

# **RIVES DE LA HAUTE DEULE**

**ETUDES**

**TOME 1**

**S.A.E.N.**

**1 – APPROCHE HISTORIQUE**

## PASSE des Bois Blancs

Le quartier tardivement urbanisé est une fraction du quartier de Canteleu établi à proximité de la Deûle. Ceci contribue à entretenir une humidité qui a longtemps favorisé le maintien de jardins et la pousse d'arbres qui ont donné leur nom au quartier.

La rue des Bois Blancs n'a été dénommée qu'en 1889 sur le chemin de Canteleu et une photographie de la Voix du Nord d'Août 1980 montre encore l'importance des jardins. Une paroisse n'a été fondée dans ce quartier qu'en 1908.

Cette origine récente explique qu'il n'y ait que peu de souvenirs historiques aux Bois Blancs.

Le point le plus intéressant est l'installation du "lieu de santé". Il s'agit d'une installation pour malades contagieux établie en 1461 ou 1465 sur l'ordre de Philippe le Bon par son trésorier Thomas Berlette et ce à titre de punition pour une infidélité commise par ce haut fonctionnaire.

Le lieu de santé d'abord destiné à accueillir les lépreux est ensuite destiné aux pestiférés en période d'épidémie. Il est établi dans l'espace compris entre le "Grand Tournant" de la Deûle et la rue de Dunkerque actuelle. Il accueille dans ses baraquements ou "holettes" les malades contagieux et éventuellement leurs familles.

Après la prise de Lille par Louis XIV (1667) celui-ci ordonne en 1670 de déplacer le "lieu de santé" en raison de sa trop grande proximité avec la Citadelle en cours de construction. Le nouvel établissement est implanté sur les bords de l'Arbonnoise suivant un plan dressé par Simon Volland et comporte plusieurs bâtiments disposés en étoile (8 sur un plan de 1719) et centrés par une petite chapelle

carrée. L'ensemble était entouré par un rideau d'arbres et un fossé circulaire qui permet de situer la topographie sur les plans ultérieurs.

Le nouveau lieu de santé ne servira plus pour abriter des malades contagieux puisque la peste cesse à Lille en 1669 ; il est utilisé comme hôpital militaire provisoire (en attendant la construction de l'hôpital Saint Louis rue de Paris, maintenant détruit) puis pour abriter les enfants abandonnés dépendant de l'hôpital général à partir de 1730.

On trouve la trace de cet établissement sur les plans successifs, l'emplacement étant actuellement délimité par le nouveau canal de la Deûle, une partie de la rue des Bois Blancs et la rue Chaplin.

Ces renseignements et ces plans sont fournis par  
Monsieur le Docteur Alain Gérard  
et Madame Gérard Présidente de "l'association Renaissance  
"du Lille-Ancien"  
d'après des plans et des livres leur appartenant

15 Mai 1991



## EVOLUTION TOPOGRAPHIQUE DU "LIEU DE SANTÉ"

La répétition des épidémies de peste à LILLE à partir de 1349 fait rapidement comprendre la nécessité d'isoler celles et ceux qui étaient frappés par cette redoutable maladie dont le caractère contagieux paraît évident, même si la nature profonde du mal reste inconnue.

En 1465 le duc Philippe-le-Bon impose à titre de châtement à un trésorier infidèle l'aménagement d'un terrain afin de pouvoir y abriter ceux qui doivent être mis en quarantaine. L'emplacement choisi est compris entre la route menant à ARMENIÈRES et la boucle de la DEULE dénommée "Grand Tournant".

Le premier "lieu de santé" sera détruit en 1670 sur l'ordre de LOUIS XIV en raison de sa trop grande proximité de la citadelle nouvellement construite. Mais en raison du risque de réapparition de nouvelles épidémies, un nouvel emplacement est prévu à l'ouest d'ESQUERMES, plus au sud, à proximité d'une boucle de l'ARBONNOISE. Les plans de la nouvelle maison de santé sont dessinés

par Simon VOLLANT : sur un terre-plein circulaire entouré d'un large fossé alimenté en eau courante, huit bâtiments disposés en étoile sont édifiés.

Ils n'abriteront jamais de pestiférés, la redoutable maladie ayant cessé de se manifester à Lille après l'extinction de l'épidémie de 1667-1668. Ils serviront d'hôpital militaire complémentaire en cas de besoin et d'hôpital pour enfants abandonnés à partir de 1730. Vendue en 1891 la "maison de santé" ne subsistera plus qu'en tant qu'emplacement topographique.

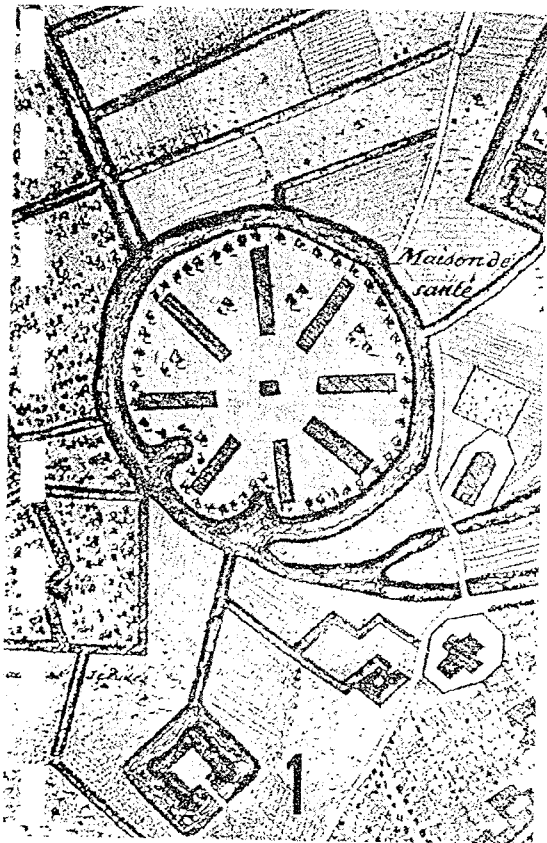


Figure 1.  
La disposition caractéristique du lieu de santé, dans une sorte d'île bordée d'arbres, est aisément repérable. Sur ce plan du début du XVIII<sup>e</sup> siècle, on voit nettement l'abondance des ruisseaux assurant le drainage de cette partie très humide des faubourgs de Lille.

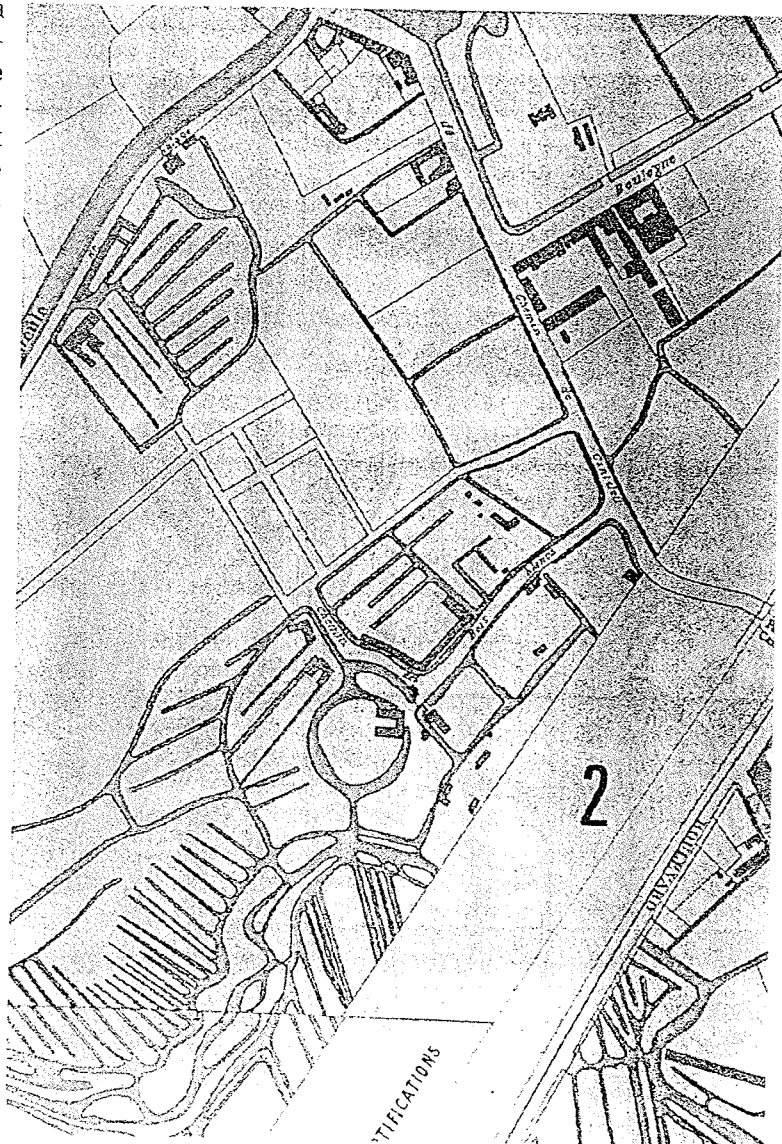


Figure 2.  
Plan de 1875 sur lequel la même structure générale reste reconnaissable. Le secteur reste essentiellement occupé par des jardins : il est situé dans la zone de servitude non constructible, en bordure des fortifications. La viabilité est assurée par le seul chemin des Bois Blancs.

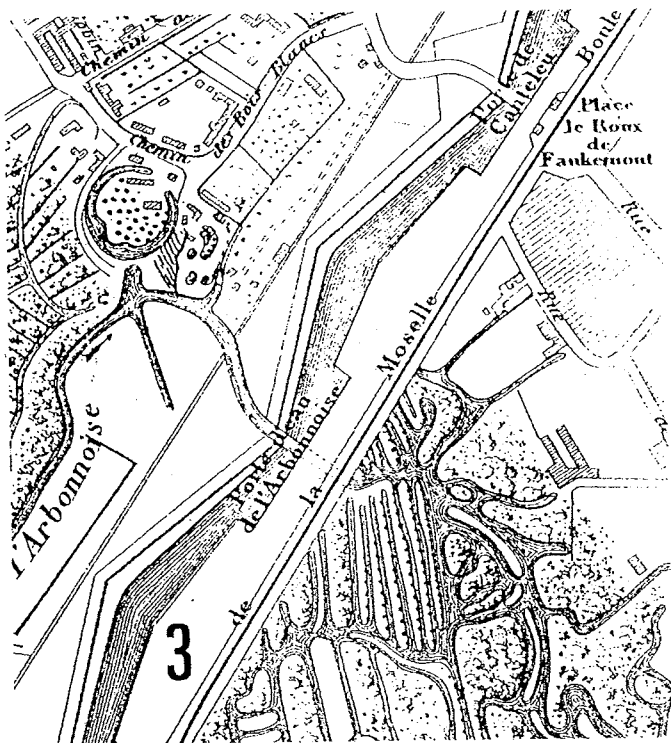


Figure 3.

En 1890 la situation n'a que très peu évolué : tout le secteur sud-ouest de Lille, intra et extra-muros reste toujours marqué par l'abondance des ruisseaux drainant jardins et cultures maraîchères.

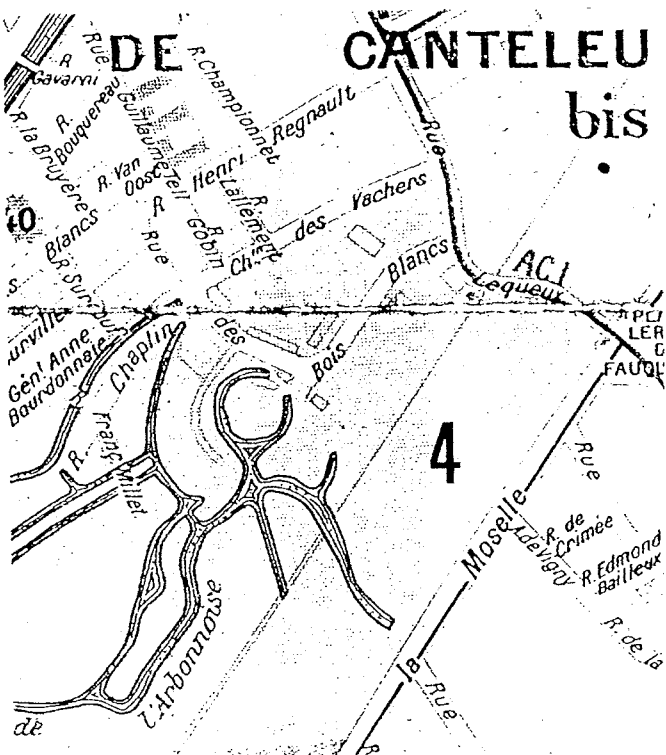


Figure 4.

Sur ce plan contemporain de la Première Guerre Mondiale l'évolution devient sensible avec une urbanisation nettement plus dense. On remarque en particulier une rue CHAPLIN, ouverte en 1913, qui n'a rien à voir avec le célèbre acteur de cinéma, mais rappelle la mémoire d'un peintre alors très connu, décédé en 1891.

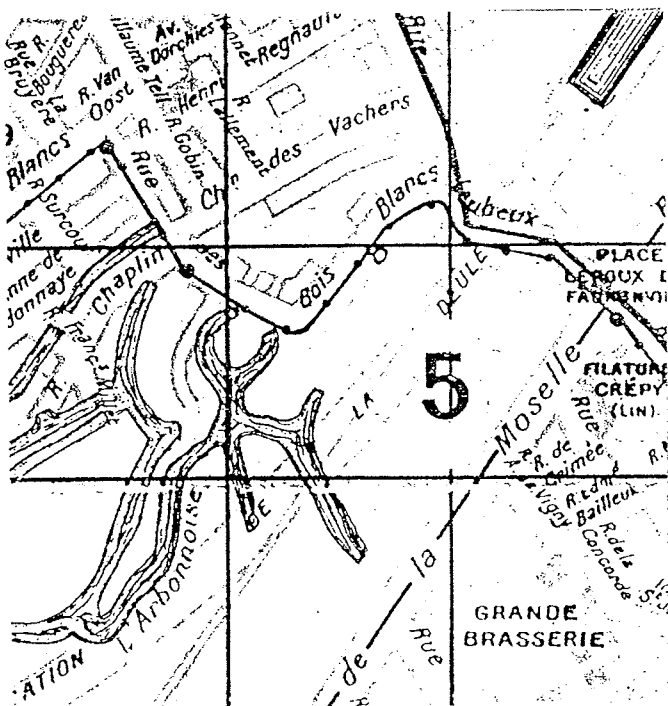


Figure 5.

Malgré une densification de plus en plus marquée du quartier en 1940, la structure de l'îlot reste toujours identifiable. Mais les projets d'aménagement de la dérivation de la DEULE et du PORT DE LILLE doivent profondément remanier ce secteur.

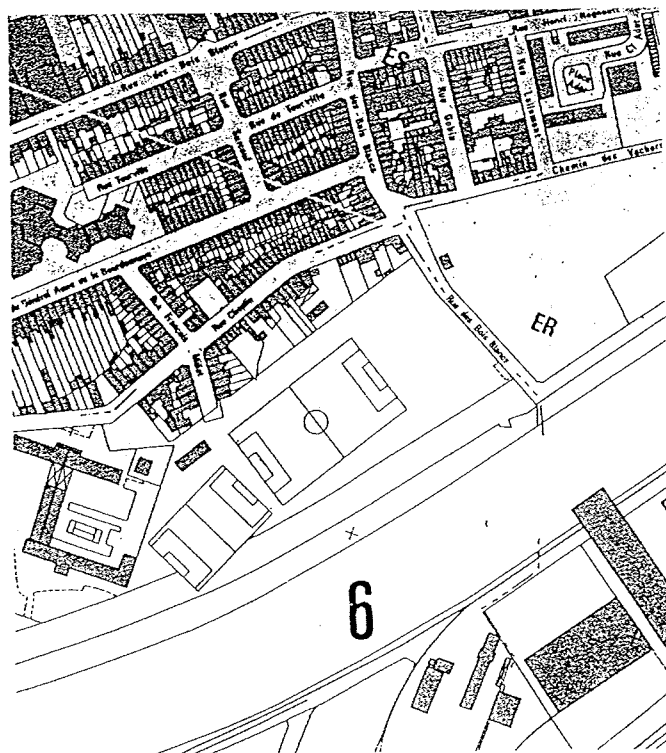
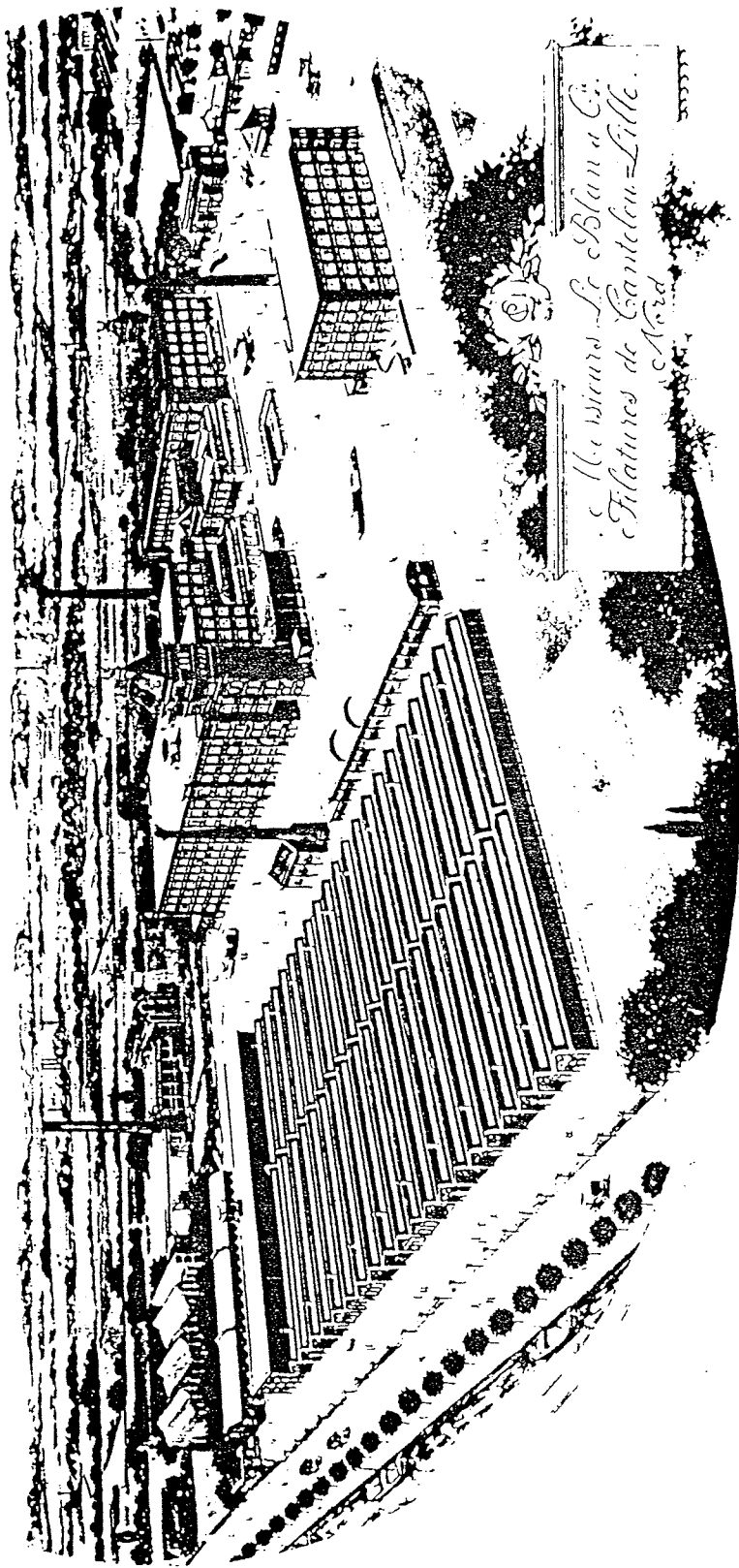


Figure 6.

Actuellement la disposition repérée sur les premiers plans n'est plus identifiable : Le petit îlot est remplacé par un stade. Il faut faire un effort pour retrouver la topographie initiale à l'aide du tracé de la rue des Bois Blancs.

A.G.

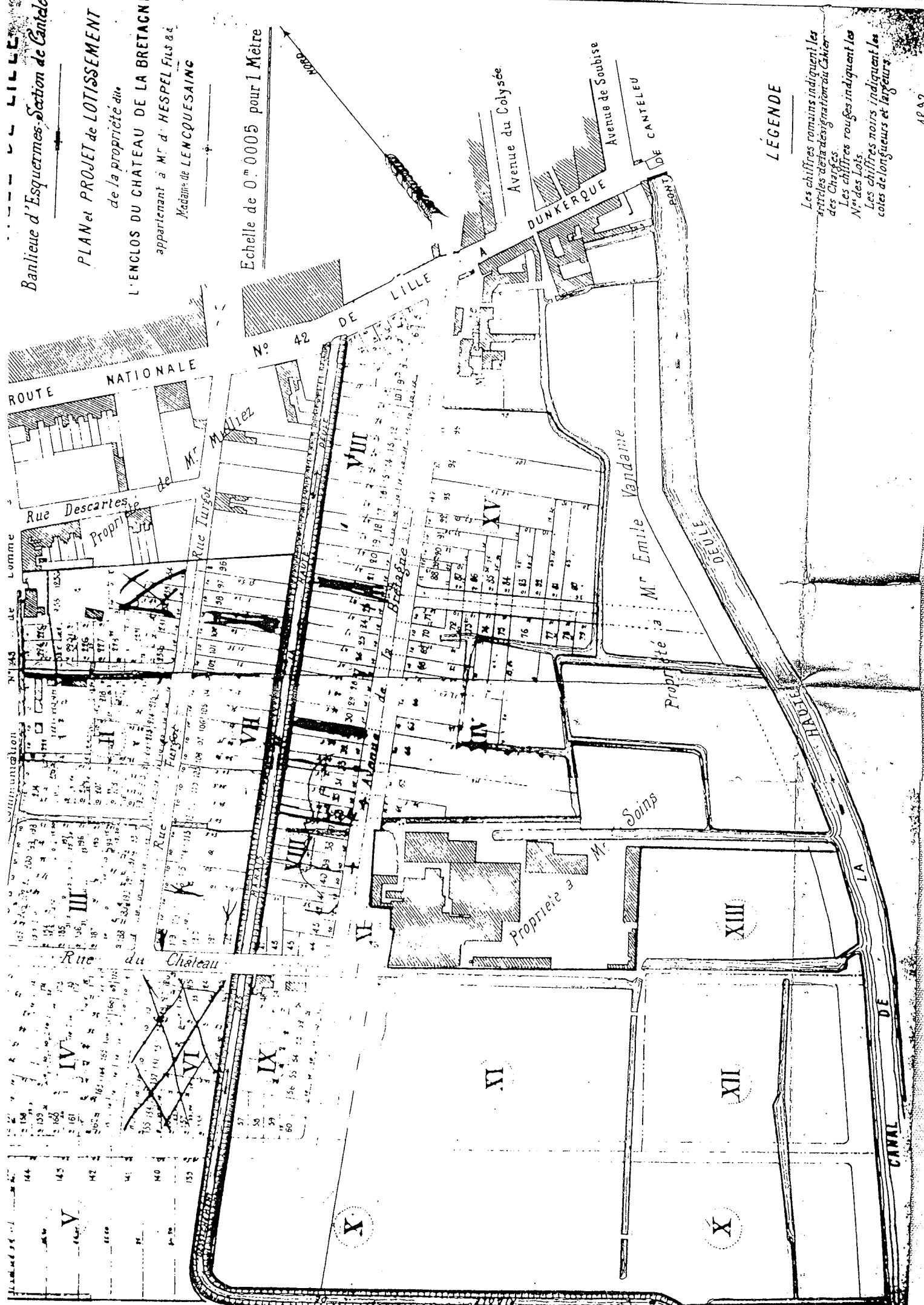


Messrs. Le Blanc & Co.  
Filatures de Cantelou-Lille.  
Nord

LILLE  
Banlieue d'Esquermes - Section de Cantale

PLAN et PROJET de LOTISSEMENT  
de la propriété dite  
L'ENCLOS DU CHATEAU DE LA BRETAGNE  
appartenant à M<sup>r</sup> d' HESPEL FILS & C<sup>o</sup>  
M<sup>rs</sup> de LENCUESAINC

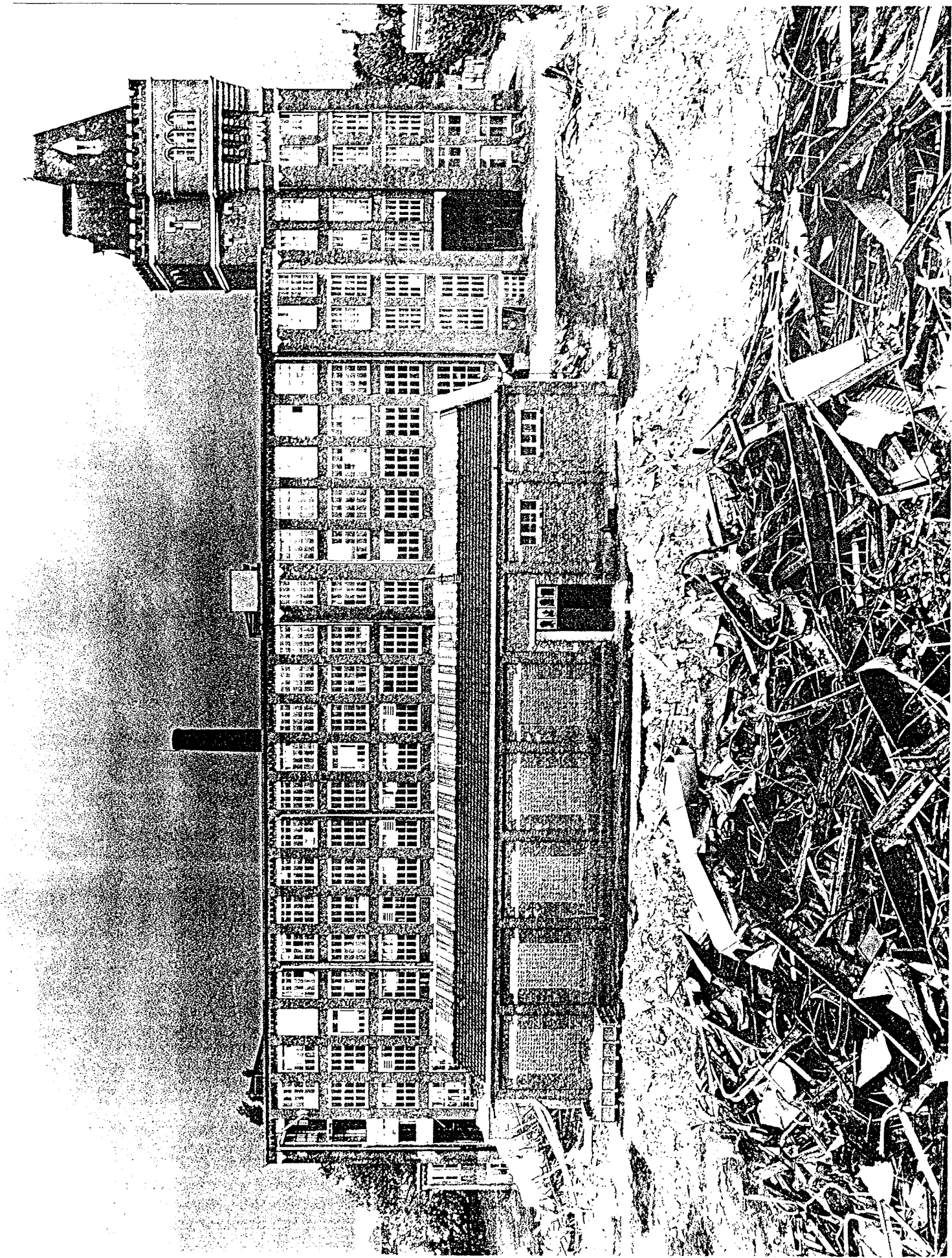
Echelle de 0<sup>m</sup> 0005 pour 1 Mètre



LEGENDE

Les chiffres romains indiquent les  
articles de la désignation au Cahier  
des Charges  
Les chiffres rouges indiquent les  
N<sup>os</sup> des Lots.  
Les chiffres noirs indiquent les  
cotes de longueurs et largeurs





à Carleleu

Façade sur la Cour.



Façade de l'Atelier à R. de Ch.  
Lans le fond la Cour de l'établissement.

Cage d'Escalier  
dans le fond.

Façade du mur des Générateurs

Échelle de 0<sup>m</sup>01 p. m.

Dessiné par A. Kohnham, Arch.<sup>e</sup>



**2 – PRE-ETUDE DE SITE A VOCATION D'ACTIVITES**



société d'aménagement et d'équipement du nord

---

PRE-ETUDE POUR L'AMENAGEMENT DE 12 SITES A VOCATION D'ACTIVITES A  
LILLE

La Ville de LILLE a sollicité la S.A.E.N. pour établir un pré-diagnostic sur la situation et le devenir de 12 sites, potentiellement à vocation d'activités.

On trouvera ci-joint :

- une note de synthèse, qui présente une première typologie des sites et une proposition de la S.A.E.N. pour poursuivre ces études,
- un plan de situation des 12 sites,
- un dossier par site avec :
  - . l'analyse de l'existant et la ou les vocations proposées pour le devenir du site,
  - . un extrait de P.O.S., illustrant les aspects réglementaires,
  - . la situation foncière.



S.A.E.N.

NOTE DE SYNTHÈSE  
ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES  
A LILLE

OBJECTIFS

- Face au développement des activités tertiaires sur son territoire, La ville de LILLE souhaite préserver une offre foncière afin de permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et industrielles sur la commune.
- La ville souhaite en outre accroître le potentiel de son assiette fiscale.

Dans ce but, une dizaine de lots ont été identifiés par la municipalité.

Ceux-ci présentent les caractéristiques suivantes :

- ils sont en prise directe ou à proximité immédiate du périphérique, des réseaux ferrés ou de voies navigables, ce qui devrait faciliter les flux d'approvisionnement et d'expédition des marchandises,
- en contact avec la ville-centre, ils sont au coeur du marché de consommation le plus important de la métropole,
- insérés dans un important tissu résidentiel, ils bénéficient d'un réservoir de main d'œuvre abondante et qualifiée qui dispose de toutes facilités pour se loger à proximité,
- enfin, les entreprises qui choisissent ces implantations disposeront d'une adresse lilloise prestigieuse et connue aux niveaux national et européen.

MOYENS ET METHODOLOGIE

La ville de LILLE a chargé la S.A.E.N., aménageur au Service du développement local, d'une étude de faisabilité en vue d'une remise sur le marché des sites identifiés

La méthodologie pour cette étude sera la suivante pour chacun des lots :

- 1) repérage foncier,
- 2) étude de capacité,
- 3) cadre réglementaire d'intervention,
- 4) recherche d'une vocation spécifique à chaque site,
- 5) établissement pour chaque site d'un programme et d'un bilan d'opération permettant de déterminer une charge foncière ainsi que l'engagement éventuel de la ville.

Au vu de conclusions de l'étude, la S.A.E.N. pourra intervenir pour le montage, l'aménagement, la commercialisation de ces opérations.

## L'USINE LEBLAN rue Hegel

Approche d'un cas concret : une première réalisation dans le cadre de la mise en oeuvre de nouvelles zones d'activités à LILLE.

Située au bord de la Deûle, dans le quartier du BOIS-BLANC, le site industriel se développe sur environ 5 hectares.

A la suite d'un départ des activités textiles qui s'étaient développées sur le secteur, la ville de Lille intervient, afin d'éviter une utilisation des locaux en stockage inerte.

La S.A.E.N. est sollicitée par la ville pour conduire l'opération d'aménagement afin de développer un programme organisant l'accueil d'une cité d'entreprises actives.

Les disponibilités :

23 500 m<sup>2</sup> de plain pied

12 500 m<sup>2</sup> en plateaux

Le traitement de cette friche permettra d'installer 15 à 20 PME PMI (entreprises de production et de service et non de stockage).

Des services communs aux entreprises (permanence téléphonique, photocopie, bureautique, etc..) seront mis en place.

Ils permettront de faciliter l'accueil de jeunes entreprises.

La S.A.E.N. organisera ce service en mettant au point une structure de gestion adaptée.

PRE-ETUDE D'AMENAGEMENT DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITES

SYNTHESE

Au vu de l'analyse de l'existant, des contraintes réglementaires et foncières, il nous a semblé opportun de classer ces sites en trois catégories :

1) SITES OU UNE INTERVENTION NE SEMBLE PAS JUSTIFIEE A COURT / MOYEN TERME :

Sites n° 12 (Hellemmes)  
1 (CHR)  
5 (Faches-Thumesnil)  
8 (Port Fluvial)  
7 (Loos)

2) SITES A RESTRUCTURER POUR LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES :

Sites n° 4 (Porte d'Arras)  
6 (Loos-Lille)  
9 (Leblan)

3) SITES PRIORITAIRES D'INTERVENTION OU UN PROGRAMME NOVATEUR PEUT ETRE IMAGINE :

Sites n° 11 (Fives)  
10 (W. Churchill)  
2 (Barre HLM)  
3 (déchetterie TRU).



POUR LES SITES CLASSES EN 2 ET 3, LA S.A.E.N. SE PROPOSE A  
PRESENT D'ENGAGER TOUTES LES ETUDES OPERATIONNELLES,

consistant en l'élaboration d'un programme d'aménagement, d'un  
bilan prévisionnel d'opération et d'un plan de trésorerie.

Ces études pourront s'articuler de la façon suivante :

## I. OBJECTIF

Permettre la détermination des seuils de faisabilité, au vu :

- du marché et de son contexte local,
- des grands projets d'infrastructures sur la Communauté,
- des moyens à mettre en oeuvre,
- de l'équilibre financier.

## II. METHODOLOGIE

### 1. Analyse des contraintes

- étude des documents d'urbanisme,
- enquête sur les réseaux existants,
- inventaire des servitudes,
- étude de l'environnement (relief, superficie, qualité des sols),
- étude des projets d'infrastructure (TGV, Rocade).

## 2. Mise en forme du programme

- conseil et analyse des orientations de programme désirées par le maître d'ouvrage,
- analyse de l'offre et de la demande (validation économique),
- test de capacité (validation spatiale),
- test d'intégration (validation selon les réseaux existants).

## 3. Proposition d'Aménagement

- élaboration de scénarii d'aménagement,
- estimation des coûts d'opération,
- proposition selon nécessité de modification du Plan d'occupation du Sol.

## 4. Montage d'opération, échéancier

- réalisation du bilan d'opération,
- échéancier,
- proposition de montage,
- négociations foncières.

## III. CONDITIONS DE L'ETUDE

A déterminer avec la Ville suivant la méthodologie retenue.



ECH : 1/25000

VILLE DE LILLE  
ZONES D'ACTIVITES POTENTIELLES



**3 – PROSEPTIVE DE ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES**



## REAMENAGEMENT DES BATIMENTS

### DES USINES LEBLAN ET LAFON

#### A LILLE

Entre les rues Hegel et l'Avenue de Bretagne, un ensemble industriel d'à peu près 8 hectares accueille les bâtiments des usines Lafont (vêtements de travail), Leblan (filature) et quatre petits bâtiments réhabilités et occupés par une trentaine d'entreprises diversifiées.

Mais, les évolutions des structures économiques amènent malheureusement des conséquences néfastes dans la vie des entreprises et en particulier, la disparition de Leblan et le déménagement de Laffont laissent vacant une superficie de 68 000 m<sup>2</sup> de planchers industriels.

Or, il faut bien constater que le secteur Nord Ouest de Lille connaît un déficit en terme de mètres carrés industriels et artisanaux, ce qui amène les responsables d'entreprises à rechercher une localisation à la périphérie Nord de Lille ou au contraire dans la banlieue Sud et Est.

C'est pourquoi, il est important de prévoir dès maintenant un plan de réoccupation de cet ensemble conçu de telle manière qu'il permette un réaménagement du quartier et un renouveau économique.

Il faut noter qu'actuellement deux projets peuvent voir le jour, celui qui fait l'objet de la présente note, un autre amené par Pierre Brygo qui consisterait à créer un site de loisirs et d'habitation porté par un groupe britannique tourné vers une réutilisation de la voie d'eau.

#### I L'ESPRIT DU PROJET

Il s'agit de créer une vaste zone d'activités artisanales, d'industries légères et de tertiaire technologiquement développé dans un cadre agréable associant bâtiments anciens réhabilités autour du château d'eau (véritable phare du Nord de Lille) et bâtiments modernes tournés vers le canal qui passe à proximité et qui doit devenir un des atouts de la zone.

Ce projet prend en compte cinq composantes complémentaires

- les réhabilitations déjà effectuées,
- la Maison des Artisans,
- un organisme de services communs aux entreprises,
- des locaux artisanaux,
- des bâtiments tertiaires "intelligents".

Les réhabilitations déjà effectuées :

5 bâtiments de l'ensemble ont déjà été réhabilités par David Avital et ont fait l'objet de l'opération Lille Tertiaire III, ils représentent une superficie de plus de 10 000 m<sup>2</sup> et accueillent aujourd'hui plus de 30 entreprises qui emploient plus de 400 salariés. D'autre part, un bâtiment de 6000 m<sup>2</sup> situé entre l'Avenue de Bretagne et la Rue Copernic a été aussi réaménagé, ce qui porte à 16 000 m<sup>2</sup> les opérations déjà opérationnelles.

La Maison des Artisans :

L'Union Professionnelle Artisanale Départementale (UPAD) est à la recherche de 3000 m<sup>2</sup> de bâtiment afin de regrouper en un seul lieu l'ensemble des syndicats professionnels actuellement logés un peu partout dans Lille, elle profiterait aussi de ce lieu pour installer des locaux utilisables à la demande par les artisans : salle de réunions, d'exposition, salle de cours et de formation, laboratoires de langues, etc... L'Upad doit choisir entre deux solutions : construire un nouveau bâtiment à Tourcoing ou aménager une ancienne friche.

Un organisme de services communs :

Associé à l'Upad ou géré par une société privée, il est souhaitable de prévoir un centre de ressources en services communs : secrétariat, télex, télécopie, salles de réunions, informatique, documentation, reprographie, etc... utilisés à la carte par les entreprises de l'ensemble immobilier, ce qui permet à chacun de réaliser des économies d'échelle. Ce système pourrait en outre être utilisé par les autres entreprises du secteur, ce qui permettrait une augmentation du service rendu. D'autre part, il serait intéressant de réserver un espace à l'aménagement de lieux de restauration : restaurants traditionnels, fast food, viennoiserie... car à terme, il n'est pas illusoire de penser à plus de 1500 salariés travaillent dans cette zone.

Des locaux artisanaux :

Un certain nombre de bâtiments en bon état peuvent faire l'objet d'un aménagement léger (nettoyage, individualisation des réseaux, cloisonnement) qui permettrait à des artisans ou des petites entreprises industrielles de trouver des locaux de qualité à un prix acceptable à proximité du centre ville et donc de leurs clients.

Des bâtiments "intelligents" :

La superficie des terrains libérés permet d'imaginer de détruire certains ateliers et de les remplacer par des locaux neufs destinés à des activités tertiaires et conçus pour exploiter toutes les capacités des systèmes modernes de communication.

II LES AVANTAGES DU PROJET

- Un tel projet présente de nombreux points positifs : remodelage urbain, intégration des entreprises à un quartier, offre de locaux industriels, image positive, rééquilibrer le développement de Lille.

- Remodelage du quartier : le quartier a été marqué par l'empreinte de l'industrie qui occupait les "meilleures" places le long de la Deule, il est proposé afin de modifier cet aspect de créer une voirie de traverse joignant l'Avenue de Bretagne à la Rue Hegel et d'aménager le bord à canal en promenade. De plus, le château d'eau qui domine le site serait conservé et transformé en "phare" permettant une reconnaissance visuelle et paysagère du site. Enfin, l'intégration de constructions neuves à la réhabilitation des bâtiments sauvegardés montrera le lien entre le passé industriel et la modernité des entreprises de demain.

- Intégration des entreprises : les habitants de ce quartier ne comprendraient pas de voir disparaître toutes activités, mais celle-ci doit se transformer et répondre aux caractéristiques nouvelles que ce soit en terme de qualité de l'immobilier ou de technologies et donc d'environnement. Cela correspond à un besoin nouveau de la population d'obtenir dans les villes des emplois qualifiés mais qui ne génèrent pas de pollution.

- Offre de locaux industriels : ce secteur de Lille connaît actuellement un déséquilibre entre les besoins de locaux semi-industriels et artisanaux et l'offre qui se concentre dans des bureaux ou des locaux plus consacrés à l'industrie lourde, ce programme peut être l'occasion de rééquilibrer le marché.

- Image positive du secteur : les améliorations déjà réalisées déjà réalisées ou prévues de l'ensemble de ce secteur de Lille ajoutent à l'attrait déjà apporté par la proximité du Bois de Boulogne, la présence du canal, la facilité de communications (routes, accès à l'autoroute, métro, réseaux de bus...)

- Complémentarité avec l'opération Centre International des Affaires: le développement économique harmonieux de Lille nécessite à côté de la réalisation du Centre International la mise en place de lieux où pourront être accueillies les entreprises artisanales et industrielles, ces deux produits sont donc tout à fait complémentaires.

## CONCLUSION

- Opportunités très fortes pour réaliser une opération exemplaire à un terme relativement proche (4 à 5 ans).
- Réalisation dans un quartier périphérique qui montre l'intérêt porté à un développement harmonieux, sans "laisser pour compte".
- Traitement rapide d'un problème qui peut prendre une importance considérable : friche urbaine avec toutes les conséquences prévisibles.
- Le syndic chargé du dossier estime à 17 Millions le prix de l'ensemble immobilier, mais, aux dernières nouvelles, un client a offert 18 000 000 Francs afin d'y créer un lieu de stockage de produits divers, il s'agit là d'un projet spéculatif qui a comme principal défaut de ne créer que très peu d'emplois.

### Prospect :

- Direction Régionale de la Poste (David AVITAL) : 2 700 m<sup>2</sup> + Parking.
- Direction Régionale Opus + (Mairie de Lille) 1 800 m<sup>2</sup>.
- Groupement des Artisans (Robert CABAL) : 3 000 m<sup>2</sup>.
- Divers : 5 000 m<sup>2</sup> (David AVITAL).

Si subvention C.E.E. et Région, 20 à 40 000 000 Francs, il serait souhaitable que la Mairie achète ces friches et qu'elle cède au prix le plus juste, le foncier à l'ensemble des promoteurs qui auraient un prospect à loger.

Néanmoins, la Mairie doit donner le "ton" sur le plan masse, rendre les chaussées propriété de la CUDL, l'esthétique, jet d'eau, Techno-pole du Monde Artisanal.

- David AVITAL, "Maître des lieux" pendant huit ans, ne demande aucun traitement de faveur et aura la même attitude que tous les autres promoteurs.

Par contre, David AVITAL demande fidélité et silence sur les prospects cités dans cette note.

Enfin, la S.A.E.N. souhaite travailler sur ce projet et prendre des responsabilités.





S.A.E.N.

Novembre/Décembre

## SITE LEBLAN

### Cadre de la Concession

Rappel des motivations d'interventions :

La Ville de LILLE a souhaité à travers la concession d'aménagement, délivré à la S.A.E.N. en Novembre 1989, établir un réel pôle d'activité complétant le développement des activités tertiaires sur son territoire.

Profitant de la libération de l'usine LEBLAN et dans le souci de réanimer le quartier par l'implantation de nouvelles activités, une première approche du projet est réalisée en Décembre 1989 sur l'option réhabilitation des bâtiments existants.

Cette première hypothèse de travail permet de mesurer la possibilité d'utilisation de l'espace.



CONSEIL DE QUARTIER DES BOIS-BLANCS

SEANCE DE TRAVAIL DU 11 JANVIER 1990

COMPTE RENDU

Le Conseil de Quartier des Bois-Blancs s'est réuni en séance de travail le jeudi 11 janvier 1990 sous la présidence de Mme ESCANDE, Présidente déléguée du Conseil de Quartier des Bois-Blancs.

ETAIENT PRESENTS :

M. BELMIMOUN, Mme BERLEMONT, M. CALONNE, M. CHATELAIN, M. CHEYMOL, Mme DEFRANCE, M. DEFRANCE, Mme DELFOSSE, M. GLAISE, Mme LEBLANC, M. MERIGLIER, M. OUTIER, Mme PAREYT, M. RYCKEWAERT, M. TANAS, M. VOUTERS, M. WASSE, Conseillers de Quartier.

ETAIENT EXCUSES :

Mme CHEVALIER, M. PICQUE, Conseillers de Quartier.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION :

M. COGET, Directeur de la S.A.E.N.  
M. MARNOT, Euralille  
M. MONTAGNE, Adjoint Technique - Secteur Technique Ouest  
M. MOREAU, Chef de Service des Sports  
M. PILATE, Architecte  
M. ROSE, Ingénieur Divisionnaire - Responsable du Secteur Technique Ouest  
M. PONCELET, Architecte.

SECRETARIAT DE SEANCE :

M. BRACIKOWSKI, Secrétaire de la Mairie de Quartier des Bois-Blancs  
M. DE MULDER, Rédacteur - Mairie de Quartier des Bois-blancs

.../...

Madame ESCANDE indique que toutes les observations émises au cours de cette séance seront portées à la connaissance de Monsieur le Maire. Elle ajoute que l'ensemble de la population a toujours la possibilité d'inscrire ses observations sur le cahier prévu à cet effet dans le cadre de l'exposition visible à l'Hôtel de Ville.

### AMENAGEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES LE BLAN & COIGNET

MM. COGET & PONCELET présentent successivement les deux projet de réhabilitation des sites LE BLAN & COIGNET. Ces terrains sont désormais propriété de la S.A.E.N. dans le cadre d'un traité de concession passé avec la ville de Lille.

#### - Friche industrielle LE BLAN

Le site de l'ancienne usine LE BLAN présente une surface de 55 000 m<sup>2</sup> dont 35 000m<sup>2</sup> de bâti en bon état puisque les activités ont cessé récemment.

La S.A.E.N. a élaboré un projet d'aménagement tenant compte des exigences affirmées par la municipalité, à savoir :

- création d'un parc d'activités permettant l'installation de P.M.E. à vocation secondaire voire tertiaire
- refus d'activités de stockage peu créatrices d'emploi.

Le projet prévoit donc le lotissement du bâti existant en petites et moyennes surfaces de 500 à 1200 m<sup>2</sup> (la demande de telles unités est très forte).

Afin de faciliter la circulation interne, une voie centrale sera percée reliant la rue Hégel et l'avenue de Bretagne à proximité de Nord-Tertiaire (avec possibilité éventuelle de classer par la suite cette voie dans le domaine public). Comme le note un Conseiller de Quartier, cela ne sera pas sans conséquence sur le plan de circulation.

L'architecture sera soignée grâce notamment à la remise en valeur d'un "beffroi industriel". Un restaurant collectif d'entreprise et une société "multiservices" (dactylo-télex-photocopie) devraient prendre place dans ce parc d'activités.

Si l'échéancier est respecté, les premiers travaux devraient débuter en mai 90.

Le coût du projet est de 76 millions de francs. Les locaux industriels seront proposés au prix de 200 F le m<sup>2</sup>.

Il faut savoir que la concession d'une durée de 5 ans est "aux risques exclusifs" de la S.A.E.N., ce qui témoigne, s'il en était besoin, que les promoteurs de ce projet ont une grande confiance en ce projet.

M. VOUTERS souhaiterait qu'une petite place soit laissée pour l'aménagement d'un espace vert qui fait cruellement défaut dans le secteur de Canteleu.

.../...

### - Friche industrielle COIGNET

En ce qui concerne COIGNET, la volonté est là aussi de créer un parc d'activités excluant toute entreprise de stockage.

L'opération de réhabilitation se fera à plus long terme, dans la mesure où le site est fortement dégradé et où il faudra donc tout reconstruire..

Le plan de financement est en cours d'élaboration. Il prévoit en particulier une demande de subvention dans le cadre d'un contrat de plan Etat Région au titre de la réhabilitation des friches industrielles.

Plusieurs Conseillers de Quartier rappellent que des riverains de la rue des Bois-Blancs souhaitent racheter une parcelle du terrain Coignet. Les demandes sont désormais à formuler auprès de la S.A.E.N..

Par ailleurs, il est demandé que l'on profite du réaménagement du terrain pour remodeler le virage à l'intersection de la rue des Bois-blancs et du quai de l'Ouest.

Le Conseil de Quartier insiste pour que, dans l'attente des travaux, le terrain soit surveillé et maintenu en bon état de propreté. En tout état de cause, la S.A.E.N. s'engage à tenir le Conseil de Quartier informé au fur et à mesure du déroulement du projet.

Chacun se félicite de la chance que représentent ces deux projets pour l'emploi dans le quartier. Chance qu'il faudra saisir en recherchant les moyens de mettre en rapport employeurs, chômeurs et organismes de formation. A ce sujet est émise l'idée de créer, pourquoi pas sur le terrain Coignet, un centre de formation professionnelle pour l'intégration, ouvert notamment aux jeunes issus de l'immigration. Cette suggestion mérite bien entendu d'être approfondie au sein d'autres instances.

### COMPLEXE SPORTIF MARX DORMOY

M. COGET présente le projet de construction d'un complexe comprenant une patinoire, un bowling et une cafétaria, le tout étant accolé à l'actuelle piscine Marx Dormoy.

L'un des intérêts majeurs de cet ensemble est la possibilité de connexion technique des systèmes de chauffage (piscine) et de refroidissement (patinoire) sans parler d'une éventuelle gestion unique facilitée par la création d'espaces communs (hall d'accueil et cafétaria).

L'étude qui a été remise au Maire devrait être présentée en février ou mars au Conseil Municipal qui aura à se prononcer sur un traité de concession. Les travaux pourraient être réalisés dans un délai de 28 mois suivant la signature de la concession.

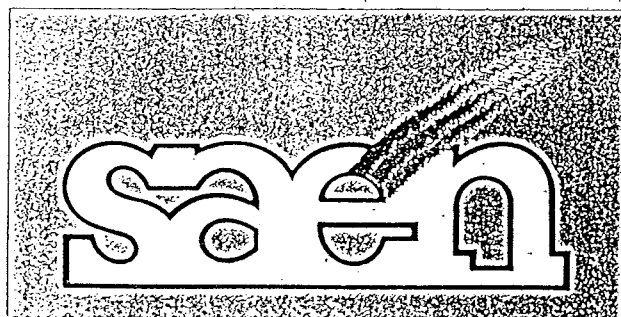
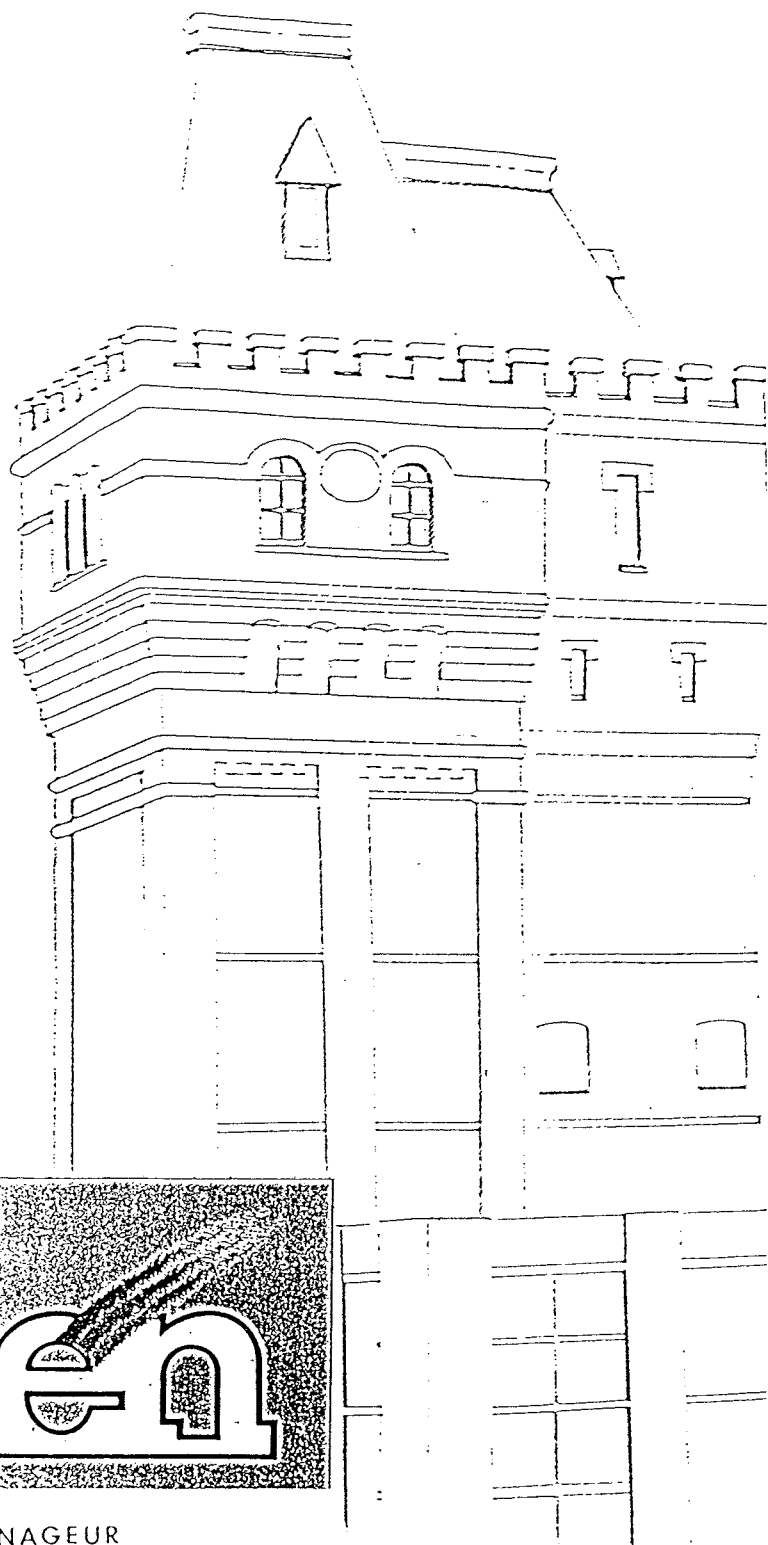
Dans un premier temps au moins, seule la gestion de la patinoire et du bowling sera privée. Le projet prévoit également, aux abords du complexe, la construction d'un petit immeuble de logements (av. Butin) et la réalisation d'une auberge de jeunesse jumelée à un Centre d'Accueil pour Sportifs de Haut Niveau (av. Marx Dormoy & Butin).

.../...

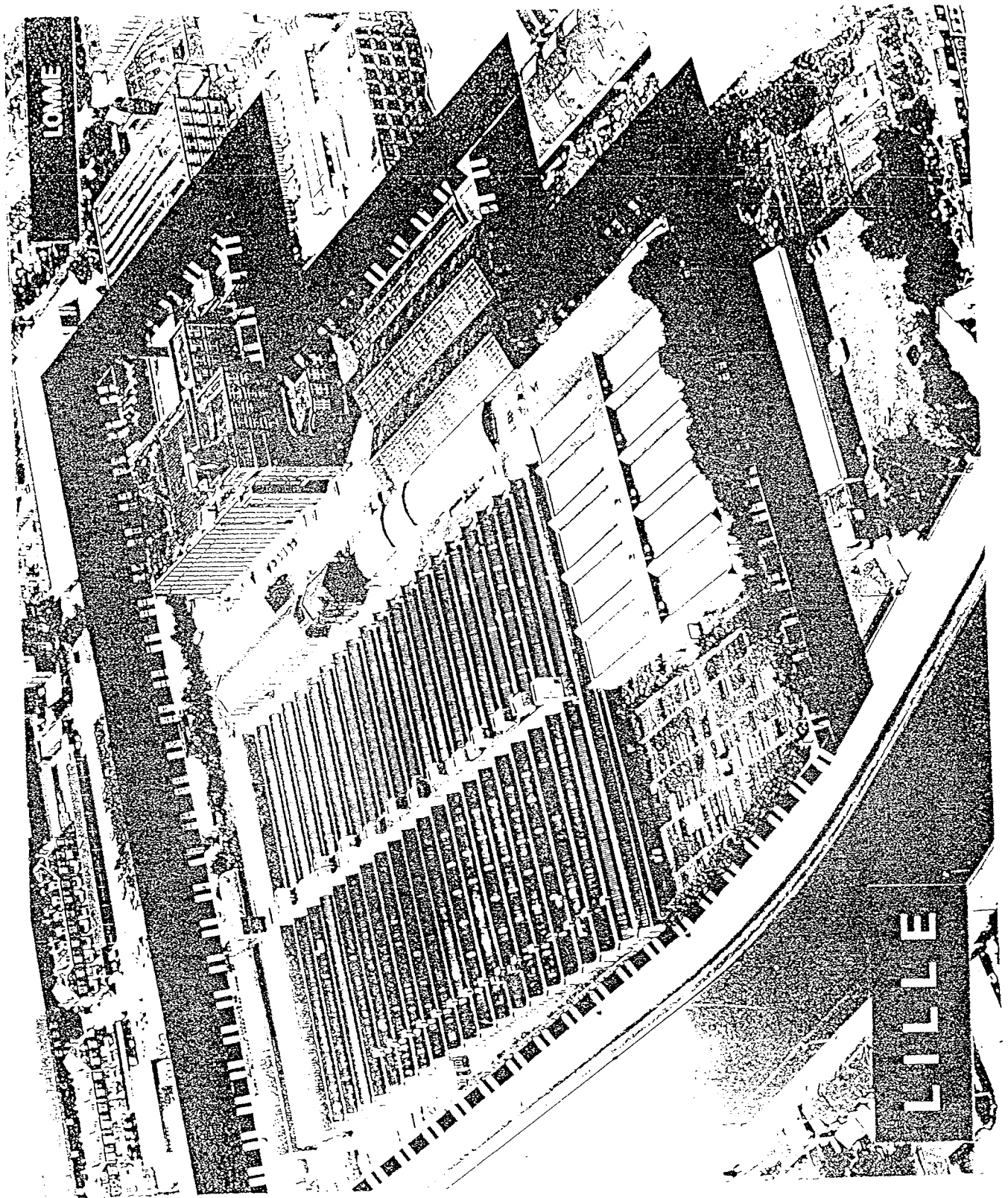
VILLE DE LILLE

# USINE LE BLAN

QUARTIER DES BOIS BLANCS



AMENAGEUR

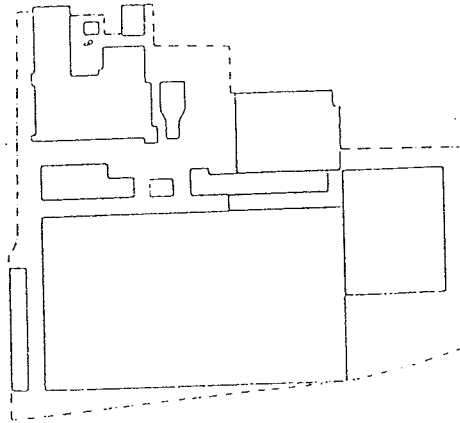


LA CITÉ D'ENTREPRISES



EXISTANT

## NOTICE DE PRESENTATION GENERALE



Face au développement des activités tertiaires sur son territoire, la ville de Lille souhaite préserver une offre foncière afin de permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et industrielles sur sa commune.

La Ville souhaite en favorisant la mise en oeuvre des locaux adaptés à l'accueil d'entreprises actives, élargir l'offre d'emplois et développer son assiette fiscale.

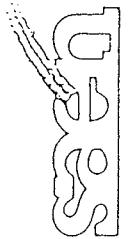
L'usine LE BLAN Rue Hegel

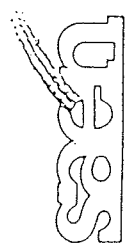
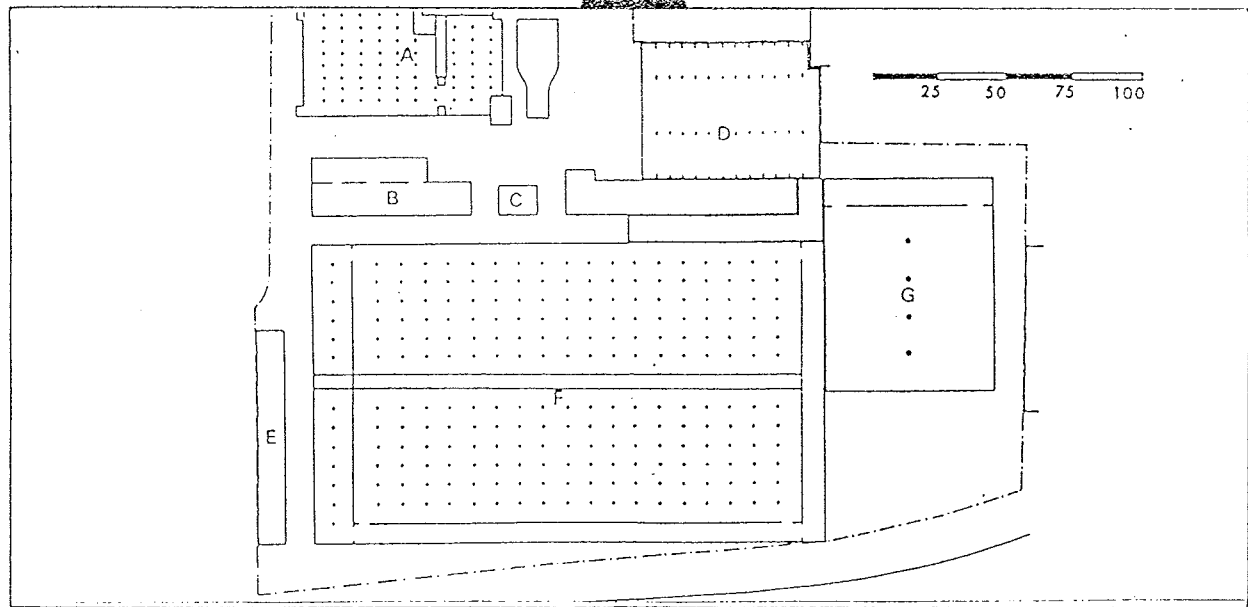
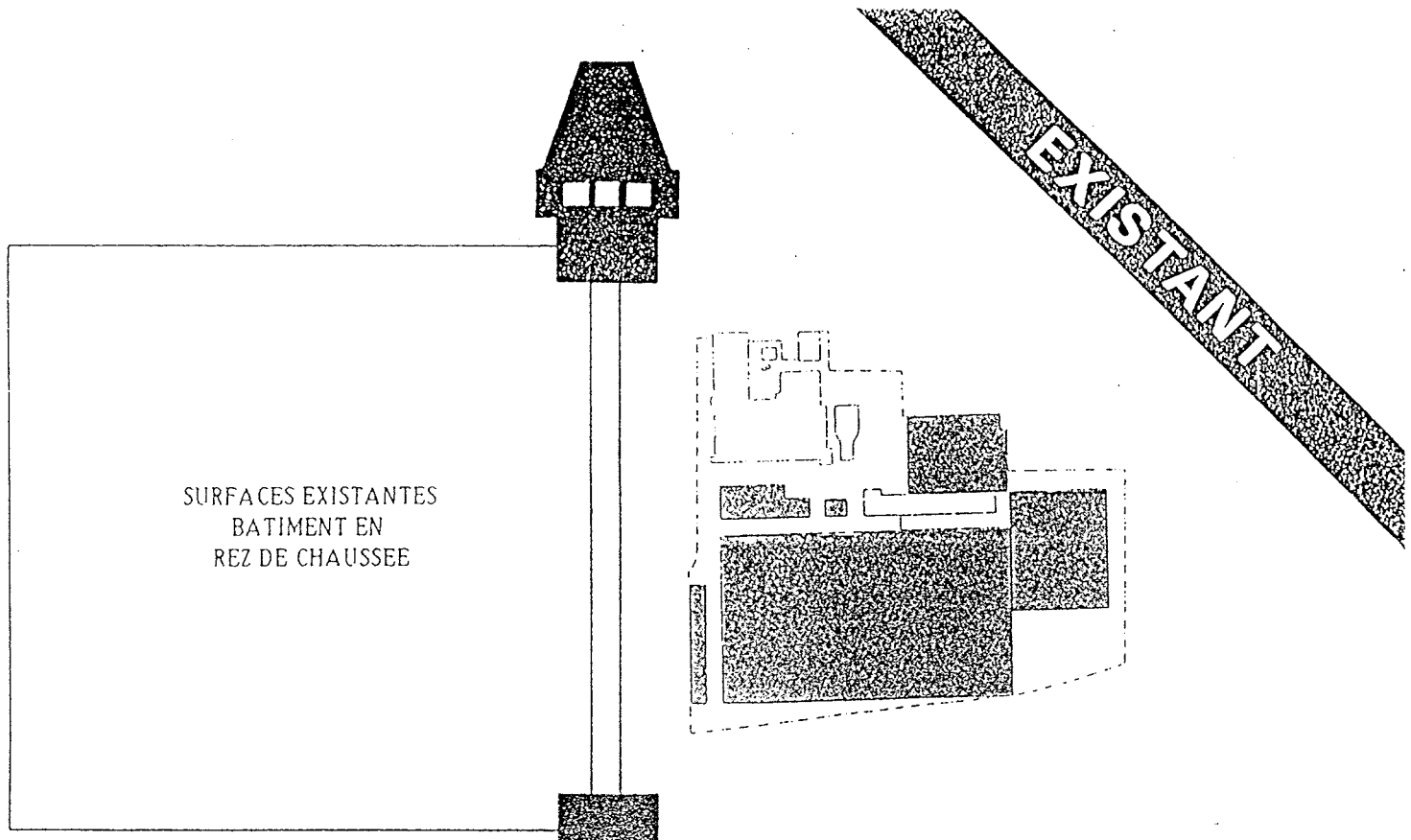
L'opportunité d'une nouvelle zone d'activités à Lille.

Le retrait des activités textiles qui se développaient sur environ 3,8 ha libère un site en contact direct avec le centre urbain dans le quartier des Bois-Blancs.

Afin d'éviter toute dérive d'une réutilisation du bâti en stockage inerte, la ville de Lille sollicite la Société d'Aménagement et d'Équipement du Nord pour conduire la réalisation d'un programme d'accueil de petites et moyennes entreprises.

La SAEN propose à la Ville de Lille sur présentation du programme et du bilan d'opération, la mise en place d'une convention de concession, garantissant le devenir économique du site.

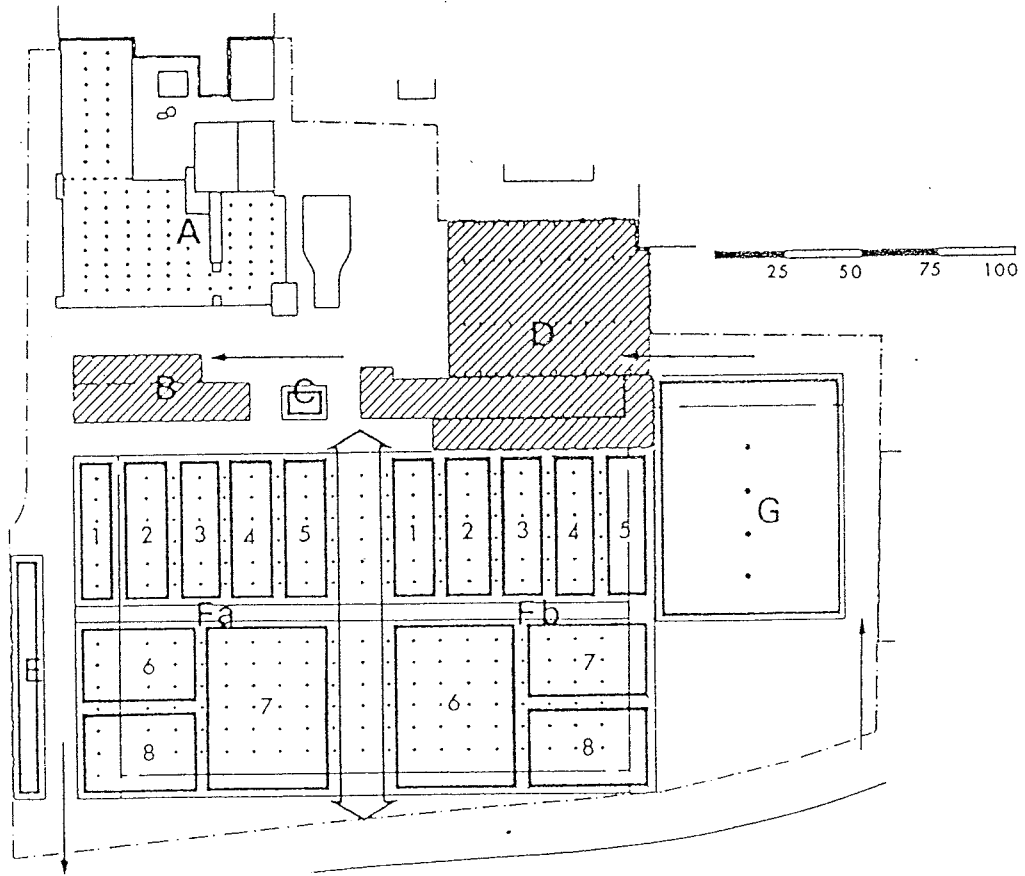
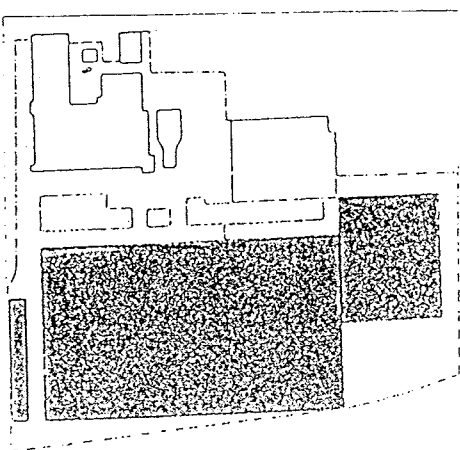




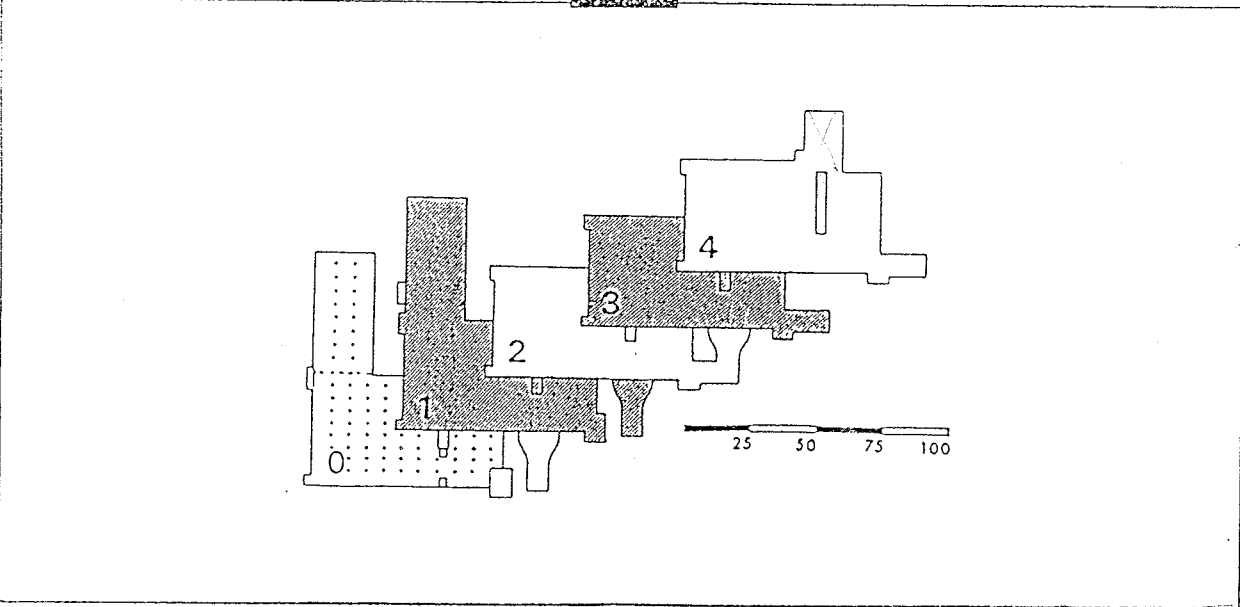
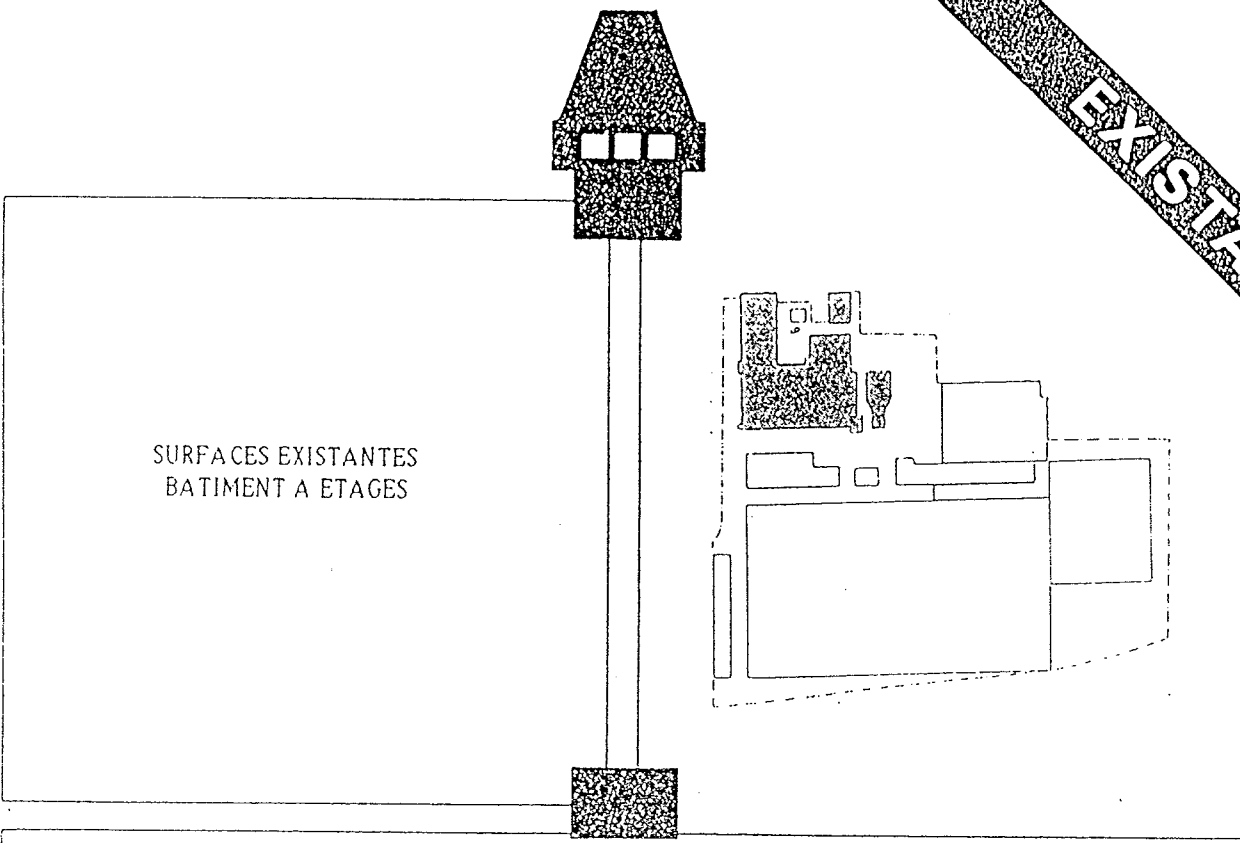
BATIMENT	SUFARCE HOB en m2
B .....	700
C .....	165
D .....	5.415
E .....	800
F .....	20.900
G .....	5.085
	=====
TOTAL .....	33.065

SCHEMA D'INTENTION  
BATIMENT EN REZ DE CHAUSSEE

DIVISION EN LOTS DU BATIMENT EN REZ-DE-CHAUSSEE  
CREATION D'UNE DESSERTE CENTRALE.



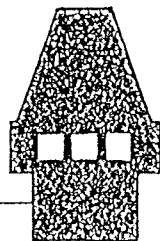
EXISTANT



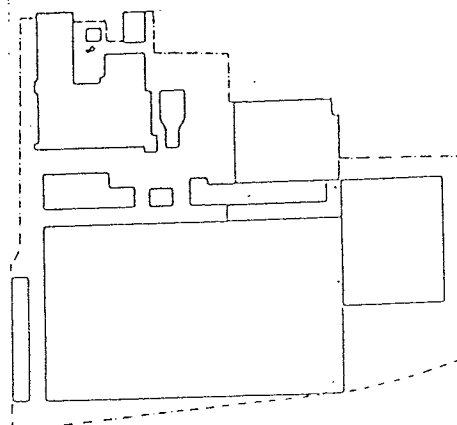
DBS

BATIMENT A	SURFACE HOB en m2
Niveau	
0 .....	4.190
1 .....	4.540
2 .....	3.100
3 .....	3.100
4 .....	3.100
	=====
TOTAL .....	18.030





INTENTIONS D'AMENAGEMENT



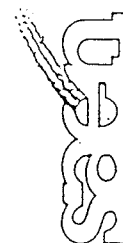
- en prise directe avec les dessertes extérieures,
- en contact avec la Ville-centre, située au coeur du marché de consommation de la métropole,
- insérée dans un contexte résidentiel représentant un réservoir de main d'oeuvre abondante et qualifiée
- bénéficiant d'une adresse lilloise connue au niveau national et européen,

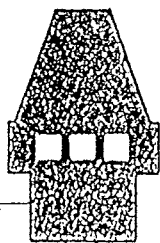
"La Cité des Entreprises" offre un site de qualité répondant aux attentes des industriels.

Le programme proposé permet :

- de moduler l'espace, et de maintenir une souplesse d'utilisation en préservant le fonctionnement de chacune des activités développées sur le site.
- d'offrir des services communs (permanence téléphonique, secrétariat, bureautique, etc...) facilitant l'accueil de jeunes entreprises.

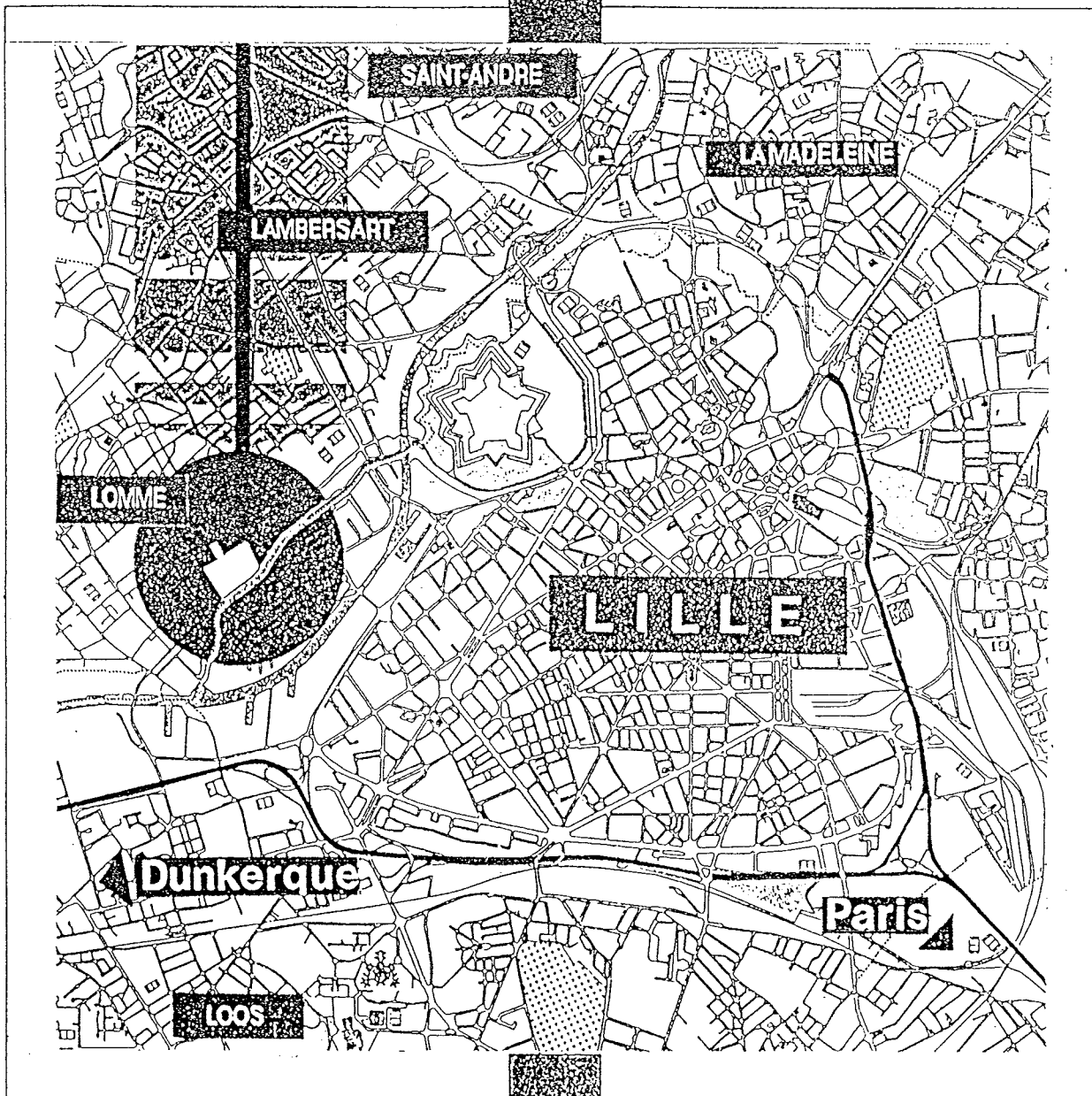
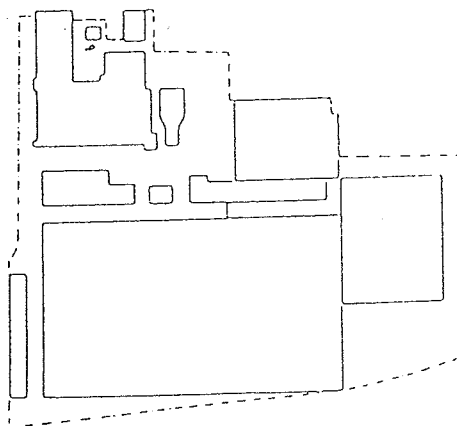
La SAEN proposant d'organiser ce service par une structure de gestion adaptée.





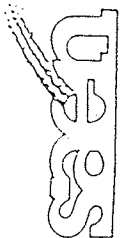
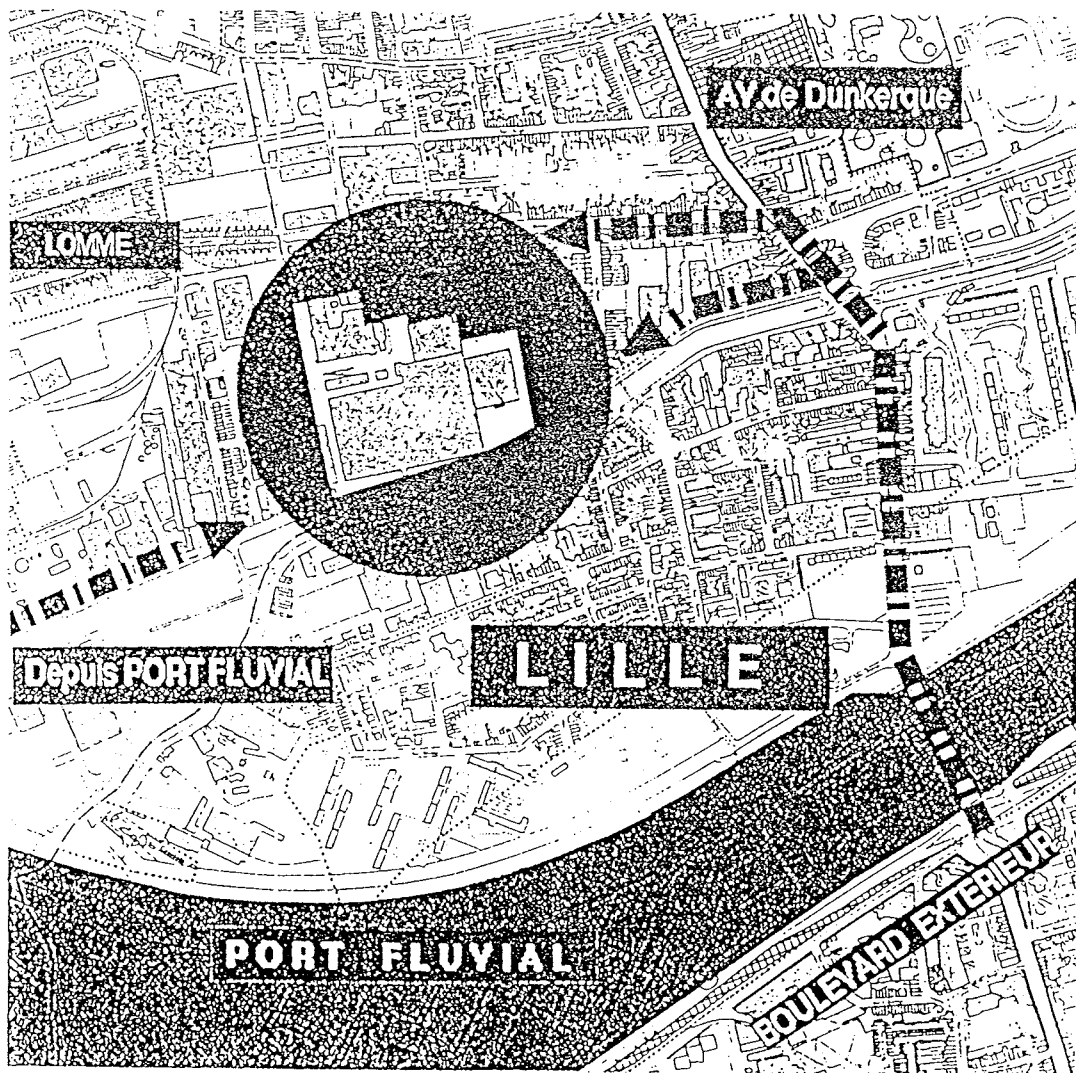
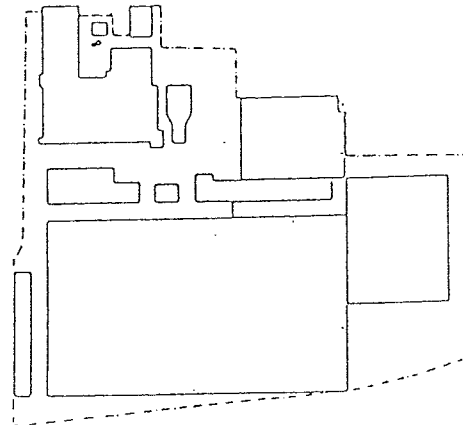
SITUATION DANS L'AGGLOMERATION LILLOISE

- Se trouvent à proximité :
  - \* les grandes voies de communication vers Paris et Dunkerque
  - \* Le Boulevard périphérique Lillois
  - \* Le port fluvial et sa zone d'activités
  - \* Le métro (Avenue de Dunkerque)
- Ce site est inséré dans la ville de Lille proche de son centre et non loin des Communes du versant Ouest de l'agglomération.



SITUATION DANS LE QUARTIER

- Implanté au Nord-Ouest de Lille, il y a possibilité d'accès au site par le Boulevard périphérique depuis la zone d'activités du port fluvial.
- Facilité de desserte fluviale directement par la rue Hege!
- L'ensemble immobilier s'insère dans le tissu urbain des villes de Lille et de Lomme.
- Présence d'un quartier où l'activité et l'habitat ont toujours cohabité, où la présence de commerces est importante (cf Avenue de Dunkerque).



LOGIGRAMME

ACCES

Création d'un accès central distribuant les bâtiments en rez de chaussée, à étages, ainsi que la cour de service

DISTRIBUTION HORIZONTALE

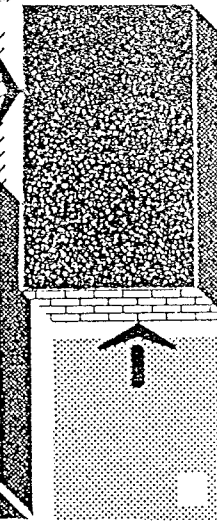
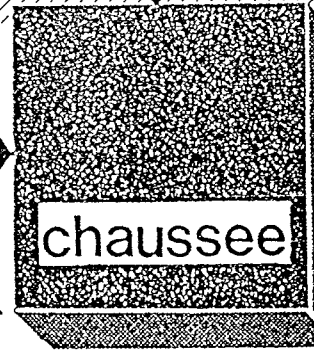
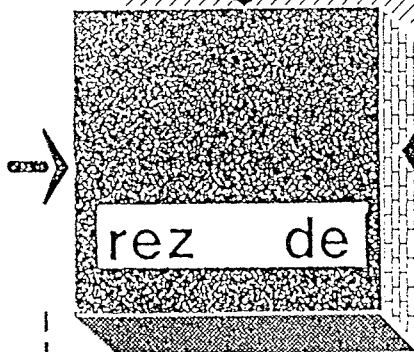
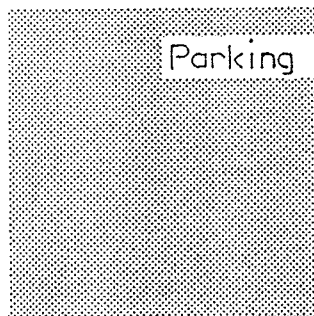
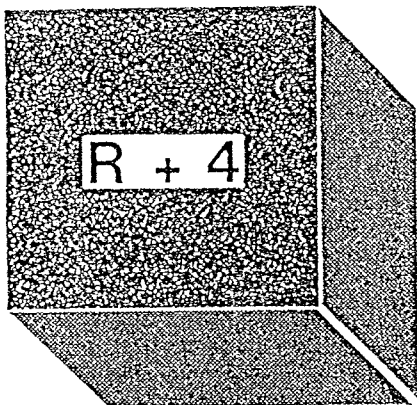
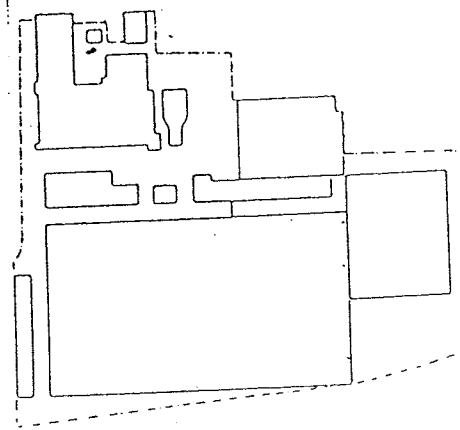
Augmentation du linéaire de façade pour étendre les possibilités de divisions intérieures

SERVICE

Cour de service et parking en position centrale pour asservir l'ensemble du site

DISTRIBUTION VERTICALE

Accès au bâtiment en R+4 par 2 façades principales, puis distribution verticale pour les étages



A C C E S

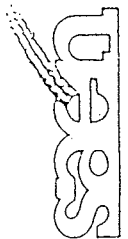
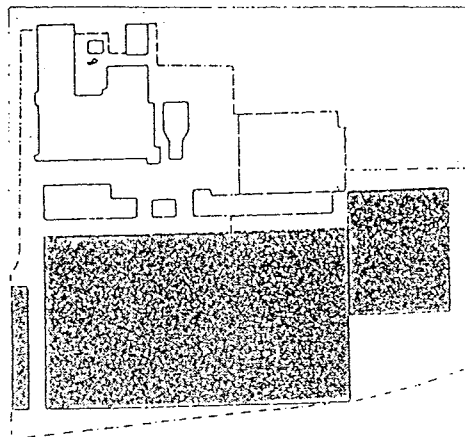

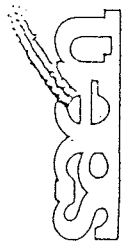




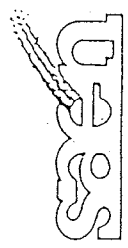
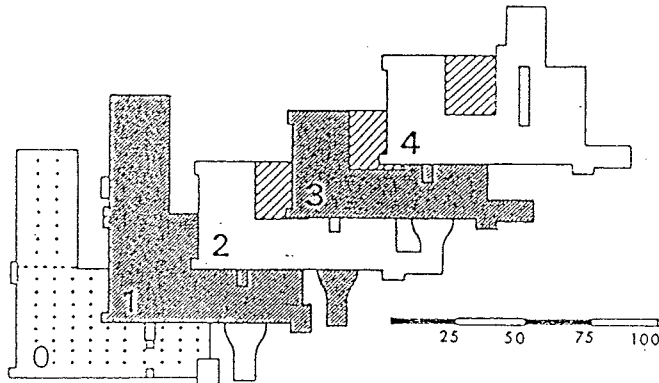
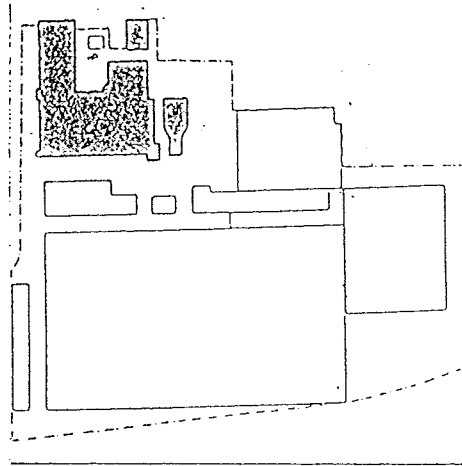
TABLEAU DE SURFACE DES LOTS  
BATIMENT EN REZ DE CHAUSSEE




BATIMENT	NOMBRE DE LOT	SURFACE HOB en m2
B	1 .....	700
C	1 .....	165
E	1 .....	800
Fa	1 .....	735
	2 .....	860
	3 .....	860
	4 .....	860
	5 .....	860
	6 .....	1.220
	7 .....	2.475
	8 .....	1 260
		=====
		9.150
Fb	1 .....	860
	2 .....	860
	3 .....	860
	4 .....	860
	5 .....	860
	6 .....	2.475
	7 .....	1.275
	8 .....	1.320
		=====
		9.390
G	1 .....	5.085
TOTAL .....		25.290
-----		
EXISTANT .....		33.065
 DEMOLITION .....		7.775



SCHEMA D'INTENTION  
 BATIMENT EN R+4  
 TABLEAU DE SURFACES



BATIMENT A	SURFACE HOB en m2
Niveau	
0 .....	4.190
1 .....	4.540
2 .....	2.600
3 .....	2.600
4 .....	2.600
	=====
TOTAL .....	16.530
-----	
EXISTANT .....	18.030
 DEMOLITION .....	1.500

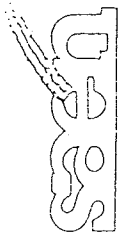
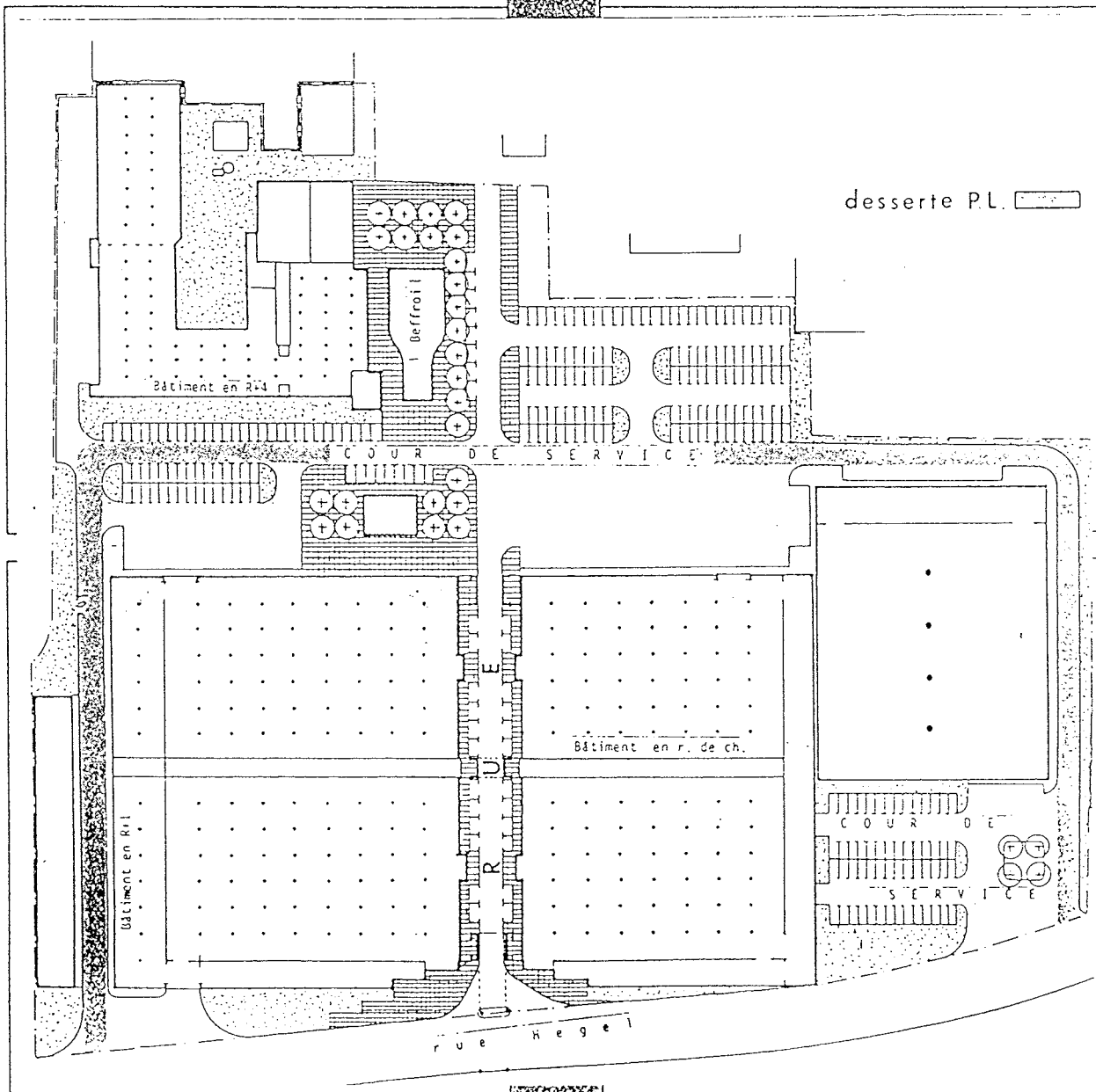
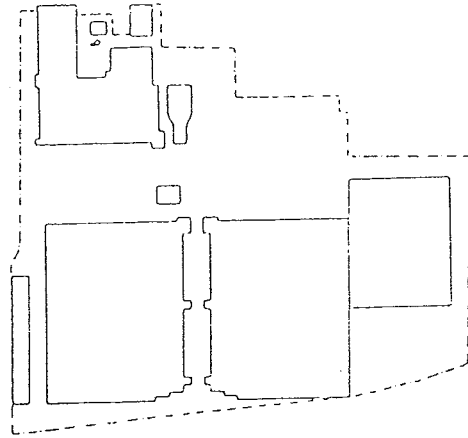
INTENTIONS ARCHITECTURALES

Création d'une rue Centrale ayant pour objectifs :

- un accès direct aux différents lots
- une augmentation du linéaire de façade
- un désenclavement du bâtiment en R+4
- et la création d'une perspective sur le beffroi

Dessertes :

- accès public par la rue Centrale
  - accès technique PL par bouclage périphérique
- aménagement d'une cour de service :
- aboutissement de la rue Centrale
  - espace de transition vers le bâtiment en R+4
  - desserte des zones de parking



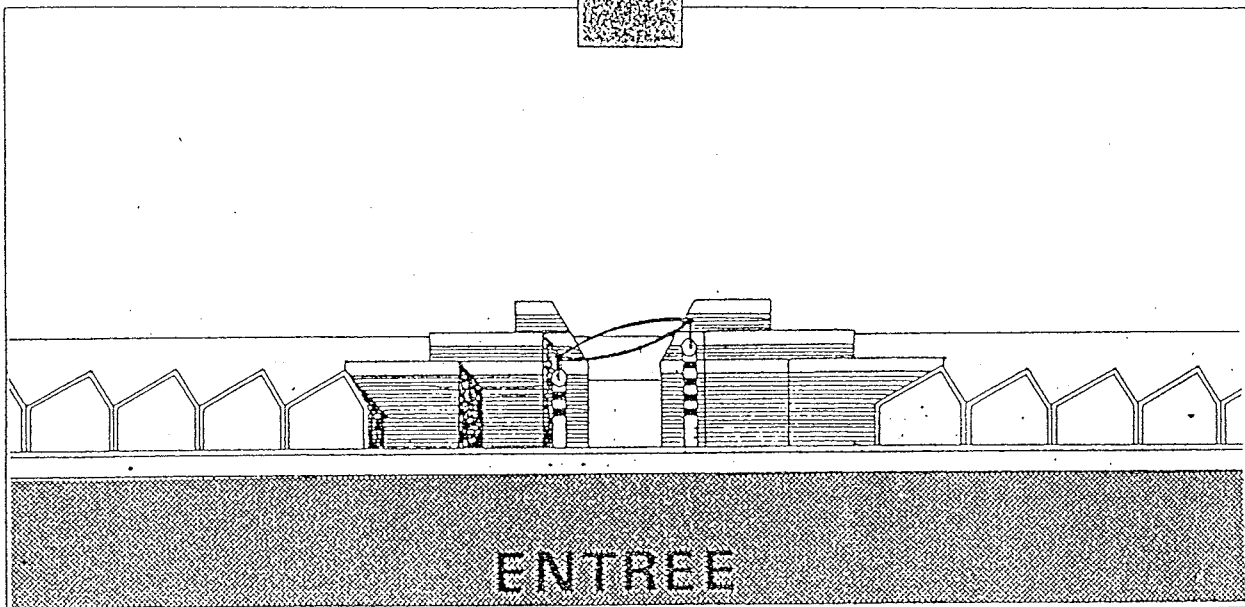
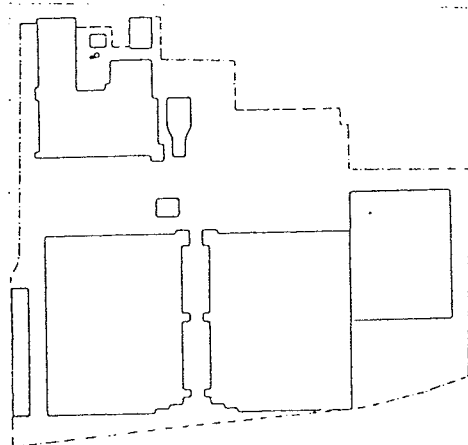
INTENTIONS ARCHITECTURALES

Entrée :

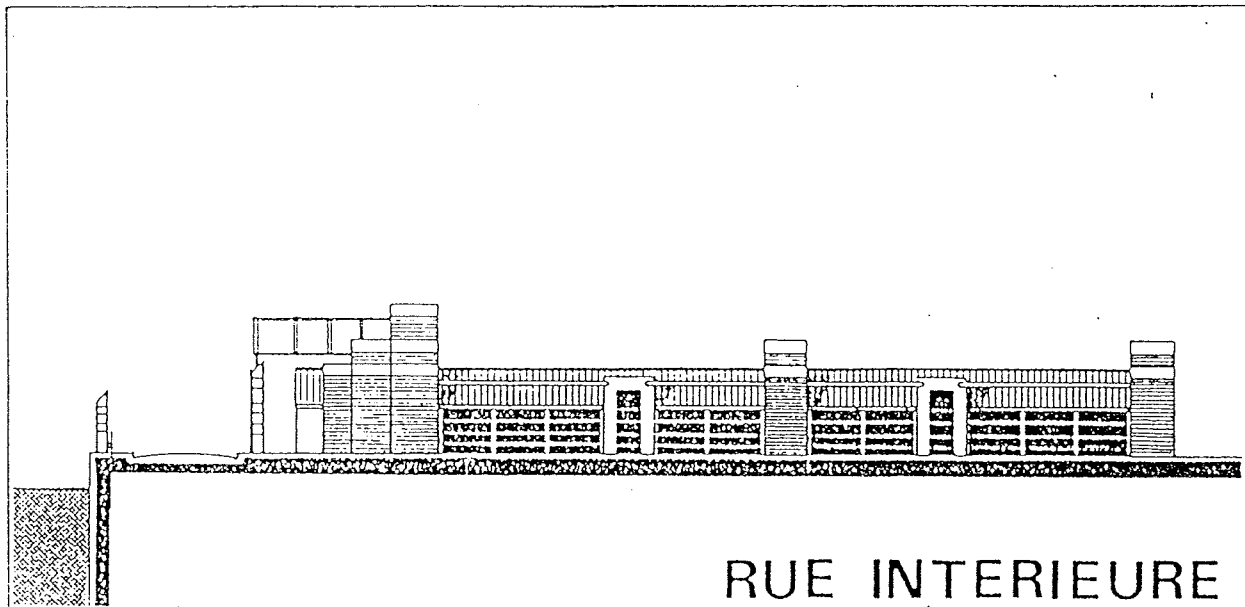
- démolition de 2 travées pour la création de la Rue Centrale
- entrée marquée par un repère : structure métallique se dégageant d'un décor traditionnel en brique

Face Intérieure :

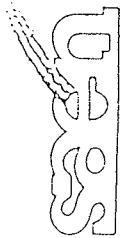
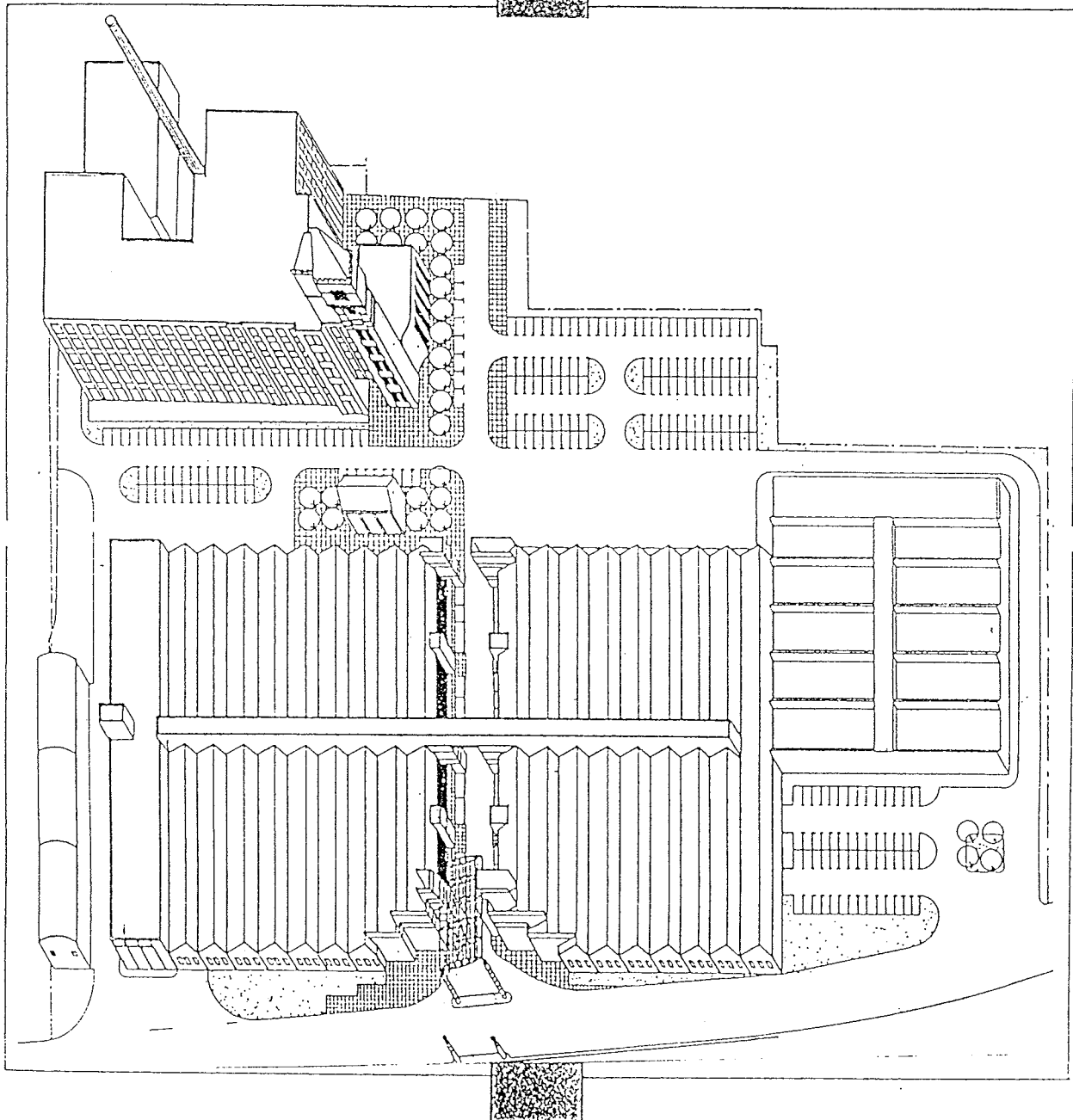
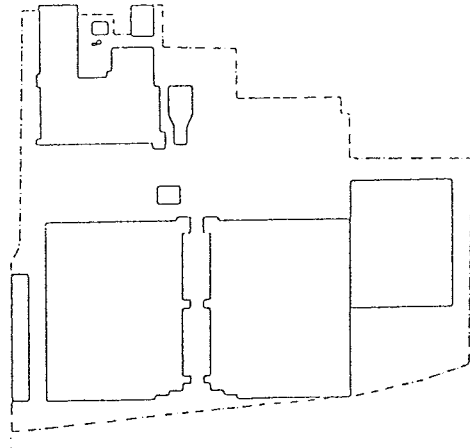
- reconstitution d'un linaire de façade ponctuée de porches d'accès aux différents lots.



DES

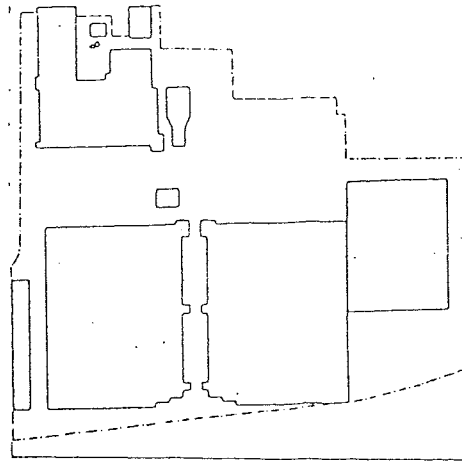


INTENTIONS ARCHITECTURALES  
VUE AXONOMETRIQUE GENERALE





DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET COUTS



BATIMENT A

- 1-démolition façades et planchers pour création de percée dans le bâtiment jusqu'au niveau 1
- 2-façades reconstituées au droit de la percée
- 3-remplacement des menuiseries extérieures par menuiseries PVC
- 4-sablage et rejointoiement des façades conservées
- 5-démolition diverse et nettoyage intérieur
- 6-enrobage des poteaux fontes pour stabilité au feu 1 heure
- 7-plafond suspendus CF 1 heure pour stabilité au feu planchers 1 heure (fers apparents)
- 8-réfection des sols par chape dressée
- 9-installation monte charge 1000 kg dans gaines existantes
- 10-amenée de fluides et évacuation
- 11-réfection de l'étanchéité en toiture
- 12-peinture murs de façades intérieurs
- 13-installation d'un bloc sanitaire par niveau
- 14-escaliers de secours(2)

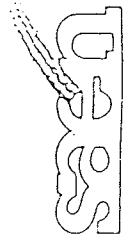
TOTAL ESTIME HT 20 958 000

Nota : l'escalier monumental d'accès est conservé dans l'état  
sous sol inondable non aménagé

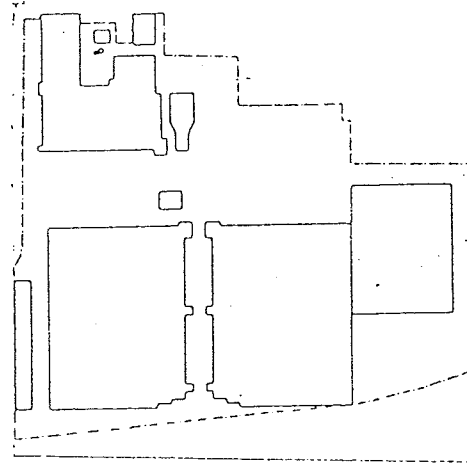
BATIMENT C

- 1-réfection des toitures
- 2-réfection des sols
- 3-remplacement des menuiseries extérieures
- 4-sablage des façades et rejointoiement

TOTAL ESTIME HT 367 000



DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET COUTS



BATIMENT E

- 1-réfection des toitures
- 2-remplacement des menuiseries
- 3-sablage et rejointoiement des façades extérieures
- 4-réfection des sols
- 5-amenée des fluides et évacuation
- 6-escaliers extérieurs de secours

TOTAL ESTIME HT

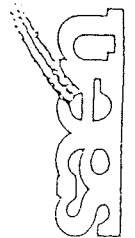
2 100 000

BATIMENTS Fa et Fb

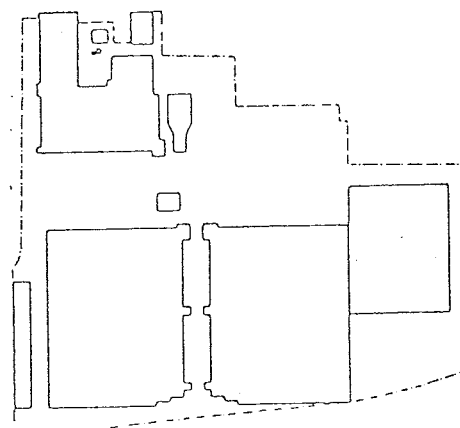
- 1-démolition de deux travées pour rue intérieure
- 2-crédation de façades structure acier et parois bardage double peau portes sectionnelles accès cellules
- 3-recréation couloir technique avec mur coupe feu et toiture désenfumage des cellules
- 4-cloisonnement des cellules en parpaings creux CF 2 heures avec sortie en toiture pour C + D
- 5-démontage et enlèvement toiture, mise en place bande vitrée akiver sur ossature aluminium, bacs secs double peau isolé, évacuation EP
- 6-façon de façades en redents côté entrée
- 7-sablage et peinture charpente métallique
- 8-révision menuiseries bois façades avant
- 9-remplacement menuiseries bâtiment côté latéral gauche, façade arrière et rideau métallique PVC
- 10-sablage et rejointoiement des façades existantes
- 11-réfection des sols avec chape armé épaisseur moyenne 10 cm, démolition préalable de socles (10 % somme totale)
- 12-amenée de fluides électricité, etc... (+ou- 50 000,00/cellules)
- 13-charpente décorative et de contreventement pour rue entre bâtiment A et B

TOTAL ESTIME HT

31 273 000



DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET COUTS



BATIMENT G

- 1-démolition porche bois
- 2-révision des toitures
- 3-peintures des façades extérieures
- 4-révision menuiseries
- 5-réfection sol avec chape armée, épaisseur moyenne 0,10, compris démolition socle (25 €)
- 6-amenée des fluides et évacuation
- 7-grenailage et peinture charpente métallique

TOTAL ESTIME HT 2 015 000

Non compris aménagement blocs sanitaires

VRD

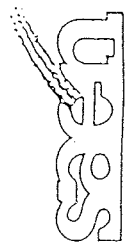
- installation poste transfo préfa
- fosse compteur d'eau
- réseaux divers distribution électrique eaux
- voiries dessertes compris réseau évacuation, enrobé noir
- parking P1 à P15 enrobé noir
- clôture serrurerie en délimitation propriété
- éclairage public

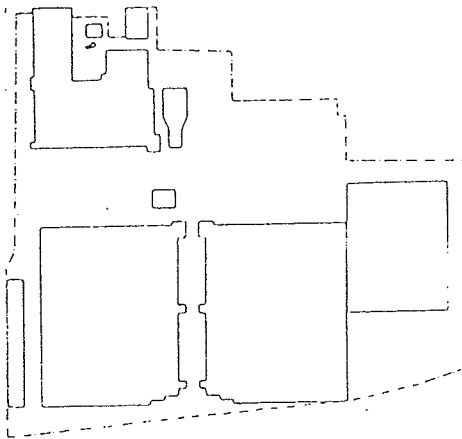
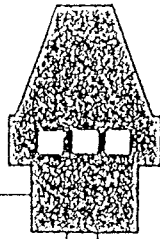
TOTAL ESTIME HT 6 437 000

DEMOLITION

- batiment B
- batiment D
- cheminée

TOTAL ESTIME HT 700 000,00





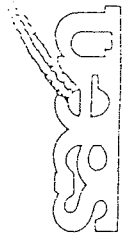
DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET COUTS

RECAPITULATION GENERALE

-DEMOLITIONS (BetD)	700 000,00
-BATIMENT Fa et Fb	31 273 000,00
-BATIMENT G	2 015 000,00
-BATIMENT A	20 958 000,00
-BATIMENT E	2 100 000,00
-BATIMENT C	367 000,00
- VRD CLOTURES	6 487 000,00

TOTAL HT	64500 000,00
TVA 18,6 %	11 997 000,00

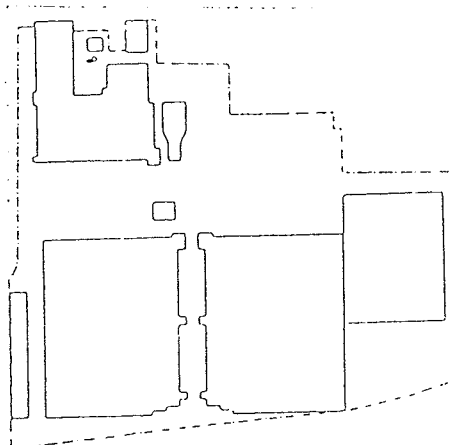
TOTAL ESTIME TTC NOVEMBRE 89	76 497 000,00
------------------------------	---------------



BILAN PREVISIONNEL  
VILLE DE LILLE

AMENAGEMENT DES ANCIENNES  
USINES LEBLAN

DEPENSES



en MILLIERS de Francs

13 Novembre 1989

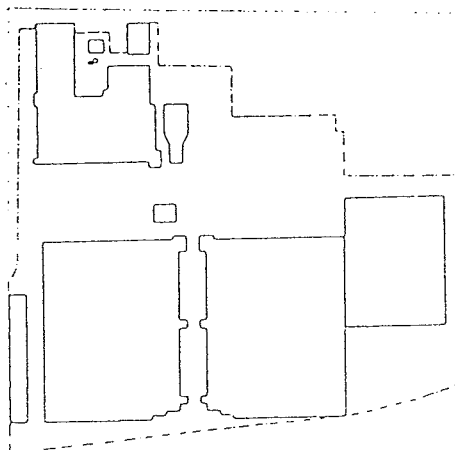
DEPENSES	H.T	T.V.A	T.T.C.
1) FONCIER			
- Acquisition	17000	0	17000
- Taxe Publicité foncière	102	0	102
- Frais d'actes	170	32	202
Total foncier.....	17272	32	17304
2) TRAVAUX			
- Frais de géometre	500	93	593
- Travaux	64500	11997	76497
Total travaux.....	65000	12090	77090
3) HONORAIRES			
- Maîtrise d'Oeuvre, M2	3225	600	3825
- Bureau de Contrôle	645	120	765
- Assurance D.O	328	113	441
Total honoraires.....	4198	833	5031
4) FRAIS DE COMMERCIALISATION	3001	558	3560
5) FRAIS FINANCIERS	9810		9810
6) SAEN	5640		5640
7) DIVERS	79	15	93
SOUS-TOTAL.....	105000	13528	118528
8) TVA résiduelle		122	
TOTAL.....	105000	13650	118650



BILAN PREVISIONNEL  
VILLE DE LILLE

AMENAGEMENT DES ANCIENNES  
USINES LEBLAN

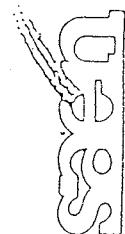
RECETTES

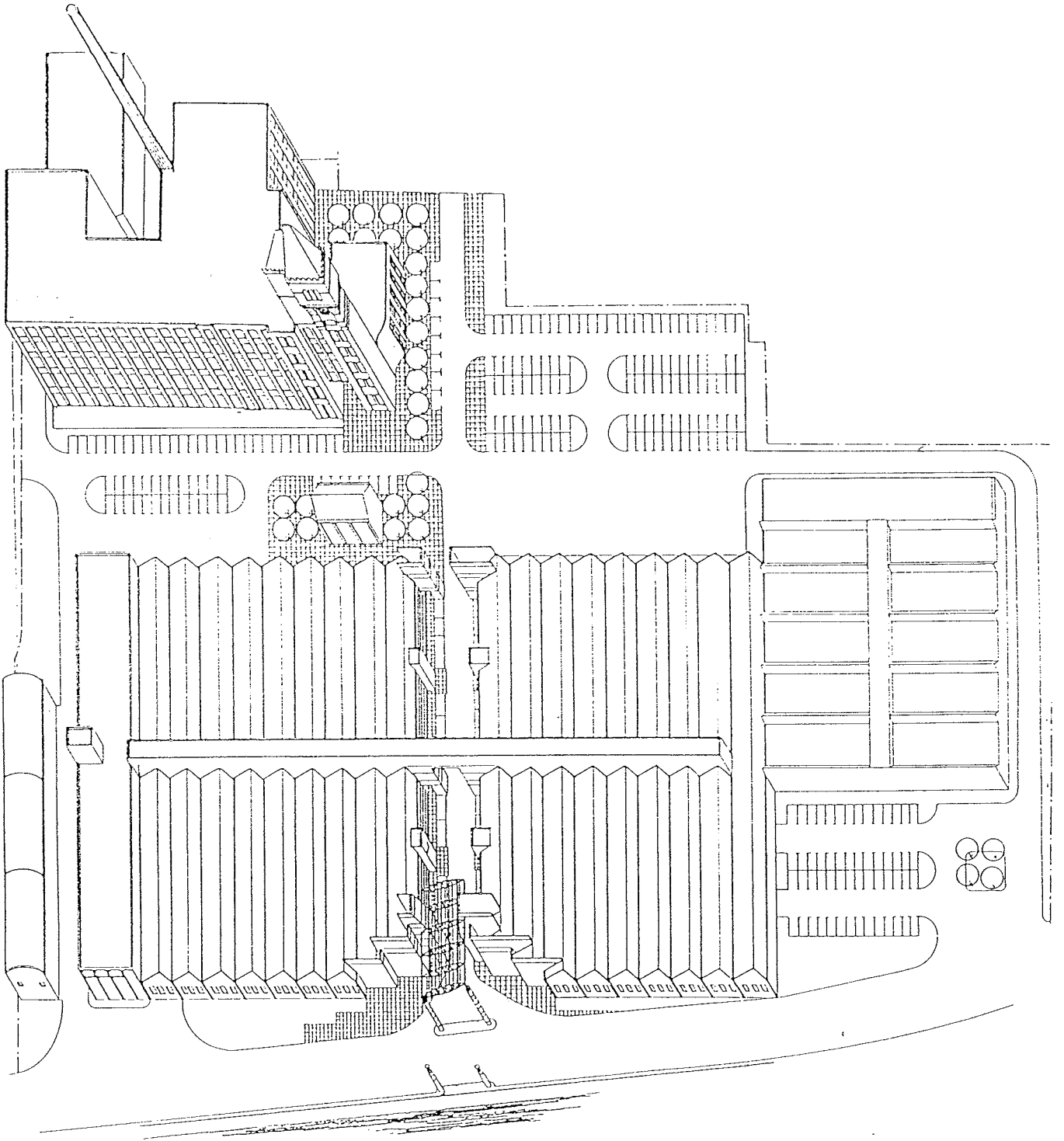


en MILLIERS de Francs

13 Novembre 1989

RECETTES	H.T	T.V.A	T.T.C.
REVENTE	105000	13650	118650
soit :			
105000			
-----			
surface utile 35000 m <sup>2</sup>	3000	F/m <sup>2</sup> HT	
TOTAL DES RECETTES...	105000	13650	118650





S.A.E.N.  
Janvier 1990

*SITE LEBLAN*

*Réunion de travail*

*Analyse de Marché, Etude du produit*

Assistance des Commercialisateurs, Jean THOUARD et Auguste THOUARD

Présence Ville de LILLE, Direction de l'Action Economique

A partir :

- \* de la visite du site
- \* des termes de la concession
- \* de la première approche programme

il a été demandé aux sociétés Jean THOUARD et Auguste THOUARD d'assister la S.A.E.N. dans l'élaboration du "produit" zone d'activité à partir d'une grille d'analyse et des objectifs visés pour l'aménagement de la zone.

Jean THOUARD (cf. doc.joint)

pose le préalable de la suppression des SHEDS existant dans la mesure où la trame de poteau ne paraît pas adaptée ni en terme de prix de sortie ni en facilité d'utilisation. Nécessité de viser le bas du marché (mauvaise image) en rapport au coût de réhabilitation (qui reste élevé)

*Le profil "petites activités" qui permettrait de repositionner sur la Commune, mais en dehors du centre urbain des entreprises de type artisanale correspond à un marché.*

*Le créneau de surface de 250 à 600 m<sup>2</sup> n'est pas satisfait sur la métropole. Cependant les prix se sortie doivent être modérés.*

*D'autre part, la morcellisation des espaces ne peut que nuire, aux délais de commercialisations.*

*Auguste THOUARD (c.f doc.joint)*

*Insiste sur l'aspect locatif des bureaux souplesse d'utilisation souhaitée, avec autonomie vis à vis de l'accès zone d'activité.*

*La zone d'activité doit être "aérée" la suppression au minimum de 50 % des SHEDS est proposée.*

*Les surfaces de 1.000 m<sup>2</sup> minimum sont à considérer.*

## *POINT DE VUE GENERAL*

*Les deux commercialisateurs mettent en avant, le fait de modifier réellement l'image de la zone, et d'y développer des "produits" de qualité dans un environnement de qualité.*

*Si l'immeuble de bureau peut être considéré comme l'une des "vitrines" du site (appel du beffroi) le maintien des bâtiments de plain pied est à remettre en cause, en particulier pour la partie SHED, dont les contraintes rendent délicates les possibilités de commercialisation.*

16/01/90

LE BLAN/LILLE  
-----

OBSERVATIONS-QUESTIONS :

- "Aides" Ville de LILLE ?,
- Etat de la concurrence alentours,
- Y aurait-il des possibilités locatives ?,
- Allégement des trames en toiture sheds,
- Le bâtiment B est pris en compte dans les surfaces,
- Quelle finition pour le R + 4 (bureaux) ?,
- Maintien du bâtiment de stockage en béton.

PROBLEMES FONDAMENTAUX :

- Maintien ou non des bâtiments à sheds, (*compte tenu de la labilité des murs*)
- Création d'un puits de lumière dans l'immeuble à étages,
- Création de parkings.

PROFIL DES ENTREPRISES :

En bâtiments de plain-pied :

Production - Artisanat - Stockage non palettisé.

*↳ ps : maillabilité de l'air comme auparavant.*

NIVEAU DE PRESTATIONS, EQUIPEMENTS ET SERVICES SOUHAITES :

- Force Motrice,
- Résistance 2 à 3 T/m<sup>2</sup> (revêtement anti-poussière),
- Possibilité d'intégration de bureaux,
- Murs intérieurs peints,
- Chauffé (aérothermes),
- Bon accès P.L.,
- Allégement des trames sous toitures sheds.,
- Sanitaires individuels,
- Bonne luminosité,
- Gardiennage,
- Sécurité vol incendie ("Digicode"),
- Espaces verts soignés (si recherche de qualité du site).

.../...



PRIX DE SORTIE :

- Bureaux = Maxi 4.000,00 F. H.T. (location 400 F HT)
- Activité = Maxi 1.800,00 F. H.T.  
(selon dimensions des lots)
- Frais réduits ? (en acquisition)

SEUIL DE CHARGES :

= 30,00 F./m<sup>2</sup> Activités/an

= 80 F/m<sup>2</sup> bureaux/an

résumé: est ce que suppression SHED existant ?

→ volume de plan non adapté (= coût de rehab. imp  
→ démolition)

Petite activité + permet de garder entre en surface hors de litte.

creneau = den 250 - 600 m<sup>2</sup> non satisfait sur  
la métropole.  
mais prix et être mesuré

500 - 900 m<sup>2</sup>



AUGUSTE-THOUARD

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

15 JANVIER 1990

DIRECTION REGIONALE

LILLE

REMARQUES SUR LES POSSIBILITES DE PROGRAMME

SUR LE SITE LEBLAN A LILLE

I BUREAUX

- Le marché est essentiellement locatif.
- Il faudrait prévoir une grande divisibilité, et ce à partir de 150 m<sup>2</sup> environ (demande moyenne exprimée chez AUGUSTE-THOUARD)
- Le prorata des parties communes ne doit pas excéder 15 %
- ( L'accès aux bureaux doit être distinct de celui à la partie activités. Il faudrait donc créer une voirie.
- Prestations :
  - . Une place de parking pour 35 m<sup>2</sup> de bureaux
  - . Bureaux en premier jour
  - . Ascenseur
  - . Façade de qualité
  - . Locaux livrés aménagés (moquette, faux-plafond, plinthe technique, éclairage intégré, chauffage, hauteur de 2,50 m, trame de 0,90 m ou 1,20 m)
  - . Un bloc sanitaires pour 500 m<sup>2</sup> de bureaux
- Conditions financières :
  - . Loyer annuel : 350 à 400 F H.T./m<sup>2</sup>
  - . Charges communes : 80 F/m<sup>2</sup>/an, hors chauffage
- Bureaux destinés à des Sociétés à petit budget et/ou créateurs d'entreprises



## II A C T I V I T E S

- Prévoir divisibilité autour de 1 000 m<sup>2</sup> minimum. Proposition de division du site (plan ci-annexé).
  
- Bâtiment de 5 000 m<sup>2</sup> :  
A garder, avec éventuellement une possibilité de division en deux lots. Il faut donc prévoir deux accès distincts en façade, préserver une aire de manoeuvre suffisante ainsi que des parkings.
  
- Partie shed :  
Création d'un accès de la rue Hegel au site avec distribution des lots par accès latéral.  
Une division est proposée au moyen d'un accès supplémentaire en milieu du shed pour les parcelles du fond (voir plan).
  
- Bâtiment proche des bureaux : à conserver  
Fermeture du bâtiment par des volets roulants
  
- Parking :  
En fonction du nombre de parkings créés, il faudrait garder une partie shed et le même type de lots (taille moyenne : 1 000/1 500 m<sup>2</sup>).
  
- Prestations minimales :  
Division électrique de chaque bâtiment, création de bloc sanitaires, le but étant de privatiser au maximum chaque lot.
  
- Conditions financières :
  - . Prix de vente : 1 000 F H.T./m<sup>2</sup>
  
  - . En cas de location : 130 F H.T./m<sup>2</sup>/an.  
Ce prix est un prix moyen et peut être revu en fonction de la taille du lot (prix supérieur pour les petits lots : 180 F H.T./m<sup>2</sup>/an environ ; prix inférieur pour les lots de grande taille : 120 F H.T./m<sup>2</sup>/an environ).

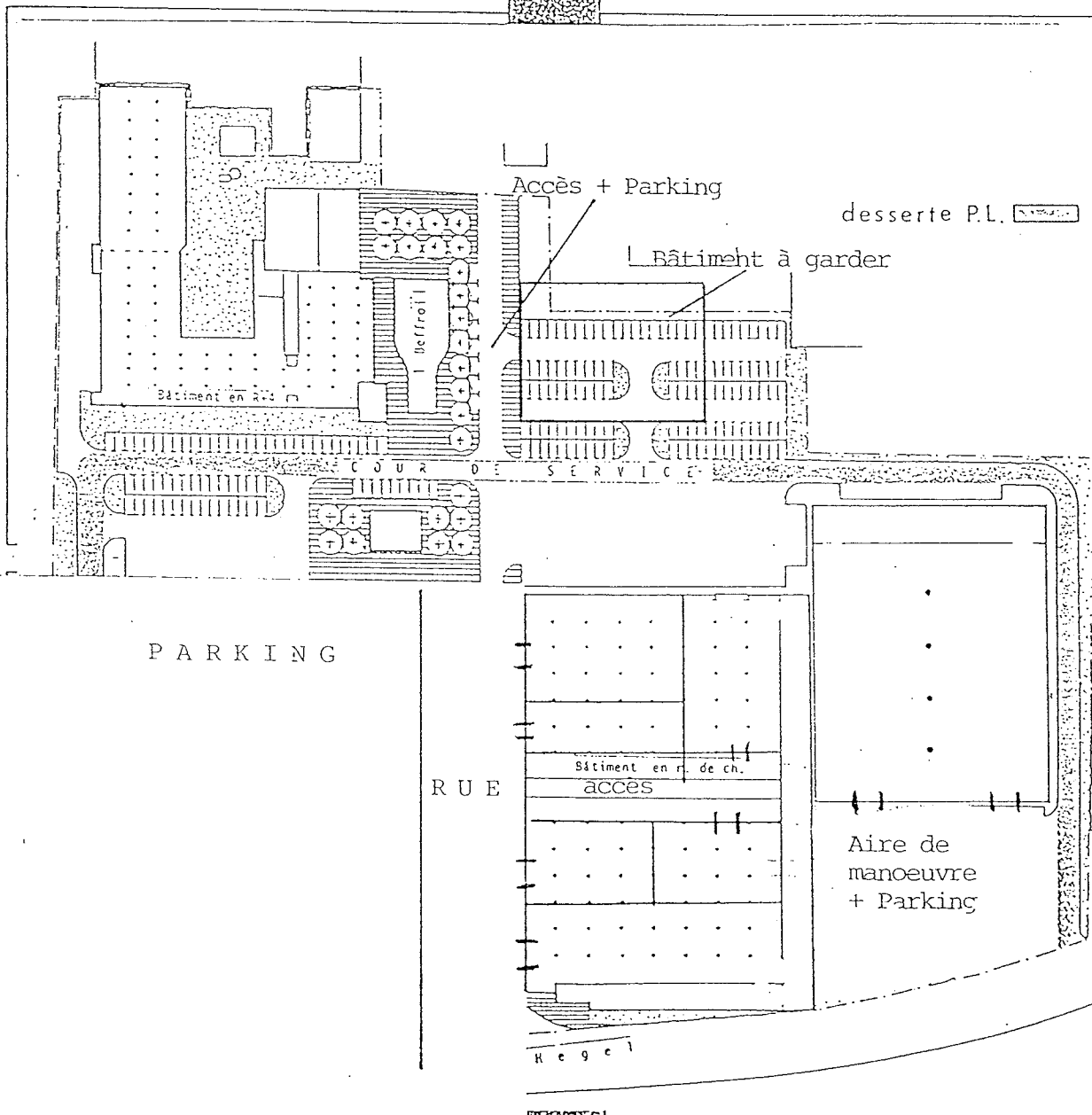
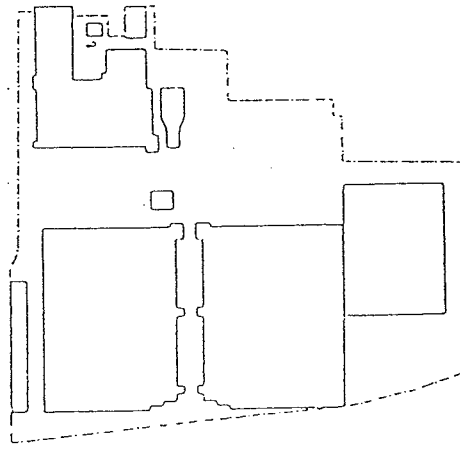
INTENTIONS ARCHITECTURALES

Création d'une rue Centrale ayant pour objectifs :

- un accès direct aux différents lots
- une augmentation du linéaire de façade
- un désenclavement du bâtiment en R+4
- et la création d'une perspective sur le beffroi

Desertes :

- accès public par la rue Centrale
  - accès technique PL par bouclage périphérique
- aménagement d'une cour de service :
- aboutissement de la rue Centrale
  - espace de transition vers le bâtiment en R+4
  - desserte des zones de parking



D&S



**5 – LE BLAN/COIGNET – PROJET URBAIN**



S.A.E.N.  
JANVIER 1990

## SITE LEBLAN/COIGNET

### Projet Urbain

Courant janvier 1990, le Groupe SE/ERI nous présente une possibilité d'intervention de manière plus globale sur le site.

L'IDEE : S'appuyer sur le potentiel du secteur (proximité du centre urbain, présence de l'eau, disponibilité foncière) pour créer une valorisation du quartier par son environnement.

L'OBJECTIF : Rendre crédible la création d'un marché d'activité en améliorant par l'apport du projet la cohérence et l'image du contexte urbain, condition d'appel nécessaire à la réussite de l'opération.

MODE D'INTERVENTION : La globalisation des programmes LEBLAN et COIGNET nécessite un ajustement des produits immobiliers.

Celui-ci serait assuré par l'aménageur S.A.E.N. en relation avec l'opérateur S/ERI pour la mise au point de l'introduction de partenaires complémentaires à appeler sur le programme.

#### INTERVENTION FINANCIERE :

L'importance de la mise au point du projet proposé, nécessiterait si ce dernier devrait être retenue, un montage financier plus long entre le moment des acquisitions et celui de la réalisation.

La SEERI interrogé sur le problème, serait prête à participer à ce frais financiers ou à porter l'immobilisation des acquisitions.

#### FAISABILITE ECONOMIQUE :

La nature du projet proposé cherche à créer pour, l'élargissement du programme, et sa qualité d'implantation les plus values nécessaires à la réalisation des infrastructures et équipements liés à la proposition.

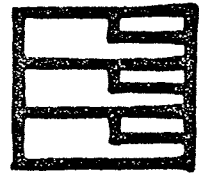
Le rôle d'impact jouer par la globalisation de l'intervention servant, de faire valoir pour la commercialisation des produits.

5-7 place de la Gare  
59000 Lille  
Tél. : (03) 20.31.42.62



LILLE  
QUARTIER NEUF DU PORT DE LA HAUTE DEULE

JEAN-JACQUES JULIEN  
Architecte D.P.L.G. Urbaniste



IMHOTEP  
architectes

AGENCE ILE DE FRANCE  
4 quai des Croisins - 75004 Paris - Tél. (01) 42 74 64 33 - Fax (01) 42 74 61 30  
AGENCE MEDITERRANEE  
28 rue de la Madeleine - 30000 Nîmes - Tél. 66 76 05 07 - Fax 66 21 02 97  
AGENCE RHONE ALPES  
101 avenue de la Gare - 73600 Moûtiers - Tél. 79 24 07 85 - Fax 79 22 97 91

L I L L E  
-----

QUARTIER NEUF DU PORT DE LA HAUTE DEULE  
-----

SOMMAIRE

0

0 0

UN CONSTAT

LA DEMARCHE

## A - UN CONSTAT

Suite à l'arrêt d'activité de l'usine LEBLAN, rue Hégel à LILLE, la Ville et les différents professionnels qui ont réfléchi au devenir de ce site ont convenu de l'intérêt de développer un pôle économique, consacré aux activités de PME - PMI afin de faire pendant au fort développement tertiaire projeté ou en cours sur d'autres points du territoire de LILLE.

Une étude spécifique a donc été entreprise en réutilisation du bâti pour créer cette zone d'accueil.

SEERI s'appuyant sur son expérience réussie dans de telles opérations a voulu partant de la même idée aller plus loin.

## B - LA DEMARCHE

### 1 - LES DONNEES

Ce quartier de LILLE n'est pas aujourd'hui reconnu au même titre que VILLENEUVE D'ASCQ, MARCQ EN BAROEUL ou WASQUEHAL, comme étant un lieu d'implantation privilégiée de parcs d'activité High Tech.

D'autre part au delà du canal, le quartier des Bois Blancs et la friche COIGNET nécessitent eux aussi un traitement spécifique.

### 2 - PROPOSITIONS D'ACTIONS

Une réflexion d'ensemble LEBLAN-COIGNET avec rattachement au Bois Blancs.

Un but : créer les conditions du succès économique et social de cet aménagement.

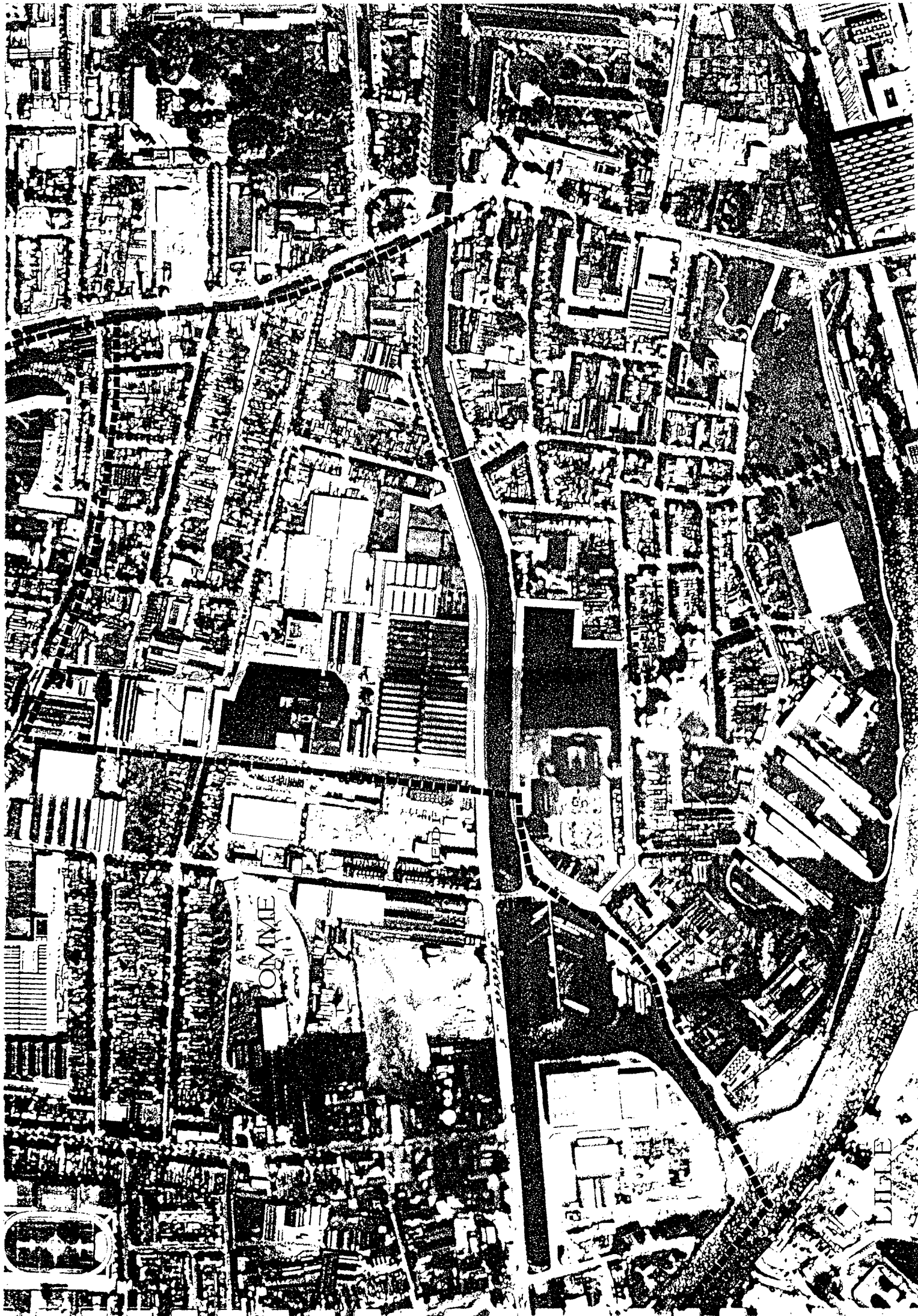
Un moyen : créer un environnement fort, porteur d'images, sur le thème du canal et de l'eau.

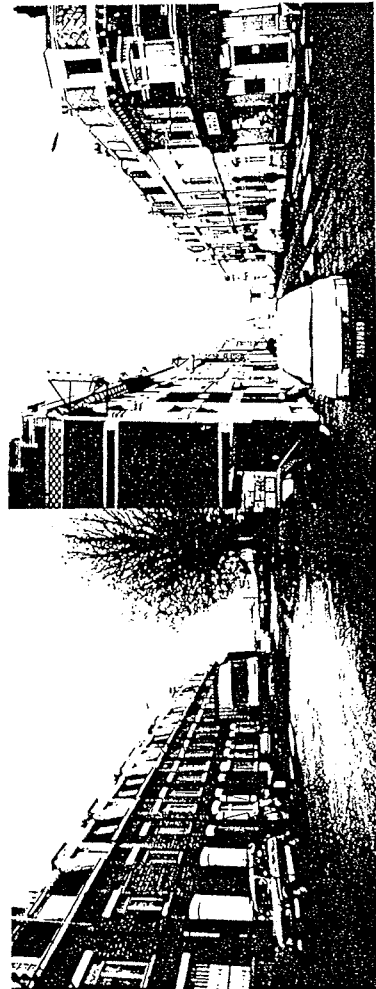
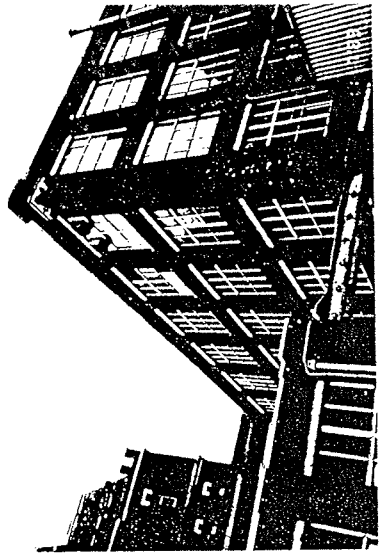
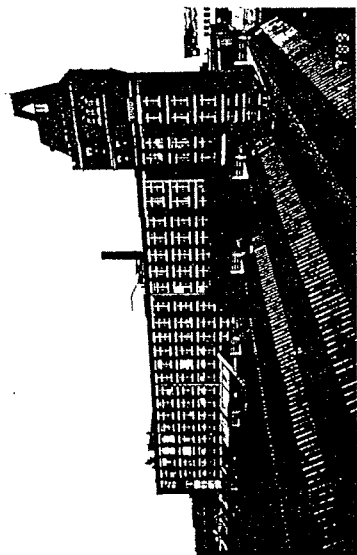
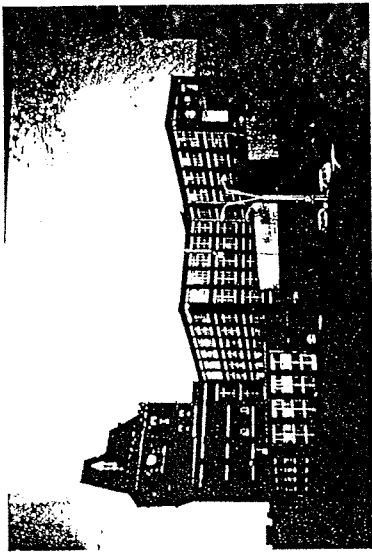
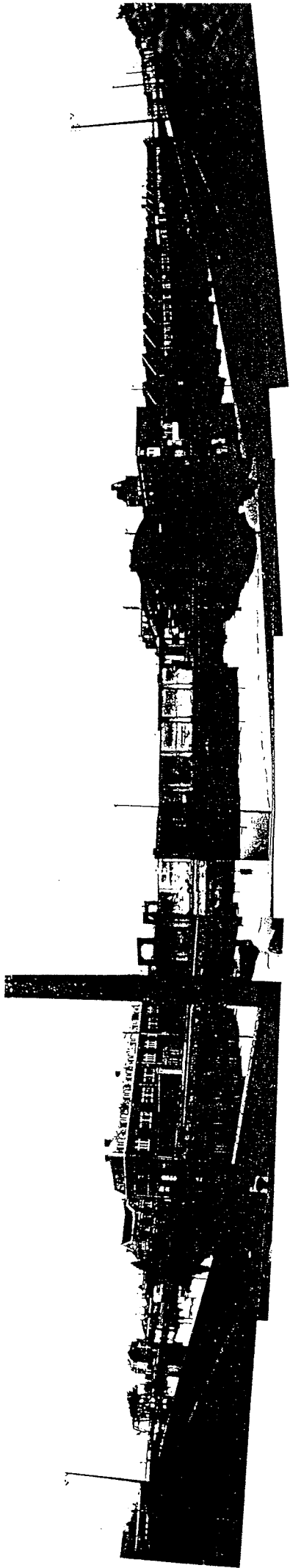
Un programme : privilégier les produits économiques à dominante activités, mêlés à des surfaces de bureaux d'une façon plus marginale, mais dans un but essentiel de cohérence économique de la zone. désenclaver l'Opération Lille Tertiaire.

Offrir autour d'espace de qualité - petite place - pièce d'eau - bassin de plaisance - une gamme complète de logements en veillant sur l'équilibre entre les produits. Un des enjeux de cette opération pouvant être le renouveau social du quartier des Bois Blancs par la création d'un quartier équilibré dans ses fonctions : Habitat, Travail, Loisirs.

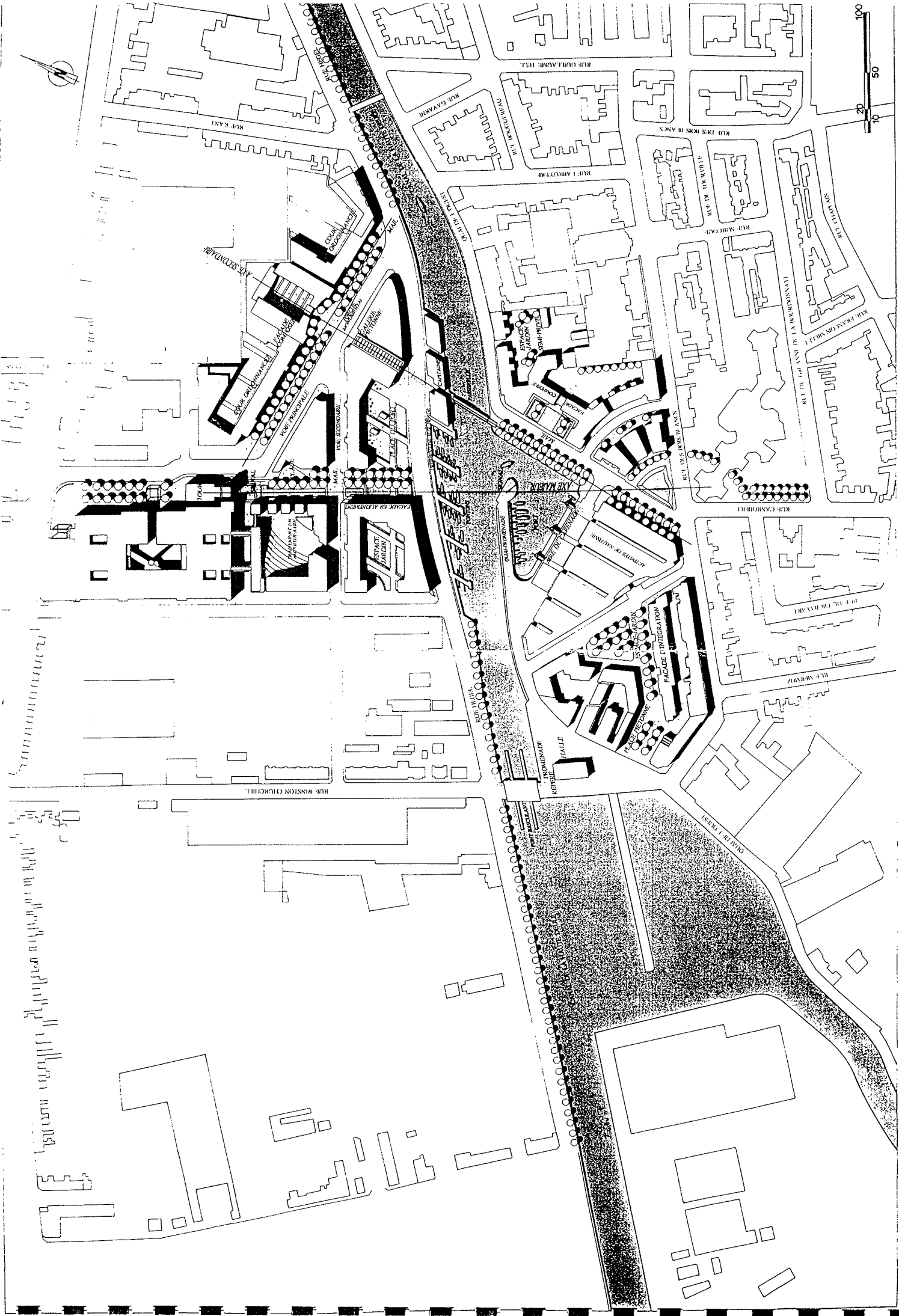












100  
50  
0

COUPE DE LA VILLE  
RUE DE LA PAIX  
RUE DE LA LIBERTÉ  
RUE DE LA VERTÉ  
RUE DE LA SÉVERITÉ  
RUE DE LA JUSTICE

PACOLE D'INTEGRATION  
PACOLE DE RECHERCHES  
SALLE DE CONGRÈS  
SALLE DE CONFÉRENCES  
SALLE DE TRAVAIL  
SALLE DE RECEPTION

RUE WINSTON CHURCHILL

REPUBLIQUE  
PROCESSIONNAIRE  
HALL

QUAI DE LA PAIX

RUE DE LA VERTÉ  
RUE DE LA SÉVERITÉ  
RUE DE LA JUSTICE

RUE DE LA LIBERTÉ  
RUE DE LA VERTÉ  
RUE DE LA SÉVERITÉ  
RUE DE LA JUSTICE

RUE DE LA PAIX  
RUE DE LA LIBERTÉ  
RUE DE LA VERTÉ  
RUE DE LA SÉVERITÉ  
RUE DE LA JUSTICE

RUE DE LA PAIX  
RUE DE LA LIBERTÉ  
RUE DE LA VERTÉ  
RUE DE LA SÉVERITÉ  
RUE DE LA JUSTICE

**TABEAU DES SURFACES**

10 hectares

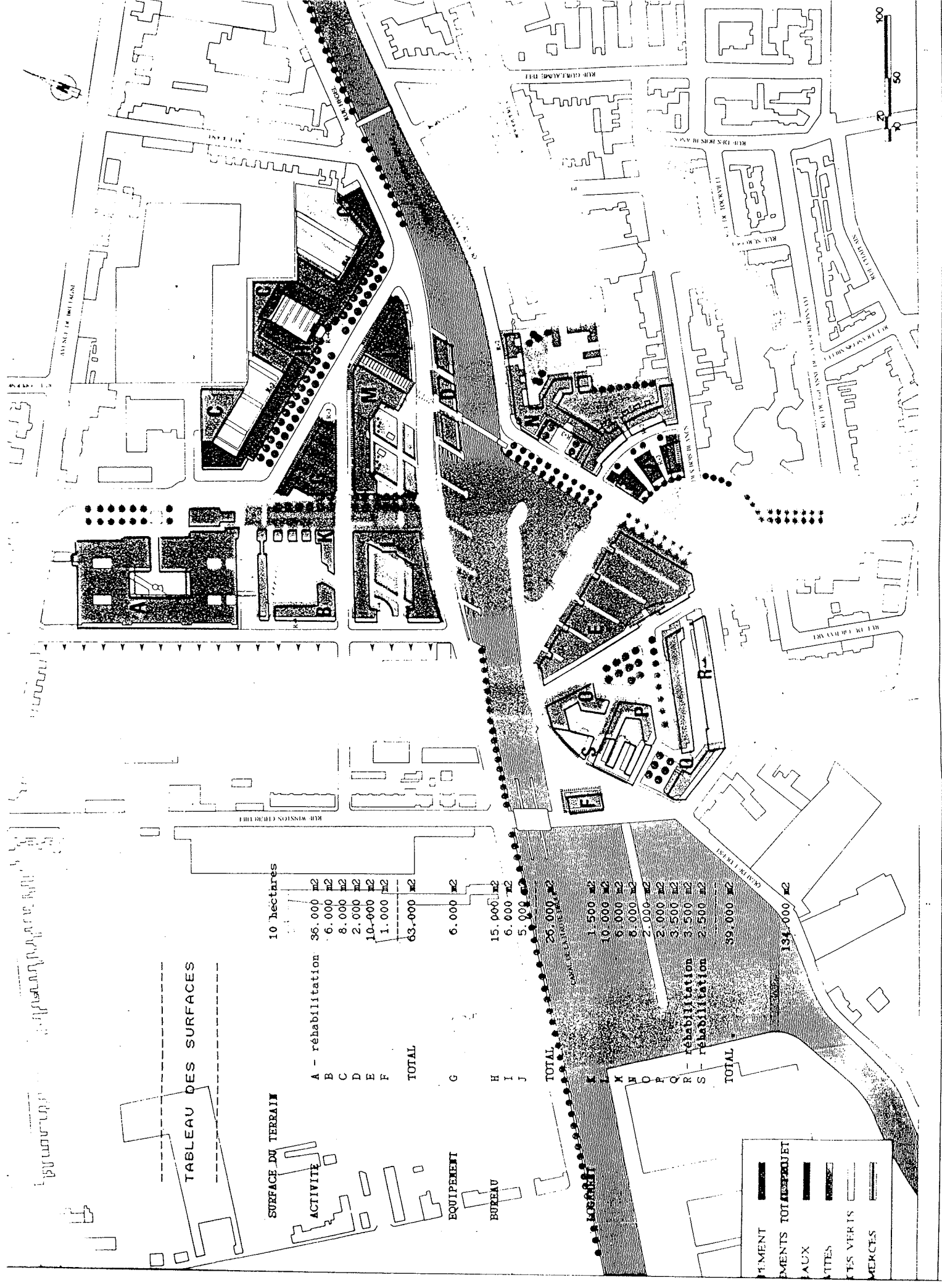
SURFACE DU TERRAIN	ACTIVITE	EQUIPEMENT	BUREAU
A - réhabilitation	36.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
B	6.000 m <sup>2</sup>		6.000 m <sup>2</sup>
C	8.000 m <sup>2</sup>		5.000 m <sup>2</sup>
D	2.000 m <sup>2</sup>		
E	10.000 m <sup>2</sup>		
F	1.000 m <sup>2</sup>		
TOTAL	63.000 m <sup>2</sup>		26.000 m <sup>2</sup>

K	1.500 m <sup>2</sup>
L	10.000 m <sup>2</sup>
M	6.000 m <sup>2</sup>
N	6.000 m <sup>2</sup>
O	2.000 m <sup>2</sup>
P	2.000 m <sup>2</sup>
Q	3.500 m <sup>2</sup>
R - réhabilitation	3.500 m <sup>2</sup>
S - réhabilitation	2.500 m <sup>2</sup>
TOTAL	39.000 m <sup>2</sup>

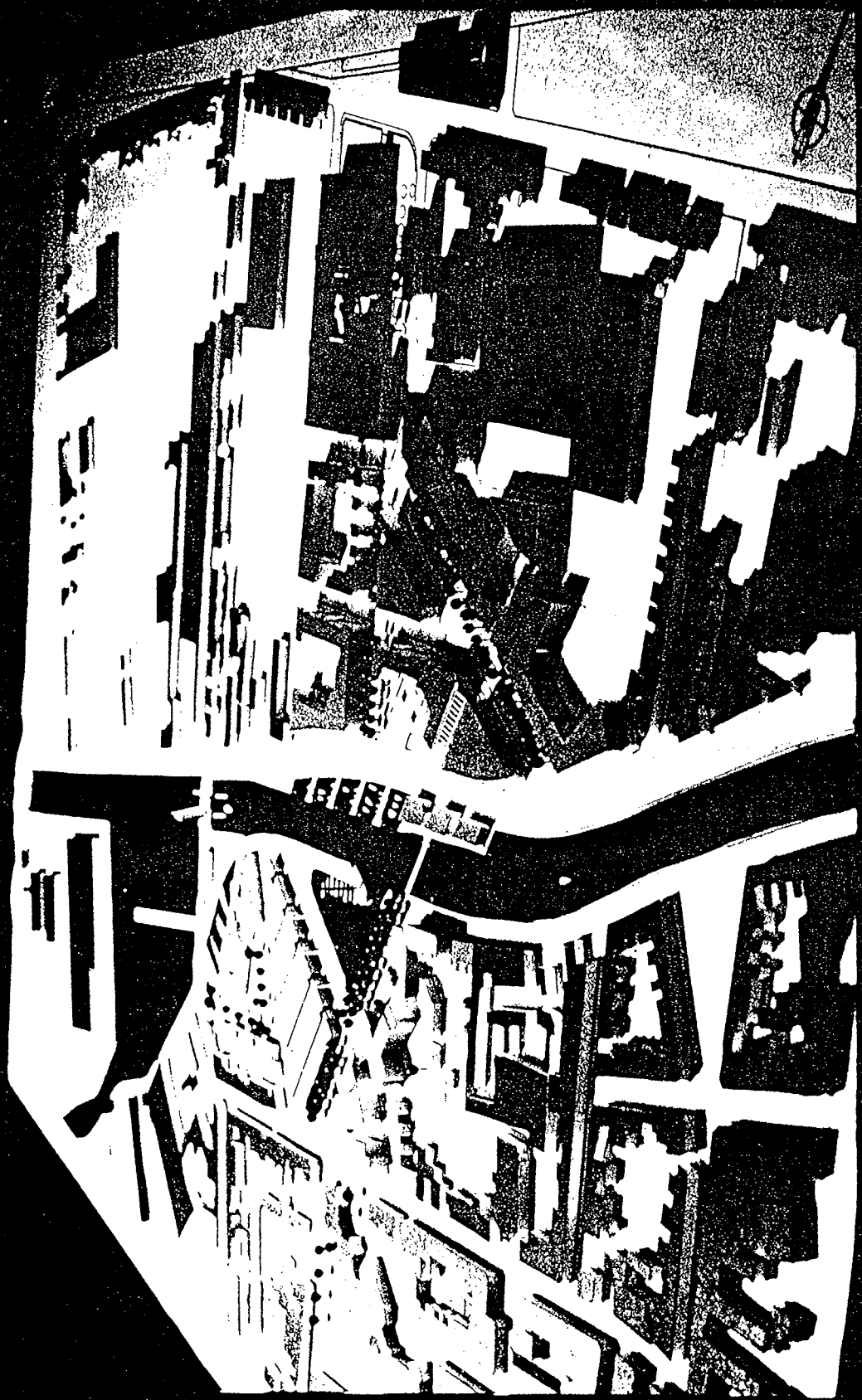
134.000 m<sup>2</sup>

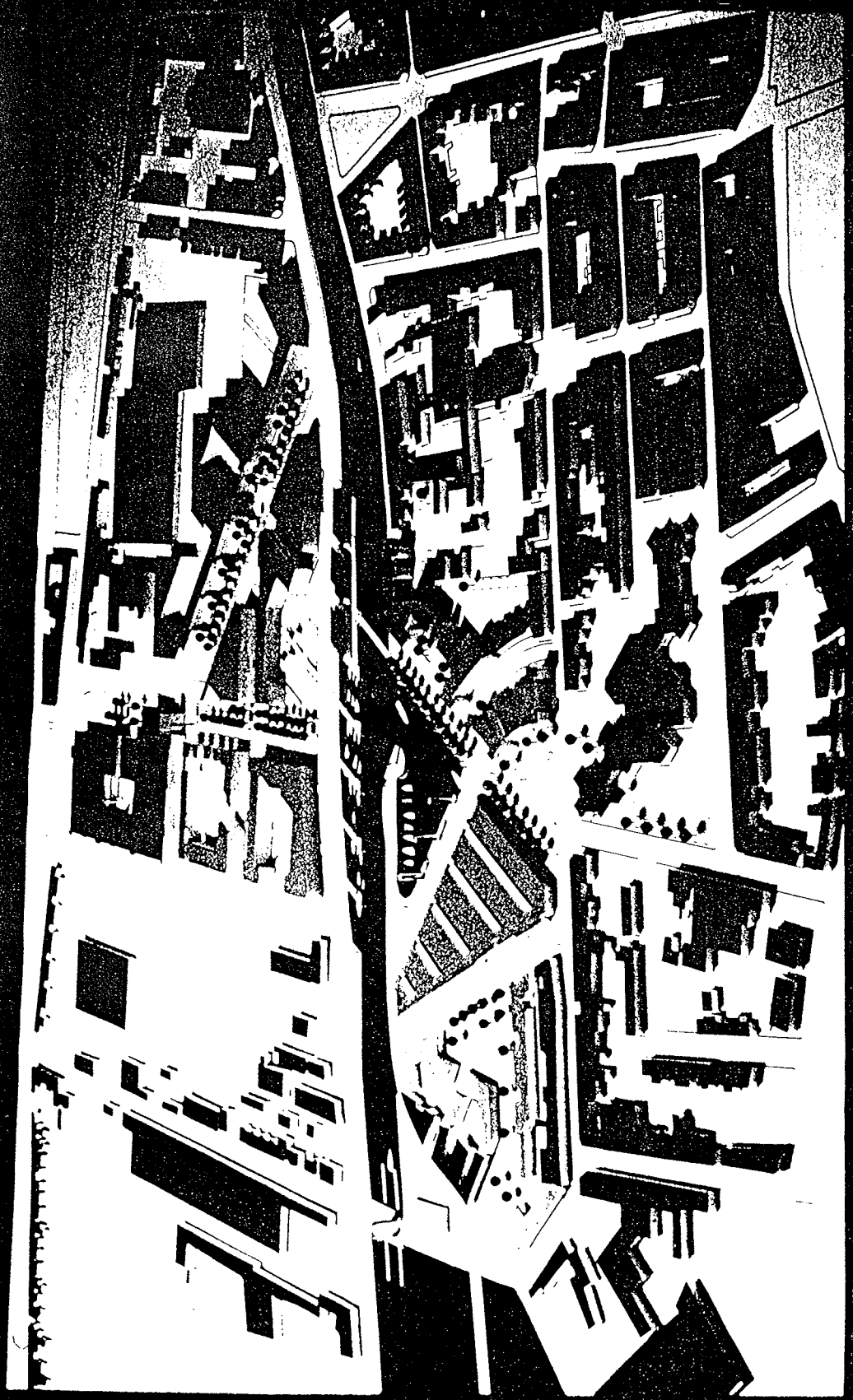
**LEMENTS TOTALS PROJET**

- PAVILLONS
- MAUX
- VITTES
- CES VERIS
- MERCES



0 50 100







PROMENADE SUR BERGE

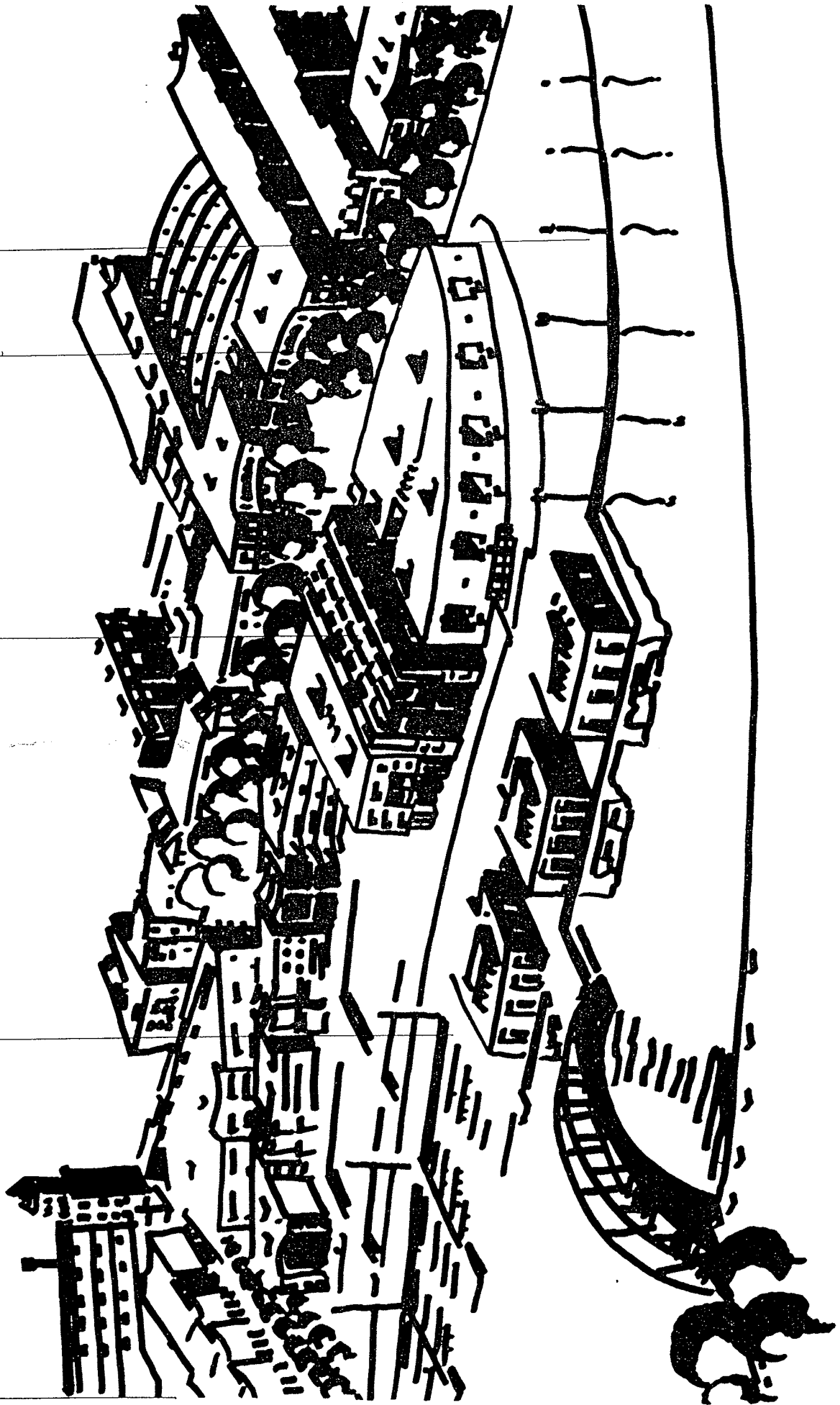
MAIL

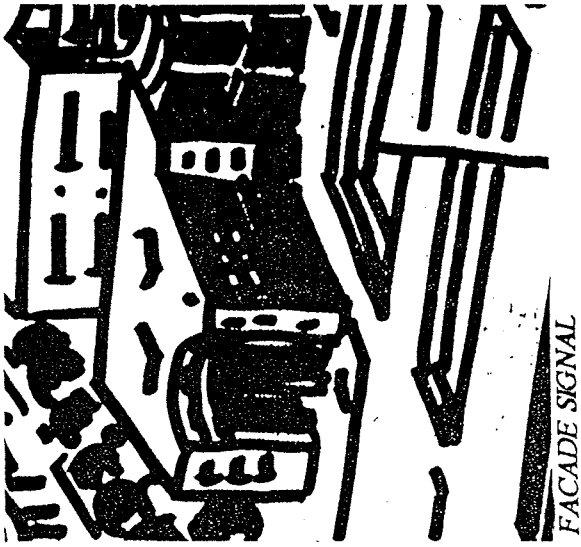
PASSAGE GALERIE

PONTONS-BATEAUX

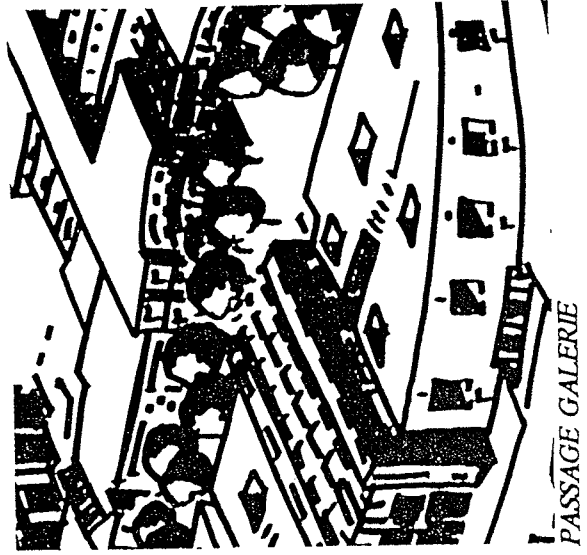
TOUR SIGNAL

BELVEDERE

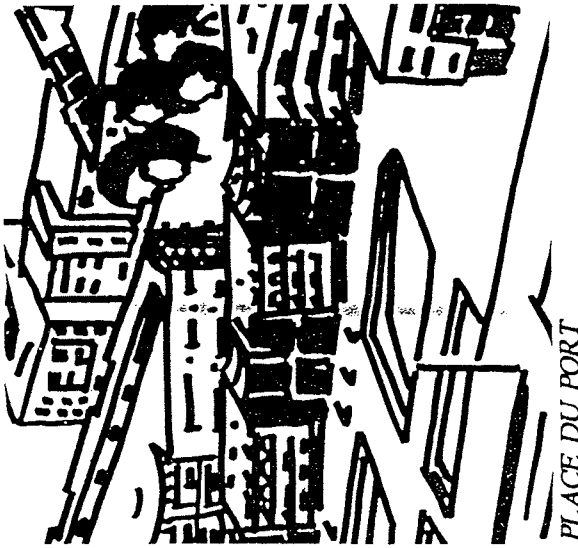




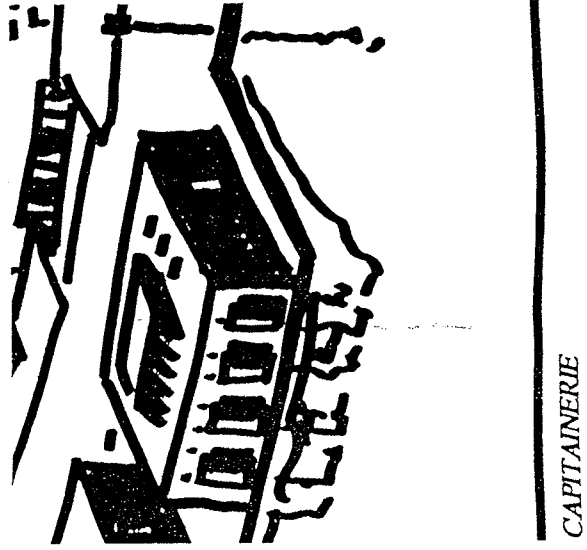
FACADE SIGNAL



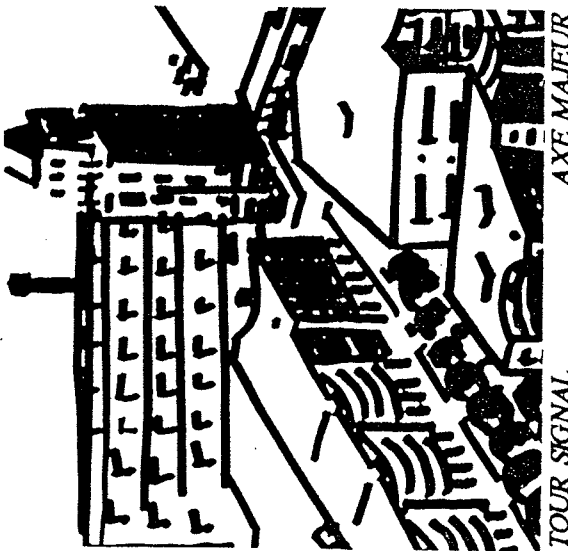
PASSAGE GALERIE



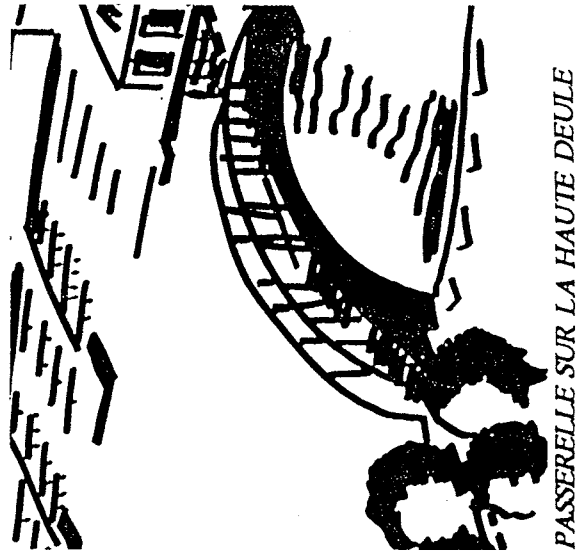
PLACE DU PORT



CAPTAINERIE



TOUR SIGNAL  
AXE MAJEUR



PASSERELLE SUR LA HAUTE DEULE





**6 – BOIS-BLANCS/MARAIS DE LOMME : REQUALIFICATION URBAINE**

Approche Ville de LOMME

Enjeux communaux

Février 1990

proposition d'intervention

Yves DURAND (Député, Adjoint, Ville  
de LOMME)

Approche intercommunale

Détermination des enjeux communs

du périmètre d'intervention

du mode opérationnel

du phasage

- Un projet "PHARE" (LEBLAN - COIGNET) dans le contexte  
intervention intercommunale.

<p>OPERATION DE RESTRUCTURATION URBAINE</p> <p>BOIS BLANCS / MARAIS DE LOMME</p>
--

GROUPE DE TRAVAIL SEDAF - SARI/SEERI REGIONS - S.A.E.N.

Réunion du 14 JUIN 1990

- |            |                    |                    |
|------------|--------------------|--------------------|
| Présents : | Mr Philippe MOTTE  | SEDAF              |
|            | Mr Jean GADENNE    | SARI/SEERI REGIONS |
|            | Mr J. Louis MALFOY | S.A.E.N.           |
|            | Mr Bruno FERACCI   | S.A.E.N.           |
|            | Mr Benoît PONCELET | S.A.E.N.           |

Compte Rendu des décisions actées lors de la réunion

A - Gestion - Long terme

- mise en place d'un projet de plan d'aménagement de zone avec variantes devant permettre les évaluations sur le long terme.
- recherche du meilleur périmètre de Z.A.C. dans ses limites les plus larges afin de contrôler toute spéculation foncière, en intégrant les premières concessions d'aménagement.
- dans le meilleur des cas, possibilité de dépôt de permis de construire en MARS 1991 pour l'adoption définitive du dossier de Z.A.C. en JUIN 1991.
- en parallèle au simulation urbaine et financière à l'échelle de la Z.A.C. doit être mis en place une réflexion sur les produits, en terme de masse et de densité (SARI/SEERI - SEDAF) avec phasage.

B - Gestion - Court terme

- afin de rechercher l'allègement financier de l'opération et d'engager une première transformation du site il est retenu de travailler sur une première phase opérationnelle correspondant aux sites LEBLAN/LAFFONT - COIGNET.
- SEDAF - SARI/SEERI se proposent d'être d'ores et déjà les opérateurs de cette première opération qui doit, prendre en compte dans les charges foncières qu'elle générera, son intégration à l'opération globale.
- SEDAF - SARI/SEERI mettent en place un groupe de travail devant permettre l'étude et la proposition d'un programme sur cette première phase.

C - Appréciation sur le mode de fonctionnement

- Les deux échelles d'interventions évoquées, ci-dessus, doivent être gérées en connexion et ceux concernant :
  - . les principes d'urbanisation ainsi que l'image qui lui sera liée.
  - . l'aspect financier avec 2 bilans financiers, l'un à l'échelle globale du site retenu pour la Z.A.C., l'autre à celle de la phase initiale.
- Le cahier des charges de cession de terrain doit être établi pour être utilisé dès la première opération et généralisé à l'ensemble de la future Z.A.C.

D - Informations générales

- La Ville de LILLE met en place pour un fonctionnement en 1991, un schéma directeur d'aménagement sur le quartier.
- La Ville de LILLE nous a confirmé sa volonté de voir évoluer le site du garage à peniches vers une utilisation de plaisance afin de permettre une réelle valorisation de l'eau.
- Le principe général de l'opération sera présenté au Maire de LILLE le 22 JUIN 1990.
- Une rencontre entre les élus Lillois et Lommois est prévue le 27 JUIN 1990.



- L'orientation logement doit primer sur l'activité, ce dernier point de programme devant rester valorisant en terme d'image.

E - Prochaine Réunion

le 20 JUIN 1990 à 9 Heures 30

Lieu : S.A.E.N.

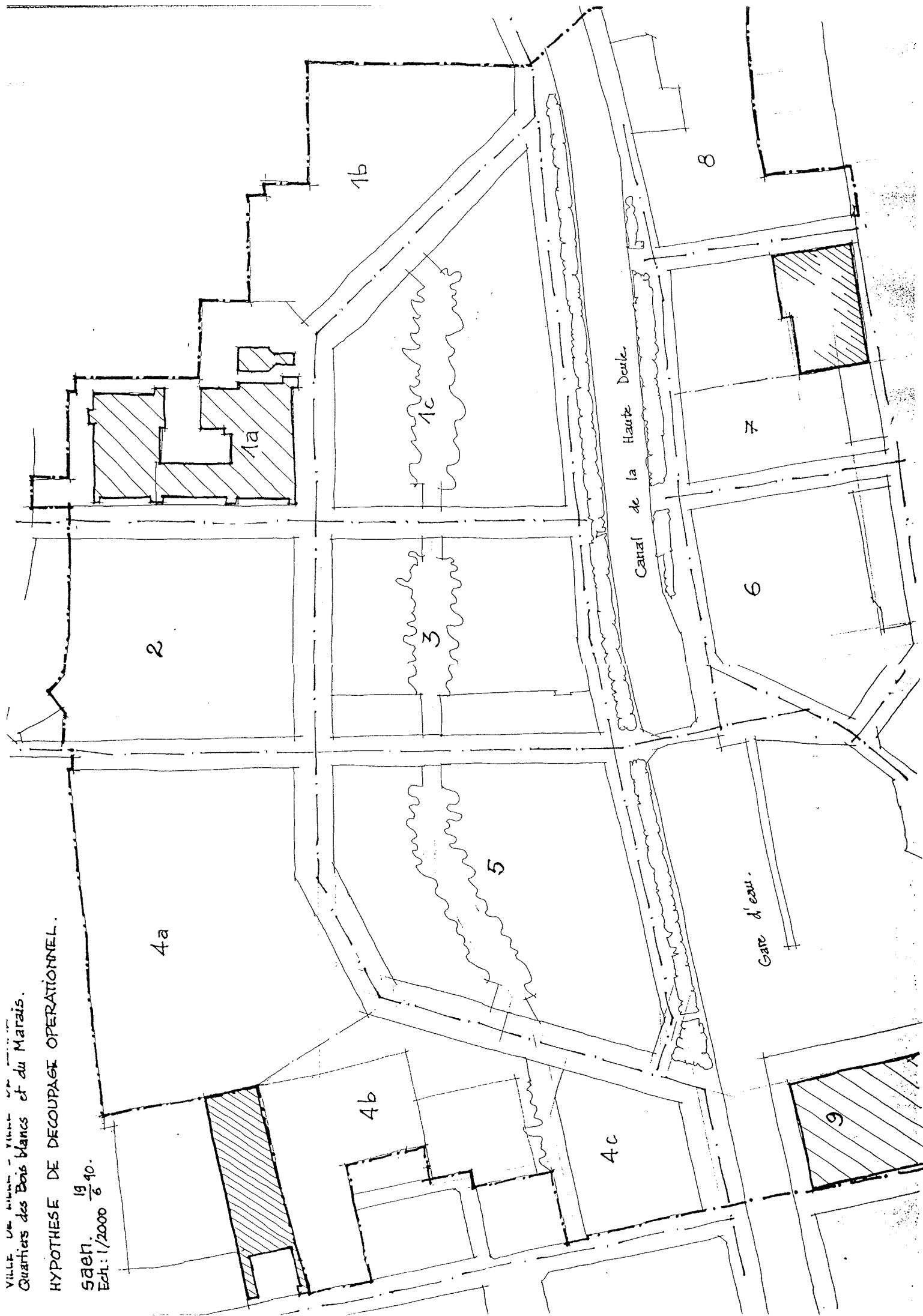
Ordre du Jour :

- . présentation d'une première approche du bilan global de l'opération (SAEN).
- . évaluation des produits (SEDAF/SARI)
- . échange sur la définition du périmètre et le phasage opérationnel.
- . transmission des premières esquisses de la phase 1 (LAFFONT-LEBLAN/COIGNET).

VILLE DE MONTPELLIER - VILLES DE  
Quartiers des Bois blancs et du Marais.

HYPOTHESE DE DECOUPAGE OPERATIONNEL.

SAEN. 19 40.  
Ech: 1/2000 6



COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 20 JUIN 1990

LILLE/BOIS BLANCS -- MARAIS/LOMME

GRUPE DE TRAVAIL SEDAF - SARI/SEERI REGIONS - S.A.E.N.

Réunion du 20 JUIN 1990

Présents :	Mr Philippe MOTTE	SEDAF
	Mr SIX	SARI/SEERI REGIONS
	Mr DELEPLANQUE	SARI/SEERI REGIONS
	Mr Jean GADENNE	SARI/SEERI REGIONS
	Mr Michel RUCKEBUSCH	S.A.E.N.
	Mr Bruno FERACCI	S.A.E.N.
	Mr Benoît PONCELET	S.A.E.N.

A - PROJET GLOBAL

PROGRAMME

- présentation par la S.A.E.N. des volumes de programme envisagés sur le site d'intervention élargi (document joint au présent compte rendu).

## ESTIMATION PREVISIONNEL

La S.A.E.N. présente, l'approche financière qu'elle a réalisée sur l'ensemble de l'opération.  
Ce document de travail (joint au présent compte rendu) fait l'objet d'échange de point de vues et devra être affiné. L'appréciation par les opérateurs de la répartition des produits et de leur rythme de commercialisation doit permettre de préciser le volume des frais financiers.

## B - Phase 1 LEBLAN

### CAPACITE

- présentation d'un test de capacité du site propre de l'usine LEBLAN d'après esquisse d'aménagement, par la SEDAF et SARI SEERI REGION.

Ces propositions permettent d'envisager hors "château industriel"  
environ :

- . 13 000 m<sup>2</sup> de logement
- . 10 500 m<sup>2</sup> d'activité
- . 210 places de stationnement

### PROGRAMME

- Il est convenu que la proposition de programme à réaliser en phase 1 devra répondre pour partir aux attentes de la Ville de LILLE. Soit, mixage activité/logement.

Le niveau de gamme des logements peut être envisagé au dessus de niveaux moyens du quartier dans la mesure où le site est autonome.

Il faudra malgré tout, veiller à équilibrer le projet en terme social de part et d'autre du canal en évitant, l'effet de rupture que celui-ci pourrait avoir.

### ENGAGEMENT FINANCIER ET COMMERCIAL

- une simulation commerciale doit être engagée afin d'apprécier les conséquences financières sur la 1ère phase dans la répartition logement/activité, ainsi que sur le rythme de commercialisation correspondant.

## COMMUNICATION

- afin de développer une dynamique d'opération, il est reconnu la nécessité de mettre en place en son temps une communication à l'échelle des produits ainsi qu'au niveau général de l'opération.

## PHASAGE

- le phasage du projet général doit être envisagé non en strate s'éloignant du canal mais, par opération successive de part et d'autre de celui-ci.

- dans cette configuration, l'opération LEBLAN doit être conjointe avec une intervention sur le site "Coignet".

## URBANISME

La S.A.E.N. établira le canevas de l'urbanisme opérationnel en tenant compte des contraintes d'implantation et de fonctionnement des produits proposés par les opérateurs.

Prochaine Réunion le JEUDI 5 JUILLET 1990 à 14 Heures 30.

Objectif :

SARI/SEERI - SEDAF

1 - Validation de l'esquisse bilan général par l'appréciation de l'encaissement du marché des volumes de produits proposés dans le programme S.A.E.N.

- Proposition phasage et frais financiers.

2 - Proposition de produit :

- . sur le terrain LEBLAN
- . Sur le "Chateau industriel"

S.A.E.N.

1 - Validation de la réalisation de l'échangeur et de son échéance.

2 - Etude et proposition sur le "partage de l'opération.

LE/BOIS BLANCS - MARAIS/LOMME

ESQUISSE DU BILAN D'OPERATION

JUIN 1990

DEPENSES		RECETTES
FINANCIER		* Programme Activité
✓ Ensemble STEIN	10.000	48 600 m <sup>2</sup> droit à construire
LEBLAN	17.000 ✓	81 000 m <sup>2</sup> terrain
LAFFONT	3.900 ✓	x 170 F = 13.770 KF
- COIGNET	3.800 ✓	
✓ G.D.F.	12.000	* Service Bureau
✓ MORY	6.000	20.550 m <sup>2</sup> droit à construire
AUBRUN	3.500 ✓	x 750 F = 15.412 KF
- S.C.I. des 2 Ponts	1.000 ✓	
	-----	* Logement
	57.200 KF	56 750 m <sup>2</sup> droit à construire
ETUDES		x 700 F = 39.725 KF
Préalables	500	Hyp. Bon. COS 0,20
- Opérationnelles	1.000	+ 11 350 m <sup>2</sup>
	-----	x 700 F = 7.945 KF
	1.500 KF	
RAVAUX	33.300 KF	* LEBLAN 12.500 M <sup>2</sup> } 20.500 m <sup>2</sup> x 2 000 F
HONORAIRES	8.000 KF	* LAFFONT 8.000 m <sup>2</sup> }
RAIS FINANCIERS		+ 215 places stationnement intérieur
' % de l'ensemble	4.000 KF	+ 125 places stationnement extérieur
		30.750 KF

104.000 KF

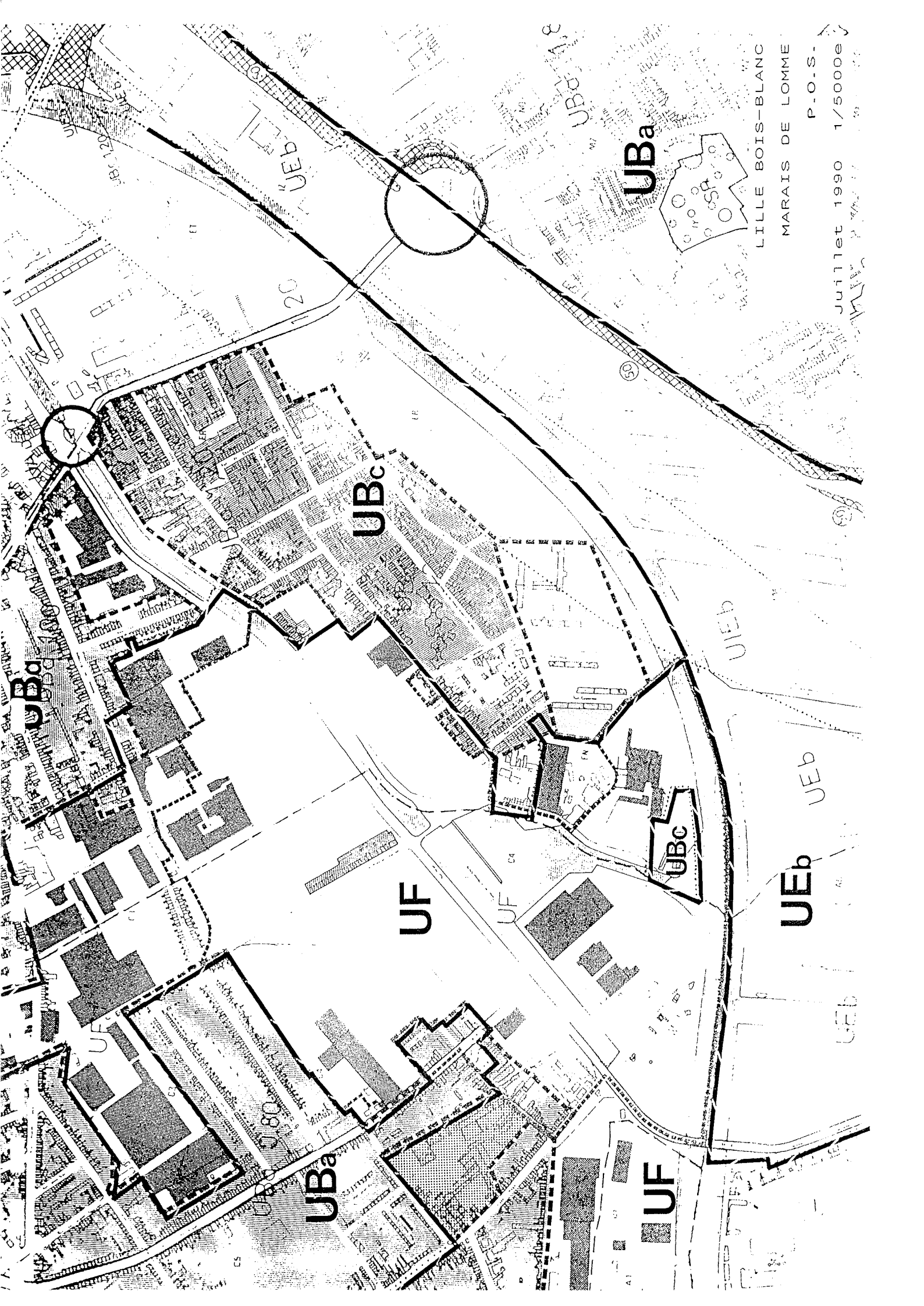
~~107.695 KF.~~

107.695



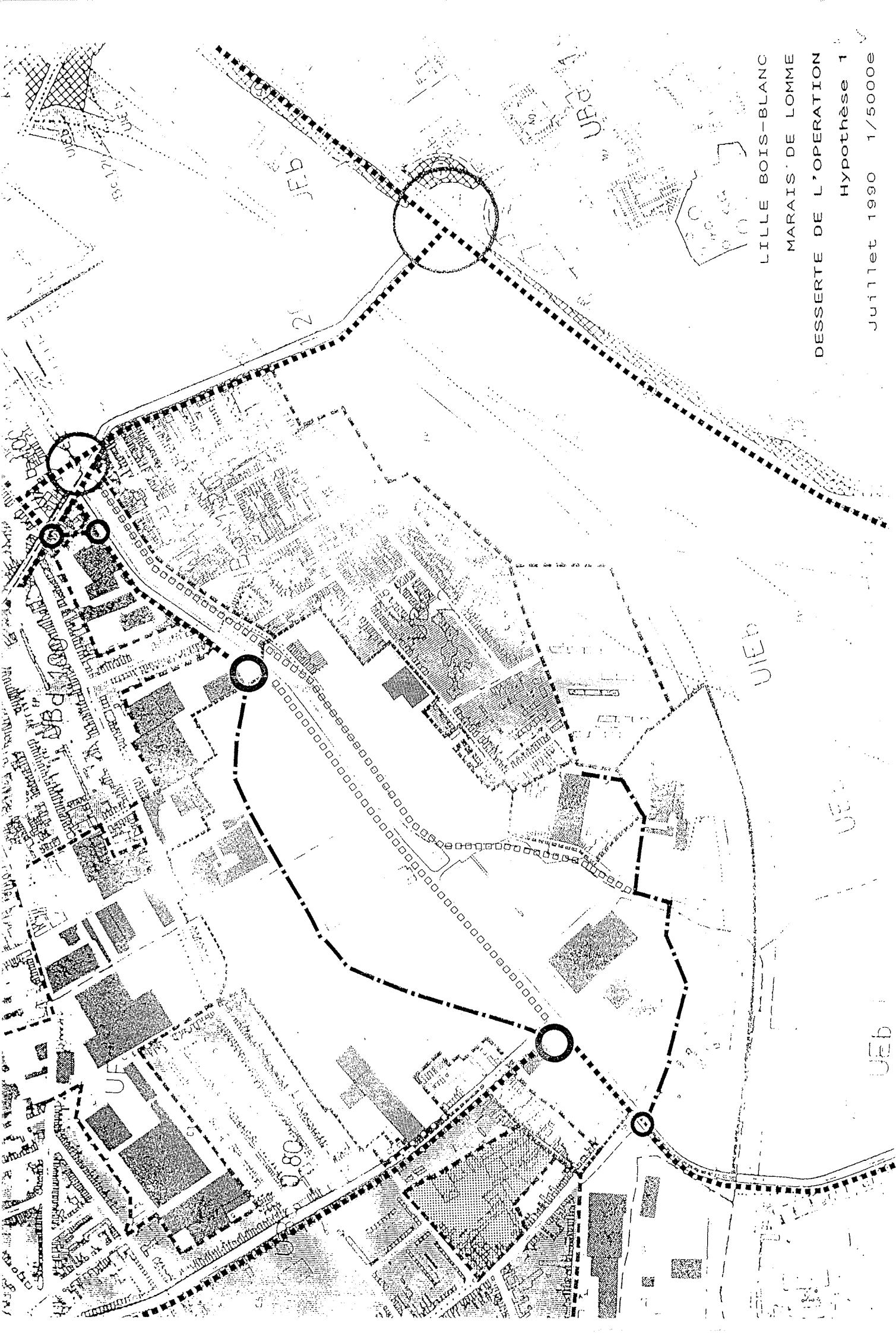
		SUPERFICIE		ACTIVITE C.O.S. = 0,6	SERVICE C.O.S. = 0,8.	LOGEMENTS C.O.S. = 1.
		TOTALE	CESSIBLE			
1 a	LE BLAN LAFFONT					
1 b		14.463 <u>14.450</u>	14.450	8.650		
1 c		22.211 <u>22.200</u>	18.850		5.250	12.250
2		17.920 <u>17.900</u>	17.900	10.700		
3		<u>15.200</u>	12.900		3.600	8.300
4 a		<u>30.500</u>	30.000	18.000		
4 b		15.954 <u>15.950</u>	13.500	8.100		
4 c		6.512 <u>6.500</u>	6.500		5.200	
5		27.156 <u>27.150</u>	23.000		6.500	15.000
6		13.745 <u>13.750</u>	11.700			11.700
7		5.250	5.250	3.150		
8		11.290 <u>11.250</u>	9.500			9.500
9		?	?	?	?	?
TOTAL		<u>191.500</u>	?	48.600	20.550	56.750

180.100



LILLE BOIS-BLANC  
MARAIS DE LOMME

P.O.S.  
Juillet 1990 1/50000

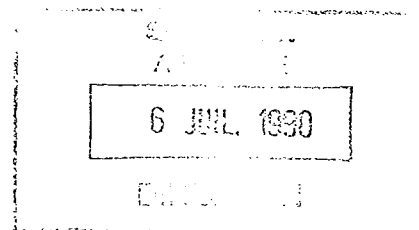


LILLE BOIS-BLANC  
MARAIS DE LOMME  
DESSERTÉ DE L'OPERATION  
Hypothèse 1  
Juillet 1990 1/50000

COMPTE-RENDU D'UNE REUNION DE TRAVAIL  
EN DATE DU MARDI 3 JUILLET 1990

DESTINATAIRES :

Monsieur le Maire de Lomme  
Monsieur le Directeur de la S.A.E.N.  
Monsieur Secrétaire Général de Mairie (2 : SD, RC)  
Monsieur DURIEZ



Participants :

S.A.E.N. :           Messieurs COGET  
                          FERACCI  
                          PONCELET ←

Ville de LOMME :   Messieurs DURAND Yves  
                          COURTIN Roland  
                          DELPORTE Serge  
                          DURIEZ Daniel  
                          SAUWAL

Pour l'essentiel, deux points ont été inscrits à l'ordre du jour :

- 1) La création future d'une Z.A.C., secteur "bordure de Deûle" en collaboration avec la Ville de Lille.
- 2) L'avenir du secteur "Marais" - Opération "DUHEM"
- 3) Questions diverses

Terrains IBLED  
DELESALLE-DESMEDT  
Jardin Public

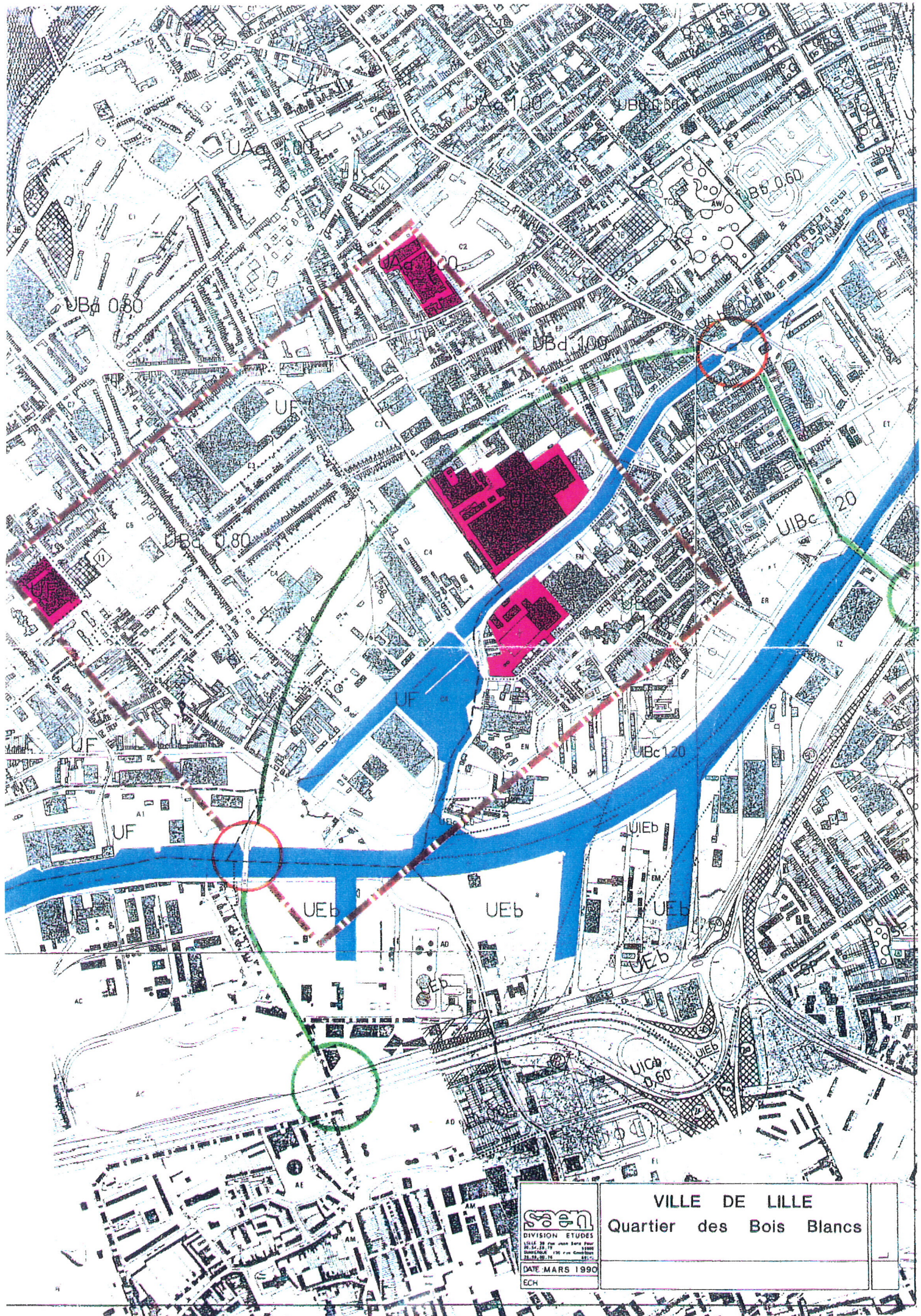
Les décisions de gestion des dossiers précités sont les suivantes :

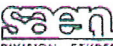
La S.A.E.N. préparera à échéance de fin août 1990 deux projets de convention de concession d'aménagement + projets de délibérations visant aux sites "Bordure de Deûle" et "DUHEM" de manière à éviter toute spéculation financière à venir sur les périmètres d'opération à définir en collaboration avec Messieurs COURTIN et DELPORTE.

En ce qui concerne plus particulièrement le secteur "Deûle", il y a lieu que la S.A.E.N. prenne contact dans les plus brefs délais avec la Financière Bayard de manière à apprécier la véracité de la DIA et ses conséquences éventuelles.

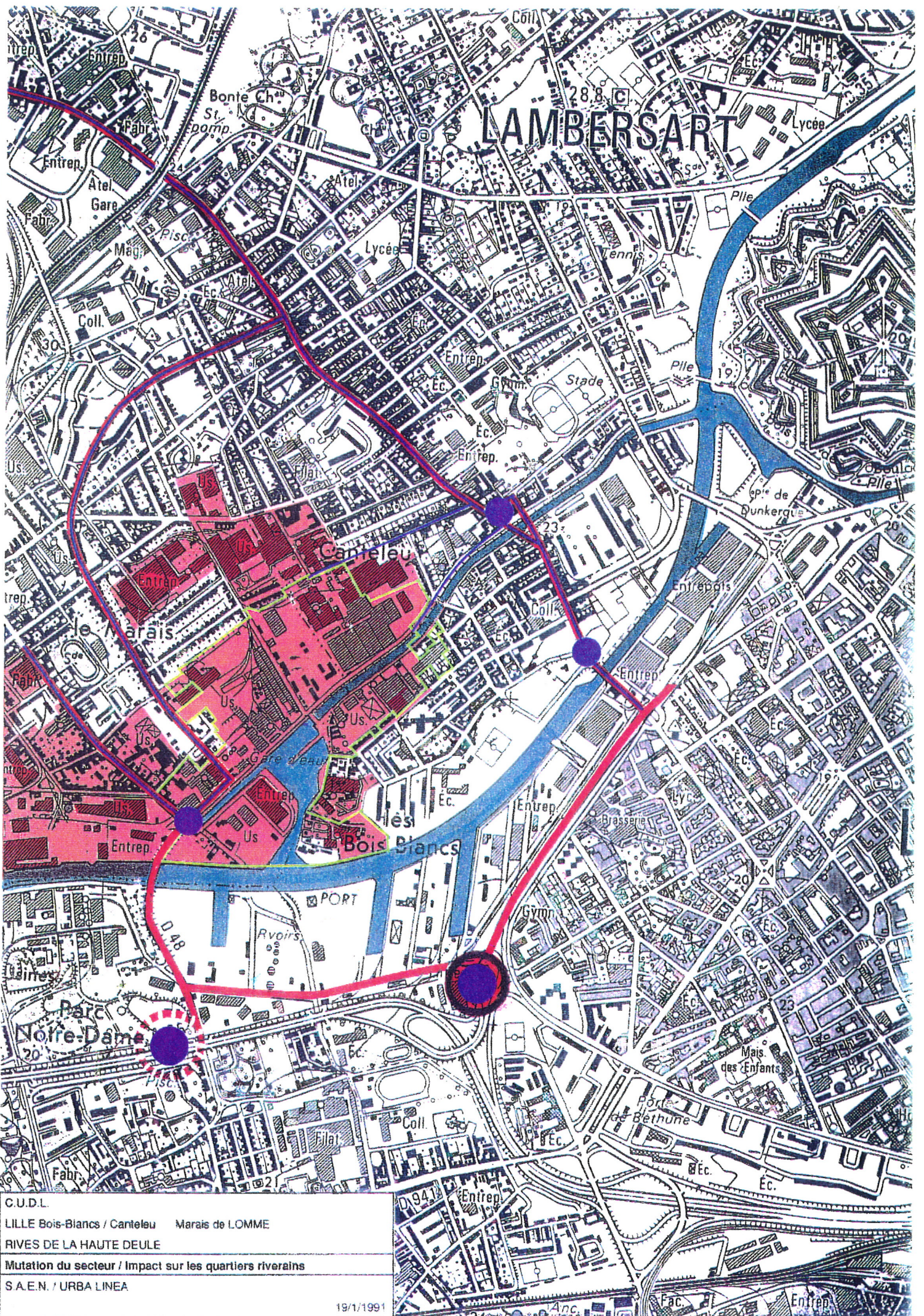
Par ailleurs et pour le secteur "DUHEM", Monsieur Jean Yves COGET prendra contact avec Monsieur Marc DEVAUX, Président Directeur Général de la S.L.E..





 DIVISION ETUDES <small>LILLE 39 rue Jean Sorel Four          59630 LAULTOIRE FRANCE          TEL. 03 20 33 11 11</small>	<b>VILLE DE LILLE</b> <b>Quartier des Bois Blancs</b>	
	DATE MARS 1990 ECH	

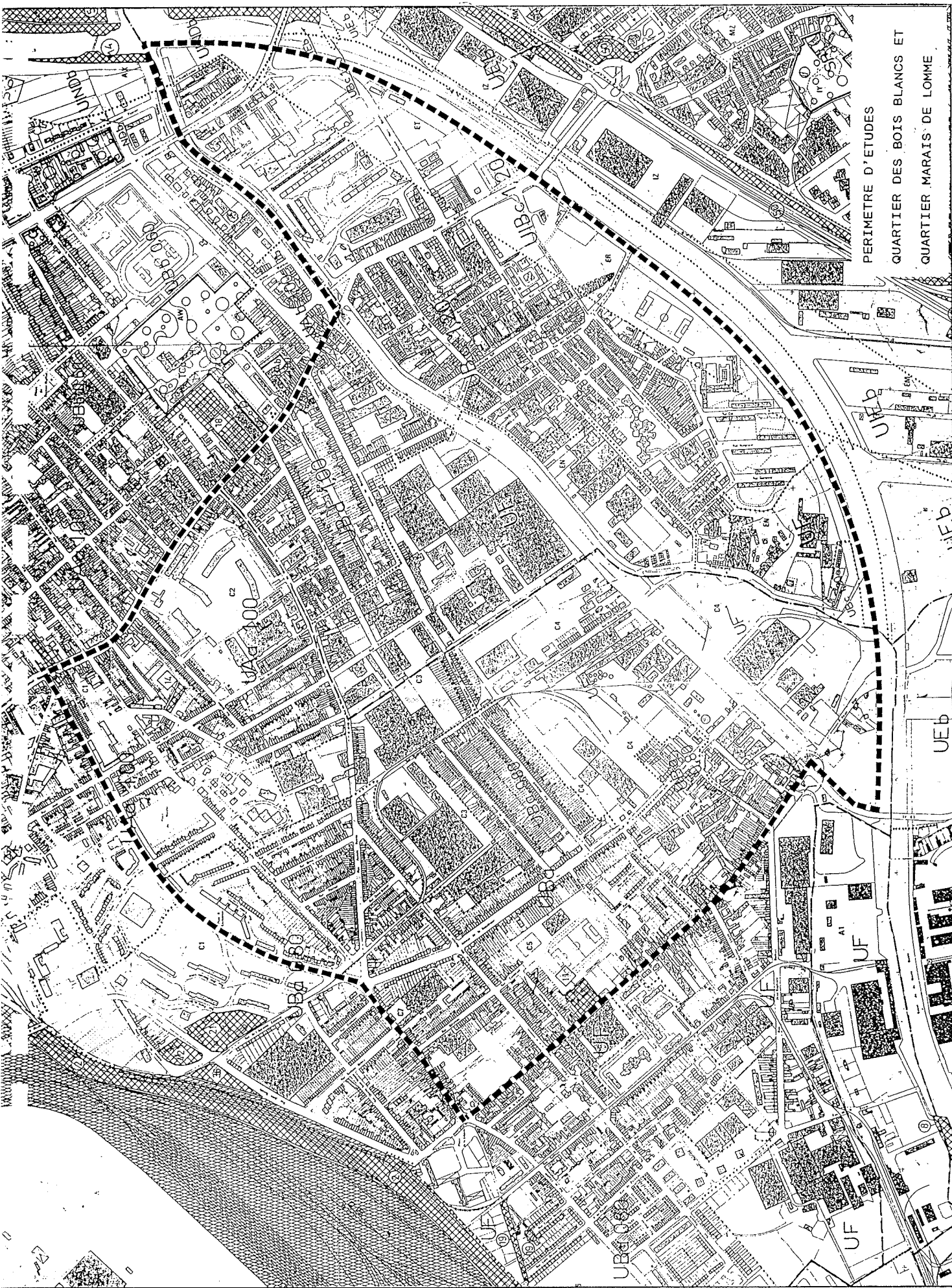




# LAMBERTSART

C.U.D.L.  
 LILLE Bois-Blancs / Cantelieu Marais de LOMME  
 RIVES DE LA HAUTE DEULE  
 Mutation du secteur / Impact sur les quartiers riverains  
 S.A.E.N. / URBA LINEA



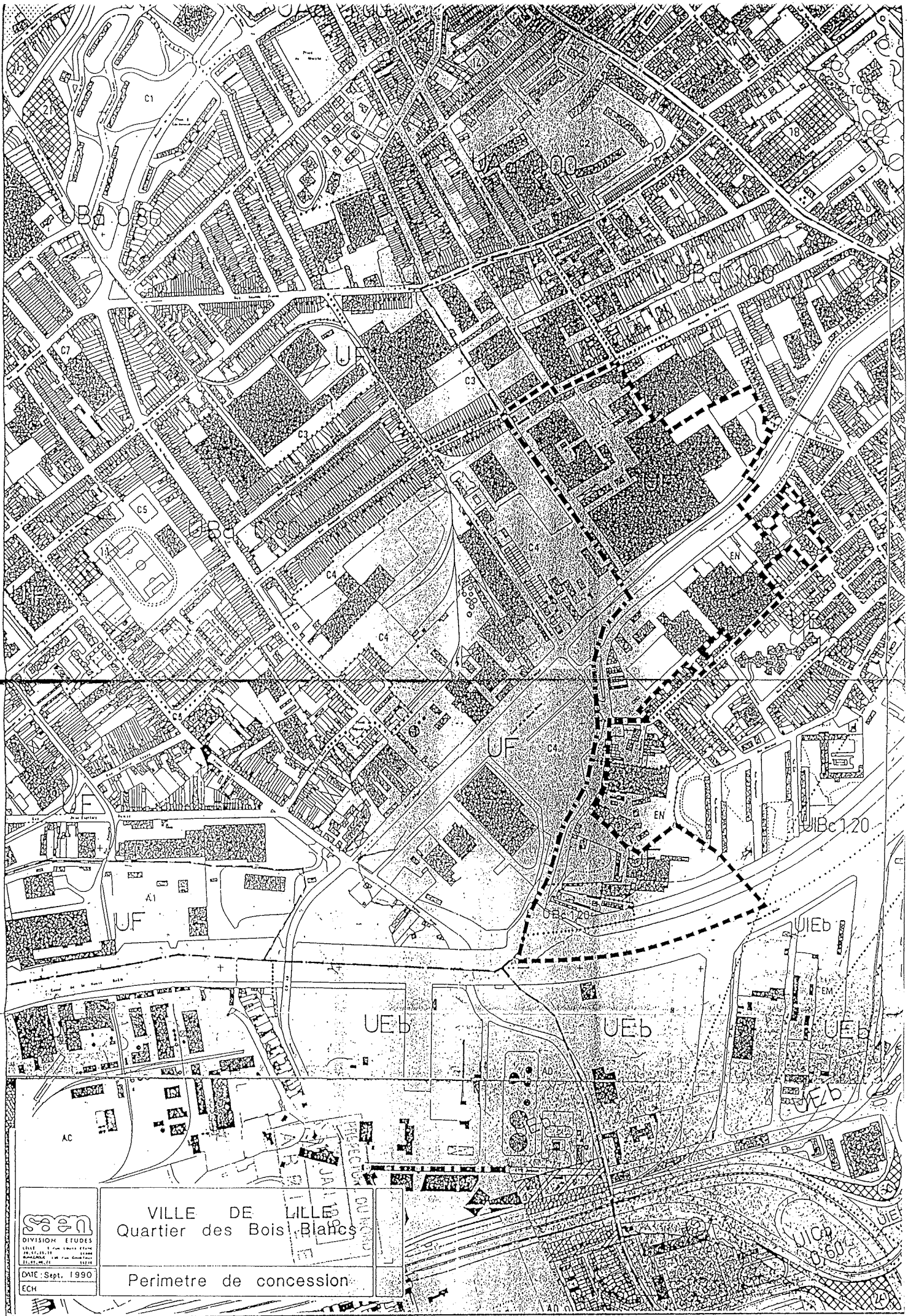


PERIMETRE D'ETUDES  
QUARTIER DES BOIS BLANCS ET  
QUARTIER MARAIS DE LOMME



**7 – PERIMETRES DE CONCESSIONS LILLE/LOMME**



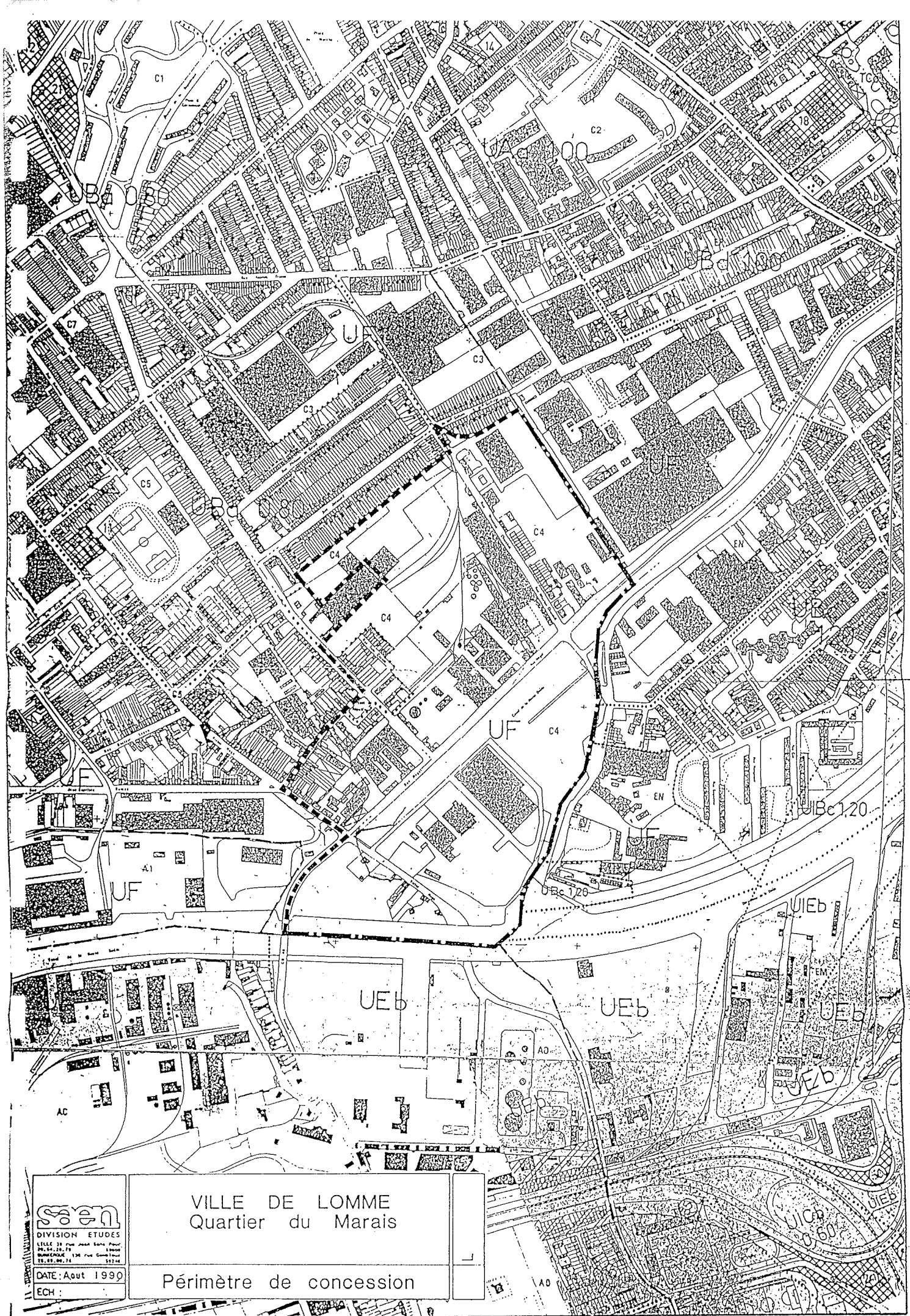


  
 DIVISION ETUDES  
 VILLE DE LILLE  
 100 Rue de la République  
 59000 LILLE  
 Tél. 03 20 39 40 00  
 Fax 03 20 39 40 01

VILLE DE LILLE  
 Quartier des Bois Blancs

Perimetre de concession

DATE: Sept. 1990  
 ECH:



**sæn**

DIVISION ETUDES  
 11, rue Jean Sarré, Paris  
 75014, France  
 Tél: 01 47 20 10 00  
 Fax: 01 47 20 10 01

DATE: Aout 1999  
 ECH: 1/5000

VILLE DE LOMME  
 Quartier du Marais

Périmètre de concession