

## LILLE – LOMME

# SECTEUR 2. LA POINTE DES BOIS-BLANCS

### ► Contexte

Le Secteur dit de la pointe des Bois-Blancs constitue la pointe Sud du quartier des Bois-blancs à Lille, situé entre le canal à grand gabarit et le canal historique de la Deûle.

Ce secteur constitue l'une des pièces de l'ensemble urbain initié par la ZAC RHD. S'étendant sur 8,90hectares, le terrain d'assiette de la présente OAP est constitué par trois entités.

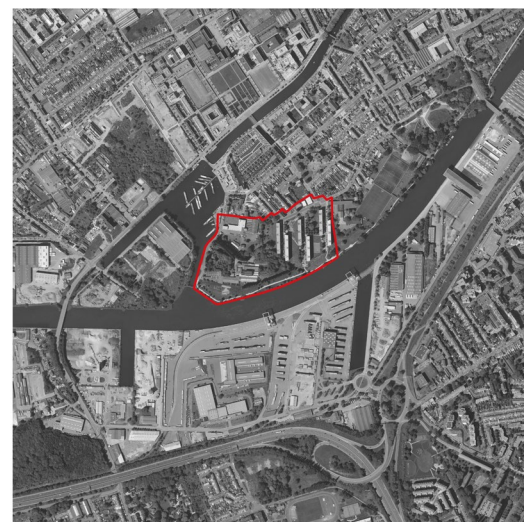
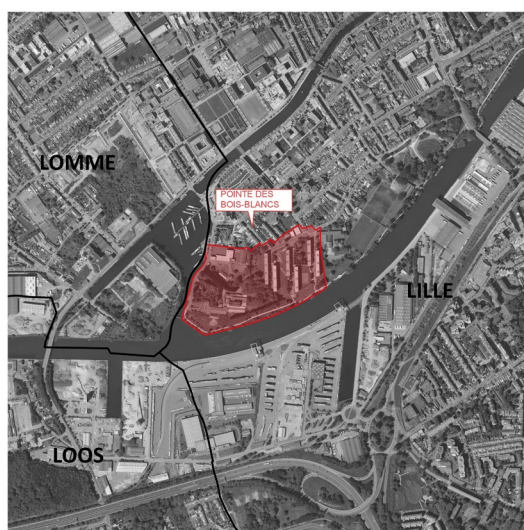
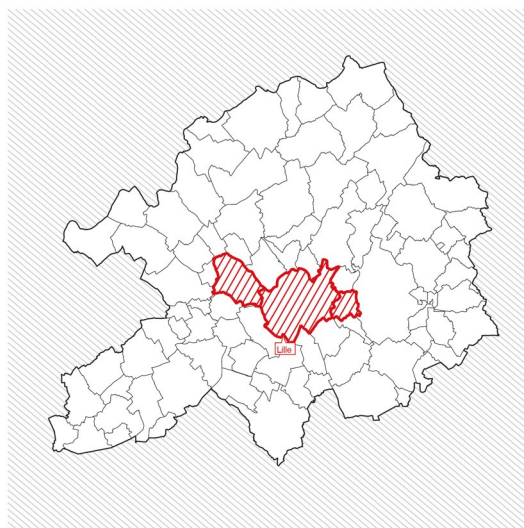
D'une part le périmètre dit des « Aviateurs », ensemble de logements sociaux et le secteur dit « Montpellier » anciennement occupé par une activité industrielle.

D'autre part, le périmètre dit « Méo » constitué par le foncier de l'entreprise de ce nom actuellement en activité.

Les orientations d'aménagements esquissées dans le cadre du schéma directeur des Rives de la Haute Deûle s'appuient sur une double stratégie liée à la fois au désenclavement de la pointe des Bois-Blancs et à la valorisation paysagère des berges de la Deûle et constituent une nouvelle étape dans la volonté d'améliorer l'habitat, les espaces urbains et les espaces de nature dans le quartier des Bois-Blancs.

Le site de la pointe des Bois-Blancs doit permettre de finaliser l'insertion du projet urbain des Rives de la Haute Deûle (réparti sur le quartier historique des Bois-Blancs et le quartier Canteleu) dans sa partie Sud, avec la pointe des Bois-Blancs. Les accroches avec le tissu urbain et la trame viaire existant.

Aussi, ce projet est l'aboutissement de l'axe paysager nord-sud qui se développe en



transversal de l'île des Bois-Blancs entre la grande pelouse de l'usine Leblanc-Lafont, par la rue du Pont à Fourchon vers le parc des Berges. Les ambiances paysagères et urbaines qualitatives initiées dans la ZAC sont à poursuivre et à amplifier.

Le projet doit affiner les vues vers le paysage du port de Lille, par la valorisation des berges. Il s'agit d'épaissir et de faire pénétrer au cœur de l'île des Bois-Blancs le corridor vert qui borde la Deûle. Le foncier disponible est une opportunité pour prolonger la promenade depuis le parc de la Citadelle.

Les implantations des espaces privés et des constructions respecteront donc les enjeux de valorisation des espaces verts et participeront à la qualification de ces espaces.

.....

SECTION 1

## **Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone**

ARTICLE 1.1

### **Notion d'aménagement d'ensemble**

La zone est aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.

ARTICLE 1.2

### **Phasage**

De manière générale, les ensembles construits le seront qu'une fois la viabilisation des terrains d'assiette réalisée, soit la réalisation de la voie principale permettant le bouclage et le désenclavement de la pointe des Bois-Blancs, et également les voies d'accès secondaires permettant l'adressage et le branchement aux réseaux des constructions. L'ensemble des équipements requis sera mise en œuvre (réseaux divers et assainissement).

Le présent projet s'opérera en deux phases (schéma ci-dessous) à produire:

Phase 1 : Aviateurs + Montpellier

Phase 2 : Méo

ARTICLE 1.3

### **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Avant toute ouverture à l'urbanisation, les conditions de desserte tous modes confondus du site, telles que définies par le PDU en vigueur, devront être réunies au regard de sa localisation et de la programmation définie dans la présente OAP.

La phase 1 peut être réalisée selon les procédures préalables nécessaires d'urbanisation.

La phase 2 pourra être engagée en cas de départ de l'activité en place et sous réserve de la réalisation des réseaux et notamment de la création des voies identifiées au plan d'aménagement.

.....

SECTION 2

## **Conditions de desserte et d'équipement de la zone**

ARTICLE 2.1

### **Desserte par les voiries au regard du projet**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Les voiries répondront aux principes d'aménagement décrits ci-après, et intégreront le respect et la hiérarchisation des différents modes de déplacement.

ARTICLE 2.2

### **Desserte par les réseaux d'eau au regard du projet**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.3

### **Desserte par les réseaux d'assainissement au regard du projet**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Le projet privilégiera l'infiltration des eaux pluviales selon les caractéristiques techniques du milieu ; le tamponnement se

fera à l'échelle du projet ; si un rejet au réseau devait être réalisé, il se fera selon les dispositions du règlement.

Les rejets des eaux usées se feront via le réseau communautaire et selon les dispositions du règlement qui s'appliquent.

ARTICLE 2.4

### **Desserte par les réseaux d'électricité au regard du projet**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Le projet devra développer des solutions innovantes de chauffage (géothermie, exploitation de la chaleur du réseau d'eaux usées, etc.). La démarche de recherche technique permettra de justifier le choix de l'équipement global retenu en vue d'une baisse des charges pour les usagers, et d'un bilan environnemental satisfaisant.

ARTICLE 2.5

### **Desserte par les réseaux de communication électronique au regard du projet**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

SECTION 3

## **Fonctionnement du site**

ARTICLE 3.1

### **Lien avec les transports en commun**

Le site est accessible depuis la station de métro Bois-Blancs ou Canteleu à près de 800m. Une ligne de bus dessert également le site. Le site est bien desservi. La localisation des entrées et des flux sera réalisée de manière à faciliter l'accès aux logements depuis l'espace public et selon les flux quotidiens envisageables des usagers du site.

ARTICLE 3.2

### **Accès au site**

Le site est accessible par la circulation lourde depuis la rue des Bois-Blancs à l'Est et par le quai Hegel à l'Ouest. Les accès permettront de fluidifier le trafic, de minimiser son impact dans l'environnement et de faciliter la mise en œuvre des circulations douces. Un accès aux constructions depuis les berges et le parc des berges permettra de créer le lien d'usage entre les différents espaces. La continuité entre le parc, les espaces publics de l'opération, ceux du quartier historique des Bois-blancs, ainsi que les espaces développés dans le cadre de la ZAC RHD, permettra l'insertion du projet dans son environnement global.

Un ouvrage de franchissement permettra de relier la presqu'île Boschetti. Ce dernier prendra en compte les besoins d'accès à la gare d'eau par voie d'eau

## ARTICLE 3.3

**Trame viaire**

A l'échelle du quartier, l'objectif du projet est de réaliser le bouclage entre la rue Mermoz et le quai Hegel pour désenclaver le secteur. Des pénétrantes (rue Coli, Nungesser et Guynemer) permettent l'accès aux barres des Aviateurs, dont l'usage sera adapté au projet (piétonne et cyclable pour la totalité ou pour les extrémités). Les gabarits seront définis par rapport aux usages et aux prescriptions liées à la sécurité et à la gestion du site. Les implantations et les croisements de flux seront gérés de manière à favoriser la place et la sécurité des modes doux.

De manière générale, l'axe principal permettant le bouclage entre la rue Mermoz et le quai Hegel, structurera le secteur. Cet axe doit être en lien visuel quasi-permanent avec le parc des Berges qui constitue l'identité de l'opération d'aménagement. Cet axe permettra la mise en place d'une perspective vers l'eau qui appuiera l'identité du secteur. Par ailleurs, le profil de la rue sera dessiné de manière à intégrer les modes actifs, mais également les enjeux de développement environnementaux qui seront définis par rapport à la globalité de l'opération (végétalisation, traitement performant écologiquement des eaux pluviales, et l'ensemble des VRD).

Les axes secondaires permettront de desservir l'opération sans être des voies de circulation à l'échelle du quartier. Leur gabarit sera donc dessiné selon cet objectif. Ces axes devront constituer la continuité des espaces verts pour une meilleure intégration du projet dans son environnement.

## ARTICLE 3.4

**Stationnement**

## A/ Nombre de places

Les dispositions du règlement s'appliquent.

## B/ Modalités de réalisation

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles du règlement : L'organisation du stationnement privé se fait de façon à limiter le nombre de places construites en surface aux seules places dédiées à la réhabilitation et à favoriser le stationnement automobile dans des parkings en sous-sol ou en ouvrage. Ainsi, dans la mesure des contraintes imposées par le projet, le stationnement sera implanté sans obérer la perméabilité visuelle et pratique du quartier, laissant un maximum d'emprises dédiées aux espaces verts. Le stationnement en sous-sol ou en ouvrage devra être sécurisé et éclairé naturellement. L'impact des flux sur l'espace public sera limité, les entrées et sorties seront dressés dans la mesure du possible depuis l'axe structurant.

## C/ Traitement paysager des espaces de stationnement

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Si du stationnement est à réaliser en surface, celui-ci devra être intégré visuellement en terme de paysage. Les moyens seront développés pour proposer des jeux de niveaux laissant filer le regard, ou à défaut des éléments pour diminuer son impact sur les espaces publics. Le traitement des limites sera qualitatif. Il devra être traité dans la continuité des espaces verts et des constructions (unité de matériaux et de palette végétale). Le traitement des surfaces devra privilégier des matériaux perméables, et végétalisés.

Le stationnement en surface dédié aux opérations devra être sécurisé.

## SECTION 4

**Programmation**

## ARTICLE 4.1

**Surface de plancher admissible sur le secteur de la pointe des Bois-blancs qui comprend les secteurs dit des Aviateurs et de Montpellier**

L'opération consiste en la déconstruction, la requalification, la restructuration et la construction de logements et l'intégration de surfaces d'activités, de commerces et/ou équipements. La programmation globale du site est ainsi répartie :

- La réhabilitation de 113 logements sociaux représentant une surface de plancher d'environ 7400 m<sup>2</sup> ;
- La restructuration de 58 logements sociaux pour produire des logements en accession à la propriété en Bail Réel représentant une surface de plancher d'environ 4000m<sup>2</sup>
- Ces requalifications du patrimoine existant seront complétées de 3 000 m<sup>2</sup> de SDP neuves maximum sur les terrains d'assiette des immeubles concernés.
- La construction neuve de logements s'élève à 30 500 m<sup>2</sup> maximum sur les opérations :
  - dont 12 300 m<sup>2</sup> sur la rue Mermoz et rue Coli
  - dont 18 200 m<sup>2</sup> sur le site dit « Montpellier »
- Le projet intègre 1800 m<sup>2</sup> de sdp dédiées à de l'activité, commerces et/ou équipements, dont 925 m<sup>2</sup> sont issus de la réhabilitation du séchoir.

**Surface de plancher admissible**

La surface constructible du périmètre Méo est contenue à une Sdp maximale de 8 600 m<sup>2</sup> pour une superficie de 14

400 m<sup>2</sup> sous couvert d'un plan d'aménagement démontrant la bonne intégration et la qualité des espaces extérieurs et la qualité des opérations produites.

## ARTICLE 4.2

**Mixité sociale et fonctionnelle**

La programmation logement s'inscrit pleinement dans les objectifs de production du PLH, à savoir construire un habitat plus mixte, plus durable et plus solidaire.

Elle devra respecter les principes globalisés suivants, en intégrant :

- 40% minimum de logements locatifs sociaux dont 40% à loyer minoré (type PLAI ou équivalent),
- 25% minimum d'accession sociale à la propriété (type Bail Réel Solidaire).

Cette programmation s'applique à la SDP totale habitat du secteur, y compris les immeubles existants.

La construction neuve sera répartie, en surface de plancher :

- Sur le secteur Mermoz, rue Coli : en 20% de LLS, 30% d'accession sociale à la propriété (type BRS) et 50 % Libre ;
- Sur le secteur Montpellier : en 40% de LLS, 30% d'accession sociale à la propriété type BRS et 30% Libre

Une part de surface d'activités permettra la mixité opérationnelle et d'usage. Ainsi 1800 m<sup>2</sup> minimum sont destinés à l'implantation d'activités, de commerces ou d'équipements.

## SECTION 5

**Gabarit et  
implantation des  
constructions**

## ARTICLE 5.1

**Emprise au sol**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

## ARTICLE 5.2

**Hauteurs**

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent. Par ailleurs, les constructions respecteront le plan d'épannelage du schéma d'aménagement d'ensemble.

La hauteur des constructions devra être variée et présentera des altimétries dont les variations permettront de développer les perspectives rendues possibles, et également de limiter l'impact des ombres portées.

## ARTICLE 5.3

**Implantation des  
constructions**

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent. Par ailleurs, Les constructions s'implantent dans le respect du schéma d'aménagement d'ensemble.

Les constructions devront respecter un recul suffisant par rapport aux berges pour permettre la valorisation du Parc des Berges. Les implantations et l'aménagement des logements permettront de favoriser le lien avec le Parc des Berges et son usage au quotidien.

Par ailleurs, les orientations des implantations permettront de multiplier les vues vers ce paysage singulier, et en faire profiter ainsi un maximum de logement.

## SECTION 6

**Insertion  
architecturale,  
urbaine et paysagère**

## ARTICLE 6.1

**Travailler l'insertion du projet  
dans son environnement  
urbain et paysager proche**

Depuis 2004, la transformation du site des Rives de la Haute Deûle a permis de développer une nouvelle identité très forte liant la réhabilitation du patrimoine industriel préexistant à une intervention majeure sur les espaces publics, et la création de programmes mixtes visant à faire cohabiter sur ce secteur salariés et résidents dans une perspective de développement durable.

Le présent projet doit se tenir dans la continuité de cette dynamique. Profitant des impacts de la qualité de projet de la ZAC, il doit en poursuivre les ambitions et maintenir la qualité de construction et d'espaces publics dans le prolongement du secteur.

Le projet porte un enjeu lié à son implantation, celui de s'ouvrir sur le parc des berges ; il doit en retour permettre d'ouvrir ce parc sur le quartier et donc articuler le tissu urbain avec le paysage singulier du port.

Les implantations devront ainsi veiller à ouvrir les perspectives vers le canal, et réciproquement à faire participer le parc des berges à la composition du tissu urbain.

Le projet s'attachera donc à trouver les prolongements depuis la trame viaire existante, et réaliser les alignements urbains pour favoriser les échanges entre l'existant et le projet. Les espaces publics seront dessinés de manière à valoriser

les équipements existants et également le patrimoine industriel du séchoir.

ARTICLE 6.2

### **Principes de composition urbaine du projet**

Le projet s'appliquera à valoriser les potentiels existants :

Valorisation du patrimoine végétal : conservation des espaces boisés et de biodiversité (bois / verger)

Retrait des constructions par rapport aux berges

Liaisonnement avec la trame viaire existante du secteur (logique de continuité)

Valorisation des équipements (école, école de musique)

Valorisation du séchoir comme point de repère et de composition de l'espace public.

ARTICLE 6.3

### **Traiter les franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels**

La présence du parc des berges sera renforcée par sa 'pénétration' dans le projet de manière visuelle et possiblement paysagère. Le projet permettra de soutenir la continuité du corridor écologique.

Les bâtiments sur voirie seront traités de manière à favoriser les adressages, même individuels ; en réhabilitation restructuration ou construction neuve.

Les bâtiments ayant une façade sur un espace vert, le parc des berges, le petit bois, ou le verger proposeront un traitement permettant la mise à distance de l'espace privé et de l'espace public tout en intégrant une ouverture des façades via les pièces non techniques. Le rez-de-

chaussée -surélevé ou non- sera pleinement habité. De la même manière, les projets privilégieront la double distribution collective même si l'adressage sera uniformément sur l'espace de voirie.

ARTICLE 6.4

### **La Ville Bas Carbone**

Le projet doit intégrer les objectifs environnementaux de la ville Bas Carbone.

Ainsi les toitures seront végétalisées, et leur accessibilité collective sera recherchée.

Les panneaux solaires en toiture seront évités ou totalement dissimulés par des acrotères de 1.30m minima.

ARTICLE 6.5

### **Morphologie urbaine et biodiversité**

#### **Le projet s'articulera autour des espaces de biodiversité repéré à conserver :**

- Le petit Bois

- Le Verger

Ces espaces verts constitueront les articulations des espaces publics et des bâtiments. Ils permettront de développer des usages variés et adaptés, dont la pratique sera qualifiée, et orientée.

Les programmes de constructions (logement et / ou activités) bénéficieront d'espaces extérieurs dont le périmètre sera interrogé par l'usage. Ces espaces verts participeront à la qualification des espaces publics, et ne seront en aucun cas un élément entraînant un frein à la perméabilité des espaces publics. Le traitement des limites sera en cohérence avec le bâti et proposera lui aussi une qualification des espaces publics.



Les implantations favoriseront des limites de parcelle construites, développant ainsi les espaces habités en limite d'espaces publics. L'adressage des opérations sera en limite stricte avec l'espace public pour les constructions neuves à minima.

SECTION 7

**Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

ARTICLE 7.1

**Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages**

Les espaces publics seront de qualité à minima équivalente à ceux de la ZAC RHD, dont l'écriture, et le mobilier sera repris.

Les lieux seront dessinés pour générer des usages complémentaires à ceux de la ZAC RHD, de la gare d'eau, mais également pour répondre aux enjeux de proximité des logements développés et existants.

Ces lieux seront dessinés dans la recherche globale d'intégration avec le projet du parc des Berges, et dans sa continuité stricte de traitement et d'usage.

Les espaces publics participeront à la gestion de l'îlot de fraîcheur. Les recherches d'ombrage, de recul, de matériaux et de végétal permettront un équilibre au global. Ces ambitions ne devront pas être contraires aux réalités de gestion des espaces publics et des espaces privés.

Les palettes végétales seront en cohérence avec les ambitions et les prescriptions de la ville, même au sein des opérations (elles seront détaillées dès la demande de permis de construire).

ARTICLE 7.2

**Préserver et valoriser les éléments d'intérêt urbains, architecturaux ou paysagers**

Deux patrimoines à préserver :

- Patrimoine bâti : le séchoir. Celui-ci sera préservé, réhabilité et valorisé par son

emplacement et le traitement de ses espaces en pied, mais également par la programmation accueillie (élément d'ouverture aux publics/ parties accessibles)

- Patrimoine paysager : Les écosystèmes, le boisement et le verger seront conservés et constitueront des éléments structurant du projet.

#### ARTICLE 7.3

### **Aspects général des constructions**

Les constructions viseront une sobriété architecturale pour privilégier la lecture du paysage. Les matériaux utilisés seront des matériaux traditionnels en lien avec le site et son histoire. La brique sera favorisée et sera présente sur la majorité ou la totalité des façades. Les matériaux de bardage type panneaux sont à proscrire, tout comme les enduits et les matériaux bruts.

Les bâtiments devront par leur principe répondre aux principes bioclimatiques sans être encombrés d'ajouts en façades, complexifiant l'écriture architecturale.

L'ensemble des toitures sera végétalisé selon les principes de végétalisation extensives avec substrat et semis. Les surfaces de toiture terrasses ne pourront excéder 600 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

La rigueur et la simplicité de l'écriture est recherchée.

#### ARTICLE 7.4

### **Logements**

Les projets développeront des logements de qualité. Les logements seront orientés de manière à favoriser les vues exceptionnelles du site, en appréhendant également les effets d'exposition au soleil et au vent.

Les surfaces intérieures seront prolongées de généreuses surfaces extérieures matérialisant le lien avec le paysage. Ces dernières seront individualisées et les vis-à-vis sont à proscrire pour permettre une individualisation et une appropriation de celles-ci.

#### ARTICLE 7.5

### **Réponse aux contraintes sonores**

Les constructions devront prendre en compte l'environnement acoustique lié à l'activité portuaire. Les mesures réalisées in-situ en complément des plan de prévention de bruit de l'environnement (PPBE), permettront de définir les niveaux d'isolement requis. Les constructions devront atteindre des niveaux de performances acoustiques (façades, menuiseries) permettant de répondre à la qualité requise au sein des logements. L'implantation des bâtiments pourra être également réfléchi en conséquence.

#### ARTICLE 7.6

### **Adaptation du projet au milieu**

Le processus d'aménagement prendra en compte les caractéristiques de pollution du site. Les niveaux de dépollution seront suffisants exigeant pour permettre l'accueil des programmes envisagés. L'implantation des bâtiments pourra être également réfléchi en conséquence.

## SECTION 8

## **Développement durable, adaptation au changement climatique**

## ARTICLE 8.1

### **Objectif(s)**

Le projet s'inscrit dans les objectifs de la Ville bas carbone et devra se conformer à l'OAP Bas Carbone.

L'opération dans son ensemble visera une sobriété énergétique. Le projet s'appuiera sur les potentiels énergétiques existants sur le secteur.

Une étude prospective environnementale permettra d'établir les potentiels du site

## ARTICLE 8.2

### **Trame verte, bleue, et noire**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Le périmètre des 100 ha du schéma directeur des Rives de la Haute Deûle (périmètre général du plan d', tiennent une place stratégique à l'échelle de la ville de Lille, notamment en ce qui concerne son inscription immédiate dans les corridors de milieux arbustifs et aquatiques (liées à la présence du bras de Canteleu et à sa connexion avec la Citadelle).

Une attention particulière est accordée à l'environnement. Des continuités végétalisées sont poursuivies entre le bras de Canteleu, le canal connecté au parc de la Citadelle, le nouveau parc des berges, la grande pelouse, grâce à l'aménagement d'espaces publics pensés pour accueillir et permettre le développement de la biodiversité. Ces espaces permettent d'assurer une inscription du projet au sein des trames paysagères métropolitaines et de les con-

forter. A cette figure naturelle majeure viennent s'articuler d'autres dispositifs paysagers constitués des cœurs d'îlots plantés de différents squares et la présence de zones aquatiques au travers des noues, des canaux, du jardin d'eau et de prairies humides.

Les différents espaces permettront de répondre par leur traitement aux orientations et prescriptions de gestion écologiques des milieux et des espèces pour répondre aux enjeux de trame verte.

De la même manière une attention particulière sera dédiée aux études d'éclairiment et aux systèmes développés sur le site pour minimiser l'impact lumineux et favoriser l'accueil de la faune. Cette étude intégrera les espaces publics, mais également les constructions. Ainsi les éclairages des espaces collectifs mais également des espaces individuels attribués aux logements répondront aux enjeux de trame noire.

## ARTICLE 8.2

### **Mettre en place une gestion des eaux pluviales présentant une qualité paysagère**

La gestion des eaux pluviales participe à la qualité du projet paysager et à la diversification des milieux écologiques.

Ainsi, la mise en place de solutions supports au développement de la biodiversité telles que l'aménagement de noues paysagères ou de bassins de rétention plantés doivent être envisagés.

De manière générale, le choix des matériaux limitera l'imperméabilisation des sols.

## ARTICLE 8.3

### **Encourager le développement de la biodiversité**

En complément de l'OAP « Trame Verte et Bleu », toutes les strates doivent être représentées afin d'assurer une continuité écologique et de renforcer les connexions biologiques sur l'ensemble du site.

Les arbres, arbustes et herbacées présentant un intérêt écologique singulier existants seront conservés et inclus dans l'espace végétalisé ouvert.

Les espèces plantées doivent être endémiques pour favoriser le maintien et le développement de la biodiversité. Cette palette doit être adaptée aux conditions climatiques et au sol en place, suivant les différents milieux naturels envisagés au sein du projet. Le square des équipements, l'aménagement du petit Bois et du verger, ainsi que l'ensemble des aménagements doivent être conçus de manière à constituer un support permettant le développement de la biodiversité.

Cependant, et afin de favoriser la diversité faunistique et notamment de la faune auxiliaire, les espèces végétales doivent être diversifiées. Les cœurs d'îlot et / ou les espaces verts des opérations seront soumis aux mêmes préconisations que celles qui orientent les espaces publics.

Un plan de paysage et de gestion permettra d'appuyer les orientations d'aménagement et de gestion à terme de l'opération.

Aussi, la voie structurante et les voies secondaires seront traitées de manière à libérer une emprise de plantation libre de tous réseaux à 4 mètres des façades. Il est préconisé d'implanter les réseaux de manière altimétrique. Ces dispositions permettent de favoriser les continuités des sols en lien avec le développement de la biodiversité.

SECTION 9

**Schéma d'aménagement d'ensemble**

