement se traduire au travers des grands projets d'aménagement, dont le projet de renouvellement urbain Concorde :

- Augmentation forte de l'usage des modes « alternatifs » à l'automobile : transports collectifs et vélo, marche ; baisse du trafic automobile et deux roues motorisées. Améliorer la sécurité des déplacements ;
- Appliquer le principe de la « Ville intense » : densités adaptées pour minimiser l'espace foncier consommé pour une desserte en transports collectifs efficace. Mettre en œuvre des itinéraires « doux » maillés, confortables et sécurisés dans tous les projets urbains.
- Réduire la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre, réduire l'exposition des populations au bruit des infrastructures de transport.

Pour l'évaluation des incidences sur les déplacements, deux scénarios ont été étudiés :

- Un scénario dit « de base » avec des hypothèses basées sur les objectifs du Plan de Déplacements Urbains document cadre à l'échelle de la MEL.
- Un scénario dit « hypothèses pessimistes » qui, prenant en compte le retard pris sur les objectifs fixés par le PDU, fixe des hypothèses plus conservatrices sur les évolutions de parts modales en traduisant une évolution tendancielle

### 5.5 La démarche de la Ville Bas Carbone

Dans le cadre de sa candidature Lille Capitale verte européenne, la Ville de Lille a porté un projet consistant à aller au-delà des engagements municipaux pris de longue date en matière de construction durable. Des ateliers ont ensuite été organisés pour échanger et produire collectivement des propositions sur 5 thèmes prioritaires : économie circulaire et réemploi, adaptation au changement climatique, mobilité, biodiversité et agriculture urbaine, énergie. Des engagements concrets vont être formalisés début 2021.

C'est dans ce contexte qu'une attention particulière est attendue sur la performance environnementale de l'opération Concorde, prioritairement sur les thématiques préalablement citées mais également sur les thématiques Air et Bruit compte tenu de la proximité du site avec le périphérique lillois.

Le projet proposé devra répondre aux orientations ci-dessous :

- **Adaptation au changement climatique** (concevoir des locaux confortables l'été, créer des îlots de fraîcheur, maîtriser les consommations d'eau, contribuer à développer la gestion alternative des eaux pluviales) ;
- **Energie** (limiter les besoins énergétiques grâce à une conception bioclimatique et à une enveloppe thermique performante, opter pour des équipements techniques performants, simples à utiliser et à exploiter, recourir aux énergies renouvelables et de récupération pour les besoins des bâtiments) ;
- **Impact carbone - Economie circulaire** (considérer le bâti existant comme une ressource, privilégier l'utilisation de matériaux vertueux, concevoir des bâtiments flexibles et évolutifs) ;
- **Biodiversité - Agriculture urbaine** (concevoir en fonction des corridors écologiques existants, tenir compte des espèces présentes sur la parcelle et protégées, renforcer la



place allouée à la nature sur la parcelle en diversifiant les écosystèmes en présence, limiter les nuisances lumineuses) ;

- **Mobilité** (Favoriser le recours à des modes de transport alternatifs) ;
- Qualité de l'air intérieur (choisir des systèmes et des débits de ventilation adaptés, opter pour des matériaux et du mobilier minimisant au maximum les émissions de polluants à l'intérieur des bâtiments) ;
- **Bruit** (protéger les locaux vis-à-vis des bruits aériens extérieurs et intérieurs, des bruits de chocs, des bruits des équipements techniques, des bruits à l'intérieur des logements, assurer une bonne qualité acoustique interne des espaces communs).

## 6. Régime fiscal de la zone

Les constructions édifiées dans la ZAC seront soumises au versement de la taxe locale d'équipement/aménagement.