



MÉTROPOLÉ
EUROPÉENNE DE LILLE



VUES AÉRIENNES DU SITE MICHEL SERVET



DES SITES MUTABLES & DES MUTATIONS URBAINES

0.77 HA MUTABLES À 200M DU MÉTRO PORT DE LILLE :

L'ANCIEN LYCÉE HÔTELIER MICHEL SERVET, AUJOURD'HUI DÉSAFFECTÉ,
ENTRE PERSPECTIVES DE RÉEMPLOI ET/OU DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION,
AU COEUR DES DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION D'UN QUARTIER CENTRAL EN MUTATIONS

D'UNE OPÉRATION PONCTUELLE,
À UN JALON DANS LES ÉVOLUTIONS SOUHAITÉES POUR LE QUARTIER?

COMPOSITION ACTUELLE DU SITE DE L'ANCIEN LYCÉE HÔTELIER

SDP APPROXIMATIVE +/-7900M²* SUR 0,78HA

* Estimations indicatives.

PARCELLE (FONCIER MEL)

> **Environ 7800m²** (7843m²);
De +/- 85 à 100m depuis la rue de Turennes à la rue Canteleu, et
de +/- 75 à 85m de la rue Servet au fond de parcelle.

COUR INTÉRIURE

+/- **3500m²** (**4000m²** en comptant les espaces non bâtis sur la rue Canteleu + les annexes préfa toilettes et préau)

BÂTIMENT A : LOGEMENTS DE FONCTION

R+5+Attique, H: 17.9 / 20m ; Dim. +/- 12mx13.25m + balcons 1,25m
Entrée indépendante ; RdC = caves ; Pas de sous-sol ;
Emprise bâtie : 150m², SDP = +/- 800m² *

BÂTIMENT B : SALLES DE COURS + INTERNAT AU R+4

R+4, H: +/- 17.5m ; Dim. +/- 36.45 x 17.75 ; HSP : 2m52; Pas de sous-sol;
Dernier étage = internat (saccagé par le squat de l'été 2017)
Retrait +/- 5.20m depuis l'espace public (longueur batis A&B=86m);
Emprise bâtie : 1100m², SDP = +/- 4400m² *

BÂTIMENT C : RÉFECTOIRE + RESTAURANT D'APPLICATION + GYMNASE

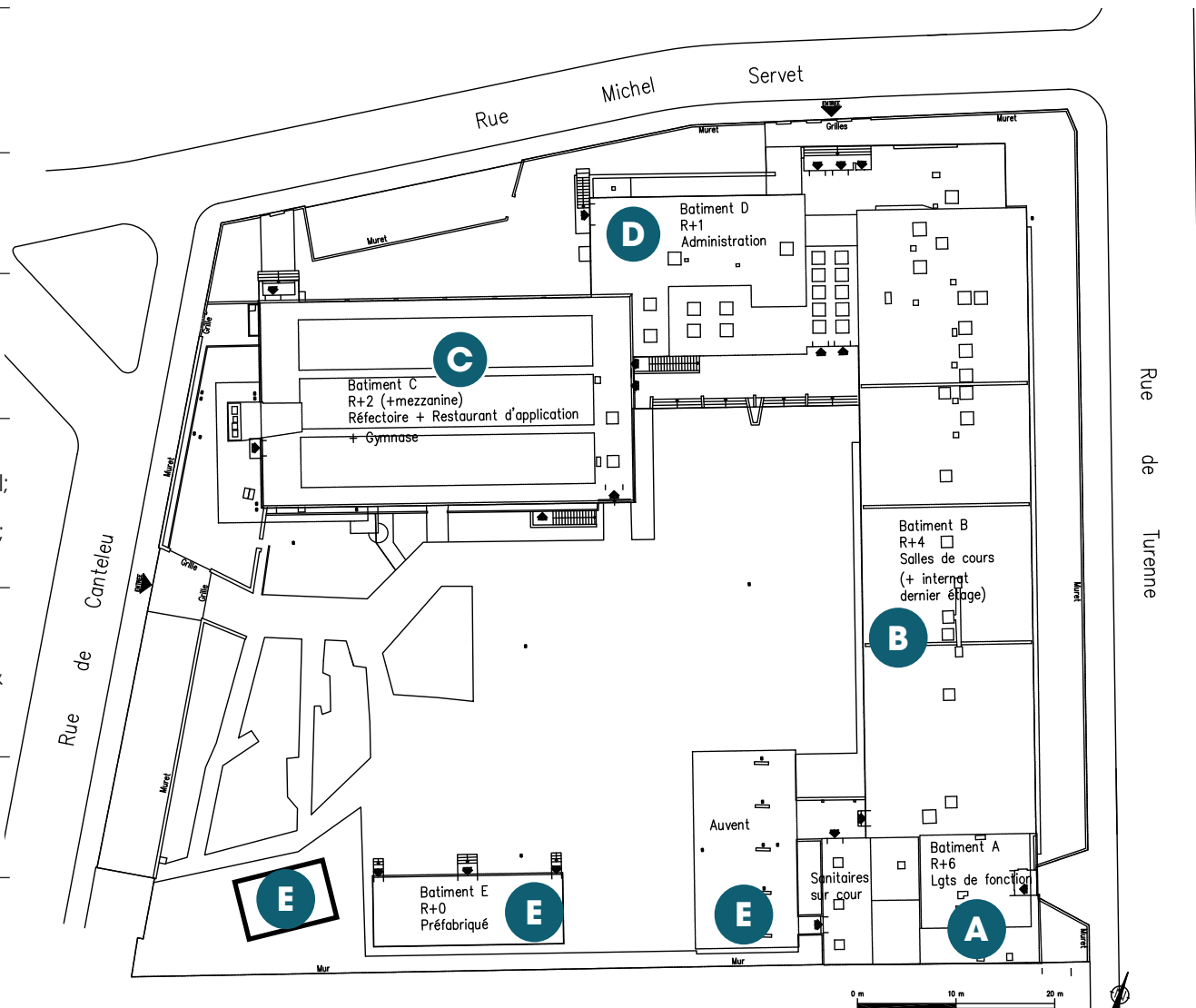
R+2 +mezzanine R+3, H: +/- 18.80m ; Dim. +/- 21m x 38m ; HSP RdC &
R+1 = 4.40m, HSP R+2 = 8.50m; Ss-sol total;
Emprise bâtie : 800m² (+box), SDP = +/-2000m² *

BÂTIMENT D : ENTRÉE DU SITE ET ADMINISTRATION

RdC-surélevé sur sous-sol semi-enterré côté rue (H: +/- 5m), et RdC
côté cour ; **Emprise bâtie : 500m², SDP = +/- 500m² ***

ANNEXES

Bâtiment E : Préfabriqué, R+0 ; + 2ème préfabriqué, + Toilettes et
Préau couvert côté cour, sur l'arrière du bâtiment A.
Emprise bâtie 1er préfabriqué 130m², + 2ème préfabriqué 60m²,
+Emprise bâtie Toilettes = 60m².



PHOTOS



LOCALISATION ET DYNAMIQUES ENVIRONNANTES

LA RUE DE TURENNE ET LE MÉTRO 'PORT DE LILLE' À 200M

Métro, V'Lille libre-service vélo, la Liane sur Cormontaigne, Axes routiers structurants : Bds, Turenne, Bassée (seront à terme les seuls axes à 50km/h, reste du quartier en zone 30) ; Aménagements cyclables prévus sur Turenne d'ici 2025.

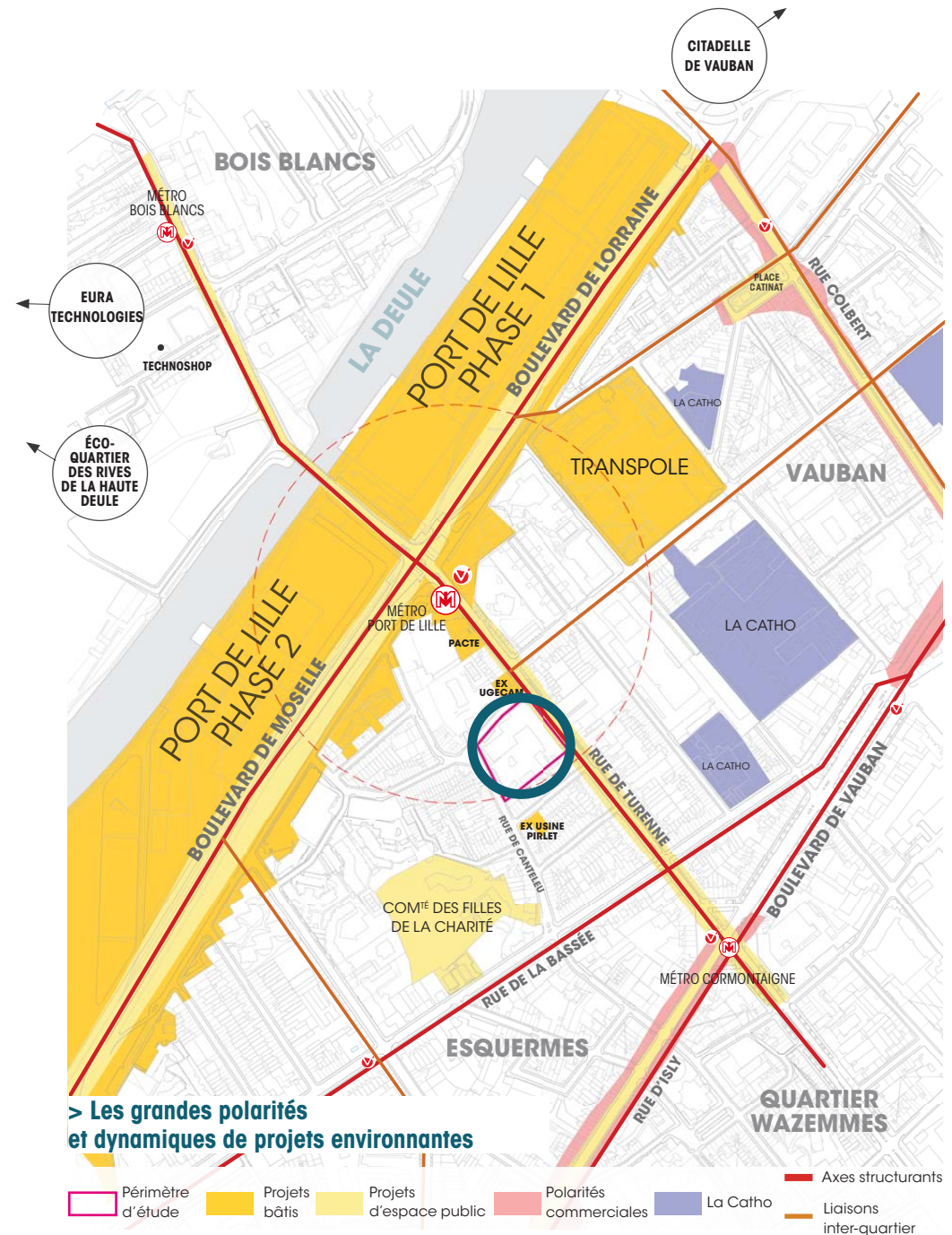
La rue de Turenne comme axe structurant Sud-Est / Nord-Ouest franchissant la Deule, de Lille Sud aux Bois Blancs / Lomme, Et comme articulation historique entre les quartiers Vauban et Esquermes

UN QUARTIER EN MUTATIONS, ENTRE DÊULE, UNIVERSITÉ ET CENTRE-VILLE

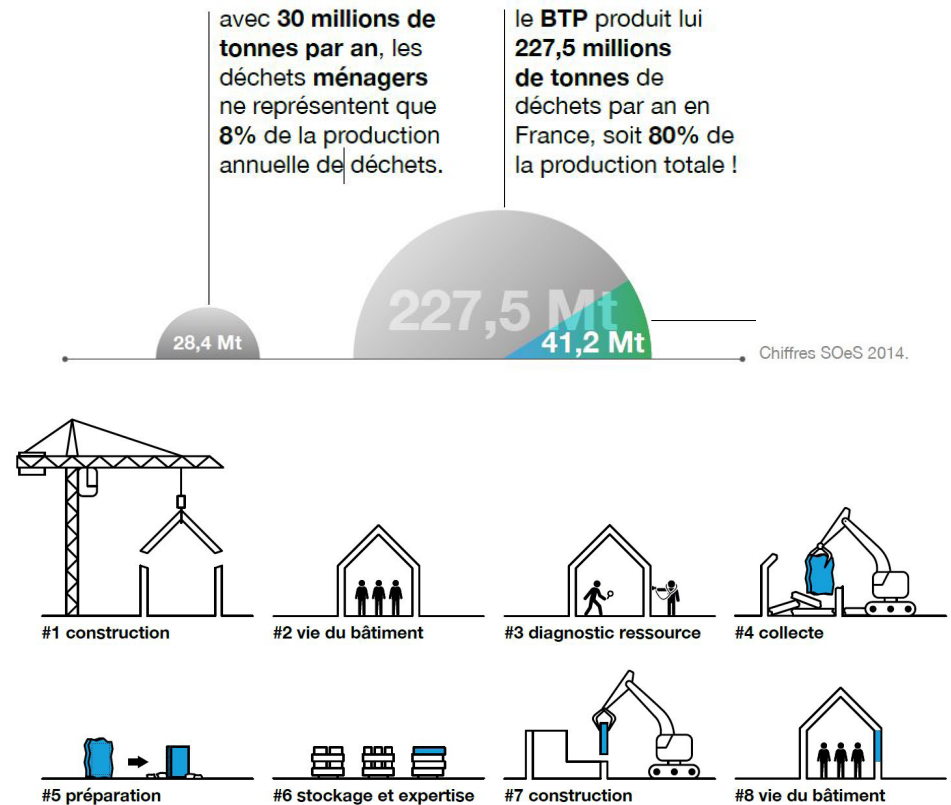
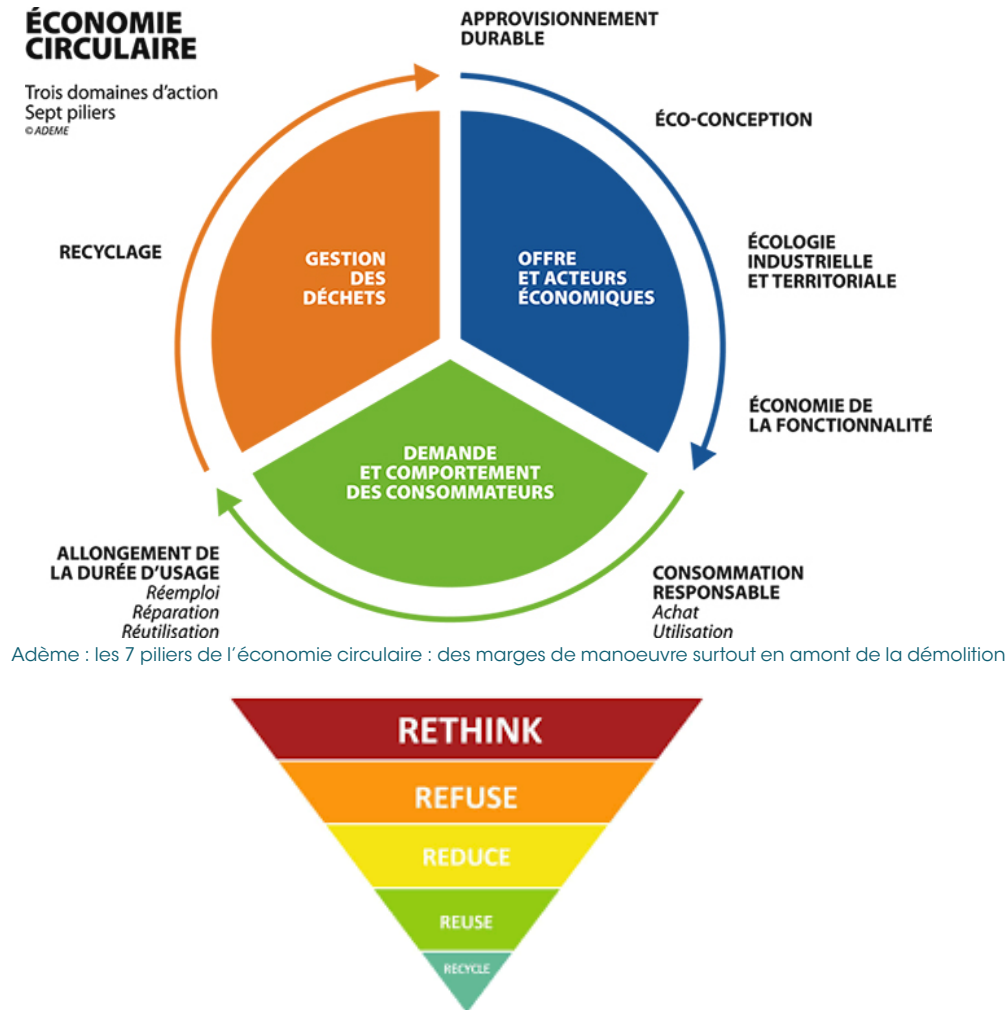
- > Le port de Lille et son projet "Un port au service de la Ville"
- > Le projet de requalification de la façade Vauban Esquermes sur la rive Est des boulevards - déjà quelques projets lancés, cf. Transpole
- > Les bords de Deûle, avec juste de l'autre côté du pont le quartier des Bois Blancs, et les dynamiques de l'éco-quartier des Rives de la Haute Deule et du pôle EuraTechnologies.
- > La Catho et sa "3ème révolution écologique, économique et énergétique live tree"
- > Les centralités commerçantes de quartier de Cormontaigne et Colbert à préserver



UNE DESSERTE OPTIMALE, À L'ÉPICENTRE DE DYNAMIQUES DE PROJET PORTEUSES : UN FORT POTENTIEL ET DE NOMBREUX PROGRAMMES POSSIBLES



ENJEU ENVIRONNEMENTAL: RECONVERSIONS / DÉMOLITION / RECYCLAGE / DES BÂTIMENTS ENCORE CAPABLES - SELON LES PROGRAMMATIONS



Bellastock : Pour une économie du réemploi des déchets

NB : La directive cadre sur les déchets 2008/98 impose un objectif minimum de 70% en poids de valorisation matière des déchets non dangereux du BTP

» **LE BTP RESPONSABLE DE 80% DE LA PRODUCTION TOTALE DE DÉCHETS EN FRANCE**

ENJEU D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES RÉHABILITATIONS POSSIBLES POUR LES BÂTIMENTS A, B ET C

UN ENSEMBLE DE BÂTIMENTS DES ANNÉES 70:

- > le **bâtiment B** avec son linéaire étiré et la trame réticulée de ses cadres de fenêtres carrés et saillants, mais une très grande longueur, une largeur bloquant le bâtiment A dans l'angle, et un pignon nord abrupt
- > le **bâtiment A** : une façade plus pauvre, et une position d'angle difficile, avec une grande hauteur et un retrait dégageant le pignon des bâtiments mitoyens
- > Le **bâtiment C** avec sa volumétrie puissante et sa 'box' en surplomb R+1, mais aussi une opacité un peu dure, et surtout une très mauvaise gestion du rapport à l'espace public
- > le **bâtiment D** : l'articulation et l'entrée du site, avec quelques détails de décoration intérieure typiques, une gestion des niveaux attentive, mais une intégration difficile des pignons des bâtiments B et C

- » > **DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ARCHITECTURALES NÉCESSAIRES, DES CONTRAINTES TECHNIQUES À EXPERTISER : PRÉSENCE D'AMIANTE?**
- » > **MAIS UN ENSEMBLE BIEN DESSINÉ, DES RÉHABILITATIONS POSSIBLES, ET UNE INSERTION PATRIMONIALE VALORISABLE DANS LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT**



ENJEU D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

UN RAPPORT À L'ESPACE PUBLIC À REDESSINER, MAIS LE POTENTIEL D'UN FUTUR JALON DANS LA TRAME VERTE

RUE DE TURENNES, UN RETRAIT DU FRONT À RUE D'ENVIRON 5M

- une haie arbustive taillée (troènes) linéaire valorisant mal ce retrait
- dégagement du pignon des bâtiments mitoyens
- d'**autres valorisations possibles** : **bâties** : balcons / loggias / secondes peaux / extensions en RdC / **non bâties** : plantations diversifiées, mais aussi dilatations ponctuelles de l'espace public

RUE DE SERVET ET RUE DE CANTELEU, UN RETRAIT > 6M :

- **L'angle Servet / Turenne** : une accroche potentielle mal valorisée (face à l'angle vitré du projet ex-Ugecam)
- **Pignon Nord du bâtiment B + pignon Est du bâtiment C peu urbains**
- **rue Servet** : poursuite du linéaire arbustif, puis poche de stationnement public en épis sous couvert arboré : **des marges plantées à réintégrer dans l'espace public?** NB : 2 arbres en alignement urbain, d'autres en arrière
- **Placette sur l'angle Servet / Canteleu: un beau potentiel?** avec un enjeu d'animation pour la façade du site (exposition Sud-Ouest), mais une très mauvaise gestion des limites privatives, avec multiplication des clôtures, aucune mise en valeur du surplomb de la 'box' R+1, puis nouveau retrait des clôtures avec poche de stationnement...

> COEUR D'ÎLOT LIBRE, OUVERT SUR LA RUE CANTELEU

- > **un espace en coeur d'îlot à préserver et à revégétaliser**, avec **un enjeu de perméabilité et d'infiltration**, quelques beaux sujets arborés ;
- > **un îlot potentiellement traversable?** Pas d'enjeu de désenclavement (îlot de taille mesurée), mais un enjeu de porosité, à mettre en rapport avec la future programmation du site, ainsi qu'avec des continuités potentielles vers la placette Canteleu et au-delà (cité Fauchille, Parc de la Communauté des Filles de la Charité, square de la rue Bailleux...)



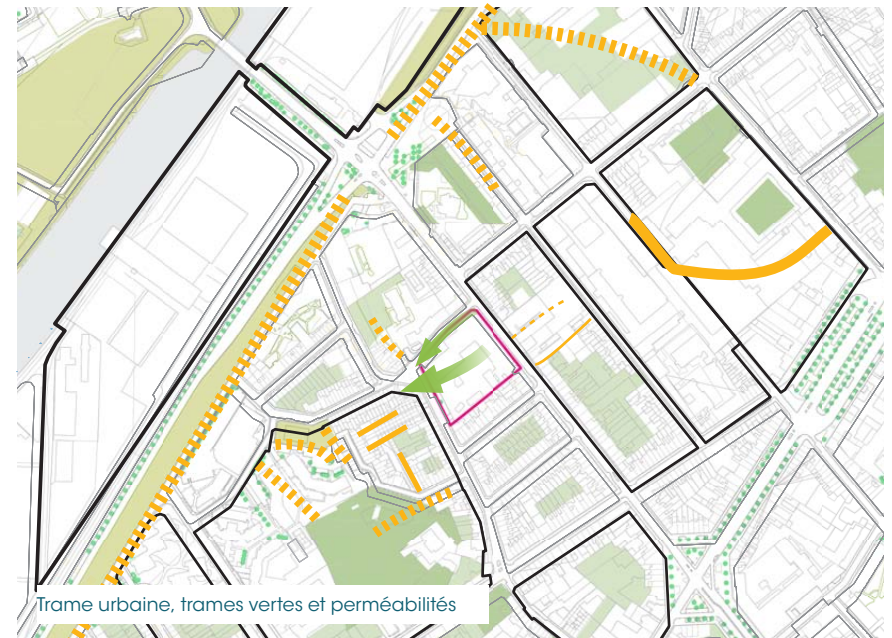
LA PLACE CANTELEU SERVET COMME NOUVEAU JALON DANS LA TRAME VERTE EN DEVENIR DU QUARTIER



Légende

- Façades revalorisables
- Pignons mal intégrés
- Retraits sous-valorisés
- Axe structurant Turenne
- Potentiel Angle Servet
- Potentiel placette Canteleu
- Potentiel porosités
- Potentiel terre perméable

ENJEU D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE



CRITÈRE PROGRAMMATIQUE ET CAPACITÉS DE RECONVERSION

DES RECONVERSIONS EN LOGEMENT POSSIBLES POUR LES BÂTIMENTS A ET B

BÂTIMENT A : SUIVANT BÂTIMENT B

déjà en logements, une réhabilitation et des extensions possibles

BÂTIMENT B : RECONVERTIBLE EN LOGEMENT,

Une largeur importante (16,20m) mais une structure librement modulable (poteaux de part et d'autre du couloir central) - soit une économie de structure importante

Moyennant une restructuration lourde pour garantir des logements traversants bien orientés (césures)
& l'enjeu d'une reprise des trames nord pour un autre rapport urbain sur l'angle Servet / Turenne

BÂTIMENT C : RECONVERSION EN LOGEMENT PEU OPTIMALE

Cf. notamment grandes hauteurs sous plafonds des RdC et R+1 (4m45, soit une SDP peu optimisée), + volume du niveau gymnase au R+2 (HSP 7.20m) + box + percements à faire en façade

BÂTIMENT D - RECONVERSION EN LOGEMENT PEU COHÉRENTE

Cf. définition du bâtiment comme entrée et articulation du site d'ensemble (+ rappel une intégration difficile des pignons des bâtiments B & C) > si pas de reconversion du site comme ensemble, démolition - reconstruction

BÂTIMENTS ANNEXES E : DÉMOLITION



POSITIONNEMENT

UN DOUBLE ADRESSAGE TURENNE / CANTELEU ET DES POTENTIELS À ARTICULER:
TERRITOIRE / QUARTIER, ACCESSIBILITÉ / TRAME VERTE, LOGEMENT / MIXITÉ



UN DOUBLE ADRESSAGE : UN ENJEU D'ARTICULATION?

Nord-Est: Côté Turenne = accessibilité, vitrine, gabarits urbains

Intégration urbaine possible : retrait / alignements, insertions / patrimoine traditionnel (en vis-à-vis avec le retrait du pôle Bricorama à explorer);

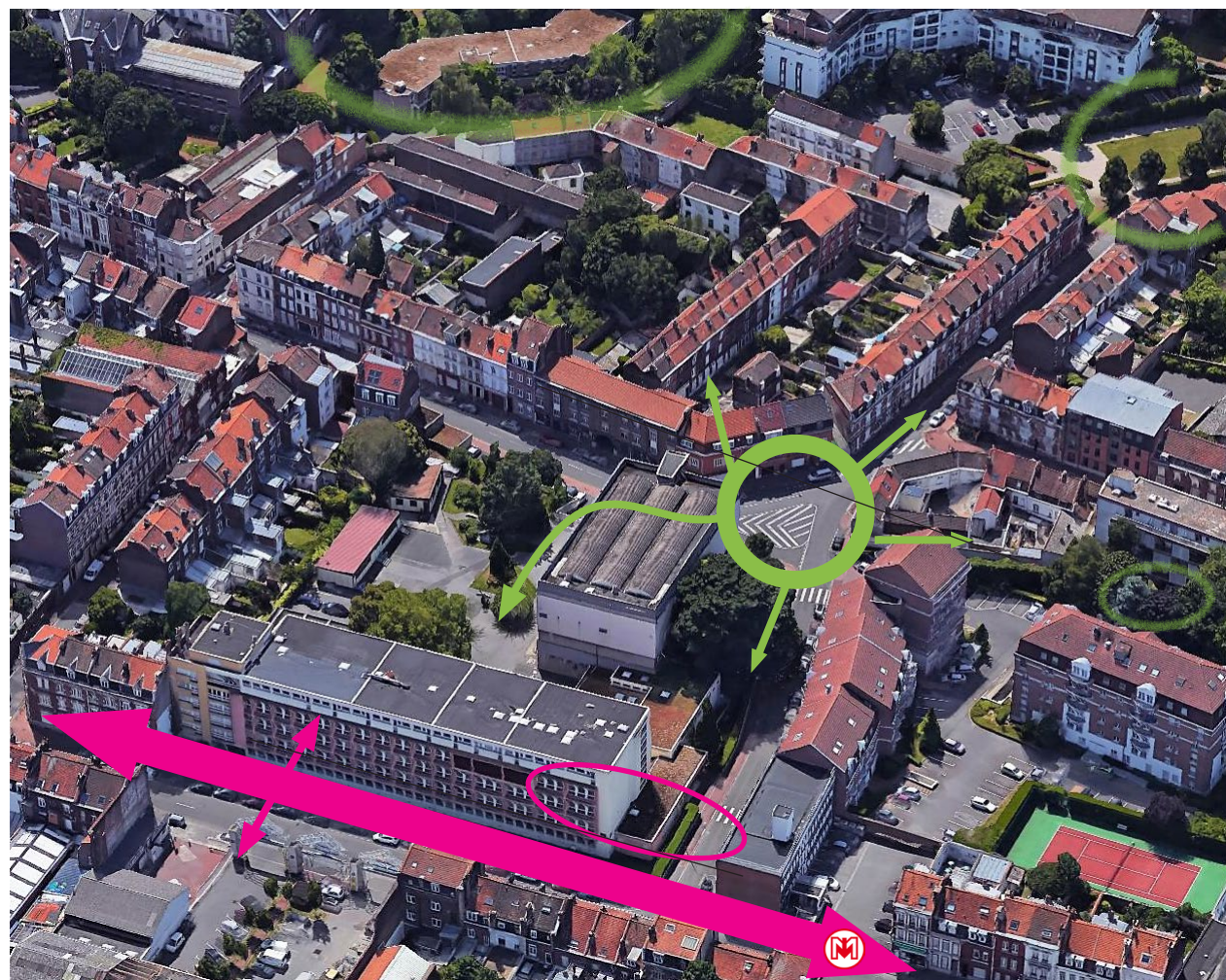
Sud-Ouest: Côté Canteleu = quartier, gabarits faubouriens, jalons d'espaces verts, avec un potentiel intéressant en direction du Sud, vers les vestiges des anciens bois d'Esquermes et l'îlot des Filles de la Charité, notamment à partir de la place Canteleu; (NB : double accès possible de chaque bâtiment à travers l'îlot)



UNE FORTE DEMANDE DE LOGEMENT MAIS PLUSIEURS VOCATIONS POSSIBLES : UN ENJEU DE MIXITÉ?

Un quartier support de nombreuses potentialités :

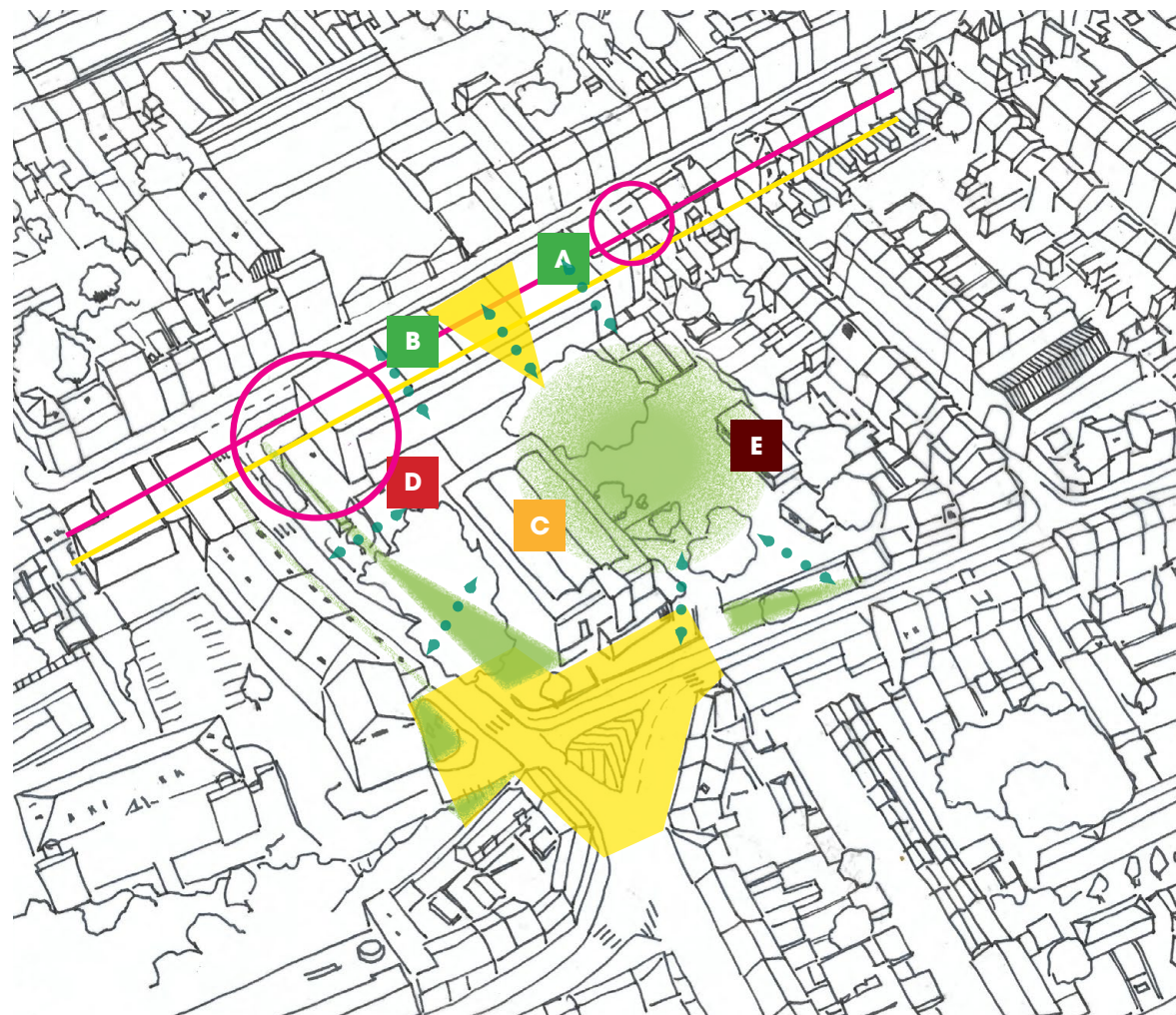
- une forte demande en logement : une programmation majoritaire
- mais des bâtiments conçus comme équipements, et de nombreuses vocations possibles : tertiaire, gymnase, restauration, tiers-lieux, ateliers, équipements de quartier, etc... avec une attention à porter aux équilibres et concurrences potentielles
- à l'exclusion de petites surfaces commerciales



SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

BÂTIMENTS CONSERVABLES ET PRESCRIPTIONS URBAINES & PAYSAGÈRES

- » **BÂTIMENTS CONSERVABLES : A ET B**
C, D ET E DÉCONSTRUITS
- » **REVALORISER LE RETRAIT D'ALIGNEMENT RUE DE TURENNE:** RECONSTRUCTION(S) OU EXTENSION(S) PARTIELLE(S) À L'ALIGNEMENT, ET/OU VALORISATION DU OU DES RETRAITS NON BÂTIS
- » **RECONSTRUIRE L'ANGLE TURENNE / SERVET**
SELON PROJET : DÉMOLITION DU BÂTIMENT D + DÉMOLITION OU REPRISE DE LA DERNIÈRE TRAME DU BÂTIMENT B
- » **REDÉFINIR LA PARCELLE POUR DÉGAGER DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS** SUR LES RUES M. SERVET & CANTELEU : **MARGES PLANTÉES** EN APPROCHE DU CARREFOUR ET **NOUVELLE PLACE CANTELEU**
- » **PRÉSERVER ET VÉGÉTALISER LE COEUR D'ÎLOT**
PRÉSERVATION DES ARBRES EXISTANTS EN COEUR DE SITE, DÉSIMPERMÉABILISATION + LIMITATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SÉPARATIVE (SAUF STATIONNEMENT ENTERRÉ + RDC) + DÉVELOPPEMENT DE PERCÉES VISUELLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC VERS LE COEUR D'ÎLOT (OUVERTURES DU FRONT BÂTI)
- » **VALORISER LE DOUBLE ADRESSAGE TURENNE / CANTELEU:**
TERRITOIRE & QUARTIER, ACCESSIBILITÉ & TRAME VERTE, LOGEMENT & MIXITÉ?



RUE DE TURENNE: RECONSTRUIRE L'ANGLE TURENNE/SERVET & RÉINVESTIR LE RETRAIT DE L'ALIGNEMENT

UNE GRANDE RUE DE LILLE

Principes de requalification proposés pour l'alignement rue de Turenne :

- > Choix du **maintien de la limite parcellaire actuelle**
- > **Reconstruction à l'alignement** et hauteurs autorisées = largeur de la rue de Turenne actuelle
- > Si réhabilitation des bâtiments existants : **Reinvestissement du retrait par des extensions bâties ponctuelles** (type loggias, terrasses) + **Revalorisation des espaces non bâtis maintenus** (végétalisation)
- > avec dans les 2 cas : prescriptions pour
 - **soigner le raccord aux immeubles mitoyens** (prise en compte des lignes architecturales dans le cas d'une reconstruction, et développement d'un projet ad hoc sur l'espace dégagé devant le pinon dans le cas d'une réhabilitation des bâtiments existants)
 - mettre en scène **un ou des accès vers l'intérieur de l'îlot**, par le dégagement de **percées visuelles** **sur la profondeur des jardins** intérieurs (au moins sur le niveau de RdC) et de **dilatation(s) ponctuelle(s) de l'espace non bâti** (nbre, positionnements & dimensionnements à définir librement + possibles continuités avec une traversabilité future de l'îlot Bricorama à réfléchir)
 - **reconstruire et valoriser l'angle Turenne Servet** face au futur projet Ex-Ugcam



LA PLACE CANTELEU SERVET: LE POTENTIEL D'UN NOUVEAU LIEU DANS LA VILLE AVEC UNE FAÇADE SUD-OUEST POUR LE SITE SERVET

UNE NOUVELLE PLACE DE QUARTIER

Principes de requalification proposés pour la place Servet / Canteleu :

- > **Redéfinition des contours** en intégrant la placette dégagée par la résidence des Jardins de Turennes et une partie de la parcelle Servet (à préciser selon parti retenu concernant la conservation ou démolition du bâtiment C gymnase restaurant): dimensionnements indicatifs de l'espace public de 1000 à 1250m² (selon projet retenu pour le bâtiment C), + 250m² en intégrant la placette d'entrée des Jardins de Turenne
- > **Redéfinition des chaussées** pour supprimer le giratoire et redonner l'espace aux trottoirs latéraux
- > **Renforcement de la végétation** - avec une palette d'inspiration ripisylve pour évoquer l'ancienne rive des marais d'Esquermes?
- > **Une façade Sud-Ouest pour le site Servet** à valoriser avec un programme ouvert au public : commerce, équipement, etc (quel que soit la parti retenu conservation du batiment C existant ou démolition reconstruction) ; NB : Quel que soit le recul, maintenir cohérence des hauteurs avec les hauteurs environnantes (max R+5?)



RUES SERVET ET CANTELEU : DES MARGES VÉGÉTALISÉES À RÉINTÉGRER DANS LA TRAME DES ESPACES PUBLICS

"EN APPROCHANT VERS LES ANCIENS MARAIS ET BOIS D'ESQUERMES"...

Principes de requalification proposés pour les rues de Servet et de Canteleu :

> **Un évasement progressif du domaine public** en approche de la place Canteleu Servet : rétrocession de 300 à 600m² côté Servet, et de 300m² côté Canteleu (hors place Canteleu redimensionnée) :

> **Une bande plantée se déployant** le long de la parcelle Servet redéfinie, intégrant autant que faire se peut les arbres existants (au minima les 2 arbres en alignement urbain?)

> NB : Réflexions sur la rue Servet : soit élargissement du domaine public uniquement à partir du milieu de la rue (si la place Canteleu n'a qu'une vocation résidentielle), soit élargissement dès le carrefour Turenne (si la place Canteleu doit accueillir un équipement par exemple) - et alors peut-être déployer la végétalisation plutôt sur le trottoir opposé, mieux exposé (rue à recalibrer) : A réintégrer également, la placette des Jardins de Turenne, et pour la rue Canteleu, le débouché de la cité Fauchille ; NB 2 : Hypothèses de stationnement latéral à étudier

> Vues depuis la rue de Turenne et depuis la rue de Canteleu en direction de la place : strate basse s'élargissant + bouquet des arbres conservés et plantés façon bosquets - avec depuis la rue de Turenne un contre-jour à valoriser par des feuillages légers, des graminées, etc)



LA COUR (3500M²) : UN ESPACE À PRÉSERVER ET REVÉGÉTALISER

UNE CONSTRUCTIBILITÉ EN LIMITE PRIVATIVE LATÉRALE À LIMITER

LA RESPIRATION DES COEURS D'ÎLOTS

Principes de requalification proposés pour la cour Servet:

> Porosité et perceptibilité des jardins intérieurs depuis la rue de Turenne et depuis la place Canteleu/Servet

- dans l'axe des façades Sud de la place Canteleu? en lien avec une hypothétique traversabilité de l'îlot Bricorama dans le futur?
- Percées visuelles sous porches hauts - voire césures si besoin (arbres)
- Traversabilité pour les résidents et usagers - traversabilité publique si programme y appelant

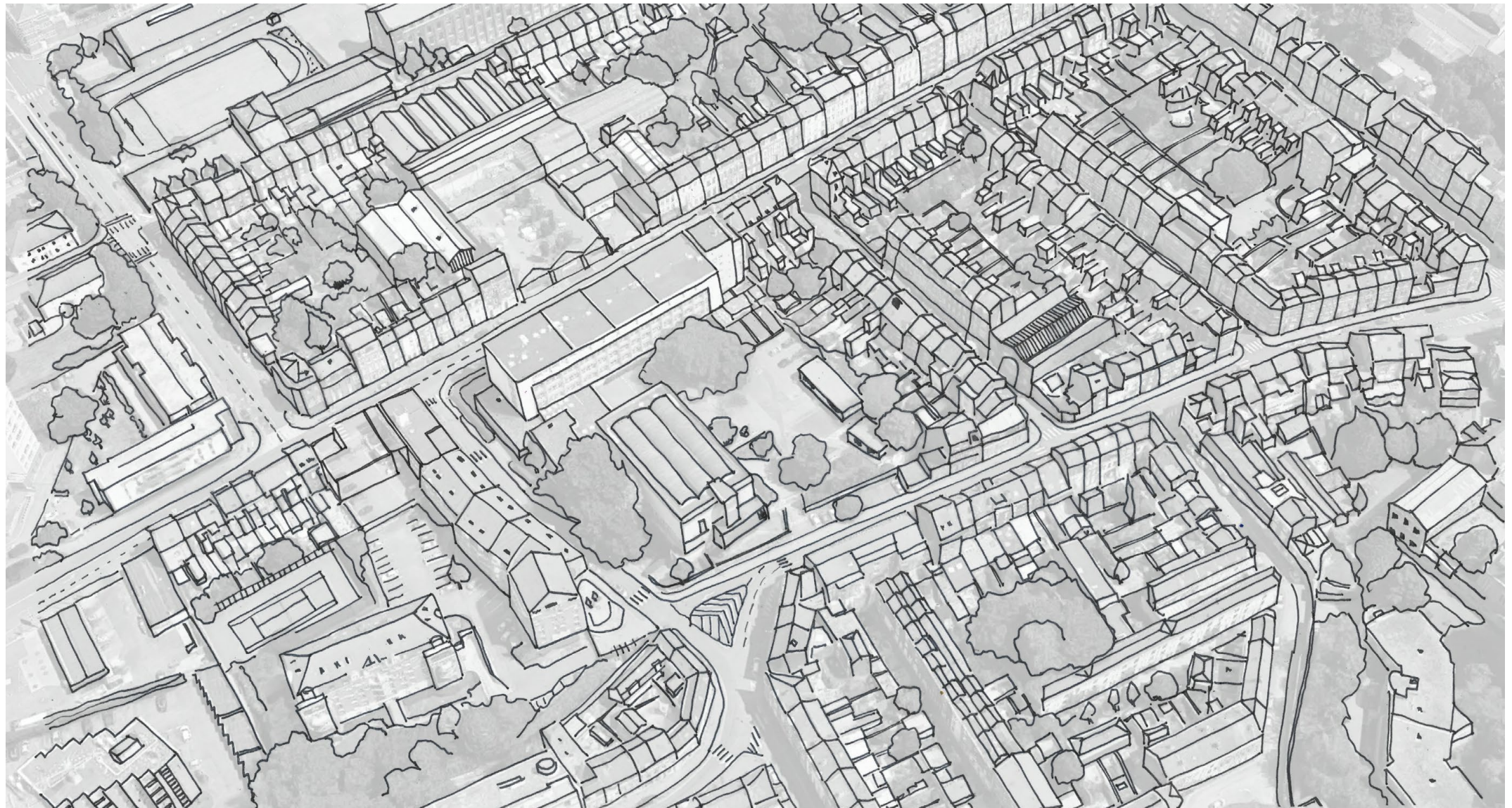
> Maximisation des espaces en pleine terre en coeur d'îlot et préservation autant que possible des arbres existants (platane)

> Limitation de la constructibilité en limite privative latérale (mitoyenneté avec les maisons de la rue d'Holbach)

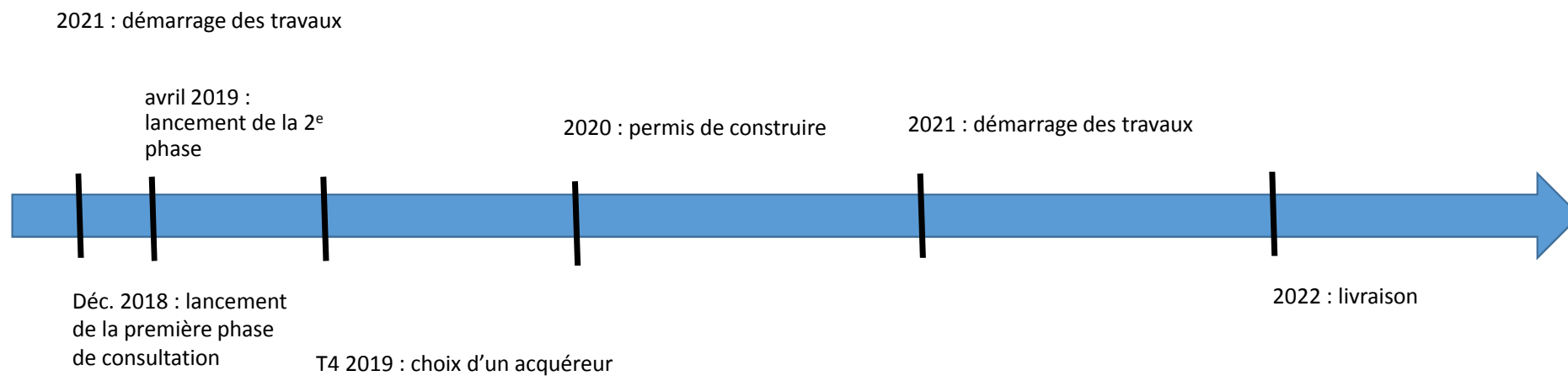
- possibilité de parkings en sous sol (accessibles depuis la rue de Canteleu, + si nécessaire depuis la rue de Turenne à voir)
- possibilité de bâtiments en RdC : parkings, ateliers, selon programmes
- en conservant au moins une perméabilité faune flore avec la bande des jardins arrières des bâtiments de la rue d'Holbach



BÂTIMENTS EXISTANTS



CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION





1, rue du Ballon
CS 50749 59034 LILLE CEDEX
Tél : +33 (0)3 20 21 22 23
Fax : +33 (0)3 20 21 22 99
www.lillemetropole.fr