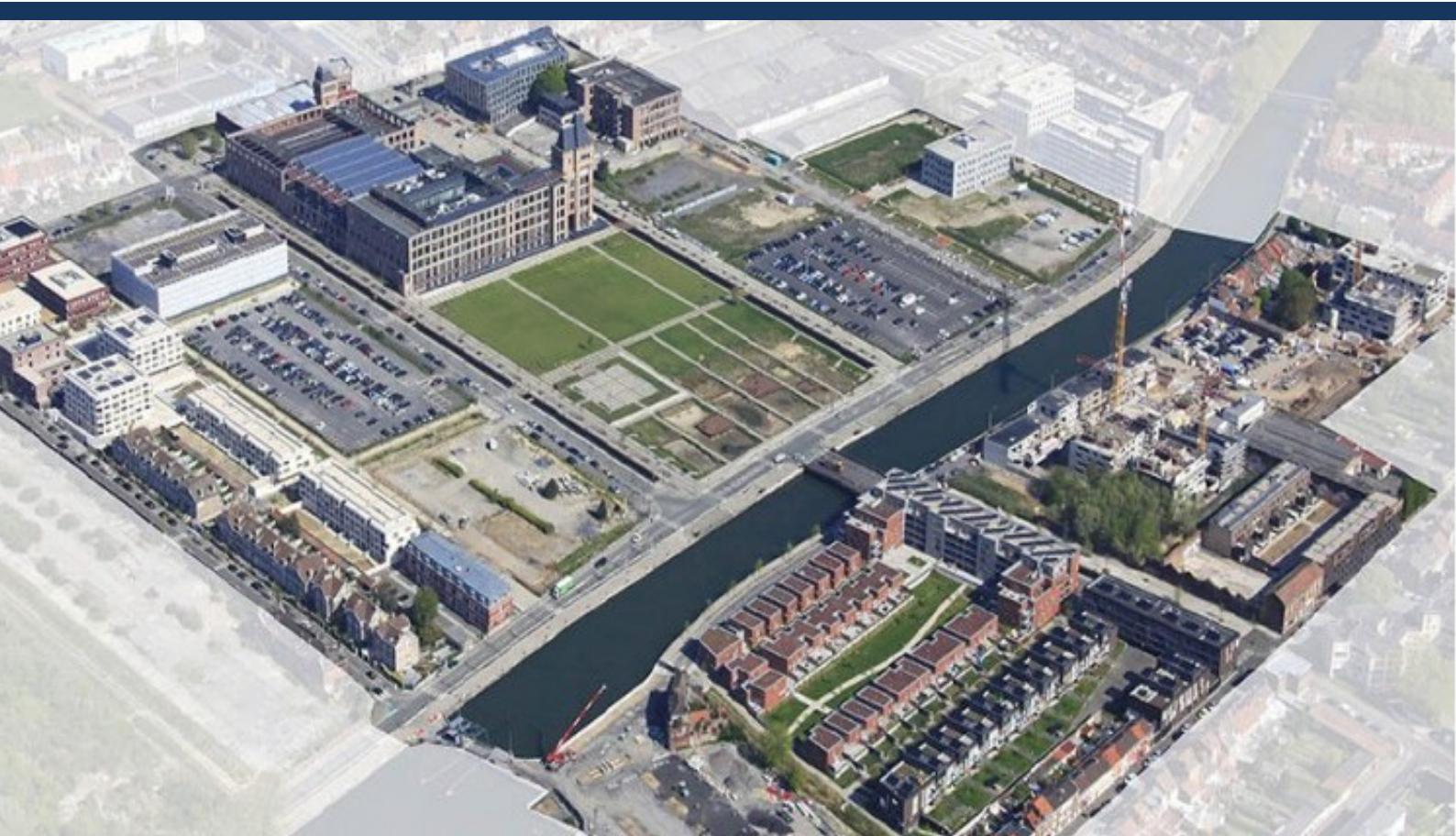


# ANALYSE DE PROJET URBAIN

## LES RIVES DE LA HAUTE DEULE

2005\_2025



Professeurs: Jacques TELLER

Joël PRIVOT

Année universitaire: 2016 - 2017

Miora RABARY

MSUAT

**TABLE DES MATIERES****Sommaire**

INTRODUCTION.....	3
1. Présentation du contexte urbain .....	4
a. Le secteur des "Rives de la Haute Deûle" .....	4
b. La présence de l'eau au cœur du projet .....	8
c. La programmation du territoire .....	12
2. Historique du cas traité.....	17
3. Principaux enjeux à l'échelle de la ville .....	19
4. Cartographie des acteurs du projet .....	21
5. Outils urbanistiques.....	23
6. Principales leçons .....	25
7. Sources et références .....	25
CONCLUSION .....	27
ANNEXES .....	i

## INTRODUCTION

Depuis quelques décennies, le concept de Ville Renouvelée oriente largement l'action publique en matière de développement urbain. Ecoquartier aujourd'hui reconnu, le secteur des Rives de la Haute Deûle, situé à l'Ouest de l'agglomération lilloise a connu au fil des années une métamorphose importante.

Dans le site de friche industrielle que représente ce secteur , la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Lille et la commune associée de Lomme ont créé un nouveau quartier avec l'ensemble de fonctions urbaines: logements répondant à tous les besoins, activités économiques, commerces, espaces publics qui s'appuient sur l'armature paysagère et environnementale du lieu.

Entre les différentes interrogations sur comment (re)faire la ville? comment travailler sur un territoire en friches? et comment traiter la présence mémorielle de l'eau, l'originalité de la démarche Lilloise s'explique par la conjugaison entre la recherche de l'innovation, la préservation de l'héritage industriel et le soucis de respecter les critères d'un développement durable.

## 1. Présentation du contexte urbain

### a. Le secteur des "Rives de la Haute Deûle"

Le secteur des "Rives de la Haute Deûle" situé au Sud-ouest de l'agglomération lilloise, s'étend sur une centaine d'hectares de part et d'autre du canal de la Deûle, entre les villes de Lille et de Lomme, au point de rencontre entre les quartiers Bois Blanc et Canteleu à Lille, et ceux du Marais et du Mont à Camp à Lomme.

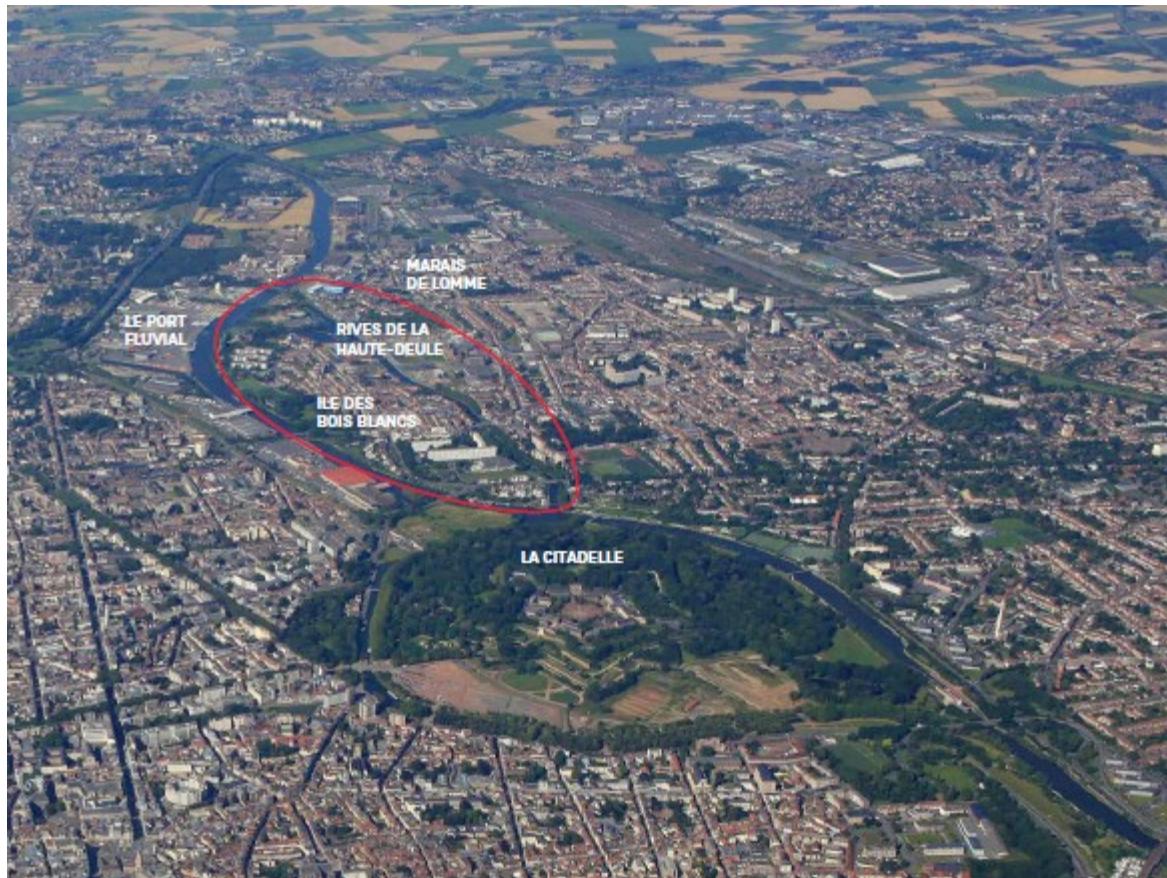
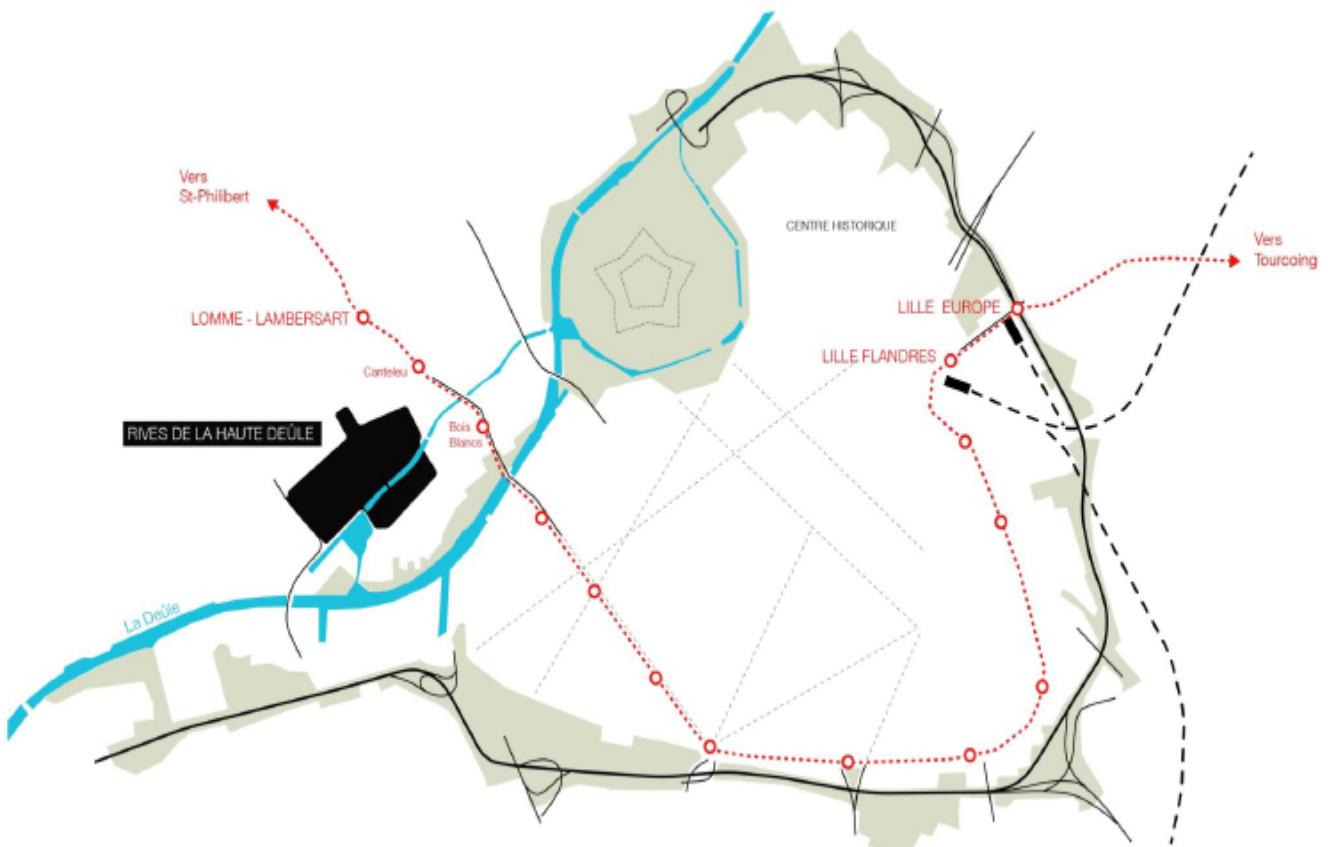


Figure 1. Localisation du secteur " Les Rives de la Haute Deûle"

Les rives de la Haute Deûle constitue un territoire spécifique, marqué à la fois par son histoire industrielle, et sa situation exceptionnelle au bord du Canal de la Deûle, à proximité du centre-ville de Lille et des grands axes de transport.



**Figure 2. " Les Rives de la Haute Deûle " : un territoire spécifique**

(Source : Atelier Pranlas Descours Architectes)

Le tissu urbain que l'on y retrouve résulte d'un développement industriel intense au XIXe siècle. Il se compose d'habitat ouvrier, d'usines en activité et de friches industrielles. Et aujourd'hui, ces vastes terrains représentent un important potentiel foncier au cœur de la métropole.



**Figure 3. Un tissu urbain résultant d'un développement industriel intense au XIXe siècle**

(Source: Lille d'antan)

En effet, après avoir connu de profondes mutations suite à la disparition progressive de son tissu d'activités, ce site fait depuis de nombreuses années l'objet d'un renouvellement urbain profond, où l'ancien caractère industriel des lieux et la présence de l'eau sont de véritables composants du projet urbain.

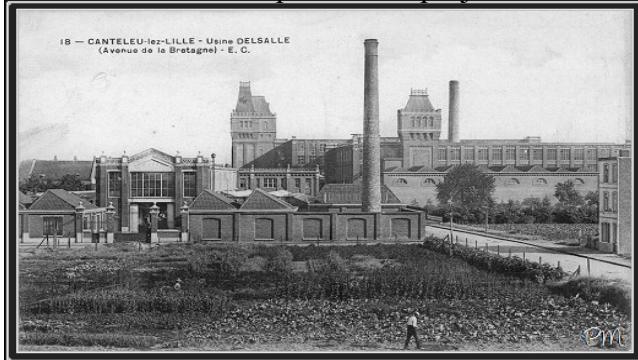


Figure 4. Patrimoine industriel à valoriser



Figure 5. Présence mémorielle de l'eau

(Source: *Lille d'antan*)

L'ensemble des études menées sur le secteur ainsi que l'élaboration du plan de référence pour l'aménagement des Rives de la Haute Deûle ont permis de déterminer un phasage identifiant une première tranche opérationnelle de 25 ha. Celle-ci constitue aujourd'hui ce qu'on appelle la "ZAC du 1er secteur opérationnel des Rives de la Haute Deûle", et comprend un programme mixte.

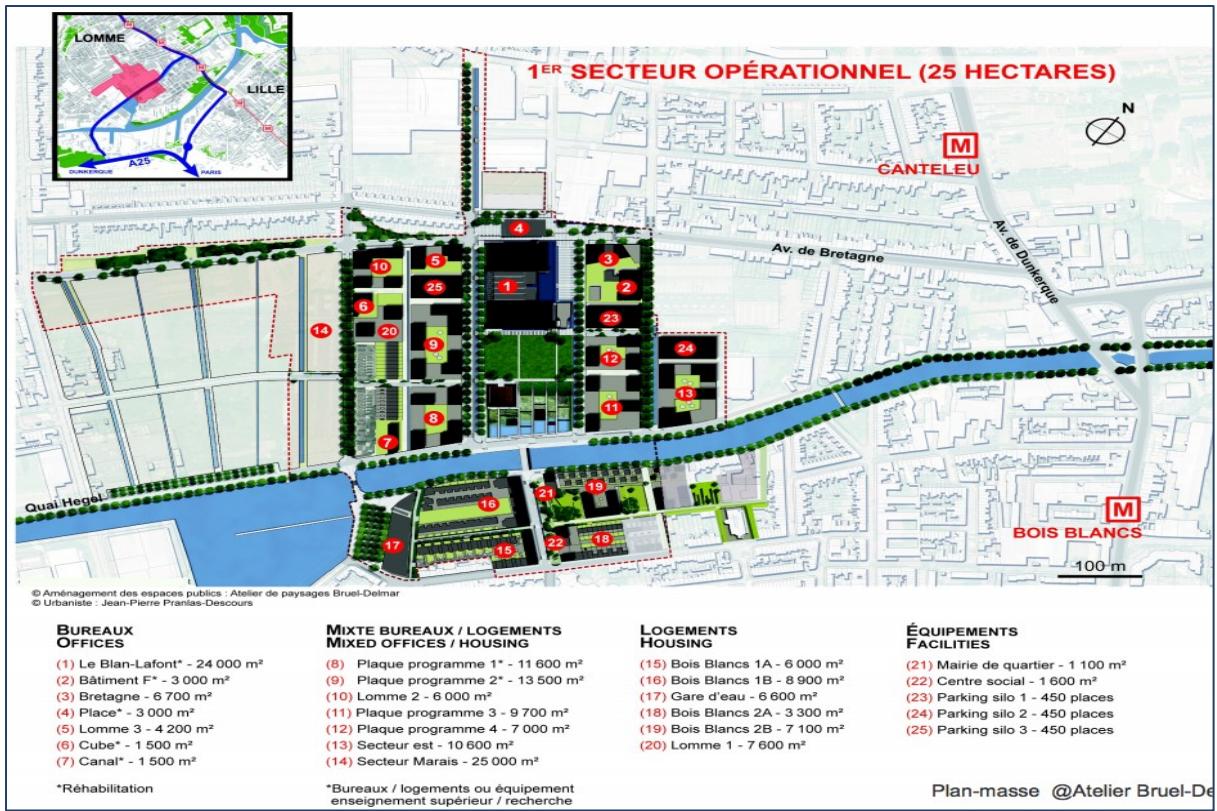


Figure 6. Premier secteur opérationnel des Rives de la Haute Deûle (Source: *Lille Métropole*)

Le projet a été élaboré autour de la volonté de mettre en œuvre les atouts préexistants du site. Une double ambition a donc guidé la politique ambitieuse de reconquête de ce secteur:

- le développement d'un pôle d'excellence économique de la Métropole Européenne de Lille dédiée au numérique: Euratechnologies, sur le site des anciennes usines( cf. figure 7);
- la mise en œuvre d'une vaste opération de renouvellement urbain ayant pour objectif de créer un quartier de ville attractif et durable, accueillant à la fois des logements, des équipements publics et des locaux d'activités (cf. Figure 8).



Figure 7. Euratechnologies : reconversion su site industriel des anciennes filatures lilloise en parc technologique sur le e-business.( Source: Projet Euratechnologies)



Figure 8. Ecoquartier les Rives de la Haute Deûle (Source: SORELI)

### b. La présence de l'eau au cœur du projet

La présence de l'eau est indéniable, tant dans l'histoire de ce quartier que dans sa configuration actuelle. En effet, elle a longtemps attiré des activités liées à l'industrie et aux transports: usine, activités portuaires et habitat ont cohabité le long du canal de la Deûle.

Cependant, la présence de l'eau a été essentiellement perçue comme une coupure, isolant le quartier des Bois Blancs du reste de la Ville de Lille. L'enjeu a donc été de minimiser ces effets de coupure pour recréer des continuités et parvenir à tisser des liens entre les quartiers. En effet, le projet des rives de la Haute Deûle s'appuie sur les traces de cette mémoire afin de s'inscrire dans une continuité identitaire des lieux habités, et à la fois renouveler cette expression de l'eau fédératrice des nouveaux aménagements.

L'écoquartier des rives de la Haute Deûle, associé au pôle d'excellence Euratechnologies, s'appuie donc sur une reconnaissance de l'eau comme élément fondateur et fédérateur des nouveaux aménagements et l'expression de la mémoire des lieux au travers d'espaces publics où transparaît le passé industriel lillois.

Le projet valorise la présence de l'eau et la met en valeur . Ici, le schéma de l'eau dicte l'orientation urbaine.

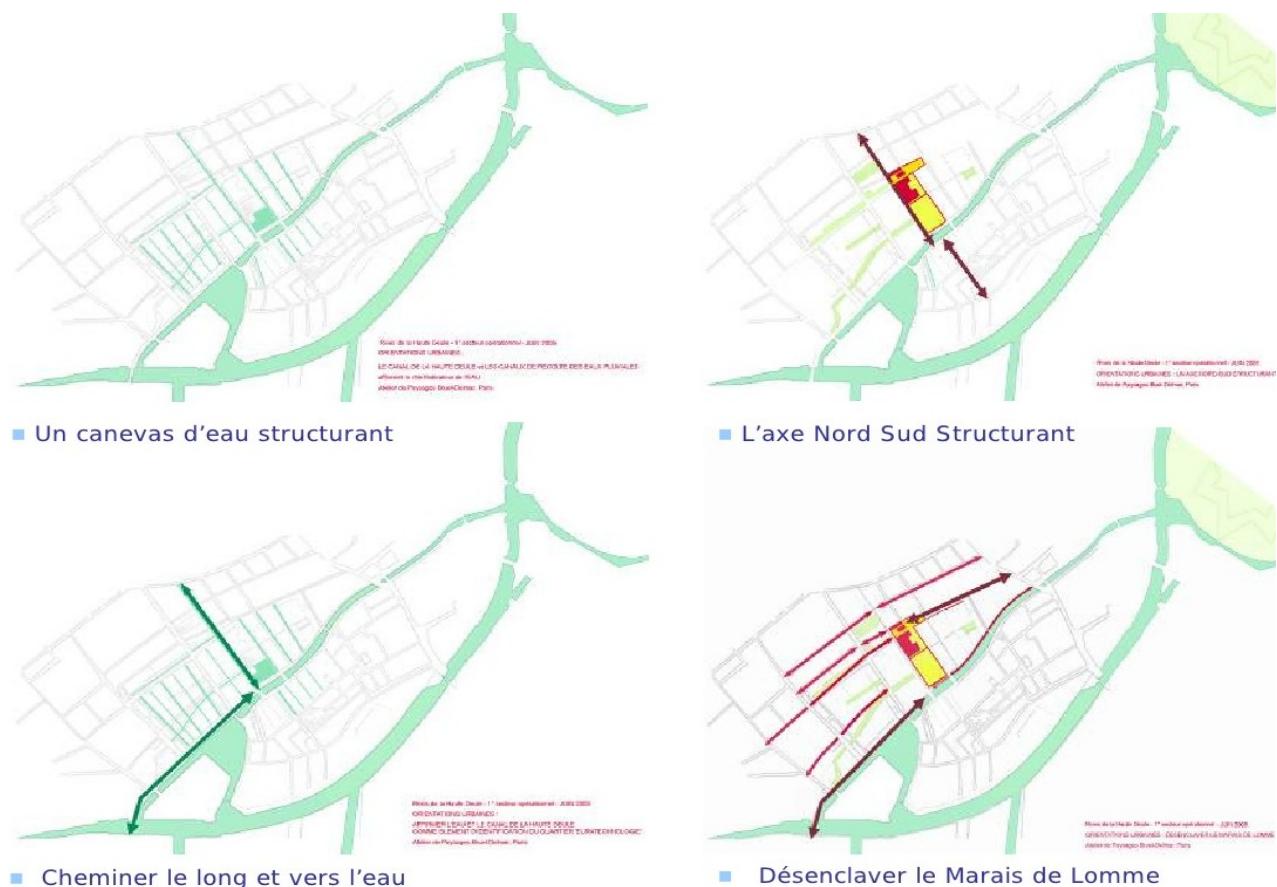


Figure 9. Orientation urbaine dictée par le schéma de l'eau (Source: Atelier de paysages Bruel Delmar)

Le schéma de recueil des Eaux Pluviales révèle le territoire et dicte les règles urbaines.



**Figure 10. Schéma hydraulique et bassin versant (Source: Atelier de paysages Bruel Delmar)**

Le projet passe par la valorisation et la mise en scène de la présence de l'eau, en la faisant pénétrer en cœur de quartier, à proximité des immeubles de logement et de bureau. Le Canal de la Deûle est ici considéré comme un élément d'accrochage. De par la présence de l'eau, un nouveau système d'assainissement est mis en place mais aussi un système d'espace public, dans la mémoire de fabrication du territoire.

En effet, la présence de l'eau dans ce nouveau quartier se traduit par plusieurs choix:

- la mise en place d'un système de noues plantées et de canaux suivant l'axe Nord-Sud pour recueillir la totalité des eaux pluviales en surface et qui constituent des éléments paysagers et structurant de l'espace public (cf. figure 11 et figure 12);

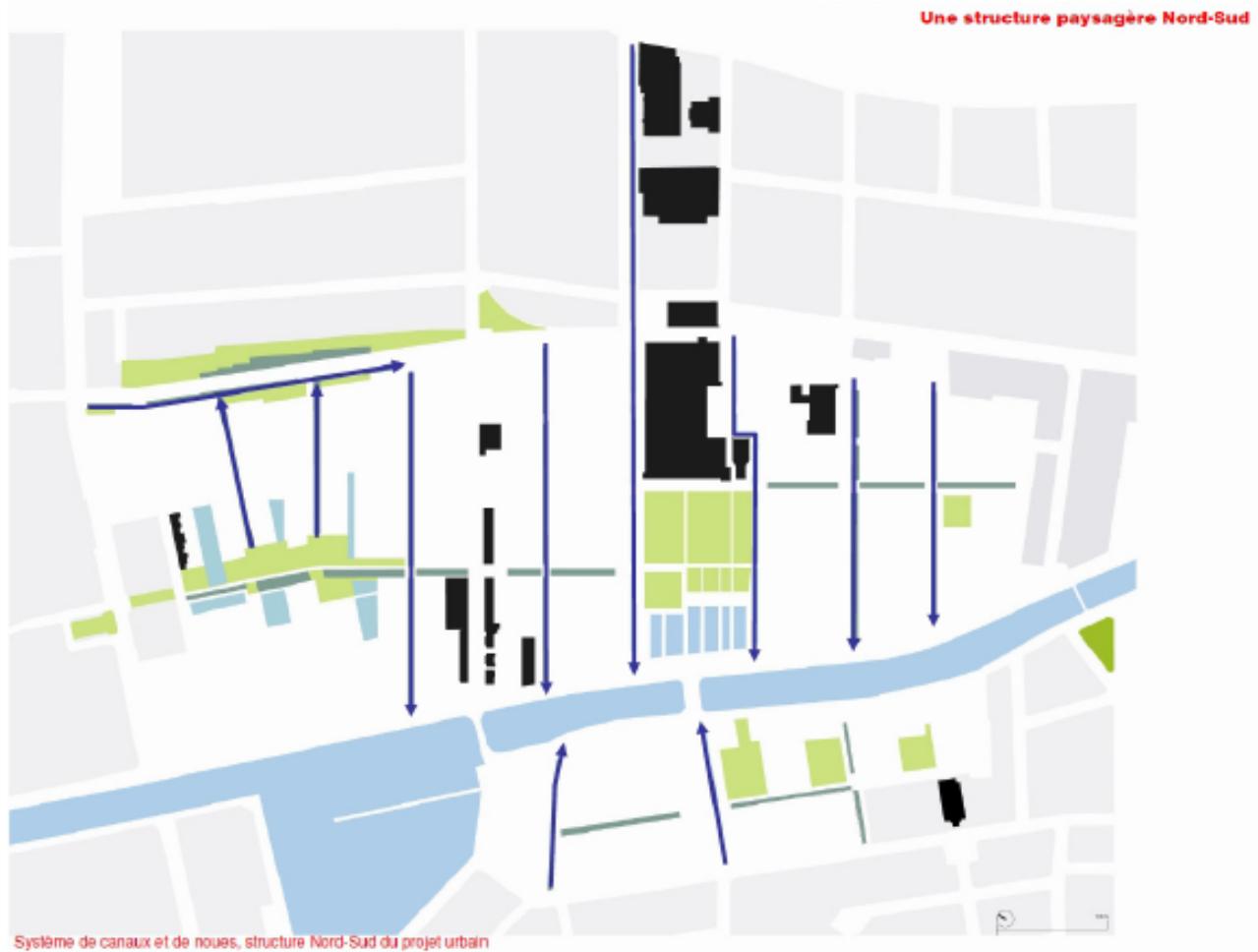


Figure 11. Système de noues plantées et de canaux (Source : Atelier Pranlas Descours Architectes)

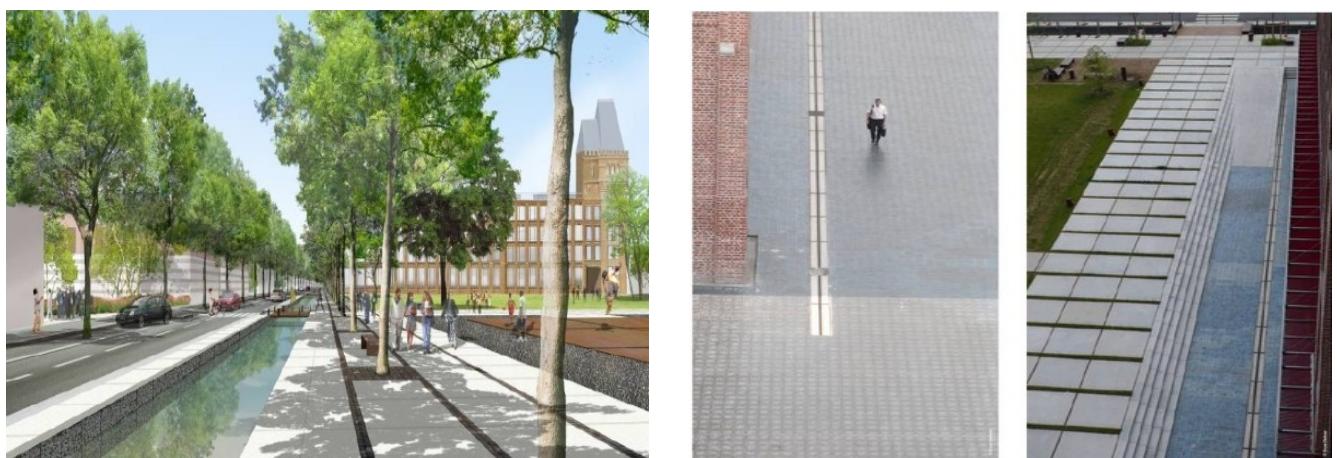


Figure 12. Canaux de récolte des EP, constituants des éléments paysagers et structurants de l'espace public.

(Source : Atelier Pranlas Descours Architectes)

- l'intégration de la gestion alternative des eaux pluviales, à travers la création de lieux singuliers comme le jardin d'eau , qui permet le traitement de l'eau récoltée dans les canaux suivant le principe de phytoremédiation, et destiné à être un lieu d'agrément et de promenade.



Figure 13. Jardin d'eau ((*Source: Atelier de paysages Bruel Delmar*)

Le jardin d'eau, joue le rôle de récole des eaux pluviales depuis les canaux , de dépollution par phytoremédiation, de stockage et régulation des rejets vers le canal de la Haute Deûle, mais aussi de jardin d'agrément et de support pédagogique . Il évolue au rythme des pluies et devient le lieu emblématique de ce travail sur l'eau. Sa végétation se bonifie chaque année, et les semis naturels des jeunes saules contribuent à l'établissement d'un écosystème dynamique.



**Figure 14. Bassin d'orage et de dépollution (*Source: Atelier de paysages Bruel Delmar*)**

La ZAC a été promue Ecoquartier par le ministère du développement durable en 2009 avec un prix sur le thème de l'eau.

### c. La programmation du territoire

Nous sommes ici dans une situation très caractéristique du patrimoine industriel. Dans les années 1990, si l'intention principale était de vouloir raser tous les bâtiments industriels qui n'étaient plus en fonction, il y a eu peu à peu une prise de conscience vers l'optique d'exploiter les bâtiments existant sur le site et de les transformer.

Le territoire est considéré comme fondation du projet urbain. Le découpage du nouveau quartier s'inscrit alors dans l'histoire urbaine des anciennes usines et des quartiers d'habitat ouvriers.

Cela s'est traduit dans un premier temps par la reconnaissance et la valorisation du patrimoine industriel. En effet, le site des anciennes filatures lilloise Leblan- Lafont a été reconvertis en parc technologique: Euratechnologies, le plus grand d'Europe, regroupant des entreprises liées au TIC, soit 160 entreprises et 3 600 emplois. Le projet associe au pôle d'excellences Euratechnologies les espaces publics qui le bordent, la grande pelouse et le jardin d'eau au sud, l'ancienne salle des fêtes et la place de Bretagne au nord. Une interactivité et une complémentarité se créent entre le bâtiment dédié aux entreprises de la haute technologie et les espaces publics ouverts au plus grand nombre.



Figure 15. La réhabilitation de l'ancienne filature Leblan Lafont (Source : Atelier Pranlas Descours Architectes )

Accompagnant et soulignant la structure urbaine générale, un ensemble de noues et de canaux se déversent dans le canal de la Deûle(cf. Figure 11) . Ils déterminent l'organisation de l'espace public. Le jardin d'eau et la grande pelouse constituent l'espace public de référence au sein du quartier.



Figure 16. Trame des principaux espaces publics (Source : Atelier Bruel Delmar )

Et pour donner une épaisseur paysagère au canal de la Deûle, des prolongements de la trame paysagère s'organise en cœur d'ilot sous forme d'espaces privatifs.

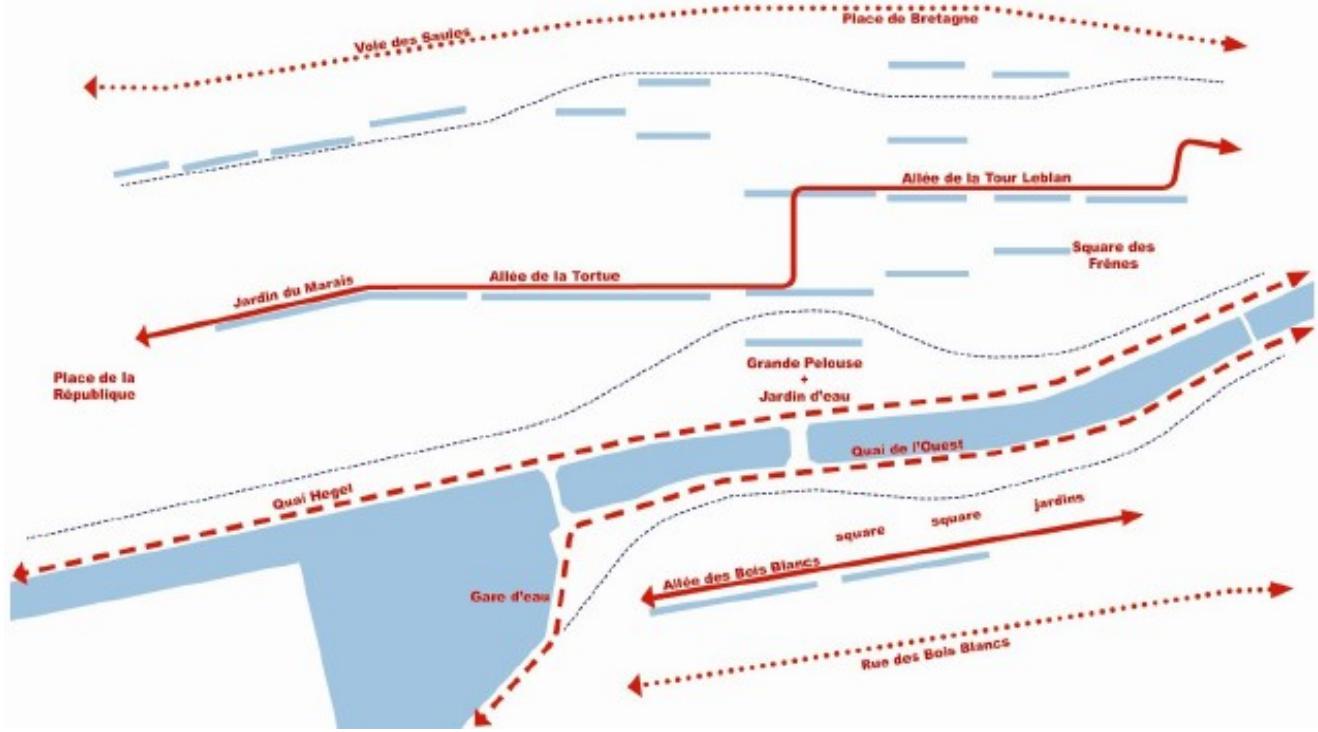


Figure 17. Epaisseur paysagère au canal de la Deûle (*Source : Atelier Bruel Delmar*)

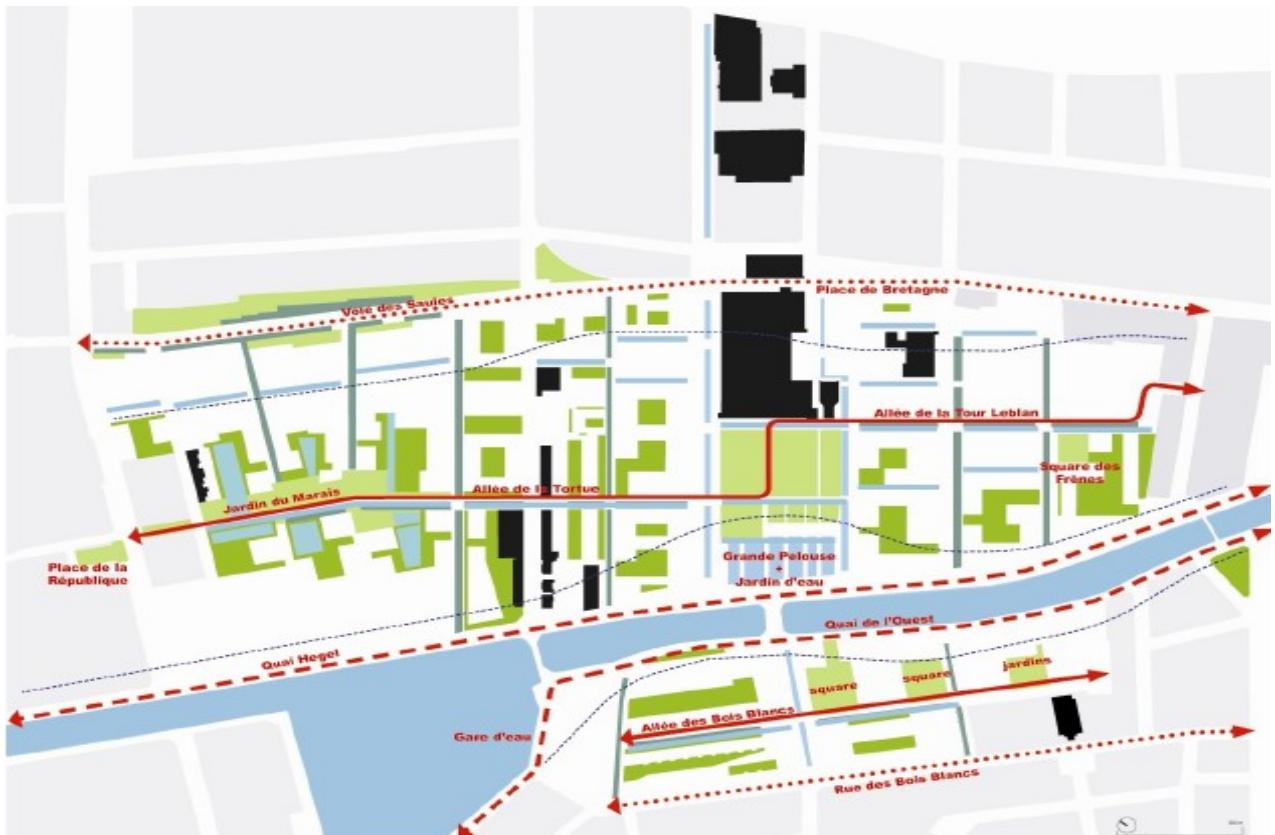


Figure 18. Prolongement de la trame paysagère en cœur d'îlot (*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*)

En ce qui concerne les îlots, ils ont été conçus selon la notion de plaques programmatiques, un principe d'urbanisation inspiré par les occupations industrielles, selon le respect d'occupation large au sol et un travail sur socle plein. Des patios sont créées afin de garantir un bon ensoleillement des locaux situés dans le socle. Ensuite, des volumes émergents sont mis en place.

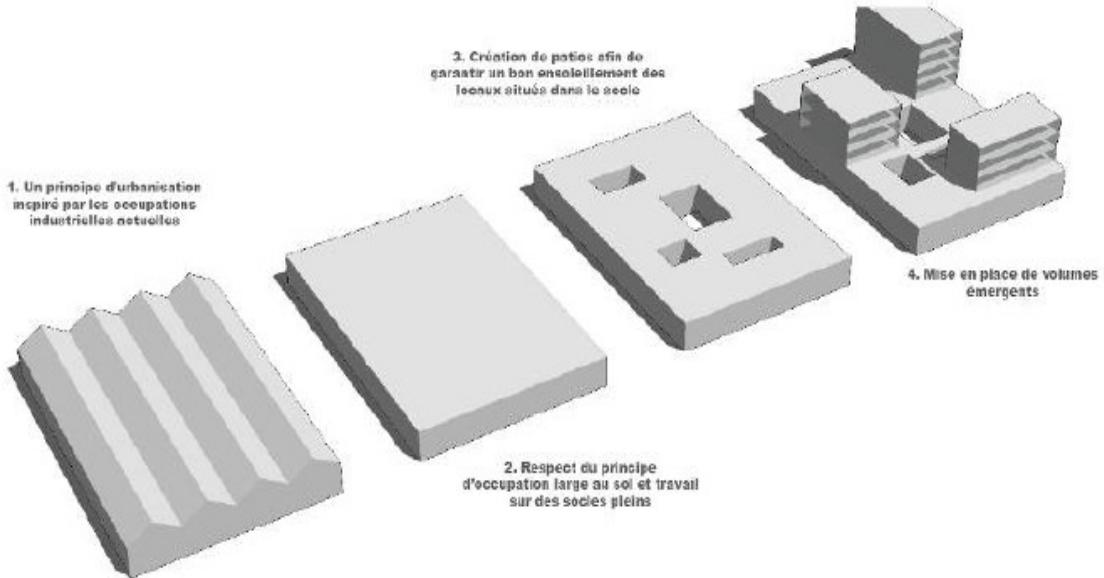


Figure 19. Notion de plaques programmatiques ((*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*)

La plaque programmatique constitue une échelle qui s'réfère d'une part aux vastes usines horizontales mais également à l'échelle du bâti résidentiel. Ainsi le niveau de référence bas, fixant l'épaisseur de la plaque reprend des gabarits résidentiels que l'on observe sur le site.

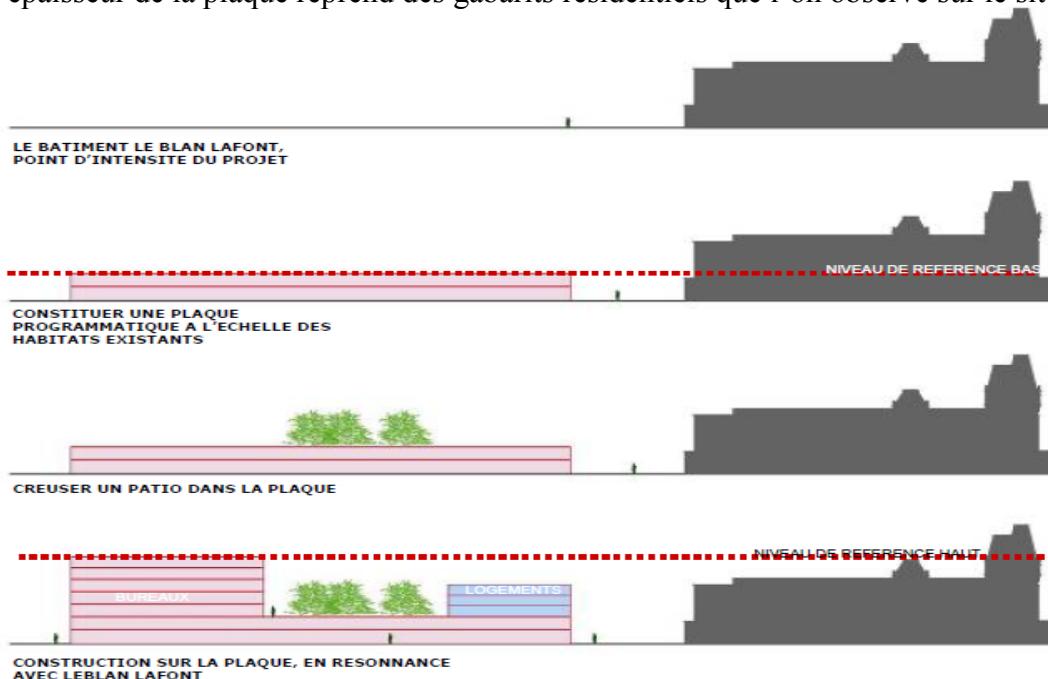


Figure 20. Une plaque programmatique à l'échelle des habitats existants (*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*)

Les plaques offrent des surfaces continues plus importantes pour des activités artisanales, des plateaux de bureaux ou des équipements publics. En effet, sur ces plaques peuvent se développer des programmes mixtes associant bureaux et logements. Ces plaques peuvent également recevoir des stationnements en RDC ou au 1<sup>er</sup> étage.

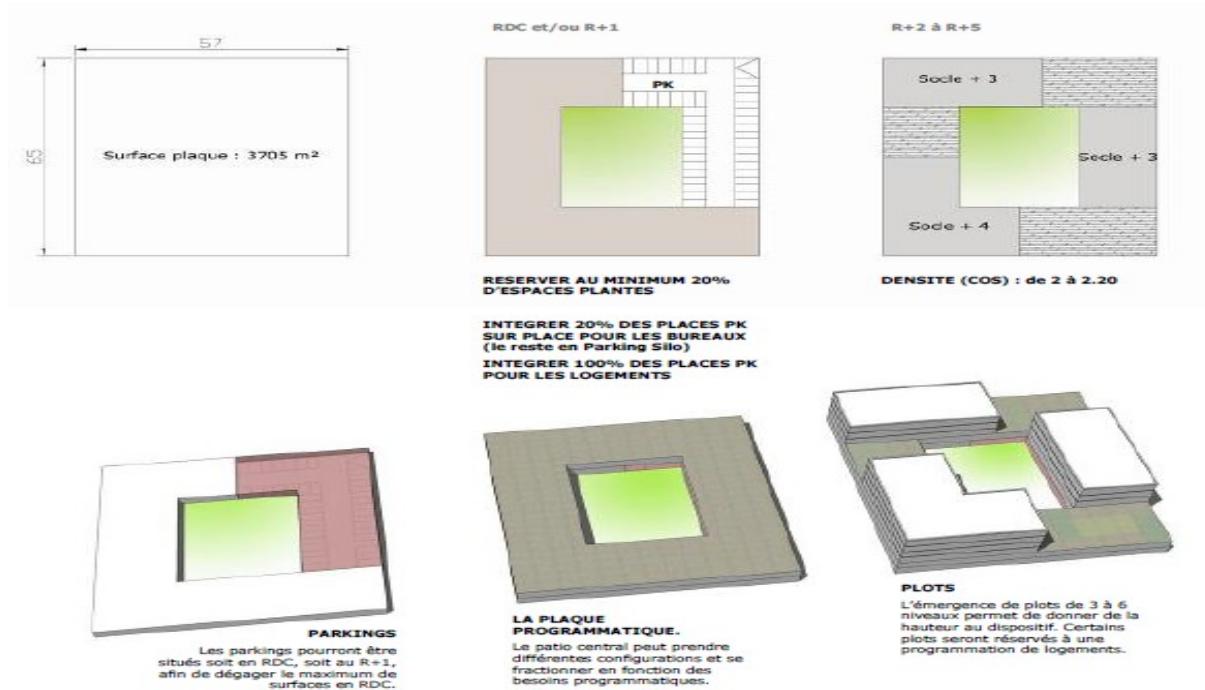


Figure 21. Configuration des plaques programmatiques (*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*)

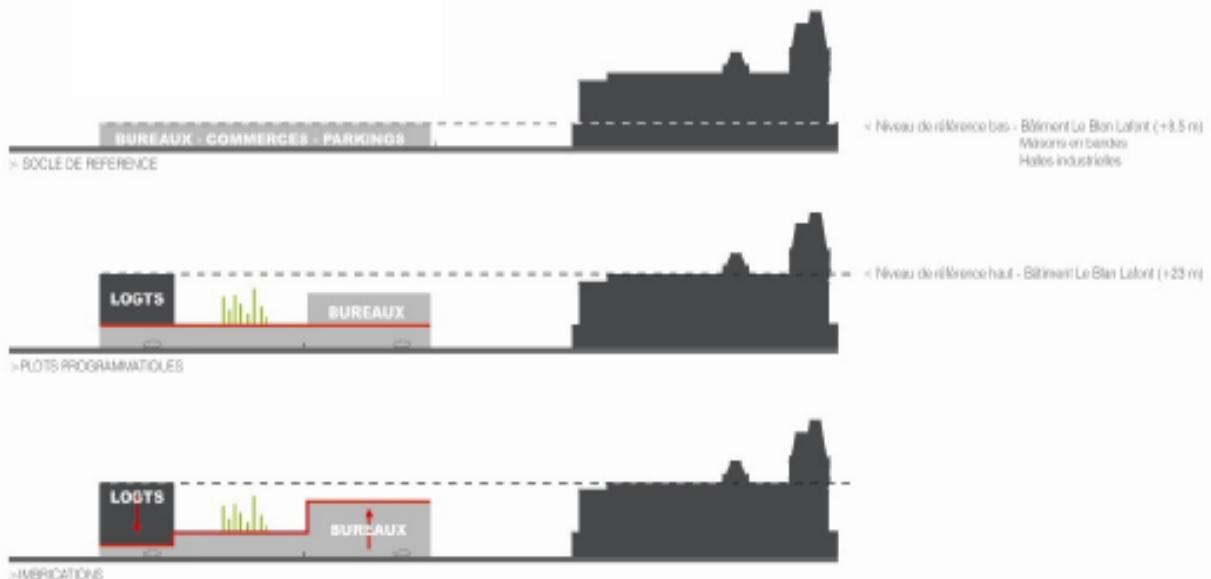


Figure 22. Variation des plaques programmatiques (*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*)

Enfin, le principe de plaque paysagère permet de constituer un sol d'usages et de paysages liés à la notion d'habitabilité et répond à une question plus technique liée au sol et à l'intégration du stationnement automobile .

Des plateformes sont ainsi proposées qui couvrent en partie les stationnements et viennent constituer une topographie artificielle de pontons en relation visuelle avec le canal. D'une certaine manière, cet épaississement du sol permet d'obtenir un cadrage paysager en cohérence avec les valeurs d'usages liées au logement .

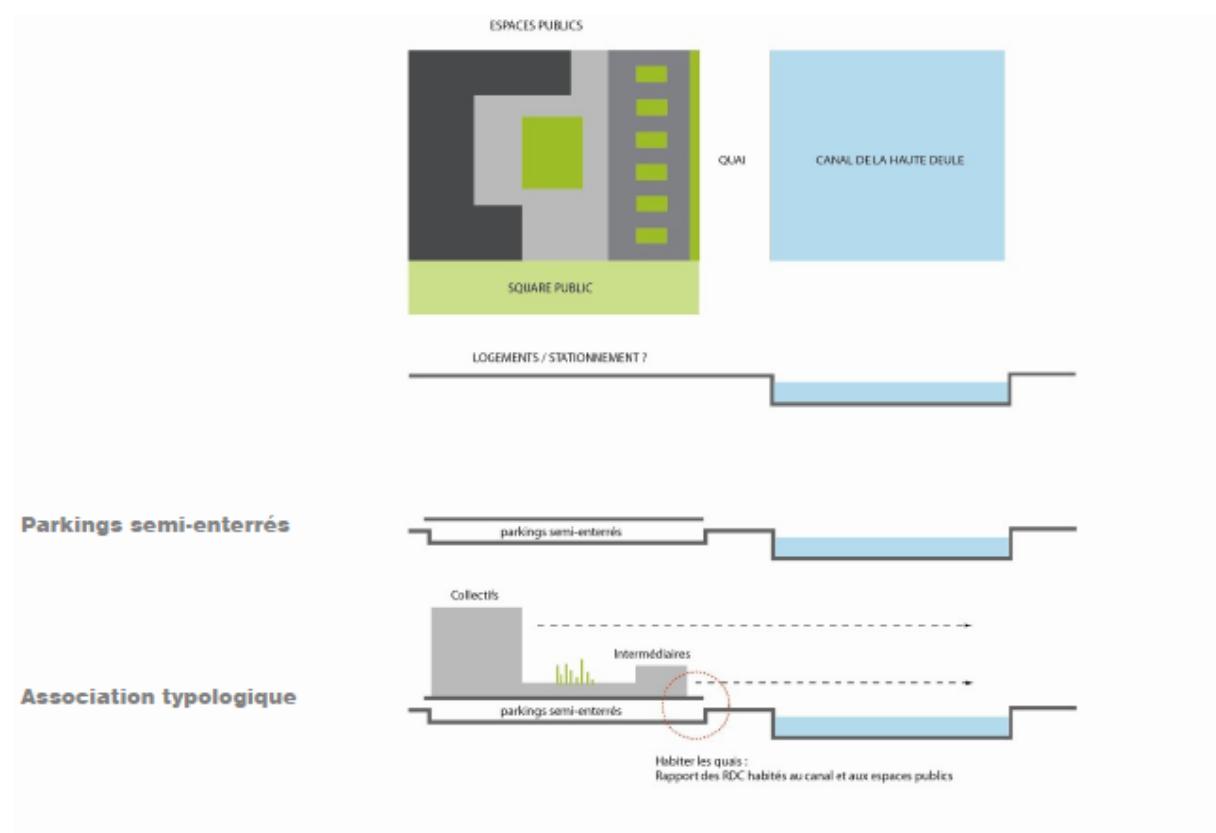


Figure 23. Plaque paysagère(*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*)

## 2. Historique du cas traité

En réalité, le site des Rives de la Haute-Deûle a fait l'objet depuis déjà plusieurs décennies de nombreuses recherches et études. Suite à la fermeture de l'usine de filature lilloise Leblan - Lafont en 1983, différents acteurs se sont mobilisés seuls ou en partenariat, autour d'une succession de projets différents. En 1988, la ville de Lille commande à la Société d'Aménagement et d'Equipement du Nord (SAEN) une étude foncière sur le site des Rives de la Haute-Deûle dans une optique de développement économique du site. Les conclusions ont révélé la présence à proximité de la voie d'eau de 40 ha de friches,

inégalement réparties sur les communes de Lille et Lomme, ce qui représente un potentiel particulièrement intéressant pour le développement économique.

Entre 1988 et 2000, diverses requalifications urbaines ont été planifiées sur le territoire, apportant chaque fois des idées et un périmètre sensiblement différents. Mais faute de financement, aucune de ces études antérieures n'a eu de suite opérationnelle. Cependant, cette accumulation de projets reflète l'intérêt suscité par le secteur depuis la fermeture de l'usine. La SAEN a donc mené sa politique foncière persuadée du potentiel du site. Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU) a racheté ensuite le foncier, convaincue que le site peut accueillir un projet exceptionnel et unique.

En 1999, Pierre Mauroy, maire de Lille et sénateur du Nord à cette époque présente en conférence de presse "un grand projet régional au cœur de la Métropole" nommé Euratechnologie tel que la concrétisation du projet a eu lieu cinq ans plus tard.

En 2000, les villes de Lille et Lomme fusionnent, ce qui crée de conditions nouvelles et favorise l'implication financière de la communauté urbaine : l'impulsion nécessaire à la concrétisation des études et au passage à la phase opérationnelle est donc donnée. A la suite de cette union, la communauté urbaine de Lille décide de créer un nouveau centre pour ce quartier en bordure de ville. 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. En effet, un marché d'étude de définition a été lancé par la LMCU, un marché qui 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 alors choisie pour élaborer les orientations d'aménagement.

A partir de là, la communauté urbaine de Lille, les villes de Lille et Lomme, la SORELI et leurs partenaires élaborent ensemble un projet de grande envergure. Un projet qui s'inscrit désormais dans une stratégie métropolitaine. En 2001, LMCU donne un mandat pré-opérationnelle à la SORELI.

En 2003, on assiste à la 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.

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 Blanc 1", friche "Coignet", et Bois Blanc 2 à Lille, un îlot à Lomme) et des

premiers programmes tertiaire. La SORELI devient alors le maître d'ouvrage délégué à cet aménagement.

Le 08 Octobre 2004, le PLU "Les Rives de la Haute Deûle" est approuvé par le conseil de la communauté urbaine.

En 2006, 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 Blanc 1". Et le mois de décembre de la même année, la PLU modifié par les élus de Lomme et de Lille a été approuvé. Ce Plan Local d' Urbanisme prévoit l'aménagement de la ZAC "Rives de la Haute Deûle", dont le périmètre englobe des terrains situés sur les villes de Lille et de Lomme. Le programme intègre des logements, des activités économiques, des équipements et des espaces publics. Ainsi, la ZAC repousse la zone industrielle à l'Ouest et modifie le PLU le long de la Haute Deûle.

### **3. Principaux enjeux à l'échelle de la ville**

Le projet urbain des Rives de la Haute Deûle répond aux besoins de renouvellement urbain du secteur. Les objectifs fixés par la LMCU se déclinent en différents points:

- remettre en valeur le patrimoine historique / industriel;
- qualifier les espaces publics en perdition;
- mettre en valeur l'eau comme un atout du site;
- promouvoir la mixité sociale et respecter les principes de développement durable.

Les objectifs initiaux du projet se sont donc traduits dans la construction d'un quartier durable. Les opérations qui ont été effectuées ont contribué à valoriser le territoire et son identité par son intégration dans les quartiers environnants, la mise en valeur de l'eau et du patrimoine industriel. En effet, le passé industriel du site est mis en valeur par la conservation de divers bâtiments industriels. Ainsi, le neuf côtoie l'ancien.

La densité, globalement supérieure à la densité moyenne des quartiers environnants a été associée à la production d'espaces publics d'envergure métropolitaine, représentant près de la moitié de la surface de la ZAC. Et elle se conjugue à une grande qualité des logements et de leurs espaces collectifs par la constitution de jardins, conviviaux et agréables à vivre.

Le site privilégie aussi une limitation de l'usage de la voiture, à travers la construction des parkings silos. Les transports en commun et les modes de déplacements doux sont

valorisés grâce au maillage des circulations piétonnes et cyclables. Et les cheminements ont été adapté à tous, en particulier aux personnes à mobilité réduite.

Ici, les espaces publics sont considérés comme support de diversité. Un traitement paysager soigné met en présence l'eau au fil des canaux et bassins de rétention. Les eaux pluviales sont rejetées au canal de la Deûle, à travers des ouvrages mettant en scène la présence de l'eau sur le site: noues, canaux, jardin d'eau et le développement d'importants maillages verts intégrant différentes strates végétales constitue la trame du nouveau paysage du site.

Le projet offre une typologie variée de logements, de la maison de ville au petit collectif et se traduit par une générosité d'espaces publics. Les bâtiments ont été conçus de manière à réduire l'ensemble des consommations de leurs occupants en imposant une performance énergétique élevée et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables. En effet, le projet respecte des critères de haute qualité environnementale et des règles strictes concernant la construction sont imposées. 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". La gestion de l'eau qui est intégrée aux espaces publics se fait par gravitation.

L'opération intègre aussi une mixité des fonctions urbaines: activités tertiaires, formation, logements, équipements, commerces et services, et vise une mixité sociale et intergénérationnelle à travers une programmation de logements diversifiée pour former un véritable quartier de ville. La mixité sociale du site est assurée par la présence de 30% de logements sociaux dont 25 à 30% sont dédiées aux personnes relogées dans le cadre de l'ANRU.

Côté mobilité, les circulations douces sont promues grâce à des aménagements spécifiques hiérarchisés. Alors qu'une voie sur 2 est à destination des voitures, l'ensemble des voies sont cyclables et piétonnes. Un parking silo permet de regrouper en un même lieu les besoins réglementaires de stationnement du site. Cela a permis d'éviter la mise en place de parking enterré, qui aurait été onéreux étant donné la présence d'une nappe souterraine.

#### 4. Cartographie des acteurs du projet

##### Suivi et pilotage

- Comité de pilotage : Lille Métropole + ville de Lille + ville de Lomme (LMCU exerce un contrôle continu sur le projet dès sa conception à sa réalisation , contrôle les terrains et les constructions)
- Aménageur : SORELI

##### Equipe pluridisciplinaire de concepteurs

- Urbaniste de la ZAC : atelier Pranlas-Descours
- Maîtrise d'œuvre des infrastructures : atelier de paysages Bruel-Delmar
- Maîtrise d'œuvre des déconstructions : FCID
- Mission de conseil et d'expertise environnementale : Isabelle Hurpy

##### Pilotage technique

- Echanges permanents avec Lille Métropole et les villes de Lille et de Lomme
- Travail entre les paysagistes intervenants sur les espaces publics, l'urbaniste de la ZAC, les architectes du programme de logement, les architectes de la réhabilitation de Leblan Lafont et les bureaux d'études associés à ces concepteurs
- Organisation de réunions thématiques et transversales avec l'ensemble des partenaires des collectivités (communauté urbaine et ville), des administrations, concessionnaires et associations.
- Les promoteurs privés sont contraints de respecter des règlements de constructions stricts
- Actions de concertation, de communication et conduite partagée de l'opération avec les habitants.

**Figure 24. Cartographie des acteurs du projet (Source: SORELI)**

En 1988, la ville de Lille commande à la Société d'Aménagement et d'Equipement du Nord (SAEN), une étude foncière sur le site des Rives de la Haute-Deûle. La SAEN qui n'est pas maître d'ouvrage est chargée d'effectuer une étude de faisabilité sur le site. Sans attendre l'énoncé d'une commande précise sur le territoire d'étude, elle entreprend les premières acquisitions foncières et jusqu'en 1992, la SAEN poursuit sa politique foncière en ayant recours à des investisseurs privés, sans faire appel aux collectivités publiques. Pourtant, la communauté urbaine de Lille prouve son intérêt pour les friches industrielles.

Entre octobre 1990 et mai 1992, l'agence Urba Linéa est sollicitée à plusieurs reprises par la SAEN à propos du site. En mars 1991, la SAEN commande un dossier d'intention urbaine à Urba Linéa et fait appel à trois partenaires choisis: SARI-SEERI (Paris), SEDAF (local), LMH (bailleur social) qui proposent chacun un programme et un plan de masse correspondant aux intentions lancées par Urba Linéa. La Communauté urbaine, les villes de Lille et Lomme sont incluses dans les discussions mais n'ont pas de titre de compétence.

En 1992, l'équilibre politique du conseil général du Nord est bouleversé. La SAEN perd ses principaux appuis politiques et coule petit à petit. Et depuis 1994, LMCU supporte le foncier des Rives de la Haute Deûle.

En 1996, l'agence Urba Linéa est appelée par l'ADULM dans le cadre de la candidature de Lille pour les Jeux Olympiques 2004 : il s'agit d'implanter une partie du village des médias sur le terrain des Rives de la Haute Deûle. La candidature de Lille n'est cependant pas retenue mais la LMCU reste propriétaire des terrains des Rives de la Haute Deûle.

En 1998, la demande n'est plus communautaire mais émane, via la SORELI, de la mairie de Lille. La commande qui est faite, toujours à Urba Linéa porte cette fois sur la seule friche Coignet qui semble la plus opérationnelle et la mieux située face à la démesure du site des Rives de la Haute Deûle. Les propositions faites par l'agence Urba Linéa alimentent les discussions autour de la traversée piétonne de l'îlot, de la façon de bâtir et du rapport aux berges, mais elles n'aboutissent pas à un projet.

En 1999, LMCU lance un marché de définition intitulé: "Réflexion sur la programmation et sur la traduction formelle pour le terrain des rives de la haute Deûle". Trois équipes sont convoquées : Urba Linéa (Lille), Germe & JAM (Paris) et Ellipse (Paris). Le jury du concours retient comme architectes urbanistes l'équipe Germe & JAM de Paris. La réflexion de l'équipe a porté sur les accès, les typologies et le paysage avec des réponses convaincantes.

L'enjeu de ce territoire qui symbolise l'union des villes de Lille et de Lomme devient majeur. En 2000, LMCU confie deux missions à la SORELI: un mandat d'étude pré-opérationnelle (montage financier, études de sol, montage des procédures, création de ZAC) et la maîtrise d'ouvrage, tel que entre 2004 et 2012, les 25 hectares du premier secteur opérationnel devraient être aménagés. Pour mieux faire avancer le projet, LMCU a mis en place différentes équipes de travail. La communication entre les différents acteurs est excellente et permet de réunir fréquemment les comités techniques.

En 2002-2003, le concours pour la reconversion de l'usine Leblan Lafont est lancé. Les trois équipes retenues sont : Chemetox, Vincent Brossy, Isabelle Menu, et Luc Saison. Le jury constitué de la SORELI et des représentants du secteur économique de LMCU désigne Vincent Brossy comme maître d'œuvre.

En 2003, Fabienne Duwez, à la tête de la SORELI lance un concours complémentaire pour pallier l'absence de paysagiste dans l'équiper de maîtrise d'oeuvre du projet urbain des Rives de la Haute Deûle. Conseillés à la SORELI par l'équipe Germe t JAM, les paysagistes Anne-Sylvie Burel et Christophe Delmar gagnent le concours et travaillent en collaboration avec les architectes urbanistes sur le programme. Ils ont pour mission la valorisation des

espaces publics du quartier ainsi qu'une mission de conseil pour les concours lancés sur chacun des îlots.

Les relations entre la SORELI et l'agence de paysage Bruel Delmar s'intensifient, l'équipe de Germe & JAM ne trouve plus sa place dans les négociations. La SORELI lance un concours pour choisir un urbaniste d'îlot. L'équipe Germe & JAM répond, mais n'est pas retenu au profit d'un architecte urbaniste conseillé par Bruel Delmar : Jean-Pierre Pranlas-Descours. A partir de ce moment, l'équipe Germe & JAM n'a plus son rôle dans l'aménagement du terrain et son contrat avec la SORELI est rompu.

## 5. Outils urbanistiques

L'histoire industrielle du site est clairement lisible dans le POS. En 1990, alors que le déclin des industries est encore en cours, le statut industriel de la zone n'est pas remis en question. Mais huit ans plus tard, la ville de Lille a adapté son POS à la possibilité de reconquérir les terrains des anciennes usines pour l'habitat. Cependant, la limite entre les communes de Lille et Lomme trace une frontière nette entre les zones industrielles et résidentielles.

En 1998, le POS est donc soumis aux changements sur le territoire de la ville de Lille. Celle-ci décide alors de reconquérir les terrains autour du canal de la Haute Deûle.

Le 30 juin 2000, Martine Aubry et les partenaires de la ville signent l'Agenda 21 Lillois, tel que l'ambition est d'intégrer de nouveaux principes de développement en croissant efficacité économique, sociale et respect de l'environnement. La démarche de développement durable est déclinée sur des objectifs précis en terme de : intégration urbaine, compacté, mixité fonctionnelle et sociale, ambiances et confort urbain, eaux pluviales, paysage et biodiversité, déplacements, matériaux et énergie. La mise en œuvre du projet s'appuie donc sur une charte d'objectifs "quartier durable" qui formalise les ambitions en termes de développement durable et de qualité environnementales sous la forme d'objectifs opérationnels.

Le projet des Rives de la Haute Deûle est ensuite inscrit au schéma directeur de la Métropole Lilloise approuvé en 2002. La première ZAC de 25 ha reprend les deux ambitions majeures du projet des Rives de la Haute Deûle. Celles-ci sont retrancrites dans le programme global prévisionnel du dossier de réalisation de la ZAC favorisant la mixité fonctionnelle et prévoit 152 000 m<sup>2</sup> de SHON réparties comme suit:

- 50 000m<sup>2</sup> de SHON habitat soit 600 logements;

- 77 000 m<sup>2</sup> de SHON d'activités tertiaire dont environ 25 000 m<sup>2</sup> dans le cadre de réhabilitation du tènement immobilier LeBlan Lafont, et 52 000 m<sup>2</sup> de constructions neuves;
- 5 000 m<sup>2</sup> de SHON d'équipements permettant l'accueil de services publics ou commerciaux;
- 20 000 m<sup>2</sup> de SHON de surfaces mixtes pouvant accueillir des équipements ou des activités tertiaires.

En 2006, le PLU prévoit l'aménagement de la ZAC " Rives de la Haute Deûle" dont le périmètre englobe des terrains situés sur les villes de Lille et de Lomme et le site est intégré au projet pilote du référentiel HQE aménagement. Un travail a été également réalisé avec LMCU pour appliquer leur charte écoquartier.

En 2007, les villes de Lille et Lomme travaillent de concert, principalement via la communauté urbaine. Elles ont su coordonner leurs intentions et le PLU affiche désormais cette stratégie commune d'utilisation des terrains disponibles.

Depuis 2009, la certification BBC est imposée. Des prescriptions architecturales, fonctionnelles, environnementales, sont imposées pour les construction et sont intégrées au cahier des charges de cession de ZAC. Les promoteurs privés sont contraints de respecter des règlements de construction stricts.

La communauté a l'ambition avec cet outil de disposer d'un moyen de pression et de contrôle performant, en faveur de la qualité. Il s'agit de prouver que l'on peut créer de véritables quartiers de ville en respectant les critères de haute qualité environnementale : mixité sociale, développement économique et qualité environnementale.

Face au succès de l'opération, Lille Métropole mène actuellement une réflexion sur l'intensification du projet et son extension sous forme d'une nouvelle ZAC.

Côté budget, l'aménagement de la ZAC ( acquisition foncière, réalisation des travaux) coûte près de 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 ne permettent pas à LMCU de vendre les surfaces aménagées à prix élevé. Un quart des financements provient des promoteurs qui achètent les terrains. Les trois-quarts restants 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.

## 6. Principales leçons

La succession des études qui ont été réalisées de 1988 à 2005 montre bien le temps préalablement nécessaire avant le démarrage du projet. Différents facteurs peuvent expliquer ce retard : absence de priorité politique, faiblesse de financements, manque de pérennité des partenariats.

L'histoire de ce projet est donc intéressant pour analyser les conditions nécessaires à son lancement, la formation des partenariats, l'évolution des propositions urbaines et architecturales. En effet, entre ambitions et jeux d'acteurs, l'étude de projets antérieurs peut aider à cerner les difficultés rencontrées lors du montage de projets urbains. L'étude de partenariats mis en place et des compétences mobilisées pour chacune des études permet de comprendre leur mode d'organisation et leur évolution, notamment en fonction du contexte politique.

L'analyse de ce projet a permis de comprendre l'importance de la programmation du territoire et la nécessité de la ré-interrogation sur la fabrication du territoire dans l'urbanisme. En effet, qualifier un lieu ne s'exprime pas uniquement au travers de la qualité des bâtiments mais inclut à la fois le bâtiment et les espaces autour du bâtiment. Il ne s'agit pas juste de créer des bâtiments mais c'est tout un système territorial qui organise les infrastructures et les liaisons. Le projet urbain tient ici d'une conscience progressive.

L'intégration du patrimoine industriel ainsi que l'intégration de la présence de l'eau dans la stratégie de renouvellement sont exceptionnels tel que le projet a obtenu le prix de l'aménagement urbain en 2010 et le label ecoquartier en 2013.

## 7. Sources et références

### Etudes et rapports

- Agence de Développement et d'urbanisme de Lille Métropole, Schéma directeur du développement et d'urbanisme de la Métropole Lilloise, Lille,2002;
- Conférence les Rives de la Haute Deûle, J.Pranlas Discours, Mars 2017.
- 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, aout 2000.
- Lille-Lomme Rives de la Haute Deûle, 2è forum sur les quartiers durables, Mars 2010;
- SAEN (Société d'Aménagement et d'Equipement du Nord); dossier d'intention Rives de la Haute Deûle, Lille, commande pour LMCU, mars 1991;

- SORELI, Rives de la Haute Deûle Euratechnologie, Programme d'aménagement du premier secteur, [www.ville-lomme.fr](http://www.ville-lomme.fr)

## **Ouvrages**

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

## **Site internet consultés**

- <http://www.brueldelmar.fr/fr/project/17/ecoquartier-des-rives-de-la-haute-deule/>
- <http://www.lillemetropole.fr>
- <http://www.germeetjam.com>
- <http://www.pdaa.eu>

## **Presse généraliste régionale**

- "Sur les rives de la Haute Deûle, la mairie de Lille bâtit une ville-jardin " Le monde, 07 septembre 2013;
- "Les Rives de la haute Deûle, le futur écoquartier exemplaire lillois", LCI ,21 octobre 2014;
- "Lille: Qui veut habiter dans un écoquartier", 20 minutes, 22octobre 2014.

## CONCLUSION

Le projet des Rives de la Haute-Deûle a servi de prototype pour la ville de Lille qui y trouve l'occasion d'expérimenter une nouvelle façon d'aborder l'aménagement opérationnel. Les canaux font la qualité du projet.

Sous l'impulsion de différentes volontés politiques, un travail patient de partenariat et de coopération a été entrepris entre la SAEN, la ville de Lille, la ville de Lomme, Lille Métropole Communauté Urbaine et la SORELI. La stratégie et la démarche adoptées ont permis de produire un projet mieux adapté aux besoins des communes bien qu'elles aient nécessité des études plus longues et plus nombreuses ce qui a ralenti le rythme du projet.

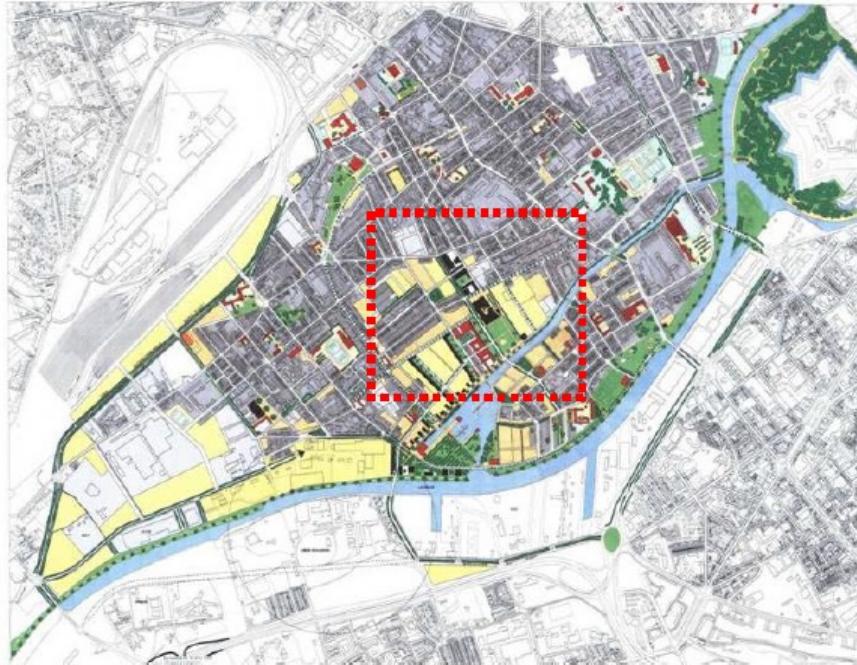
Chaque acteur du projet ont apporté leur vision de ce que pourrait devenir ce nouveau quartier de ville. Tous ont mis en évidence les atouts du site : une île à la charnière de Lille et Lomme, à proximité du centre ville, un habitat ouvrier donnant une identité de village au quartier, des friches industrielles libérant un potentiel foncier exceptionnel au cœur de la métropole et l'eau comme élément de mise en scène et comme moyen de déplacement.

## ANNEXES

### PLAN DE REFERENCE SUR 100hectares

*Un plan de référence sur 100 hectares pour les 20 ans à venir*

- 150 000 m<sup>2</sup> SHON économique
- 170 000 m<sup>2</sup> SHON habitat
- Soit :
- 3 300 emplois
- 4 000 habitants



*Plan de référence des Rives de la Haute Deûle – P. Germe et atelier JAM, architectes-urbanistes*

*Source : P. Germe et Atelier JAM*

### PREMIER SECTEUR OPERATIONNEL (ZAC de 25 hectares)

*Un 1er secteur opérationnel (ZAC) de 25 hectares sur 8 ans, confié par Lille Métropole Communauté Urbaine à SORELI*

150 000 m<sup>2</sup> SHON dont :  
 - 25 000 m<sup>2</sup> : Le Blan-Lafont  
 - 52 000 m<sup>2</sup> : tertiaire  
 - 20 000 m<sup>2</sup> : recherche et enseignement supérieur  
 - 50 000 m<sup>2</sup> : habitat



Urbaniste de la ZAC : Jean-Pierre Pranlas-Descours

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : atelier de paysages Bruel-Delmar

Source : Atelier de paysages Bruel-Delmar

## PLAN DES QUATRE SECTEURS DE LA ZAC DES RIVES DE LA HAUTE DEULE



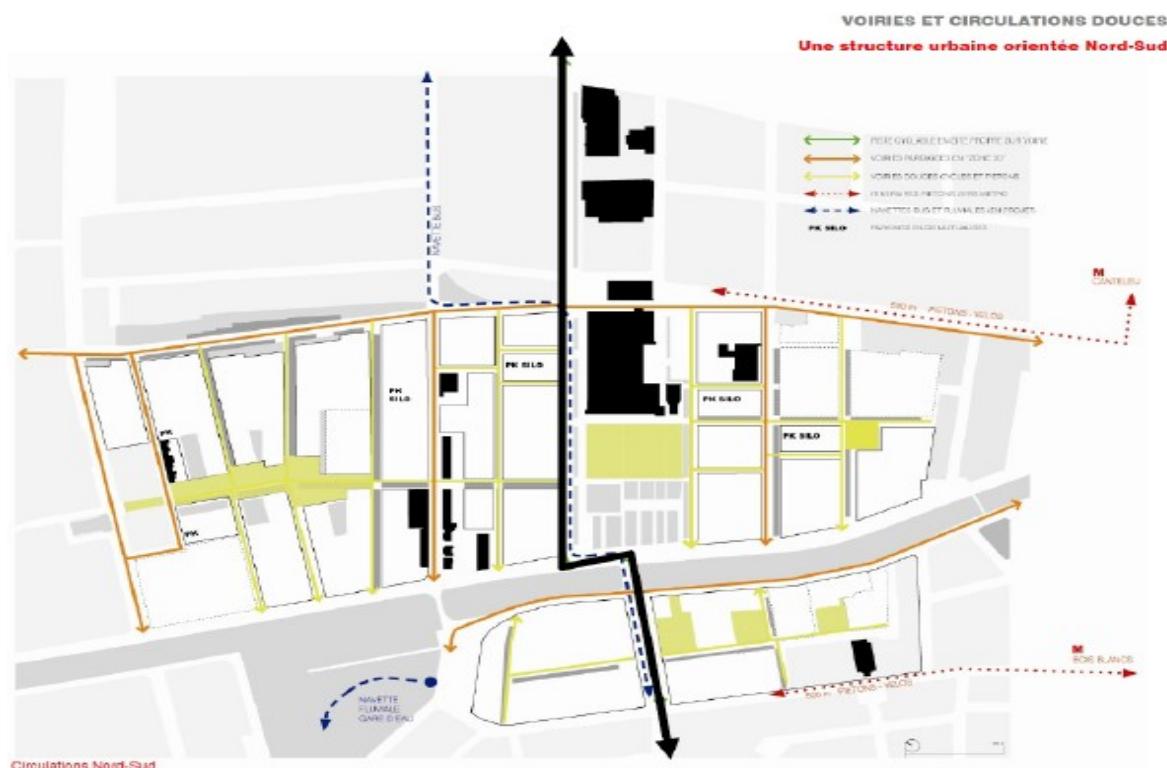
Source : Lille Métropole

## PRINCIPES FEDERATEURS DU PROJET



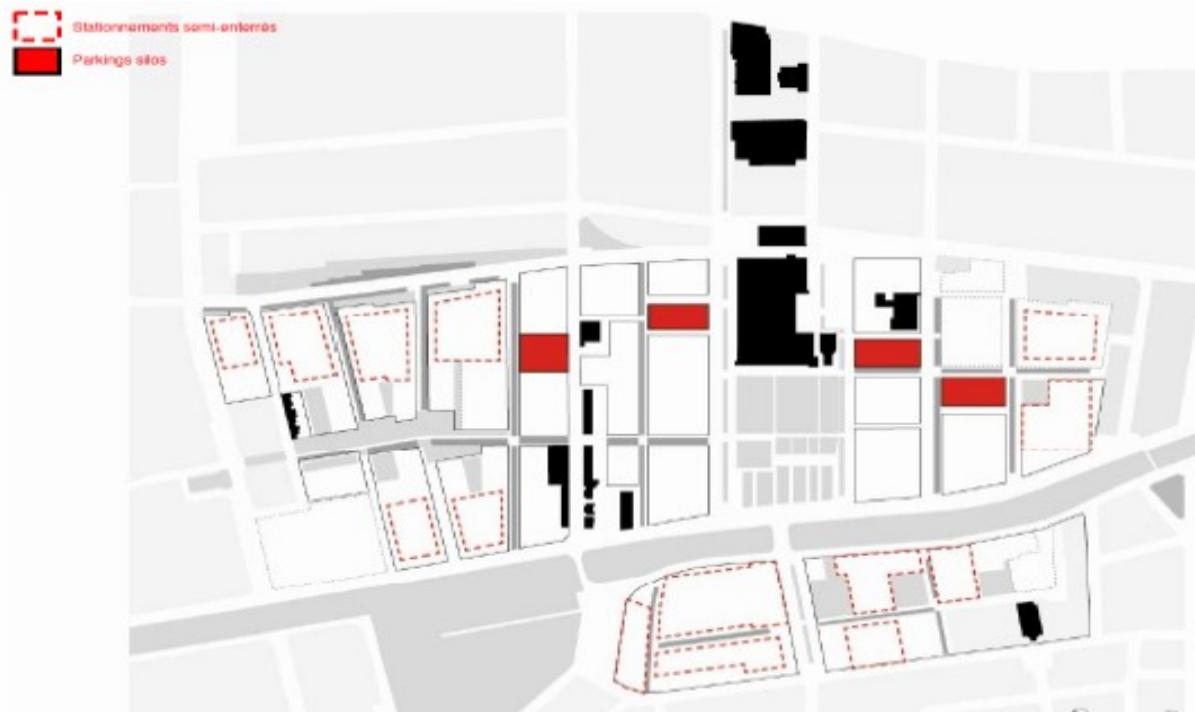
*Source : Atelier de paysages Bruel-Delmar*

### VOIRIES ET CIRCULATIONS DOUCES



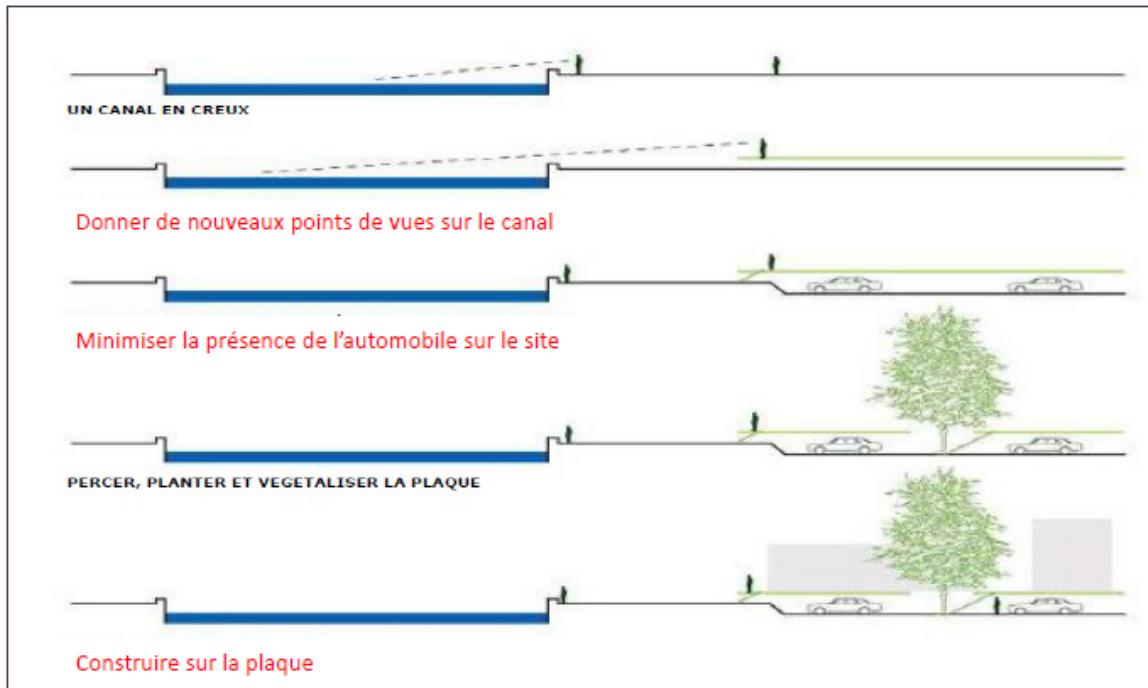
*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*

### STATIONNEMENT



*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*

### PLAQUES PAYSAGERES



*Source : Atelier de paysages Bruel-Delmar*

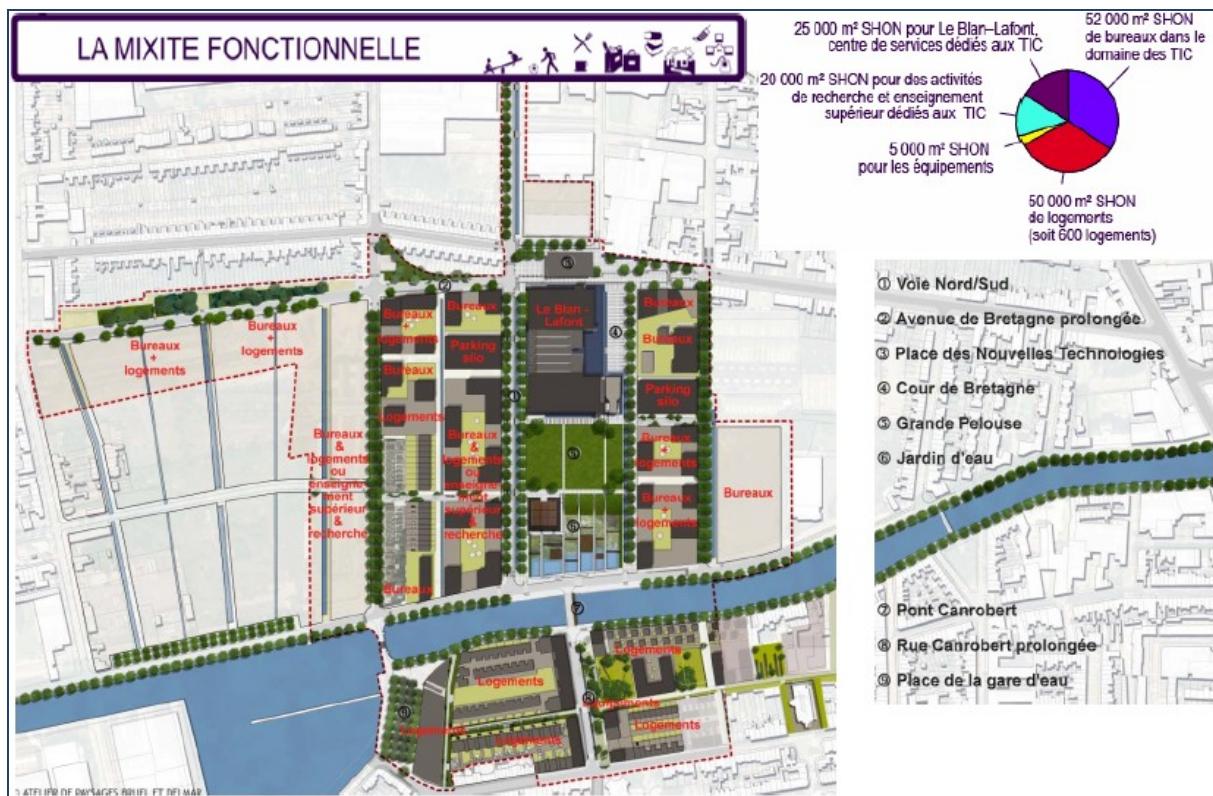
### LA BIODIVERSITE

Développer un maillage en associant différentes strates végétales et en préservant les milieux humides

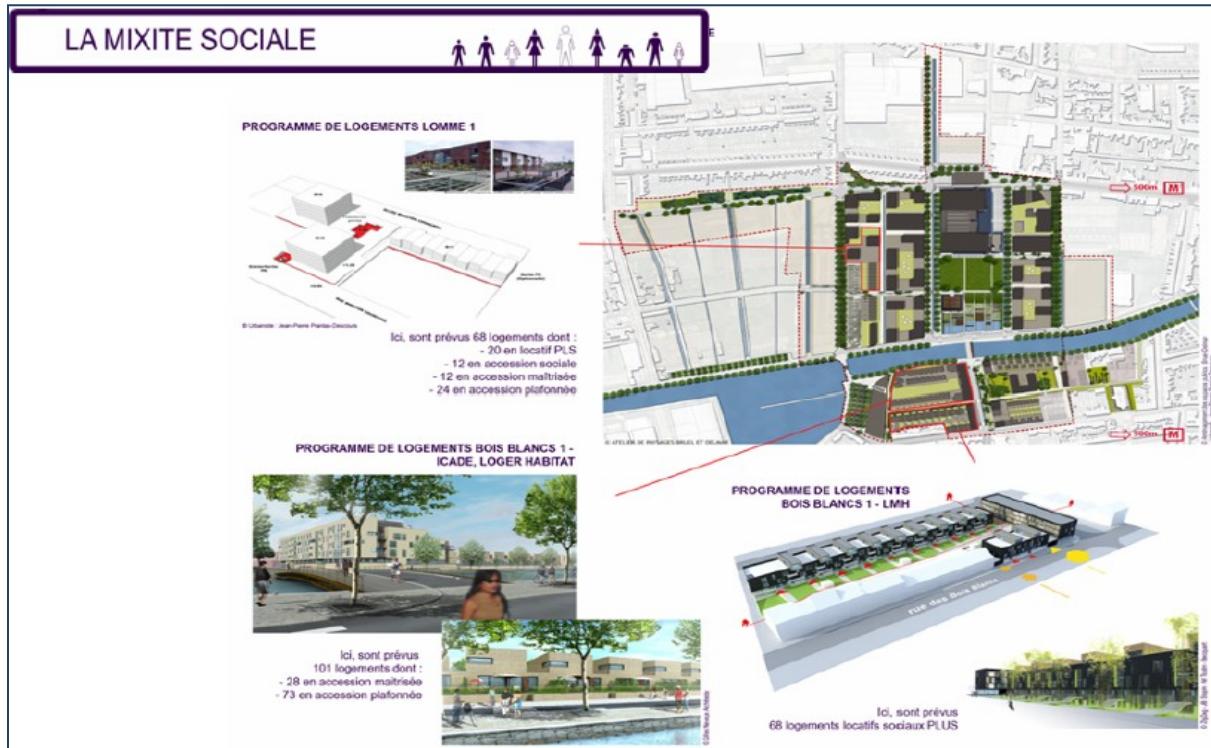


*Source : Atelier de paysages Bruel-Delmar*

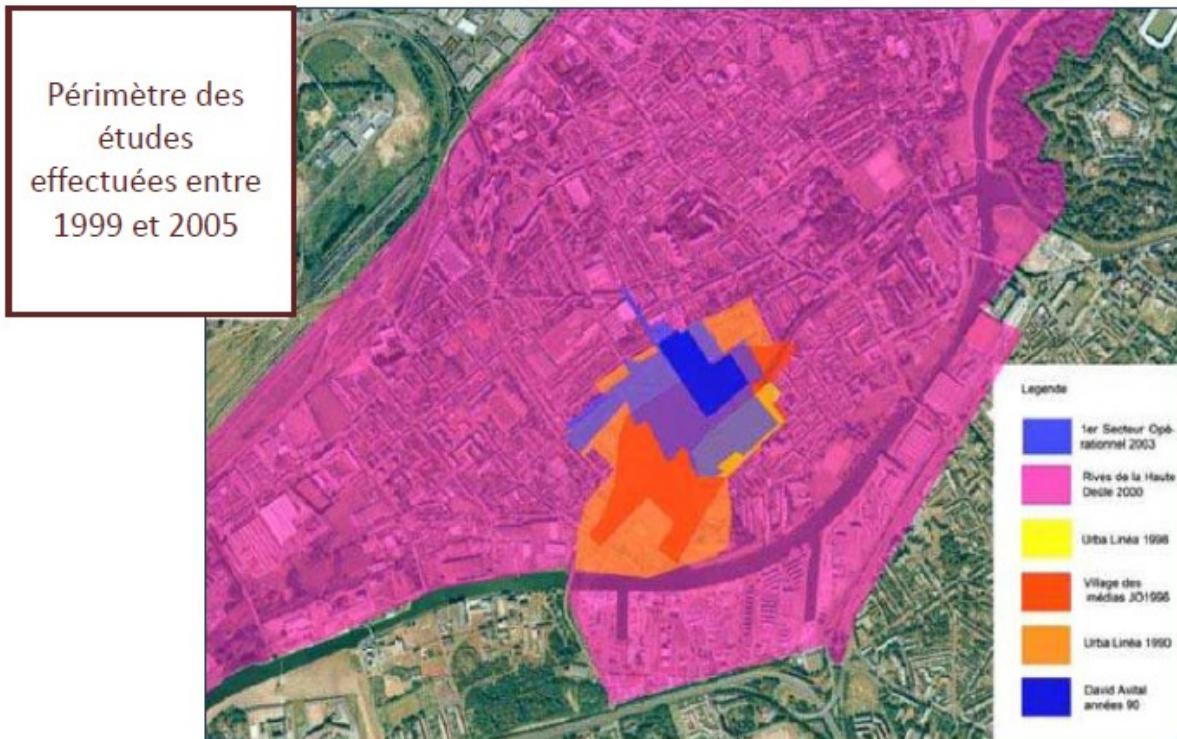
## MIXITE FONCTIONNELLE



*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*

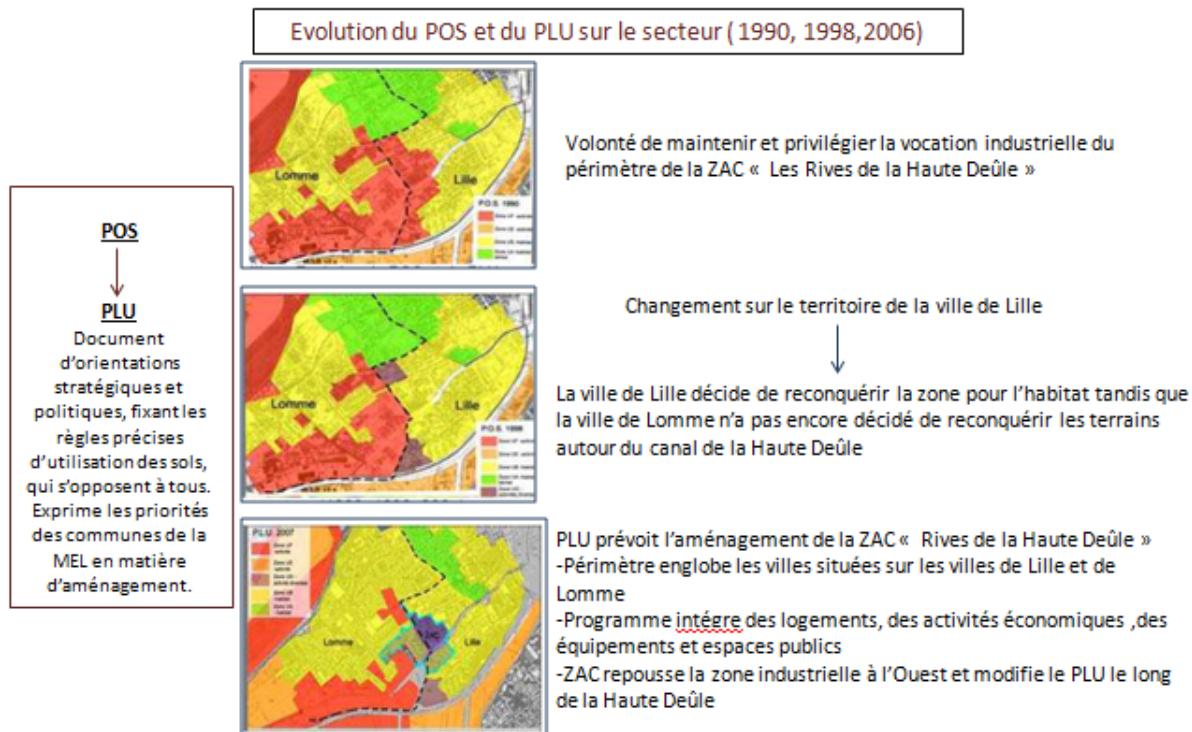
MIXITE SOCIALE

*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*

PERIMETRE DES ETUDES EFFECTUEES ENTRE 1999 ET 2005

*Source : Lille Métropole*

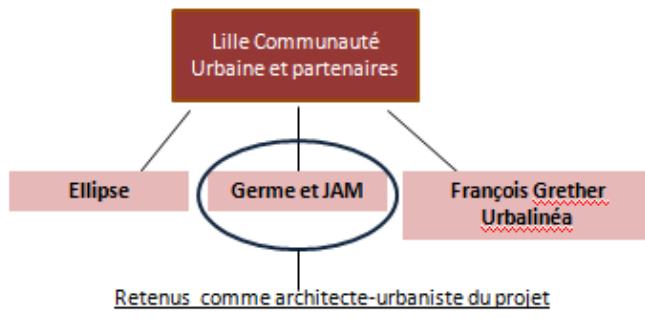
### EVOLUTION DU POS SUR LE SECTEUR



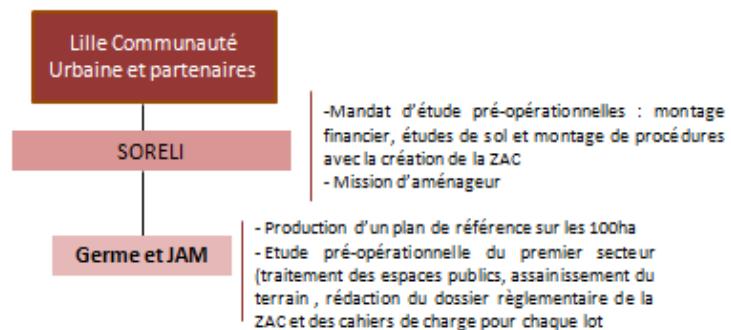
*Source : Lille Métropole*

### EVOLUTION DES PARTENARIATS

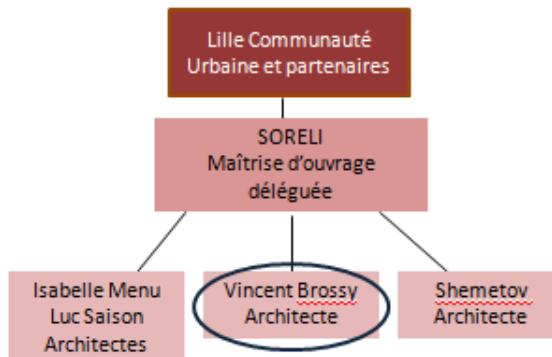
1999: Marché de définition «Réflexion sur la programmation et sur la traduction formelle pour le terrain des rives de la Haute- Deûle



2000: Plan de référence



2002-2003: Lancement du concours pour la reconversion de l'usine Le Blan Lafont



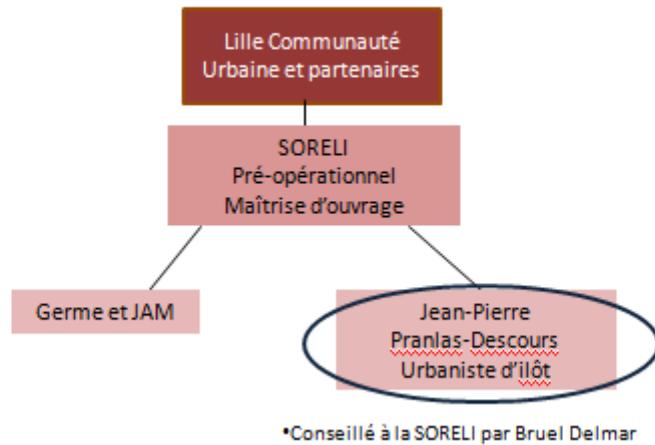
2003:Lancement du concours paysage pour pallier l'absence de paysagiste dans l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet



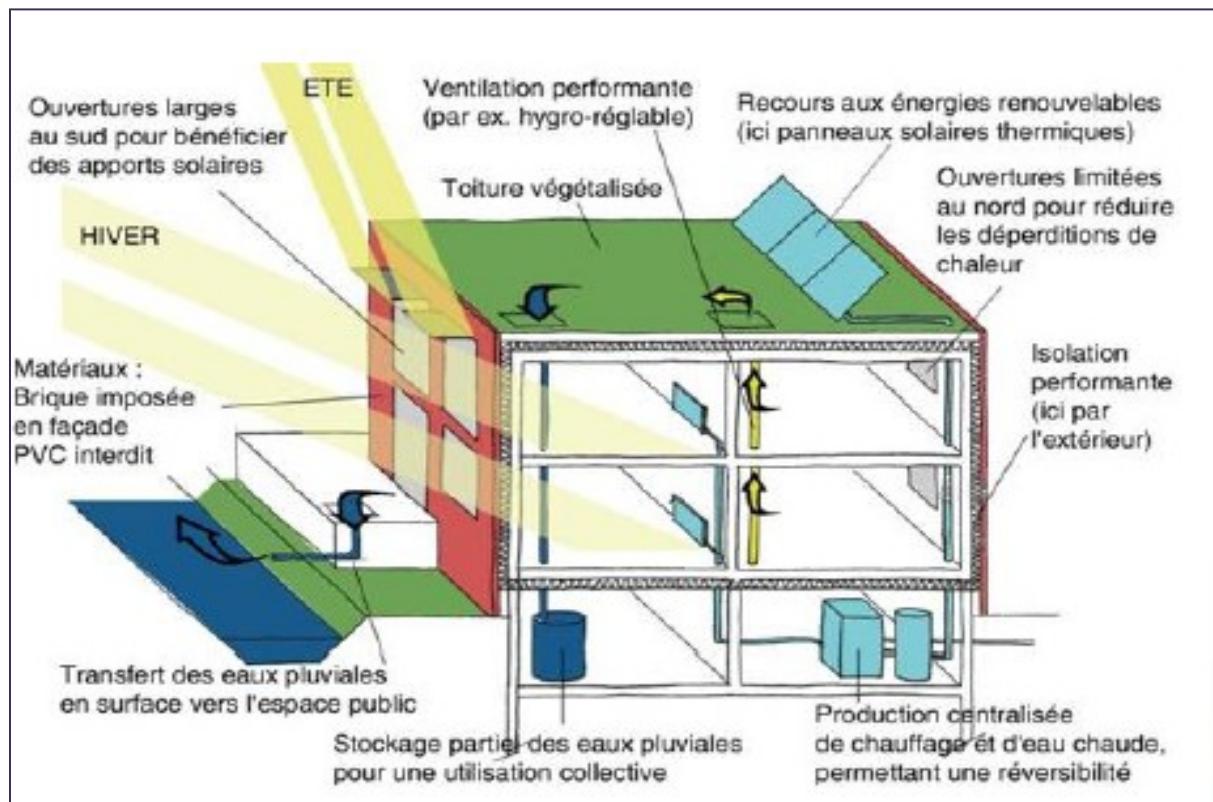
\*Conseillés à la SORELI par l'équipe Germe et JAM

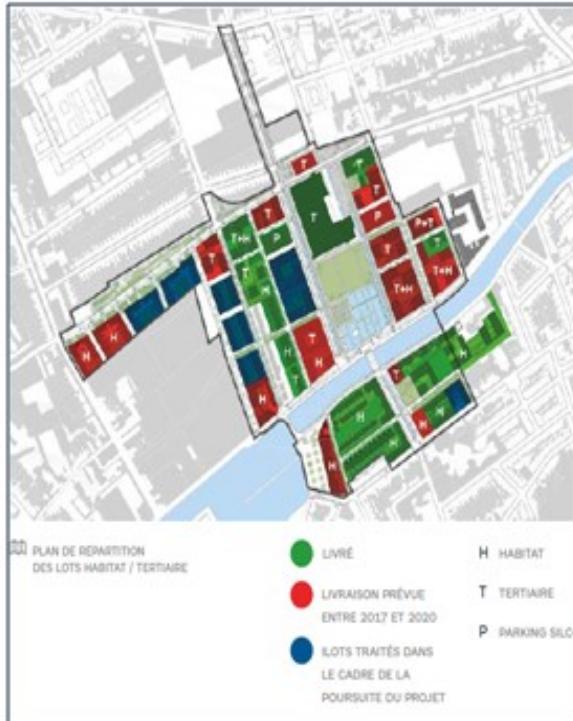
\*Travaillent en collaboration avec les architectes urbanistes sur le programme

2004 : Lancement du concours pour un urbaniste d'îlot



## PREScriptions IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS



AMENAGEMENTS REALISES EN 1ère PHASE

*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*

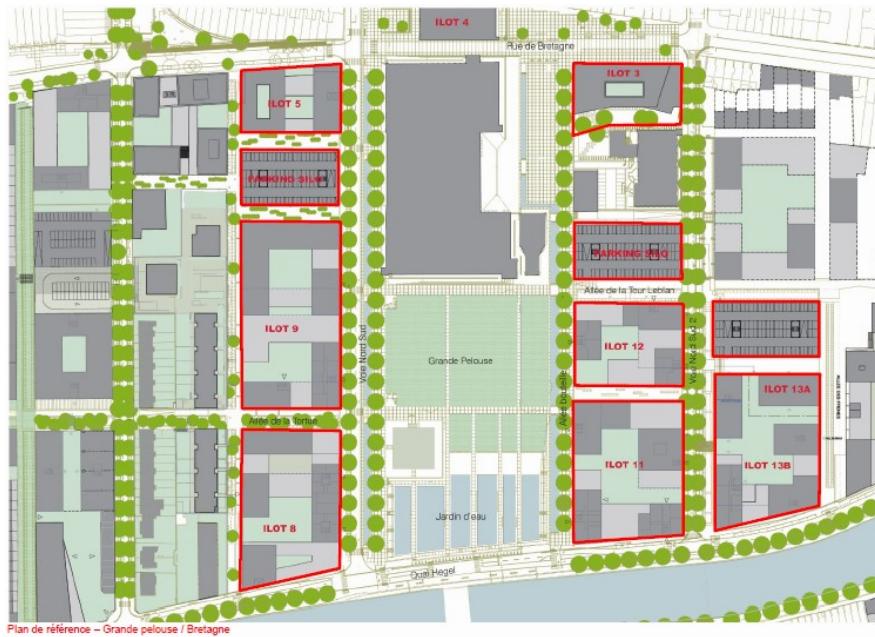
PROJETS PAR SECTEURBOIS BLANCS

PLAN DE REFERENC



Plan de référence – Bois Blancs

**BRETAGNE**



**LOMME**



Source : Atelier Pranlas Descours Architectes

## DEUXIEME PHASE



*Source : Atelier Pranlas Descours Architectes*