



# LES BOIS-BLANCS

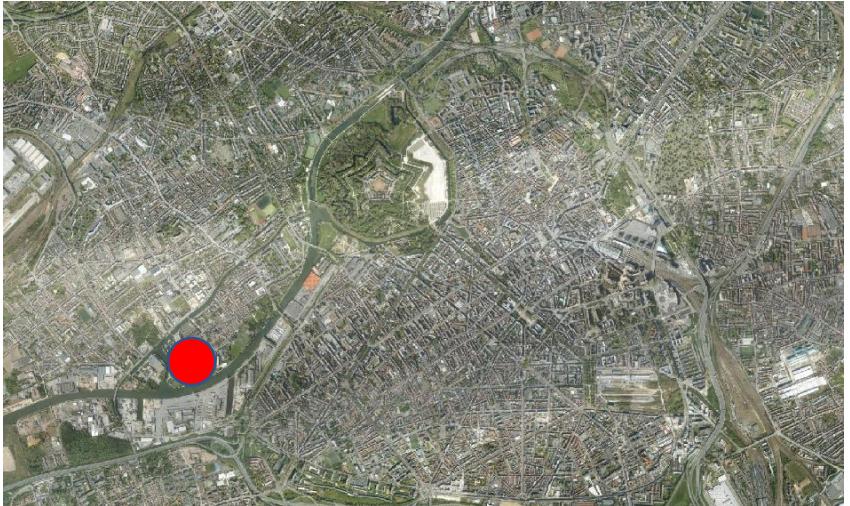
## se métamorphosent avec vous !

**Concertation du 15 février au 22 Mai 2022 inclus**

DOSSIER DE CONCERTATION  
Version complète

# PRESENTATION

# LOCALISATION



# LA POINTE DES BOIS BLANCS

- Composé d'un secteur d'activité économique et de la résidence des Aviateurs, la Pointe des Bois Blancs est située dans le quartier des Bois Blancs (7 402 habitants) et jouit d'une situation assez exceptionnelle en bord du canal à grand gabarit et le canal historique de la Deûle.
- La résidence des Aviateurs, construite en 1959, était destinée à reloger les habitants du quartier Saint-Sauveur dont la démolition était programmée dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine de grande échelle. Ce quartier d'habitat social est constitué de 350 logements répartis en six bâtiments disposés le long de trois allées parallèles entre-elles : Coli, Nungesser et Guynemer.
- Plus à l'ouest le site est plus industriel, avec l'entreprise Méo en activité et l'ancienne teinturerie Montpellier.

*Fond MEL*





Fond MEL – @PDAA – @TUDU



> Friche Montpellier : vue de la façade Est



> Planchers bois du séchoir

> Echelle de meunier et machineries

> Grands volumes du séchoir

> RDC : dalle et plancher béton



> L'allée menant vers la gare d'eau

> L'allée et sa limite vers MEO

> Clainière Nord

> Façade Est du Séchoir

> Sous-Bois

> Sous-Bois

> Sous-Bois contre la barre n°6

> Sous-Bois à l'Est du site Montpellier



Bocquet  
0320879759



Cité des Aviateurs

Fond MEL – @PDAA – @TUDU

# LA POINTE DES BOIS BLANCS

- Le site occupe une situation exceptionnelle au sein du territoire lillois. Peu perceptible à l'entrée du quartier le site se révèle sur le parc des Berges, comme un lieu qui entretient une relation au paysage sud-ouest de la ville à la confluence d'un ancien canal et de la Deûle, canal à grand gabarit, face au port de Lille. Il offre une profondeur de champ que l'on trouve rarement dans les tissus urbains des grandes métropoles. Les berges le long de la Deûle offrent une unité de paysage remarquable.
- Au cœur de ce quartier se positionne un ensemble d'équipements structurants qui bordent la résidence des Aviateurs (Mairie de quartier, Ecole, l'école de musique, locaux associatifs...).



> Berges

> Pelouses des aviateurs

> la Pointe

## LA POINTE DES BOIS BLANCS

- Si le secteur s'inscrit dans une identité préservée, vécu comme « insulaire », le site des Aviateurs n'en souffre pas moins d'un forme d'enclavement, voire de cloisonnement, du fait d'un réseau viaire restreint, en impasse et d'une certaine distance par rapport aux grands axes de mobilité. Ce déficit d'accessibilité territoriale stigmatise un peu plus le quartier, habité par une population déjà fragilisée.
- Bien qu'offrant un paysage industriel rivulaire des berges de la Deûle avec une forte présence végétale mêlant sous-bois, vaste étendue enherbées et très arbres aux ports libres, ces espaces pour autant sont peu perceptibles et enclavés.
- Pourtant à proximité immédiate de la ZAC des Rives de la Haute Deûle, le secteur demeure en marge des dynamiques urbaines et économiques et concentre des problématiques aigues :
  - Les revenus fiscaux médians avant redistribution (*données 2015*) restent parmi les plus bas de la métropole (8 718 € à l'échelle du QPV secteur ouest) et 47,8 % de la population vit sous le seuil de pauvreté, dans ce même périmètre.
  - Le parc de logements, 100 % en locatif social présente un état avancé de vétusté et des caractéristiques structurelles sources de dysfonctionnements. Les habitants y sont économiquement et socialement très fragilisés, 90 % se situent sous le plafond PLAI.
  - Ces difficultés sont en grande partie concentrées au sein de la résidence même des Aviateurs, constituée d'un ensemble de 350 logements répartis autour d'impasses et dépourvus d'accessibilité PMR. Il génère :
    - des problèmes de trafics et d'insécurité s'accroissant, trouvant notamment dans la situation d'impasse des rues et d'espaces ouverts, un contexte favorable ;
    - des difficultés de gestion quotidienne sur les questions des déchets ménagers et encombrants, du stationnement sauvage et de l'éclairage des espaces extérieurs...

## UN QUARTIER « POLITIQUE DE LA VILLE »

- Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) est au cœur de la politique de la Ville et des priorités de la MEL et de la ville de Lille. Le secteur de la pointe des Bois Blancs fait partie de ce programme de renouvellement et comprend le quartier des Aviateurs.



## UN QUARTIER « POLITIQUE DE LA VILLE »

- Le NPNRU a été adopté par loi du 21 février 2014. Il prévoit que les enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique soient traités de façon globale à travers des stratégies territoriales intégrées dont la Métropole Européenne de Lille assure désormais la cohérence, au travers du Contrat de Ville. Les Contrats de Ville ont vocation à mobiliser l'ensemble des partenaires concernés autour des enjeux de développement social, économique et urbain des quartiers défavorisés de la géographie prioritaire.
- La MEL a intégré la compétence Politique de la Ville le 1er janvier 2015 et est en charge de l'élaboration, du pilotage et de la coordination du contrat de ville métropolitain signé en 2015. Elle peut désormais se doter d'une véritable stratégie de développement durable des quartiers totalement intégrée au projet métropolitain. Ainsi, la politique de la Ville n'est plus envisagée comme une politique de réparation sociale mais comme une politique de développement du territoire reposant sur l'ensemble des compétences de la MEL et à l'échelle de l'agglomération afin d'agir sur l'ensemble des mécanismes de spatialisation et d'exclusion.

## UN QUARTIER « POLITIQUE DE LA VILLE »

- A l'échelle nationale il cible les quartiers dont les dysfonctionnements urbains sont les plus importants (200 quartiers d'intérêt national /200 quartiers d'intérêt régional). 5 milliards d'euros de subventions ANRU sont programmés.
- Cinq secteurs prioritaires de la politique de la ville (QPV) ont été définis en 2014 sur le territoire lillois et couvrent ces territoires fragiles, qui se situent sur les quartiers administratifs de Lille Sud, Faubourg de Béthune, Lille Moulins, Lille Fives, Wazemmes, Bois Blancs et plus ponctuellement le Vieux Lille, Centre, Saint-Maurice-Pellevoisin et la commune associée d'Hellemmes.
- Les études urbaines réalisées sur chacun des sites ont permis d'aboutir à une consolidation de projets chiffrés et phasés, validés par l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Ils ont été validés par le Comité d'engagement de l'ANRU, et sont désormais inscrit dans la convention opérationnelle pluriannuelle.
- Sur la Pointe des Bois-Blancs le secteur des Aviateurs a été identifié comme Quartier d'Intérêt Régional au titre du NPRU.

## LE PROJET

## LA GENÈSE DU PROJET : Les Rives de la Haute Deûle - RHD

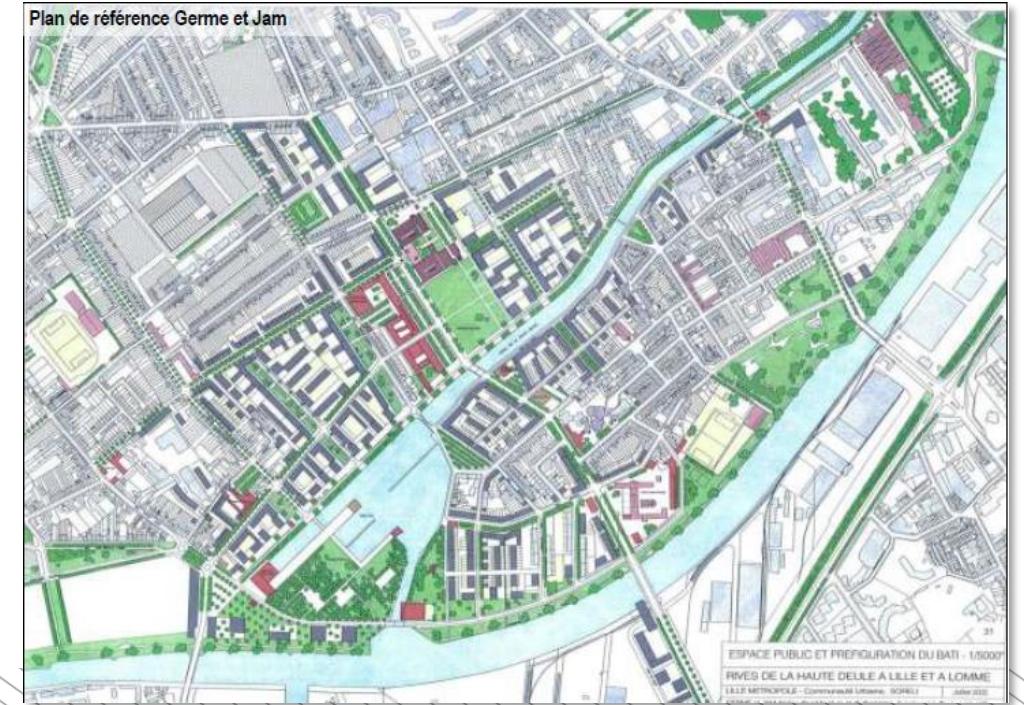
- Le site des Rives de la Haute Deûle s'étend de part et d'autre du bras de Canteleu tracé historique du canal de la Deûle, sur les territoires des Communes de Lille et de Lomme.
- A la fin des années 90 le site a connu une profonde mutation du fait de la disparition d'une partie de son tissu d'activités entraînant le développement de friches et la dévalorisation des quartiers attenants.
- Ces vastes terrains abandonnés vont alors représenter un important potentiel foncier au cœur de la métropole encourageant les collectivités publiques à envisager le réinvestissement de ces terrains et plus globalement du territoire élargi autour de ceux-ci.



Fin des années 90 – Fond MEL

## LA GENÈSE DU PROJET : Les Rives de la Haute Deûle - RHD

- En 2002, le schéma directeur des Rives de la Haute Deûle, dit RHD, définit les orientations d'aménagement du secteur et identifie un potentiel de développement de 100 ha.
- Le projet répond à trois objectifs stratégiques :
  - renforcer l'attractivité et favoriser le développement cohérent de l'ouest de l'agglomération,
  - faire d'Euratechnologies un pôle d'excellence visant la création d'activités liées aux technologies de l'information et de la communication (TIC),
  - mettre en œuvre la politique de la « ville renouvelée ».
- RHD s'inscrit alors au cœur d'une stratégie de renouvellement urbain : Le projet entend améliorer le cadre de vie du quartier des Bois Blancs et du Marais de Lomme en créant un environnement attractif pour les habitants actuels ou futurs mais aussi pour les entreprises.



# LA GENESE DU PROJET : Les Rives de la Haute Deûle - RHD



*Fond MEL*

## LA MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR

- Sur la base du schéma directeur de 2002, est défini un 1er secteur sur lequel la collectivité a décidé de concentrer ses investissements, afin d'amorcer une dynamique de renouvellement devant se prolonger à terme par la reconquête urbaine de l'ensemble du périmètre des 100 hectares : La ZAC du premier secteur opérationnel des Rives de la Haute Deûle, dite ZAC RHD.
- En 2016, constatant que la ZAC RHD a permis générer une dynamique à l'échelle du périmètre des 100 hectares et qu'il existe toujours un potentiel fort pour la poursuite de ce développement, les collectivités décide de mettre à jour le schéma directeur de 2002.
- En effet, le plan directeur de 2002 portait une vision d'évolution d'un territoire alors en déshérence urbaine. Aujourd'hui, le succès opérationnel de la ZAC, le développement de nombreuses opérations immobilières privées et la dynamique économique réelle d'Euratechnologies témoignent de la nouvelle attractivité des lieux.

# LA MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR

- Ainsi la mise à jour a permis d'identifier trois nouveaux secteurs d'interventions stratégiques :
  - le secteur de densification et d'extension de la ZAC du 1er secteur opérationnel ;
  - le désenclavement de la pointe des Bois-Blancs mêlant reconversion de site industriel et projet de rénovation urbaine sur la résidence Aviateurs ;
  - la mutation du secteur Asturienne, qui de par la proximité de la zone portuaire et économique pourrait amener une programmation plus économique, en lien avec les activités productives.
- 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.

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

- Le secteur « Pointe des Bois Blancs - Aviateurs » est appelé à se transformer, dans le cadre du projet de Renouvellement Urbain et de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la MEL.
- L'intervention sur le site et le patrimoine des Aviateurs s'inscrit dans la stratégie de développement et d'attractivité de l'île des Bois-Blancs et des Rives de la Haute Deûle. À proximité d'Euratechnologies, la grande variété de logements et la place réservée aux mobilités douces confortent les qualités résidentielles.
- Aussi, le projet de renouvellement urbain peut-il viser une sortie du quartier des Aviateurs de la géographie prioritaire, en associant à la dédensification de l'offre de logement social et à la création d'une offre en diversification, la requalification exemplaire du patrimoine afin de permettre une véritable stratégie de peuplement tout en maintenant un taux important de logements sociaux très abordable.

## LA MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR

- 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.

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

- Les objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet visent à :
  - Ouvrir la ville sur la Deûle ;
  - Conforter le parc des berges, son rôle en termes de biodiversité et assurer sa connexion avec la trame verte du quartier et le patrimoine végétal existant ;
  - Assurer les continuités des promenades sur le pourtour de l'île de Bois Blancs, en intégrant notamment la véloroute voie verte (Eurovélo5) ;
  - Requalifier le patrimoine social des Aviateurs pour améliorer les conditions d'habitat, le bien vivre et les liens avec la ville ;
  - Relier ce secteur au maillage d'espaces publics des Rives de la Haute Deûle, prolongeant sa dynamique « d'écoquartier » en y intégrant de nouveaux programmes d'habitat mixtes, d'activités, d'espaces publics et de nature ;
  - Porter une ambition de qualité architecturale et paysagère, en dialogue avec l'identité du quartier des Bois-Blancs et l'esprit qui anime la valorisation du patrimoine dans le projet des Rives de la Haute Deûle.

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

- Pour ce faire, l'intervention sur le site des Aviateurs doit s'élargir et s'inscrire à l'échelle de la pointe sud de l'île des Bois Blancs, en intégrant le site de la Pointe des Bois Blancs . C'est dans ce périmètre que les enjeux de désenclavement et de diversification de l'offre de logements à vocation sociale pourront être résolus.
- L'opération sera le fruit d'une collaboration entre l'État, l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), la Ville de Lille, la MEL et Vilogia. Dans ce contexte, le projet permettra d'affirmer différentes ambitions pour le quartier
  - Ambition environnementale avec la poursuite d'engagements forts en matière de biodiversité, de performance énergétique des bâtiments, d'ouverture vers les espaces verts et les bords de la Deûle ;
  - Volonté de diversification et de réhabilitation des logements pour viser la mixité sociale et l'intégration à l'ensemble du quartier, et pour répondre aux besoins de logement en ville ;
  - Volonté d'ouverture urbaine de tout le quartier Bois Blancs vers les équipements publics et vers les berges, dans le cadre des transformations du bâti et des espaces publics ;
  - Opportunité de rénover en profondeur le secteur avec l'aide financière de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine et de la Région ;
  - Engagement de relogements adaptés à chacun des ménages résidant actuellement dans les logements des Aviateurs devant être réhabilités.

# QUEL PROJET DE RÉNOVATION ? Les ambitions du projet



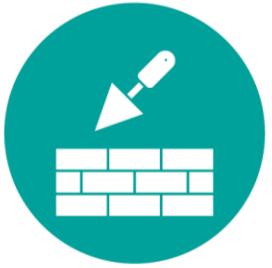
**Diversifier les logements et les réhabiliter pour plus de mixité sociale**



**Conserver et développer les espaces de nature**



**Ouvrir le quartier vers les équipements publics et vers les berges**



**Construire de nouveaux logements adaptés et performants**



**Accompagner les habitants résidant actuellement dans des bâtiments devant être réhabilités ou déconstruits**

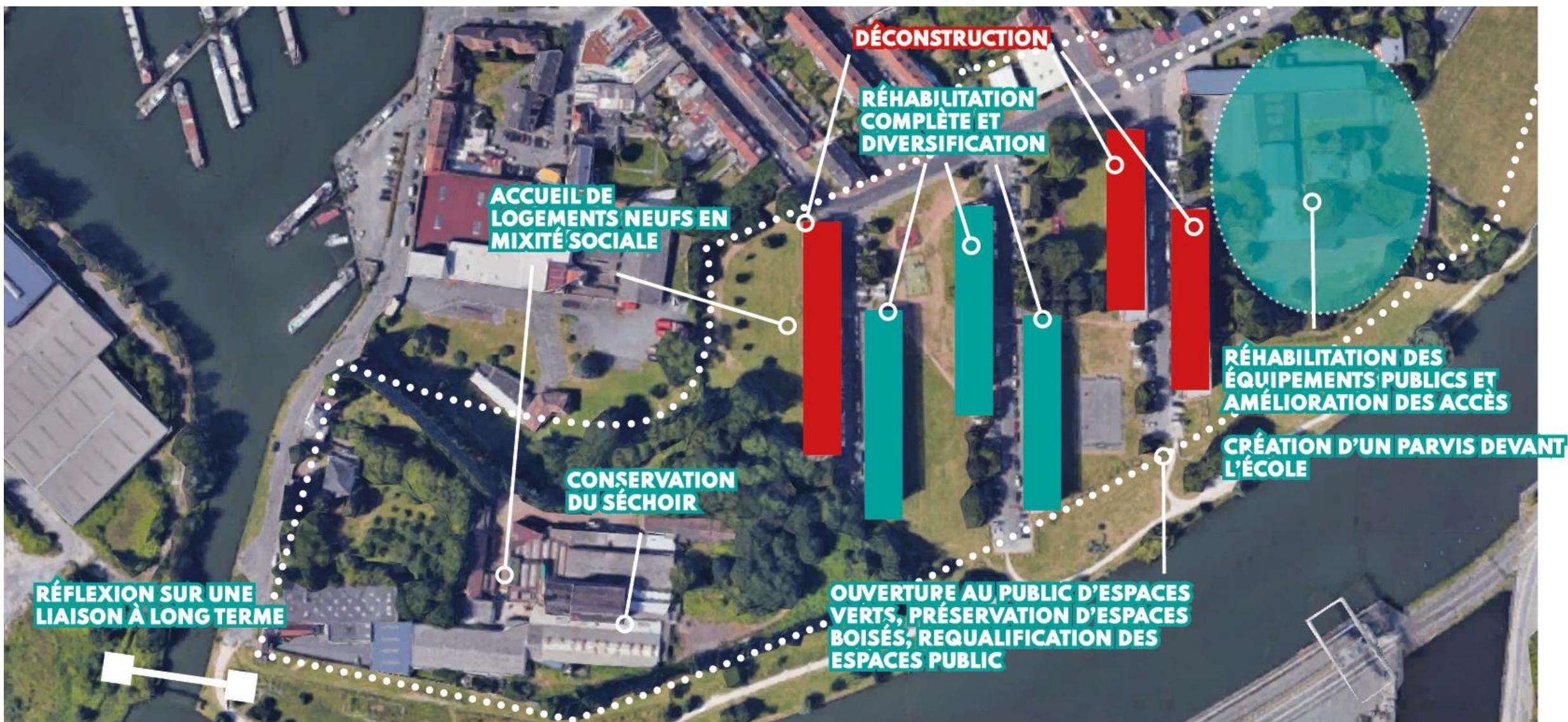
## LE PROGRAMME

- 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 (SDP) 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.

# LE PROGRAMME

- 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.

# PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Pointe des bois-blancs - aviateurs

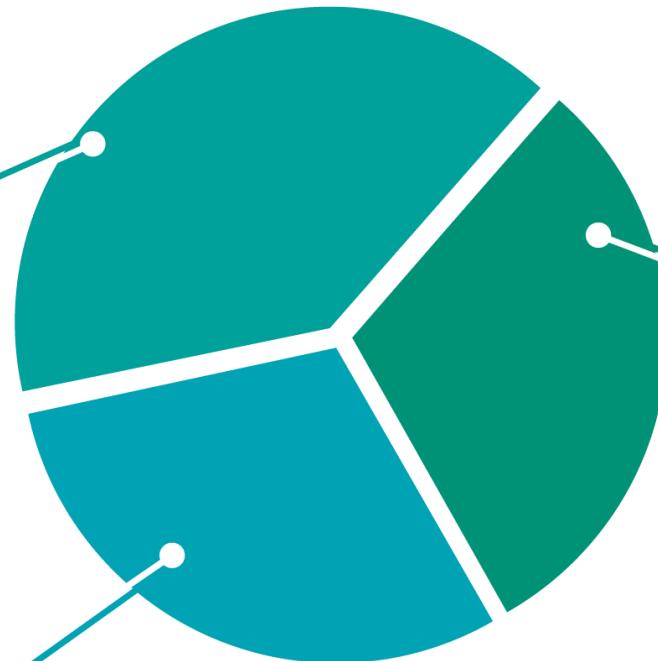


# LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

**40 % de logements locatifs sociaux**  
dont environ 45% de logements réhabilités  
et 55% de logements neufs

**30% accession sociale\***  
(dont environ 30% de logements réhabilités  
et 70% de logements neufs)

**30% logements classiques**  
(accession libre)



# LA QUESTION DES RELOGEMENTS

## Quel accompagnement est proposé aux personnes relogées ?

- Un chargé de relogement en lien avec Vilogia, qui sera référent tout au long du processus de relogement, identifiera les besoins et attentes des personnes concernées au cours d'un premier entretien individuel.
- Une équipe dédiée du CCAS de la Ville et ses partenaires accompagneront les habitants concernés avant, pendant et après leur déménagement, pour tous leurs besoins en matière d'insertion professionnelle ou d'emploi, de budget ou encore de santé.
- L'ensemble des dispositifs d'accompagnement et des démarches à réaliser seront prochainement disponibles dans un guide du relogement, accessible en mairie de quartier.

## Où les relogements sont-ils prévus ?

- À Lille ou dans une autre commune, chez Vilogia ou un autre bailleur. Toutes les communes et tous les bailleurs de la métropole s'engagent à faciliter les relogements.
- Les situations individuelles seront étudiées pour répondre au mieux aux besoins des personnes relogées et à leurs demandes.

## LE CALENDRIER DU PROJET

2021

**Rencontres avec  
les habitants  
des Aviateurs  
et premiers  
relogements**

2022

**Phases de  
concertation  
sur le projet  
d'aménagement**

2024

**Premières  
déconstructions  
et début des  
aménagements**



## 2022 : LA CONCERTATION

# POURQUOI UNE CONCERTATION ?

« La politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. **Elle s'inscrit dans une démarche de coconstruction avec les habitants, les associations et les acteurs économiques, s'appuyant notamment sur la mise en place de conseils citoyens.** »

(Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 )

- C'est pourquoi, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, habitants, associations locales et toutes personnes concernées sont associés à une **concertation** dédiée au projet.
- La concertation permet au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions.
- Elle garantit à chacun le droit :
  - D'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective
  - De disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions
  - D'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision

## LA CONCERTATION : POUR QUOI FAIRE ?

- A travers cette concertation, La Métropole Européenne de Lille, la ville de Lille, et le bailleur VILOGIA souhaitent :
  - partager les grands enjeux liés à la transformation de ce quartier
  - associer la population à la co-construction d'un plan guide.

**Une fois les avis et propositions recueillis, ils sont étudiés et un bilan de la concertation en est dressé.**

- A partir de ce bilan, les élus de la Métropole européenne de Lille décident des options retenues pour le projet. Ils approuvent ainsi le plan guide définitif, indiquant la manière dont il a été tenu compte des propositions issues de la concertation. Ce plan pourra ensuite être repris au Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour traduire le plan guide en règles d'urbanisme, que tout projet devra respecter.

## COMMENT PARTICIPER A LA CONCERTATION ?

- Le conseil métropolitain a fixé, par décision du 16 juin 2017, quelques règles pour associer les habitants aux projets « politique de la ville » :
  - un dossier de présentation du projet est à la disposition du public. Il peut être complété et actualisé au gré des réflexions et de l'avancement de la concertation,
  - chacun peu émettre son avis et inscrire ses propositions sur un registre dédié,
  - des panneaux d'information sont mis en place dans un équipement du quartier ou à l'hôtel de ville,
  - une réunion publique est organisée pour permettre le débat,
  - une présentation du projet est faite au conseil de quartier et au conseil citoyen.

# COMMENT PARTICIPER A LA CONCERTATION ?

- Chacun peu prendre connaissance du dossier et de l'avancé de la concertation sur le site internet :  
<https://participation.lillemetropole.fr/>
- Vous y retrouverez les lieux et dates des évènements prévus et pourrez vous y inscrire en un simple clic, et pourrez répondre à un questionnaire en ligne.
- Le dossier de concertation est également consultable au siège de la MEL, en mairie de Lille, et en mairie de quartier de Lille Bois Blancs, et des registres y sont ouverts à toute contribution.
- Pour s'exprimer par voie postale :
  - Hôtel de Ville de Lille, Place Augustin LAURENT 59000 LILLE
  - ou Métropole Européenne de Lille (MEL), 2 boulevard des Cités Unies – CS 70040 – 59040 LILLE

# CALENDRIER DE LA CONCERTATION

- **15 au 28 février 2022** : Diffusion d'un questionnaire de consultation dans les boîtes aux lettres, et disponible en Mairie de Quartier.
- **16 et 19 Mars** : Ateliers participatifs de terrain :
  - Balade commentée du site Montpellier
  - Réfléchir sur les volumes du projet (atelier legos): legos à disposer sur des plans à échelle figurant les bâtiments et logements, pour penser l'emplacement et la hauteur de ceux-ci.
  - Dessiner sa vision du projet grâce à une cadre transparent sera installé dans le quartier. Les participants pourront imaginer la forme architecturale des futures constructions et des espaces verts .

## CALENDRIER DE LA CONCERTATION

- **8 et 9 Avril** : Atelier sur plan à la Mairie de Quartier
- **12 Mai** : Réunion participative Salle Brossolette – Restitution des échanges et premières orientations.

Le détail des évènements prévus et les modalités d'inscription sont à retrouver sur :

<https://participation.lillemetropole.fr/>