

24-C-0078

Séance du vendredi 19 avril 2024

DELIBERATION DU CONSEIL

TOURCOING -

**NPNRU - LA BOURGOGNE - REALISATION DE LA ZAC ET PROGRAMME DES
EQUIPEMENTS PUBLICS**

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, L. 122-1-1, L. 123-19 et R. 122-2 ;

Vu les délibérations n° 15 C 0167 du 13 février 2015 et n° 15 C 0634 du 19 juin 2015 relative au contrat de ville fixant les orientations et le cadre de référence pour le Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de la Métropole ;

Vu la délibération n° 15 C 1376 du 18 décembre 2015 autorisant une étude urbaine dans le cadre d'un groupement de commandes avec la commune de Tourcoing et les bailleurs Lille Métropole Habitat et Vilogia ;

Vu la délibération n° 19 C 0802 du 12 décembre 2019 précisant la concertation et mise à disposition du bilan préalablement à la création de la ZAC ;

Vu la délibération n° 20 C 0397 du 18 décembre 2020 tirant un bilan favorable de la mise à disposition de l'étude d'impact complétée de son avis environnemental et décidant la création de la ZAC de la Bourgogne selon les dispositions figurant dans le dossier de création ;

Vu la délibération n° 22-C-0181 du 24 juin 2022 désignant la SEM Ville Renouvelée comme l'aménageur de la ZAC par un traité de concession d'une durée de 15 ans ;

Vu l'arrêté du 29 avril 2015 identifiant le secteur de la Bourgogne comme quartier d'intérêt national du Nouveau Programme national de renouvellement urbain ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale du 16 juillet 2020 remis dans observation ;

Vu la lettre de la SEM Ville Renouvelée du 12 mai 2023 saisissant la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact ;

Vu la délibération n° 14 du conseil municipal de Tourcoing en date du 12 février 2024 ;

I. Exposé des motifs

À la suite de l'approbation du dossier de création de ZAC de la Bourgogne à Tourcoing, le programme global de construction s'articule autour de trois volets :

1. La construction de nouveaux logements :

Le programme prévisionnel de diversification résidentielle (hors réhabilitations) prévoit la réalisation d'environ 850 logements à terme, représentant entre 60 000 et 70 000 m² de surface de plancher ($\pm 10\%$), dont environ 400 logements dans la phase socle de développement de la ZAC.

Ce programme de logements traduit l'objectif de mixité sociale souhaité afin de rééquilibrer l'offre sociale dans le quartier. Il se compose de :

- 40 % environ de surface de plancher en accession sociale ;
- 36 % environ de surface de plancher d'accession libre ;
- 24 % environ de surface de plancher de logements intermédiaires.

Dans le cadre des réhabilitations des logements, quelques logements sociaux pourraient être créés ponctuellement aux rez-de-chaussée des résidences existantes. Les phases ultérieures de développement du projet pourraient accueillir ponctuellement une programmation sociale, sous réserve de l'accord de l'État.

2. La construction ou réhabilitation de locaux accueillant des activités économiques :

L'objectif est de diversifier l'offre en commerces, services, artisanat, enseignement, loisirs, santé, etc. au sein du quartier pour favoriser son attractivité économique. Sont également intégrés les constructions assurant des fonctions d'hébergement en lien avec ces activités.

Ce programme d'activités mixtes à dominante économique porte sur une surface de plancher comprise entre 13 000 et 18 000 m² ($\pm 10\%$) à développer dans le cadre de la phase socle de la ZAC.

3. La construction ou la réhabilitation d'équipements publics de superstructures :

L'objectif est de renouveler l'offre en équipements publics de proximité et de la compléter dans certains domaines (culturel par exemple).

Le programme d'équipements publics de superstructures tel que décrit dans le programme des équipements publics porte sur environ 15 000 m² de surface de plancher ($\pm 10\%$) qui seront développés dans le cadre de la phase socle de la ZAC.



Désormais, le projet entre dans une nouvelle phase, à savoir la phase préopérationnelle des études de maîtrise d'œuvre, et nécessite des choix d'aménagement des futurs espaces publics. La SEM Ville Renouvelée a été chargée de réaliser les espaces publics et une partie des équipements publics de la ZAC et, pour ce faire, elle doit mener toutes les procédures réglementaires nécessaires au projet, notamment l'obtention d'une autorisation environnementale (comportant un volet autorisation au titre de la loi sur l'eau, une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées et un dossier d'autorisation pour abattage d'arbres d'alignement.)

En parallèle, un ou plusieurs permis d'aménager seront déposés afin de répondre aux obligations du code du patrimoine. Des procédures de déclassement seront également nécessaires pour la réalisation de l'opération.

Il est à noter que la SEM Ville Renouvelée a adressé une lettre en date du 12 mai 2023 à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) afin d'interroger les services de l'État sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact. L'autorité environnementale a répondu, par lettre en date du 13 juin 2023, qu'il n'était pas nécessaire à ce stade de l'actualiser.

Il est précisé, en outre, que le traité de concession liant la SEM Ville Renouvelée, aménageur, et la MEL prévoit expressément que des travaux complémentaires pourront être prévus, notamment en cas d'obtention de financements supplémentaires de l'ANRU.

Aussi, le dossier de réalisation de la ZAC (cf. annexe) développera les grands principes d'aménagement à l'échelle du projet, tout en différenciant ce qui relève du programme socle, déjà défini à ce jour, et ce qui relèvera du programme complémentaire dont les financements doivent être confortés avant la mise en œuvre.

Le dossier de réalisation de la ZAC comprend :

- le rapport de présentation qui rappelle le parti pris d'aménagement retenu à travers le plan guide directeur du projet de renouvellement urbain du quartier ainsi que les grands principes communs aux projets d'équipements et d'espaces publics ;
- les pièces prévues à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme à savoir :
 - le projet de programme des équipements publics,
 - le projet de programme global des constructions,
 - les modalités prévisionnelles de financement et le plan de trésorerie de l'opération.

Aussi, le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à 117 151 796 € HT en dépenses et 117 202 180 € HT en recettes.

Le montant total prévisionnel de la participation de la commune de Tourcoing au titre de la réalisation de ces ouvrages se répartit comme suit :

- participation aux équipements publics de superstructure : 12 452 082 € HT ;
- participation aux espaces publics relevant de la compétence communale : 4 848 028 € HT ;
- apports en nature : 1 716 690 € HT,

soit une participation totale de la commune de Tourcoing de 19 016 800 € HT.

Le montant total prévisionnel de la participation de la MEL se répartit comme suit :

- participation globale : 4 949 329 € HT ;
- participation aux équipements : 47 240 671 € HT ;
- apport en nature : 714 600 € HT ;
- complément de prix : 810 000 € HT,

soit une participation totale de la MEL de 53 714 600 € HT.

Le montant total prévisionnel de la participation de la Région est de 7 104 725 € HT.

Le montant total prévisionnel de la participation de l'ANRU est de 34 030 605 € HT.

Le montant total prévisionnel des recettes de cessions est de 3 335 450 € HT.

Enfin, une délibération autorisant la régularisation de la ZAC est présentée à ce même Conseil pour inclure les mesures ERC (éviter, réduire et compenser).

II. Dispositif décisionnel

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. D'adopter les modalités de la réalisation de la ZAC de la Bourgogne à Tourcoing comme détaillées dans le dossier ci-annexé ;
2. D'adopter le programme des équipements publics tel que présenté dans le dossier de réalisation de ZAC ;
3. D'autoriser le Président ou son représentant à procéder aux formalités nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ