

L'aménagement du Royal Arsenal (Woolwich)

Historique

Le site du Royal Arsenal de Woolwich a une longue histoire. Un premier chantier naval a été établi à l'est du site actuel ; en 1671 l'Etat achète le terrains qui aujourd'hui sont connus comme The Warren et y établissent un arsenal qui étendra tout le long du 18^{ème} siècle. Son importance sera encore accrue au cours des guerres napoléoniennes.

En fait pendant la première révolution industrielle (1750-1850) Woolwich Arsenal et les Royal Dockyards étaient devenus l'ensemble d'entreprises industrielles le plus grand du monde. En 1907 ils occupaient plus de 500 has. et pendant la première guerre ils employaient plus de 80.000 personnes.

Leur déclin commence en 1950 ; en 1967 les fabrique d'armes ferment définitivement. Environ 200has vendues au Greater London Council (administration régionale de Londres à l' époque) ont été utilisées pour la construction de Thamesmead.

De nombreux bâtiments militaires ont été démolis de 1960 à 1980 environ.

Finalement en 1997, 31 hectares de friches industrielles appartenant au Ministère de la Défense ont été acquises par English Partnerships en 1997 pour une somme nominale de £ 1 avec l'objectif de les transformer en un nouveau quartier.

Situation géographique et urbanisme

Le Royal Arsenal est sur le territoire du London Borough of Greenwich qui est responsable pour l'urbanisme et pour la livraison des permis de construire. Le site comprend 22 bâtiments classés et fait partie d'une Conservation Area (Secteur Sauvegardé) dont le Borough est responsable.

Pour la stratégie d'aménagement du secteur, la responsabilité retombe sur la Greater London Authority et le Maire de Londres. Celui-ci a préparé le London Plan, stratégie pour le développement spatial de la capitale. Dans ce document la Thames Gateway est considérée une des priorités pour le développement et la régénération urbaine ; le site du Royal Arsenal est sur le territoire de la Thames Gateway. Du point de vue stratégique le site est donc important pour l'avenir de Londres.

Transport for London, l'organisme qui gère les transport londoniens et dépend également du Maire est chargé d'améliorer l'accessibilité de la partie londonienne du Thames Gateway en général et de l'Arsenal en particulier.

La transformation de l'Arsenal

En 2000, l'agence régionale de développement de Londres, la LDA a repris les compétences et les projets de English Partnerships dans le périmètre de la capitale et est devenue responsable pour l'Arsenal. Suite à un appel d'offres pour créer une 'vision' pour l'Arsenal, Llewelyn Davies Yeang on été choisis pour préparer ce document qui devrait mener à la régénération social et économique de l'Arsenal tout en respectant les bâtiments et le caractère historique existant. Le site était peu accessible, le sol contaminé, les bâtiments existants désuets et en mauvais état; de plus le marché foncier était un des plus faibles de la capitale.

Il fallait donc que le secteur public, la LDA investisse pour faire démarrer le projet et intéresser les investisseurs privés, une condition essentielle pour le faire aboutir. Suite à la publication de la vision, la LDA a établi un concours pour choisir un partenaire qui aurait une expertise suffisante pour développer la vision et serait prêt à prendre les risques commerciales du site. Les concurrents devaient présenter séparément une enveloppe financière et un projet. C'est ainsi que en 2003 Berkeley Homes été choisi pour la partie résidentielle sur le front de la Tamise qui serait la première étape de l'aménagement et IDG pour la partie industrielle. En 2003 un accord est signé avec le Borough de Greenwich pour la création d'un musée. Auparavant, en 1999 un accord avait été signé pour la création de Firepower.

Par la suite Berkeley Homes et la LDA ont développé la vision en un Masterplan pour la dernière phase de l'aménagement qui comprend un site additionnel (le Warren); en 2004 ils l'ont présenté au Borough pour obtenir un permis d'urbanisme pour l'aménagement de 13has qui comprendrait des logements, des bureaux, des commerces et des loisirs. Suite à une enquête publique le Masterplan a été revu par Allies and Morrison et un nouvelle demande de permis a été déposée en 2005 pour 2517 logements (dont 35% abordables) et environ 25.000 m2 de bureaux, commerces, loisirs, services communautaires, plus des espaces publics. La demande est accompagné d'un programme de réhabilitation des bâtiments historiques. Le permis obtenu en 2006 a été accompagné d'un accord sous l'article 106 de la loi d'urbanisme. A ce moment Berkeley Homes obtient des baux emphytéotiques de la LDA et commence à construire.

L'article 106 de la loi permet aux collectivités de négocier avec les promoteurs et d'établir un contrat avec eux. Le promoteur s'engage à faire certaines améliorations ou à contribuer financièrement à leur réalisation; la collectivité s'engage à livrer le permis de planning. On les appelle souvent des 'planning gains' ou bénéfiques de planning; mais aussi 'planning obligations'. L'exigence d'inclure un minimum de 25% de logements 'abordables' dans tout aménagement de logements privés, est maintenant généralement acceptée. Certaines collectivités (Grand Londres) exigent des pourcentages plus élevés.

Dans le cas du Royal Arsenal, en plus d'un pourcentage de logements abordables, le Borough de Greenwich a obtenu d'autres bénéfiques concernant l'économie locale (formation des jeunes), les espaces publics et la culture, la voirie et les transports.

En même temps Transport for London s'est engagé à prolonger la Docklands Light Railway, le train qui dessert les Docks, jusqu'à Royal Arsenal. Les travaux sont à présent en cours et devraient s'achever vers la fin de l'année. Un service de transport fluvial relie le site au centre de Londres. Une digue d'accès a été en partie financée par l'Union Européenne. D'autres améliorations à l'accessibilité par transports en commun sont probables. Une nouvelle ligne de chemin de fer (Crossrail) qui traversera Londres d'est à ouest passer peut-être également par l'Arsenal

Au début 2007, 1248 logements occupés dont 25% abordables, des espaces publics aménagés et des bâtiments historiques restaurés y compris un musée.

Jusqu'en 2007 le secteur privé avait investi £197 M et le public £66M.



English Partnerships

Agence nationale de régénération urbaine dont l'objectif est de créer et promouvoir des aménagements durables de haute qualité où les populations puissent trouver le logement, l'emploi et les loisirs.

EP reçoit des fonds de l'état mais doit avoir un budget équilibré.

Les moyens: un dossier de projets stratégiques, la gestion foncière, l'expertise concernant des terrains re-utilisés, la remise sur le marché de logements dans les zones en déclin, etc.

EP agit comme catalyseur, offre son savoir-faire et encourage la qualité et l'innovation
Les financements de EP doivent générer des investissements privés.

Au départ, EP a un portefeuille foncier qui vient des villes nouvelles et des compagnies minières. Ils acquièrent également des terrains qui viennent d'autres parties du secteur public, par exemple les hôpitaux. Ils peuvent acheter des terrains soit directement, soit par expropriation

Ils travaillent toujours avec d'autres partenaires autant du secteur public que privé

Les Actions de EP comprennent :

La préparation d'études et de plans d'urbanisme

Les réserves foncières

La décontamination ou la préparation de terrains

Les investissements dans l'infrastructure

La collaboration avec d'autres organismes d'état chargés du patrimoine, de la qualité urbaine, des logements sociaux

En 2005-2006, EP a investi £836 millions

A eu des recettes de £280 millions

Ses projets ont généré des investissements privés pour un montant de £664 millions

A partir de l'an 2000 La London Development Agency qui dépend du Maire, a repris les compétences de EP pour Londres.