

CRSE

26 JUIN 2014 LILLE

Concilier santé, environnement et urbanisme : un nouveau défi pour nos territoires

Quels leviers pour reconquérir un environnement dégradé en préservant la santé des habitants ?

LILLE METROPOLE

- Etablissement public de coopération intercommunale
- 85 communes
- 1,1 millions d'habitant
- 611 km²

Un territoire à la fois urbain et rural (50/50)
Un territoire en mutation (post industriel)

Des besoins :

- construire **6000 logements par an**,
- aménager **1000 ha pour l'activité économique**,
- offrir **10 000 ha d'espaces naturels**

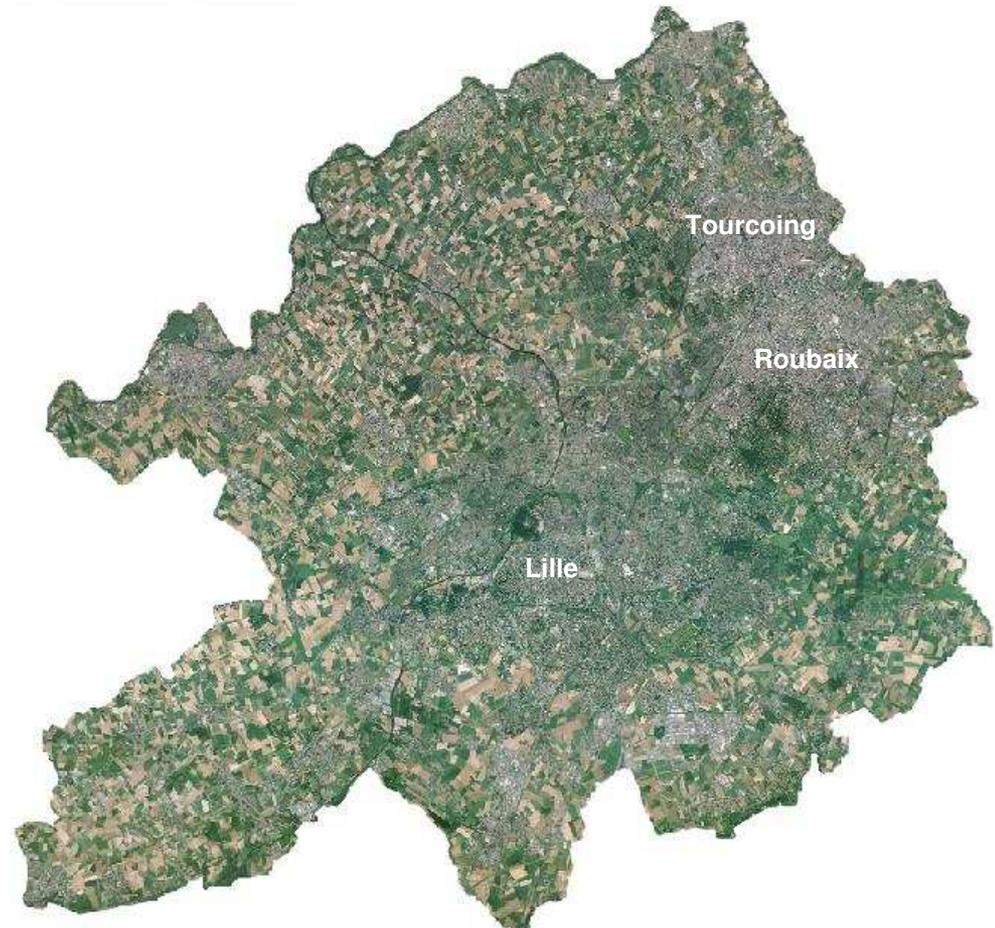
Une stratégie de développement :

Le Renouveau urbain

Renouveler la ville sur elle-même
Préservation des espaces agricoles

Des objectifs :

Ville intense : mixité sociale et fonctionnelle, qualité, densité et co-production des projets urbains, développement durable



UN TERRITOIRE EN MUTATION, FAÇONNE PAR L'INDUSTRIE

Carte des sites BASIAS

LES FRICHES INDUSTRIELLES GISEMENT FONCIER DU RENOUVELLEMENT URBAIN

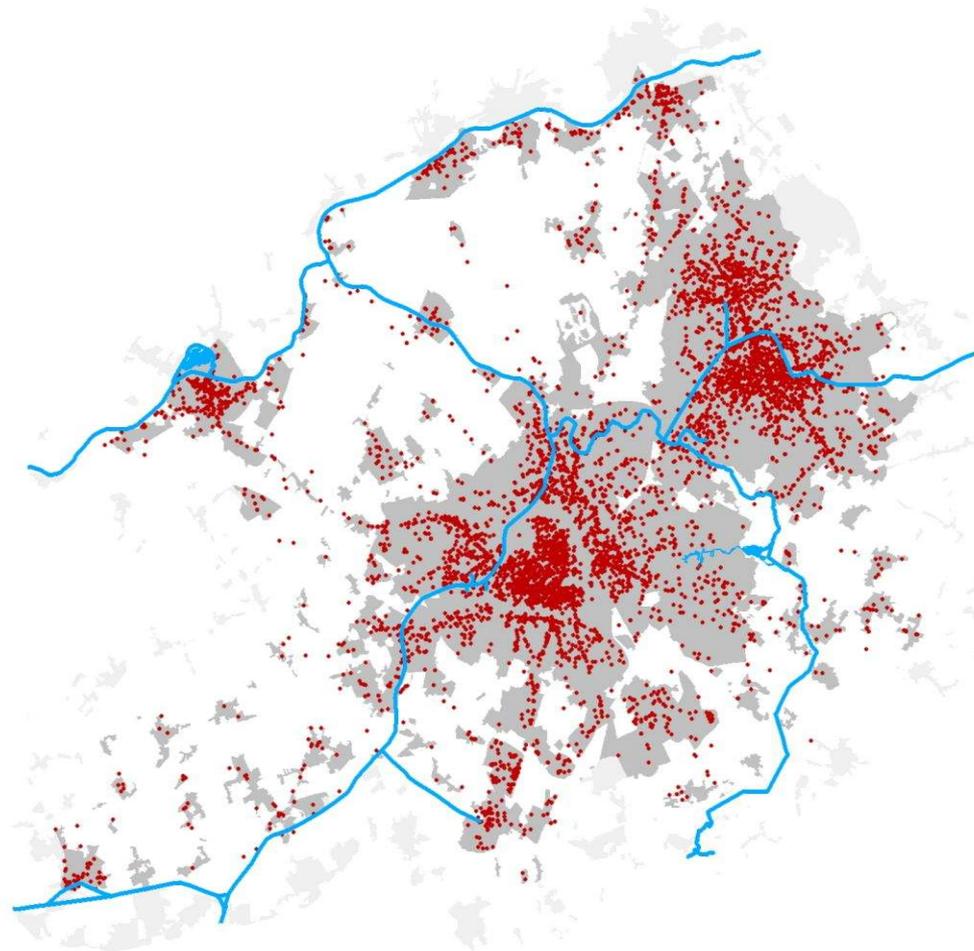
au cœur des villes et villages de la métropole, au bord des canaux

- +/- 200 friches industrielles à régénérer
- +/- 400 ha

Autres indicateurs

- +/- 7000 anciens sites industriels et activités de service (source BASIAS)
- +/- 200 sites pollués ayant fait l'objet d'une action des services de l'Etat (source BASOL)
- +/- 100 zones repérées au Plan Local d'Urbanisme par un indice « pollution » (n ou n1) – unique en France

LA PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DES SOLS ?



LA RECONQUETE DES FRICHES INDUSTRIELLES

Des réalisations

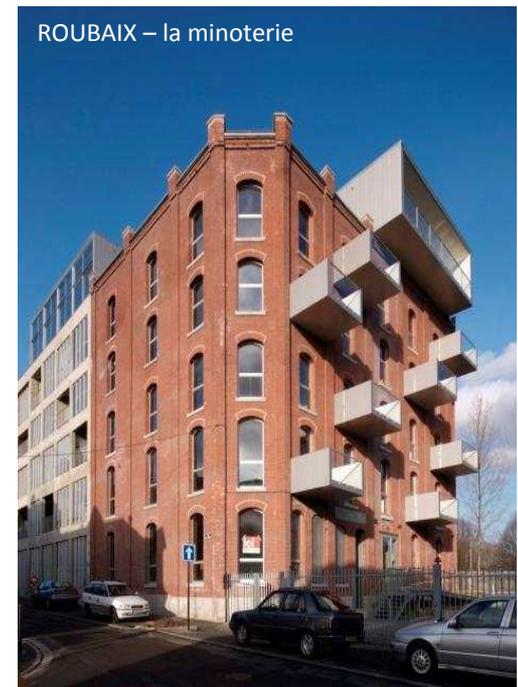
EQUIPEMENTS



LA RECONQUETE DES FRICHES INDUSTRIELLES

Des réalisations

LOGEMENTS



Plusieurs centaines d'hectares en cours d'aménagement

PROJET D'URBANISME



LILLE - LOMME RIVES DE LA HAUTE DEULE



LYS LEZ LANNOY – EX STEIN INDUSTRY – 5ha

LILLE - FCB – 17ha



ROUBAIX, TOURCOING ET WATTRELOS - L'UNION – 80ha



ROUBAIX – LA LAINIERE – 33ha



MARQUETTE – Grands moulins de Paris / Rhodia
ZAC JEANNE DE FLANDRES
60ha



LILLE – GARE SAINT SAUVEUR – 21ha

DES PROJETS QUI S'ENGAGENT

DES FRICHES A INVESTIR



TORCOING – Desurmont – 4ha



WATTRELOS – Saint Liévin – 9ha

2011 – LILLE METROPOLE PRECISE SA STRATEGIE EN MATIERE DE FRICHES INDUSTRIELLES

5 AXES D'INTERVENTION et 12 ACTIONS

Axe 1 - Produire un atlas partagé et actualisé des friches industrielles et des terrains affectés par des pollutions historiques

1. Réaliser un atlas actualisé (SIG)
2. Mettre en place un dispositif de traçabilité de la pollution résiduelle des sols

Axe 2 - Définir le cadre méthodologique de la régénération des friches industrielles

3. Préciser les conditions de recyclage responsable des friches industrielles sur le territoire métropolitain
4. Prendre en compte la pollution des sols dans la détermination de l'usage futur des terrains
5. Elaborer un plan stratégique de régénération des friches industrielles

AXE 3 - Mettre en place des instances partenariales de coproduction et de régulation

6. Mettre en place un comité de pilotage communautaire
7. Constituer un groupement partenarial pérenne sur les friches industrielles et les pollutions historiques

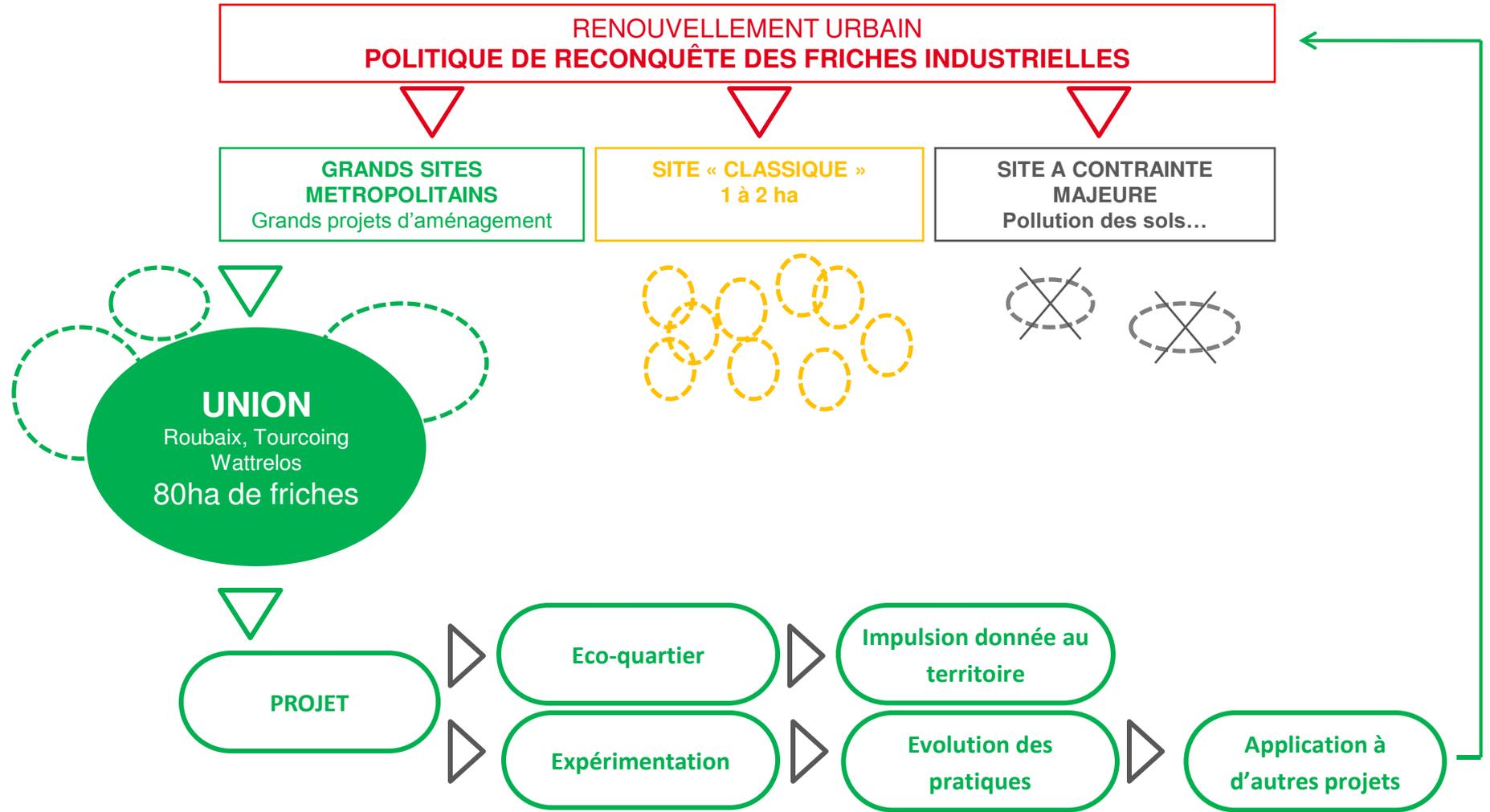
AXE 4 - Animer, conseiller, communiquer

8. Faire connaître et valoriser les initiatives pour traiter les friches polluées
9. Organiser l'échange et le transfert de savoir-faire au sein d'un atelier métropolitain de régénération des friches

AXE 5 - Favoriser l'innovation et la recherche

10. Conventionner avec des organismes de recherche
11. Associer des entreprises à la régénération des friches industrielles
12. Expérimenter sur des sites pilotes

LILLE METROPOLE - PROJET DE TERRITOIRE - 85 communes





L'union

UN SECTEUR INTERCOMMUNAL : Roubaix, Tourcoing, Wattrelos

Au XIXème

- UN QUARTIER DESSERVI (canal, voie ferrée, route)
- UN DEVELOPPEMENT ANARCHIQUE
- UN QUARTIER INDUSTRIEL (habité)

Activités historiques : Gare de marchandise, Usine à gaz, Activité chimique, Activité textile, Brasserie...

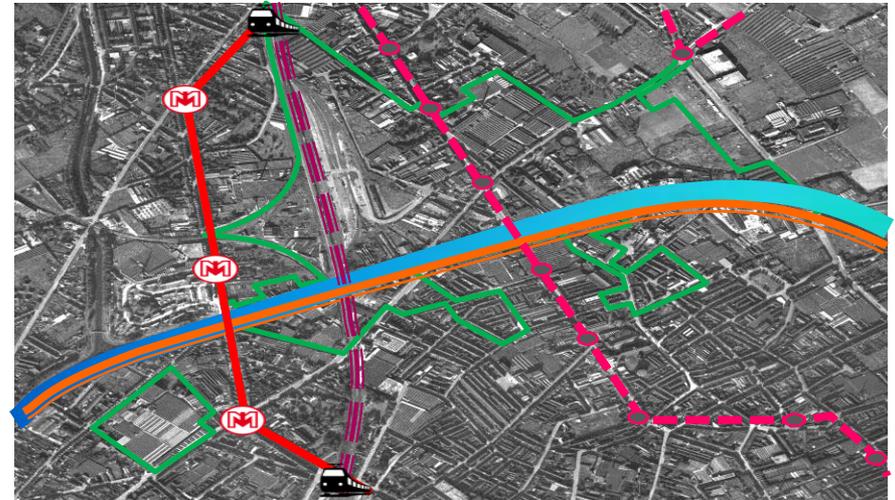
A partie des années 1970 :

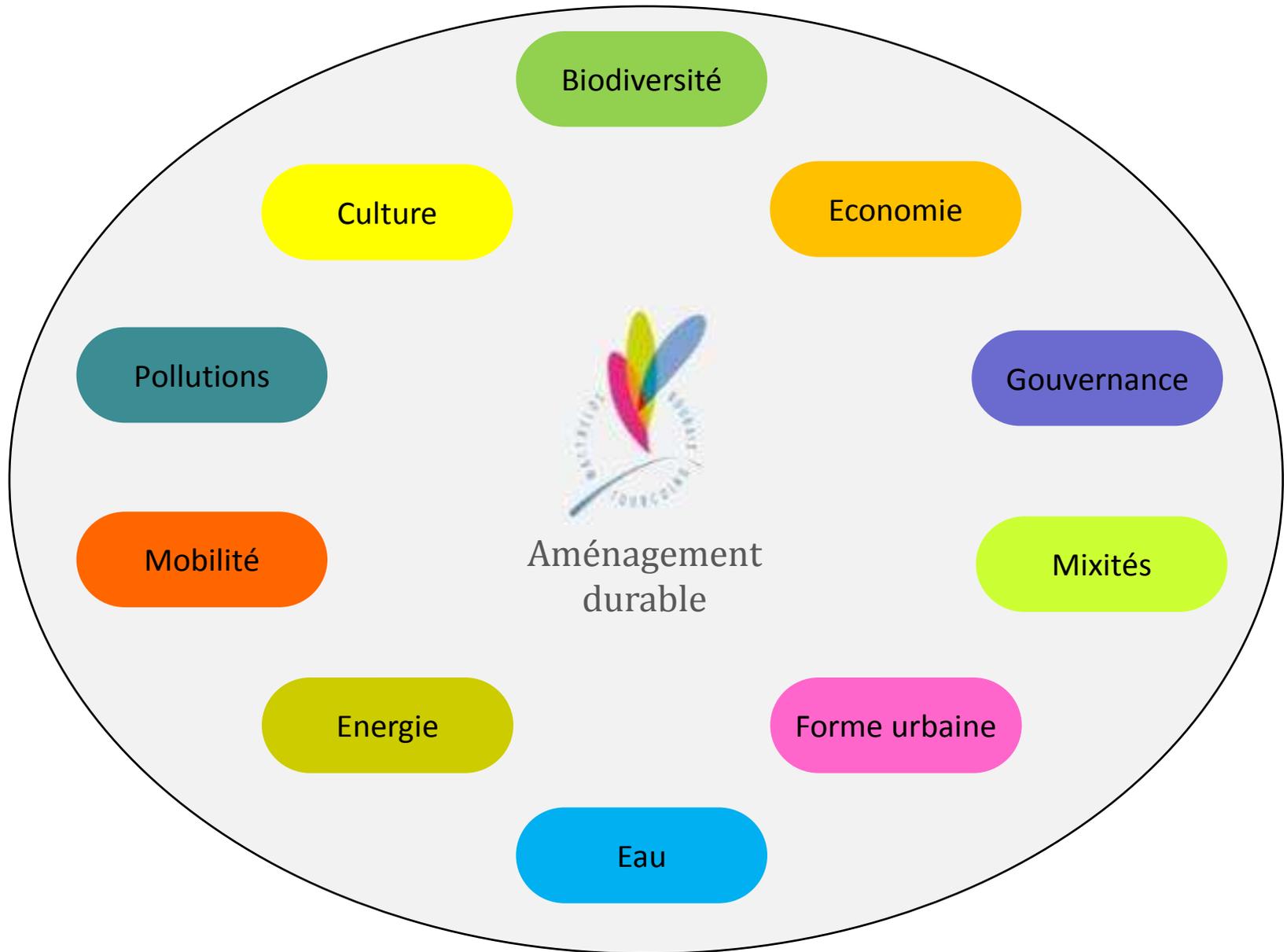
- FRICHES INDUSTRIELLES
- HABITAT DÉGRADÉ
- DIFFICULTÉS SOCIALES

= un Développement non durable

= un territoire à reconquérir

Jeux économiques, environnementaux et sociaux





VIVRE ENSEMBLE

Ville intense

- « Couture » avec les quartiers l'existant
- Objectif de densité et de mutualisation
- Mixité des fonctions (habitat, économique, nature en ville, parc urbain de 15ha, services...)
- Mixité sociale
- Qualité des espaces publics (espaces de rencontres, partage de la rue, sites « propres » etc.)

Cycle de l'eau

Organiser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales
- noue, fossé planté, bassin, filtration naturelle etc.

Déchets

Limitation de la production de déchets - bac de collecte et de tri, chantier vert, valorisation des déchets verts, stockage et gestion des déchets spécifiques, emplacements dédiés et mutualisés)

Énergie

Performance énergétique, production d'énergies propres et économies d'énergies. Gérer et évaluer l'énergie à différentes échelles. Expérimenter des systèmes d'appoint au bois, cogénération ou mini-réseau de chaleur, toitures photovoltaïques, climatisation naturelle, expérimentation de micro-cogénération...

Biodiversité

Préserver le corridor écologique le long du canal, parcs urbain générateur de milieu humide, végétalisation, gestion différenciée...



MOBILITE

Intensifier et diversifier les modes de déplacements alternatifs à la voiture (Transport en commun (x2), mode doux, partage de la rue, « sites propres »...Création de centre de mobilité, station vélo, ligne bus etc)

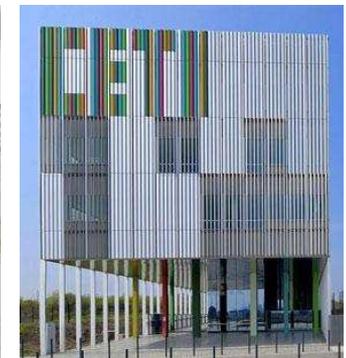
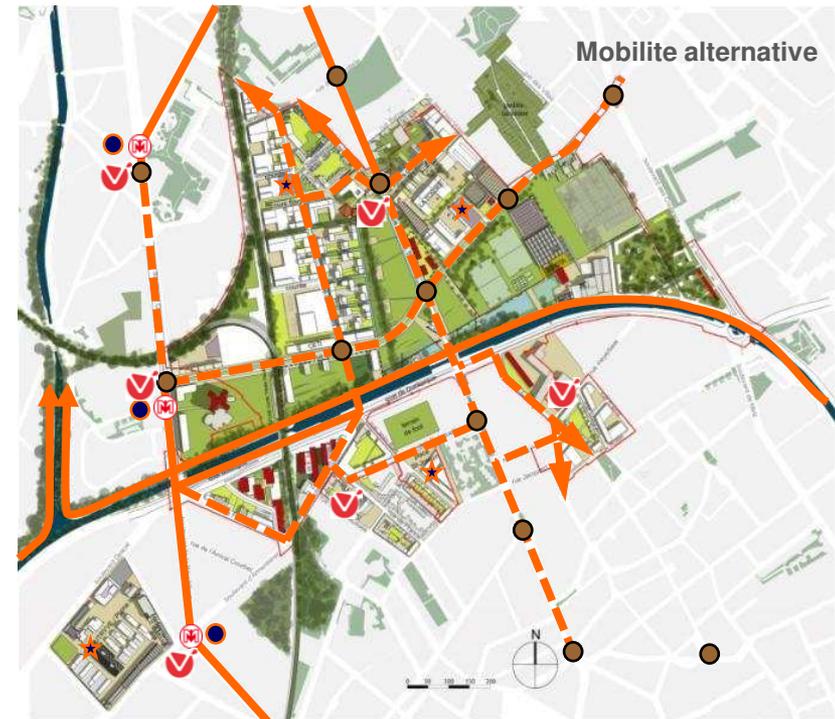
... puis, réduire progressivement la place de la voiture (ne pas augmenter la capacité des axes routiers entourant l'Union, limiter / mutualiser le nombre de places de stationnement)

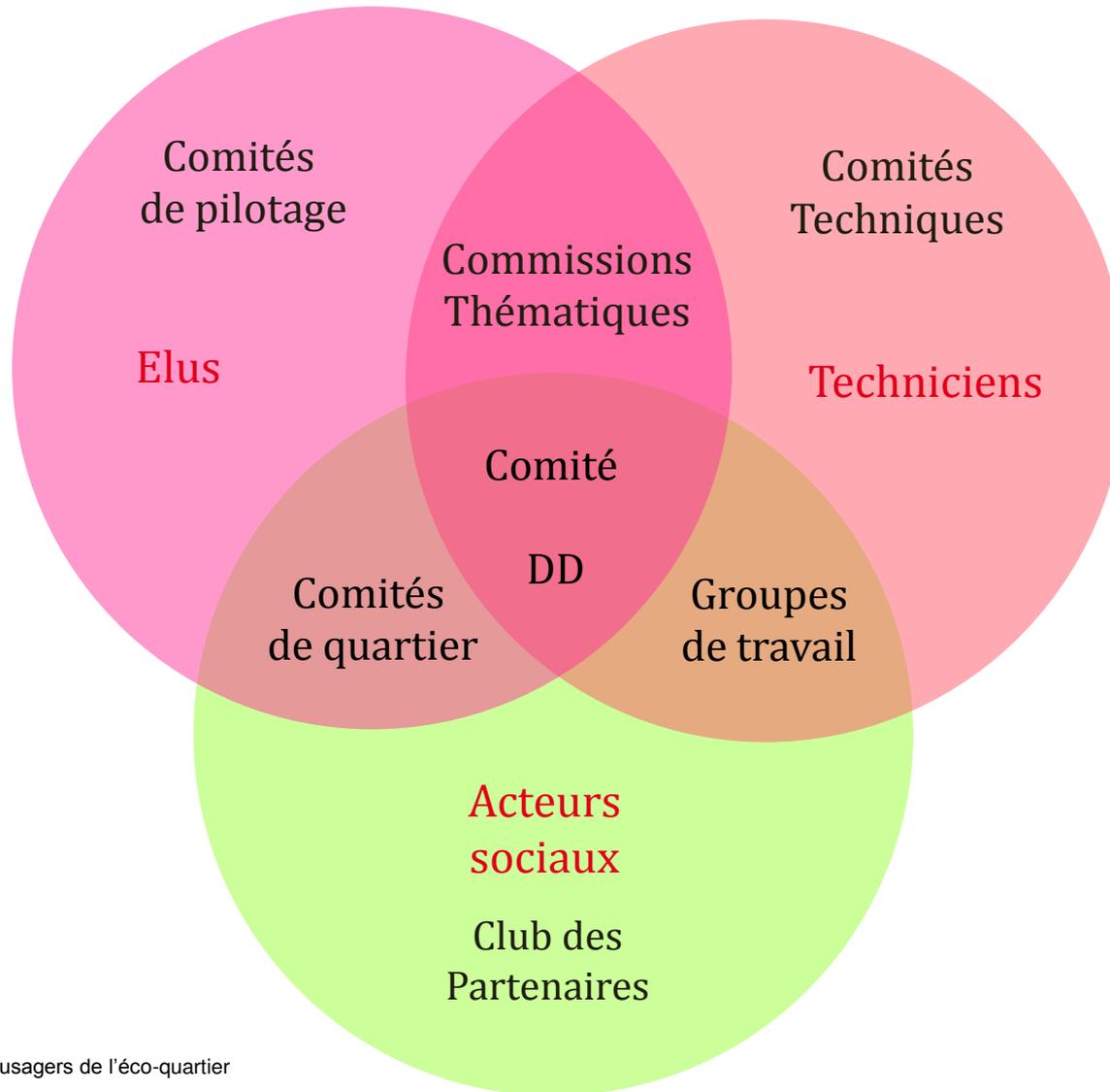
Les Parking silo « équipés et réversibles », localisés à des endroits stratégiques du site (équiper = Réservoir d'eau pluviale au sous-sol, panneaux solaires sur le toit. Point de co-voiturage, point vélo, relais colis, bornes déchets...)

QUALITÉ ET CONFORT

Pour les usagers des espaces publics

Pour les usagers des bâtiments (démarches environnementales, matériaux durables, éclairage naturel, ventilation naturelle...)

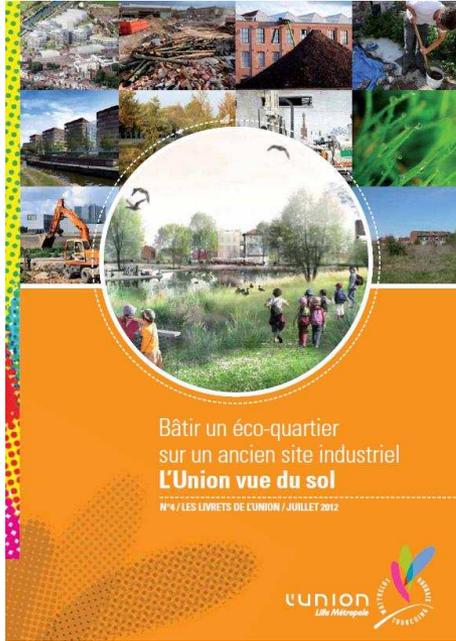




soutenir les initiatives d'habitants et d'usagers de l'éco-quartier
aider le public concerné à connaître, comprendre et s'appropriier cet éco-quartier

Réhabiliter le patrimoine industriel, réutiliser les matériaux et les terres





10

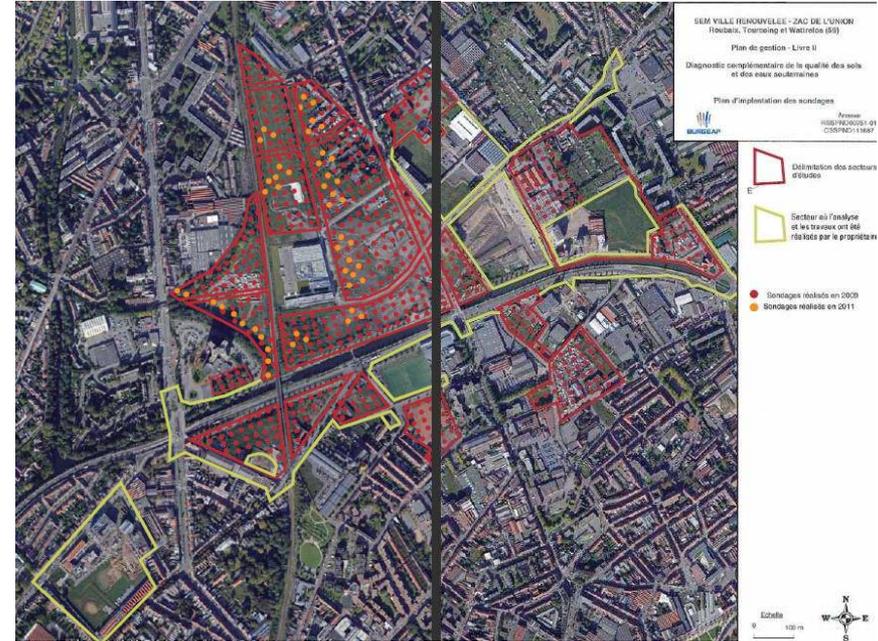
2 Comment bâtir un éco-quartier sur un ancien site industriel

Bâtir un éco-quartier sur un territoire qui a connu une activité industrielle impose de prendre la problématique de la pollution historique des sols à bras-le-corps, dès la phase d'études de faisabilité du projet d'aménagement. C'est ce qui a été fait à L'Union. Dès le démarrage du projet, l'aménageur a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à un cabinet spécialisé sur les questions de la dépollution : Bergomp, associé au cabinet d'avocats Montaigne Avocats. L'idée : bâtir et entretenir en œuvre une stratégie de traitement des sols globale, à l'échelle du territoire, et cohérente avec le projet d'aménagement, qui, lui-même, avait tenu compte des « soupçons » de pollution pesant sur certaines zones.

La stratégie définie est directement en lien avec les objectifs que l'aménageur s'est par ailleurs fixés sur le plan de développement durable. La démarche de dépollution doit privilégier les solutions de traitement écologiques et innovantes. La dépollution des terres en site et le réemploi des terres occasionnent également sur site, afin de limiter l'impact global de toutes ses opérations sur l'environnement, doit donc gérer et traiter ses sols, ponctuellement souillés par le développement d'activités durables des activités qu'il a accueillies... L'aménageur s'y emploie avec méthode, patience et détermination.

Tranquillité maximale
Tous les actes de vente signés à L'Union comportent un volet pollution, préparé par le cabinet d'avocats associé au bureau d'études en charge des questions de dépollution. Ce volet indique les traces de pollution identifiées, les éventuels travaux de dépollution réalisés, et l'état des sols au moment de la vente. Ainsi la tranquillité des informations relatives aux éventuelles pollutions est elle assurée.

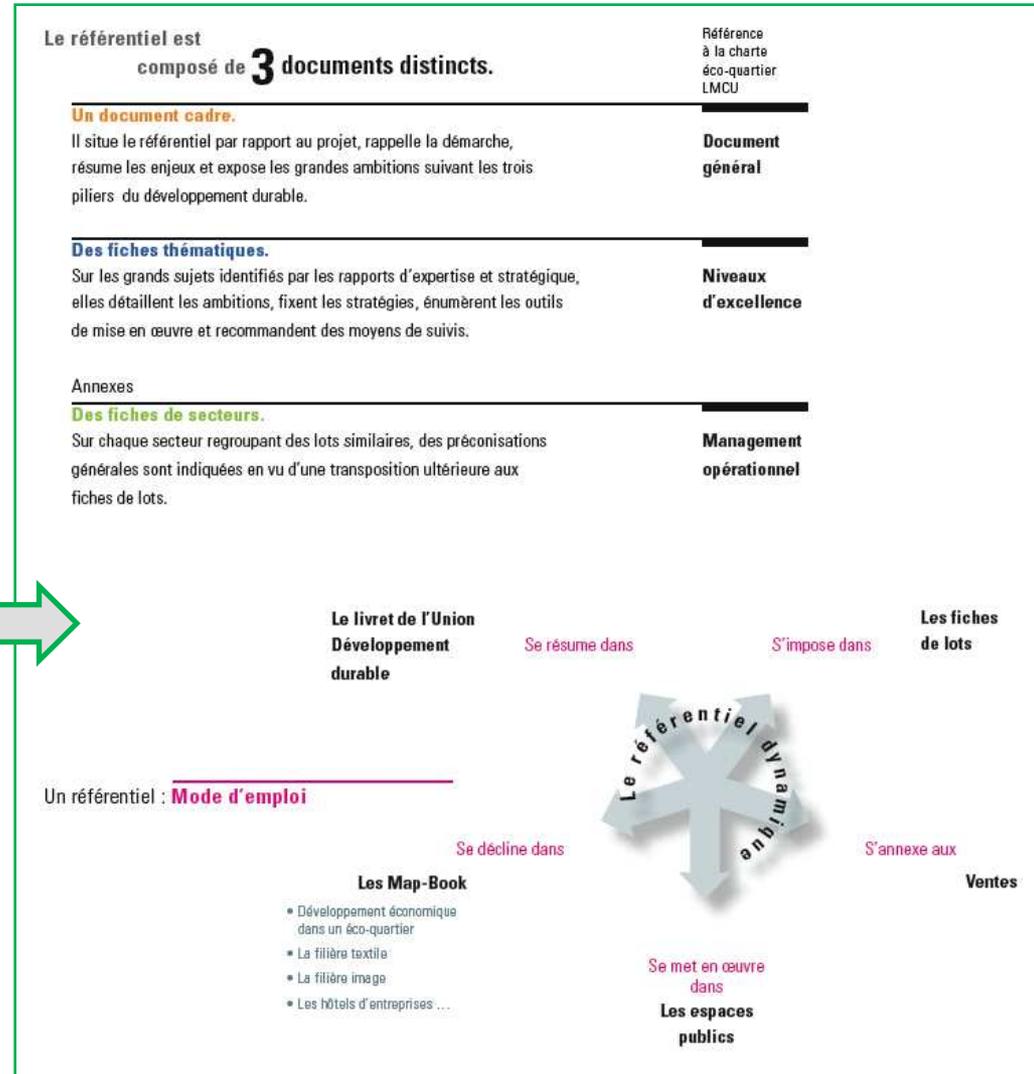
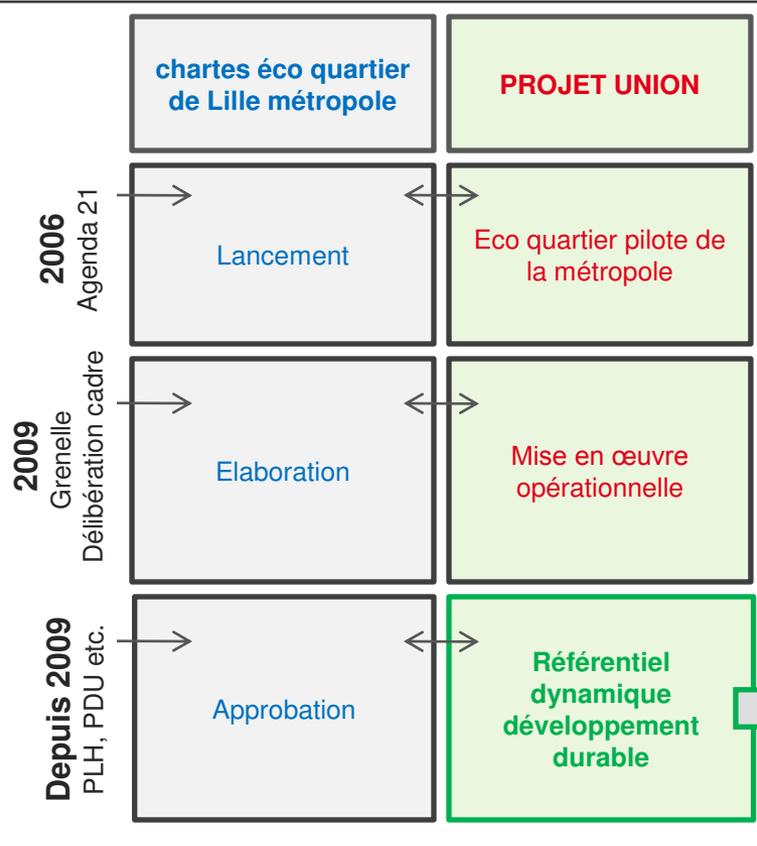
De plus, l'aménageur communique à Lille Métropole l'ensemble des informations et actions engagées. Cette-ci est intégrée au système d'information géographique (SIG) communalisant, la base de données partagée du territoire.



Qualité des sols : comptabilité de l'état des sols avec les usages et réutilisation maximale des terres (équilibre déblais/remblais)

- Le plan d'aménagement (localisation des usages) tient compte de la pollution des sols
- Ingénierie : AMO spécifique aménageur / tierce expertise mandatée par Lille Métropole
- Etudes historiques / sondages pour connaître la qualité des sols sur l'ensemble de la zone (510 à ce jour)
- Plan de gestion directeur mis à jour annuellement
- Traitement des sources de pollution, gestion, tri / traitement /réutilisation des terres excavées...
- Plan de gestions spécifiques si besoin (fiche de lots)

AMO DEDIEE



REFERENTIEL DYNAMIQUE DEVELOPPEMENT DURABLE

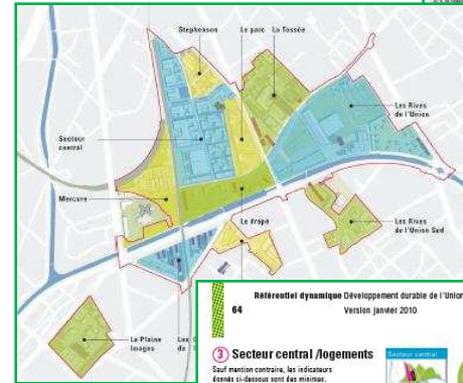
DOCUMENT EVOLUTIF

PRESCRIPTIONS GENERALES

- DIVERSITE SOCIALE
- BIODIVERSITE
- ENERGIE
- EAU
- DECHETS
- QUALITE DES BATIMENTS

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES par secteur et par usage

- DIVERSITE SOCIALE
- BIODIVERSITE
- ENERGIE
- MOBILITE
- EAU
- DECHETS
- DENSITE
- QUALITE DES BATIMENTS



64 Référentiel dynamique Développement durable de l'Union
Version janvier 2010

Annexes 2 :
Fiches de secteurs

1 Secteur central / Logements
Sauf mention contraire, les indicateurs donnés ci-dessous sont des minima. Les points traités se réfèrent aux fiches thématiques du référentiel.

Caractéristiques
En bordure de corridor écologique, les parcelles de logements sont organisées sur des parcelles de 5 à 6 000 m², autour d'un podium de 18 m de largeur qui constitue un parking résidentiel pour 60% des logements, le reste étant mutualisé dans le parking silo du quartier. Une dizaine de places à l'entrée de la résidence pourront être organisées pour les déposes minuts et les visiteurs. Cette disposition en podium sur lequel sont « clipsés » les plots de logements limite les déchets, et permet de travailler des jardins suspendus en remblais qui peuvent être dédiés par thèmes : jardin d'enfant, jardin potager, verger, placette... L'équilibre débris/remblais est alors assuré au sein même de la parcelle. Chaque résidence est délimitée de l'espace public ou des autres résidences par une large noue plantée, qui fait clôture et assure à tout logement un vis-à-vis naturel. Cette typologie en « quinconce » permet une très grande variété d'organisation (en plots, en équerre, en bande...), tout en assurant un ensoleillement et des vues optimales. La meilleure disposition des bâtiments devra être étudiée par les architectes au sein de chaque résidence afin d'obtenir le label BBC ou passif.

Prescriptions particulières

Biodiversité

- Coefficient d'emprise végétale de 0.8.
- Mise en place d'un plan de gestion différenciée des espaces verts.

Energie

- Performance énergétique des bâtiments : niveau BBC ou passif
- Pas de système de climatisation consommateur d'énergie pour les logements.
- Production solaire thermique permettant de satisfaire 50% des besoins de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire.
- Utilisation minimum de 50% des surfaces de toitures non végétalisées restantes pour du photovoltaïque.
- Système solaire collectif pour le chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire.
- Installation électrique permettant de récupérer une partie de l'énergie électrique fournie par le secteur voisin des activités (secteur n°1).
- Utilisation de LEDs pour l'éclairage des espaces extérieurs.

Mobilité

- Mutualisation d'une partie du stationnement automobile dans le parking silo du secteur central.
- Stationnement véhicules : maximum 1 place de voiture/logement et 1 place/100 m² SHON d'activités.
- Stationnement vélos : 2 places/logement et 1 place/100 m² de SHON de bureaux.

Eau

- Perméabilisation minimale de 80% des espaces extérieurs non construits des parcelles de logements.
- Récupération et réutilisation systématiques des eaux des toitures non végétalisées de logements pour une utilisation dans les sanitaires.

Déchets

- Aménagement d'un espace suffisant permettant l'implantation des bacs de collecte et de tri des déchets dans les logements.
- Création d'un local dédié aux encombrants.
- Locaux communs de tri des déchets facilement accessibles si pas de point d'apports volontaire sur l'espace public.

Densité et forme urbaine

- Transitions piétonnes fluides et cohérentes avec l'espace public, affirmation des limites publiques/privées par le végétal avec un affranchissement possible des clôtures, continuité des essences et organisation des espaces extérieurs qui favorise le sentiment d'appartenance et l'intimité des parcelles.

Diversité sociale

- Programmation minimale de 30% de logements sociaux et 30% en accession sociale.
- Analyse du projet en terme de coût global pour les programmes de logements.

Qualité des bâtiments et matériaux durables

- Eclairage et ventilation naturels de toutes les cuisines et de la moitié des salles de bains pour les immeubles de logements avec un Facteur Lumière Jour minimum de 2.5 pour les séjours, 2 pour les cuisines et 1.5 pour les chambres.
- Facteur Lumière Jour minimum de 2 pour 80% des bureaux des locaux d'activités tertiaires.
- Interdiction des produits nocifs ou toxiques pour les logements et les locaux d'activités tertiaires.
- Réduction par le promoteur d'un livret d'entretien à l'attention des futurs gestionnaires pour l'entretien et la maintenance des parcelles réhabilitées. Synthèse de ces recommandations distribuée à destination des futurs habitants.

« Quels leviers pour reconquérir un environnement dégradé en préservant la santé des habitants ? »

URBANISME / ENVIRONNEMENT / SANTE

créer les conditions d'une approche globale et transversale permettant de

**DEFINIR DES REPONSES ADAPTEES AUX ENJEUX,
A LA BONNE ECHELLE,
AU REGARD DES MOYENS DISPONIBLES**

PLANIFICATION(SCOT / PLU)

projet pour un territoire durable

connaître les ressources à préserver et protéger

prendre en compte les risques et nuisances

identifier les besoins : habitat, économie, espace de nature, espace agricole, déplacements, énergie...

définir des conditions : renouvellement urbain, ville intense

AMENAGEMENT

définition de projet « intégrateur »

une réponse adaptée au contexte du site en faveur du « bien être » et du « vivre ensemble »

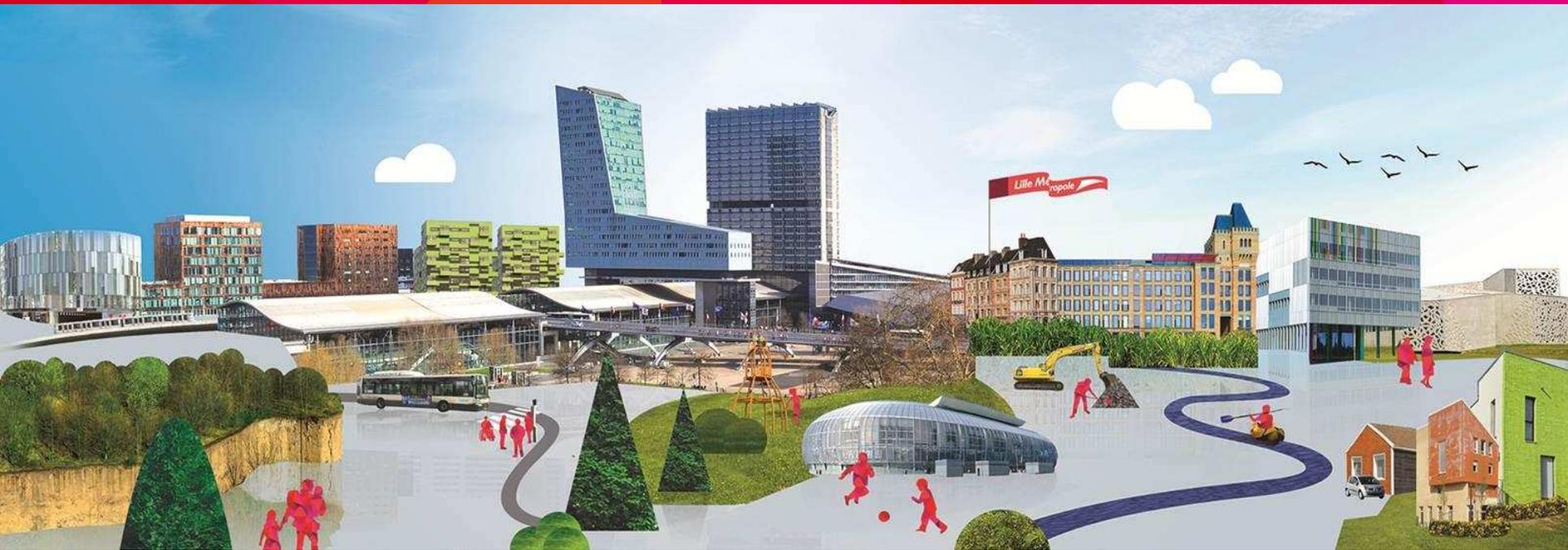
amélioration du cadre de vie, limiter les expositions aux risques et nuisances

CONSTRUCTION

une réponse adaptée aux besoins, au confort et à la santé des usagers

économique, respectueux, bien intégré, lumineux...

...POUR LES USAGERS



MERCI & À BIENTÔT
www.lillemetropole.fr

AMÉNAGEMENT ET HABITAT

Ludovic Demeyer

Mission risques / friches

ldemeyer@lillemetropole.fr

03.20.21.66.43