

## **Projet urbain et de paysage pour le quartier Sainte-Hélène à Saint-Andrez-les-Lille (59).**

**Equipe : Aurélien Masurel (AWP architecture, urbanisme et paysage), mandataire, et Alain Guez, architecte urbaniste / GEOSAN, BET Géotechnique / OGE, Ecologue.**

**Maîtrise d'ouvrage : Lille Métropole Communauté Urbaine – DARU – Ville Renouvelée.**

Le quartier Sainte-Hélène à Saint-Andrez-les-Lille (20 ha) présente des dispositions générales qui font de son renouvellement urbain un enjeu métropolitain : bordé par le canal de la Deûle et à proximité du Vieux-Lille (1,5km), il est très facilement identifiable par les limites qui le définissent (infrastructures de la voie d'eau et de chemin de fer dont le franchissement renforce cette délimitation), et fortement typé par ses friches industrielles et un tissu d'habitat dense et homogène (une bipartition plaçant les grandes parcelles industrielles bord au canal et l'habitat plus à l'intérieur).

Correspondant à un besoin à l'échelle métropolitaine, l'opportunité de redéploiement résidentiel ici offerte par la recomposition des friches industrielles est donc l'occasion d'inscrire un habitat existant et un habitat à venir dans un environnement de qualité et marqué par un paysage fort : **la reconquête d'une voie d'eau urbaine offrant à la ville l'opportunité de renouer avec son capital géographique est un enjeu majeur de qualité de vie et d'image métropolitaine. La contrepartie de cette opportunité foncière est l'importante pollution d'une partie de ces terrains, qui doit engendrer un projet spécifique, attentif à la résorption dans le temps de cette contrainte.**

Dans le cadre de sa politique de Ville renouvelée, **Lille Métropole Communauté Urbaine** a décidé de mettre en œuvre le réaménagement complet du site, qui est l'objet de ce projet urbain et de paysage : il a consisté à concevoir dans un premier temps la mise à jour d'un projet adaptable à une maîtrise foncière incomplète et dans un deuxième temps à produire un cahier des charges pour l'aménagement du quartier.

Le projet de paysage et le projet urbain pour le quartier Sainte-Hélène constituent une seule et même proposition cohérente, conçue et agencée à partir du contexte du quartier et des enjeux de renouvellement urbain dans la métropole. Cette étude intègre ces données et propose comme axe de réflexion **la création d'un nouveau paysage naturel générique, capable de renouveler l'image du quartier et de structurer et faciliter l'intégration des nouveaux programmes.**

**Indices et stratégie de renouvellement paysager.** Ce projet de paysage trouve son origine dans la mise en équation de structures et d'indices paysagers présents in situ, qui sont donc :

- la rivière/canal et sa flore ;
- les friches industrielles avec des sols pollués par des métaux lourds ou des particules volatiles.

Le support d'origine du canal est une rivière accompagnée de sa flore et de sa faune, et cette ripisylve ou forêt de rivière réapparaît sur les terrains en friche du site. Cela malgré - ou à la faveur ? - des pollutions de sols variées dans des proportions parfois importantes. Notre enquête écologique indique la disposition favorable de la flore de ripisylve pour se développer malgré des pollutions de sols présentes ou comparables à celle de certains secteurs du quartier.

**Notre hypothèse est donc de travailler sur cette équation en développant un modèle de forêt dite « alluviale », afin de le répandre sur l'ensemble du quartier pour y créer un paysage typé et valorisant, capable ponctuellement de répondre à l'enjeu de phytoremédiation énoncé par notre équipe. Une structure paysagère en strates est alors tirée depuis le canal vers l'arrière du quartier, bord à la voie de chemin de fer.**

**Indices et stratégie de renouvellement urbain.** Le projet urbain est lui aussi généré à partir d'indices contextuels :

- La disposition du bâti des années 1970 en îlots ouverts, dont le paysage végétal intérieur profite généreusement à l'espace public ;
- Le potentiel d'ouverture des tracés existants vers le canal et générant une logique de trame transversale du quartier entre la Deûle et le chemin de fer ;
- Les ouvertures perspectives avec les friches industrielles.

La répétition du principe d'îlots ouverts, avec un bâti disposé sur deux côtés d'une parcelle se faisant front de part et d'autre d'un espace intérieur libre, est inscrite dans cette trame générée par les vues et le prolongement des voies existantes. **Elle crée de nouveaux « îlots ouverts » qui sont articulés de manière à tirer avantage les uns des autres et à ouvrir fortement leur paysage sur l'espace public.** Sur les bords du quartier, le système d'îlots ouverts est adapté à chaque situation :

- Face au canal, le bâti organise un front poreux, avec notamment des implantations sur parkings semi enterrés se prolongeant en glacis végétaux afin de contenir les parkings et de tenir des dimensions généreuses pour un espace naturel. Ce front s'interrompt afin d'ouvrir un grand espace public vers le canal. La voirie contourne ce parvis et renforce ainsi le dispositif qui vise à éviter de faire de l'axe principal du quartier une voie de transit.
- Le long du chemin de fer, un système bâti ouvre le paysage du train au quartier tout en faisant écran pour protéger ce dernier des nuisances sonores.
- En tête de quartier, une composition mixte associe le système de plots en continuité d'une parcelle en cours d'aménagement par un développeur à une organisation plus traditionnelle en alignement sur la voirie : il s'agit d'organiser une transition bâtie tout en tirant partie des qualités potentielles des différents types.

**Stratégie de dépollution et propagation de la forêt alluviale.** Deux types de pollutions sont présents sur le site : des polluants volatils et des polluants non volatils. Nous préconisons pour le traitement des polluants volatils l'excavation et le traitement thermique des particules volatiles et leur réutilisation sur site, moins coûteuse et plus conforme au développement durable que l'excavation, et le transport en centre de stockage. Pour les polluants non-volatils, nous proposons l'excavation, l'utilisation des fractions grossières et le stockage en centre de classe 1 des fractions fines, l'apport de terre **végétale assortie d'un processus de phytoremédiation dans les périmètres non bâtis.** **Le caractère expérimental et pionnier de la démarche nécessite un soutien institutionnel qui coïncide avec l'objectif de faire de Sainte-Hélène un quartier pilote du renouvellement urbain.** **Cette démarche pourrait par ailleurs répondre aux caractéristiques de très nombreuses autres friches industrielles sur le territoire.**

Au cœur de la « forêt alluviale », des enclos à l'accès réservé sont aménagés pour la phytoremédiation des terres polluées (Il convient d'empêcher l'exposition du public à ces zones zones pour éviter tout risque de contamination, mais aussi pour assurer un développement végétal dans les meilleures conditions).

Le périmètre de projet du quartier Sainte-Hélène présente des différences importantes concernant la pollution des sols. Le projet urbain qui prévoit un découpage en îlots apparaît des variations de coût de dépollution de 0 à 160 par mètre carré de SHON (cette estimation correspond à l'option prévoyant du R+3 pour les logements semi-collectifs, les coûts peuvent aller jusqu'à un indice de 215 par mètre carré de SHON pour du R+2). Le coût de dépollution par mètre carré de SHON dans le cas d'une approche concertée tomberait à environ l'indice 93. **Dans ce contexte, afin d'éviter le risque de voir l'urbanisation de ce quartier se faire au grès d'un parcellaire négocié au coup par coup sur des terrains non pollués et de laisser des terrains pollués vacants, nous préconisons une approche globale et mutualisée de l'aménagement et de la dépollution.**