

# SECTEUR B

37.7 ha





# APPROFONDISSEMENT DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



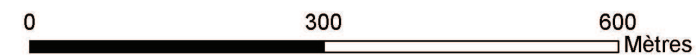
## Légende

### Enjeux de conservation

- Fort
- Moyen
- Faible

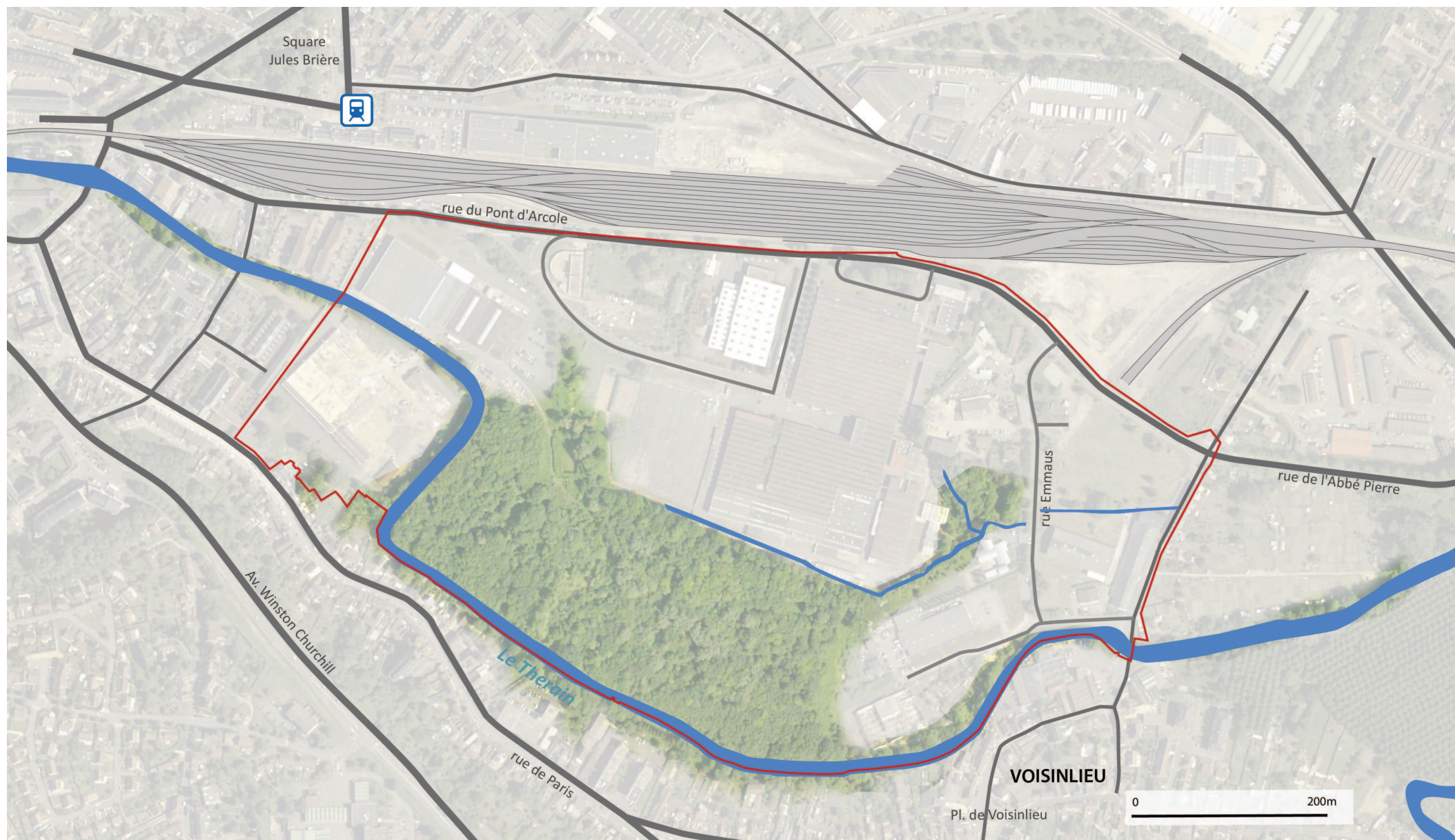
### Sites d'étude

[ ]





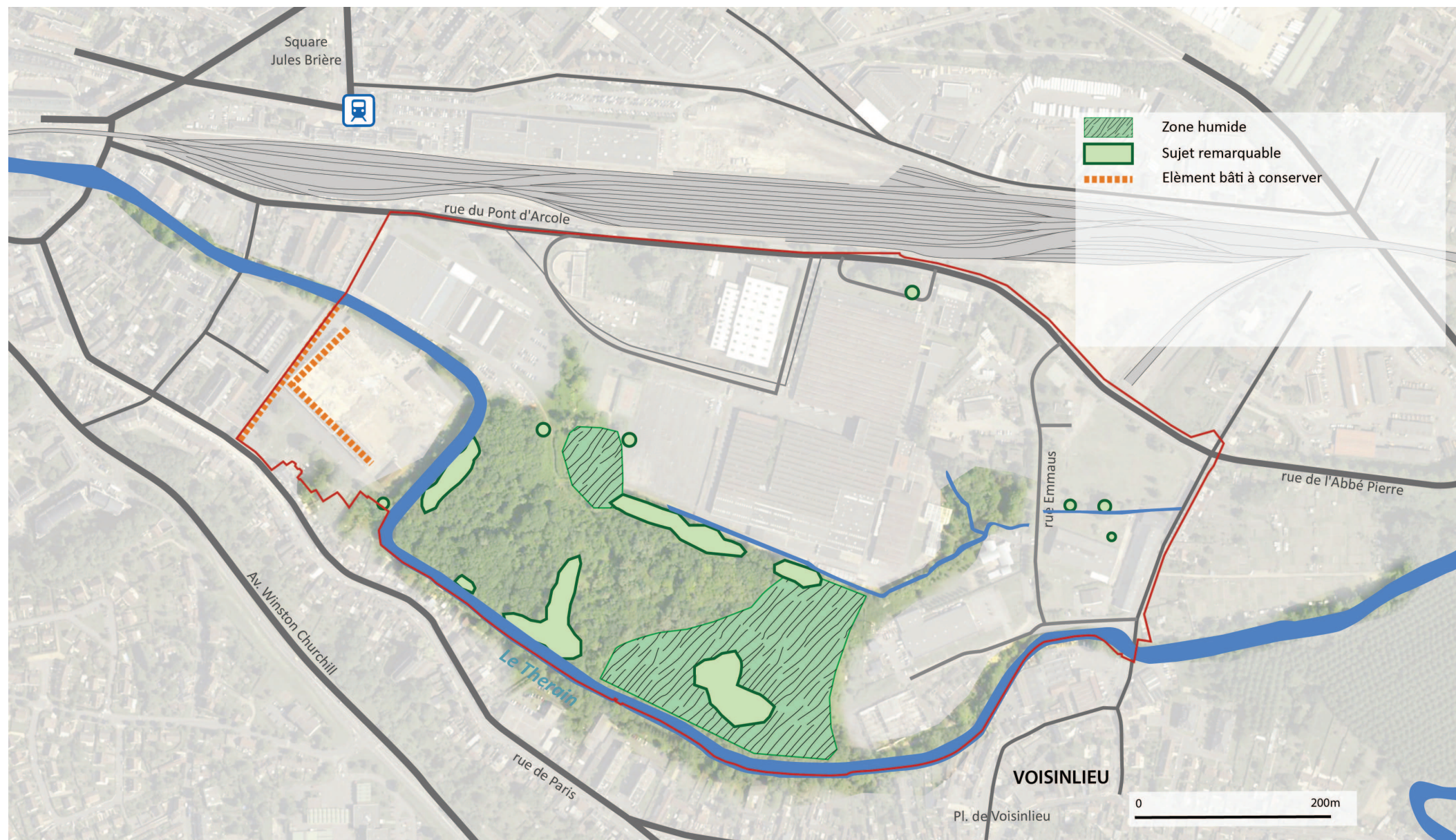
# LE SITE





# 1. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

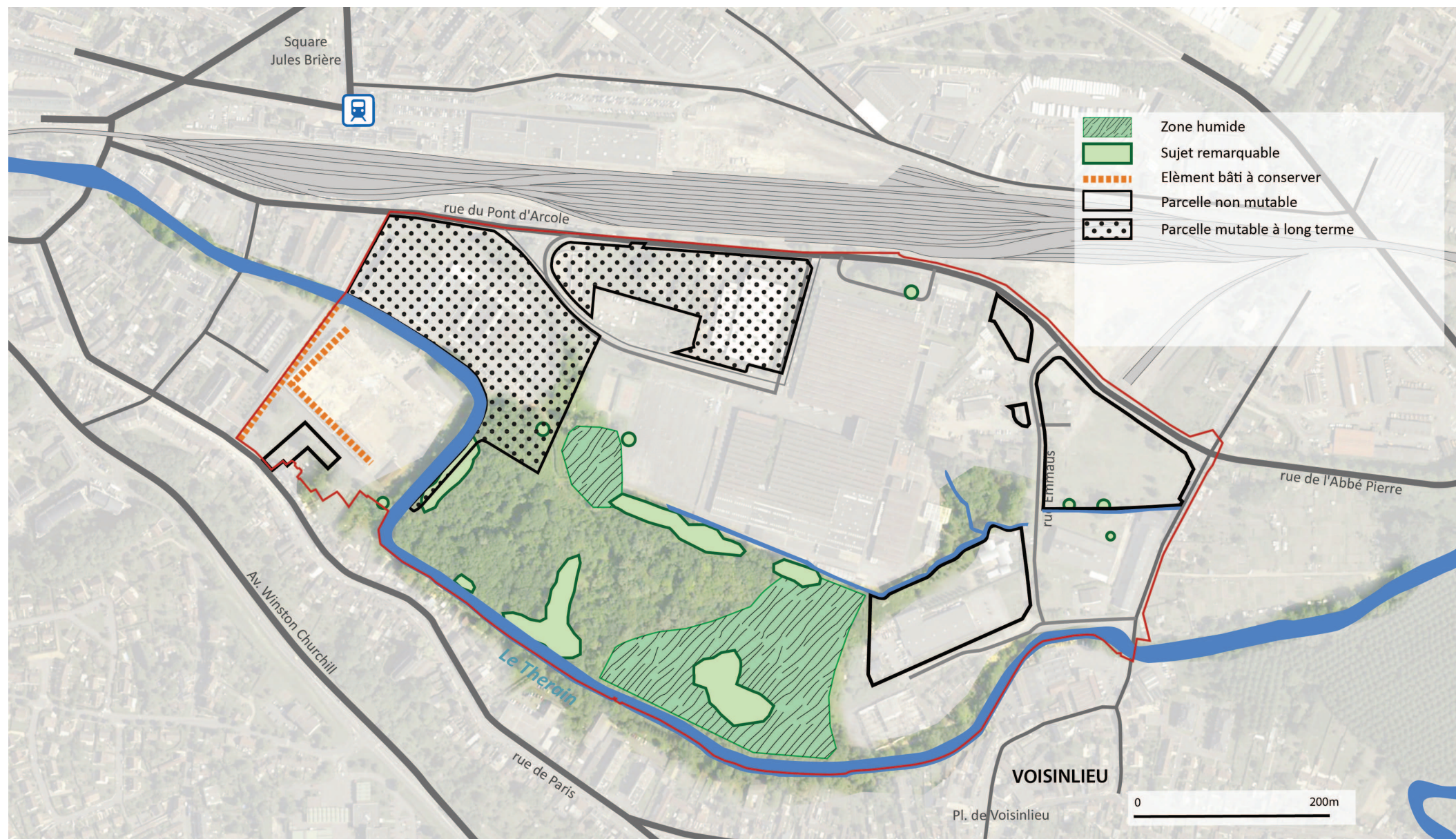
Un patrimoine écologique et paysager riche





# 1. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

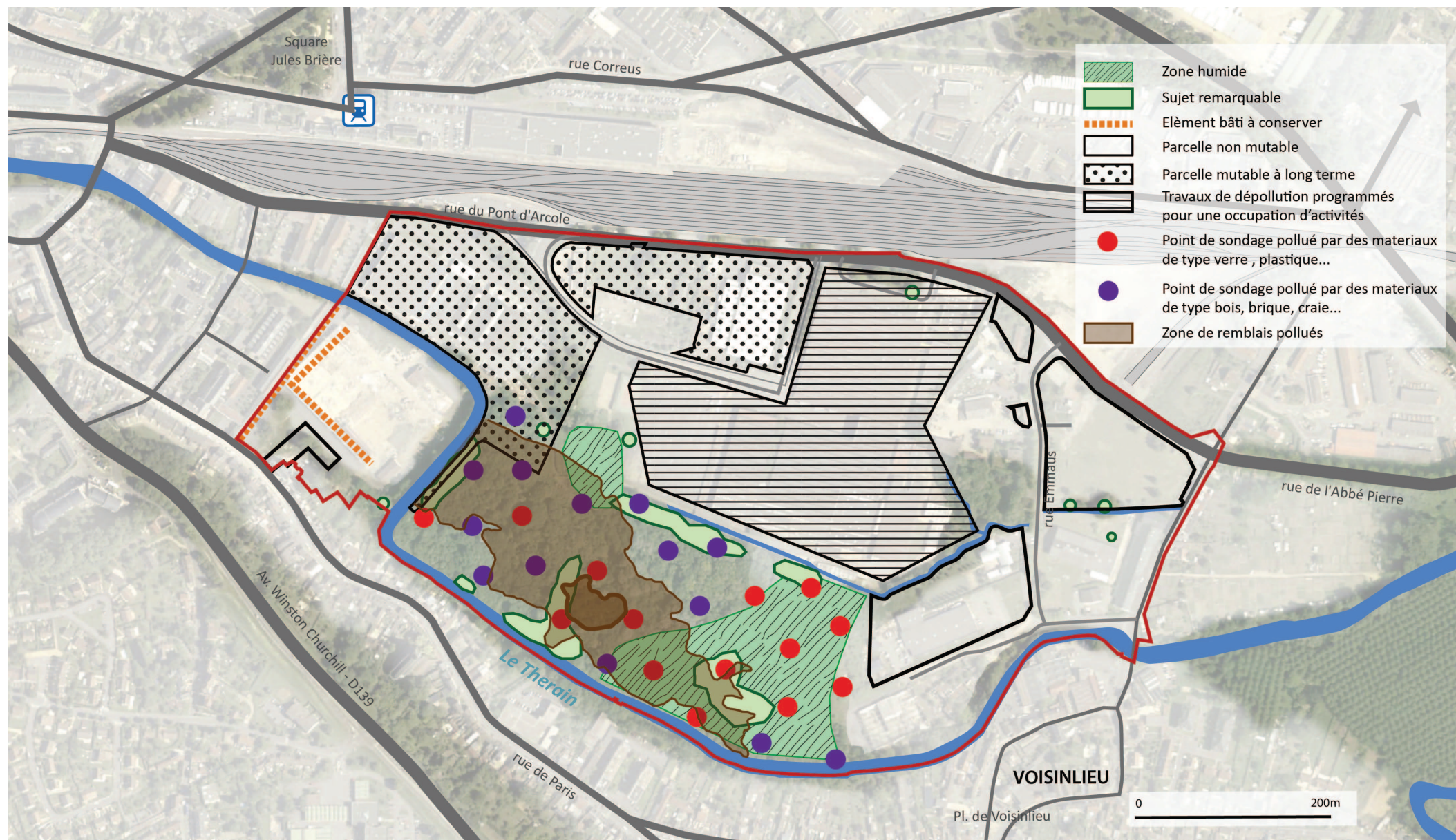
## Des parcelles non mutables





# 1. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

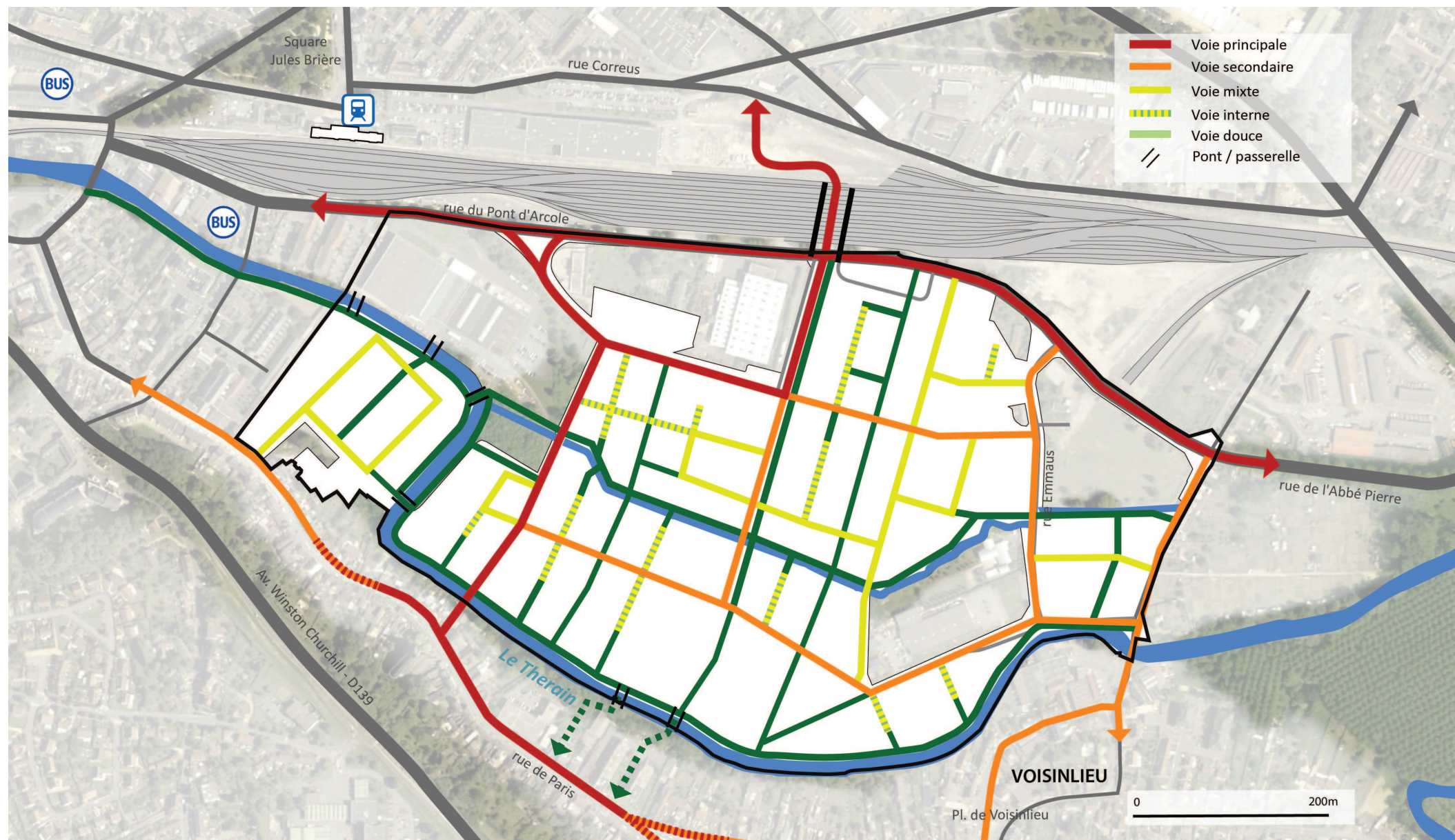
Des contraintes de sols pollués: un boisement installé sur un remblai pollué





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

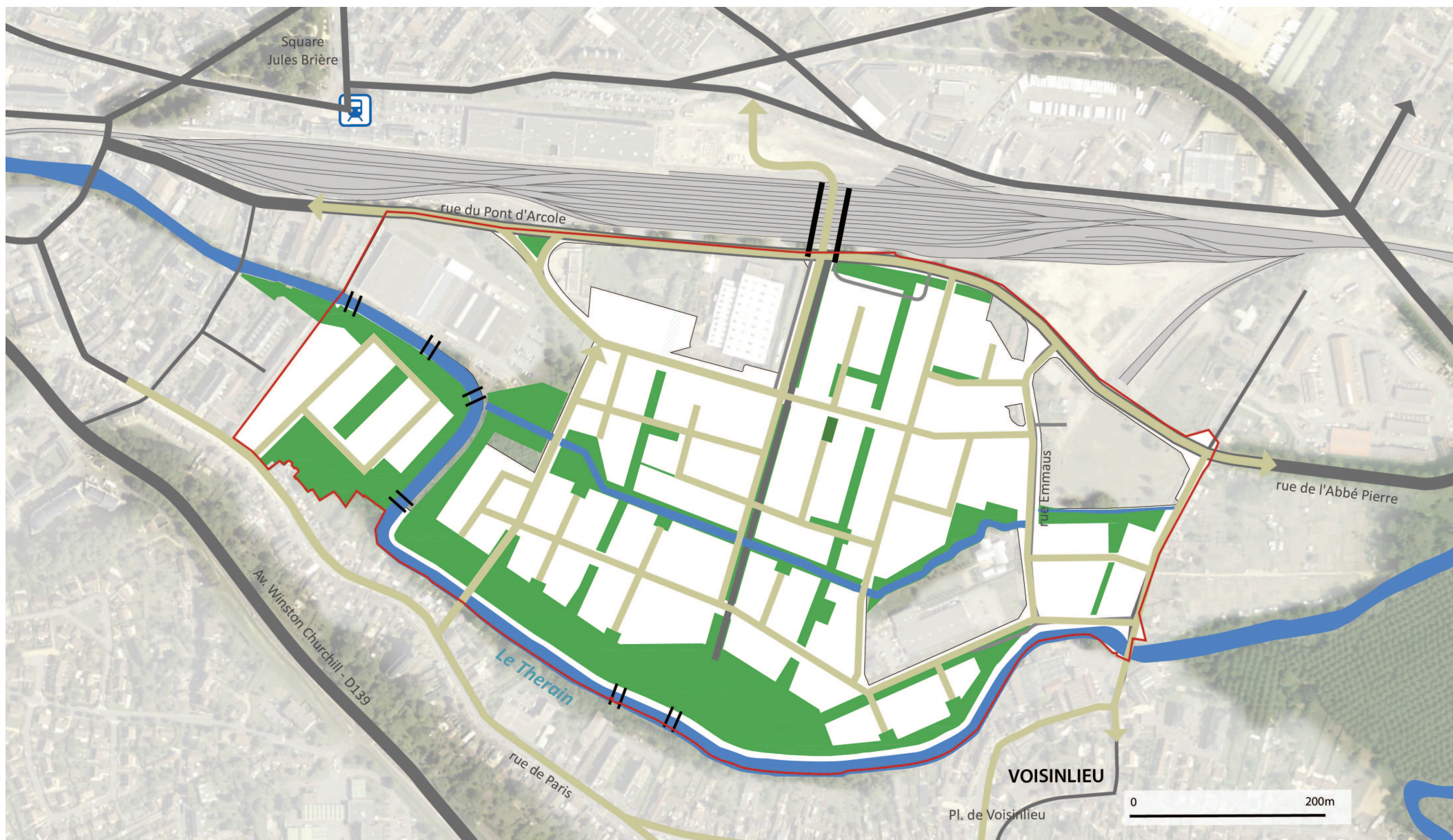
Une trame viaire hiérarchisée s'appuyant sur l'existant





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

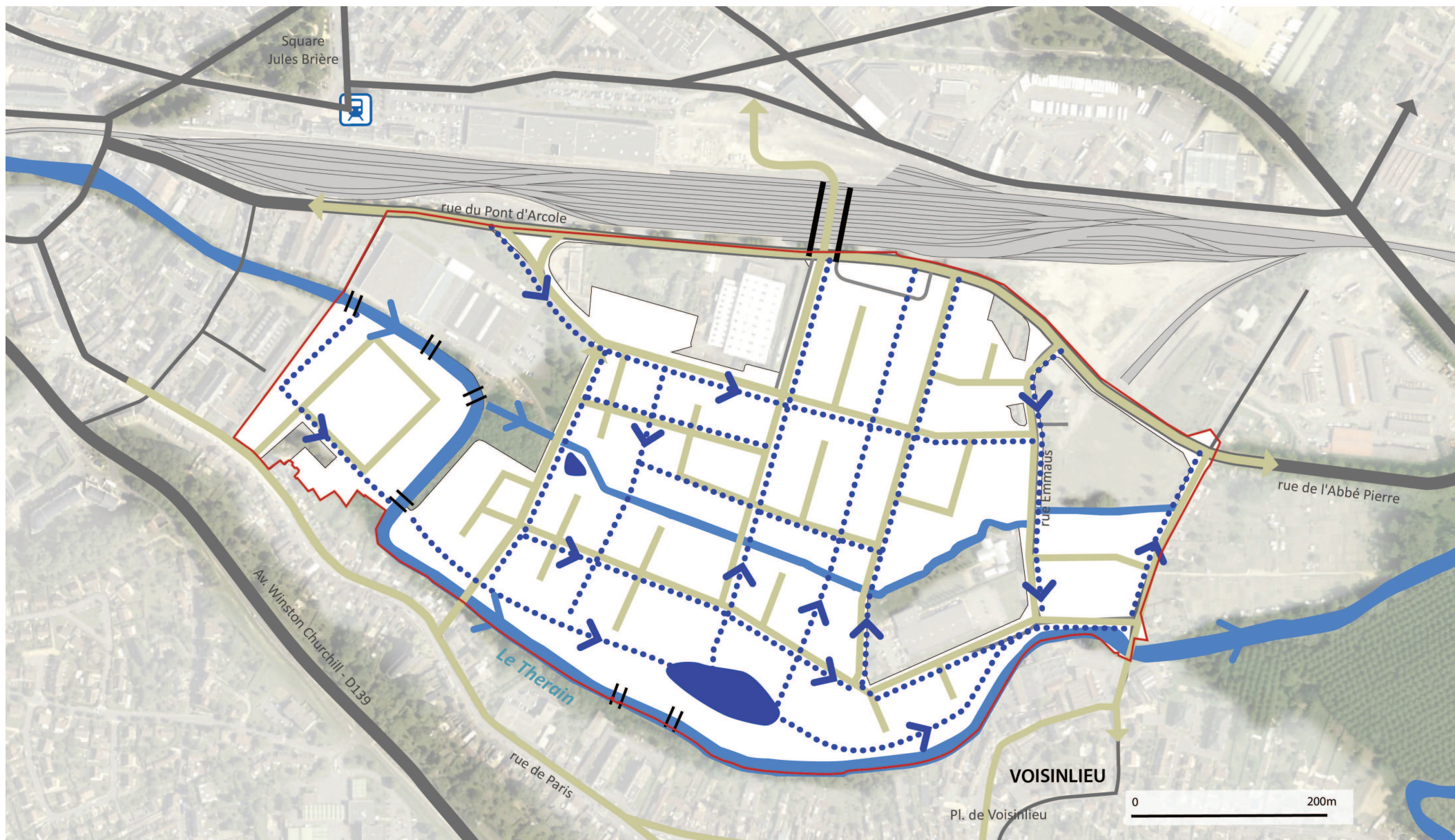
### La trame verte





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

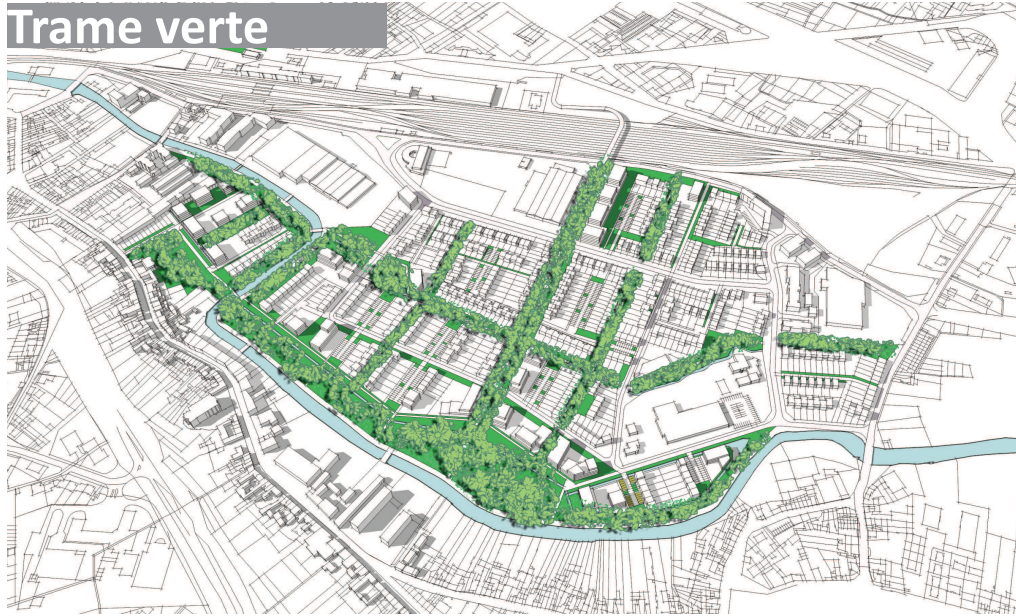
### La trame bleue



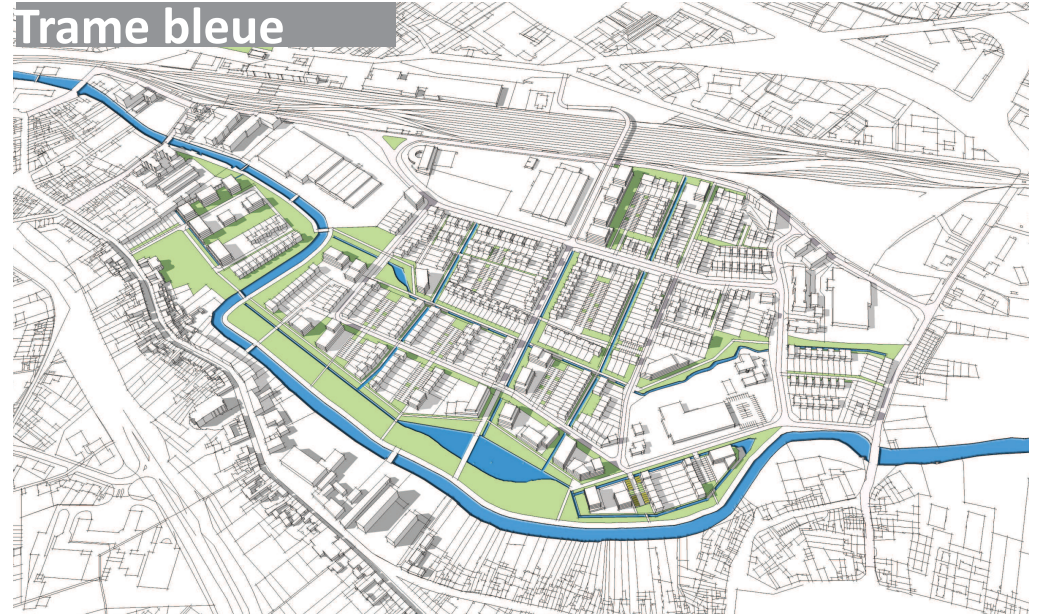


## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

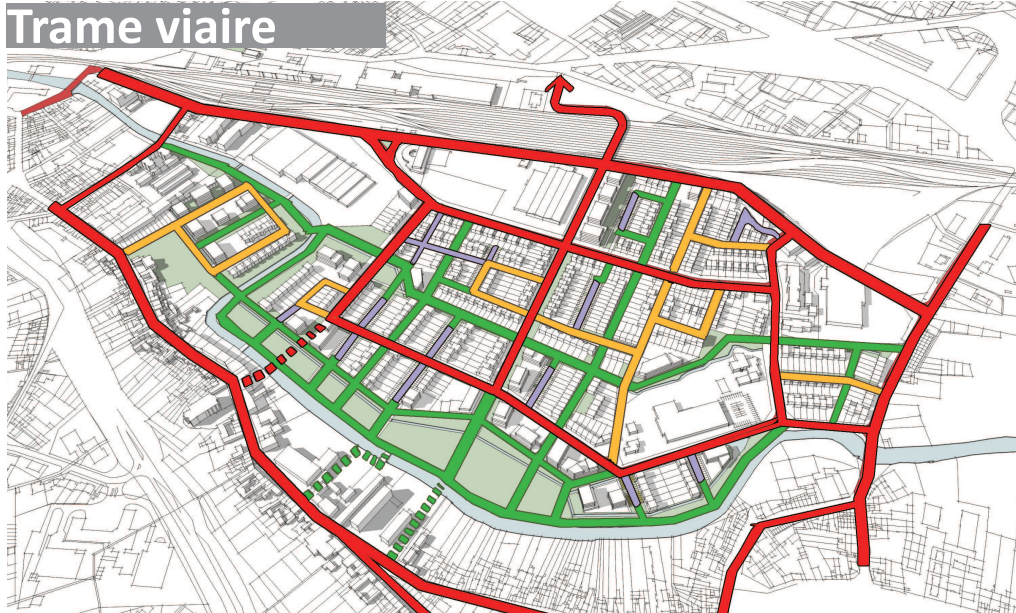
Trame verte



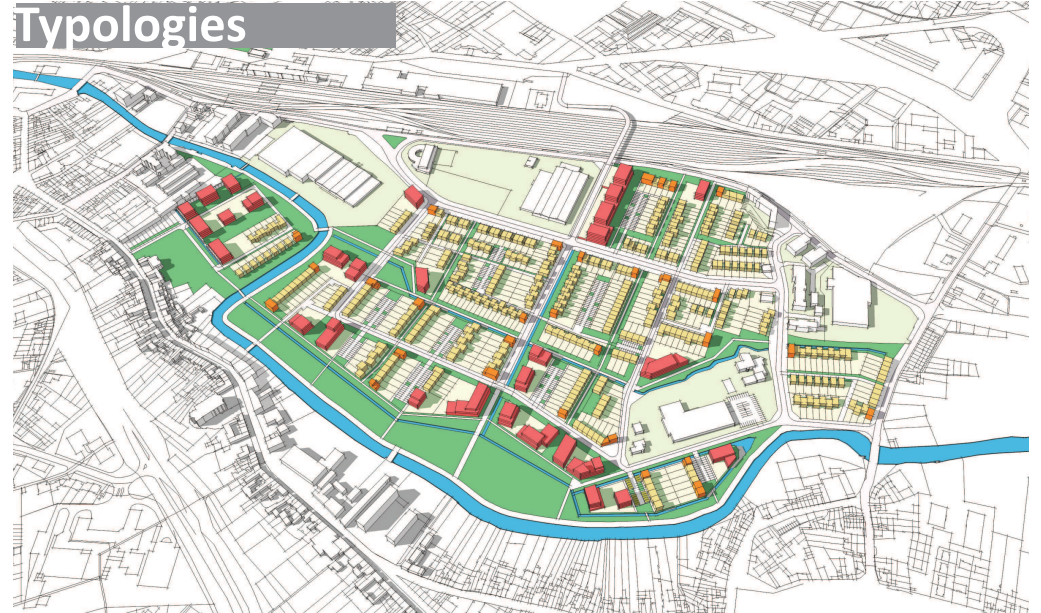
Trame bleue



Trame viaire



Typologies



VOIE PRINCIPALE ET SECONDAIRE    VOIE PARTAGEE    VOIE INTERNE    CHEMINEMENT    LOGEMENTS COLLECTIFS    MAISONS DE VILLE



## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

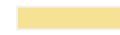
### Les typologies



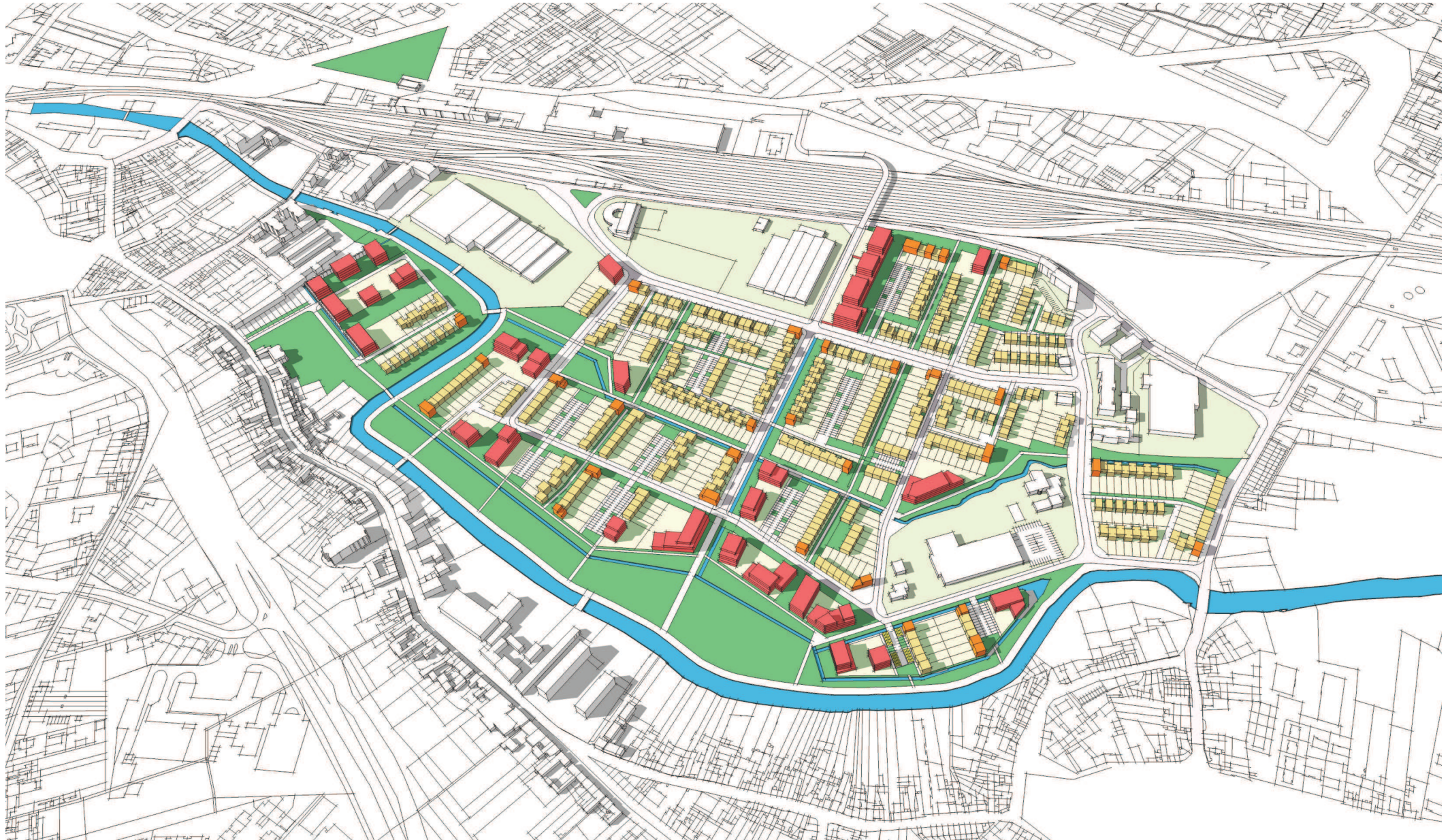
LOGEMENTS COLLECTIFS  
R+3



MAISONS DE VILLES  
ANGLES FORTS R+2



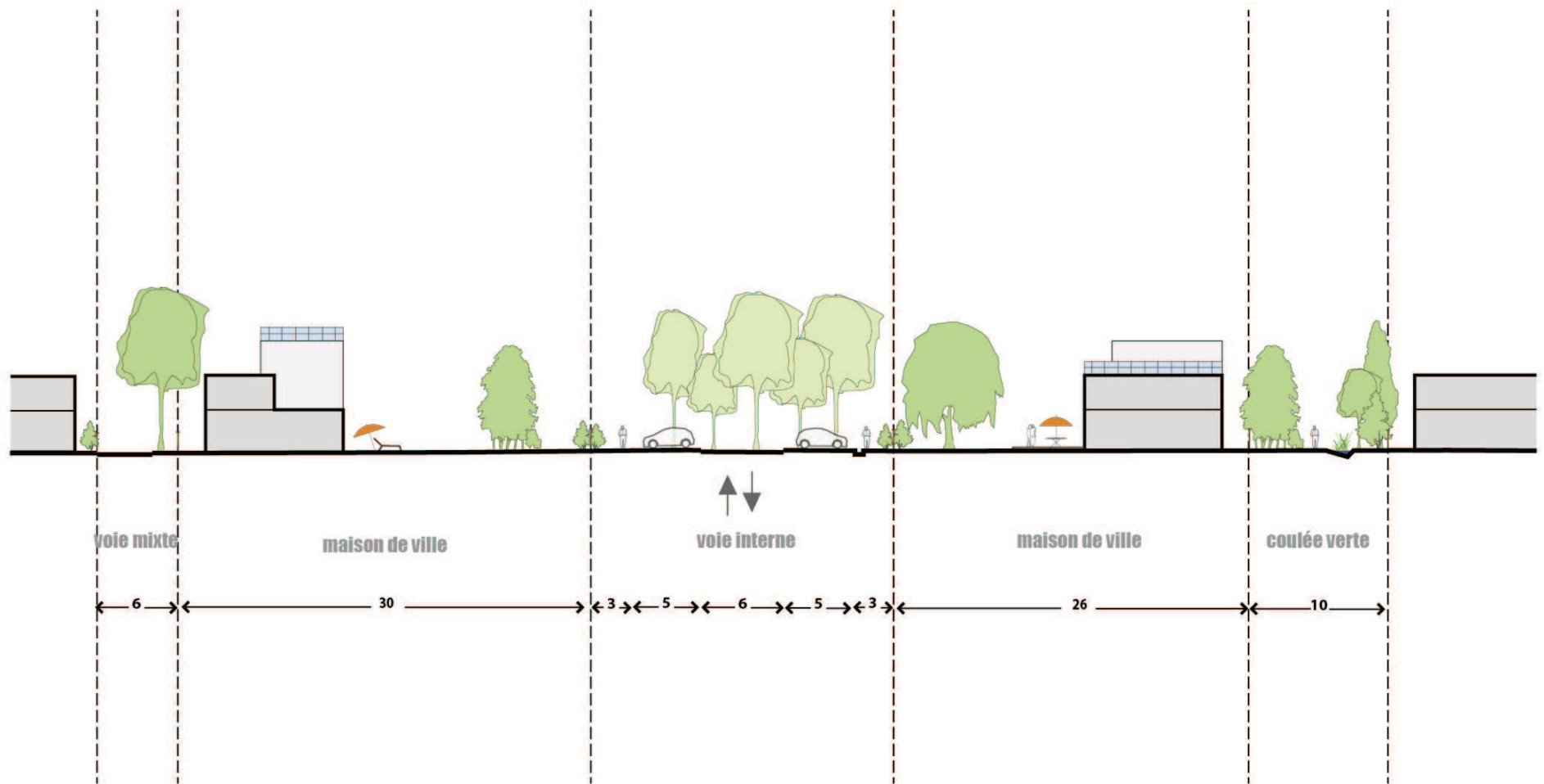
MAISONS DE VILLES  
R+1





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

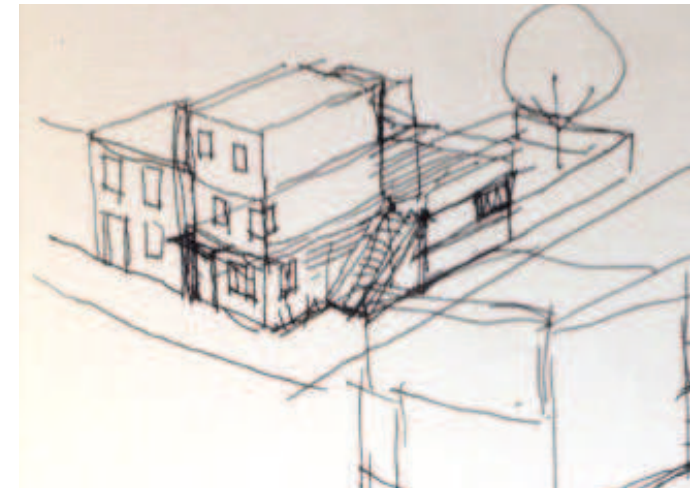
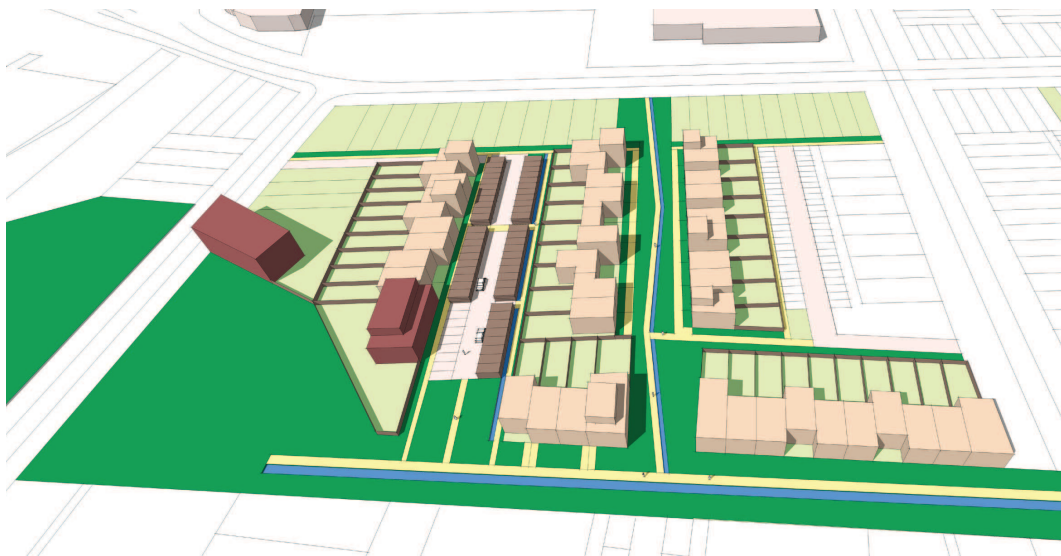
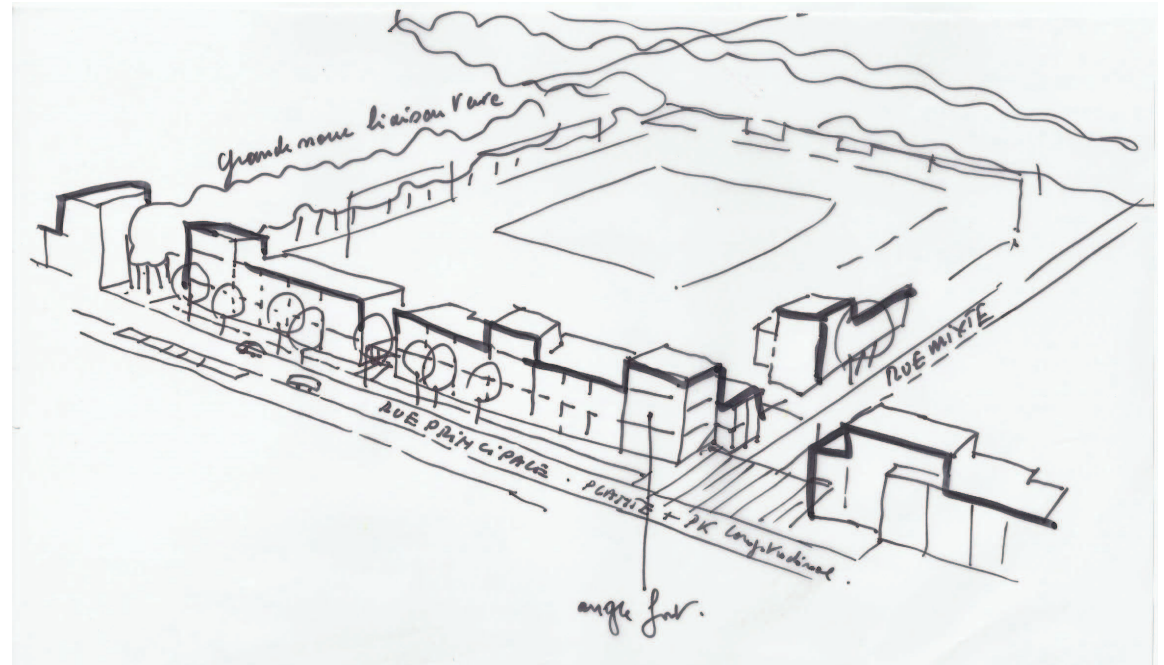
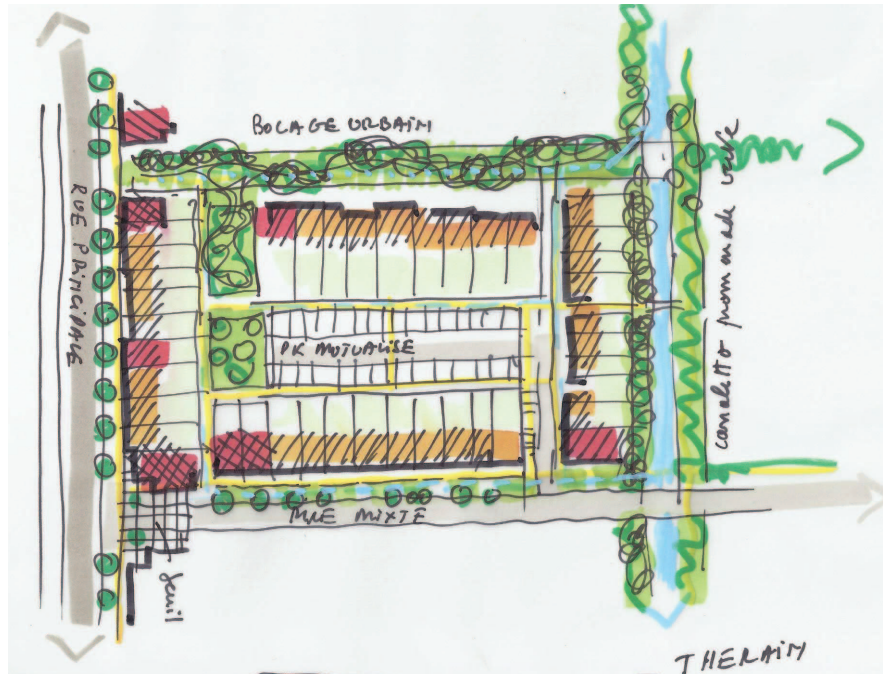
Les typologies bâties : Les îlots de maisons de ville





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

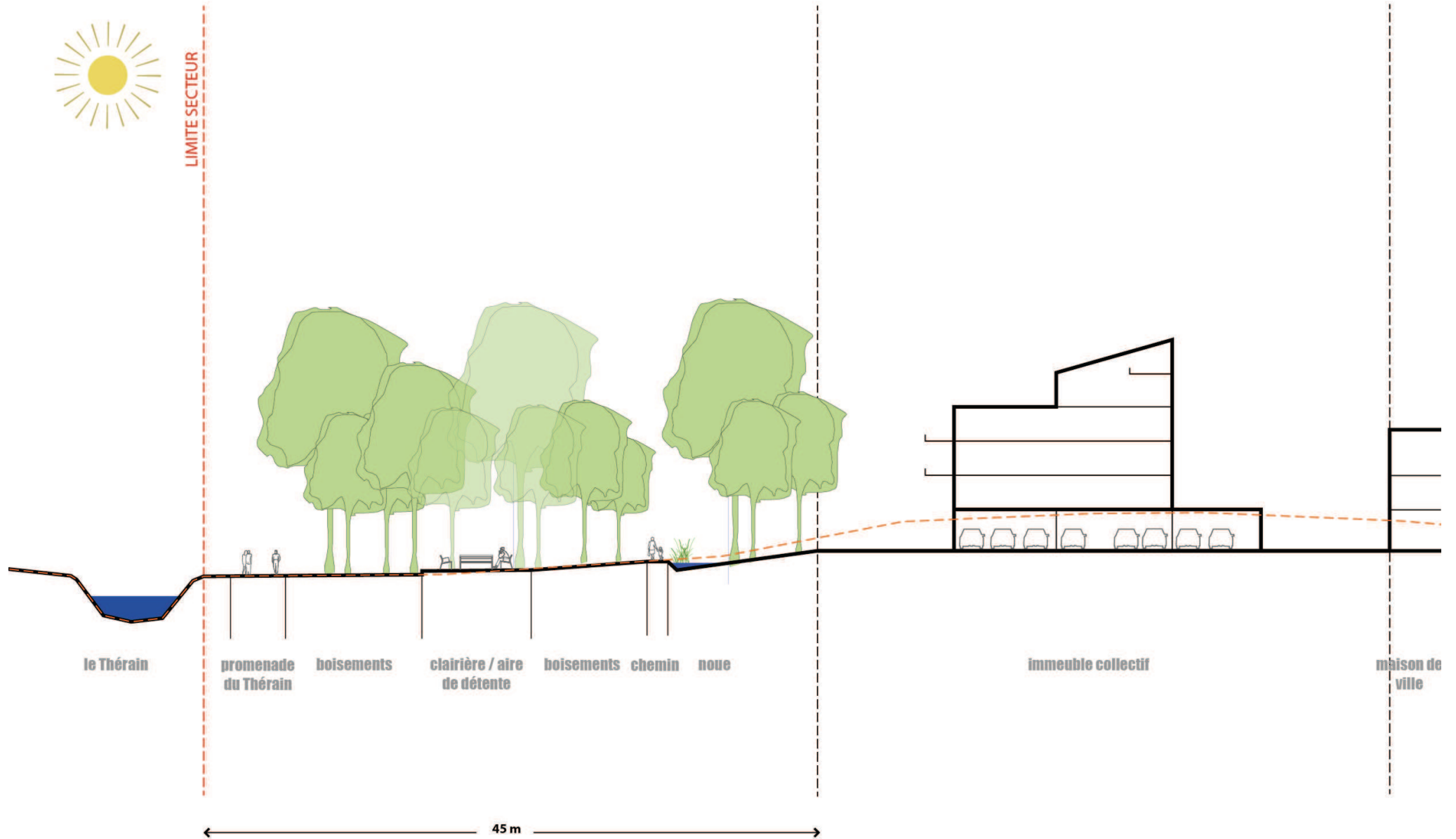
Les typologies bâties : Les îlots de maisons de ville





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

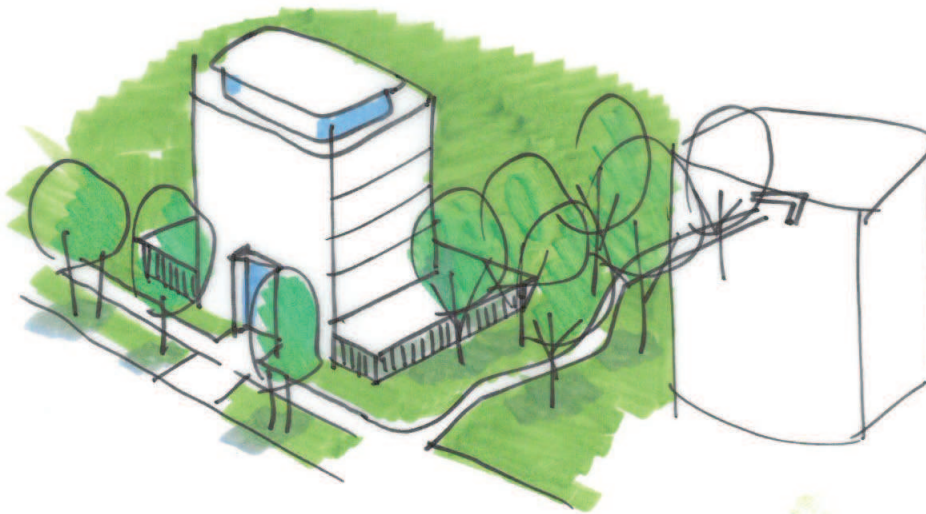
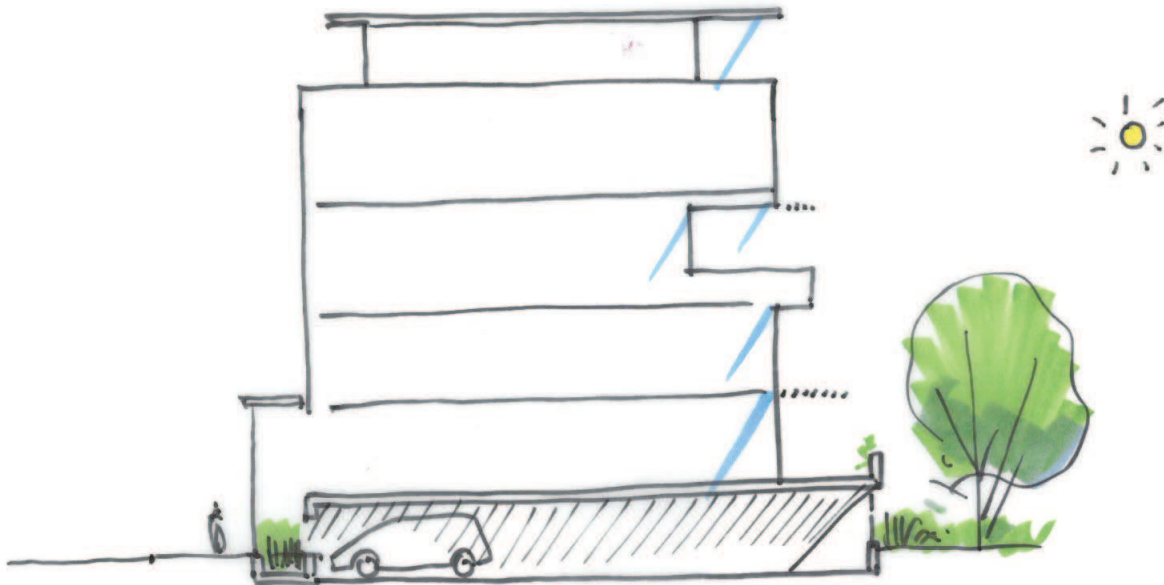
Les typologies bâties : Les collectifs le long des boisements





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

Les typologies bâties : Les collectifs le long des boisements





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

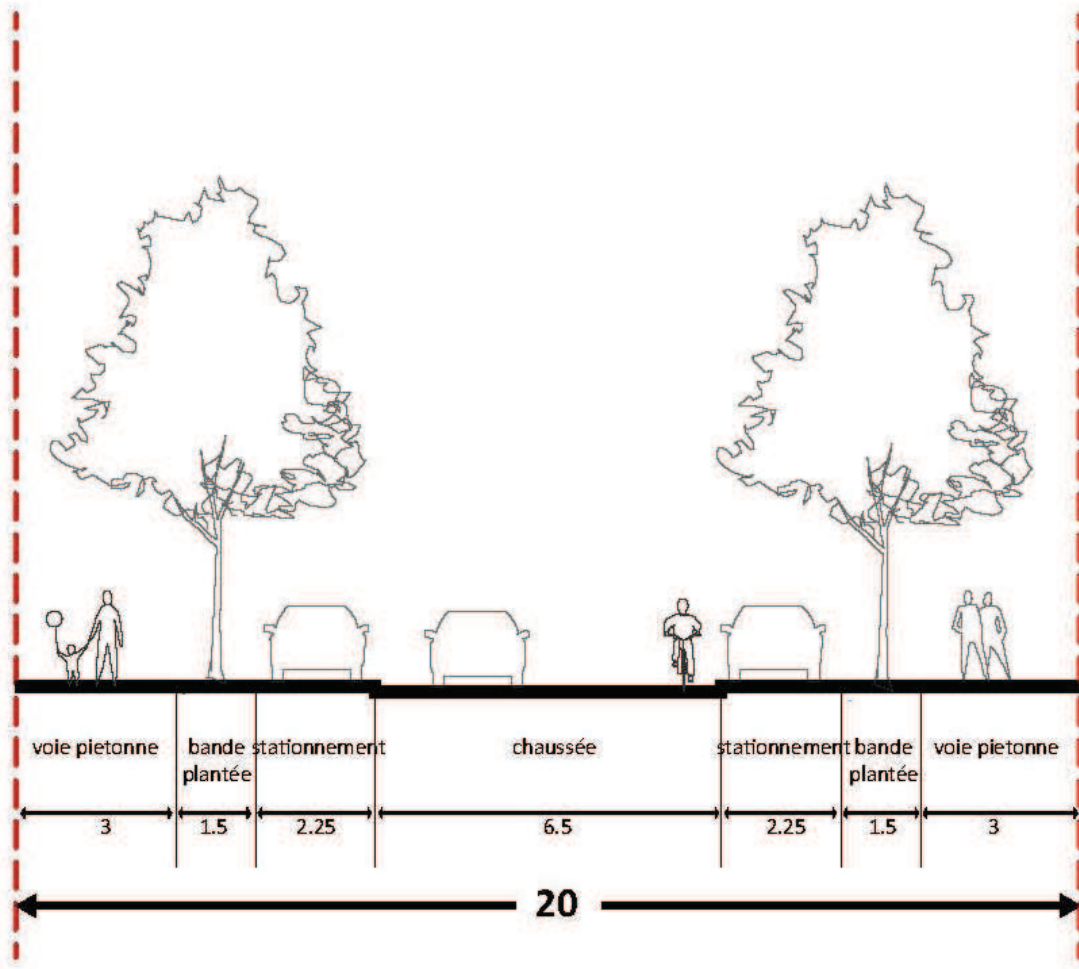
La promenade le long du Thérain





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

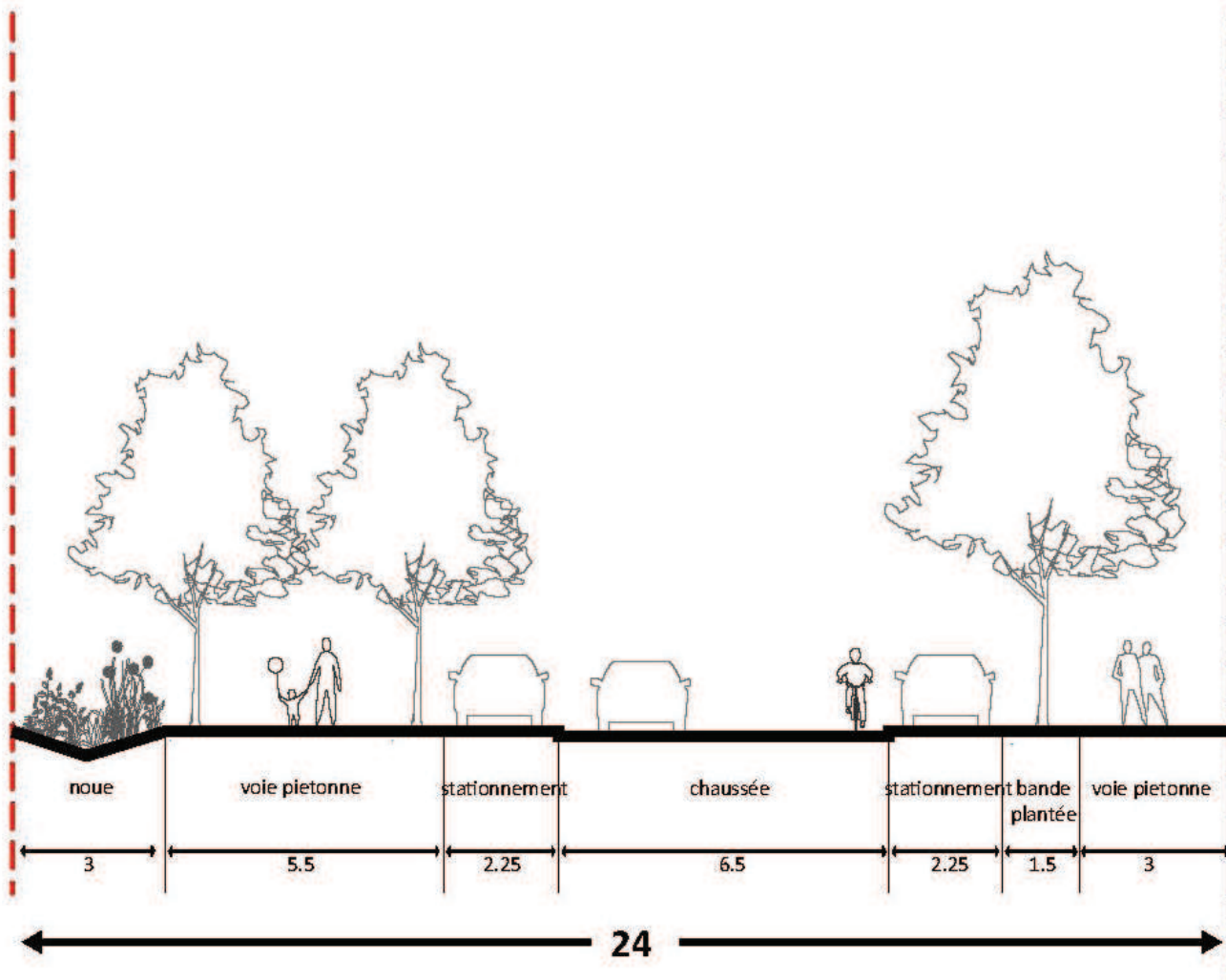
Les profils de voirie type : La voie principale type A





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

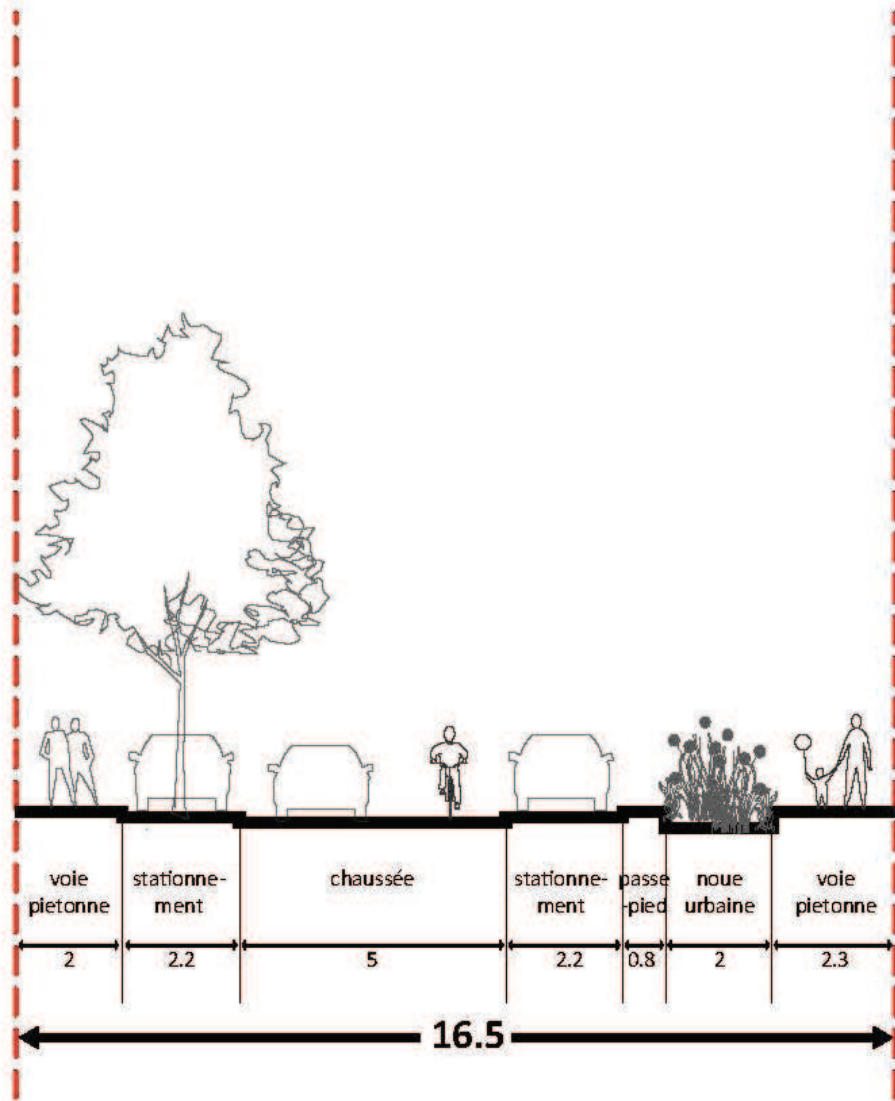
Les profils de voirie type : La voie principale type A'





## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

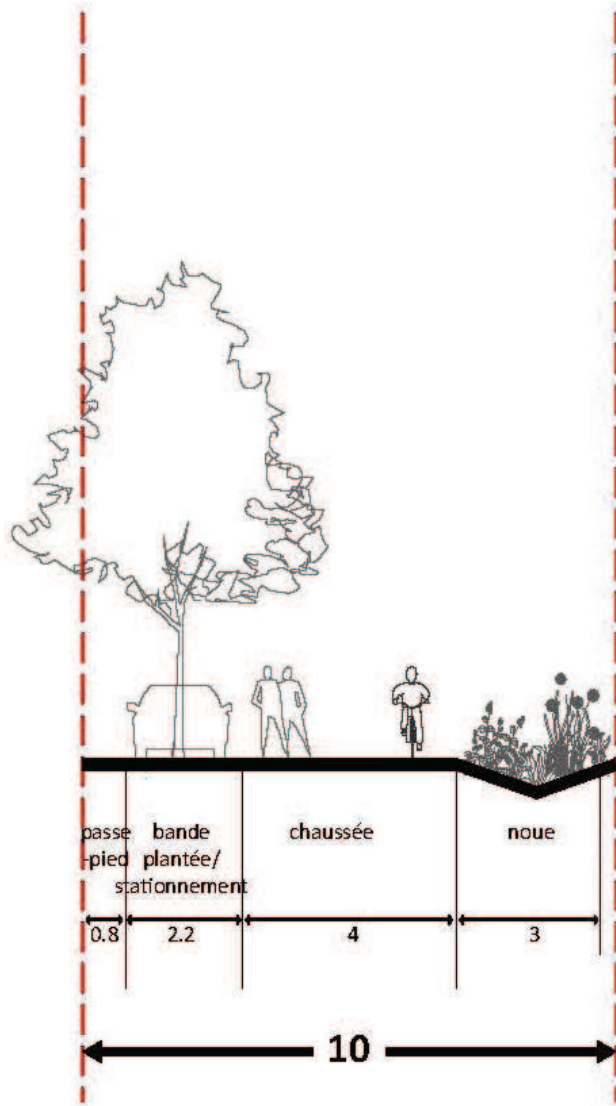
Les profils de voirie type : les voies secondaires





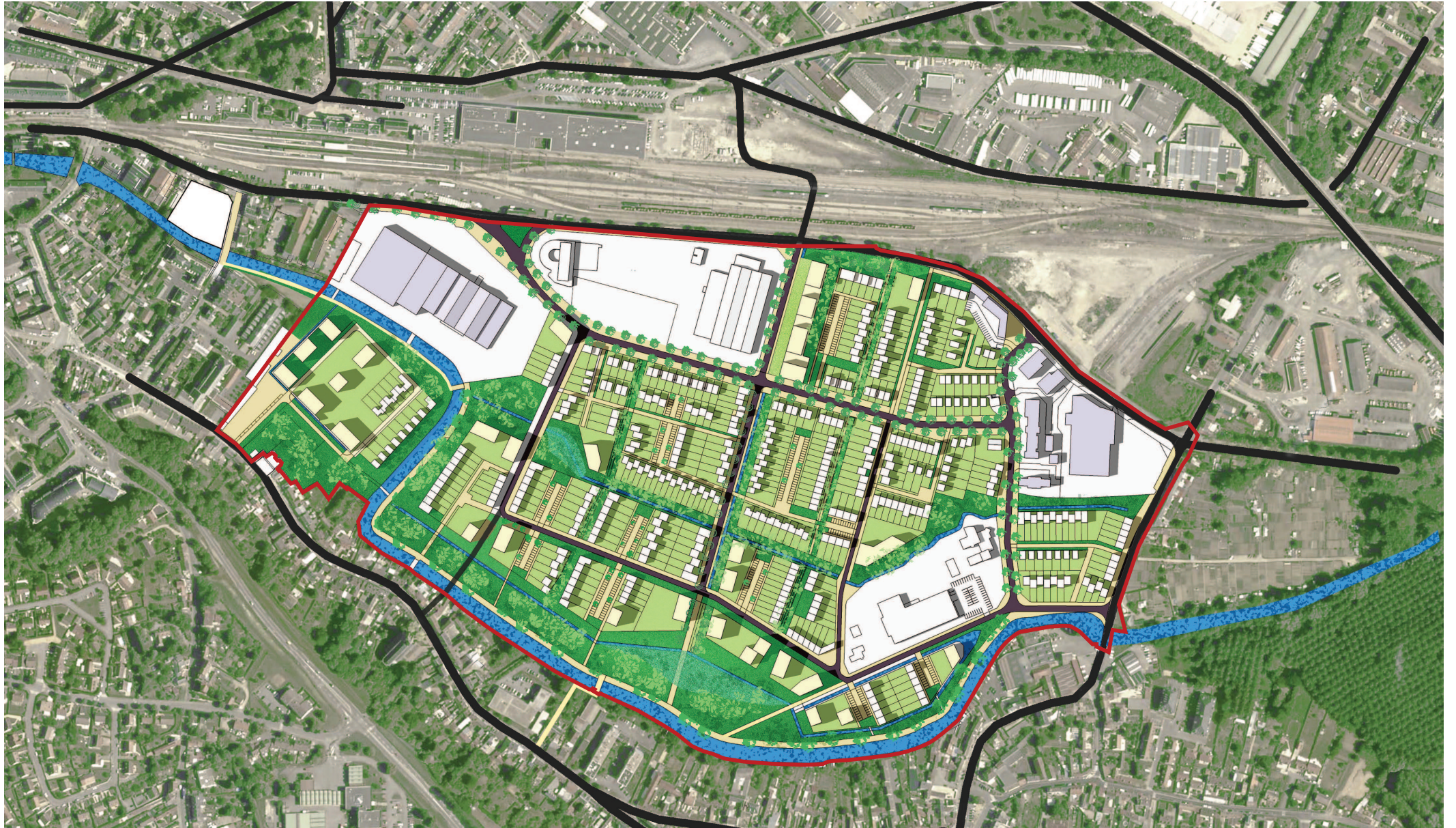
## 2. LES COMPOSANTES DU PROJET

Les profils de voirie type : les voies mixtes





### 3. LE PROJET





### 3. LE PROJET





### 3. LE PROJET





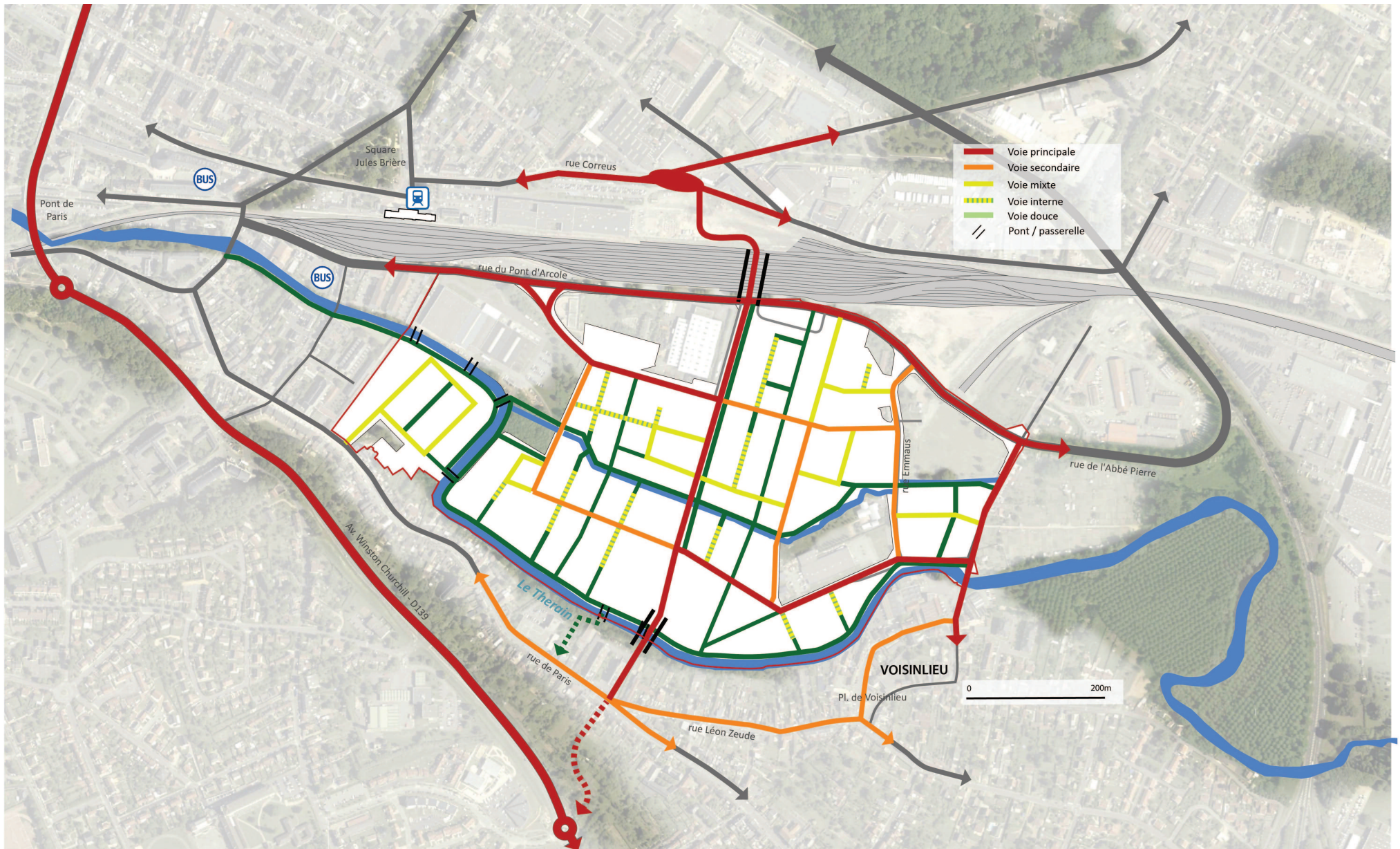
### 3. LE PROJET





## 4. LES CONNEXIONS ENVISAGEABLES

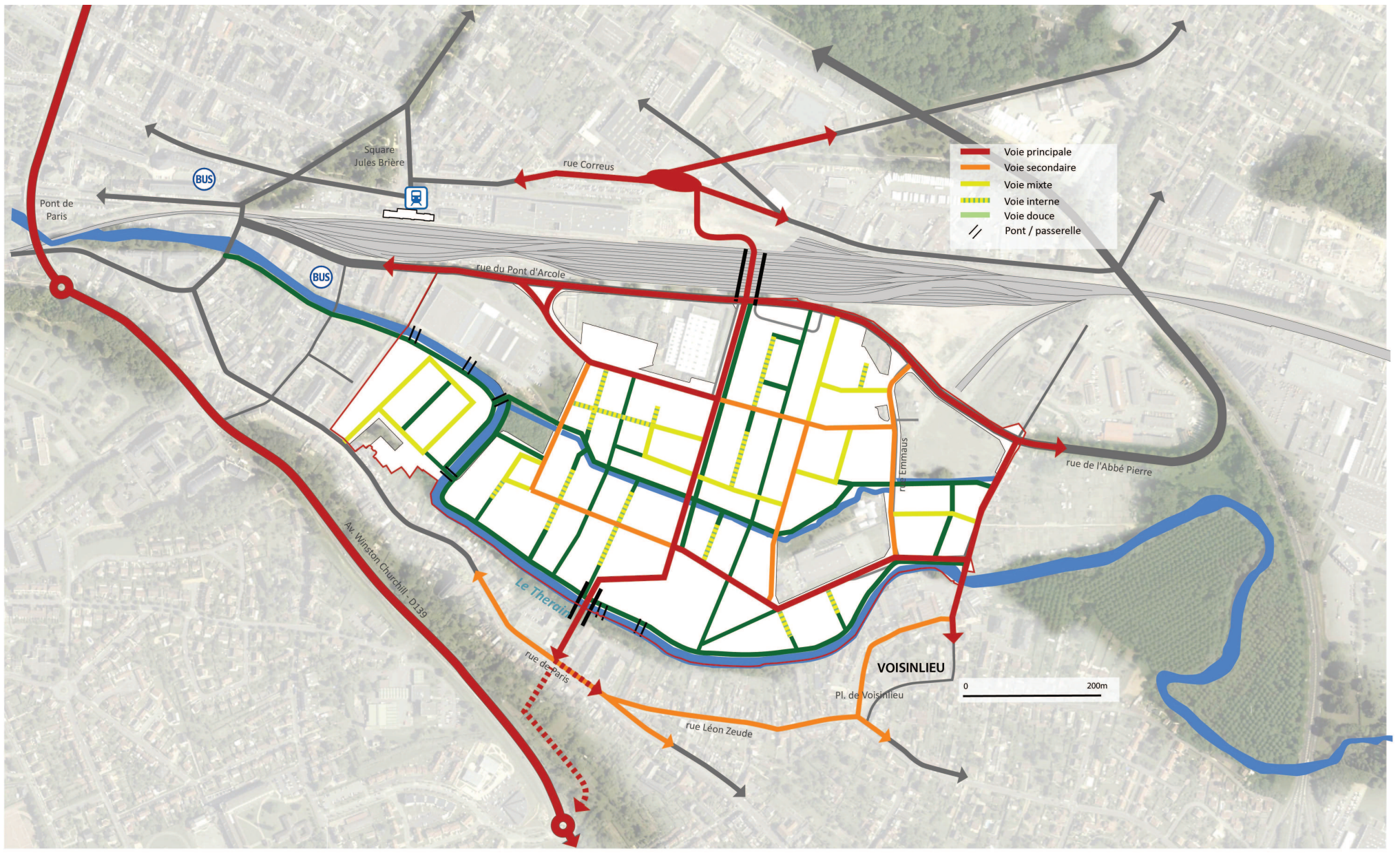
### VARIANTE 1 - tracé direct avec enjeux de connexion à l'avenue Churchill





## 4. LES CONNEXIONS ENVISAGEABLES

### VARIANTE 2 - connexion avec rue de Paris en contournant la zone humide





## 4. LES CONNEXIONS ENVISAGEABLES

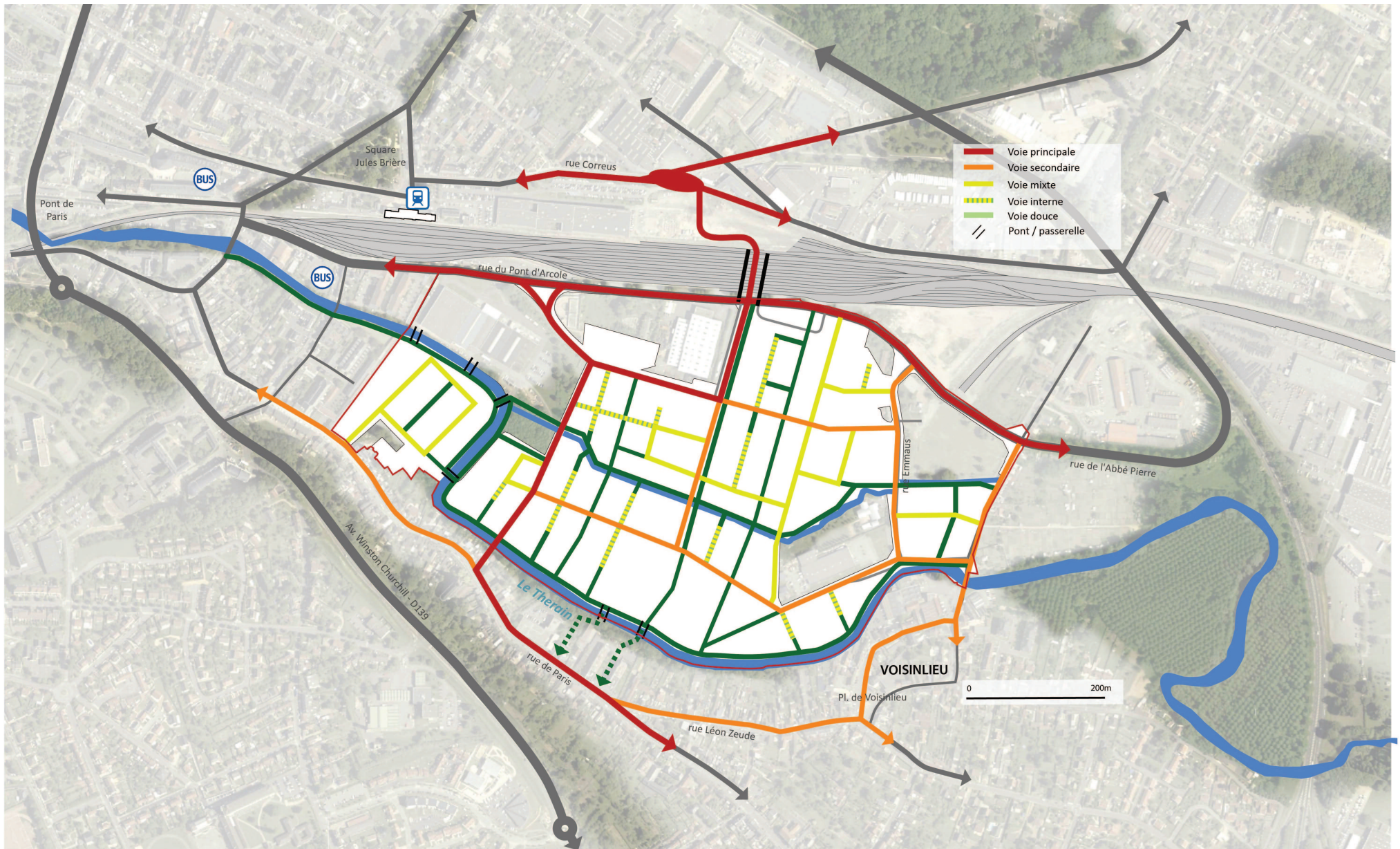
VARIANTE 1 & 2 - signification à l'échelle de la ville





## 4. LES CONNEXIONS ENVISAGEABLES

VARIANTE 3 - axe principal apaisé; zones humides conservées en dispersant les flux vers l'ouest





## 4. LES CONNEXIONS ENVISAGEABLES

### VARIANTE 3 - signification à l'échelle de la ville





## 5. PROGRAMMATION SPATIALISEE

### Variante 1 (solution privilégiée)

- un maximum de maisons de ville tout en assurant l'équilibre morphologique

420 MAISONS DE VILLE  
400 LOGEMENTS COLLECTIFS ET INTERMÉDIAIRES  
= 820 LOGEMENTS





## 5. PROGRAMMATION SPATIALISEE

### Variante 2

- «le tout maisons de ville»
- logements collectifs limités aux zones humides & le long du pont

500 MAISONS DE VILLE  
210 LOGEMENTS COLLECTIFS ET INTERMÉDIAIRES  
= 710 LOGEMENTS





## 5. PROGRAMMATION SPATIALISEE

### Variante 3

- logements collectifs privilégiés sur les zones polluées et les zones humides

360 MAISONS DE VILLE  
590 LOGEMENTS COLLECTIFS ET INTERMÉDIAIRES  
= 950 LOGEMENTS





# 5. PROGRAMMATION SPATIALISEE

## Variante 4

- conservation de la totalité des zones humides & du bois

375 MAISONS DE VILLE  
90 LOGEMENTS COLLECTIFS ET INTERMÉDIAIRES  
= 465 LOGEMENTS





## 6. LES REFERENCES

### Lille - 57 maisons individuelles en promotion

**LILLE**  
(Nord)



#### Identité de la commune

superficie : 3 018 ha  
nombre d'habitants : 184 647  
densité de population : 6118 hab/km<sup>2</sup>

#### Maître d'ouvrage

GIE de promoteur (regroupement de 10 promoteurs)

#### Maître d'oeuvre

Bouillaud & Donnadieu, architectes

#### Date de l'opération

Livraison 2005

#### Nombre de logements

individuels : 57

#### Type d'opération

accession à la propriété : 38  
locatif : 19

#### Superficie du site

0,68 ha + 0,42ha pour la place

#### Nombre de logements à l'hectare

57 log/ha

#### Taille des parcelles

Environ 120m<sup>2</sup>

#### Coût de l'opération

5 665 000 € HT

#### Coût HT /m<sup>2</sup>

1 000 € HT/m<sup>2</sup> utile

#### Description / observations / spécificités :

Tout comme à Tourcoing sur l'ancienne friche PJT, ici, à Lille sur le site de l'ancienne friche Méo, un programme novateur a pris forme grâce à un partenariat complexe et original associant promoteurs privés et collectivités publiques : la communauté urbaine a financé le foncier, qui a été cédé pour 10 € le m<sup>2</sup> de SCHON construit ; de leur côté les promoteurs se sont engagés à ne pas faire de marge sur ces opérations.

« Le projet prévoit l'implantation de 57 maisons de ville suivant deux typologies distinctes : celles implantées sur rue, formant ainsi le pourtour de l'îlot et celles situées autour du futur espace public.

Le cœur de l'îlot est à usage de jardins privés, desservis par des venelles privées publiques. Chaque maison possède une entrée côté jardin en sus de celle sur rue. Ces jardins sont partiellement visibles depuis la place participant ainsi à sa « scénographie »

Ce traitement (enveloppe et cœur) permet d'affirmer l'unité de l'îlot et renforce sa capacité d'identification. »

## Soleil intérieur



Axonométrie du projet.



L'opération de renouvellement urbain re-crée un îlot.



Les façades depuis le cœur d'îlot.



Plan masse.



Les maisons ouvrant sur la place.



Vues depuis la place à créer.



## 6. LES REFERENCES

Tourcoing - Côté Parc - 51 maisons de ville sur une ancienne friche industrielle





## 6. LES REFERENCES

Utiliser l'existant pour valoriser les futures constructions





# LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

## *SECTEUR B*



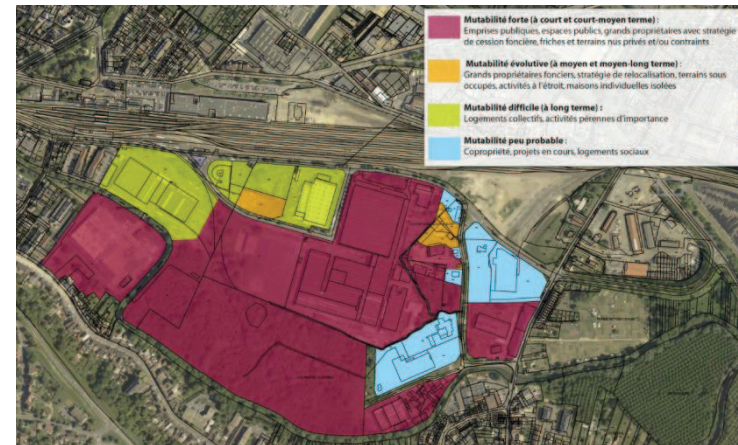
# 1. ZOOM SUR LE POSTE FONCIER

## ❖ UN POSTE FONCIER ACQUIS EN DEUX PHASES

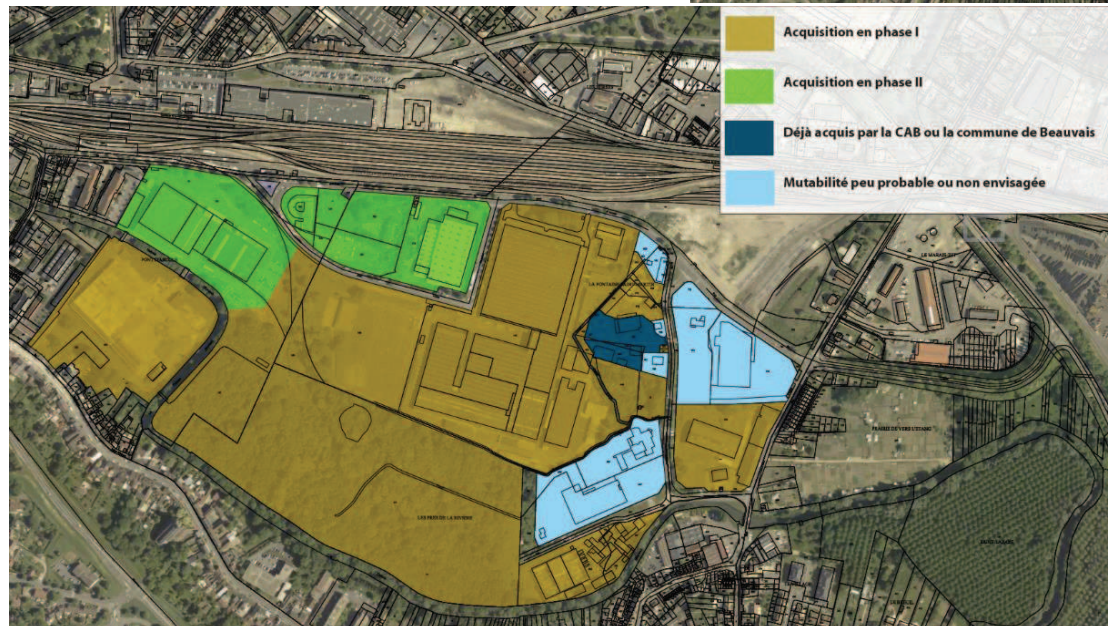
Pour le secteur B, il est proposé d'acquérir en phase I les parcelles ayant un fort potentiel de constructibilité et celles nécessaires à la réalisation de la trame viaire principale. Les entités à acquérir en phase 2 sont actuellement occupées et sont à envisager sur un plus long terme pour la cohérence globale du secteur.

*Rappel de la mutabilité :*

Somme des acquisitions (phase I)	9 296 360,00 €
Somme des acquisitions (phase II)	8 284 400,00 €
<b>Total Secteur B</b>	<b>17 580 760,00 €</b>



*Possibilité d'acquisition par phase :*





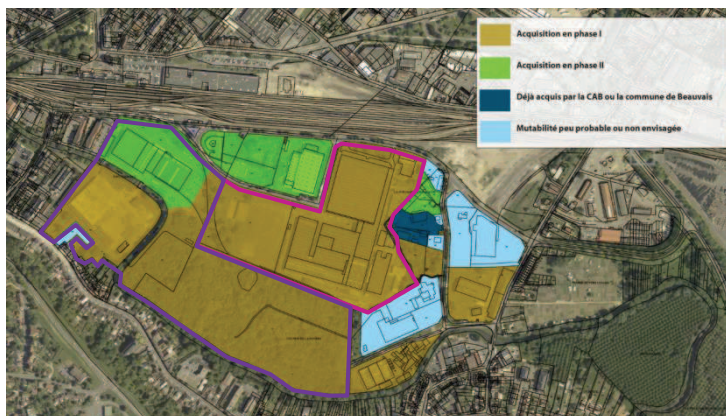
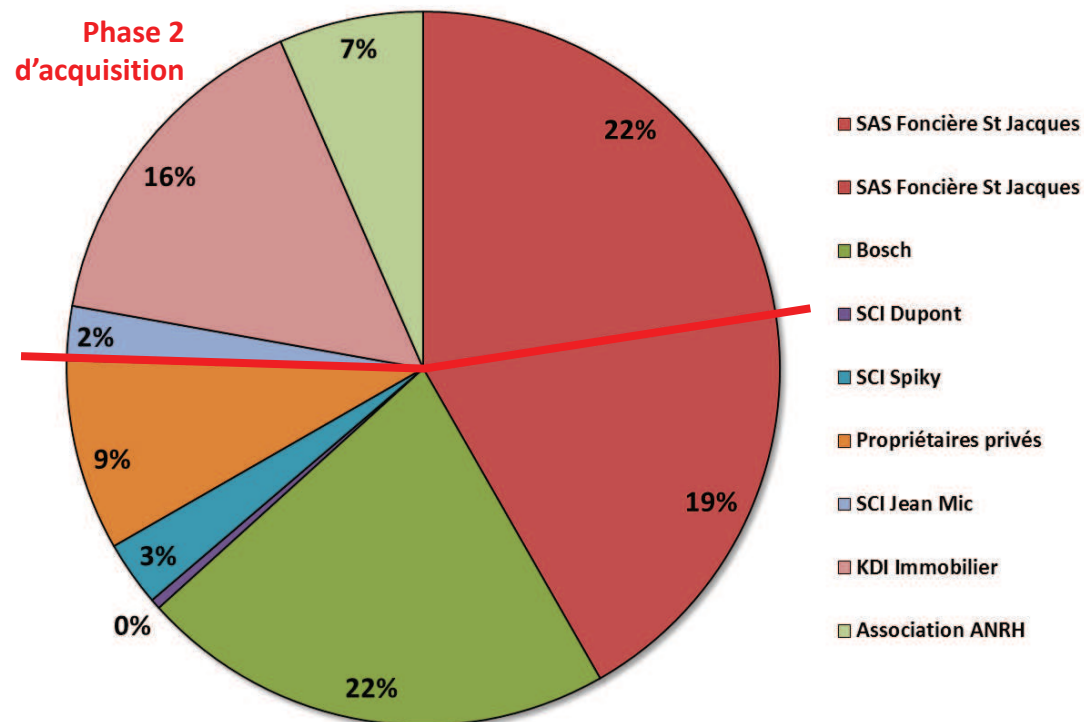
## ❖ UN FONCIER DÉTENU PRINCIPALEMENT PAR 2 PROPRIÉTAIRES

Le parcellaire est détenu par **de nombreux propriétaires**. Néanmoins, la **phase 1 envisagée**, est essentiellement constituée de **deux propriétaires fonciers importants**.

**Ces 2 propriétaires détiennent 60 % de la valeur du foncier :**

- **SAS Foncière Saint Jacques : 42 %**, dont la site de la Brosserie Française (acquis en deux phases) et le site boisé.
- **Bosch : 22 %**, détenant 2.

Les phases d'acquisition permettent de **diviser la totalité du foncier en deux valeurs**. Ces sommes seront étalées à long terme.



**Foncière Saint Jacques**



*La Brosserie Française : acquisition à long terme*

**Bosch**



*Ancienne usine Bosch en cours de démolition*



## 2. LE BILAN DU SECTEUR B \_ SCÉNARIO N°1

Ce bilan prévisionnel, **concernant la phase 1 de l'opération**, est établi selon **la programmation suivante** :

- 420 maisons de ville
- 100 logements intermédiaires/petits collectifs
- 250 logements collectifs en accession
- 50 logements collectifs aidés

### ❖ LES REMARQUES :

- ✓ Il prévoit en dépense **l'acquisition du foncier valorisé hors dépollution et démolition** (certains terrains auront peut-être une valeur très faible, voire nulle);
- ✓ Il intègre **toutes les voiries nécessaires à l'aménagement du secteur**, ce qui est pénalisant pour la phase 1. La phase 2 nécessitera peu de travaux en dehors de la requalification de la rue Emmaus.
- ✓ Il est basé sur **une hypothèse d'un aménageur** qui trouve un résultat rémunérant son risque;
- ✓ Ce bilan prévisionnel étant à peine équilibré, il est conseillé que **cette future opération soit exempte de participation et qu'elle soit sous le régime de la taxe d'aménagement**, payée par les futurs promoteurs ou maîtres d'ouvrages directement à la collectivité, qui réalisera les équipements publics rendus nécessaires à l'échelle de la ville.



**BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT SIMPLIFIE  
SECTEUR B - Hypothèse 1 - Phase 1**

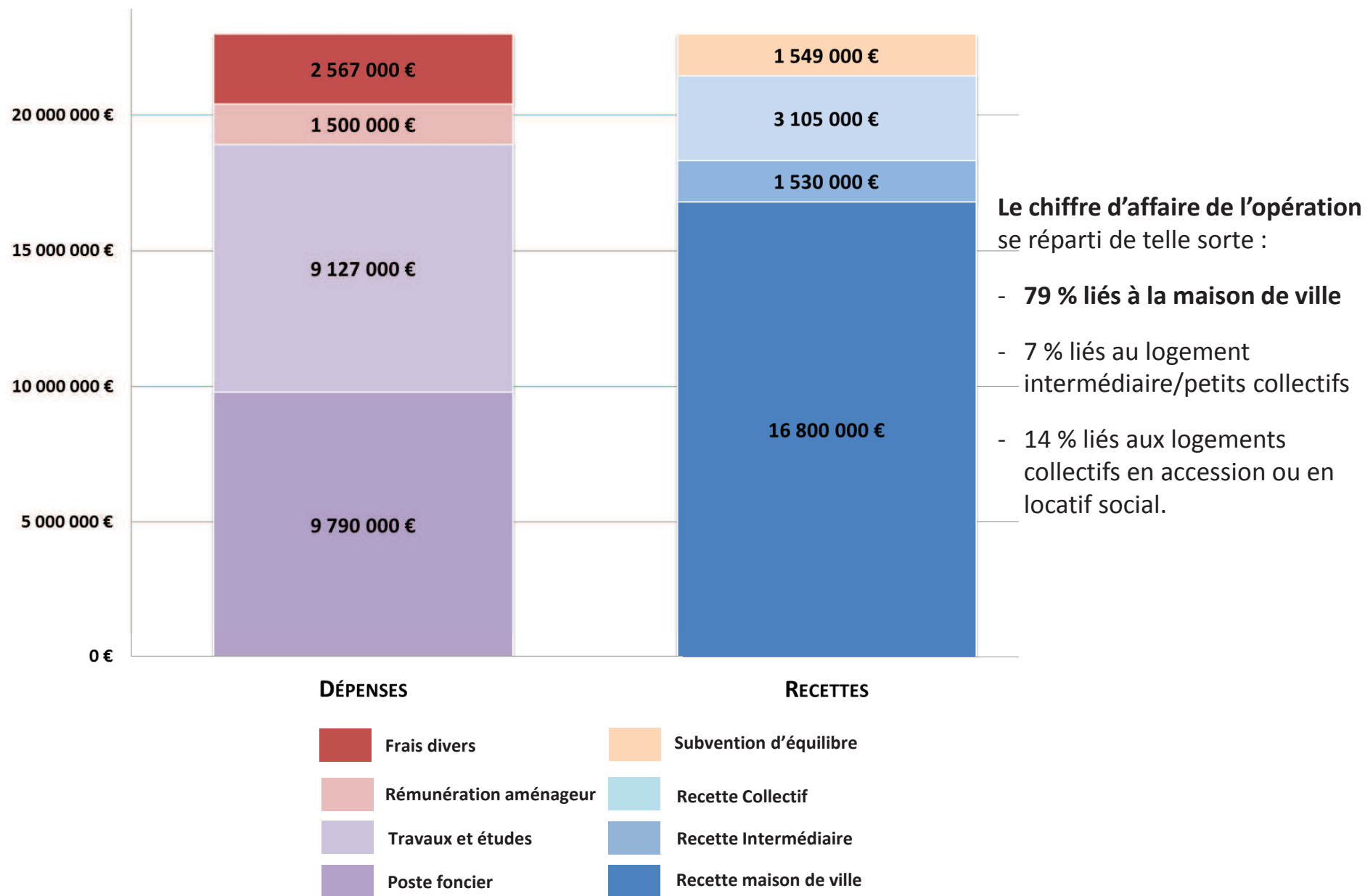
29-avr-14

DEPENSES				RECETTES			
				820 logmts			
<b>Foncier</b>				<b>420 Maisons de ville</b> 230 m <sup>2</sup> <b>16 800 000 € HT</b>			
Acquisition foncière			9 296 000 €	Accession libre	40 000 € HT		
Diagnostic archéologique	234 634 m <sup>2</sup>	0,53 € /m <sup>2</sup>	124 000 €				
Autres frais	(frais de portage, frais d'actes)	4%	370 000 €				
<b>Sous-total foncier</b>			<b>9 790 000 €</b>				
<b>Travaux et Etudes</b>				<b>100 intermédiaire/petit collectif résidentiel</b> 90 M <sup>2</sup> de SDP <b>1 530 000 € HT</b>			
Etudes préalables (études urbaines, zone humide...)			200 000 €	Accession libre	170 € / m <sup>2</sup> SDP		
<b>Hors dépollution / démolition</b>			<b>P.M.</b>				
Coûts de travaux internes			7 900 000 €				
Aléas et Révision		5% Travaux	395 000 €				
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre		8% Travaux	632 000 €				
<b>Sous-total travaux</b>			<b>9 127 000 €</b>				
<b>Frais divers</b>				<b>250 Logements collectifs</b> 75 M <sup>2</sup> de SDP <b>2 625 000 € HT</b>			
Frais financiers		4% Chiffre Affaire	857 000 €	Accession libre	140 € / m <sup>2</sup> SDP		
Frais de gestion		5% Chiffre Affaire	1 070 000 €				
Suivi et Frais commerciaux		3% Chiffre Affaire	640 000 €				
<b>Sous-total frais divers</b>			<b>2 567 000 €</b>				
<b>Résultat - rémunération aménageur</b>			<b>7% CA</b>	<b>1 500 000 €</b>			
<b>SOUS TOTAL HT</b>			<b>22 984 000 €</b>	<b>TOTAL recettes</b> <b>21 435 000 €</b>			
				<b>Subvention d'équilibre</b> <b>1 549 000 €</b>			
<b>Total HT</b>				<b>22 984 000 €</b>	<b>TOTAL RECETTES</b> <b>22 984 000 €</b>		

\* Les coûts de travaux ne comprennent pas le requalification de la rue Emmaus, réalisée en phase 2.



## ❖ UN BILAN QUI S'APPUIE NOTAMMENT SUR LES RECETTES DE LA MAISON DE VILLE





### 3. COMPARAISON DES SCÉNARIOS PROGRAMMATIQUES

#### ❖ LE SCÉNARIO 3 EST LE PLUS ÉQUILBRÉ

On constate que le scénario le moins dense comprenant le plus de maisons de ville, est l'hypothèse la plus équilibrée. En revanche, le scénario n°2, peut répondre à la problématique de pollution du secteur.

PROGRAMMATION PHASE 1	DÉPENSES*	RECETTES	SUBVENTION D'ÉQUILIBRE
<i>Scénario 1</i> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 420 maisons de ville</li><li>▪ 100 intermédiaires</li><li>▪ 250 logements collectifs</li><li>▪ 50 logements collectifs aidés</li></ul> <b>→ 820 logements</b>	22 984 000 €	21 435 000 €	<b>- 1 549 000 €</b>
<i>Scénario 2</i> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 360 maisons de ville</li><li>▪ 220 intermédiaires</li><li>▪ 300 logements collectifs</li><li>▪ 70 logements collectifs aidés</li></ul> <b>→ 950 logements</b>	23 014 000 €	21 588 000 €	<b>- 1 426 000 €</b>
<i>Scénario 3</i> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 500 maisons de ville</li><li>▪ 50 intermédiaires</li><li>▪ 120 logements collectifs</li><li>▪ 40 logements collectifs aidés</li></ul> <b>→ 710 logements</b>	23 170 000 €	22 409 000 €	<b>- 761 000 €</b>

\* Les dépenses sont estimées à coûts de travaux constants.