

Friche Brunel : sortir par le haut de la coupe rase

Le 13 octobre 2022 en matinée, une entreprise de débroussaillage effectuait une coupe rase de l'ensemble de la végétation présente sur la friche Brunel¹ ; soit la mise à nu d'une surface de plus de 5 000 m².



Pour le collectif BW Friches **cette coupe rase ne se justifie pas** pour plusieurs raisons :

- Le projet de construction est au point mort ;
- Cette coupe rase va à l'encontre du partenariat avec le bailleur social ;
- Cette décision s'inscrit dans une logique de nettoyage et non de gestion sensible du lieu ;
- Cette végétation était un élément de nature en ville ;
- Cette végétation constituait un îlot de fraîcheur ;
- La demande initiale concernait uniquement les branches qui dépassaient du mur ;
- La friche est désormais un néant.

¹ Ex site Brunel, cette friche se situe dans le quartier de Fives entre les rues de Madagascar, de Pologne et Désaugiers. Une opération immobilière dite « [Les Sheds du coin du Monde](#) » (21 logements locatifs sociaux et 48 en accession sociale) est prévue sur ce site. Le promoteur est le bailleur social 3F-Notre Logis.



Toutes les photos sont issues de la friche en 2022

Fort de ce constat, et dans une démarche constructiviste, BW Friches fait des propositions :

- en termes d'évolution de la **réglementation sur les friches industrielles végétalisées** ;
- en matière de **formation pour les professionnels de l'urbanisme** ;
- sur le **partenariat spécifiquement engagé avec 3F Notre Logis** ;
- pour la relance d'une **gestion transitoire du site** ;
- sur le **suivi de la réalisation effective « des Sheds du coin du Monde »** tel que défini dans le cahier des charges initial.

Ces éléments sont développés dans le présent document. Cette analyse issue d'un collectif d'habitant.es apporte une contribution supplémentaire en matière d'**urbanisme délibératif**.

1) Le projet de construction est au point mort



Nous aurions compris que cette coupe rase soit nécessaire compte tenu des travaux de construction de l'opération immobilière. Problème, d'après les derniers éléments à notre connaissance datant de septembre 2022, l'équilibre financier de cet aménagement n'est toujours pas résolu. Une négociation avec la ville de Lille était prévue. Aucune planification du gros œuvre n'était stabilisée, aucun démarrage des travaux à très court terme ne devait se faire.

2) Cette coupe rase va à l'encontre du partenariat avec le bailleur social

Notre collectif d'habitants a participé, en décembre 2016, à la commission de sélection de 3F, bailleur social qui a remporté le marché commandité par la ville de Lille. BW Friches a participé, en septembre 2018, à la sélection du lauréat (concours réalisé par 3F) pour désigner l'équipe d'architectes. Nous avons entretenu des liens de partenariat étroit et de réflexions communes sur ce projet immobilier (usages et animations des jardins prévus, des deux locaux associatifs et de la serre, concours pour le nom de la résidence, mise en place d'ateliers autour de l'environnement...). Nous avons été partie prenante avec 3F Notre Logis - qui en était le cofinanceur avec la ville de Lille - d'une étude menée de 2021 à 2022 sur la participation habitante dans un projet urbain. Pour cette action innovante et enrichissante, notre collectif avait été associé à l'élaboration du cahier des charges ainsi qu'au jury de sélection du prestataire². Depuis novembre 2021, des échanges ponctuels avec la nouvelle responsable de projet de cette opération étaient réalisés pour connaître l'avancée du projet ; opération bloquée pour des problèmes d'équilibre budgétaire.

Aussi, cette décision unilatérale de coupe rase de la végétation, est d'autant plus inexplicable dans ce contexte de co-construction initiale et d'entretiens de liens de confiance. Symboliquement, cette coupe rase signifie-t-elle faire table rase de toute l'expérience passée ? Le bailleur social 3F Notre Logis envisage-t-il de faire de cette collaboration une coquille vide ?



² Étude coordonnée par Rives Nord et Strategic Design Scenarios dont les « modules de transfert » ont été diffusés aux partenaires en septembre 2022.

3) Cette décision s'inscrit dans une logique de nettoyage et non de gestion sensible du lieu

D'un point de vue gestionnaire, le plus simple est de tout raser. C'est ce qui a été décidé. Une décision inscrite dans les habitus professionnels. Or, cette technique n'est pas recommandée par les promoteurs de la non-prolifération des arbres à papillons : « *Une coupe simple est déconseillée car elle engendre de nombreux rejets de souche* »³. La réalisation d'un tronçonnage suivi d'un dessouchage aurait été plus pertinente. D'une manière préventive, un entretien régulier de la friche (défanage pour empêcher la formation de graines et limiter la



dissémination de l'espèce, taille des arbustes, plantations d'espèces diversifiées, zone de jachère...) aurait permis d'éviter l'envahissement naturel de ces arbres à papillons. Des chantiers participatifs animés par les Ajonc⁴ auraient pu être relancés compte tenu de leur expertise et de leur connaissance des enjeux du terrain. Autant de choix qui n'ont pas été faits.

Le fond du problème est ailleurs. Il est lié au rapport de confiance, aux liens de partenariats. Un échange préalable avec notre collectif d'habitants sur la nature exacte de l'intervention commanditée aurait pu l'orienter vers un débroussaillage ciblé : couper à une certaine limite des murs délimitant la friche, recréer des espaces de circulation pour déambuler dans la végétation, débroussailler autour du bar construit en palettes recyclées, identifier des espaces à défricher pour mettre en place des activités (jeux, ateliers, événements), permettre aux arbres et aux plantes de s'épanouir, veiller à la sécurité des habitations jouxtant la friche... Cette démarche nécessite une volonté d'échanges collaboratifs pour une intervention sur-mesure, co-construite. Cette stratégie délibérative n'a pas été faite. En outre, cette décision de coupe rase est en totale contradiction avec ce « *site à l'identité forte* » revendiqué par 3F Notre Logis : d'un côté - la présentation de la programmation⁵ par 3F Notre Logis met en valeur la friche avec ses buddleias – de l'autre côté, ce bailleur social détruit cette végétation.



³ [Guide d'identification et de gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur les chantiers de Travaux Publics](#) - p 19.

⁴ 3F a financé en 2020 des ateliers animés par les [Ajonc](#) (réseau de jardins partagés en Hauts-de-France)

⁵ [Les Sheds du coin du Monde](#) – photos pages 9 et 10

4) Cette végétation était un élément de nature en ville et de biodiversité

Le buddleia est considéré comme une espèce exotique envahissante. Son étude précise montre également ses richesses environnementales⁶ et permet de relativiser la sentence d'éradication de cette espèce naturelle qui a des propriétés reconnues tant pour le sol que pour les insectes⁷.

En 2020 – 2021, des essences présentes sur le terrain avait été réalisée⁸. Ismaël Mouqtassid, l'auteur d'une étude sur le site, remarquait « *le rôle de réserve de biodiversité, fournissant refuge aux insectes* ». Des plantes herbacées et graminées avaient également pris possession des lieux : fromental élevé, armoise commune, pied d'éléphant, gaillet gratteron, achillée



Extrait d'une image vidéo diffusée via le Facebook des Voisins du coin du Monde

millefeuille. Des arbres tentaient de se développer : saule marsault et peuplier blanc avaient été recensés. L'intervention du chenillard à broyeur forestier montre qu'un arbre va être broyé (cf image ci-contre). Or, ces arbres auraient pu être recensés, protégés, entretenus et replantés dans le cadre de l'opération immobilière des Sheds du coin du Monde. Difficile de faire plus local. Avec cette coupe rase, cet espoir est vain.

Adhérent au programme national « Entreprises Engagées pour la Nature - act4nature France », 3F Notre Logis « *développe une approche mieux intégrée des enjeux liés à la biodiversité tout au long de sa chaîne de valeur, associant ses locataires et partenaires* »⁹. Cette coupe rase est en contradiction totale avec les valeurs communiquées par ce bailleur social.

5) Cette végétation constituait un îlot de fraîcheur

Fives est un quartier fortement urbanisé comptabilisant peu d'espaces verts. Cette compacité urbaine favorise les émissions des gaz à effet de serre. À l'heure où nous avons plus que besoin dans notre ville d'îlots de fraîcheur, cette pratique techniciste de tout raser est d'un temps révolu. Cette façon de travailler est obsolète car déconnectée de notre époque afin de lutter contre le réchauffement climatique. Face aux canicules que connaît notre région, les 5 741 m² végétalisés de cette friche étaient devenues un îlot de fraîcheur. Cette surface végétale essentiellement composée d'arbres à papillons était un puits de séquestration et de stockage de carbone. D'un point de vue écosystémique, cette



Face aux canicules que connaît notre région, les 5 741 m² végétalisés de cette friche étaient devenues un îlot de fraîcheur. Cette surface végétale essentiellement composée d'arbres à papillons était un puits de séquestration et de stockage de carbone. D'un point de vue écosystémique, cette

⁶ [Buddleja davidii and its close hybrids, An Invited RHS Woody Plant Trial and Eurotria](#)

⁷ [Invasif, dangereux pour les papillons... Faut-il vraiment avoir peur du Buddleia ?](#) – Promesses de fleurs

⁸ [Par-delà les murs La friche brunel – Comment la transformation des friches industrielles peut-elle engendrer du lien social ?](#) Ismaël Mouqtassid, 2021 – p 110 à 113

⁹ [Rendre possible - Rapport d'activité 2021](#) – 3F Notre Logis, p 12

renaturation spontanée d'un site industriel (ex usine Brunel de stockage de produits chimiques) jouait un rôle primordial dans l'évapotranspiration. La densité et la volumétrie de la végétalisation présente était une caractéristique unique de ce site. « *Sa présence joue un rôle prépondérant dans l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Elle est capitale dans la recharge des nappes phréatiques souterraines. Elle prévient également l'érosion précoce des sols grâce au système racinaire* »¹⁰.

En 2021, des membres de BW Friches ont participé à une enquête participative sur la pollution atmosphérique (intérieure et extérieure). Cette recherche scientifique montre que les habitant.es vivant proches d'espaces de végétation dense et d'îlots de fraîcheur disposent d'une meilleure qualité de l'air¹¹.



Avec ce terrain nu, dégagé de toute végétation, cette surface ne remplit plus le rôle de rafraîchissement, d'humidification qu'elle apportait. Pire, aucune compensation végétale, aucun projet de replantation ne sont prévus sur ce site avant que les travaux ne démarrent. En détruisant ce capital vivant et écologique, c'est une perte sèche en terme de nature en ville.



6) La demande initiale concernait uniquement les branches qui dépassaient du mur.

3F Notre Logis n'était pas au courant de l'état de la friche, de sa végétation abondante. C'est un membre de BW Friches qui, par civisme, a contacté et a relancé, photo à l'appui (image ci-jointe), la responsable du projet. Cet habitant a demandé explicitement qu'une coupe soit faite uniquement sur les branches qui dépassaient du mur et qui tombaient sur le trottoir afin de ne plus gêner la circulation piétonne et d'éviter tout risque d'accident. Aucun message n'a été envoyé par 3F Notre Logis pour préciser que l'intervention envisageait une coupe rase. Si tel avait été le cas, une requalification de l'intervention aurait été possible. Si des habitant.es s'étaient organisé.es pour couper les branches qui dépassaient de la friche, celle-ci serait encore végétalisée. Avec des si...

¹⁰ Ismaël Mouqtassid – Ibid – p 114

¹¹ Projet de recherche [Cerb'Air](#) (capteurs pour l'évaluation de l'exposition personnelle aux polluants de l'air) coordonné par l'IMT de Douai. Durant 15 jours, en novembre 2021, des habitant.es de Fives – Caulier – Hellemmes ont effectué des relevés quotidiens à l'aide d'un capteur pour mesurer les polluants. Une restitution de cette étude a été réalisée le 3 mai 2022.

7) La friche est désormais un néant



Il y avait une vie dans cette végétation abondante : oiseaux et insectes la fréquentaient. Des moments de convivialité étaient organisés entre voisin.es. L'espace était unique, hors du temps. Heureuses les personnes qui se souviennent de ces moments particuliers, des sensations mémorables à s'y retrouver. Une jungle en pleine urbanité comme par enchantement.

Désormais, il n'y a plus rien. Le terrain est vide. C'est même violent de constater ce changement de perspective. Une vive émotion s'est exprimée chez les habitant.es du quartier¹². Le paysage est dévasté, la vision est troublée : le vide a remplacé la verdure, les effluves des buddleias ont disparu, les oiseaux n'ont plus de refuge sur le site, la fraîcheur de la végétation s'est évaporée, l'accès aux maisons jouxtant la friche est facilité... Un trou béant en guise de néant, véritable spectacle de désolation.

¹² Des images et une vidéo de la coupe rase ont été publiées en direct de la coupe rase suscitant des réactions indignées sur le Facebook des [Voisins du coin du Monde](#)



Compte tenu de cette situation, BW Friches en tire les apprentissages suivants :

- Une friche végétalisée – y compris colonisée par des buddleias - est un îlot de fraîcheur, un bien commun en qualité d'espace végétal participant à l'écosystème d'un quartier urbain dans ses dimensions sociales (fêtes, évènements, chantiers participatifs...) et écologiques (îlot de fraîcheur, bénéfique pour le sol et l'eau, biodiversité...). Compte tenu de l'urgence climatique, il ne devrait plus être possible, pour un propriétaire d'effectuer une coupe rase de la végétation présente sur un site en friche sauf impératifs justifiés (ex. travaux d'aménagement). **Une réglementation spécifique devrait définir les modalités de défrichage d'un terrain afin de préserver ses qualités de biodiversité et son rôle social.** Nous invitons les décideurs politiques à se saisir de ce sujet. Les élu-es de la mairie de Lille et de la métropole européenne de Lille pourraient être précurseur-euses en la matière.
- L'urbanisme délibératif n'est pas une démarche intuitive professionnellement. Elle invite à une évolution des métiers de l'urbanisme, des aménageurs, des promoteurs immobiliers. Cela doit passer par **un renforcement de la formation initiale mais également la mise en place de formation continue des professionnel·les sur des stages ciblés** : travailler avec un collectif ou une association d'habitant.es, engager des démarches innovantes de co-décisions, intégrer les parties prenantes dans les prises de décision, animer les temps de délibérations...
- Un partenariat s'entretient dans la durée, avec des signes de confiance mutuelle. Le cas de l'opération « Les Sheds du coin du Monde » se veut un exemple dans la participation habitante liée à un projet immobilier. Cet épisode ne va pas dans le bon sens pour les actions futures communes à engager (lien avec les nouveaux et nouvelles

habitant.es, organisation des espaces collectifs). **Nous attendons des gages de partenariat afin de relancer une dynamique en matière d'urbanisme délibératif.**

- Dans une vision constructive, et compte tenu de l'état actuel du terrain nu, cette situation est l'occasion de **repenser la gestion transitoire du site par une réelle dynamique habitante sur la friche** : relance du partenariat avec les Ajonc pour la mise en place d'ateliers participatifs, actions de plantations (arbres, plantes), organisation d'évènements conviviaux et festifs, réalisation d'une fresque artistique sur les murs en béton entourant la friche...

D'un désaccord profond sur la coupe rase, remobilisons-nous pour un élan commun.



Illustration issu du dossier de présentation du projet des Sheds du coin du Monde – 3F – Notre Logis

Fort de cette expérience, et dans le cadre de l'opération immobilière prévue, BW Friches :

- demande à 3F Notre Logis **une « compensation végétale » dans l'opération immobilière** prévue : densification de la végétalisation sur l'ensemble des toitures terrasses, végétalisation des façades, densification de la végétalisation du cœur d'îlot...
- est particulièrement attentif à ce que **le projet qualitatif initial soit effectivement réalisé en respectant le marché remporté** (au risque d'une concurrence déloyale si le projet changeait de nature) en lien avec le permis de construire octroyé en mai 2018 ;
- réaffirme la dimension sociale du projet immobilier par la **construction de logements sociaux, de locaux associatifs, de jardins, d'une serre, d'une placette respectant le cahier des charges initial.**