



RESTRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR « FAUBOURG D'ARRAS-EUROPE » A LILLE SUD

MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC ARRAS EUROPE
RAPPORT DE PRÉSENTATION



CONCILIATION
PRÉALABLE



RAPPEL DU CONTEXTE

Par délibération n° 06 C 0036 en date du 10 février 2006, le conseil de communauté a décidé la création de la Z.A.C Arras Europe sur le territoire de la commune de Lille.

Par délibération n° 07 C 0319 en date du 29 juin 2007, le conseil de communauté a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Z.A.C.

Par délibération n° 07 C 0319 en date du 16 novembre 2007, le conseil de communauté a approuvé la modification du dossier de réalisation de la Z.A.C.

OBJET DE LA ZAC ARRAS EUROPE

L'enjeu initial du projet était de mettre fin à la situation d'« exception » urbaine du secteur, due à une occupation dominée par les ensembles de logement social, et à un système viaire non hiérarchisé et discontinu, et qui fonctionnait de manière autonome, sans lien avec la trame existante.

CONTEXTE

Le projet s'inscrit en cohérence avec les politiques nationale (ANRU), métropolitaine (SDAU, PLH), et constitue une déclinaison du projet urbain de la Ville de Lille

LE CONTEXTE NATIONAL

La Loi d'orientation et de programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine, adoptée le 1^{er} août 2003, est l'acte de naissance du « Programme National de Rénovation Urbaine » (PNRU), qui vise à « restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en Zone Urbaine Sensible [ZUS] », et crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), chargée de mettre en œuvre ce programme, avec le concours des collectivités locales, des bailleurs, et autres partenaires locaux.

L'ANRU subventionne « des opérations d'aménagement urbain, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation, et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine ».

LE CONTEXTE MÉTROPOLITAIN

Les principaux objectifs assignés à la politique métropolitaine en matière d'habitat ont été résumés dans deux documents stratégiques : le schéma directeur, approuvé en décembre 2002, et le PLH, approuvé le 16 décembre 2005.

La politique métropolitaine en matière d'habitat comporte trois thématiques principales :

- diversité ;
- qualité ;
- accessibilité.

Cette ambition s'est déclinée à travers des objectifs précis et chiffrés ; on peut citer à titre d'exemple :

L'accroissement de l'offre nouvelle, en passant de 3 500 logements produits par an au cours de la dernière décennie à la réalisation d'une offre nouvelle de 5 000 à 5 500 logements, dont 2 000 logements locatifs sociaux.

La contribution à une relance de l'accession sociale visant 400 à 500 logements par an.

Des objectifs ont également été fixés en termes de répartition spatiale de l'offre :

- économiser l'espace et permettre une gestion plus rigoureuse du territoire ;
- réinvestir fortement dans le tissu existant ;
- tendre à un certain rééquilibrage territorial en matière de logement.

UN QUARTIER AU CŒUR DU PROJET URBAIN DE LA VILLE DE LILLE

La stratégie de renouvellement urbain de Lille Sud

Lille Sud, qui comptait en 2014 environ 19 000 habitants, est inscrit depuis 20 ans au rang des quartiers de la politique de la Ville.

Le secteur connaît depuis les années 1980 une dégradation de sa situation sociale et urbaine, qui succède à l'urbanisation rapide et massive des années soixante et soixante-dix.

Comme la plupart des quartiers de grand ensemble, Lille Sud constituait une exception urbaine, en raison de la faiblesse des connexions avec la ville-centre, et de la situation hégémonique du logement relevant du parc HLM.

UN QUARTIER AU CŒUR DU PROJET URBAIN DE LA VILLE DE LILLE

La stratégie de renouvellement urbain de Lille Sud

La Ville et la Métropole Européenne de Lille ont engagé une politique ambitieuse de reconquête urbaine de Lille Sud, depuis la Porte des Postes et la Porte d'Arras (principaux points de liaison avec la ville-centre), qui s'articule autour de deux principaux objectifs :

Réduire l'effet de la coupure créée par la présence du périphérique et des voies ferrées par l'aménagement du pont des Postes et des espaces publics en têtes de pont (place B. Dorez et Faubourg des Postes, Place des Artisans).

Créer de nouveaux pôles d'attraction, atour du commerce, du sport et du loisir, à travers plusieurs projets distincts mais étroitement interdépendants :

- Le parc des sports, qui comprend une halle de glisse, des aires d'évolution extérieures, ainsi qu'un « green » capable d'accueillir diverses manifestations de plein air sur la rue de Marquillies;
- Le Faubourg des Modes, qui consiste à accueillir des créateurs de mode dans des boutiques-ateliers, afin de renforcer l'animation du Faubourg des Postes, principale artère commerciale du quartier;
- Lillenium, centralité commerciale majeure dont la zone de chalandise s'étend bien au-delà des limites du quartier;
- Eurartisanat, siège régional de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts de France, et son université des métiers;
- L'implantation des bureaux de Décathlon.

Le **troisième temps** de cette stratégie de reconquête est **centré sur un enjeu résidentiel**, avec la restructuration urbaine des secteurs « Faubourg d'Arras-Europe » (au Nord) et « Cannes-Arbrisseau » (au Sud).

LE PROJET DE TERRITOIRE DU SUD DE LILLE, CŒUR DU GRAND PROJET DE RÉNOVATION URBAINE (GPRU) DE LILLE

Les objectifs poursuivis sur les quartiers de Lille Sud

Concernant Lille Sud, principal site d'intervention du programme de rénovation urbaine de la Ville de Lille, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Diminuer le poids des logements sociaux ;
- Augmenter et diversifier l'offre résidentielle ;
- Produire des logements attractifs ;
- Redéployer les logements sociaux démolis sur l'ensemble de la Ville grâce notamment aux 14 sites associés ;
- Requalifier les logements à vocation sociale maintenus (parc social et parc privé) ;
- Mieux relier le quartier au reste de la ville ;
- Renforcer la centralité du quartier ;
- Proposer une offre de service public de qualité.

ENJEUX INITIAUX

L'enjeu initial du projet était de mettre fin à la situation d'« exception » urbaine du secteur, due à une occupation dominée par les ensembles de logement social, et à un système viaire non hiérarchisé et discontinu, et qui fonctionnait de manière autonome, sans lien avec la trame existante.

Cet enjeu se déclinait dans les objectifs assignés au projet :

- **Diversifier** l'occupation et le peuplement du site, la mixité fonctionnelle et sociale du quartier étant une condition première de son ouverture sur la ville.
- **Désenclaver** le quartier, à travers la restructuration de la trame viaire, et l'amélioration de la desserte en transports collectifs.

Les enjeux en matière résidentielle consistaient à créer les conditions d'une nouvelle offre résidentielle répondant à des critères d'accessibilité économique, d'innovation typologique et de développement durable.

ENJEUX INITIAUX

L'offre nouvelle de logements sur le secteur répond aujourd'hui à des besoins jadis difficilement satisfaits sur le marché lillois, à savoir l'accession pour des ménages primo-accédants, qui se tournaient vers l'offre de périphérie, faute d'une offre attractive et bon marché sur la ville-centre.

La seconde « cible » de ces nouveaux programmes de logement est celle des ménages actuellement logés dans le parc social de Lille Sud, et dont le parcours résidentiel est bloqué faute d'une offre alternative adaptée sur le secteur.

Les enjeux en matière d'offre d'équipements publics ont également été approchés.

Ils sont doubles : renforcer l'attractivité de l'offre de proximité existante, et implanter sur le quartier un nouvel équipement à vocation culturelle.

Enfin, le projet doit permettre de conforter le **tissu d'activités économiques** existantes (activités industrielles implantées de longue date, et micro-entreprises implantées grâce au dispositif de ZFU), et de développer une nouvelle offre économique durable et de qualité.

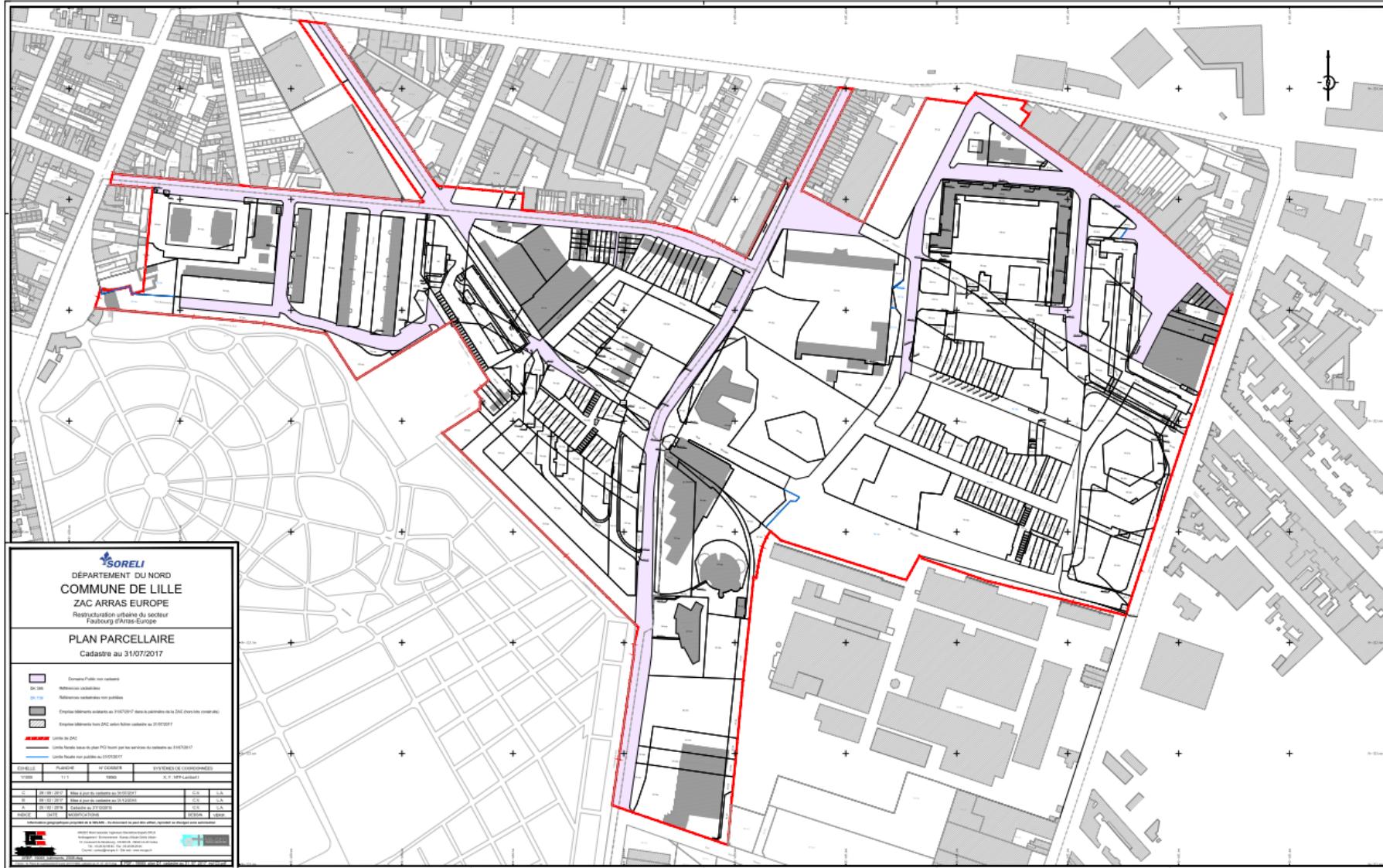
PERIMETRE DE L'OPERATION

Le secteur « Faubourg d'Arras-Europe » à Lille Sud se développe entre deux quartiers de faubourg (Faubourg des Postes et Faches-Thumesnil).

Le périmètre de ZAC couvre 28 hectares et intègre d'Ouest en Est :

- L'ensemble HLM Balzac-Colette, propriété de Lille Métropole Habitat (LMH), OPH de la MEL.
- Le secteur situé entre l'ensemble Balzac-Colette et la plaine Lazare-Garreau, qui comprenait notamment des bâtiments propriété de Vilogia.
- Le Parc du Grand Sud, qui regroupe les principaux équipements du secteur.
- La résidence Seine Loire Garonne, propriété de Vilogia.

PERIMETRE DE L'OPERATION



PROGRAMME INITIAL DE L'OPERATION

OFFRE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements construits dans les années 1970 et récemment rénovés ou reconstruits sont à dominante sociale et scolaire : groupe scolaire Malot-Painlevé Labruyère, l'école de musique, le Centre social Lazare-Garreau, Maison d'accueil Parents-Enfants, Maison de l'Enfant et de la Famille, et la médiathèque Edmond Rostand.

Par ailleurs, un équipement culturel d'envergure métropolitaine a été construit et inauguré en octobre 2013 : Le Grand Sud.

ACTIVITE ECONOMIQUE

Le tissu économique du secteur est caractérisé par la présence, d'une part, d'entreprises industrielles implantées de longue date sur le secteur (Exide, Verbrugge...) et propriétaires de grands ténements fonciers, et, d'autre part, de micro-entreprises et de professions libérales attirées par les avantages du dispositif de Zone Franche Urbaine (ZFU, créée en 1997 sur Lille Sud), le plus souvent locataires des locaux qu'elles occupent.

PROGRAMME INITIAL DE L'OPERATION

NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS

Le programme de la ZAC Arras Europe prévoit la création d'environ 1 100 logements neufs.

Ces logements se répartissent comme suit :

- 25% environ de logements locatifs sociaux
- 10% d'accès sociale à la propriété
- 40 % d'accès à prix libres ou maîtrisés
- 25% de logements locatifs libres

JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

Valoriser l'espace central du quartier

La valorisation de l'espace central (ancienne plaine Lazare-Gareau) s'est traduit dans **l'aménagement du Parc du Grand Sud**, à la fois lien métropolitain Nord-Sud qui relie la future « ceinture verte » de Lille au Nord au parc Eurasanté au Sud, et espace vert de proximité, qui fédère l'ensemble des équipements du quartier.



JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

Améliorer l'accessibilité et la desserte du secteur

Le quartier est irrigué par **deux axes de connexion Est-Ouest**, entre les deux Faubougs, et Nord-Sud, le long du parc, à savoir les rues Balzac/Prévoyance/Ancolie d'une part, et Beaumarchais/Europe d'autre part.

La desserte du quartier en transports collectifs est améliorée grâce à la reconfiguration des itinéraires des lignes de bus, qui assurent un lien efficace avec la ville-centre et la périphérie Sud de l'agglomération lilloise.

Photo aérienne 2018



Photo aérienne 2003



JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

Offrir aux habitants de nouvelles places publiques

La place Martin Luther King et la place du Faubourg d'Arras, aménagées sur les Faubourgs, constituent les nouvelles portes d'entrée du quartier.

La place Méditerranée et la place Garonne, qui ponctuent les axes Est-Ouest, contribuent à l'animation du quartier et interconnectent le tissu viaire existant avec les nouveaux espaces publics créés.



PROGRAMME PREVISIONNEL INITIAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global de construction, tel qu'il résulte du Dossier de Création initial, s'établissait à 86 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

ETAT D'AVANCEMENT DE LA REALISATION DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A fin avril 2018, 85 864 m² ont été cédés ou attribués sous forme de droits à construire, sur les 86 000 m² autorisés au titre du Dossier de Création initial de la ZAC Arras Europe.

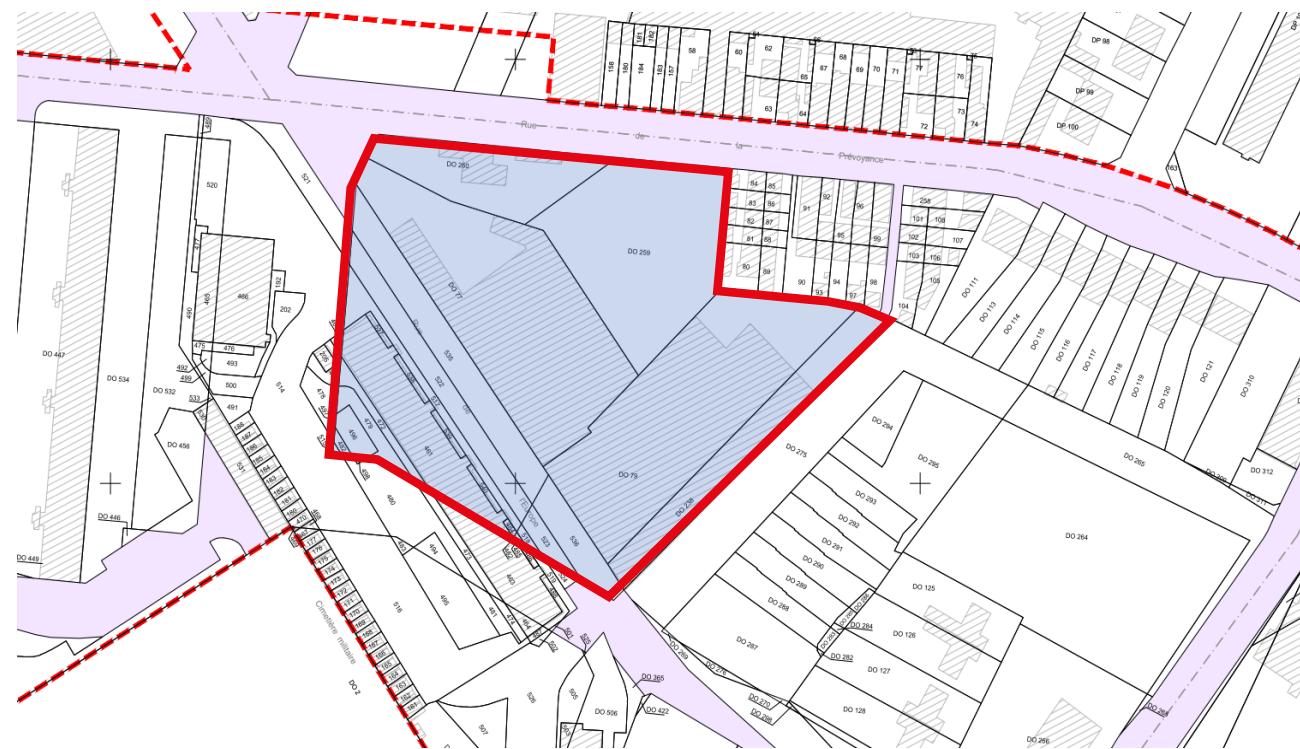
Par ailleurs, l'avancement du programme des espaces publics est de l'ordre de 92% (50 ouvrages achevés sur les 54 ouvrages au total).

Ces informations sont synthétisées dans les plan et axonométrie joints au présent rapport.

MODIFICATION ENVISAGÉE DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC ARRAS EUROPE

Concomitamment à l'engagement de la dernière phase de réalisation des aménagements de la ZAC Arras Europe, devant aboutir à l'achèvement du programme global de construction, il est envisagé d'anticiper les mutations foncières pressenties à l'intérieur strictement du périmètre de la ZAC et non prévue par les dossiers initiaux de création et de réalisation de la ZAC Arras Europe. Il s'agit donc de permettre, à travers les documents réglementaires encadrant l'aménagement du secteur, la reconversion de certains sites identifiés. Parmi ces sites, on notera notamment l'îlot dit de La Prévoyance, formé par les rues de la Prévoyance, de l'Europe, et la place Méditerranée.

L'îlot Prévoyance



MODIFICATION ENVISAGÉE DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC ARRAS EUROPE

L'ilot Prévoyance comporte deux emprises industrielles que leurs propriétaires-occupants souhaitent céder. Cette cession, tout comme la mutation spontanée d'autres sites inclus dans le périmètre de la ZAC, sont l'occasion de poursuivre et de conforter les objectifs assignés au projet de restructuration du faubourg à travers l'aménagement de la ZAC Arras Europe, en engageant le changement de l'usage des sols vers de l'habitat.

Toutefois, comme évoqué ci-avant, les droits à construire autorisés dans le périmètre de ZAC étant épuisés, il est nécessaire, afin de permettre les mutation évoquées, d'envisager une augmentation des droits à construire autorisés dans le périmètre de la ZAC de 86 000 à 103 000 m².

NB : Cette augmentation des droits à construire ne nécessite pas la modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC

ZAC ARRAS EUROPE : ILOT PREVOYANCE

Phase 1



Phase 1 : Front bâti continu sur rue, R+5 en écho au bâti avoisinant (tout en respectant le PLU)

ZAC ARRAS EUROPE : ILOT PREVOYANCE

Phase 2



Phase 2 : Front sur rue en accord avec les hauteurs avoisinantes (tout en respectant le PLU)

ZAC ARRAS EUROPE : ILOT PREVOYANCE

Phase 3



Phase 3 : Front sur rue, hauteur maximale autorisée au PLU