

POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

Euratechnologie et les Rives de la Haute-Deûle (Extrait du tome 3 du rapport final)

METROPOLE LILLOISE

Equipe de recherche laboratoires LACTH (ENSAP Lille) et TVES (USTL)

Septembre 2008

Implanté à l'ouest de Lille, le long de la Deûle, dans le quartier des Bois-Blancs, le projet Euratechnologie et les rives de la Haute Deûle est un des 6 pôles d'excellence métropolitains. Il concilie un double objectif de développement économique et de renouvellement urbain des secteurs d'habitat. Dans ce site de friches industrielles, l'ambition HQE se veut exemplaire. Les deux éléments principaux du projet sont l'aménagement d'un centre d'activités, dédié aux NTIC, dans les murs de l'ancienne filature Leblan - Lafont et la création d'un nouveau parc urbain.

Un premier séminaire en avril 2005 consacré aux quartiers complexes de Lille a été complété par des enquêtes et interviews d'acteurs. Une fiche technique reprend l'ensemble des données du projet ; une autre la complète en présentant une hypothèse de desserte : la liaison intercommunale nord-ouest (LINO). La genèse particulièrement longue et complexe de ce projet urbain fait l'objet d'une analyse monographique. Le projet est repris dans la synthèse sur les relations entre développement économique et forme urbaine.



Avec le soutien de :



Euratechnologie et les rives de la Haute Deûle

ISABELLE ESTIENNE, ARCHITECTE DPLG, LABORATOIRE LACTH (ENSAP LILLE), DOCTORANTE LABORATOIRE TVES (LILLE 1)

ELOÏSE LORTHOIS & KATHARINA NEFF, ETUDIANTES, SEMINAIRE 5^E ANNEE « VILLES ET TERRITOIRES EN MUTATION » (ENSAP LILLE)

1. Problématique du site

Le projet opérationnel Euratechnologie et les Rives de la Haute Deûle se situe entre les villes de Lille et Lomme, au point de rencontre entre les quartiers Bois Blancs et Canteleu à Lille, et ceux du Marais et du Mont à Camp à Lomme. Cependant, la zone d'étude du projet concerne un territoire plus large, compris entre l'extrémité ouest du port de Lille et la Citadelle, d'une part, et entre le port de Lille et les quartiers sud de Lomme et Lambersart, d'autre part. Le tissu urbain résulte d'un développement industriel intense au XIX^e siècle. Il se compose d'habitat ouvrier, d'usines en activité et de friches industrielles. Aujourd'hui, ces vastes terrains abandonnés représentent un important potentiel foncier au cœur de la métropole. Malgré sa proximité avec le centre de Lille, le quartier souffre de l'absence de continuité avec la ville intra muros. Le passage du canal de la Deûle à grand gabarit, la présence du port de Lille et le passage de la ceinture routière au sud en sont les premières causes.

Entre 1990 et 1999 (date du lancement du projet d'études Euratechnologie et les Rives de la Haute Deûle), diverses requalifications urbaines ont été planifiées sur le territoire. Selon les ambitions des acteurs, les périmètres d'intervention, chaque projet a interprété le site de manière différente. Aucune de ces études antérieures à Euratechnologie et les Rives de la Haute Deûle n'a été réalisée. En 1999, les villes de Lille et Lomme fusionnent. À la suite de cette union, la Communauté urbaine de Lille décide de créer un nouveau centre pour ce quartier en bordure de ville. Ce sera le projet Euratechnologie et les Rives de la haute, un des 5 grands Projets de Ville avec Euralille, Eurasanté, La Haute Borne et l'Union. Son objectif est la requalification urbaine du quartier à travers l'insertion d'un pôle technologique. Le site des Rives de la Haute Deûle, situé au sud-ouest de la Citadelle, à la charnière des villes de Lille et de Lomme, a de ce fait un rôle stratégique important. Depuis la fermeture de l'usine en 1983, il a fait l'objet d'une succession de recherches et d'études menées suite à la mobilisation, de différents acteurs, seuls ou en partenariat, autour d'un certain nombre de projets. L'histoire de ces études et projets antérieurs révèle, à travers les ambitions, les jeux d'acteurs et les difficultés rencontrées quelles ont été les conditions nécessaires au lancement de ce grand projet de ville, aussi bien dans la formation des partenariats que dans la conception urbaine et architecturale.

2. Historique

2.1. Historique du site et repères chronologiques

Jusqu'au XIX^e siècle, le terrain des Bois Blancs voit une urbanisation tardive à cause des sols marécageux. Les premières maisons sont construites en bois. Au début du XX^e siècle, presque toutes les rues de Bois Blancs sont ouvertes. Des jardins et des cultures maraîchères drainées par des nombreux ruisseaux participent encore à créer un paysage de bois blancs. À la fin du XIX^e siècle, avec le drainage du terrain et la progression de l'industrialisation, les constructions s'intensifient. L'industrialisation crée de nouveaux modes d'implantation et de répartition géographique des densités de population. Les usines se développent sur de vastes surfaces (principalement sur les berges de la Deûle) et des habitations rudimentaires sont construites pour les ouvriers. La population de Bois Blancs augmente progressivement au rythme de l'installation des industries. Ce système « habitat-travail » rencontre du succès et peut se développer largement sans l'intervention des municipalités.

Avec l'avancement de l'industrialisation, le morcellement parcellaire des anciens terrains ruraux avance le long de nouvelles rues. Le paysage urbain est dominé par des logements ouvriers et des industries. Les commerces et équipements ne sont que faiblement représentés. Seuls les cafés et cabarets offrent l'espace pour une vie sociale hors des logements peu confortables. Pendant l'époque de l'industrialisation, les Bois Blancs est un quartier actif avec un peuplement dense et un travail pour tous les habitants. À partir de la première guerre mondiale, l'urbanisation devient nettement plus dense. Avec la deuxième vague industrielle des années 1920/1930 le quartier poursuit son développement. La création du port de Lille et l'achèvement du canal de la Deûle, en 1955, confortent l'enclavement du quartier qui devient alors une île.

Dans les dernières décennies du XX^e siècle, le quartier des Bois Blancs évolue de deux façons. Une première partie appelée « le Vieux Bois Blancs » se constitue du côté ouest de l'Avenue de Dunkerque avec un caractère de « village ». Cette partie est constituée de friches industrielles qui accueilleront Euratechnologie), des logements sociaux (la Résidence des aviateurs), la mairie du quartier et une résidence pour personnes âgées (la Goélette). La seconde partie, appelée « le Beau Quartier des Bois Blancs », à l'Est de l'avenue de Dunkerque est, tout au long de l'avenue Marx-Dormoy et à proximité de l'avenue de l'Hippodrome à Lambersart, une des artères les plus chics de la métropole. Cette partie a vu un développement dynamique du marché immobilier et accueille une population plus aisée. La déclinaison d'activité industrielle a beaucoup renforcé cette division.

Depuis 1983, le quartier des Bois Blancs est relié au centre ville de Lille grâce au métro. L'arrêt, initialement dénommé « Petite Chapelle », a pris depuis le nom de « Bois Blancs ». En 1988, la ville de Lille fait une commande pour étudier le foncier sur le site des « Rives de la Haute Deûle ». L'intérêt est entièrement économique et ne concerne pas le renouvellement urbain. L'étude révèle 40 ha de terrains libres, bien placés pour le développement économique, avec un plus grand potentiel à Lomme que sur Lille. Entre 1990 et 2000, nombreuses études sont effectuées sur le terrain. Les périmètres d'étude et les acteurs changent selon les ambitions.

- 1465** Construction d'un établissement de santé par Philippe Lebon.
- 1660** Création d'un canal pour l'acheminement des matériaux pour la construction de la Citadelle Vauban.
- 1813** Implantation de blanchisseries et de buanderies dues à l'abondance de l'eau sur « les bois de M. De Bretagne ». Cultures maraîchères.
- 1850** Malgré la zone *non aedificandi*, construction de maisons en bois à l'origine de l'appellation « Bois Blancs ».
- 1870** Installation des premières usines Quai de l'Ouest : filatures, cotonneries et teintureries attirées par l'eau.
- 1881** Déviation du canal de la Haute Deûle pour le passage des bateaux.
- 1889** Ouverture de la rue des Bois Blancs, nom provenant des variétés d'arbres (bouleaux, sureaux, saules osiers...) et des constructions en bois.
- 1896** Construction de la filature et de la rotonderie Leblan.
- 1913** Paysage de jardins et de cultures maraîchères drainées par de nombreux ruisseaux.
- 1930** Décision d'implanter un nouveau port. 58 estaminets, identité forte de village ouvrier.
- 1937** Édification de la grande darse de 300 mètres sur l'emplacement des anciennes fortifications détruites.
- 1947** Construction du pont Lequeux, renommé Pont de Dunkerque par la suite.
Destruction des dernières fortifications, disparition de tous les jardins maraîchers.
- 1952** Achèvement du port : les Bois Blancs deviennent une île.
- 1955** Achèvement du canal de la Deûle.
- 1956** Aménagement de la gare d'eau.
- 1959** Construction de la cité des aviateurs aux Bois Blancs : 6 barres orientées Est/Ouest qui isolent le quartier du port de Lille et du centre ville. Les nouveaux habitants sont issus du quartier Saint-Sauveur de Lille, démoli dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

- 1983** Ouverture de la ligne de métro. Le quartier, desservi par la station « Petite Chapelle » (aujourd'hui « Bois Blancs »), est relié au centre de Lille. Création de la place Broquelet.
Fermeture de l'usine Leblan-Lafont.

2.2. Euratechnologie : repères chronologiques

- 1988** Étude foncière du site des Rives de la Haute Deûle commandée par la ville de Lille dans une optique de développement économique du site. L'étude recense 40 hectares de terrains libres situés davantage sur Lomme que sur Lille.
- 1990** Destruction de l'usine Von den Bosch. Ouverture de la rue Chanteloupe à l'emplacement de la filature Van den Bosch.
- 1999** Le projet d'Euratechnologie est lancé par LMCU.
17 septembre : Pierre Mauroy présente en conférence de presse de rentrée un « grand projet régional au cœur de la Métropole », nommé provisoirement Euratechnologie ; la concrétisation du projet est prévue cinq ans plus tard.
- 2000** **Octobre** : Association des villes de Lille et Lomme.
Un marché d'étude de définition est lancé par LMCU : il demande la réflexion sur la programmation et sur la traduction formelle, pour le terrain des Rives de la Haute Deûle. L'agence Germe&JAM est choisie pour élaborer les orientations d'aménagement.
- 2001** LMCU donne un mandat d'étude pré-opérationnelle à la SORELI. Entre 2004 et 2012, la SORELI a pour mission d'aménager la première zone de 25 hectares.
- 2002** **Octobre** : Les élus valident le choix de l'architecte Vincent Brossy pour la réhabilitation et transfèrent l'opération Euratechnologie à LMCU, un acte qui ne représente qu'une simple formalité.
- 2003** **11 avril** : Création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommée ZAC du Premier Secteur Opérationnel des Rives de la haute Deûle par délibération du conseil communautaire.
10 octobre : La Communauté Urbaine de Lille Métropole confie à la SORELI, SAEM de rénovation et de restauration de Lille, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Premier Secteur Opérationnel des Rives de la Haute-Deûle. Le programme pour 2004 à 2012 consiste en l'aménagement des abords et accès de Leblan-Lafont, la construction des premiers programmes de logements à Lille et à Lomme (îlots dits « Bois Blancs 1 », friche « Coignet », et Bois Blancs 2 à Lille, un îlot à Lomme) et des premiers programmes tertiaires. La SORELI devient le maître d'ouvrage délégué de cet aménagement par délibération du conseil communautaire.
- 2004** **4 février** : Convention publique d'aménagement de la ZAC du Premier Secteur Opérationnel des Rives de la Haute Deûle notifié.
Juin à août : Enquête d'utilité publique et parcellaire pour le programme du Premier Secteur Opérationnel. Un commissaire enquêteur reçoit toutes les personnes qui souhaitent s'informer sur le dossier, les consulte et formule des observations. Il livre ses conclusions aux services de l'Etat.
8 octobre : le PLU « Les Rives de la Haute Deûle » est approuvé par le conseil de la communauté urbaine.

2006 **Mai** : L'association HQE lance un appel d'offre pour tester la faisabilité d'une démarche de qualité environnementale dans des opérations d'aménagement. Cet appel à projet est soutenu financièrement par la DAPA (ministère de la Culture et de la Communication), l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et le PUCA (Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer). La démarche de qualité environnementale prend la suite logique de la démarche HQE, qui ne concerne que des bâtiments individuels, dans une direction plus globale. Dix équipes sont retenues, dont le projet d'habitat « Bois Blancs 1 » de la SORELI (7 hectares) sur la ZAC « Rives de la Haute Deûle ».

15 septembre : La SORELI demande un dossier de consultation des groupements promoteur-concepteur dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC du Premier Secteur Opérationnel des Rives de la Haute Deûle sur un programme d'îlot à vocation d'habitat : « Bois Blancs 1 ». Le projet de 9500m² SHON offrira des logements sociaux et libres en accession.

Octobre : Délibération du PLU « Rives de la Haute Deûle » modifié par les élus de Lomme et de Lille.

21 décembre : Approbation du PLU « Rives de la Haute Deûle » modifié par LMCU.

10 novembre : Remise des dossiers de consultation promoteur - concepteur à la SORELI.

2008 **21 avril** : Signature d'un accord pour l'installation de Microsoft sur le site d'Euratechnologie

3. Éléments de Programme

Secteur Opérationnel I :	152 000 m²	de SHON
Activités tertiaires, recherche et formation :	77 000 m ²	de SHON
dont Usine Le Blan - Lafont :	25 000 m ²	de SHON
Constructions neuves :	52 000 m ²	de SHON
Habitat :	50 000 m ²	de SHON
Commerces et services :	5 000 m ²	de SHON
Equipements ou activités :	20 000 m ²	de SHON

Seul programme connu à ce jour :

Ilot des Bois Blancs 1 (Friche Coignet) :	152 000 m²	de SHON
Vocation principale habitat :	9 500 m²	de SHON
Logements locatifs sociaux :	50	
Logements locatifs intermédiaires et libres :	50	
Logements en accession à prix libres :	50	
Logements en accession à prix de sortie plafonné :	50	
Commerce :	250 m²	de SHON

4. Les Acteurs

Les trois élus qui prennent les décisions concernant les projets sont : Pierre de Saintignon, premier adjoint à la Mairie de Lille, chargé du développement économique ; Alain Cacheux, agence de développement et d'urbanisme de Lille et Yves Durand, Maire de Lomme.

La SORELI est une Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Lille. Elle a en charge de nombreuses études urbaines, des opérations d'aménagement et de construction ainsi que la gestion du stationnement sur le territoire de la ville de Lille. Elle gère également les terrains d'accueil des gens du voyage. Ses projets d'aménagement actuels concernent Euratechnologie, Fives, Porte des Postes, Eurasanté, le quartier de la mode à Lille Sud.

4.1. Études et projets antérieurs

Ancienne société Nord Tertiaire : **David AVITAL**, promoteur (ancien directeur de Nord Tertiaire)
14 avenue de la Sablière
Mons en Baroeul
Tel : 06 14 90 79 75

URBALINEA : **Rémy Quenon** – Architecte Urbaniste
104 rue Nationale
59 000 – Lille
Tel : 03 20 30 94 01
urbaline@urbaline.fr

Agence JAM : **Philippe Chavannes** – Architecte urbaniste
60, rue des Orteaux
75 020 Paris
Tel : 01 43 70 34 08
Atelier.jam@wanadoo.fr

4.2. Projet urbain des Rives de la Haute Deûle

Maîtrise d'ouvrage : LMCU, Direction Aménagement et Renouvellement Urbain

Maîtrise d'ouvrage déléguée : SORELI

Concepteur du plan directeur : P. GERME - Atelier JAM, architectes – urbanistes

Maîtrise d'œuvre des infrastructures : Atelier des paysages Bruel – Delmar

4.3. Îlot des Bois Blancs 1

Programme A : Opérateur Lille Métropole Habitat (dossier ANRU de la Ville de Lille)

Programme B : Attente des résultats du concours promoteurs concepteurs début 2007

Programme C : Concours lancé ultérieurement

4.4. Projet Euratechnologie

Maîtrise d'ouvrage : LMCU, Direction Développement Economique

4.5. Réhabilitation de l'usine Leblan-Lafont

Maîtrise d'ouvrage déléguée : SORELI

Maîtrise d'œuvre : V Brossy et Y Icart, architectes ; A S Mizrahi, BET

5. Le Projet

5.1. Les ambitions à l'échelle de la métropole

Le projet Euratechnologie et les Rives de la Haute Deûle s'inscrit dans la politique de la Communauté urbaine de Lille d'établir des pôles d'excellence répartis dans l'agglomération : Euralille, Eurasanté, Euratechnologie, La Haute Borne, Delta 3 et l'Union. Les six pôles doivent permettre de constituer une offre économique de qualité de niveau international [ill.7].

L'objectif d'une telle politique est d'équiper la métropole dans les secteurs-clés de l'économie des savoirs et de l'information (services spécialisés aux entreprises, secteur de la recherche, technologies de l'information et de la communication) en forte croissance. Le projet urbain publié par la maire de Lille affiche l'ambition de doter Lille et sa région urbaine d'une offre économique structurante de haute qualité et de niveau européen.

5.2. Les ambitions à l'échelle du quartier

En 2000, les villes de Lille et Lomme fusionnent. LMCU accepte alors de financer en grande partie le cadeau de mariage de la ville de Lille : le projet Euratechnologie et les Rives de la Haute Deûle.

Le quartier des Rives de la haute Deûle comprend les quartiers des Bois Blancs et de Canteleu à Lille, ceux du Marais et du Mont à Camp à Lomme. Le territoire d'intervention s'étend sur 25 hectares de part et d'autre du bras Canteleu [ill.4].

Comme son nom l'indique, le projet affiche une double ambition. Euratechnologie est une offre de développement économique autour des activités liées aux technologies de l'information et de la communication (TIC), tandis que le projet urbain des Rives de la Haute Deûle répond aux besoins de renouvellement urbain du secteur.

Les objectifs fixés par LMCU dans le règlement de la ZAC se déclinent en différents points : volonté de remettre en valeur le patrimoine historique, de qualifier les espaces publics en perte (gare d'eau, bras de Canteleu, pelouses des friches...), de mettre en valeur l'eau comme un atout du site (loisirs, promenades), mais aussi de promouvoir la mixité sociale et de respecter les principes de développement durable.

Le projet global, appréciable par sa qualité urbaine et par son importance économique va permettre la création de 2 200 emplois et l'arrivée de 1 250 nouveaux habitants.

5.3. Description des projets en cours

Petit rappel historique :

Par son histoire et sa situation géographique, le quartier des Bois Blancs est unique. Le tissu urbain très dense datant de l'époque industrielle est constitué d'habitat ouvrier, d'usines importantes et de commerces. L'habitat ouvrier se dispose le long des rues étroites ou en courées, à proximité immédiate des usines.

Après la guerre, les constructions de nouvelles opérations au sud de l'île des bois Blancs modifient les berges du canal. La cité des aviateurs de 1959, composée de 6 barres orientées Est/Ouest et agrémentée par la promenade du préfet de 2 km de long, crée un écran vert qui isole le quartier des Bois Blancs du port de Lille et du centre ville.

Le secteur nord de l'île, essentiellement constitué de friches industrielles, souffre de la rupture d'échelle entre les petites maisons ouvrières et les friches industrielles inoccupées et non traitées.

Dans les années 1990, la Mairie de Lille et la communauté urbaine de Lille s'intéressent au potentiel foncier de ces vastes terrains abandonnés qui bénéficient de deux atouts importants : leur proximité du centre ville et une bonne accessibilité par le métro. Le quartier suscite deux premiers projets (J.O. et Urba Linéa) qui ne voient pas le jour faute de financement.

5.3.1. Les Rives de la Haute Deûle, projet de renouvellement urbain

Le périmètre d'intervention du premier secteur opérationnel s'étend sur les quartiers des Bois Blancs et de Canteleu, (Ilot Bois Blancs 1 et 2 : friches Coignet et Aubrun), ainsi que sur les quartiers du Marais et du Mont à Camp à Lomme (Lomme 1).

Le projet proposé par Germe&JAM souhaite offrir une typologie variée de logements, de la maison de ville au petit collectif. Il est qualifié de « plan de cité-jardin du XXI^e siècle », et se traduit par une générosité d'espaces publics. Ces derniers occupent près de la moitié de la surface de la ZAC. Un traitement paysager soigné met en scène l'eau au fil des canaux et bassins de rétention. La mixité sociale du site est assurée par la présence de 30% de logement sociaux, dont 25 à 30% sont dédiés aux personnes relogées dans le cadre de l'ANRU.

Cette transformation a pour but de réorganiser en profondeur le tissu démantelé du quartier en y intégrant de l'habitat, des commerces, des équipements publics et des espaces verts, et d'accompagner l'implantation d'Euratechnologie.

Le projet doit respecter des critères de haute qualité environnementale. En effet, la SORELI, maître d'ouvrage, a imposé des règles strictes concernant la construction. Par exemple, 40% au minimum de la production d'eau chaude sanitaire doit recourir aux énergies renouvelables. On doit promouvoir

les circulations douces grâce à des aménagements spécifiques hiérarchisés. Les eaux pluviales sont traitées de manière intégrée à la ville. L'eau récupérée des toitures sera utilisée par les logements et l'eau des ruissellements sera récoltée et acheminée vers les espaces publics « jardins d'eau ». Sur l'ensemble des chantiers, une clause de contrats sociaux est signée pour les déconstructions et les constructions. Afin de préserver le paysage et la biodiversité, le recours à un bureau d'études spécialisé permet de recycler à 80% les bâtiments déconstruits.

a. **l'îlot des Bois Blancs 1**

L'îlot Coignet occupe une position majeure dans le projet d'aménagement des rives de la Haute Deûle. Il crée un lien et une articulation entre trois entités urbaines : le quartier des Bois Blancs, la Gare d'Eau et la grande prairie située de l'autre côté du canal de la Haute Deûle. Le site souffrait de son isolement et nécessite une liaison avec l'ensemble du territoire urbain.

Un des éléments remarquables de ce site est lié à la formation d'un sol artificiel de remblais. À partir de la rue des Bois Blancs, cette différence de niveaux n'est pas vraiment perceptible dans la traversée de l'îlot, elle semble pourtant rapprocher les deux Rives. Cette situation crée une forme de belvédère sur l'ensemble du paysage environnant. Dans les rez-de-chaussée, des surfaces commerciales et des activités seront implantées. Sous cette plate-forme surélevée, des stationnements et des parkings s'organiseront en utilisant un éclairage naturel.

Sur le site, trois ensembles de logements seront créés :

Le projet A est situé en prolongement de la fabrique sur l'îlot Aubrun. Il constitue la première épaisseur le long de la rue des Bois Blancs. Il se développe en deux bandes parallèles reliées par un cheminement piéton interne. Les bâtiments se développeront en R+2 avec éventuellement un étage supplémentaire ponctuel à l'angle de la rue des Bois Blancs et du prolongement de la rue Canrobert. Des surfaces commerciales s'inscriront à l'angle de ces deux rues. Les typologies développées seront de type intermédiaire. Les logements disposeront d'accès individualisés à partir du sol naturel, quel que soit leur niveau de développement, de terrasses ou de jardins dans leur prolongement et de parkings collectifs en sous-sol.

Le projet B est un ensemble de logements collectifs et intermédiaires en accession à la propriété. Cet ensemble de logements crée une articulation entre le prolongement de la rue Canrobert et le quai de l'ouest. Il se développe en deux programmes, l'un de logements collectifs sur la rue Canrobert, l'autre de logements intermédiaires sur le quai et l'intérieur d'îlot. Le bâtiment collectif se développe en R+4 sur la rue, sur une épaisseur de 30 m ; il dispose d'une cour-jardin intérieure. Le bâtiment sur le quai et sur l'intérieur de l'îlot développera une typologie de maisons à patios en R+1 maximum.

Le Projet C est un programme de logements en accession, dont le concours n'a pas été lancé.

Un système de cheminements piétonniers relie ces trois ensembles de logements et permet de stabiliser le découpage foncier. L'îlot est en effet entièrement piétonnier, le réseau urbain qui le circonscrit est suffisant pour distribuer les différents ensembles de logements. Il est basé sur une exigence stricte de haute qualité environnementale. Le projet de logements « Les Rives de la Haute Deûle » mené par la SORELI (7 hectares du premier secteur opérationnel) et la commune de Lille ont été choisis par l'association HQE avec neuf autres communes pour expérimenter la démarche de qualité environnementale dans les opérations d'aménagement.

b. **La gare d'eau**

Depuis 1956, la gare d'eau assure la liaison entre le bras de Canteleu et le canal à grand gabarit. Ses 22 500 m² présentent un fort potentiel de reconversion par les loisirs. La gare d'eau est sur le territoire de la commune de Lomme tandis que ses berges sud se situent à Lille. Ses aménagements actuels sont de mauvaise qualité et elle fait office de « parking à péniches ». Depuis plusieurs années, en effet, des péniches appartenant aux voies navigables de France y sont amarrées. Le projet de la gare d'eau a pour objectif de développer les activités de loisir ou de transport liées à l'eau comme le bateau-bus,

les activités nautiques, la location de bateaux... Les futures installations proposeront une halte fluviale et une zone d'« habitat péniche ». Les quais de la gare d'eau pourront alors accueillir des terrasses de café, brasseries ou restaurants et des commerces en rez-de-chaussée en continuité avec la promenade existant le long du bras Canteleu. Le projet prévoit également l'accueil de manifestations diverses. Ce projet nécessite toutefois de longues négociations entre les acteurs concernés (villes de Lille et Lomme, LMCU et voies navigables de France). Début 2006, les VNF ont demandé aux péniches amarrées à Lomme de partir en début 2007.

5.3.2. Euratechnologie, projet de développement économique :

Ce terme évoque un centre des Technologies de l'information et de la communication (TIC), identifié dans le schéma directeur comme l'un des 5 pôles d'excellence communautaires avec Euralille, EuraSanté, la Haute Borne et l'Union. Euratechnologie fait partie d'une liste de six zones d'accueil pour les entreprises de haute technologie, réparties sur la métropole, dont l'aménagement est assuré en lien avec le centre de services Digiport. Cinq zones sont en cours de commercialisation, ou d'aménagement : Euratechnologie, à Lille-Lomme est dédié à l'e-commerce, la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq aux activités de recherche, Image-Union à Roubaix-Tourcoing-Wattrelos au textile de demain et au multimédia, Pont-Royal à Lambersart aux entreprises du secteur tertiaire supérieur informatique. Enfin, à Faches-Thumesnil, la friche industrielle Guermonprez doit accueillir le projet St'@rt, dédié aux entreprises de la filière son-musique-voix. La proximité de plusieurs équipements culturels actifs (centre musical les Arcades, studio d'enregistrement KA, médiathèque) dans une ville numérique entièrement câblée, permettrait de développer ainsi un « pôle culturel » au sud de la Métropole.

L'ambition du projet se situe à l'échelle métropolitaine et même européenne. Les entreprises spécialisées dans les technologies feront appel à des personnes qualifiées dans le quartier et permettront un rééquilibrage des activités économiques dans la communauté urbaine.

La Direction du Développement Economique est responsable de la réhabilitation de l'usine Leblan-Lafont. L'entreprise Digiport est déléguée pour la mission de trouver d'autres investisseurs tertiaires sur les terrains à proximité de l'usine. La Direction d'Aménagement et du Renouvellement Urbain est responsable du projet les Rives de la Haute Deûle avec la SORELI, maître d'ouvrage délégué dont la mission est de lancer des concours à promoteurs pour les nouveaux îlots.

L'usine Leblan – Lafont

Par sa taille impressionnante et son architecture typique en brique rouge, l'Usine Leblan-Lafont, fermée en 1983, fait partie des grands châteaux de l'industrie. Le projet accompagne le bâtiment d'un grand parvis de pelouse de 35 000 m², qui met en scène le monument et sa valeur symbolique pour les habitants. Ayant porté une attention particulière à ce riche patrimoine, la communauté urbaine de Lille a pour ambition de reconvertir cette cathédrale de l'industrie en un pôle d'excellence dont le nom a varié : Euratechnologie(s), Eur@technologies, EuraTechnologies... Sur les 77 000 m² de SHON de bureaux du projet Euratechnologie, 25 000m² de SHON se trouvent dans l'Usine Leblan-Lafont, point d'ancrage du projet et symbole de la valorisation du patrimoine industriel de la ville.

6. Les données économiques

L'aménagement de la ZAC (acquisition foncière, réalisation des travaux) coûte 60 millions d'euros. Ce projet d'investissement à long terme n'apporte pas de bénéfice immédiat. La volonté d'intégrer des logements à prix modéré et la valeur actuelle des terrains du quartier ne permettent pas à LMCU de vendre les surfaces aménagées à un prix élevé.

Un quart des financements (15 millions €) provient des promoteurs qui achètent les terrains. Les trois-quarts restants (soit 45 millions €) émanent des collectivités (LMCU, les villes et la région).

Le renouvellement urbain coûte cher : aux coûts de l'expropriation et de la démolition, s'ajoute celui de la dépollution avant la revente à un prix adapté au quartier.

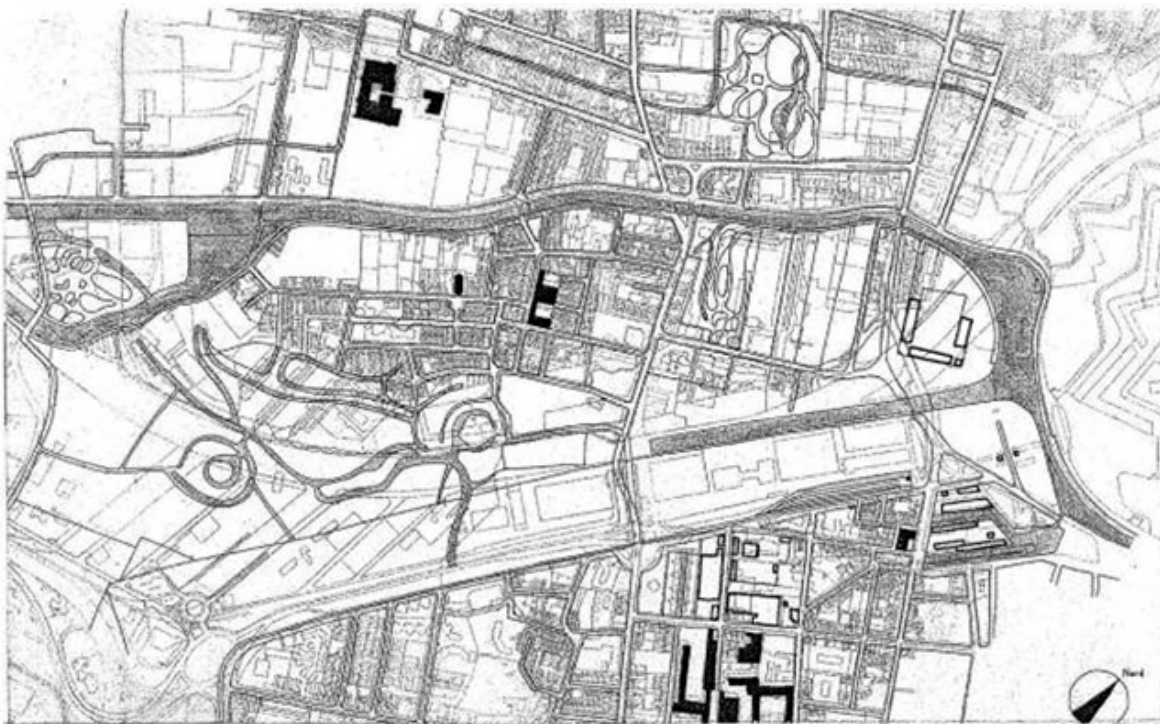
La réhabilitation de l'usine Le Blan – Lafont a coûté 40 millions d'euros. LMCU a obtenu des financements du Conseil Général du Nord.

7. Cartographie

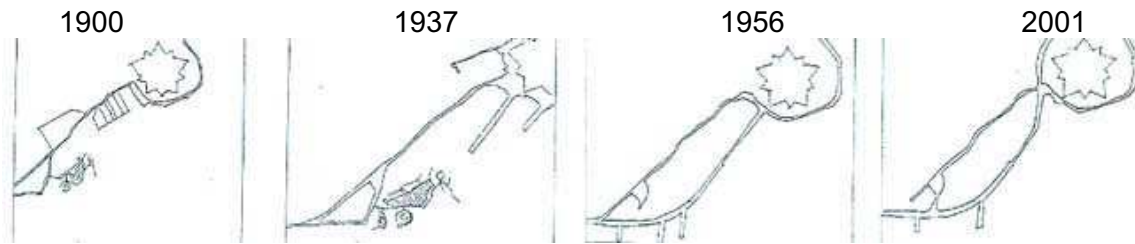
7.1. Cartes historiques



iii. 1 : Situation en 1881. Les premières usines se sont installées le long du canal de la Haute Deûle. Les activités se situent toutes au nord des Bois Blancs. Au sud, les anciennes fortifications de Lille coupent les Bois Blancs du reste de la ville.

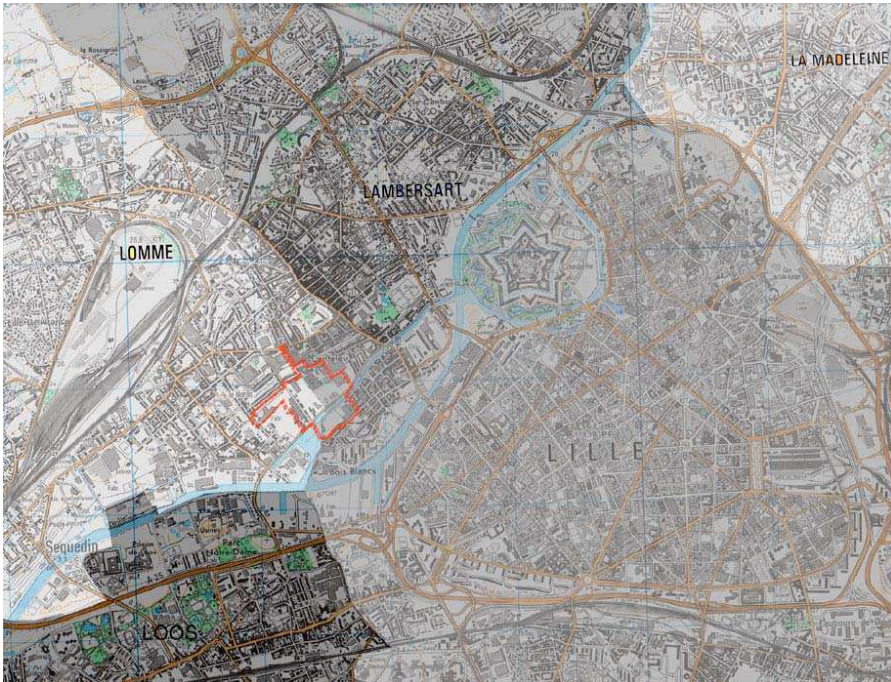


iii. 2 : Situation en 1937. Edification de la grande darse de 300 mètres sur l'emplacement des anciennes fortifications maintenant détruites. Le Quai de l'Ouest a pris sa forme actuelle.



iii. 3 : La présence de l'eau sur le site de 1900 à 2001.

7.2. Plan de situation

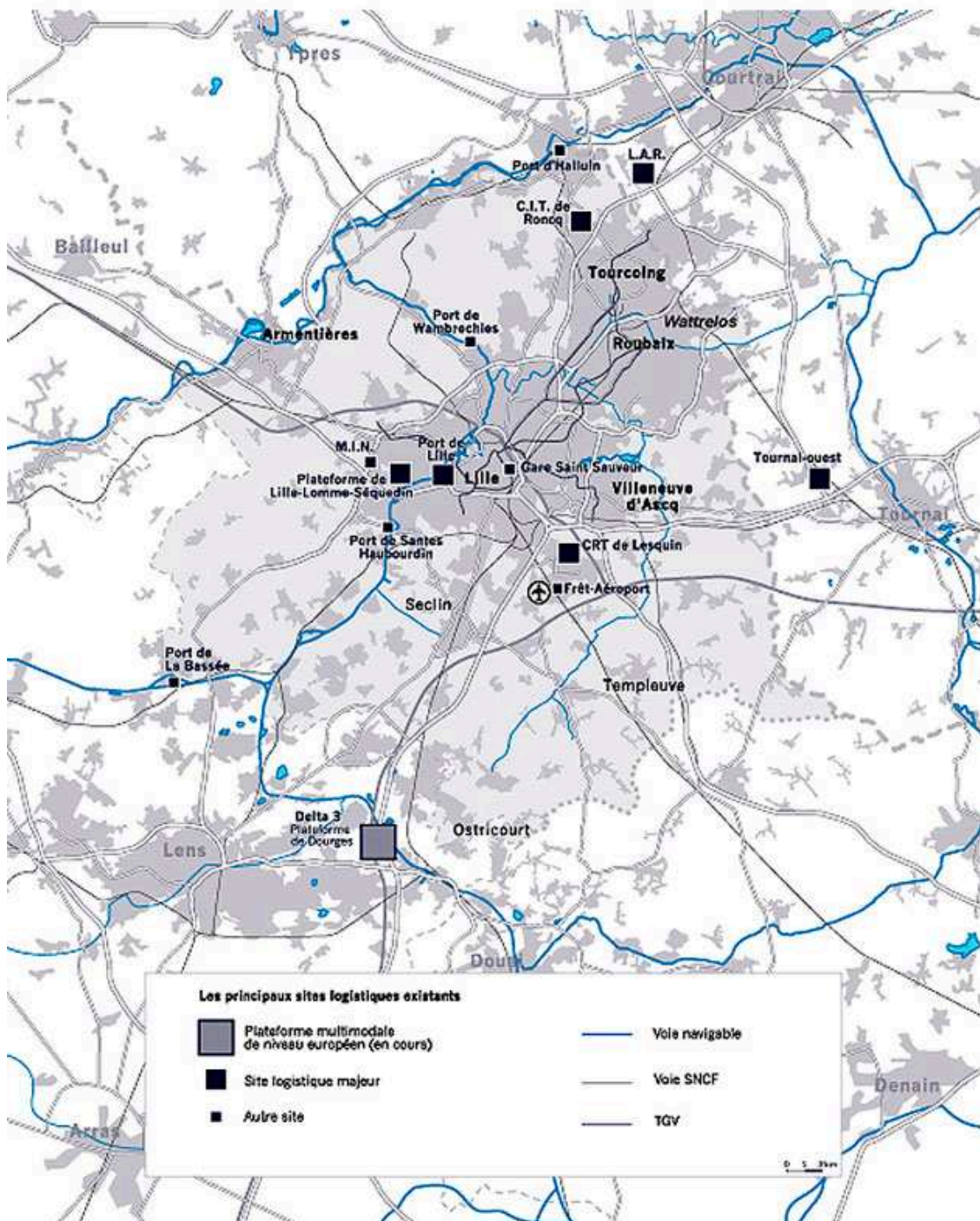


iii. 4 : Situation géographique du projet « Euratechnologie et les Rives de la Haute Deûle », ZAC de 25 hectares (Source : carte IGN)

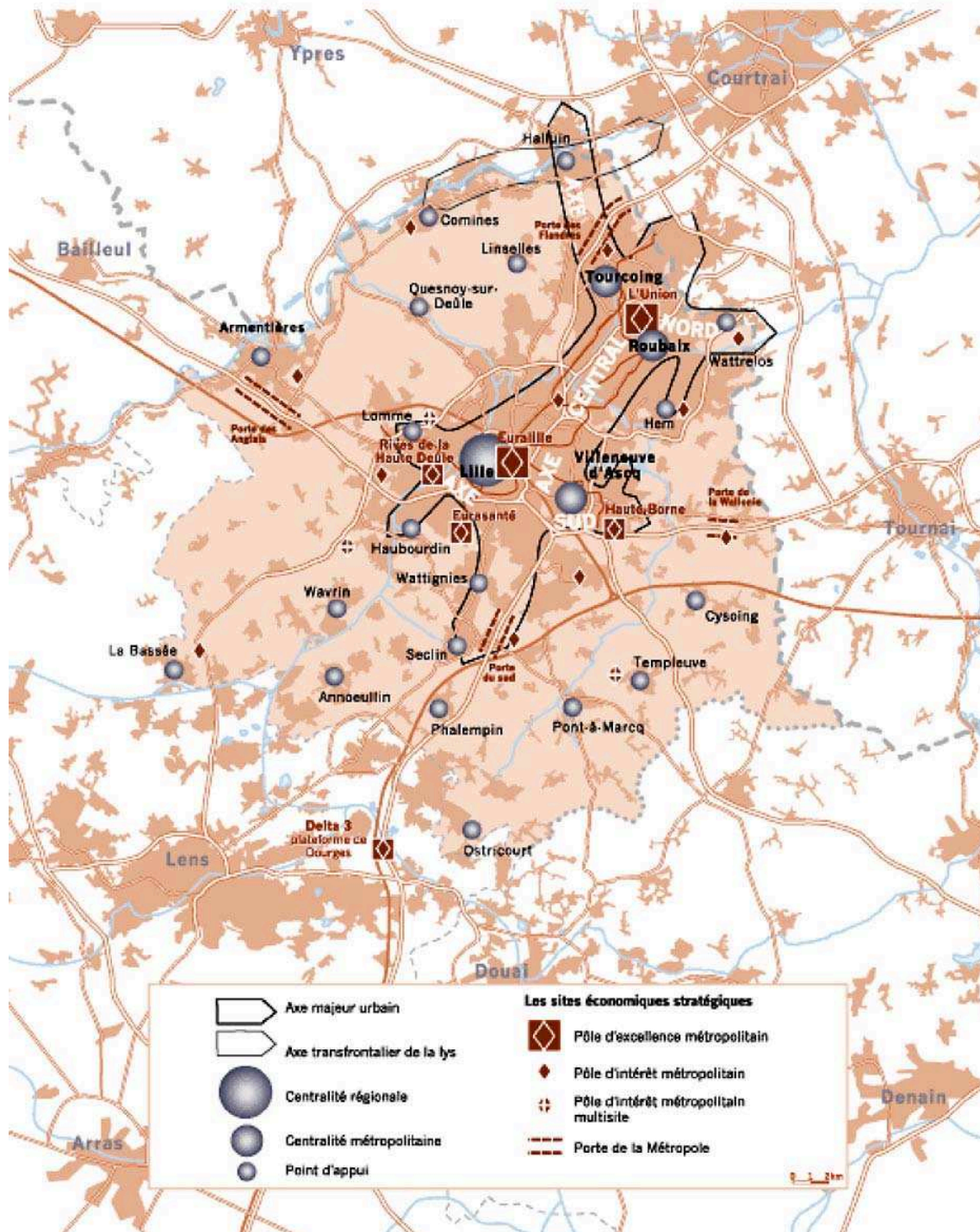


iii. 5 : Situation géographique du périmètre d'étude du territoire (Source : carte IGN)

LES PRINCIPAUX SITES LOGISTIQUES EXISTANTS



iii. 6 : Les principaux sites logistiques de la métropole lilloise (Source : Schéma directeur de la Communauté Urbaine de Lille, 2002)



iii. 7 : Stratégies de développement urbain et économique. (Source : Schéma directeur de la Communauté Urbaine de Lille, 2002)



III. 8 : PLU de Lille Nord (Source : LMCU)

LEGENDE : P.L.U.

DESTINATION DES SOLS

UA ZONE URBAINE MIXTE A CARACTERE CENTRAL ET A DOMINANTE D'HABITAT	UK ZONE DES RIVES DE LA HAUTE DEULLE
UB ZONE URBAINE MIXTE DE DENSITE ELEVEE ET A DOMINANTE D'HABITAT	UU ZONE D'EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES ET D'ACTIVITES SCIENTIFIQUES
UC ZONE URBAINE MIXTE DE DENSITE MOYENNE A DOMINANTE D'HABITAT, ASSURANT LA TRANSITION ENTRE LES QUARTIERS CENTRAUX ET LES QUARTIERS DE FAIBLE DENSITE	UH ZONE DE LA CITADELLE DE LILLE
UD ZONE URBAINE DE FAIBLE DENSITE A URBANISATION MODEREE A DOMINANTE D'HABITAT	UV ZONE D'AEROPORT OU D'AERODROME
UE ZONE D'ACTIVITES PERIPHERIQUE	AUC ZONE NATURELLE A URBANSER CONSTRUCTIBLE
UF ZONE D'ACTIVITES A VOCATION INDUSTRIELLE ET ARTISANALE A MAINTENIR, PRIVILEGIER ET RENFORCER	AUD ZONE NATURELLE A URBANSER DIFFEREE
UG ZONE D'ACTIVITES DIVERSIFIEES : BUREAUX-COMMERCE-SERVICES	A ZONE AGRICOLE
UX ZONE A DOMINANTE COMMERCIALE	UP ZONE DE PARC URBAIN
UL ZONES D'EURALLIE (UL1: EURALLIE / UL2: EURALLIE 2)	NP ZONE NATURELLE POUVANT ACCUEILLIR DES CONSTRUCTIONS RESPECTANT LA PRESERVATION DES SITES ET DES PAYSAGES
UM ZONE DE LA HAUTE BORNE	NE ZONE NATURELLE DE PROTECTION DES MILIEUX ECOLOGIQUEMENT SENSIBLES
	NE1 ZONE DE VULNERABILITE TOTALE DES CHAMPS CAPTANTS

EMPLACEMENTS RESERVES

RESERVES D'INFRASTRUCTURE	EMPLACEMENT RESERVE POUR DU LOGEMENT (E.R.L.)	PERMETTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT
RESERVES DE SUPERSTRUCTURE	SERVITUDE DE PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC	

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER	JARDINS FAMILIAUX	PRESCRIPTION SPECIALE ARCHITECTURALE
ESPACES BOISES SECTEUR DE PARC	PROTECTION TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE	DISCIPLINES ARCHITECTURALES
FORTE QUALITE PAYSAGERE DES SECTEURS RESERVES PRINCIPALEMENT A L'EXPLOITATION AGRICOLE	PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS (E2, E3.1, E3.2)	SECTEURS D'INTERET PAYSAGER

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

SITES "SEVESO" PROTEGES AU TITRE D'UN P.I.G.	INSTALLATIONS CLASSEES (PERMETTRE AUFORDES REGULATION A RIZQUE)
SITES POLLUES	SECTEURS A RISQUES D'INONDATIONS

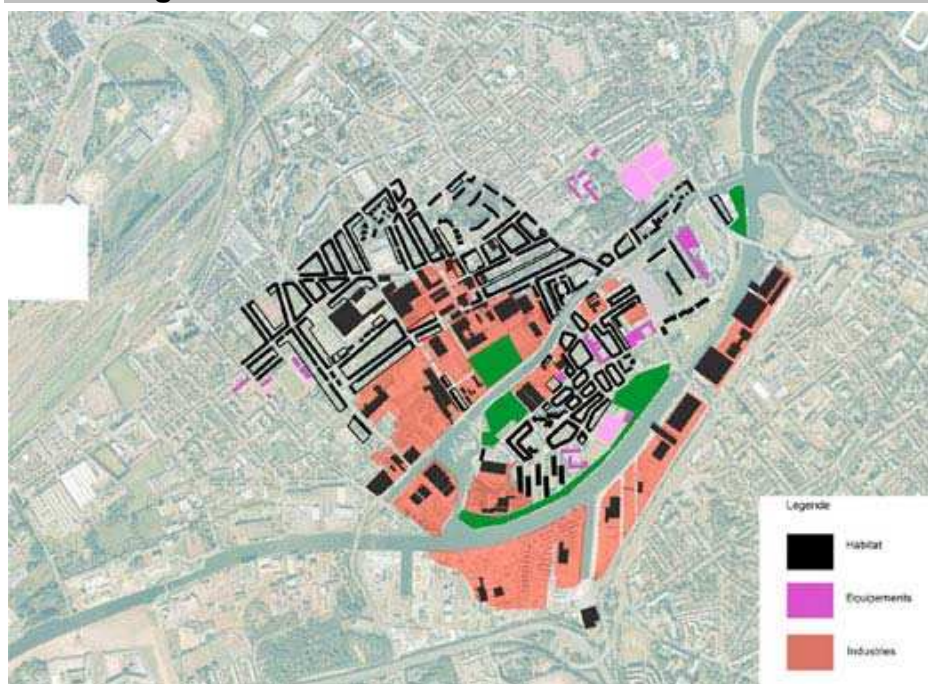
PRESCRIPTIONS DIVERSES

PRESCRIPTION SPECIALE DE VOIRIE	PERIMETRE DE VALORISATION DES STATIONS D'ARES LOURDS DE TRANSPORT COLLECTIF	PLAFOND DE HAUTEUR SPECIFIQUE
MARGE DE RECUL	EMPRISE FERROVIAIRE	SECTEUR A VOCATION DOMINANTE DE PARC (EURALLIE)
ALIGNEMENT OBLIGATOIRE (EN ALIGNEMENT S'IL Y A UN LIAISON CONTIGUE)	SECTEURS DE LINEAIRES COMMERCIAUX	SECTEUR A CARACTERE PAYSAGER (EURALLIE 2)
LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE	COULOR HAUTE TENSION	SECTEUR D'ESPACE LIBRE (HAUTE BORNE)
RCP1 (RIVES DE LA HAUTE DEULLE)	CONDUITE D'EAU FUTURE	LOCALISATION PROJETEE DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET GENERAL
RCP2 (RIVES DE LA HAUTE DEULLE)	CHEMINEMENT PIETON EXISTANT OU A CREER	ESPACES PUBLICS (TRACE SUSCEPTIBLE D'AJUSTEMENT)
ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS	PROLONGEMENT DE VOIES OU ACCES (VOIE PRINCIPALE, VOIE DE DEBORDS, URBANISME PIETON...)	VOIRIE OPTIONNELLE
CONTINUITÉ BÂTIE	PERSPECTIVE A ORGANISER	ESPACES VERTS
ANGLE DE DEPART DES CONSTRUCTIONS	BATIMENTS A CONSERVER	AUTRES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL
CLOTURE IMPOSEE		
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ONA, RACINE)		
EMPRISES BÂTIES	LIMITE COMMUNALE	
VOIES D'EAU (RIVIERES, CANAUX, PLEINS D'EAU...)	LIMITE PARCELLAIRE	

E.C.H.E.L.L.E. : 1:10000

LE PROJET P.L.U. DES COMMUNES PERIPHERIQUES EST PORTE A TITRE INDICATIF

7.3. Diagnostics



iii. 9 : Répartition Habitat, Equipements et Industries sur le site (Photo aérienne LMCU ; cartographie : Lorthiois, Neff)



1. Gravière
2. Port de Lille (stockage)
3. Chrono-fers (service d'acier)
4. AEFS
5. Walker (pièces automobiles)
6. FRICHE

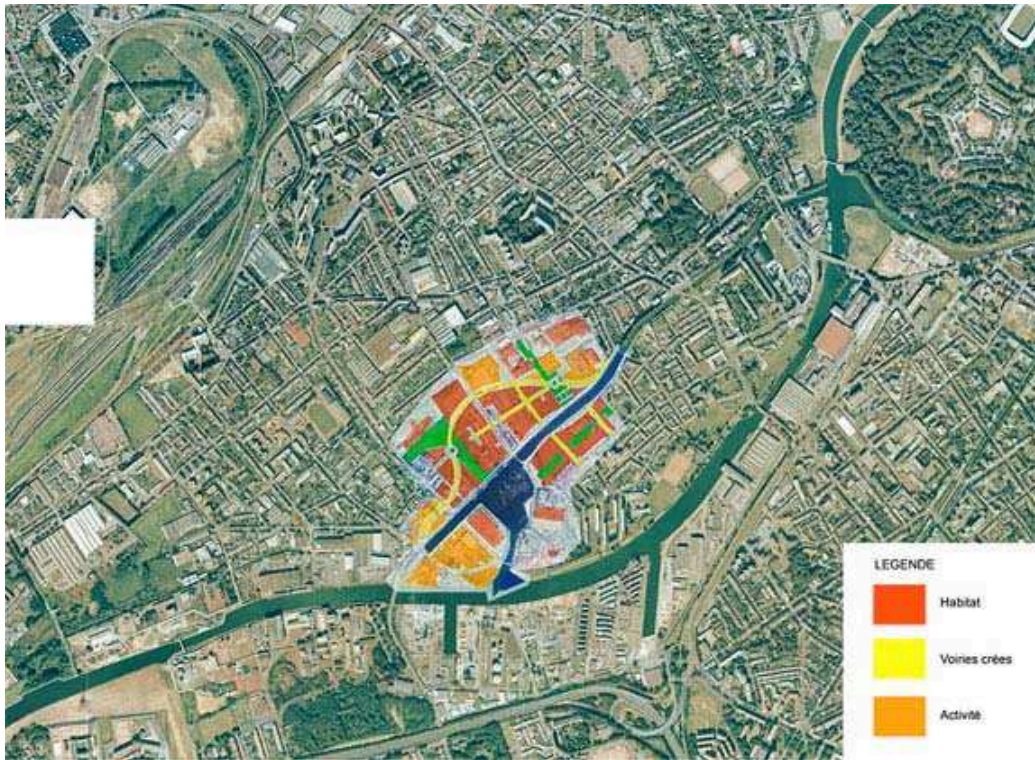
7. MORY. Combustibles
8. Café MEO
9. Transformation plastique
10. J&M Montpellier
11. Stockage matériaux construction
12. JLM

13. Matériaux de construction
14. Danone
15. Transformation plastiques
16. Lille tertiaire
17. France Telecom
18. Leblan, textile (FRICHE)

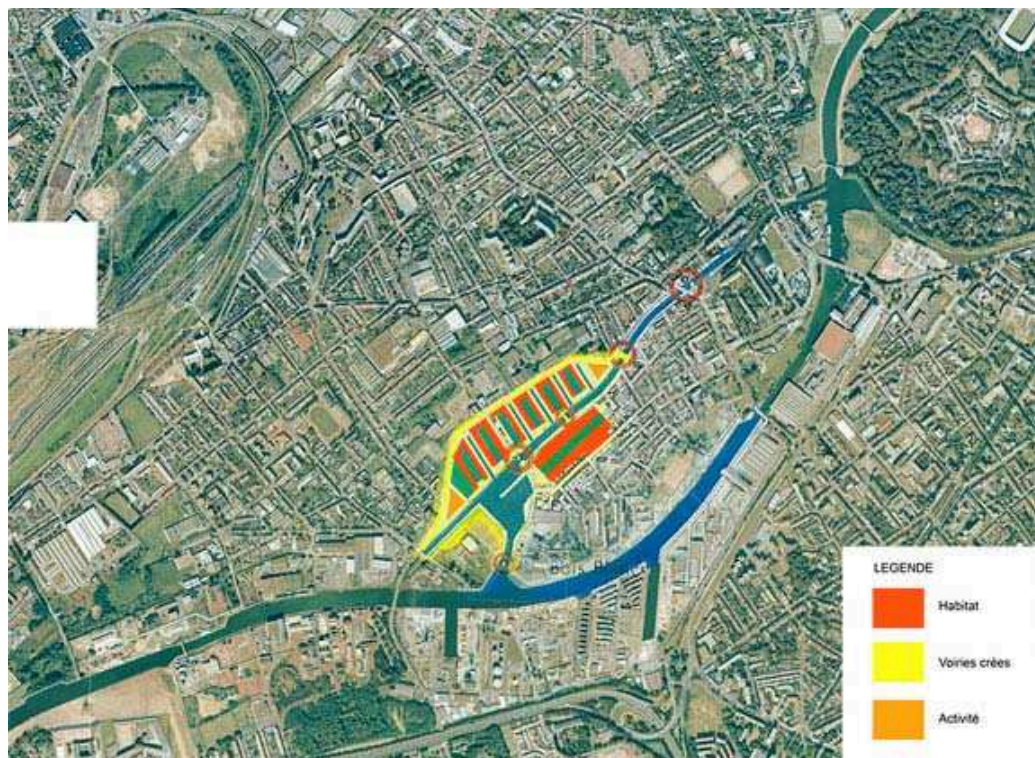
19. EDF/GDF
20. FERRATELLI peinture- décoration / revêtement sols et murs
21. Atelier charpentier, bois
22. MORY, combustibles
23. STANDARD (FRICHE)
24. Contrôle technique automobile
25. EDBRO Atelier réparation automobile
26. ASTURIENNE (Produits de toiture)
27. DUPONT (Sanitaire et chauffage)
28. DCTM (construction et travaux métalliques)
29. HAVET (aluminium)
30. FAUVIER SETREM
31. DUMANOIS, construction et travaux métalliques
32. Matériel d'entreprise
33. AGA (gaz aluminium)
34. Abandonné
35. FREMICOVER (Câblerie, cordonnerie)
36. FRICHE
37. BOLLEN. Fabrication industrielle, construction métallique
38. Salons funéraires de Canteleu

iii. 10 : Plan Germe & JAM sur la zone d'étude urbaine (Photo aérienne LMCU ; cartographie : Lorthiois, Neff)

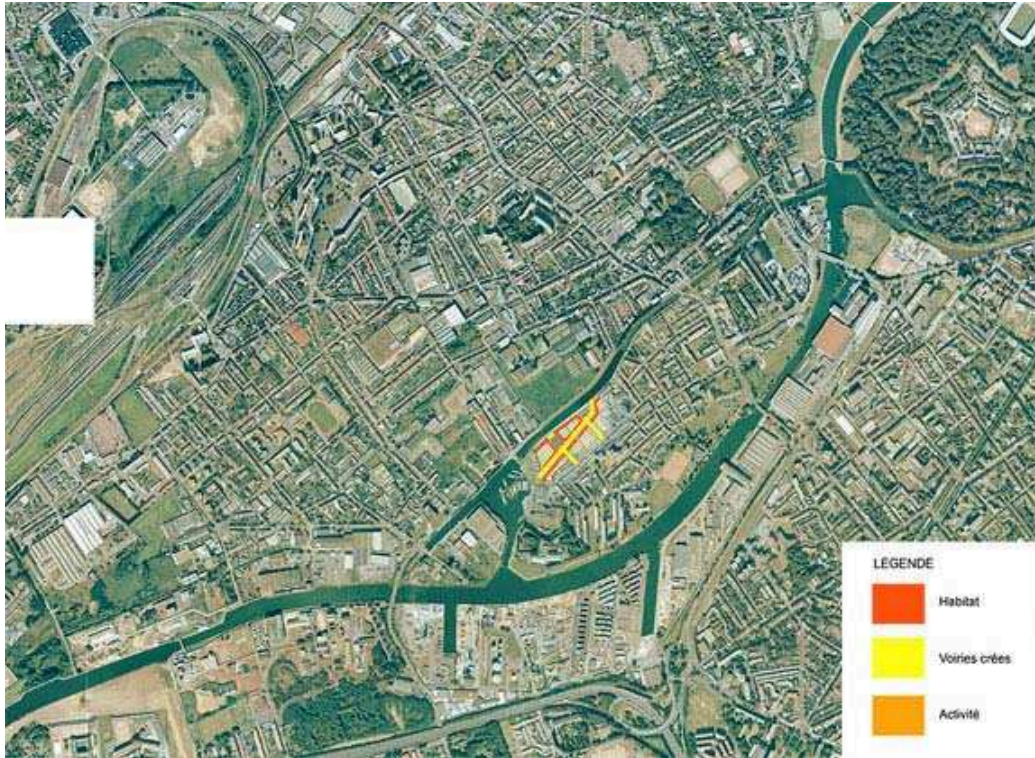
7.4. Études antérieures



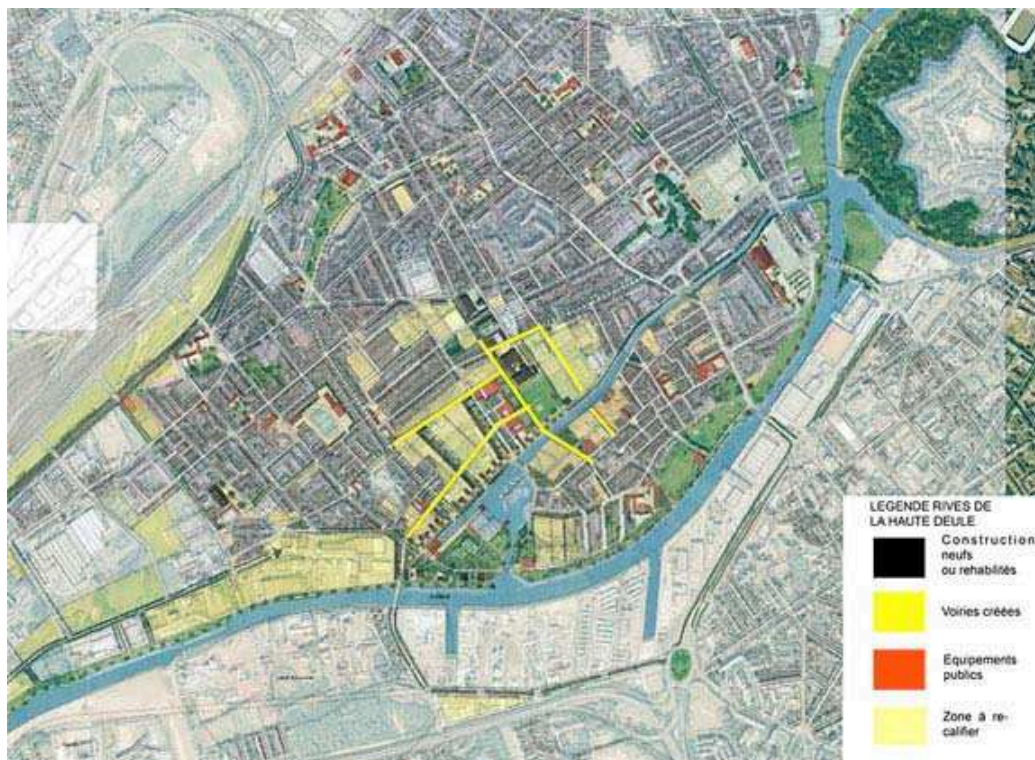
iii. 11 : Etude SAEN – Urba Linéa, 1990 (Photo aérienne LMCU ; cartographie : Lorthiois, Neff)



iii. 12 : « Village des Medias pour les Jeux Olympiques de 2004 », 1996 (Photo LMCU ; cartographie : Lorthiois, Neff)

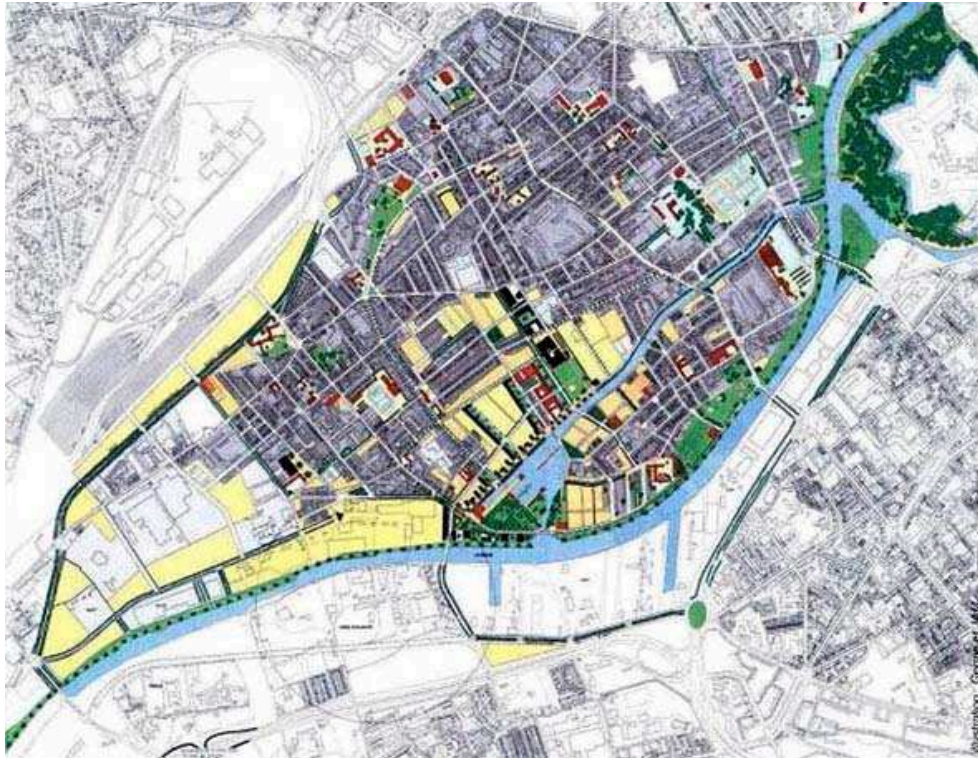


iii. 13 : Etude SORELI – Urba Linéa, 1998 (Photo aérienne LMCU ; cartographie : Lorthois, Neff)



iii. 14 : Plan Germe & JAM sur la zone d'étude urbaine (Photo aérienne LMCU ; cartographie : Lorthois, Neff)

7.5. Plans d'opérations

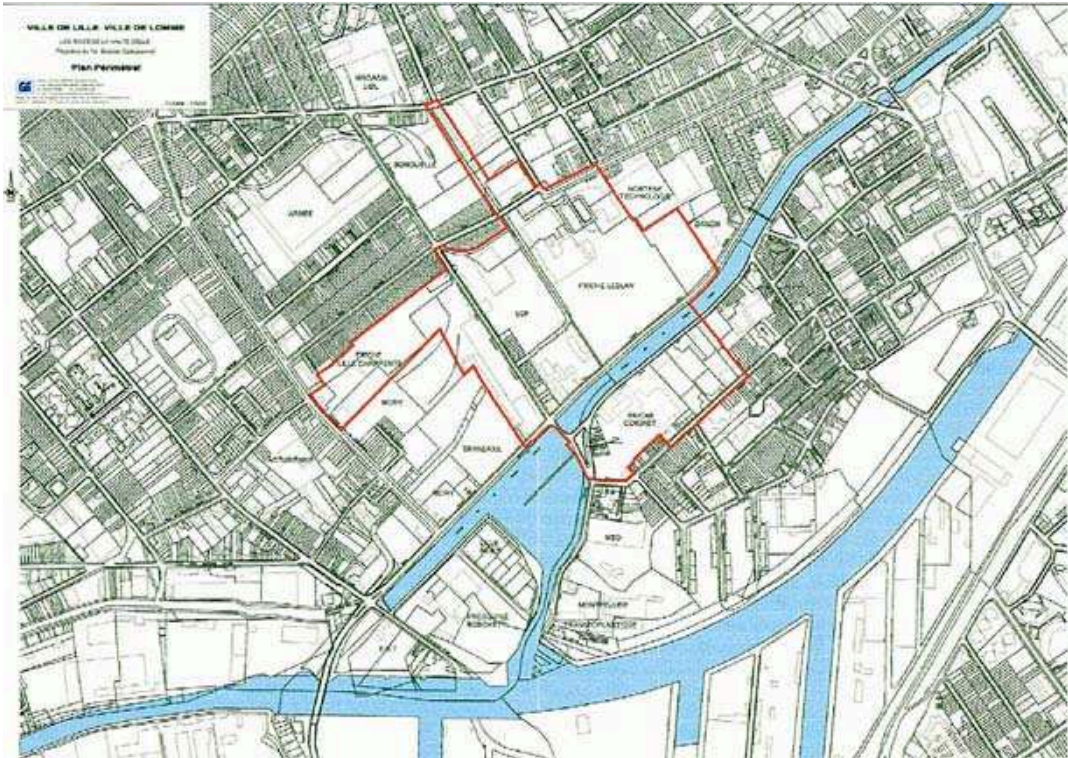


ill. 15 : Plan de référence produit par les équipes Germe&JAM –2000-



ill. 16 : Vue perspective du projet de Germe&JAM, un nouveau défi pour LMCU

Plan d'opération : premier secteur opérationnel



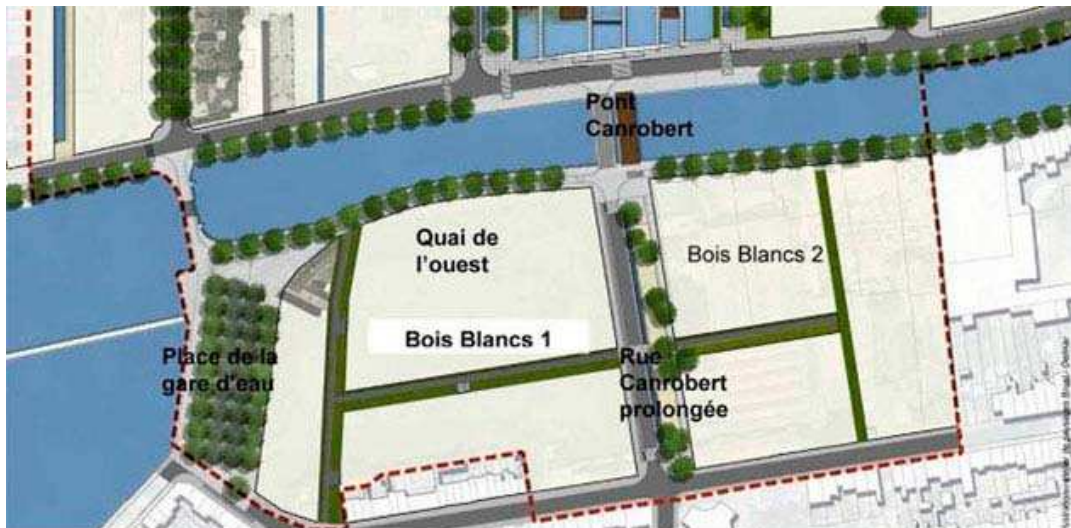
ill. 17 : Le Premier Secteur Opérationnel de 25 hectares concerne les villes de Lille et Lomme (Source : SORELI)



ill. 18 : première version du PLU du premier secteur opérationnel



iii. 19 : Le premier secteur opérationnel de la ZAC des Rives de la Haute Deûle (en jaune). En gris, la position des usines.



iii. 20 : Les opérations Bois Blancs 1 et 2 : espaces publics, nouvelles voiries et pont Canrobert (Source :SORELI)

8. Iconographie



ill. 21 : photo aérienne du périmètre (Source : LMCU)



ill. 22 : Vue aérienne du site à reconquérir : le Marais, Canteleu les Bois Blancs, et les alentours



Vue sur la friche Coignet depuis le Quai de l'Ouest (Photo : Lorthiois, Neff)



iii. 23 : Perspective depuis la friche Coignet et la rue des Bois Blancs vers l'usine Leblan – Lafont (doc. SORELI)



Le château de l'industrie Le Blan – Lafont en 2006 (Photo : Lorthiois, Neff)



iii. 24 : La place Nouvelles Technologies, au fond apparaît l'ensemble Le Blan – Lafont (Source : SORELI)



Vue du quai de l'Ouest depuis le Bras Canteleu (Photo : Lorthiois, Neff)



iii. 25 : Quai de l'ouest et aménagement de la gare d'eau (Source : SORELI)

9. Bibliographie

9.1. Études et rapports

SAEN (Société d'Aménagement et d'équipement du Nord), *Dossier d'intention Rives de la Haute Deûle, Lille Bois Blancs/Marais de Lomme*, commande pour LMCU, mars 1991.

Urba Linéa, *Etude d'urbanisme préalable à la réalisation d'une opération d'aménagement et d'urbanisme sur les quartiers des Bois Blancs/Canteleu à Lille et au Marais à Lomme*, Analyse urbaine et orientations pour l'aménagement, schéma directeur d'aménagement, pour la SAEN à Lille, mai 1992.

Urba Linéa, SORELI, *Etude de faisabilité de restructuration et de Requalification Urbaine, réaménagement de la friche Coignet*, pour Lille Métropole Communauté Urbaine et la ville de Lille, mai 1998.

A.C. Ingenierie, Kaszynski (R.), Nervures et ISIS, *Etude globale d'urbanisme, secteur des Rives de la Haute Deûle, Conditions d'accessibilité au site*, pour Lille Métropole Communauté Urbaine, août 2000.

Cabinet Sandt et associés, Profil Ingenierie, EURICA, *Les Rives de la Haute Deûle, Rapport intermédiaire*, pour Lille Métropole Communauté Urbaine, octobre 2000.

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, *Schéma directeur du développement et d'urbanisme de la métropole lilloise*, Lille, 2002.

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, *Guide de renouvellement Urbain durable*, Tome 1-2, 2000

Communauté Urbaine de Lille, *Plan d'occupation des sols de Lille*, 1990

Communauté Urbaine de Lille, *Plan d'occupation des sols de Lille*, 1998

Declerc (Carole), *Le quartier des Bois Blancs*, mémoire de recherche, Ecole d'architecture de Lille, 24 octobre 1997.

Jullien (Béatrice) et Devillers (Marina) sous la direction de, *Analyse urbaine, Quartier des Bois Blancs*, rapport des étudiants de l'Ecole d'architecture de Lille, 1998.

Jullien (Béatrice) et Renaud (Jean-François) sous la direction de, *Le quartier des Bois Blancs, si loin si proche...*, rapport d'année DPLG des étudiants de l'Ecole d'architecture de Lille, juin 2001.

Lenne-Haziza (Michelle), S.C.P., Maes (H.) et Duriez (M.), ASSOCIATION « Habiter M.A.D. à Lille et Lille quartier des Bois Blancs », *Orientations pour un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme*, conseil de quartier, avril 1991.

Lille Métropole Communauté Urbaine – Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement et Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, *Site des Rives de la Haute Deûle à Lille et Lomme – Atlas*, août 2000.

Lille Métropole Communauté Urbaine, *Secteur des Rives de la Haute Deûle, valorisation de la voie d'eau*, septembre 2000.

Lille Métropole Communauté Urbaine, *Plan Local d'Urbanisme de Lille*, 2007.

Lorthiois (Eloïse), *Regeneration of the River Clyde in Glasgow*, mémoire Erasmus, 2006.

Neff (Katharina), *Amersfoort, fiche d'analyse*, Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Lille, 2007.

PUCA, *Expérimentation d'une démarche de qualité environnementale dans des opérations d'aménagement, fiche Bilan d'appel à Projet*, novembre 2006, p. 12-19.

SORELI, *Rives de la Haute Deûle Euratechnologie Leblan - Lafont, Programme d'aménagement du premier secteur*, www.ville-lomme.fr, juillet 2006.

SORELI, *Quartier des Bois Blancs, Etude sur la reconquête du site Coignet*, juillet 1998.

SORELI, Lille Métropole Communauté Urbaine, *Etude pré-opérationnelle pour la requalification de la friche Coignet, Quartier des Bois Blancs*, Comité de pilotage de 4 décembre 1998, décembre 1998.

« Aménagement du site « Rive de la Haute Deule », Lille – Bois-Blanc – Canteleu – Lomme-Le Marais », *réunion de travail du 8 mars 1993*

9.2. Ouvrages

Lemoine (Jean-Pierre), *Lomme*, St Cyr sur Loire, éd. A. Sutton, 2002, 128 p.

Un nouvel art de ville, Le projet urbain de Lille, Ville de Lille, préface de Martine Aubry, janvier 2005.

9.3. Revue de presse

Presse généraliste régionale

« Euratechnologies : la cathédrale de l'e-business se prépare... », *La Voix du Nord*, 13 juin 2007.

Moniez (Laurie), « Rives de la Haute Deûle : Pour des logements moins énergivores », *Nord Eclair*, 25 janvier 2007.

« Les rives de la Haute-Deûle, un nouveau quartier », *La Voix du Nord*, 13 juin 2007.

Aballain (O.) et Behague (C.), « ZAC de luxe pour nouvelles technologies », *20 minutes*, 13 juin 2006.

Deseure (Benoît), « Rives de la Haute Deûle : L'heure de l'enquête », *La Voix du Nord*, 22 Juillet 2004

Rivière (Jean-Marc), « La réhabilitation du quartier Racontée aux Habitants », *La Voix du Nord*, 10 et 11 novembre 2002

« Leblan - Lafont : premier acte », *La Voix du Nord*, 8 Octobre 2002

« Lomme : rénovation de l'usine Le Blan-Lafont qui accueillera Euratechnologies en 2005 », *La Voix du Nord*, 8 octobre 2002.

La Voix du Nord, 18 Octobre 2001

« Enquête publique pour Euratechnologies », *La Voix du Nord*, 12 décembre 2000.

Varnier (Sébastien), « L'e-business arrive en ville ! », *La Voix du Nord*, 18 septembre 1999

« David Avital : le défricheur des villes », *La Voix du Nord*, 11 février 1986

« Histoire On y filait le coton... », *La Voix du Nord*, 18 juillet 2005

Presse institutionnelle

« Le projet Digiport : agence de développement des TIC. Euratechnologies », *Face*, 1er avril 2001.

Presse spécialisée

Defrennes (Geoffroy), « Microsoft installe à Lille un gros incubateur de start-up », *Le Monde*, 22 avril 2008»

Loréal (Annick), « Lille-Lomme, activités et habitat entre faubourgs et canal », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n°5276, 7 janvier 2005, p. 30-31.

9.4. Sites internet consultés

<http://www.soreli.fr>

http://www.cudl-lille.fr/gallery_files/site/70251/83925.pdf

<http://www.mairie-lille.fr/LillePratique/S02/rubriques071002/04.html>

http://www.digiport.org/SHARED/MAJ_EDITORIAL/Pdf/euratechnologies.pdf

http://lille-online.fautvoir.com/article.php3?id_article=397

http://www.ville_lambersart.fr

<http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/cartesZUS/zus344.pdf> (INSEE)

http://www.insee.fr/fr/insee_regions/nord-pas-de-calais/rfc/docs/05-98.pdf

http://www.lille-metropole-2015.org/ADU/travaux/Emploi_chomage/synthese_part4.pdf