



**HAL**  
open science

# Moulins-Lille, terrain d'aventure. La désindustrialisation comme processus de mutation paysagère et son incidence sur la maîtrise d'œuvre urbaine

Serge Koval, Dominique Mons

## ► To cite this version:

Serge Koval, Dominique Mons. Moulins-Lille, terrain d'aventure. La désindustrialisation comme processus de mutation paysagère et son incidence sur la maîtrise d'œuvre urbaine. [Rapport de recherche] 293/85, Ministère de l'urbanisme et du logement / Secrétariat de la recherche architecturale (SRA); Ecole nationale supérieure d'architecture de Lille et Régions Nord. 1985. hal-01890119

**HAL Id: hal-01890119**

**<https://hal.science/hal-01890119v1>**

Submitted on 8 Oct 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

293

Moulins-Lille  
terrain  
d'aventure



La désindustrialisation comme processus  
de mutation paysagère et son incidence  
sur la maîtrise d'oeuvre urbaine

Contrat N°83 012 89 00 223 75 01

MINISTERE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT  
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE  
SECRETARIAT DE LA RECHERCHE ARCHITECTURALE

LA DESINDUSTRIALISATION COMME PROCESSUS DE  
MUTATION PAYSAGERE ET SON INCIDENCE SUR LA  
MAITRISE D'OEUVRE URBAINE

MOULINS-LILLE TERRAIN D'AVENTURE

Ecole d'Architecture de Lille

Co-responsables de la recherche: Monsieur KOVAL Serge, architecte  
Madame MONS Dominique, géographe.

Rédaction.: Mme MONS Dominique  
M. KOVAL Serge

Cartographie.: M. VAUDET Eric

Reprographie.: M. DUCATEZ Alain, M. PICOT Georges

Dactylographie.: Mlle DUJARDIN Véronique  
Mme LAMBERT Catherine

Le présent document constitue le rapport final d'une recherche remise au Secrétariat de la Recherche Architecturale en exécution du programme général de recherche mené par le Ministère de l'Urbanisme et du Logement avec le Ministère de l'Industrie et de la Recherche. Les jugements et opinions émis par les responsables de la Recherche n'engagent que leurs auteurs.



La désindustrialisation est un des facteurs de mutation paysagère spécifique des villes et nébuleuses urbaines de l'Europe du Nord-Ouest dont la richesse est née au XIX<sup>e</sup> siècle de l'exploitation houillère et de l'industrie textile. La dynamique d'élaboration du paysage repose autant sur le jeu des différents acteurs à l'aménagement du territoire que sur l'héritage morphologique de la ville. La tendance actuelle à la banalisation et à "l'urbanisation" des paysages industriels, pose le problème du passage d'un système spatial à un autre: en effet, les typologies établies dans les régions industrielles n'ont guère de rapport avec les éléments constitutifs de la ville traditionnelle. A la disparition quasi complète d'une évolution urbaine liée à une forte poussée économique de type libéral, succède une maîtrise d'ouvrage concertée de l'urbanisation où les édiles locaux jouent un rôle prépondérant. En ce sens, le système spatial qui se met en place, est opposé à celui des XIX et début XX<sup>e</sup> siècles. Cependant, la coexistence de ces deux systèmes d'élaboration de la ville se traduit dans le paysage par des solutions formelles souvent incohérentes et inachevées, peu génératrices d'urbanité: la tendance est à la production d'un espace hybride, qui n'est plus orientée par la dynamique industrielle, qui n'est pas perçue comme réellement urbain, qui n'a pourtant rien de comparable à un tissu de banlieue. Par l'intermédiaire d'un regard critique sur la nouvelle production paysagère urbaine issue d'un repli économique, il s'agira de définir le rôle des nouveaux partenaires et acteurs, de mesurer le poids de l'histoire, de considérer "l'À Présent du Passé" dans l'élaboration d'un projet urbain. La désindustrialisation entraîne la décomposition du paysage urbain issu de processus économiques dominants. A l'espace urbain appréhendé comme une résultante de rapports de force extérieurs au domaine spatial et dont la dynamique est essentiellement économique et spéculative succède la nécessité d'un projet urbain concerté.

- La référence aux traces de l'histoire dans l'espace, par l'intermédiaire d'une analyse urbaine,

- L'évaluation des forces en présence actuellement par une étude quantitative et qualitative des mutations urbaines de type économique et fonctionnel,

- La prise en compte des solutions formelles adoptées par les différents acteurs publics ou privés de l'évolution urbaine en rapport avec les idéologies et les doctrines en cours,  
sont les trois axes de recherche et d'intérêt qui devraient nous permettre de mieux comprendre la mise en forme d'un paysage urbain nouveau dans les régions de vieille industrie.

Afin de tester cet essai d'éclairage nouveau sur les problèmes et projets urbains issus d'une récession/mutation économique, nous exposerons l'exemple d'un quartier industriel d'une grande ville du Nord, actuellement capitale régionale: le quartier de Moulines à Lille.

## LE CAS DE LILLE

Quels sont les principaux partenaires au dynamisme urbain, à cette restructuration, qui selon les quartiers, depuis les années 60-70, prend des caractéristiques et une ampleur différentes?

Le nouveau paysage urbain est-il le résultat d'une politique urbaine cohérente ou au contraire d'actions au coup par coup effectuées sans plan d'ensemble et en fonction d'intérêts divergeants? que se soient les actions de l'Etat Central par le biais des organismes d'aménagement régional, des représentants élus locaux au niveau de la Communauté Urbaine ou de la Municipalité, ou des acteurs économiques privés, membres de la Chambre de Commerce et d'Industrie, ou promoteurs isolés ou associés, chaque intervention sur le tissu urbain sous-tend une réflexion sur la ville et son devenir, que celle-ci soit exprimée clairement par des déclarations d'intention, ou implicite. Mais il y a des contradictions entre les choix des différents participants au réaménagement urbain et à l'intérieur même des groupes en présence, des tendances divergeantes obligent à des "compromis" pour l'application de certains choix urbanistiques ou économiques.

## LES ACTEURS DU REAMENAGEMENT URBAIN

"L'organisation de la Cité par les documents d'urbanisme".

- Lille, métropole d'équilibre

A partir de la décision, gouvernementale d'instances en France des métropoles d'équilibre contrebalançant la centralisation excessive sur Paris, le premier "Plan d'aménagement régional de Lille-Roubaix-Tourcoing" est établi en 1964 par Henri BERNARD sur l'initiative du Ministère de la Construction.

Depuis les projets d'urbanisme municipaux de l'Entre-deux guerres (Plan Dubuisson de 1928 et ses remaniements sous la Municipalité de Roger Salengro), c'est un des premiers plans d'ensemble qui tend à replacer la commune de Lille dans son contexte urbain et à redéfinir son rôle de Centre d'une agglomération urbaine élargie.

Suite à la "Mission Bernard", se crée dans les locaux de la Direction Départementale de l'Équipement en 1966, l'atelier d'Urbanisme de la Métropole Nord, chargé d'élaborer le "Livre Blanc de la Métropole", puis le S.D.A.U et enfin le Plan d'Occupation des Sols. Après le vote de la loi d'Ori-entation foncière en 1966, l'Atelier d'Urbanisme devient, au sein de l'orga-nisation administrative de la Communauté Urbaine (CUDL), l'Agence d'Urba-nisme de l'Agglomération Métropolitaine (A.U.A.M), composée paritairement de représentants de l'Etat et de représentants des collectivités locales et qui fonctionne jusqu'en 1977.

Les différents documents d'urbanisme: Livre Blanc, S.D.A.U, P.O.S fixent les principales orientations de la planification urbaine régionale et le rôle de Lille au sein de la communauté urbaine.

Trois grands objectifs se dégagent de la lecture de ces documents:

- L'acceptation de la récession des deux industries régionales traditionnelles: mine et textile,
- Le pari tertiaire: "Pour un Centre Directionnel au coeur de Lille",
- Faire de la Métropole Nord, un carrefour des grands moyens de communi-cation européen.

- Les propositions du P.O.S

Le Plan d'Occupation des Sols de Lille est donc établi en fonction d'une planification globale de l'Aire métropolitaine.

Il tend à renforcer et à faciliter en même temps la désindustrialisation de la Ville-Centre et sa tertiarisation. Il doit néanmoins tenir compte des procédures d'urbanisation en marche et ne pas trop contrarier les forces libérales d'investissement tant au niveau d'activités qu'au niveau logements.

Ainsi, le P.O.S propose la constitution "d'une zone centrale métropolitaine", excédant de beaucoup les limites du noyau historique. Il veut créer dans la Ville-Centre les conditions d'un renouveau de l'habitat et des activités après éviction des grandes industries. Des procédures de Z.A.D sont instituées dans les secteurs les plus atteints par le "pourrissement". Néanmoins, des activités secondaires sont maintenues et même renouvelées en fonction des grands axes de communication reliant Lille à sa région et à l'extérieur, tandis que le territoire périphérique est soit réorganisé, soit nouvellement investi par l'urbanisation et ses différentes composantes (tant habitats qu'activités).

Les processus spontanés de tertiarisation de la Ville-Centre de l'agglomération urbaine sont confirmés et soutenus par le P.O.S:

- Un coefficient d'occupation des Sols élevé en centre-ville est d'emblée un parti-pris de "rénovation des centres" par modifications fondamentales des éléments bâtis.
- La prise en considération du mouvement conjonctuel de désindustrialisation est un prétexte à des mutations profondes dans l'orientation économique et démographique de certains quartiers.
- Dans la mesure où Lille doit apparaître comme un noeud de communications régionales, la ceinture de communications doit être renforcée et doublée d'une zone industrielle profitant de ses infrastructures.

C'est donc à partir d'une organisation existante et héritée de l'histoire de la ville que le P.O.S essaie de réaménager l'espace urbain en fonction d'une politique urbaine régionale. Il ne s'agit pas de créer les conditions d'une véritable rénovation centrale de l'aire métropolitaine, mais bien au contraire de détourner certaines tendances, tel le pourrissement de certaines zones ou la perte de dynamisme économique de certains autres par réinjection d'habitats ou de services et de confirmer ou accentuer la centralité de Lille par "la vertu de son centre".

Mais il resterait à définir dans la politique gouvernementale, les enjeux recherchés par la création à la même période de la Ville Nouvelle de Lille-Est, nouveau centre de logements neufs mais aussi de services et d'activités non polluantes...

- Les élus et l'application d'une politique urbaine.

Face au "pari tertiaire" décidé par les instances gouvernementales et accepté et soutenu par les représentants élus de la Communauté Urbaine, la municipalité va tenter un équilibrage entre les nouveaux objectifs économiques et ses objectifs sociaux de mairie socialiste.

- Eviter la flambée des prix du sol en centre-ville à cause de l'arrivée massive du secteur tertiaire,

- Retenir à l'intérieur de la ville la population et en particulier, les classes populaires déportées vers la périphérie en même temps que leur lieu de travail,

- Prendre une part active à la tertiarisation tout en respectant les données fondamentales de la structure communale, tels sont les buts de la politique municipale.

L'acceptation de la tertiarisation.

Lille accepte son rôle de centre de la Métropole et de Centre Régional:

- Les aides municipales à la création du Centre Directionnel jusqu'en 1977,
- La prise de position pour le Diplodocus puis la reprise du projet par "le Nouveau Siècle", la volonté de faire aboutir l'édification du nouveau centre culturel en Secteur Sauvegardé, à savoir l'Ilôt Comtesse, l'ouverture de grands parkings souterrains dans le centre de Lille (Carnot, République, Nouveau Siècle),
- L'aménagement de nombreuses rues commerciales en voies piétonnes... en sont autant de preuves.

Le projet en septembre 1979 de faire réhabiliter une tour de logements, HLM des années 60, la Tour Bertrand, Boulevard de Belfort, pour la convertir en un ensemble de bureaux, est aussi un soutien à la politique de tertiarisation. Mais, on voit par cet exemple que le tertiaire promu par la municipalité ne concerne pas seulement les instruments de la centralité métropolitaine; C'est aussi un moyen de réinjection d'activités économiques dans les quartiers les plus touchés par la désindustrialisation ou le marasme économique.

De même, l'implantation de succursales administratives et de services publics a un rôle direct sur la revitalisation des secteurs vieillissants:

- Centre de Sécurité Sociale et Centre de la Caisse d'Epargne à Moulins,
- Réaménagement des abattoirs plutôt que leur transfert dans le Vieux Lille...

Mais plus encore, c'est la volonté déclarée de renouveler le cadre de vie de la population par la création ou la rénovation des équipements collectifs:

- Multiplication des mairies-annexes,
- Création de nouveaux centres de loisirs: piscine olympique, stades, maisons de jeunes...

#### La lutte contre la spéculation foncière et ses effets.

En utilisant au maximum son droit de préemption sur la vente des terrains et immeubles situés sur le sol communal, la ville de Lille tente un essai de municipalisation des sols qui a pour but de freiner la spéculation foncière dans la ville centre.

Ainsi, la constitution de nombreuses réserves foncières est à mettre à l'actif de la municipalité; mais le dynamisme urbain en est d'autant freiné et avec lui, ses répercussions économiques.

Cependant, la multiplication des achats municipaux surtout depuis 1975, a eu pour effet, la chute des prix du sol en centre-ville. Le deuxième effet non négligeable et plus lent à apparaître est le frein ainsi apporté à la désindustrialisation: il devient en effet, plus rentable de réutiliser le patrimoine industriel en place.

#### Une politique prioritaire: l'habitat social.

C'est par l'intermédiaire de l'OPHLM et la production massive de logements sociaux qu'apparaît le mieux, l'originalité de la politique municipale. Si les différentes opérations réalisées de 68 à 85 sont surtout périphériques au territoire communal, le logement social n'est pas relégué aux confins des communes suburbaines: un effort est fait pour garder dans la ville une population moyenne et ouvrière malgré le départ des activités secondaires et la création de zones de rénovations impliquant le départ de population en place.

- L'action de la Chambre de Commerce et d'Industrie et les promoteurs privés.

Le rôle de coordination et de gestion des initiatives privées de la Chambre de Commerce et d'Industrie est remarquable autant pour le dynamisme commercial, le renouveau et la promotion des bureaux, qu'au niveau de la construction du nouveau parc de logements.

La prise de position de la Chambre de Commerce et d'Industrie face à la politique de tertiarisation:

La Chambre de Commerce et d'Industrie est à la base de la diffusion dans Lille de nombreuses surfaces de bureaux. Mais la part réservée à la gestion d'entreprises régionales et locales est très faible ne serait-ce qu'à cause du prix de revient de tels bureaux.

Elle prône, pour le commerce, un centre "concentré", une armature commerciale hiérarchisée, le développement et la spécialisation du centre historique. Pour cela, elle demande des parkings, des rues piétonnes... et tout élément permettant un essor commercial: il ne doit y avoir qu'un seul centre commercial d'intérêt régional qui regroupe l'essentiel de commerces rares et de luxe. Mais en même temps, les réalisations d'hypermarchés périphériques et de leurs galeries marchandes liées aux voies de communications rapides ou à la ville nouvelle se multiplient. La ségrégation commerciale en est d'autant plus accentuée: si la spécialisation des commerces centraux est déjà accomplie en rapport avec les prix du sol urbain et la nécessité d'un chiffre d'affaire élevé, les commerces des centres secondaires sont atteints par la concurrence périphérique et n'ont d'autres solutions que se spécialiser ou disparaître.

- La politique du logement.

Créer des logements locatifs de qualité dans le centre-ville pour attirer une population de cadres et d'employés du tertiaire, a été la ligne directrice des différents promoteurs privés. Mais l'obligation de rentabiliser le prix du sol urbain, entraîne la création de petits logements pour une population "jeune et dynamique" mais par là même instable. De plus le désir d'attirer une certaine clientèle entraîne une implantation très sectorisée: il faut éviter les zones en pourrissement mais aussi le noyau tertiaire, les zones d'intervention foncière et d'aménagement différé afin de s'assurer de la rentabilité des opérations.

Ainsi, à Lille, les différentes facettes du réaménagement urbain, correspondent aux différents choix des intervenants et aux différentes possibilités d'investissement face à un tissu urbain constitué et inégalement entretenu.

S'il existe une cohérence dans les objectifs: à savoir la tertiarisation et la rénovation du parc de logements, il existe aussi une logique dans l'apparente incohérence du réaménagement lillois et la nouvelle utilisation du sol: elle est à rechercher dans les tensions et les luttes entre privé et public et les marges de manoeuvres possibles des uns ou des autres.

Quant au rôle effectif des usagers dans l'aménagement de la ville, il n'apparaît ici qu'indirectement, comme un électorat potentiel ou à ménager, comme des forces d'argent à prendre nécessairement en compte; les individus isolés ou groupés en association de défense n'ont que peu d'impact sur les décisions ou propositions de maintien ou transformation des lieux urbains.

Il s'agit en fait de phénomènes ponctuels passés sous silence ou au contraire pronés à titre exemplaire par les différentes forces en présence.

## LE CHOIX DE MOULINS-LILLE COMME TERRAIN D'EXPERIMENTATION

Spécificité de Lille dans la Métropole Nord.

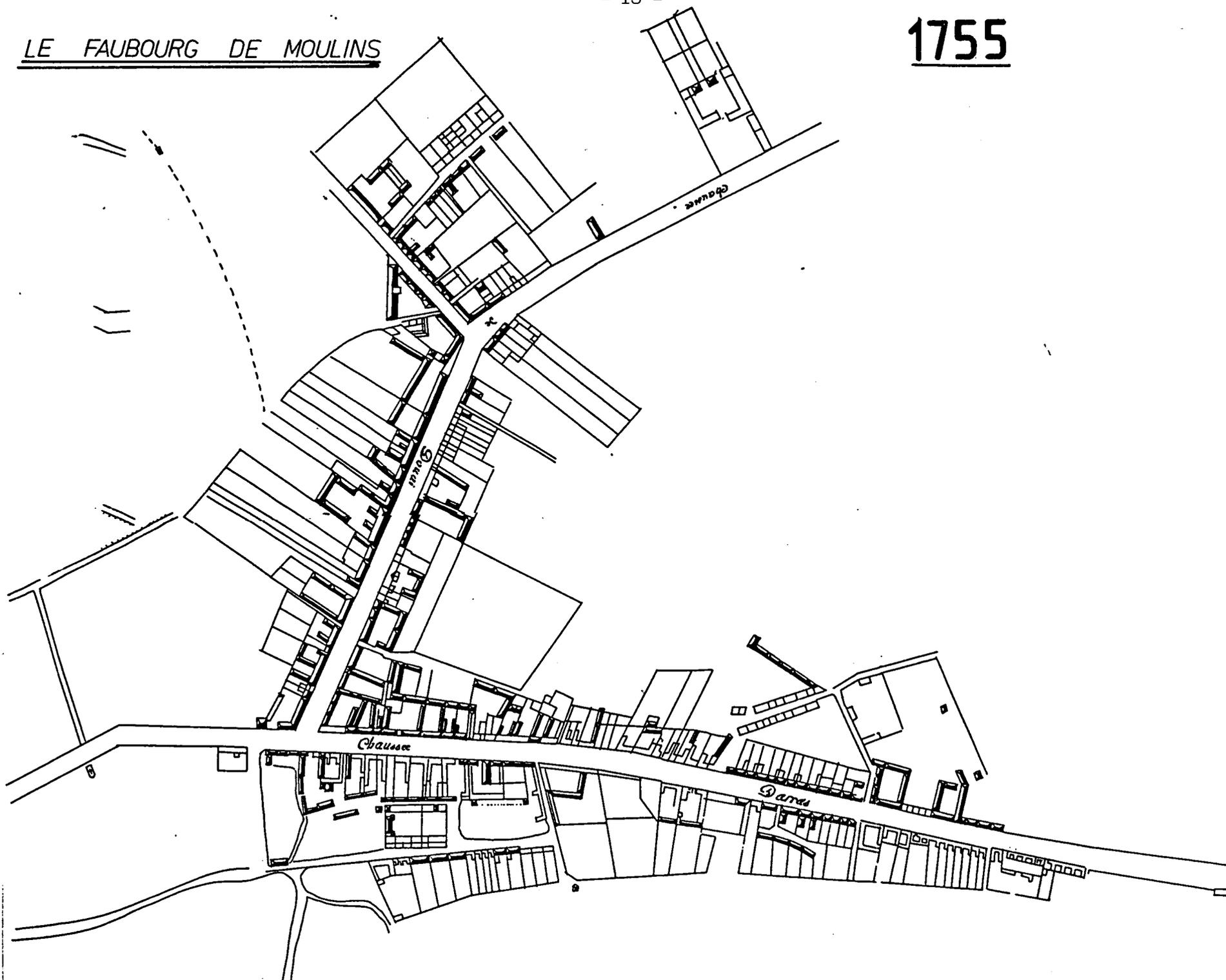
L'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing est issue pour une large part de son espace urbanisé, de la période industrielle (XIX<sup>e</sup> et première partie du XX<sup>e</sup>). La désindustrialisation touche actuellement la totalité du tissu urbain: les locaux de production mais aussi l'habitat et les équipements qui y étaient associés sont progressivement abandonnés et font place selon les cas, à des zones de friches ou de restructuration par rénovation ou réhabilitation.

Le choix du quartier dit de Moulins-Lille n'est cependant pas aléatoire dans un tel contexte: Lille en tant que ville-centre de la conurbation (la communauté urbaine comporte en effet 89 communes) a connu une accélération dans ses processus de mutations urbaines depuis 1966; la nécessité d'une forte tertiarisation de la métropole d'équilibre de la Région Nord-Pas-de-Calais a joué un grand rôle dans la reconversion de Lille de grande ville industrielle en capitale régionale - Roubaix et Tourcoing n'ont pas bénéficié de la même dynamique et par conséquent, les solutions à la revitalisation urbaine après la fermeture ou le transfert des industries ne sont pas de même nature -

Cependant Lille n'est pas une ville homogène dans sa structure et le phénomène actuel de tertiarisation n'affecte pas également tous les quartiers: selon leur proximité du centre-ville, selon leur intégration ou non au Lille intra-muros de Napoléon III selon les potentialités de la trame urbaine en place, à accueillir de nouvelles activités ou à fixer une population..., une sélection des lieux s'opère par le jeu des acteurs du dynamisme urbain.

1755

LE FAUBOURG DE MOULINS



Une présentation du quartier de Moulins par rapport à la ville de Lille devrait permettre de comprendre l'élaboration du paysage urbain et de définir les éléments statiques et dynamiques qui ont présidé à sa forme et président à sa restructuration actuelle.

Elaboration du paysage urbain dans le quartier lillois de Moulins.

Trois étapes du développement de Moulins ont permis le façonnement de la trame urbaine actuelle:

- La période pré-industrielle et le développement d'un faubourg le long des voies d'accès à la ville fortifiée de Lille,
- La période d'industrialisation et l'apparition de la commune autonome de Moulins,
- Le moment de l'intégration de la commune de Moulins à Lille, ville agrandie par décret de Napoléon III en 1858, selon un "plan d'agrandissement et d'embellissement".

A chacune de ces étapes, le rapport à la ville puis au centre-ville, les types d'activités, les modes d'appropriation du sol ont eu une incidence sur la forme urbaine.

Le faubourg des Malades.

Jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle, Lille, enfermée dans ses remparts et protégée par la citadelle que Vauban a érigé en 1667 après la prise de la ville par Louis XIV, domine une région agricole et maraîchère.



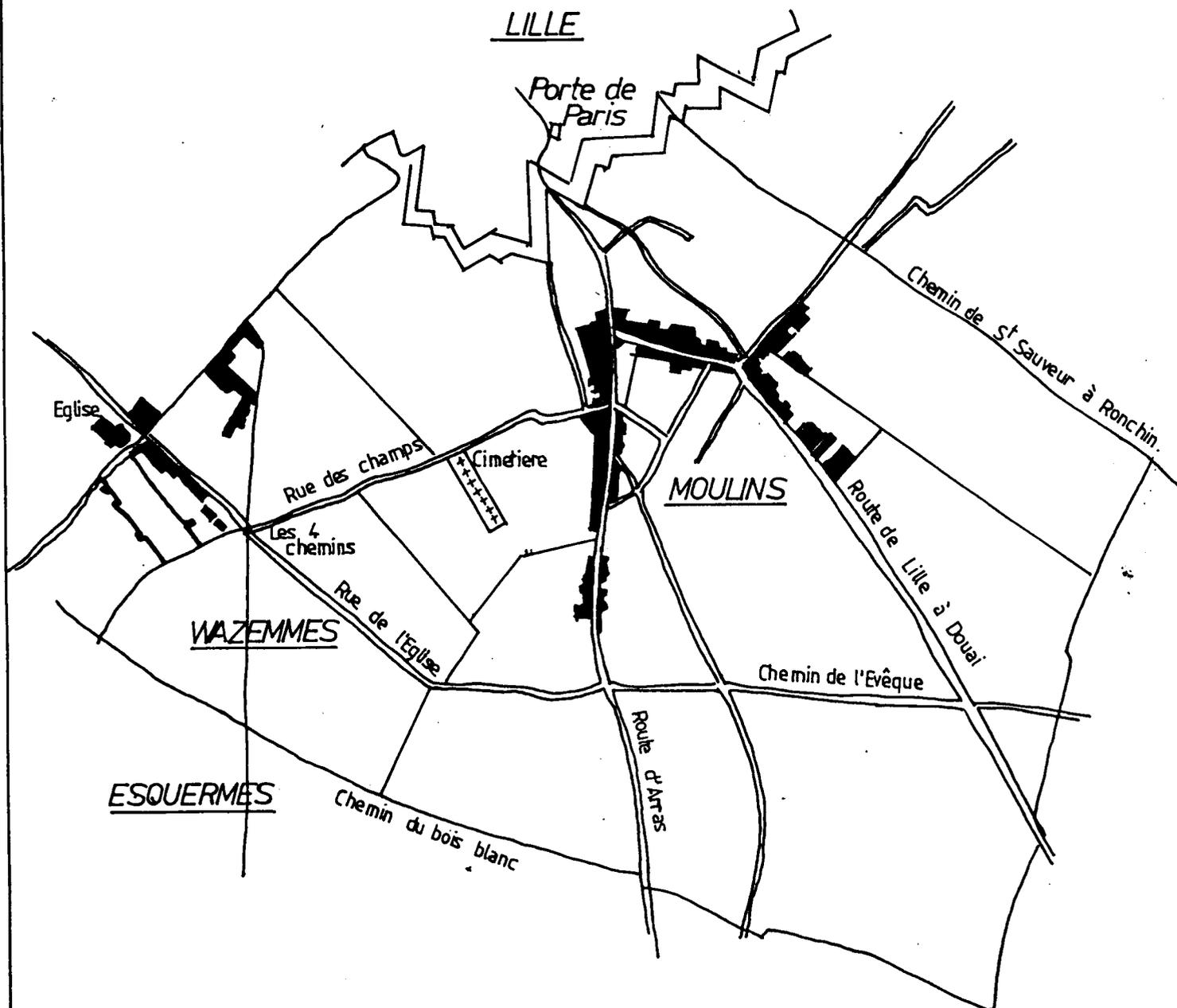
— Maisons rurales du faubourg des Malades.



~ Maisons de faubourgs, le long des grandes voies d'accès à Lille

Page 17  
manquante sur le rapport

LE FAUBOURG DE MOULINS



Esquermes et Wazemmes sont les deux communes au Sud qui ont une partie de leur territoire en pâtures et marécages. Plus on va vers l'Est, plus on monte sur des terrains plus secs, en quittant les alluvions et les sables pour retrouver une assise calcaire. Cette légère dénivellation dans le relief de la zone Sud de Lille, (on passe de 18m dans la vallée à 24m au faubourg des Malades), va déterminer la vocation de ce faubourg que l'on dénommera le faubourg de Moulins dès le XVIII<sup>e</sup> siècle.

Vingt sept moulins à vent sont dénombrés en 1708. Soixante existent dans le triangle entre les routes d'Arras et de Douai en 1769. On en compte 277 en 1804 dans les environs immédiats du hameau. Ce sont des moulins à moudre le blé, à fouler le drap, à presser les plantes tinctoriales, à moudre les graines oléagineuses (colza et oeillette). La prolifération de ces activités de meunerie spécialisée va rapidement transformer le paysage du faubourg. Moulins devient le marché à huile le plus important de la région du Nord. Un nombre important d'ouvriers (850 vers 1800) est employé dans la meunerie, tandis que les négociants lillois fournissent du travail à domicile à plusieurs centaines de confectionneuses ou "Sarautières". L'habitat se développe le long des anciens chemins vicinaux entre la route d'Arras et la route de Douai. Peu à peu, ce faubourg horticole va devenir un faubourg "usinier": le "petit Wazemmes" accueille les activités d'ateliers industriels qui ne peuvent se loger dans Lille-intra-muros: des négociants lillois propriétaires de vastes terrains à la périphérie de la ville et des ruraux prêts à se convertir à l'industrie naissante en délaissant leur moulin pour la machine à vapeur, vont en une petite trentaine d'années transformer le paysage du faubourg des Malades en une agglomération industrielle.



Maison de maître de l'industriel Courmont, ce bâtiment abrite aujourd'hui la mairie-annexe de quartier de Moulines-Lille.



Rue Courmont  
Maisons ouvrières, adossées aux constructions d'intérieur d'îlot  
4m de façade,  
3m de profondeur.

La commune autonome de Moulins.

On dénombre 2746 habitants dans l'ancien hameau de Wazemmes en 1832. La dimension démographique est urbaine. Il est donc décidé en 1833 de créer une commune à part entière qui se détache de Wazemmes et devient les Moulins en 1833 puis Moulins-Lille, en 1849. Sur ce territoire indépendant, de 274 hectares, la population va augmenter progressivement (4417 habitants en 1850, 7419 en 1856), au rythme de l'installation des ateliers industriels, de la fermeture des moulins proprement dits, de l'arrivée d'une population immigrée, principalement belge.

Une structure urbaine va se mettre en place rapidement: la logique d'organisation de la nouvelle ville résulte de deux facteurs:

- La rencontre, sur le nouveau territoire communal, d'un faisceau de routes de transit plus ou moins importantes de Lille vers les villages avoisinants ou les grandes villes régionales situées plus au Sud (Rue de Douai, Rue d'Arras, Rue de Valenciennes, Rue de Thumesnil, Rue de Wattignies, Rue de Wazemmes...).

- La répartition de la propriété foncière entre quelques grandes familles, qui d'abord intéressées à la culture maraichère, ou de fibres végétales, se convertissent à l'industrie en modifiant l'utilisation du sol de leurs terrains: les Wallaert, les Courmont, les Barrois...

Ainsi, aux premiers temps du développement de Moulins, deux types d'espaces sont valorisés par les nouvelles implantations urbaines:

- Les bourgeois se logent le long des anciens axes et se font construire de grandes maisons jouxtant des habitations de faubourg dérivées de l'habitat rural et des entrepôts.

1850

LA COMMUNE DE MOULINS

LILLE

Porte de Paris

Fort

Gare de Fives

Les 4 chemins

Rue de Moulins

Chemin d'Antras

Route

Rue du F<sup>oy</sup> de Valenciennes

WAZEMMES

rue lamartine

rue de wallonnes

rue de la plaine

rue P. de Lomines

rue de Trevis

Imperiale

R. Paris

rue de la Bastille

Rue

rue de

rue burton

rue de

Rue

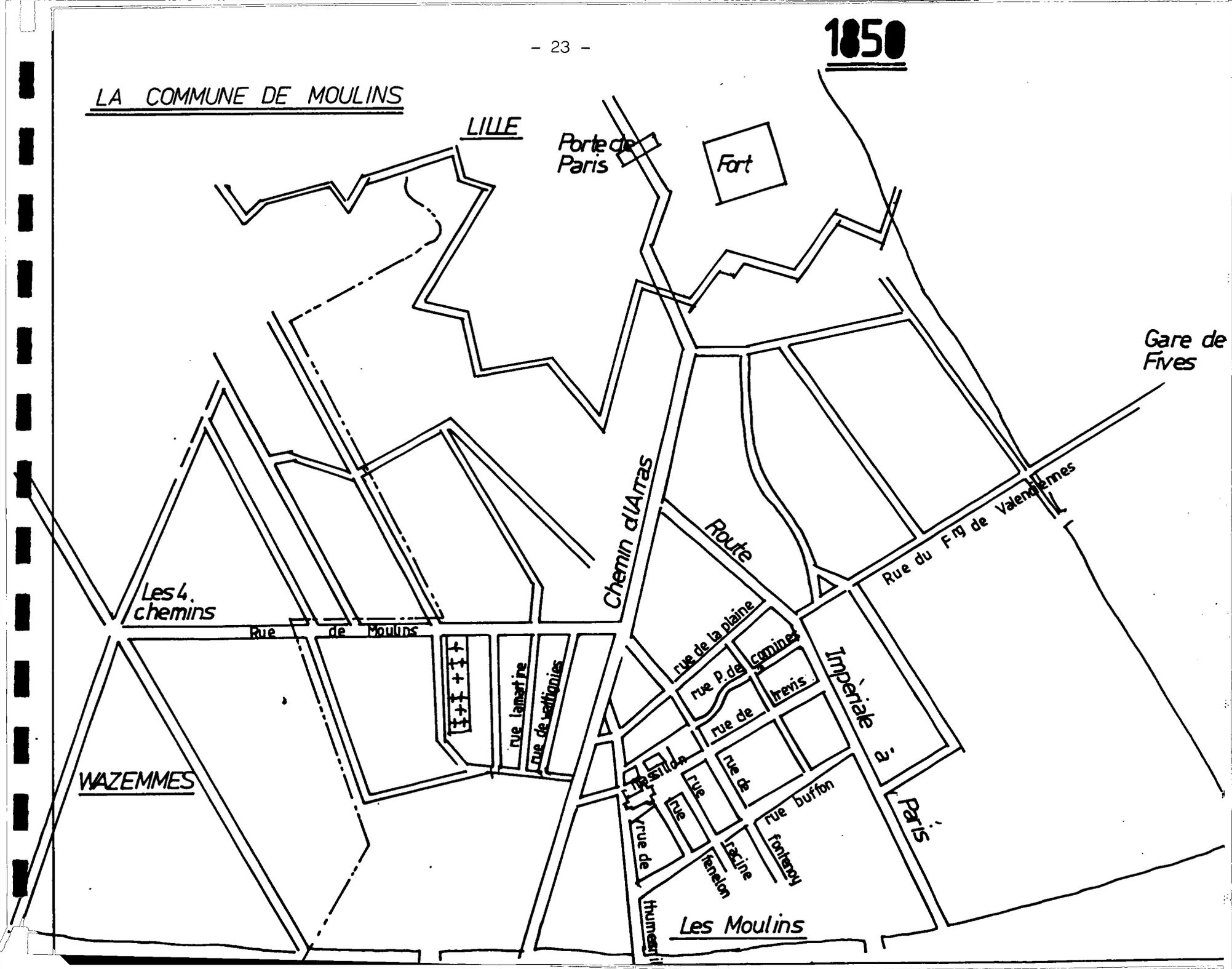
rue de

rue de la caine

rue forberg

Les Moulins

Humert



Très vite aussi, apparaissent les courettes, rangées de petites maisons populaires qui se développent à l'intérieur des parcelles, en face des jardins et des cours des maisons en front à vue. Il s'agit là d'un processus d'urbanisation de type "bourrage interne" très courant à Lille depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle. Ainsi, la cour Bréhart, du nom du propriétaire du terrain, rue de Douai, date de 1772 et renferme une quinzaine de maisons d'ouvriers.

- Les usines et ateliers s'édifient de préférence sur les vastes parcelles rurales, les propriétaires restant les mêmes. La nécessité d'un véritable centre communal se fait jour dès la naissance de Moulins en 1833. C'est par l'intermédiaire des propriétés d'une grande famille de Moulins, les Wallaert, que ce noyau urbain va prendre forme. Cette famille implante la première filature de lin de Moulins, donne à la commune le terrain nécessaire à l'édification de l'église St Vincent De Paul (1838-1841) et vend ceux destinés à l'emplacement de la mairie et des écoles. C'est donc à l'emplacement d'une ancienne propriété rurale des Wallaert, que se structure le centre de Moulins: un tracé quadrangulaire autour d'une place centrale regroupant l'église, la mairie et les écoles: la Place de Trévisse (maintenant Place Déliot) et cinq rues nouvelles donnant accès aux bâtiments publics: les rues Froissart, Massillon, Fénelon, Bossuet et Buffon. C'est la première véritable opération d'urbanisme à Moulins, résultat d'un accord entre la nouvelle municipalité et les grands propriétaires fonciers.

Peu à peu, en quinze ans, Moulins devient une commune usinière et ouvrière: l'afflux des usines et de la population ouvrière, entraîne le morcellement parcellaire des anciens terrains ruraux et le tracé d'une série de nouvelles rues.



- Derrière le porche, rangée de maisons ouvrières entre deux bâtiments industriels.

En 1850, Moulins-Lille, compte 4417 habitants et en 1856, 7419 habitants. En même temps que s'installent les industries, les moulins disparaissent: il reste vingt neuf moulins à huile en 1850, dix huit seulement en 1858. Les fermes (encore neuf en 1850), les pépinières, les jardins horticoles disparaissent et font place à une agglomération usinière où les maisons basses unifamiliales (740 ménages et 750 maisons recensés à Moulins en 1850), se succèdent le long des nouvelles rues.

Autre phénomène qui s'intensifie, l'édification des courées et courettes se multiplie : on en dénombre quarante en 1858, à la veille de l'annexion de la commune par la ville de Lille. Cette urbanisation interne à l'îlot permet d'éviter les taxes foncières liées aux portes et fenêtres et à la largeur de la façade sur rue. Si dans un premier temps, elle permet à des petits propriétaires fonciers de rentabiliser leur parcelle arrière par la location de maisons répétitives hâtivement construites, elle se systématisé ensuite et jusqu'à la 1ère guerre mondiale pour faire face à l'afflux de main-d'oeuvre belge en particulier. Les courées, toujours le fait de rentiers, d'artisans ou de commerçants et très rarement des industriels eux-mêmes, sont en fait un entassement géométrisé de la population ouvrière, sur les terrains laissés libres par les ateliers industriels.

Car l'utilisation du sol communal est bientôt dominée par les usines:

- trois filatures de lin en 1850,
- quatorze en 1858,
- quatre ateliers de constructions mécaniques en 1850,
- quatorze en 1858, occupant 930 ouvriers,
- quatre fabriques de céruse produisant la presque totalité de la céruse française et employant des ouvriers journaliers de Wazemmes ou du quartier de St Sauveur à Lille.

- Six fonderies de fer occupant plus de 500 ouvriers.

Moulins se spécialise donc davantage dans la production mécanique pour métier textile que dans le textile lui-même. Plusieurs firmes anglaises viennent s'y installer : John Ward, Windson Frères, Harding Cocker...

L'église St Vincent De Paul est très vite dénommée "l'église des Irlandais".

A la fin de la période communale autonome de Moulins, on dénombre à Moulins quarante cinq usines, utilisant soixante dix neuf machines à vapeur.

Moulins est donc devenue une ville industrielle à part entière, comme beaucoup d'anciennes agglomérations rurales ou de faubourgs autour de Lille (Wazemmes, Esquermes, Fives mais aussi plus au Nord, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos). Mais c'est une ville d'un type nouveau dont il s'agit :

- conglomérat d'ateliers industriels et de logements ouvriers dont la structure dépend de la forme et de la taille des propriétés rurales antérieures,
- vieux axes de faubourg, chemins vicinaux promus rues urbaines,
- typologie composite du bâti hésitant entre les références rurales et une création liée aux nouvelles productions ----> l'usage de la brique devient dominant, alors que l'alternance pierre-brique pour les constructions "en dur", était l'usage.
- faible part réservée aux commerces et aux équipements, sauf en ce qui concerne les cafés et cabarets, lieux de rencontre nécessaires à l'élaboration d'une survie/vie sociale en l'absence de logements confortables.

Les acteurs de cette création urbaine sont sous l'impulsion des différents mécanismes de la révolution industrielle,

- les propriétaires ruraux qui se reconvertissent dans un système de production différent en valorisant leurs propriétés sur place,
- les bourgeois lillois, négociants propriétaires de terre ou de maisons à la périphérie de la ville entamant un processus de spéculation foncière et immobilière devant l'afflux de la population ouvrière,
- Les industriels lillois trop à l'étroit dans la ville cernée par ses remparts et qui préfèrent organiser leur croissance à la périphérie,
- les industriels étrangers, en particulier anglais, qui participent globalement au grand mouvement d'industrialisation de cette Europe du Nord-Ouest et sont attirés par la proximité de gros centres textiles, sans subir les contraintes d'une ville déjà constituée.



### Le quartier de Moulins à Lille

Devant cette prolifération usinière qui lui échappe, la ville de Lille, s'inquiète de sa position dans la hiérarchie urbaine régionale. La municipalité, dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle met à l'étude des plans d'agrandissement qui prévoit le désenclavement de la ville hors de ses remparts pour permettre le desserrement de la population mais aussi pour bénéficier des richesses de l'industrie naissante.

Ce n'est qu'en 1858, par décret impérial de Napoléon III que la ville va pouvoir se doter d'un plan d'agrandissement et d'embellissement. Car la ville reste une place forte militaire d'importance dans cette zone frontalière et la décision de repousser les remparts reste une décision d'Etat. En 1858, l'enceinte militaire est repoussée au Sud de Lille, englobant les communes d'Esquermes, Wazemmes et Moulins, respectivement d'Ouest en Est. De plus le territoire s'étend à l'est par la fusion de la commune de Fives, qui elle demeure hors des remparts.

Les anciens remparts au Sud de la vieille ville sont démantelés et un concours d'architecture est lancé par la municipalité pour résoudre le problème de la jonction entre vieille ville et communes annexées. Le plan d'alignement retenu et approuvé en 1866 est très inspiré d'un urbanisme hausmanien et multiplie les tracés rectilignes et les grands boulevards convergeant vers les nouvelles portes de la ville.

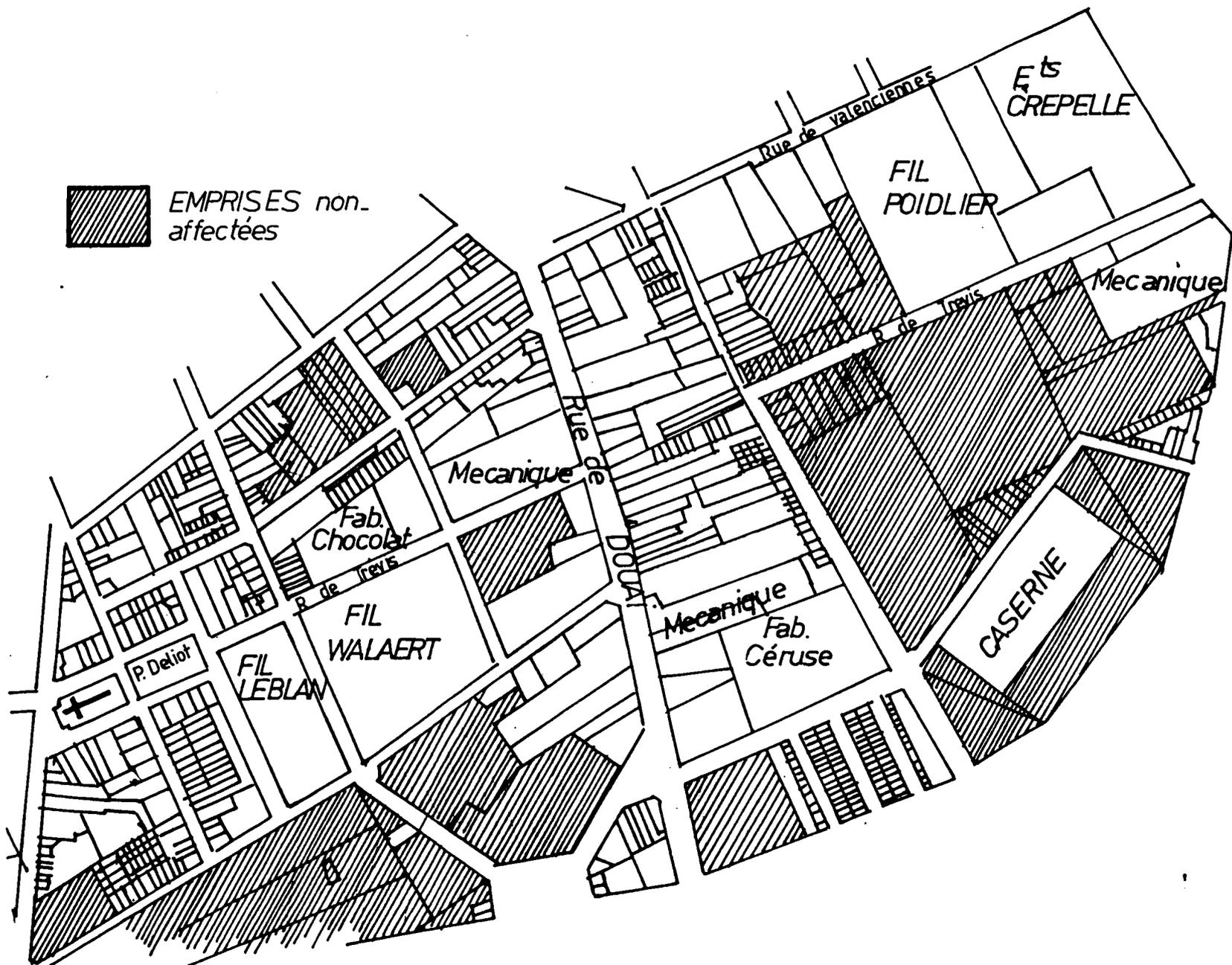
Moulins se trouve donc cerné à l'Est et au Sud par un important réseau défensif comportant des terrains militaires internes, les remparts et le glacis protecteur. L'extension possible se trouve ainsi complètement délimitée dans l'espace.



Pages 32 à 39  
manquantes sur le rapport

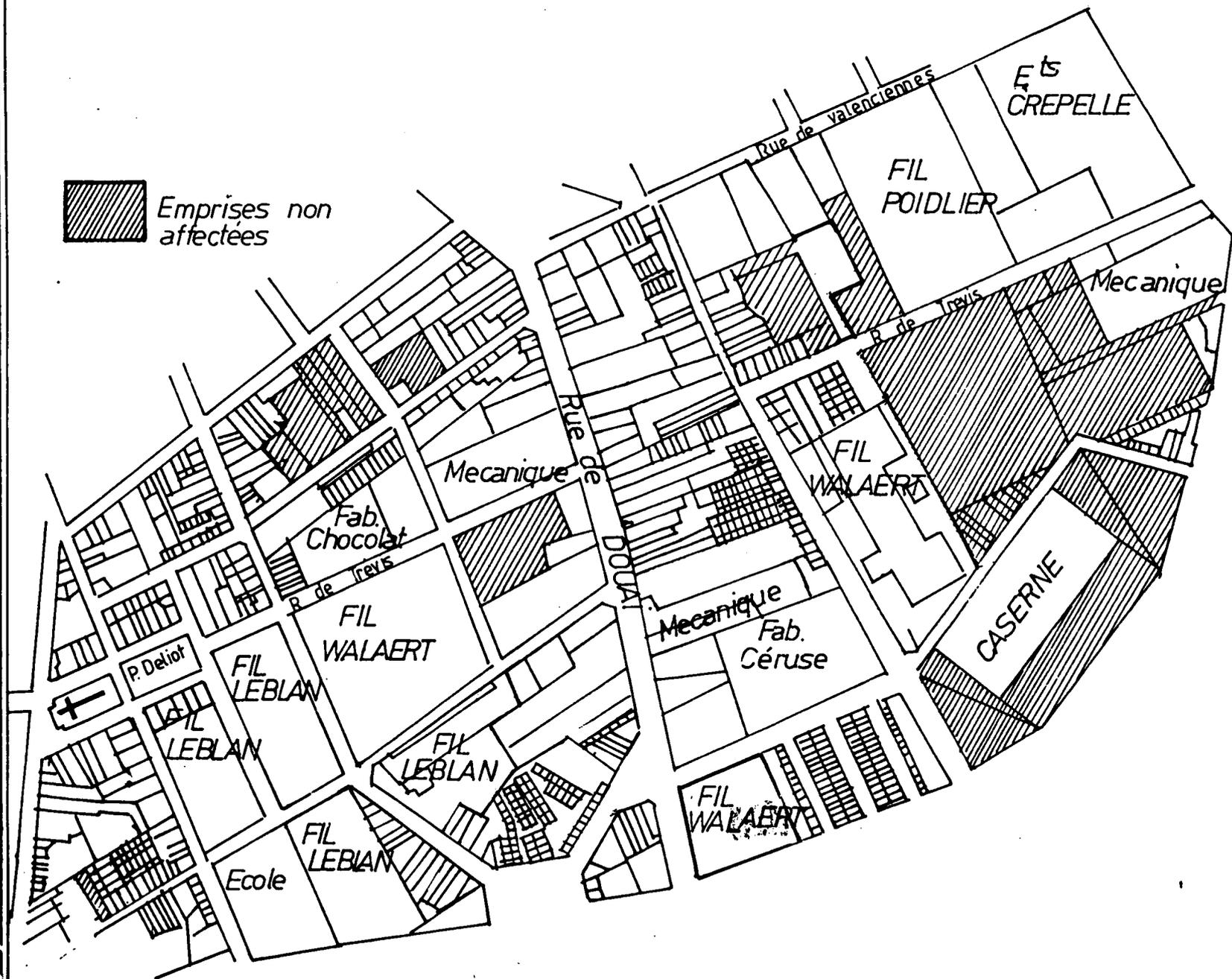
SECTEUR EST DE MOULINS

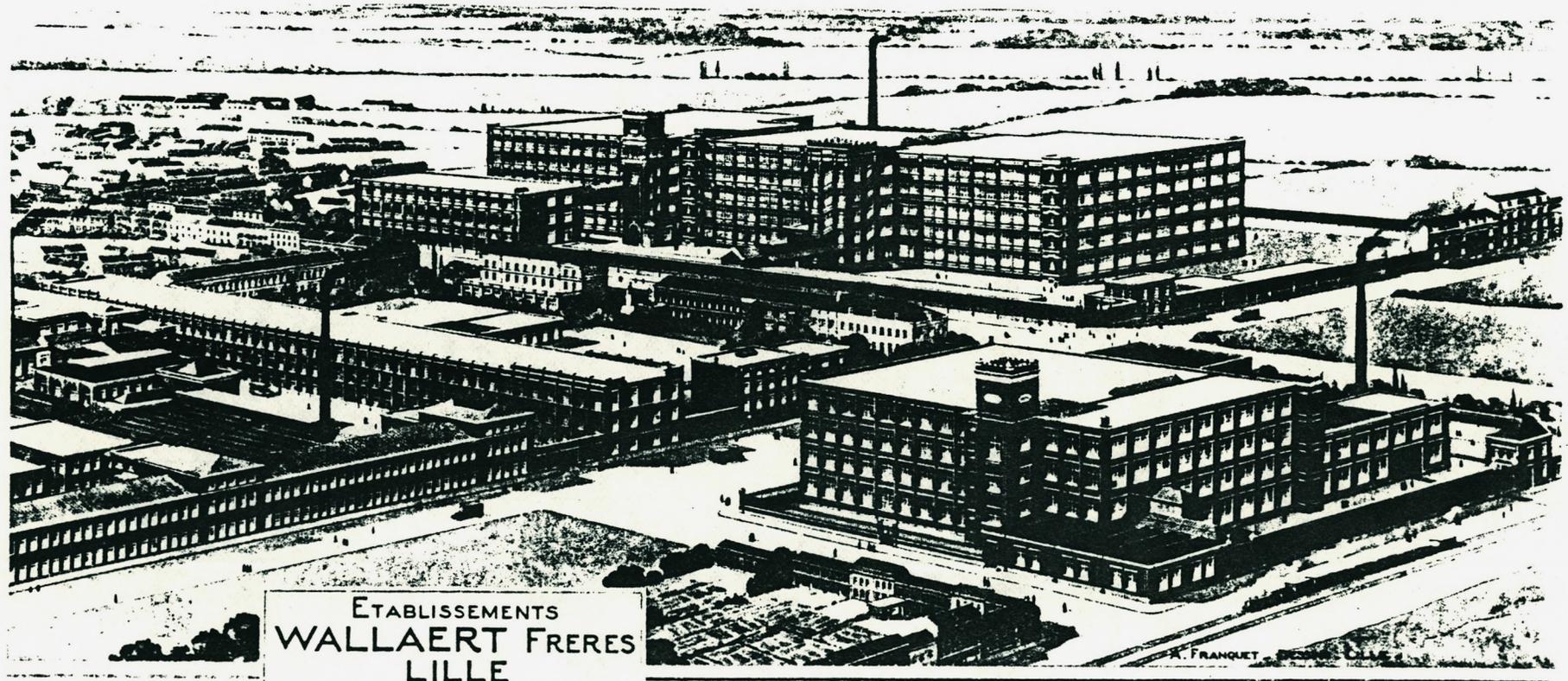
 EMPRISES non affectées



SECTEUR EST DE MOULINS

 *Emprises non affectées*



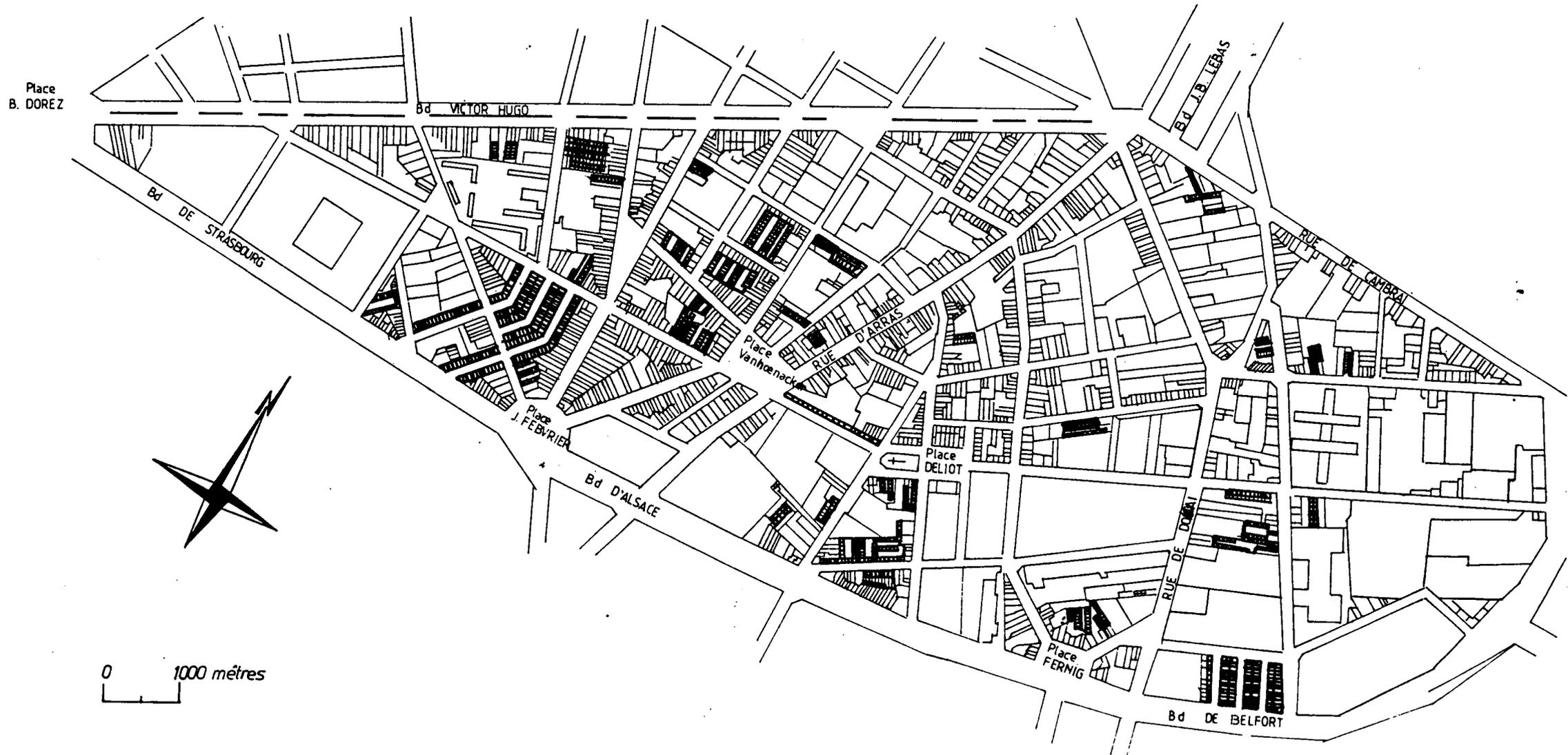


ETABLISSEMENTS  
WALLAERT FRERES  
LILLE

A. FRANQUET - LILLE

1

# HABITAT OUVRIER DE TYPE COUREE



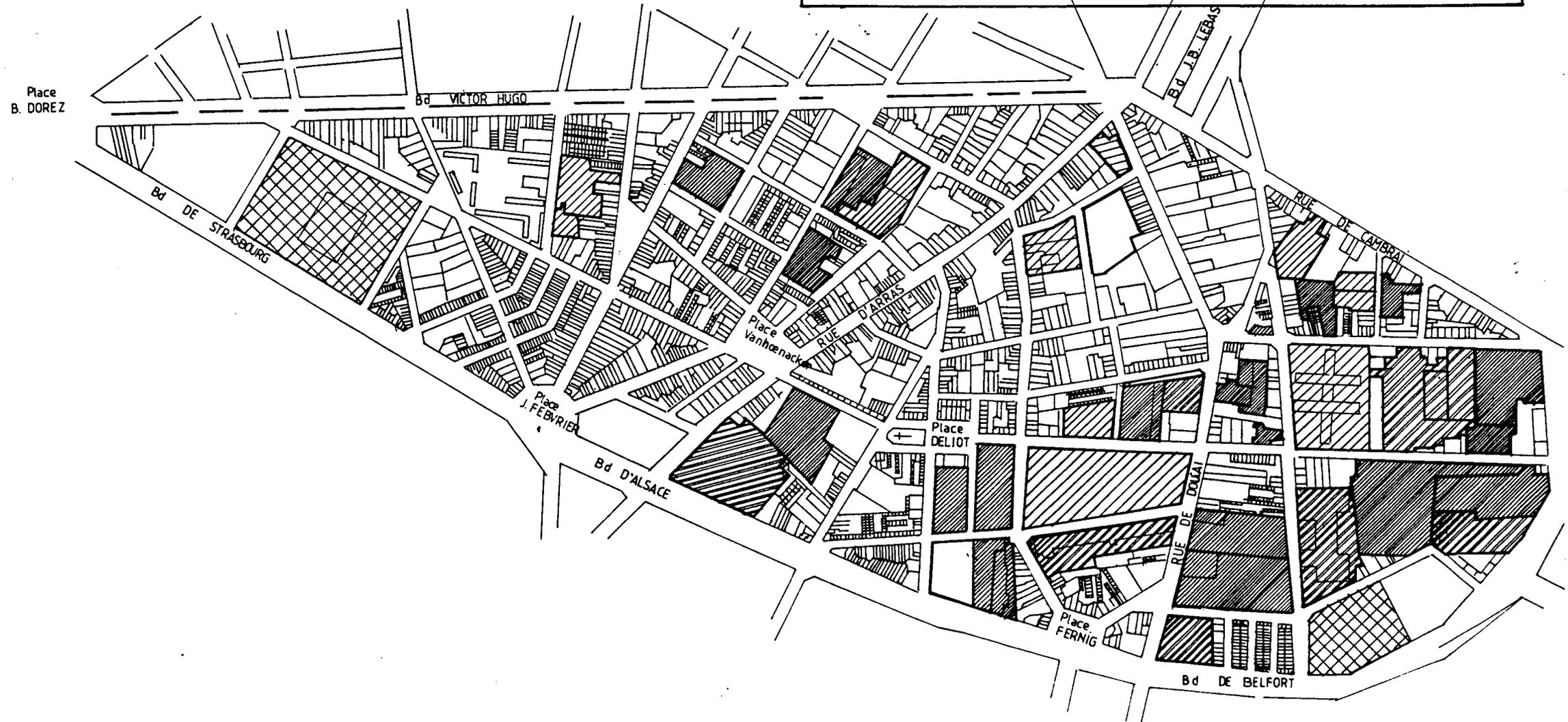
2

# IMPLANTATION INDUSTRIELLE

ANNEXE

MOZMGM

-  Parcelles supportant des activités industrielles
-  Parcelle industrielle réabilitée à d'autres usages
-  Emprise militaire
-  Anciennes parcelles industrielles renouées pour d'autres usages





## LES MUTATIONS URBAINES RECENTES DANS LE QUARTIER MOULINS.

"Le desserrement des activités s'est particulièrement accéléré dans les vieux faubourgs du Sud de la ville, surtout à Moulins où il constitue une composante de la désindustrialisation d'un quartier dense et populaire fait d'usines, d'ateliers et d'entrepôts s'imbriquant dans un tissu désordonné de maisons basses et de courées. La municipalité Lilloise y mène depuis plusieurs années une politique suivie d'interventions foncières de façon à permettre une reconquête des friches par l'habitat social, les équipements collectifs et les activités tertiaires, parfois même sous la forme de reconversion pilote d'anciennes usines. La position avantageuse de ce secteur intermédiaire entre le centre ville et l'échangeur Sud-Est vers l'autoroute A, a favorisé également un renouvellement sur place de la fonction d'entrepôt, mais sans remodelage sensible des anciens locaux" (J.P. Bondue- Géographe, Hommes et Terres du Nord 1983 n°1).

Essayons de démontrer comment s'opèrent à Moulins ces mutations urbaines. A l'aide d'un recensement des interventions récentes sur le quartier (1970-1985), qu'il s'agisse de démolitions, reconstructions ou transformations sur place, nous déterminerons le rôle des différents acteurs liés à l'aménagement, leurs lieux d'interventions préférentiels et les types morphologiques et fonctionnels qui sont le support concret de ces transformations du paysage urbain.

- Les modifications du paysage urbain à Moulines : les opérations de démolitions et de constructions.

Aux différents changements d'affectation du sol urbain correspondent des modifications sensibles de la trame d'organisation du tissu urbain. L'appropriation du sol et sa prise en charge par les différents partenaires et décideurs du réaménagement urbain entraînent plus ou moins clairement des changements d'échelle de parcellaire, de nouvelles articulations d'une rue à l'autre, allant de la rupture à l'intérieur d'une zone homogène anciennement constituée (le centre de la commune de Moulines entre la rue d'Arras et la rue de Douai) à la fusion de zones auparavant dissemblables du fait de leurs fonctions (la rue de Douai, axe de transit et le secteur Est du quartier, longtemps voué à la très grosse industrie actuellement en voie de réhabilitation pour d'autres usages).

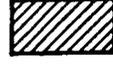
A partir de l'analyse de ce quartier en bouleversement structurel depuis une vingtaine d'années, nous essaierons de repérer les éléments d'une nouvelle trame d'organisation urbaine.

Les cartes n°3,4 et 5 dressées à partir du recensement des permis de démolir et des permis de construire disponibles en Mairie et à la DDE, ainsi que d'une observation sur place nous enseignent sur la nature et la localisation des différentes opérations immobilières dans le quartier de Moulines depuis 1968.

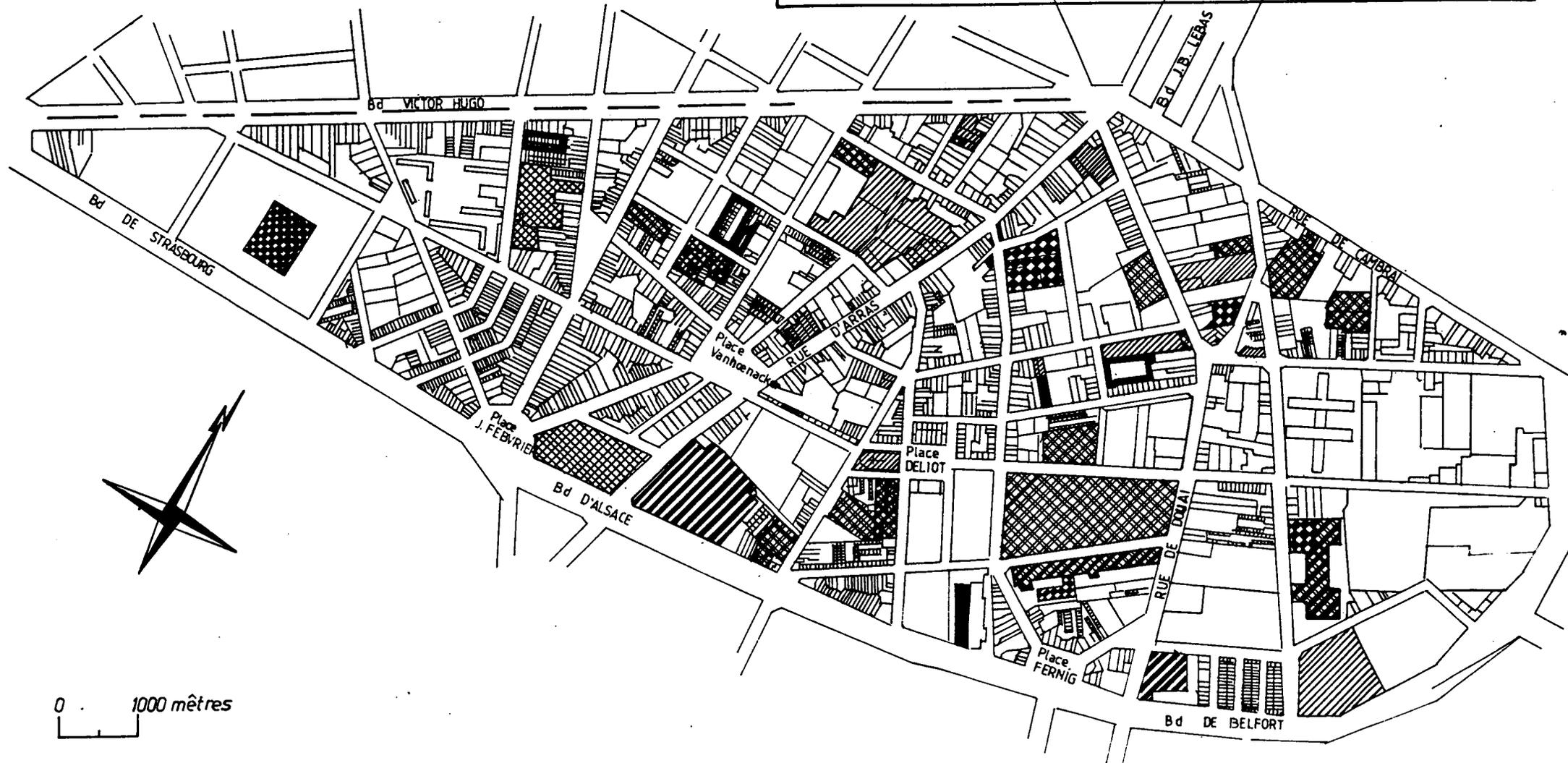
Une soixantaine d'opérations sont repérables, qui concernent les démolitions, réaffectations ou réhabilitations d'espaces urbains.

3

# MUTATIONS RECENTES (État en 1985)

	Réhabilitation à usage de logements et d'activités tertiaires		Friche
	Réhabilitation à usage d'activités tertiaires		Mure ou abandonne
	Collectifs neufs		Chantier en cours
	Equipements		

Place B. DOREZ



0 1000 mètres

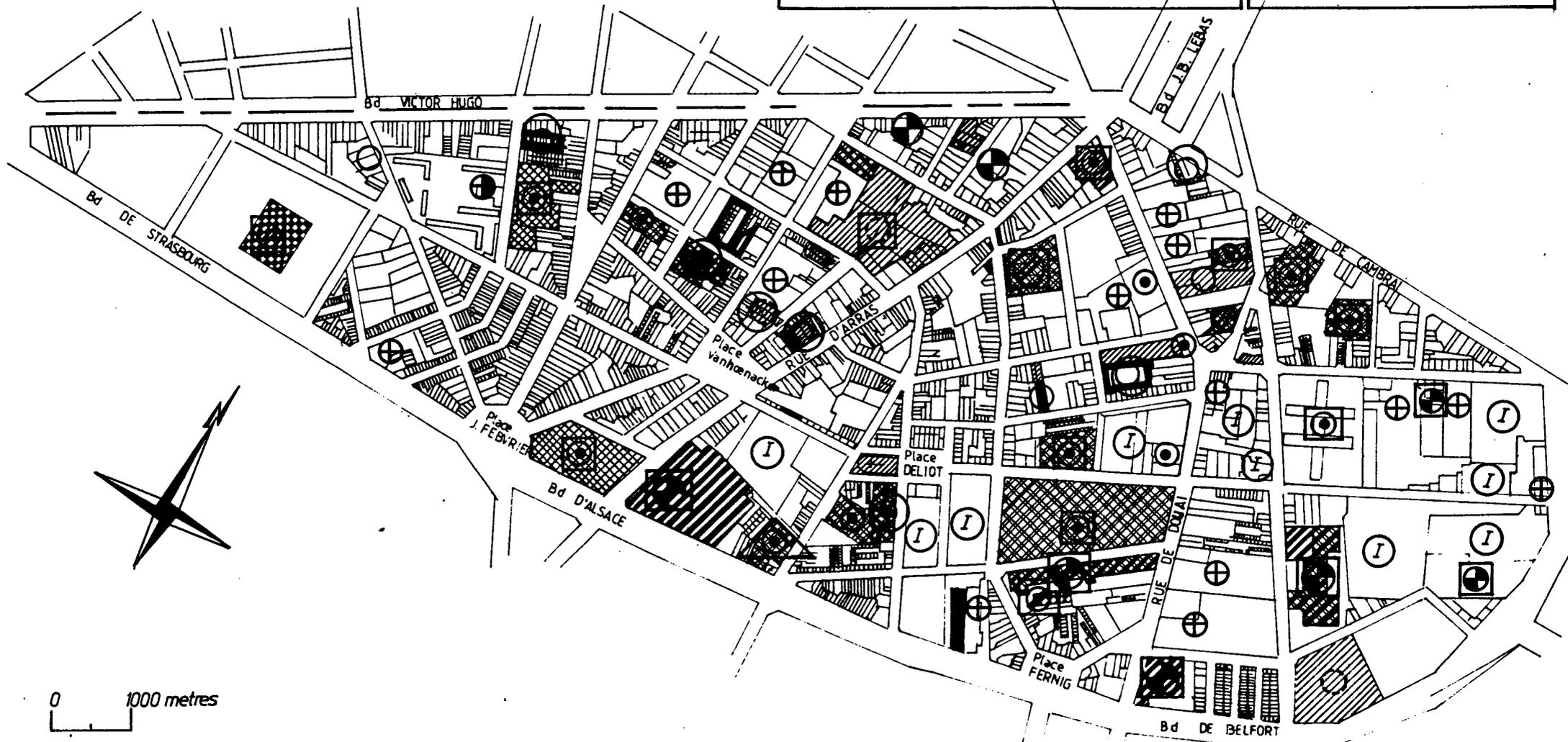
4

# MUTATIONS RECENTES

(État en 1985)

UTILISATION ACTUELLE		UTILISATION ANTERIEURE
⊙ Habitat collectif	⊕ Gros stockage	□ Bâtiment industriel
⊖ Réhabilité à usage mixte : bureaux, commerces et logements	⊗ Equipement	○ Courée
⊖ Administration	Ⓜ Industrie	△ Bâtiment industriel et Courée
○ Mure ou abandonné	○ Friche	

Place 3. DOREZ



0 1000 metres



## Les démolitions

Les démolitions se sont succédées sur le territoire de Moulins-Lille depuis 15 ans, entraînant la disparition de vastes constructions industrielles et de l'habitat ancien qui leur était morphologiquement associé.

Les trente opérations recensées concernent cependant des types de bati très disparates dans leur destination première comme dans leur localisation spatiale. Quatorze ateliers industriels ou entrepôts sont détruits :

- ce sont de grandes usines se développant sur un îlot complet ou sur une moitié d'îlot, surfaces massives supportant les filatures ou des usines de gros matériel métallurgique (robinetterie industrielle, matériel pour usines textiles...) Ces désaffectations correspondent dans ce cas à des fermetures définitives d'entreprises et cinq démolitions sont en rapport avec le rachat de terrains et bati existant par la municipalité.

- ce sont des entrepôts d'organisme de transport ou d'activités de services urbains qui migrent vers les zones industrielles périphériques : les terrains ainsi libérés sont de tailles plus petites, de forme irrégulière et d'une extension préférentielle à l'intérieur des îlots : les surfaces ainsi libérées sont restées longtemps à l'état de friche car leur forme même nécessitait pour un réemploi, par l'habitat social en particulier, des références autres que celles des tours, bars et grandes opérations unitaires de l'urbanisme modèle issu des années 60.

- huit courées, unités d'habitations internes à l'îlots, nécessitant un rachat maison par maison à une multitude de propriétaires privés sont démolies.

Là encore, la municipalité et l' ORSUCOMN , organisme de suppression de l'habitat insalubre sous l'égide de la Communauté Urbaine, sont à l'origine de la suppression de ce qui est souvent à l'état de taudis pour population instable ou vieillie. Ce genre d'opérations de démolitions correspond davantage à un souci d'hygiène urbaine qu'à un souci de valorisation ou de spéculation foncière : les terrains ainsi libérés sont exigus et ne sont souvent traités qu'en "friche d'attente". De plus, vue la lenteur de la procédure d'expropriation de cet habitat, les habitations rachetées sont peu à peu murées et coexistent avec des habitations encore occupées ou squatées. Le paysage de désolation et de misère sociale est encore trop présent dans tout le quartier mais particulièrement dans les zones internes, loin du transit urbain et des "rues bourgeoises".

- cinq grosses maisons bourgeoises, hôtels de maître ou maisons de faubourg correspondant à l'habitat patronal ont été rasées : les parcelles ainsi dégagées se situent essentiellement le long de la rue de Douai, mais aussi à l'Ouest dans la partie du quartier organisé par le plan de 1858. Elles font place rapidement à des initiatives de S.C.I. en vue de petits collectifs. Ce sont des initiatives de spéculation foncière et de valorisation privées. Mais ce type de promotion est encore rare dans le quartier.

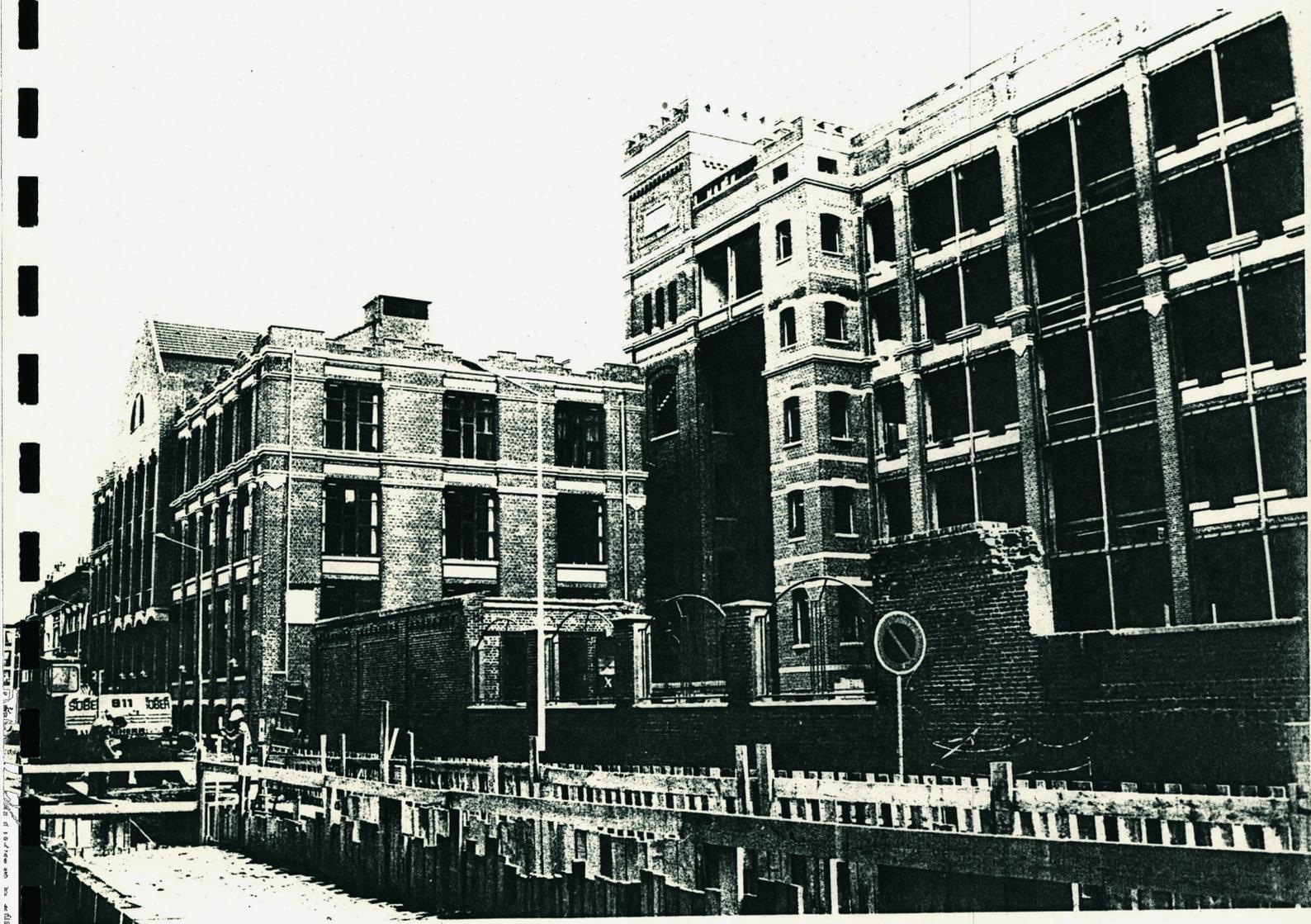
- deux grandes parcelles correspondant en fait à des îlots et en relation avec des équipements structurels urbains importants ont été dégagées : l'église, centre du quartier depuis l'origine de la Commune de Moulins a été rasée sans projet de remplacement à court terme, sur l'initiative ( inconsciente ?) de la Municipalité : la place centrale de Moulins se voit ainsi doublée en surface mais perd son caractère de place et les rues qui convergeaient vers l'église se perdent sur une zone de friche.

Un arsenal militaire longeant l'ancien boulevard de ceinture à l'extrême Sud Est du quartier, a été échangé au bénéfice des terrains municipaux contre un terrain extérieur. Après une dizaine d'années de friche d'attente, un projet d'hôpital est à l'étude.

Outre ces démolitions accomplies, de nombreux locaux murés ou désaffectés sont récupérables dans tout le quartier. Nous avons évoqué le cas des courées. De nombreux exemples d'habitat<sub>s</sub> modest<sub>s</sub> sur rue sont également murés et correspondent à l'époque du rachat quasiment systématique par la municipalité (1976-1980) des maisons libérées, en vue, à long terme d'une gestion urbaine coordonnée...

La mise en disponibilité de nombreux locaux industriels et entrepôts de stockage contribue à la formation du paysage de désolation qui frappe les zones internes du quartier où l'accès voiture et camions est difficile et à l'écart des axes de transit et du boulevard périphérique. Il est vrai aussi que le processus de démolitions s'accélère depuis 1 an. Mais la perspective de champ de friches urbaines n'est guère encourageante.

S'il l'on ajoute à cet "état des choses", la dégradation des tours et barres de H.L.M. des années 60 qui longent le boulevard périphérique, la "tour à vendre" et la réhabilitation sans joie des logements sociaux, le tableau tourne à la catastrophe paysagère.



- Les constructions, réhabilitations et réutilisations.

1) Les constructions

Les constructions liées à l'habitat et en particulier à l'habitat social ont été les premières à réinvestir le quartier. Dix opérations de logements sociaux participent à la revitalisation sociale et économique de Moulins. Elles sont le résultat de la politique municipale de préemption des sols et restitutions à l'office public d'H.L.M. et concernant souvent de grandes surfaces correspondant à la démolition de locaux industriels. Selon les potentialités offertes par les terrains libérés, il s'agit de tours et barres permettant de densifier démographiquement le quartier, ou au contraire d'un habitat de type courée remis aux normes de confort et permettant le relogement sur place d'une population souvent agée ou économiquement indigente. Les opérations alternent donc entre le regroupement de quelques centaines de logements permettant l'accueil des familles et les petites unités entre 6 et 50 logements. On compte de plus, deux foyers d'hébergements pour jeunes travailleurs et un foyer pour personnes âgées.

Si l'on considère les opérations immobilières privées concernant le logement, le mouvement ne s'amorce que plus récemment : cinq petits immeubles de rapport remplacent l'habitat bourgeois sur les anciens axes du faubourg.

Les nouveaux équipements, suite à des démolitions sont rares : un centre de P.T.T. est la seule adjonction notable.

2) Les réhabilitations

Les réhabilitations sont en nombre restreint (4 en 15 ans) mais elles donnent lieu à des opérations mixtes de très grande ampleur et contribuent ainsi à la modification de la perception et de l'usage de l'espace urbain considéré. Quatre usines (trois filatures et un entrepôt industriel) ont été quelques peu modifiées dans leur structure pour

Le premier exemple du genre se fait sur initiative publique : la municipalité rachète la filature Le Blan, bâtiment construit entre 1900 et 1932, sur plus de 100 m de long et s'étalant sur  $\frac{1}{2}$  îlot. Le programme est mixte au départ : 160 logements H.L.M., des surfaces commerciales et de bureaux à mettre à la disposition du privé, des équipements à l'échelle du quartier, à savoir un théâtre, une bibliothèque, une église, un petit musée industriel local. Cet ensemble, dit "La Filature" démarre en 1976 et les logements sont occupés des 1980. Les équipements fonctionnent ou se terminent actuellement. Mais les surfaces tertiaires n'ont pas à ce jour trouvées d'utilisation et certaines dégradations du bâtiments sont déjà repérables.

Les trois autres exemples sont à l'initiative d'un promoteur privé, "Nord Tertiaire" qui décide de promouvoir la réhabilitation des grandes batisses industrielles en brique du début du siècle dans l'objectif de la tertiarisation de la ville centre, en évitant les contraintes des dispositions légales en fait de P.O.S. et de C.O.S. qui régissent les constructions neuves. Les surfaces-planchers des filatures, grandes batisses à quatre ou cinq étages, solidement construites, constituent en effet un atout considérable.

La première filature Wallaert, datant de 1894 est réhabilitée en 1978 en surfaces de bureaux et occupés aussitôt. Une deuxième opération concerne un entrepôt industriel, très proche, comme dans le cas précédent, du boulevard périphérique : il est transformé en surface commerciale pour de la menuiserie industrielle, les établissements Lapeyre qui ont de nombreuses succursales dans toute la France. Une autre opération d'envergure dans l'usine Wallaert, dite "au fil du Louis d'Or" un peu à l'écart des grands axes, est en train de se terminer en 1985.

Le principe de la mixité des fonctions a ici été retenu et l'usine contient maintenant l'Institut Régional des Affaires Premier Ministre, 41 logements et 18000 m<sup>2</sup> de bureaux dont la totalité n'est pas encore affectée. Un certain esprit pionnier est en effet nécessaire à l'acceptation de ce nouveau type de localisation urbaine et la reconquête des quartiers industriels s'avère plus difficile que la conquête de la périphérie urbaine.

### 3) Les réutilisations

Un mouvement plus spontané et donc difficilement comptabilisable correspond aux réutilisations du bâti en place pour d'autres usages et concerne un peu l'habitat, beaucoup les locaux industriels.

Les très gros hôtels particuliers des patrons de l'industrie offrent en effet de beaux espaces de représentation aux moindres frais: la Mairie-annexe de Moulins se loge dans l'ancien hotel de la famille Courmont, à l'angle de la rue du même nom et de la Place Vanhoenacker, actuellement la plus importante dans la structure du quartier.

Dans la rue de Valenciennes, à proximité de l'Autoroute, les grandes demeures bourgeoises qui jouxtaient les usines deviennent des bureaux et des sièges de sociétés alors que les usines deviennent entrepôts pour activités de services urbains (entrepôts de sanitaires, électroménagers, matériaux de constructions, pièces détachées de machines-outils...)

Des activités de substitution se localisent dans les ateliers d'intérieur d'ilôts le long des voies principales : la rue d'Arras se spécialise de plus en plus dans la menuiserie, la fabrication et la vente de meubles : c'est un peu un "Faubourg St Antoine" qui naîtrait dans la 2ème partie du 20ème siècle.

La rue de Douai, qui sort de la ville, est davantage spécialisée en mécanique-auto.

Ce sont surtout les petites unités industrielles qui sont réutilisées ainsi spontanément, car il s'agit d'interventions simples dans les modifications structurelles des bâtiments à la mesure d'investissements privés et individuels. On remarque cependant une filature de moyenne dimension qui au milieu d'un champ de ruines continue à cracher de la fumée par sa haute cheminée, mais pour les besoins de la torréfaction du café.

#### 4) L'entretien et la rénovation sur place.

Certaines rues restent des rues à vocation d'industrie et d'entrepôts et les entreprises se sont adaptées à la demande : ce sont, non plus le textile ou la grosse métallurgie de machine-outils, mais de petites usines de pièces métalliques spécialisées qui peuvent se contenter de locaux étroits et qui préfèrent la proximité de la ville pour la commercialisation de leur production. Les bâtiments y sont donc entretenus et repeints.

Les anciens axes du faubourg et les rues principales d'accès au centre ou de sortie de la ville, qui ont toujours connu une grande mixité d'usage ont aussi toujours bénéficié d'un processus d'entretien et de substitution partielle.

Qu'il s'agisse de transformations de façades commerciales, de substitution d'immeubles sur une même échelle parcellaire, ou de placages architecturaux sur immeubles anciens, ce processus d'entretien permanent du patrimoine urbain est le signe et le garant de la vitalité et du dynamisme urbain, spatialement très sélectif à Moulins.

CATALOGUE D'IMAGES

CATALOGUE D'IMAGES

I

L'HERITAGE MORPHOLOGIQUE  
LES TRACES DE L'HISTOIRE



La rue de Douai  
ancien axe du faubourg où l'hétérogénéité du bâti est le plus visible.  
- Maisons rurales  
- maisons de faubourgs  
- Immeubles collectifs urbains du XIX<sup>e</sup>, début XX<sup>e</sup> et actuels.



La Place Fernig

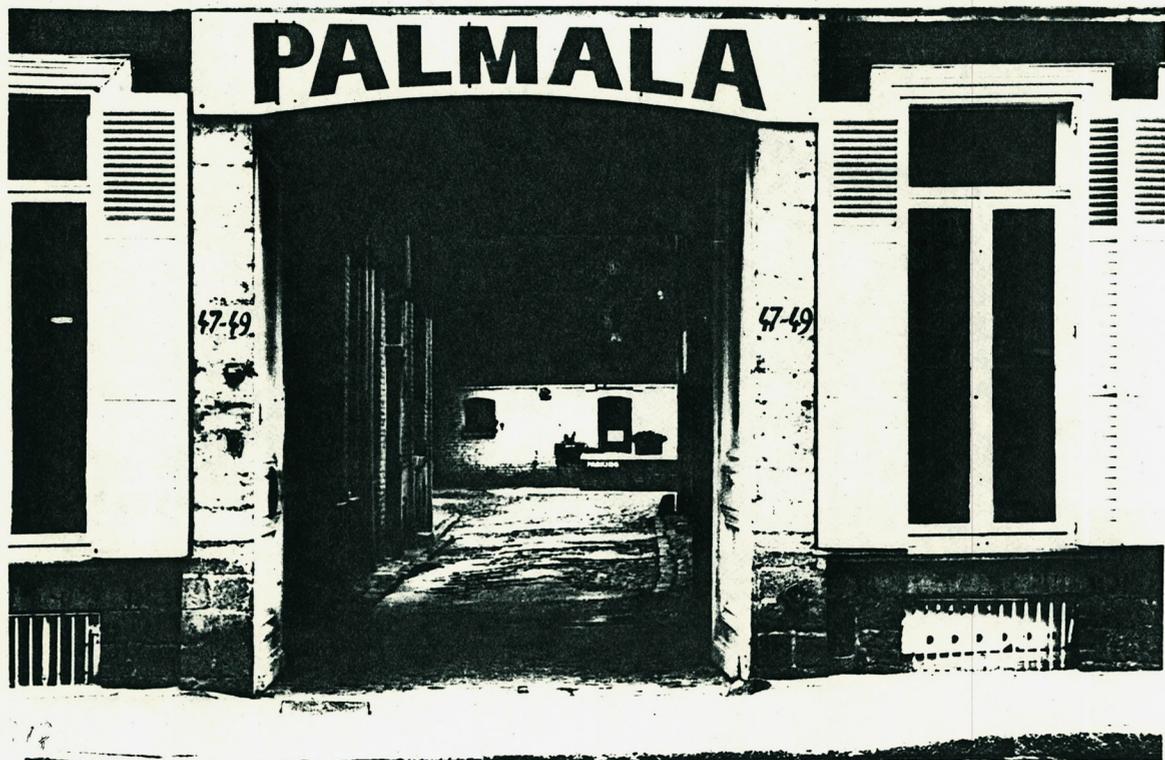
Ancienne place militaire ponctuant le boulevard de ceinture des fortifications, maintenant longé par les habitations à bon marché.



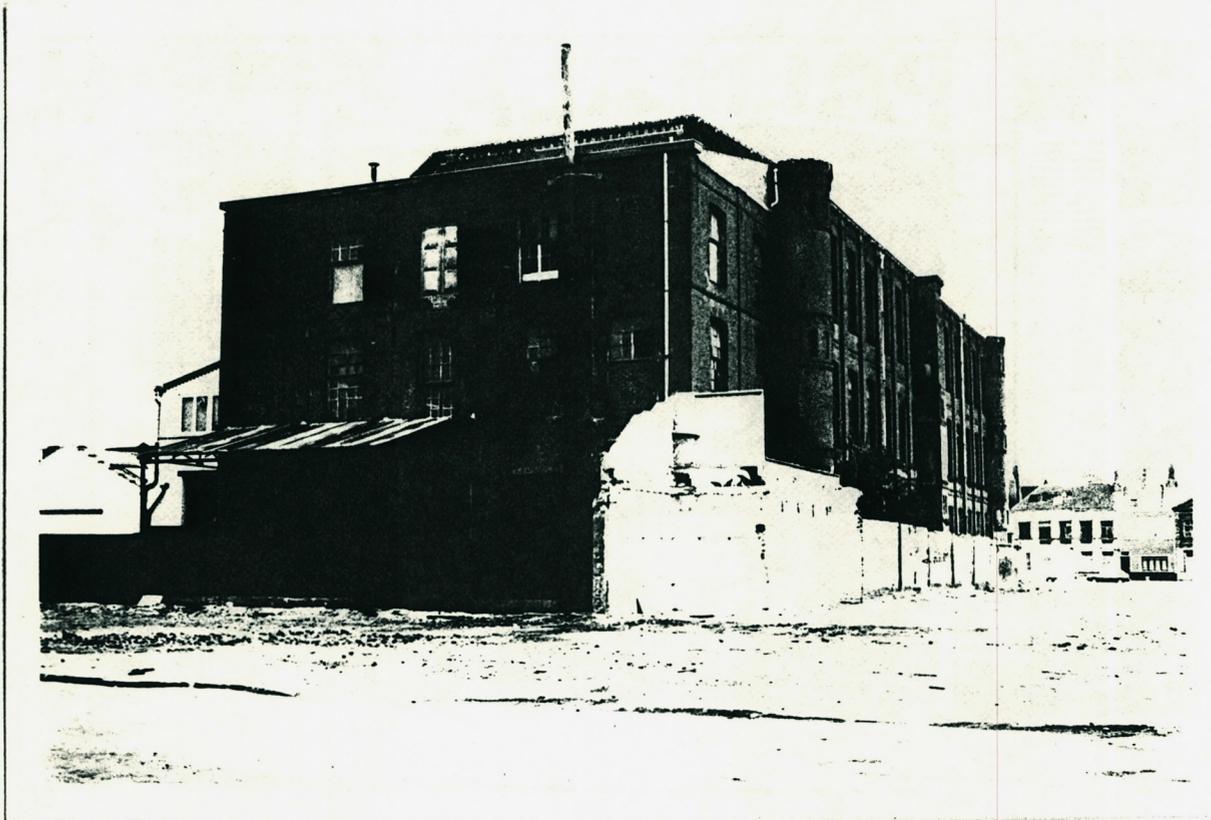
- Rue secondaire, interne au quartier: maisons ouvrières et entrepôts se font face.



Rue Courmont  
Juxtaposition d'usines, de maisons de maître, d'habitat ouvrier, d'entrepôts.



L'usine au coeur de l'îlot, cachée de la rue par les habitations et les  
- commerces.



Usine Coucke

Usine "chateau-fort" isolée au milieu d'un champ de friches, autrefois en  
cœur d'îlot.

Elle abrite aujourd'hui une entreprise de torréfaction de café.



... Rue de maisons bourgeoises, trop souvent "à vendre".

CATALOGUE D'IMAGES  
II  
LA VILLE SUR LA VILLE  
ENTRETIENS ET SUBSTITUTIONS



La rue d'Arras,  
- ancien axe du faubourg, toujours vivante et animée.



Rue d'Arras,  
— ancienne ferme à cour carrée, transformée en entreprise de services urbains.



— Opérations de substitution au "coup par coup", mais respectant un nouvel alignement.  
L'habitat urbain remplace l'habitat rural.



Rue de Douai

- Réutilisation "sauvage" d'une parcelle industrielle pour service urbain.



- Entretien et réhabilitation "spontané" rue d'Arras.



— Place Vanhoenacker  
réaménagée par la Municipalité  
Plantations et pavage.

CATALOGUE D'IMAGES

III

LES RUINES LES DEMOLITIONS  
LES FRICHES D'ATTENTE



Place Deliot  
Emplacement de l'église St Vincent de Paul, détruite par la municipalité  
en 1984.



- Démolition d'un îlot derrière la rue d'Arras.  
Appareillage de construction en alternance brique et pierre caractéristique de la période pré-industrielle.



- Trace d'une courée, longtemps entretenue, puis murée avant d'être démolie.



Rue de Douai  
Maisons de faubourgs murées en attendant un projet municipal.



- Ancien terrain militaire en bordure du Bd de ceinture.  
Un hôpital est prévu à cet endroit.



- Utilisation précaire des "délaissés urbains".

CATALOGUE D'IMAGES  
IV  
LES REALISATIONS CONTEMPORAINES

LA STRUCTURE URBAINE N'EST JAMAIS REMISE EN CAUSE.



- Accélération des substitutions parcellaires au bout de la rue de Douai.  
Petits collectifs urbains en front à vue.



- SCI  
Habitat collectif en place de maisons bourgeoises.  
Services urbains en rez de chaussée ou arrière d'immeuble.



- "Nord tertiaire"  
Réhabilitation de la filature Wallaert rue de Douai  
Destination: bureaux.



-- "Nord tertiaire"  
Réhabilitation d'un entrepôt industriel, rue d'Arras.  
Entreprise de menuiserie, commerce gros et détail.



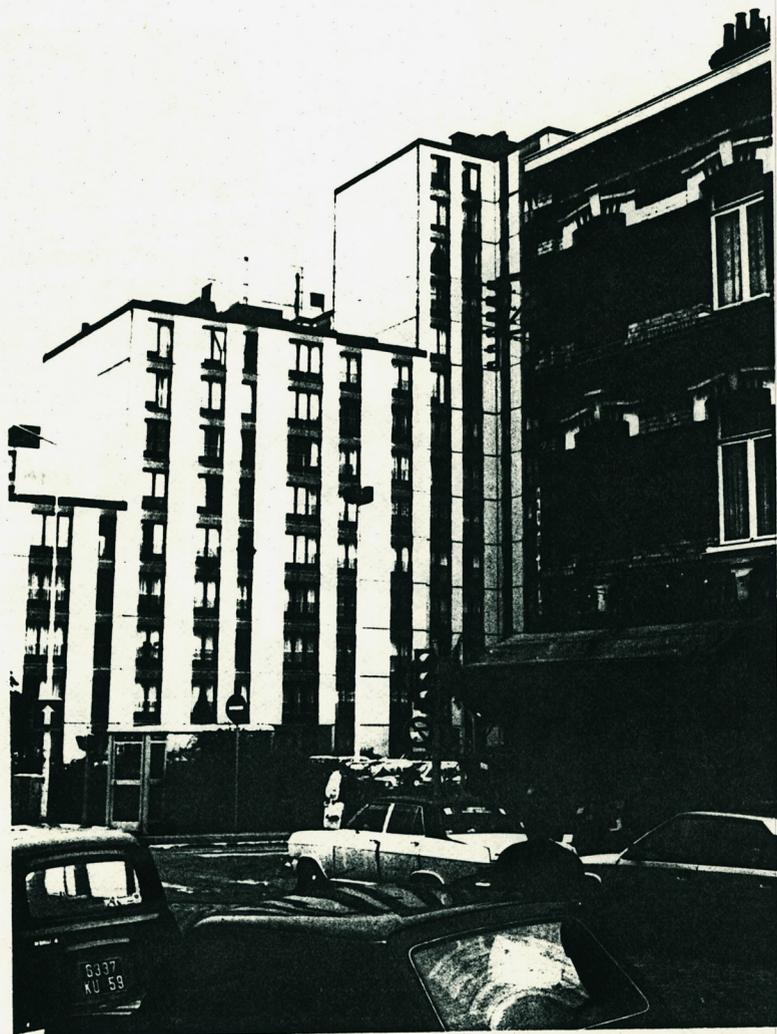
"Nord tertiaire"

Réhabilitation d'un château de l'industrie  
Opération mixte de bureaux, logements, équipements.

PS : Au premier plan de la photo, installation par la municipalité d'un réseau de chauffage urbain.



- Nouvel équipement  
Centre des PTT de Moulins sur  $\frac{1}{2}$  îlot dans la zone interne du quartier.



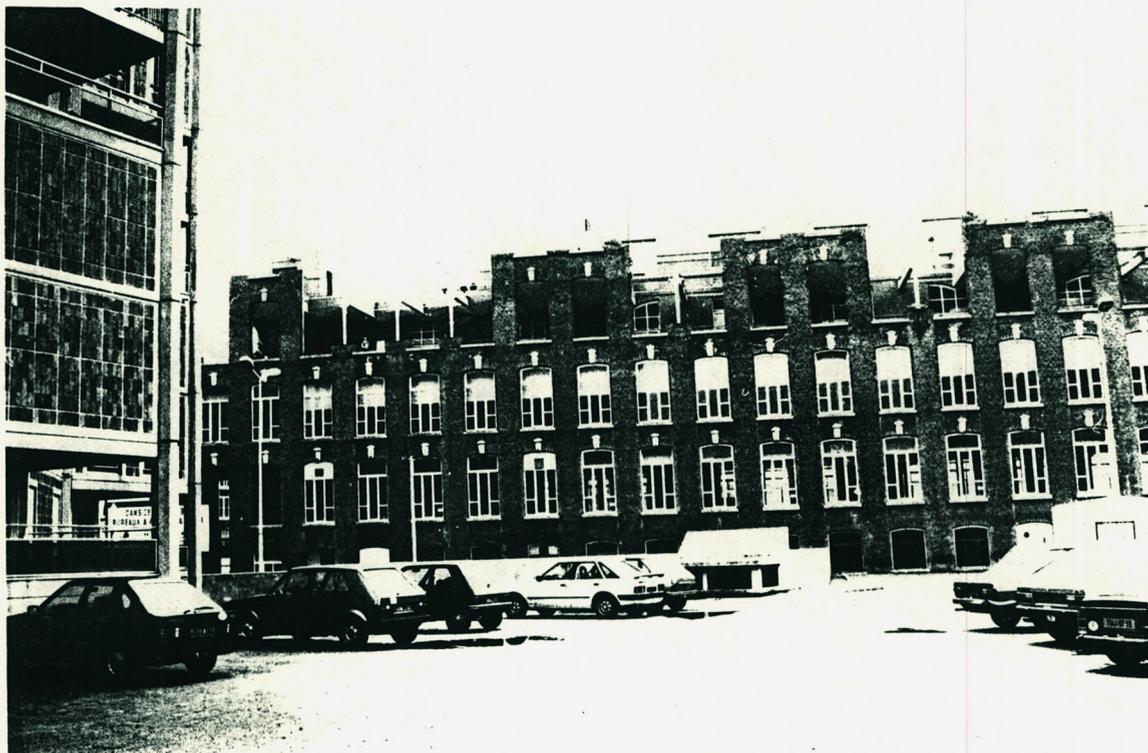
- Ensemble de HLM modélisé en place d'une usine sur  $\frac{1}{2}$  flot.



- Dernier soubresaut de la Charte d'Athènes: ensemble de HLM en place d'une usine Wallaert sur la totalité d'un îlot.



— Essai d'intégration urbaine et maintenance de la population en place :  
typologie de courée sur la place Deliot: logements HLM.



- L'expérience-pilote de la Municipalité: réhabilitation de la filature  
Leblan  
Opération mixte: logements, équipements, commerces, bureaux.



- Nouvelle typologie de maisons de ville en cour urbaine innovée par les offices publics de HLM de la municipalité.  
Le travail en coeur d'îlot est ainsi possible sans destruction de la forme urbaine.



Aujourd'hui à Moulins le paysage urbain est à la fois une résultante et une dynamique et les principaux acteurs à la reconquête urbaine utilisent à la fois ces deux aspects. La conséquence morphologique de ce double système de référence, à l'histoire d'une part, à une nouvelle urbanité d'autre part est une apparente incohérence de cet ensemble urbain, une illisibilité du quartier, une errance devant les tentatives contradictoires et la variété infinie des solutions formelles.

Où est la ville industrielle ? les éléments morphologiques de la ville fonctionnelle ont été valorisés ou niés par les maîtres d'ouvrages : il est intéressant de constater que ce ne sont pas les typologies qui sont mises en cause ; à des éléments semblables constitutifs du tissu urbain correspondent des intentions différentes pour un même maître d'ouvrage. Les démolitions, réhabilitations ou reconstructions concernent le même type : les courées sont, sans logique apparente, détruites, conservées ou même construites, sans qu'une quelconque liaison existe entre la localisation, l'état de dégradation ou la nécessité d'un tel type d'habitat à Moulins, aujourd'hui : les opportunités idéologiques (la municipalité veut conserver son électorat), spéculatives (les terrains sont peu chers) morphologiques (intérêt de cette utilisation d'intérieur d'ilôt à des fins d'intimité de l'habitat urbain) jouent selon les cas, quelques soient les maîtres d'ouvrages.

Les grandes usines ont été en proportion égale rasées ou conservées et il ne semble pas qu'un choix définitif enraye actuellement ce processus : quelques actions d'éclat pour la réhabilitation et la restructuration de

de ces grandes unités sont le fait de maîtres d'oeuvre innovants, choisis heureusement par les maîtres d'ouvrages. A Lille, seul le Centre de promotion Nord Tertiaire conduit une politique systématique de réhabilitation d'usines à des fins urbaines polyvalentes. Mais la finalité est bien là la multiplication de la surface tertiaire et non la protection d'un patrimoine : cette société réhabilite aussi bien des "châteaux de l'industrie" que des hangars industriels ou même d'anciennes tours H.L.M. (c.f. projet pour la tour Bertrand, à vendre sur le boulevard périphérique).

La pérennité des typologies bourgeoises (maisons de ville le long des rues les plus actives ou les plus calmes, ateliers de services urbains, commerces spécialisés à l'échelle de la ville, et non d'une production particulière pour l'industrie) l'entretien ou la substitution sur place des mêmes éléments urbains démontrent la vitalité urbaine sans qu'il soit besoin de "reconquête". Mais ce phénomène ne concerne que des lieux bien précis dans le quartier, qui correspondent aux traces les plus anciennes de la vie urbaine de Moulins, à savoir les axes du faubourg qui demeurent les grandes artères actives et hétérogènes du secteur.

Une seule zone ne subit aucune transformation actuellement : il s'agit de la portion de ville entre les rues d'Arras et de Douai qui appartient en totalité au Centre Hospitalier Régional. Cette institution qui est un grand propriétaire foncier dans et hors la ville, fige de vastes terrains sans entretien et sans aucun projet urbain déclaré. La municipalité essaie aussi bien à Moulins que dans d'autres quartiers de débloquer cette situation, comme elle l'a fait avec l'administration militaire par le biais "d'échanges compensés" (c.f. anciennes casernes de ceinture).

Aucun acteur ne maîtrise ici la mouvance urbaine. La municipalité a bien essayé de prendre le relais des industriels dans la destination même du quartier. Mais la propriété foncière ne suffit pas à la revalorisation économique des lieux et les friches d'attente sont nombreuses, lentes à se résorber et répulsives pour toute tentative d'aménagement du secteur privé. Le passage de la quasi monoactivité industrielle à l'habitat social n'est pas probant. La requalification urbaine ne se contente pas de la réponse formelle à une donnée sociale. Les modèles des grands ensembles périphériques des années 60 n'ont jamais créé la ville et ne peuvent se plier au carcan d'une morphologie et d'un réseau hérités de l'histoire. Les hésitations et les tâtonnements du langage formel des opérations récentes sont une démonstration des difficultés rencontrées par la maîtrise d'ouvrage devant les transformations radicales des doctrines urbanistiques et architecturales de ces dernières années. Quel cadre de vie instaurer dans un quartier désindustrialisé pour accueillir une nouvelle population?

Dans un journal municipal, le maire de Lille, Pierre Mauroy lance le slogan: "donner aux quartiers les attributions de vrais villages dans la ville". Les courées réhabilitées ou reconstruites, les cours urbaines, les places aménagées pour les piétons, les services municipaux décentralisés et les animations de quartiers répondent à cette formule. Mais raser l'église paroissiale, murer les maisons et les usines achetées au coup par coup des préemptions foncières, laisser s'étendre et se perpétuer les friches correspondent à une politique urbaine ambitieuse et hégémonique qui ne peut s'accomplir qu'à long terme au détriment justement du paysage urbain, de ce cadre de vie nouveau qui est le but avoué de telles procédures.

Les promoteurs privés ont suivi l'exemple de la municipalité (dans d'autres quartiers, le cas contraire peut se produire). Mais la politique ircitatrice, institutionnelle, basée sur la prépondérance de l'habitat social a été détournée. Le secteur privé suit davantage le schéma directeur métropolitain en misant sur la banalisation du quartier ouvrier en un secteur d'habitat et de bureaux. C'est par la tertiarisation que le quartier peut évoluer et les exemples de réhabilitation des chateaux de l'industrie sont une tentative pour imposer une nouvelle image urbaine. Il ne s'agit pas seulement de mémoire ou de patrimoine dans la réutilisation des usines. On se sert davantage de ces énormes batisses (en particulier les filatures qui sont des usines à nombreux étages) comme mégastructures à forte capacité d'adaptation fonctionnelle. La prise de conscience de la richesse architecturale des usines maintenant à la disposition de la ville à été lente à se réaliser et c'est davantage les idées des maitres d'oeuvre par rapport à une commande qu'elle soit municipale comme à l'usine Le Blan ou privée comme à l'usine Wallaert, qui sont ici novatrices dans le processus de dynamisation du paysage urbain. Et certes, il y a moins de différence entre la nouvelle utilisation de ces usines et les ensembles à la "Bofill" qu'entre ces usines et les "modèles" d'habitat social. La nouvelle image de la ville est plus forte et plus déterminante par la "conquête" et le détournement fonctionnel de ces chateaux forts fin de siècle que par leur démolition. Il est vrai aussi que cette attitude trop novatrice par rapport au patrimoine industriel dessert encore les maitres d'ouvrages : les logements sociaux sont choisis par une population de classe moyenne ou aisée (employés et intellectuels étudiants ou enseignants) plus que par la population ouvrière, peu habituée aux murs de briques peintes et aux mezzanines.

On est en effet loin de l'idéologie du pavillonnaire et en ce sens c'est bien d'une création architecturale dont il s'agit.

Les bureaux et surfaces commerciales se vendent difficilement : c'est en esprit pionnier qu'il faut investir dans ce quartier et les sociétés privées n'en ont pas toujours les moyens. Aussi les opérations sont-elles lentes à se réaliser dans leur totalité, les avantages de la situation n'étant pas encore évidents malgré l'excellent "rapport qualité prix" des entreprises architecturales.

La réhabilitation est donc davantage à identifier comme un test d'avant garde que comme un phénomène banalisable.

En fait, ici comme dans le plupart des villes d'Europe occidentale, la force de la vie urbaine, banale et quotidienne, a elle aussi raison de la ville industrielle. L'entretien régulier, les nouvelles installations et les substitutions sans apparat à l'échelle parcellaire, faits d'acteurs privés à l'échelle individuelle ou de petites sociétés rivalisent avec les réalisations urbaines des plus grands (Municipalité ou SCI) en respectant peu ou prou la législation urbanistique en vigueur qui, nous l'avons vu, est peu contraignante. Les forces de désintégration du tissu urbain dans la ville de vieille industrie depuis l'application des principes de la Charte d'Athènes sont en récession.

L'exemple du quartier de Moulins à Lille, nous a permis de mesurer l'état de dégradation de l'espace bâti interne alors que s'accélérait la consommation périphérique d'espace (la création de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq en est l'exemple symbolique). Les problèmes de reconquête et de réaménagement de l'espace bâti interne sont plus que jamais d'actualité.

Les balbutiements et les contradictions des maitres d'ouvrage sont le reflet de la crise structurelle de la ville démocratique libérale mais aussi de la prise de conscience des valeurs incluses dans la ville industrielle Européenne. Entre l'Histoire et la Modernité, et en l'absence d'une politique globale en vue d'une forme urbaine, la ville post-industrielle est en devenir et son paysage est encore en projet.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.

Conseil de l'Europe

"La reconquête des villes dans les régions européennes de vieille industrie" conférence de Lille, 30 novembre - 3 décembre 1983.

Rapport et études de cas, Strasbourg, 1983.

Colloque: Patrimoine Industriel: stratégie pour un avenir

Lille, octobre-novembre 1981.

Colloque: Vivre la ville

Lille, décembre 1982.

TORGUE (H)., Le sens de la réhabilitation des quartiers

Annales de la Recherche Urbaine, N°17, Décembre 1982.

MAGLIONE (Jean)., Réhabilitation des quartiers anciens et transformations sociales.

Annales de la Recherche Urbaine, N°17, Décembre 1982.

MICHEAU (M)., La reconversion des sites industriels.

Annales de la Recherche Urbaine, N°15 Juillet 1982.

Economies locales: crises et mutations.

MAGLIONE (J)., Quartiers dégradés : des espaces à retabler ou une histoire à réhabiliter?

Les Annales de la Recherche Urbaine, N°21, janvier 1984;

La technique et le reste.

DAUNTON (M.J)., L'histoire de la planification urbaine existe-t'elle?

Bilan critique.

Les Annales de la Recherche Urbaine, N°22, avril 1984.

Fabriquer des espaces.

BRUYELLE (P)., L'organisation urbaine dans le Nord-Pas-de-Calais.

Thèse d'Etat, 1981, Paris.

BRUYELLE (P)., Lille et sa communauté urbaine

Notes et études documentaires

La Documentation Française, 1976.

BONDUE (J.P.), Le fait non industriel sur les zones industrielles:  
une analyse dans la Métropole du Nord de la France.  
l'Information géographique N°3, 1982.

BONDUE (J.P.), La mobilité spatiale du commerce de gros et des  
entrepôts dans la conurbation lilloise 1964-1980  
Thèse de géographie, Doctorat 1982, Lille.

BONDUE (J.P.), Les répercussions intra-urbaines du desserrement des  
activités sur les zones industrielles de la conurbation lilloise.  
Revue Hommes et Terres du Nord, 1983-1  
Université de Lille I.

MONS (D.), Les mutations urbaines à Lille, 1968-1978  
Thèse de géographie - Doctorat, 1979, Lille.

PIERRARD (P.), La vie ouvrière à Lille sous le Second Empire  
Thèse Doctorat, 1966 Lille.

DUBY (G.), Histoire de la France Urbaine.  
Tome IV, La ville industrielle.

Communauté Urbaine de Lille - Ville de Lille  
Fond d'aménagement urbain.  
Etude préalable pour l'aménagement et le développement du quartier  
de Moulins-Lille.  
Reichen + Robert, architectes.  
assistés de Nada Jakovljevic, architecte  
Dominique Mons, géographe  
Agathe Grislain, historienne.

BOUXIN (A.), La réhabilitation de l'Usine Wallaert "Au fil du Louis d'Or"  
à Moulins-Lille.  
Mémoire pour le diplôme d'architecture, Lille 1984.

TABLE DES CARTES

- Le faubourg des Malades,1755	p.13
- Le faubourg de Moulins	p.18
- La commune de Moulins,1850	p.23
- Le quartier de Moulins.Plan d'alignement et d'embellissement de la ville de Lille,1866	p.31
- Secteur Est de Moulins,état cadastral en 1889	p.40
- Secteur Est de Moulins,état cadastral en 1910	p.41
- Carte N°1: Habitat ouvrier de type "courée"	p.43
- Carte N°2: Implantation industrielle	p.44
- Carte N°3: Mutations récentes,I Etat en 1985	p.48
- Carte N°4: Mutations récentes,II Etat en 1985	p.49
- Carte N°5: Implantation du nouveau bâti dans l'ilôt et modes d'appropriation	p.94

TABLE DES MATIERES

Introduction	p.2
I Le cas de Lille	p.4
* Les acteurs du réaménagement urbain	p.4
a) L'organisation de la cité par les documents d'urbanisme	p.4
- Lille, Métropole d'équilibre	p.4
- Les proposition du P.O.S	p.5
- Les élus et l'application d'une politique urbaine	p.7
L'acceptation de la tertiarisation	
La lutte contre la spéculation foncière et ses effets	
Une politique prioritaire: l'habitat social	
B) L'action de la Chambre de Commerce et d'Industrie et les promoteurs privés	p.10
- La prise de position de la Chambre de Commerce et d'Industrie face à la politique de tertiarisation	p.10
- La politique du logement	p.11
II Le choix de Moulins-Lille comme terrain d'expérimentation	p.12
- Spécificité de Lille dans la Métropole Nord	p.12
- Elaboration du paysage urbain dans le quartier lillois de Moulins	p.14
Le Faubourg des Malades, Cf plans historiques	p.14
La commune autonome de Moulins. Cf plans historiques	p.22
Le quartier de Moulins à Lille	p.30

III Les mutations urbaines récentes dans le quartier de Moulins	p.46
- Les modifications du paysage urbain à Moulins: les opérations de démolition et de construction	p.47
Les démolitions	p.51
Les constructions,réhabilitations et réutilisa- tions	p.55
. Les constructions	
. Les réhabilitations	
. Les réutilisations	
. L'entretien et la rénovation sur place	
IV Catalogue d'images (I,II,III,IV)	p.59
I l'Héritage morphologique	p.60
II Les traces de l'histoire	
III La ville sur la ville	p.68
entretiens et substitutions	
III Les ruines,les démolitions,les friches d'attente	p.75
IV Les réalisations contemporaines	p.82
Table des cartes	p.103
Table des matières	p.104

