



Architecture & Urbanisme

Halle en partie conservée
La structure métallique de la halle servira d'abri à un futur dojo passif financé par la Ville. L'objectif est d'animer le mail piéton en plaçant cette activité au fond de la parcelle.

Logements
Au sud de la parcelle, ces bâtiments mêleront, en étages, bureaux (2 400 m²) et logements (6 000 m²) et, en rez-de-chaussée, 5 000 m² de commerces et d'activités.

LYS-LEZ-LANNOY (NORD)
Vue aérienne du site avant la démolition des halles centrales. Aujourd'hui, seules subsistent deux halles industrielles au nord qui profitent de l'accès routier aux usines encore en activité. Au sud, face au tissu pavillonnaire, un tiers de halle est conservé pour accueillir un équipement public.



LE PROMOTEUR

« Nous avons acquis le site pour l'euro symbolique »



ALEXANDRA HUVENNE,
chef de projet chez Nacarat,
maître d'ouvrage.

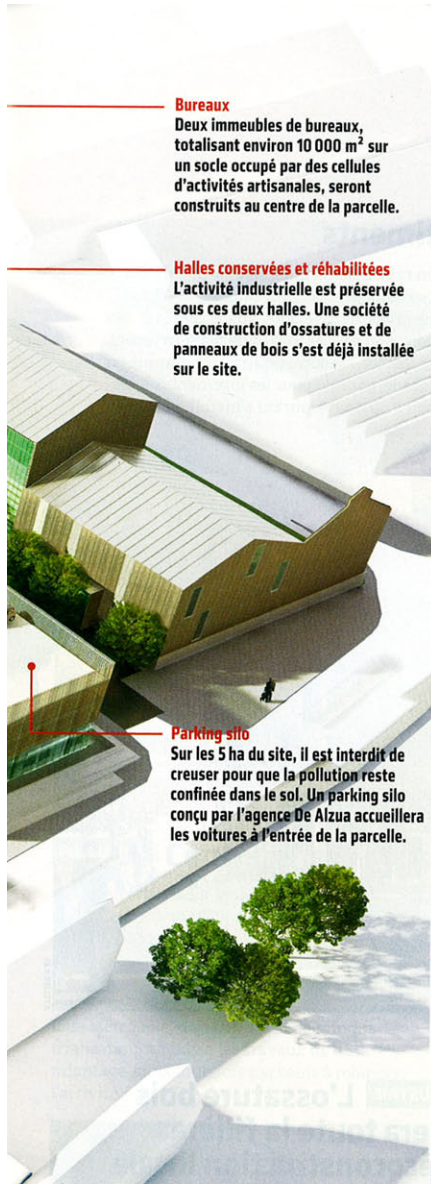
❏ Il est rare de voir un opérateur privé se lancer dans la reconversion d'une friche industrielle. Pourquoi ce pari ? Le métier d'aménageur est un prolongement naturel de notre métier de promoteur. Alors, quand Lille Métropole lance en 2008 un appel à projets pour la friche Lys-lez-Lannoy, nous nous sommes portés candidats. La métropole lilloise ne dispose

pas d'une réserve infinie de foncier.

❏ Quelle est la nature du montage entre Nacarat, porteur du projet, et Lille Métropole ?

La communauté urbaine était propriétaire du lieu depuis la liquidation de l'entreprise. Nous avons simplement acquis le site pour l'euro symbolique, mais avec de très nombreux engagements annexés à l'acte

de vente. Parmi ceux-ci, il y a bien sûr la réalisation du programme, avec des objectifs détaillés par typologie de bâtiment. Le plus compliqué étant de conserver une activité industrielle. Mais nous nous sommes aussi engagés à réaliser les espaces publics que nous rétrocéderons à la communauté urbaine ou à la Ville. C'est un montage en dentelle gagnant-gagnant.



Bureaux
Deux immeubles de bureaux, totalisant environ 10 000 m² sur un socle occupé par des cellules d'activités artisanales, seront construits au centre de la parcelle.

Halles conservées et réhabilitées
L'activité industrielle est préservée sous ces deux halles. Une société de construction d'ossatures et de panneaux de bois s'est déjà installée sur le site.

Parking silo
Sur les 5 ha du site, il est interdit de creuser pour que la pollution reste confinée dans le sol. Un parking silo conçu par l'agence De Alzua accueillera les voitures à l'entrée de la parcelle.

ATELIER 9.81

En quoi cela diffère de votre métier classique de promoteur?

Nous prenons davantage de risques en investissant 2,2 millions d'euros sur les espaces publics, en gérant la démolition et les surprises qu'elle génère. Ensuite, sur chaque lot, c'est une activité de promotion classique, avec un lancement des constructions à partir de 30% de commercialisation.

■ **Propos recueillis par Maxime Bitter**

RECONVERSION

L'industrie s'allie au logement

A Lys-lez-Lannoy, dans l'agglomération lilloise, un opérateur privé transforme une friche industrielle polluée en un quartier qui associera industrie légère, bâtiments tertiaires et logements.

Toucher au site de Stein Industrie à Lys-lez-Lannoy, près de Roubaix, c'est toucher à l'histoire sociale du Nord. Ces cinq hectares totalement couverts de halles à proximité du centre-ville sont le fruit d'une désindustrialisation lente et douloureuse, ponctuée d'importants mouvements sociaux et de procès liés à la présence d'amiante. Une fin laborieuse pour cette usine qui fut connue mondialement pour sa production de chaudières.

La communauté urbaine a tout tenté pour sauver le site, jusqu'à engager des travaux de désamiantage. Mais la liquidation de SI Energie tourne définitivement la page de la chaudronnerie. Lille Métropole veut conserver de l'activité industrielle, mais ne peut investir en raison de son engagement dans le renouvellement urbain des immenses friches du territoire (l'Union, Five-Caille, Lille Sud...). L'appel à l'investissement privé, pour ce qui était imaginé à l'époque comme une zone d'activités, tourne au cercle vertueux avec la sélection du promoteur lillois Nacarat et de ses partenaires, l'Atelier 9.81 et De Alzua, architectes et urbanistes.

Un premier double niveau réservé aux artisans

Le site, sur l'axe menant au centre-ville de Lys-lez-Lannoy, à l'articulation de plusieurs communes (Hem, Lannoy), a du potentiel en matière de logement. Les aménageurs privés proposent d'élargir la programmation, limitée à l'activité économique, pour en faire un véritable quartier de ville. L'Atelier 9.81 – les architectes-urbanistes lillois choisis par

Nacarat – propose un glissement progressif d'une halle industrielle conservée au nord de la parcelle, face à une usine encore en activité, à des programmes neufs de bureaux au centre et enfin à du logement au sud, en bordure d'un tissu pavillonnaire. De ce côté-ci, une halle est en partie conservée pour accueillir un équipement public (un dojo) qui drainera son flux de visiteurs et animera la rue piétonne entre les bureaux et les logements.

Cette trame d'apparence simple se complique avec la juxtaposition, dans tous les bâtiments neufs, d'un premier double niveau (5,40 m de hauteur divisible) réservé à l'activité artisanale – petites cellules de 100 à 200 m² à un coût attractif – ou aux commerces. Ce cahier des charges, qui permet d'obtenir une mixité programmatique à l'immeuble, est dicté par la technique choisie pour traiter la pollution des sols: le confinement sous la dalle d'origine de béton (50 000 m²) qui couvre tout le site. Cette solution – la moins coûteuse – rend impossible toute construction de logement en rez-de-chaussée (les niveaux acceptables de pollution différant selon les populations). Un parking silo à l'entrée du site complète le dispositif. L'engagement du promoteur sur la réindustrialisation est fort. Nacarat joue la carte de l'écoconstruction en accueillant un fabricant d'ossature bois, qui sera d'ailleurs son premier fournisseur pour les bâtiments neufs. Les cellules face à cette halle devront être liées à cette activité, permettant, espèrent les promoteurs, l'émergence d'une réelle filière locale. ■ **Maxime Bitter**

FICHE TECHNIQUE **Maîtrise d'ouvrage** : Nacarat. **Maîtrise d'œuvre** : Atelier 9.81 avec De Alzua (architecte associé), JNC Bruxelles (paysagiste), HDM Ingénierie (BET structure), Seca (BET fluides), Profil Ingénierie (BE VRD), Solener (BET environnement). **Programme** : 36 000 m² dont 8 000 m² d'industrie, 12 000 m² d'activités artisanales et de commerces, 10 000 m² de bureaux et 6 000 m² de logements.



► **Reconversion** L'industrie s'allie au logement

PROGRAMMATION Mixité fonctionnelle de la trame aux bâtiments

■ Au départ vouée à une réindustrialisation totale, la friche SI Energie deviendra un quartier mixte, développant industrie légère, activités artisanales, commerces, bureaux et logements. L'organisation de cette offre repose sur une conception simple en trois lanières reprenant l'orientation des halles. Au nord, près d'une usine existante,

deux halles conservées abritent l'industrie légère. La bande centrale accueille deux programmes neufs de bureaux et le parking silo, et la troisième lanière, au sud, proche d'un tissu pavillonnaire, les logements. Cette division simple se complète d'une contrainte forte: ne pas proposer de bureaux ou de logements en rez-de-chaussée

en raison du confinement de la pollution. Les deux premiers niveaux seront donc réservés, dans le neuf, aux activités et aux commerces. Ces 5,40 m de hauteur seront divisibles. Ce socle pourra être marqué en façade, comme pour les logements ci-dessous, où un restaurant s'installera face au parvis.



INDUSTRIE L'ossature bois tirera toute la filière d'écoconstruction locale

■ Deux halles, de 100 m de longueur et de 23 m de largeur (pour la production) et 17 m de largeur (pour le stockage), sont déjà occupées par «Création bois construction», une filiale du groupe Sylvagreg du lillois Patrick Outters, qui investit ici deux millions d'euros en réhabilitation et en matériels. C'est la locomotive de la filière bois voulue par Lille Métropole et Nacarat, qui espèrent tirer toute une filière d'écoconstruction. La quarantaine de salariés qui s'attendent à la fabrication d'ossatures et de panneaux ne combleront jamais les milliers d'emplois de la chaudronnerie de l'époque. Mais le mouvement est lancé et les cellules commerciales et artisanales dans les immeubles voisins seront réservées aux activités liées à l'écoconstruction. Pour soutenir l'entreprise naissante, les promoteurs lui offrent un premier marché local important: les bâtiments neufs de la friche seront tous à ossature bois, bardés souvent d'un autre matériau pour montrer les possibilités d'assemblage.



ATELIER 9.81
ATELIER D'ARCHITECTURE
ET D'URBANISME

RÉHABILITATION DU SITE SIE
Lys-lez-Lannoy / 59 / FR
2009
MOA : Nacarat

LE MONITEUR

tirage : 49 449 ex
date : 16 décembre 2011
auteur : Maxime Bitter



PIÉTONNISATION Une voie paysagère aux multiples contraintes

Les trois bandes qui composent la nouvelle organisation du site sont entourées de voies circulables pour accéder aux halles industrielles au nord et laisser, au sud, l'accès à la zone pavillonnaire. Au centre, entre les bureaux, les logements et le futur dojo, les urbanistes de l'Atelier 9.81 ont proposé une voie piétonne avec une noue théâtralisée. Elle sera entourée de commerces et de showrooms d'artisans. Deux difficultés résultent de ce choix. Dans les bâtiments, l'accès aux ateliers de artisans situés sur la voie piétonne devra se faire par les voies circulables qui entourent le site. Plus délicat, les eaux pluviales, en raison des pollutions sous la dalle, ne pourront être traitées sur la parcelle. Toutes, y compris celles de la noue, seront rejetées au réseau. Une géomembrane sera placée en fond de chaussée pour interdire toute contamination des eaux pluviales stockées. Cette voie piétonne recevra un traitement largement minéral, avec des plantes en pot pour qu'elles ne s'enracinent pas sous la dalle.

POLLUTION Confinement sous la dalle de béton d'origine

La gestion de la pollution est au cœur du partenariat public-privé entre Nacarat et Lille Métropole. Et, sur un tel site, berceau des procès de l'amiante, le sujet était pour le moins sensible. La question de l'amiante est réglée avant l'arrivée de Nacarat. Lille Métropole, dans un souci de réindustrialisation, a réalisé les travaux de désamiantage, sans toutefois parvenir à relancer l'activité.

Au cours des deux siècles précédents, les activités développées ont été variées. La filature du XIX^e siècle a généré de nombreux effluents pollués. Fonderie et chaudronnerie ont drainé leurs métaux lourds. La solution la plus économique de traitement de cette pollution est le confinement, sous la dalle de béton de 50000 m² qui couvre tout le site. Le programme développé est tributaire de ce choix initial. Aucun logement ne pourra se

situer en rez-de-chaussée, tous les bâtiments neufs seront donc composés de deux premiers niveaux d'activités. Aucun stationnement ne pourra être creusé, un parking silo à l'entrée du site (voir perspective ci-dessous) permettra de répondre aux besoins. Seuls les espaces publics nécessitent de creuser. C'est Lille Métropole qui prend alors en charge le coût de la dépollution nécessaire à l'installation des réseaux d'assainissement.

