



ZAC DE L'UNION

# RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES

## de la ZAC de l'Union

### CONTEXTE ET ENJEUX

L'Union est un territoire de 80 hectares situé sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, se déployant autour du canal de Roubaix. Ce canal a été créé pour le transport de marchandises industrielles au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Les terrains alentours ont donc accueilli de multiples industries. Au démarrage de l'Union, les bases de données BASIAS et BASOL recensaient plus de 50 sites industriels, de natures diverses. Certains avaient été abandonnés, d'autres fermés sans le suivi réglementaire en vigueur aujourd'hui. Autrefois à dominante industrielle, le site de l'Union est aujourd'hui en pleine mutation vers un quartier mixte, diversifié comprenant habitat, équipements publics et bâtiments tertiaires. L'objectif de reconversion pour le projet de l'Union a été de prendre en considération le sujet de la pollution avec une stratégie globale et en anticipation du traitement des terres polluées, afin d'optimiser les coûts et garantir un suivi auprès des constructeurs.

#### Territoire concerné et échelle de projet

**Territoire :** ville de 92 018 habitants.

**Echelle de Projet :** opération d'aménagement ZAC de 80 ha / 201 M€ d'investissement / 6 000 nouveaux emplois et 4 000 nouveaux habitants accueillis.

#### Type de renouvellement urbain

- Reconquête des friches.

#### État d'avancement

- 15 ans d'aménagement, livraison prévue d'ici 2022.

### RÉPONSES APPORTÉES

#### La mise en place d'un dispositif de « double expertise » technique

Concédant des terrains, la LMCU, compétente dans la réalisation d'opérations d'aménagement, s'est dotée d'une mission d'expertise technique afin de contrôler les études liées à la gestion des terres (EQRS et plan de gestion notamment).

Ce dispositif a permis de renforcer le contrôle des études faites et la traçabilité des actions menées, de rendre la démarche plus transparente et qualitative et de renforcer les partenariats engagés entre le concédant et son concessionnaire, la SEM Ville Renouvelée.

#### L'articulation des différentes expertises

L'association des expertises des différents AMO et de l'urbaniste en chef a permis de définir et de faire évoluer le plan directeur d'urbanisme en fonction des différentes contraintes du site.

L'articulation a été la suivante :

- L'Urbaniste a enrichi et décliné le schéma directeur avec les apports des AMO Pollution et Développement durable ;
- L'AMO Pollution a capitalisé sur les connaissances du site pour proposer une stratégie adaptée ;
- L'AMO DD a intégré dans sa stratégie de développement durable les contributions de l'AMO Pollution sur la gestion des pollutions ;
- L'AMO Agro-pédologie a défini la stratégie d'amélioration de la fertilité des sols, le développement de la biodiversité et la réutilisation des sols, stratégie ensuite intégrée aux prescriptions de l'AMO Pollution.

#### L'élaboration d'une EQRS et d'un plan de gestion sur l'ensemble de la ZAC

Dans le cadre de l'étude des risques sanitaires, plusieurs scénarii d'aménagement, co-élaborés avec les urbanistes de la ZAC, ont été testés au regard des résultats des calculs des risques sanitaires du site, les concentrations maximales admissibles d'un secteur dépendant de l'usage prévu par le scénario.

Ainsi, l'EQRS a permis de délimiter les secteurs présentant des risques sanitaires inacceptables pour les scénarios considérés.

Enfin, en raison de l'évolution progressive du plan directeur, d'une volonté de maîtriser les aléas et de favoriser le traitement sur site, et donc les coûts, l'EQRS et le plan de gestion générique ont fait l'objet de 3 actualisations, faisant toutes suite à la réalisation de campagnes d'investigations complémentaires.

#### Une retranscription des données pollution du plan de gestion dans les fiches de lot

Afin de garantir que la chaîne d'information soit respectée du plan de gestion au projet de construction, un volet « pollution » est édité à chaque établissement de fiches de lot par l'urbaniste en chef. Ce volet permet alors d'accompagner les constructeurs dans leur projet en présentant l'état des pollutions de la parcelle et ses éventuelles restrictions d'usages et dispositions constructives. S'appuyant sur les résultats de l'EQRS, le plan de gestion a permis d'optimiser les coûts en réutilisant d'une part les terres excavées lors des travaux d'infrastructures primaires, et d'autre part, favorisant le traitement in-situ et sur site des terres polluées. Ainsi certains secteurs ont été confinés par des terres « saines » issus des travaux VRD, et d'autres ont été déplacés et stockés provisoirement dans l'attente d'un traitement.

#### Un large processus d'information et de communication

Reconvertir d'anciennes friches industrielles en un éco-quartier impose de composer avec cet héritage et d'expliquer de manière rationnelle les raisons qui poussent l'aménageur à ne pas dépolluer la totalité de la ZAC et d'expliquer les mesures de traitement de la pollution à ceux qui ont vécu et à ceux qui vivront sur le site.

Ainsi plusieurs actions de communication ont été mises en place :

- communication auprès du public : réalisation d'un livret « bâtir un éco-quartier sur un ancien site industriel » ;
- communication auprès des futurs acquéreurs, afin de les rassurer, documents techniques à l'appui, et de les sensibiliser aux travaux de dépollution qu'ils devront mener.

# RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES

## de la ZAC de l'Union

### POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

#### Facteurs de réussite

- Investissement important pour caractériser les milieux le plus en amont et le plus précisément possible, considérant le coût des études d'investigations comme un investissement faible aux vus de l'optimisation et de la maîtrise du budget des travaux de dépollution que celles-ci apporteront.
- Place prépondérante de l'AMO Pollution dans l'aménagement de la ZAC de l'Union.

#### Points de vigilance

- Associer à la démarche dès le départ l'ensemble des acteurs concernés.
- S'entourer de consultants sur le long terme afin qu'ils développent une véritable connaissance du projet et qu'ils s'impliquent au côté de l'aménageur.
- Contrôler les programmes d'investigations par un AMO extérieur (ne réalisant pas les sondages).
- Prendre en compte une variable d'ajustement entre la théorie des études et la réalité de la réalisation des travaux de réhabilitation.

**Pour en savoir plus :**  
<http://www.lunion.org/>