

L'ÎLOT PÉPINIÈRE

février 2015

PRÉMICES DU CHANTIER

Deux grands temps de chantiers animent le projet Pépinière. Un premier de déconstruction et un second de construction.

Entre juillet et septembre 2014, le n°97 de la rue du faubourg de Roubaix et des garages situés derrière ont été déconstruits. Il en sera de même du n°79 au n°87 et du n°99 au n°113, au printemps 2015. Ces maisons sont déjà libérées depuis septembre ou depuis fin novembre. Avant toute déconstruction un délai de 6 mois est nécessaire pour mener les diagnostics, réaliser un dossier technique, choisir l'entreprise et préparer le chantier. On parle de déconstruction car c'est une méthode de démolition qui prend en compte le tri sélectif des matériaux, l'enlèvement des gravats et leur recyclage.

En parallèle, le projet architectural va se dessiner. Le promoteur est retenu. Les architectes seront sélectionnés courant mars 2015 et entameront leur travail dans la foulée. Le début des travaux est prévu en 2016. Situés en fond de parcelle, 140 logements, la résidence et le service habitat des Papillons Blancs puis quelques rez-de-chaussée d'activités verront le jour. Le réaménagement de la place Désiré Bouchée est souhaité à cette même occasion. Espace à l'articulation de l'îlot et du reste du quartier Saint-Maurice Pellevoisin, son aménagement offrira aux commerçants la possibilité de dresser des terrasses et aux habitants de profiter d'un espace de détente.

La deuxième phase de construction, en front de rue, devrait commencer aux alentours de 2018. Devraient sortir de terre 110 logements et des surfaces de commerces et d'activités plus importantes, dont une réservée pour une structure petite enfance.

UN SAVANT MÉLANGE D'AMBIANCES



Situé à proximité de l'hypercentre, des transports en commun et du centre de Saint-Maurice Pellevoisin, l'îlot Pépinière offre une localisation idéale pour répondre aux enjeux de la ville intense tout en intégrant la dimension humaine et solidaire de la vie en ville.

La Métropole Européenne de Lille, la Ville de Lille et la SPL Euralille réfléchissent depuis 2009 à l'aménagement de l'îlot. Derrière une rangée continue de maisons, ce terrain d'1,7 hectares cache des espaces végétalisés peu exploités, hérités d'anciens jardins privés et d'une pépinière progressivement laissés en friche. Le projet d'aménagement du site cherche à valoriser ces ambiances : densité urbaine, esprit de faubourg et héritage végétal.

Il veut offrir des logements variés pour des familles, des jeunes actifs, des seniors ou des couples ; aussi bien des logements locatifs

sociaux qu'en accession sociale ou libre. Permettre la création d'un nouveau lieu de vie en proposant en son coeur quelques surfaces ouvertes à l'installation de petites activités, un jardin aux ambiances végétales diverses, des placettes animées... Et créer un lieu doux et ouvert qui dialogue avec la nature. La rue du Faubourg de Roubaix s'aménagera également. La place Désiré Bouchée, un peu plus haut, s'animera de terrasses de restaurants et de cafés.

Une nouvelle phase du projet s'est engagée mi-2014 avec les premières déconstructions. En 2015, les chantiers se poursuivront, le groupement d'opérateurs et les équipes d'architectes seront retenus. Cette nouvelle étape permettra progressivement de mettre en œuvre des projets et de dessiner la forme architecturale de l'îlot Pépinière.

LES ÉCHOS

UN PROJET URBAIN DÉLICAT COMME UN TRAIT D'UNION CONVIVAL ET PAISIBLE À TISSER ENTRE L'HYPERACTIVITÉ DU CENTRE D'AFFAIRES EURAILLE ET LA DOUCE VIE DE QUARTIER DE SAINT-MAURICE PELLEVOISIN.

N°01



ÉDITO

Le projet Pépinière avance et nous nous retrouvons pour construire ensemble ce nouveau lieu de vie. Au cours de l'année 2015, plusieurs temps vous seront proposés. Ils ont été imaginés à partir des questions posées lors de la concertation. Entre autres, vous souhaitez être informés de l'évolution du projet, comprendre et échanger sur les choix réalisés ou encore à faire et connaître le calendrier du projet. Quatre supports sont créés pour répondre à vos attentes : un journal et des affiches pour informer, des « cafés du projet » et des ateliers pour découvrir et participer. Autant d'outils mis à votre disposition pour suivre de près ce projet.

Martine Aubry
Maire de Lille

- LES PRÉMICES DU CHANTIER DE LA DÉCONSTRUCTION À LA CONSTRUCTION 1
- UN SAVANT MÉLANGE D'AMBIANCES DÉCOUVERTE DU PROJET PÉPINIÈRE -
- LE PROJET EN QUELQUES DATES LES ÉTAPES DU PROJET URBAIN 2
- HABITER LE QUARTIER DEMAIN OUVERTURE ET CONFORT -
- UNE ENTRÉE DE QUARTIER VIVANTE UNE RUE ET DES PLACES ANIMÉES -
- BIEN ÉTUDIER LA MOBILITÉ PLACE AUX PIÉTONS -
- LA NATURE SOUS TOUTES SES FORMES JEU AVEC L'HÉRITAGE VÉGÉTAL 3
- DES PONEYS CONTRE LA RENOUÉE UNE TONDEUSE ADORABLE -
- LES PAPILLONS BLANCS PORTAIT D'UN ACTEUR DU QUARTIER 4
- CONSTRUISONS ENSEMBLE CE NOUVEAU LIEU DE VIE DÉCOUVREZ ET PARTICIPEZ -



QUEL- QUES DATES

2009-2012

Les premières **études urbaines** sont menées sur l'îlot Pépinière pour connaître et définir les enjeux et objectifs du projet.

Trois réunions publiques animent les premières années du projet dont deux pendant la phase de **concertation** préalable.

2013

À partir de la matière récoltée et du bilan de la concertation, l'équipe d'architectes-urbanistes Tandem + dessine le **plan guide**.

L'îlot Pépinière devient une **Zone d'Aménagement Concerté** capable d'entrer en phase opérationnelle.

2014

Les **déconstructions** commencent au n°97.

Pour traiter la renouée du Japon, plante invasive, un **éco-pâturage** est mis en place.

Après **enquête publique**, le projet est déclaré d'utilité publique par la préfecture.

HABITER, DEMAIN L'ÎLOT PÉPINIÈRE

L'îlot Pépinière se conçoit comme un nouveau lieu de vie et de travail attractif et agréable. Il sera un espace ouvert et accueillant dont pourront profiter les habitants du quartier Saint-Maurice Pellevoisin.

L'îlot Pépinière se situe en cœur de ville, à proximité de commerces et de services. Sa localisation lui confère un avantage stratégique pour répondre à deux grands enjeux : le besoin en logements sur la commune et en particulier sur Saint-Maurice Pellevoisin et le développement durable. Le projet Pépinière est ainsi pensé : répondre à la demande réelle en logements, les construire dans le tissu existant du quartier Saint-Maurice Pellevoisin et prolonger ce qui fait « le plaisir de vivre ce quartier ».

Sa localisation lui confère un avantage stratégique pour répondre à deux grands enjeux

Les architectes-urbanistes ont fait ressortir trois ambitions du projet à la diversité des besoins actuels (des jeunes actifs, familles, seniors) par un souci de mixité sociale et de variété des types de logements. Proposer des formes d'habiter conjuguant intimité

et vie citadine. Et enfin, aménager des re-de-chaussée animés et des espaces publics sécurisés propices au développement d'une vraie vie de quartier.

Après analyse du site (orientation, voisinage, ensoleillement...), il a été décidé que les constructions se déclineront principalement sous forme de collectifs de hauteurs variables. En lisière de cimetière, sur la partie la plus au nord du projet, les immeubles d'habitation profiteront de belles vues sur la ville.



UNE ENTRÉE DE QUARTIER ANIMÉE

L'îlot Pépinière se situe aux portes du quartier Saint-Maurice Pellevoisin. L'occasion de ré-interroger l'entrée de ce quartier par la rue du Faubourg de Roubaix.

Colonne vertébrale du quartier Saint-Maurice, la rue du Faubourg de Roubaix fait l'objet d'une attention particulière dans le projet Pépinière. Lien entre l'intensité du quartier d'Euralille et la douceur de vivre de Saint-Maurice Pellevoisin, c'est une voie animée notamment par les vitrines de ses commerces. Son futur aménagement au niveau de l'îlot Pépinière doit poursuivre ce dynamisme. L'installation de commerces en front de rue et de locaux d'activités diverses à l'intérieur de l'îlot complètera l'offre déjà existante. Tout le long de cette rue, des lieux identifiés et dédiés à la flânerie sont à révéler : les squares de Copenhague et de la Madeleine, les parvis de l'église et du Clos St Luc, la place du métro... S'y ajoutera la place Désiré Bouchée réaménagée et agrandie. Une place pour

profiter de la rue par le simple fait de s'y asseoir comme chez soi et y boire un verre en terrasse. Cette partie de la rue du Faubourg de Roubaix aura ainsi un nouveau profil : des trottoirs élargis, un front de rue vivant et des places animées.

Ce projet fait partie d'une dynamique d'aménagement plus large menée dans ce périmètre. L'association des Petits Frères des Pauvres construit de nouveaux logements familiaux, un local d'activités pour la Fraternité et des bureaux pour l'association Champ-Marie.

Colonne vertébrale du quartier, la rue du Faubourg de Roubaix fait l'objet d'une attention particulière

L'aménagement de l'îlot Pépinière offrira au quartier Saint-Maurice Pellevoisin une entrée de quartier à son image mêlant l'activité au plaisir de vivre ensemble.



L'HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif rassemble des habitants ayant pour ambition de concevoir et réaliser ensemble un projet immobilier.

Sur Pépinière, l'habitat participatif prend la forme d'un immeuble de 20 logements. Accompagné par une équipe de professionnels, les habitants réfléchiront ensemble à la programmation de leur habitation, à la composition intérieure des logements, des espaces communs, aux matériaux... Une aventure humaine qui projette ses acteurs dans la conception d'un immeuble non comme une somme d'appartements individuels mais comme un ensemble adapté aux besoins de chacun, à la fois dans la sphère privée et dans les espaces partagés.

CHIFFRES

250 logements :

40% locatif social (25% très social / 75% social)
20% accession sociale
40% accession libre

1 résidence Papillons Blancs avec 25 logements

1 900 m² de commerces et d'activités

BIEN ÉTUDIER LA MOBILITÉ

Pépinière bénéficie d'une grande proximité avec le hub d'Euralille, ce qui lui permet de développer des espaces publics protégés de la voiture.

À proximité directe des transports en commun, l'îlot Pépinière bénéficie d'un emplacement stratégique qui impulsera de fait un usage important des modes doux et des transports collectifs par ses futurs habitants.

La localisation du projet est un vrai atout pour développer une autre forme d'habiter son quartier. Ainsi, la voiture aura sa place mais plus toute la place. Le stationnement public se fera sur la rue du Faubourg de Roubaix et du stationnement privé sera réalisé dans des parkings semi-enterrés dont l'accès sera localisé plutôt en entrée d'îlot. Sur la rue qui dessert l'îlot, seules quelques zones d'arrêt minute seront ponctuellement aménagées. Même si cette voie est dimensionnée pour permettre l'accès aux pompiers et aux services de la propreté, cette rue sera peu utilisée par les voitures pour accueillir des usages multiples : jouer au ballon, faire du vélo, discuter, décharger ses courses... Plusieurs venelles piétonnes desserviront les différents immeubles d'habitations.



MIEUX
COMPRENDRE
LE PLAN
GUIDE

2015

Le groupement d'opérateurs et d'architectes du projet est sélectionné.

Ils participent aux **cafés du projet** organisés, avec les habitants, pour échanger sur les propositions faites.

2016-2018

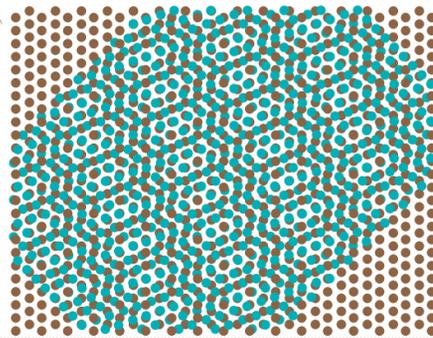
La première phase de construction en fond de parcelle est lancée. Le programme envisagé est d'environ 140 logements.

Une résidence **Papillons Blancs** d'environ 25 logements et 800m² d'activités.

(...)

La deuxième phase de construction en front de rue démarre. Le programme envisagé est d'environ 110 logements et 1100m² d'activités.

Un **nouvel îlot de vie** naît dans le quartier Saint-Maurice Pellevoisin.



HABITER

- LOGEMENTS DONT HABITAT PARTICIPATIF
- 1 RÉSIDENCE DES PAPILLONS BLANCS

COMMERCES ET ACTIVITÉS

- 2. PLACETTES ANIMÉES
- ★ REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS

NATURE

- 3. JARDIN PÉPINIÈRE
- 4. MARE AUX TRITONS

LA NATURE SOUS TOUTES SES FORMES !

Flore et faune se côtoient déjà sur l'îlot Pépinière. Un héritage naturel avec lequel le projet doit composer pour en conserver l'esprit dans le futur quartier.

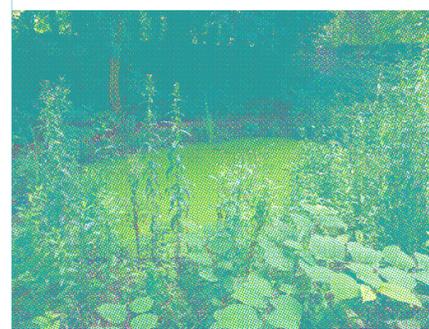
Le projet veut donner sa place à la nature. De l'espace privatif à l'espace public, du toit au jardin Pépinière, des façades des bâtiments à l'espace public, la nature se diffuse dans l'îlot et joue différents rôles.

Sur les toits, elle pourra être support d'activité comme du jardinage. Dans les jardins privés, elle offrira un espace extérieur chaleureux aux habitants et permettra de préserver une forte densité végétale sur l'îlot. Dans les espaces publics, la nature procurera de l'intimité aux logements des rez-de-chaussée et agrémentera la rue. Et elle pourra même parcourir les façades, pourquoi pas !

Le jardin Pépinière est support, prétexte à la découverte de la nature.

La nature prendra toute sa place dans le jardin Pépinière situé à l'ouest de l'îlot. Un espace de découverte et de pédagogie autour de la nature : grimper, toucher,

gratter, observer, apprendre sont les thèmes qui animeront ce jardin. Dans cet espace de verdure, une diversité d'ambiances végétales allant du milieu humide au milieu sec s'y développera. Une lisière arborée conservée et étoffée viendra envelopper les murs de



séparation avec le cimetière d'une végétation dense permettant à toute forme de vie de s'y développer. Beaucoup de choses restent à définir autour des usages qui animeront le jardin, du mobilier (jeux, bancs...) et des aménagements qui les accompagneront.

En jouant et en composant avec le bâti, la nature fait et fera partie intégrante de l'identité de l'îlot Pépinière. Sa présence offrira une diversité paysagère et écologique qui s'inscrira dans la trame verte de la métropole lilloise. Dès aujourd'hui, cette volonté est affirmée. Les tritons alpestres, espèce protégée, déjà sur site, barbotent dans une nouvelle mare plus grande et se sont multipliés.



DES PONEYS CONTRE LA RENOUÉE



Un éco pâturage a été mis en place pour traiter la renouée du Japon.

La renouée du Japon est une plante invasive présente sur site, qui empêche d'autres plantes de se développer et d'offrir au jardin Pépinière une palette végétale de qualité. Afin de pouvoir éliminer cette plante et ainsi permettre l'éclosion de nouvelles, un éco pâturage a été mis en place sur le site Pépinière. Des animaux domestiques s'installent sur le site, broutent et piétinent. Cette action permet de faire disparaître naturellement la mauvaise plante.

Pour l'instant deux temps d'interventions ont été prévus. Trois poneys ont commencé le travail entre octobre et décembre 2014. Une seconde action sera menée au printemps 2015.

INTERVIEW

de Yohan TISON, écologue ville de Lille

Yohan Tison, vous êtes écologue à la direction Parcs et Jardins de la ville de Lille. Quel est votre rôle dans le projet Pépinière ?

Nous veillons à ce que le projet réussisse à concilier au mieux densité et préservation d'espaces verts. Le projet répond à un besoin en logements évident mais il est essentiel qu'il protège aussi une part de la biodiversité existante sur le site. Comme le triton alpestre par exemple. L'inventaire des caractéristiques écologiques du site a révélé la présence de cette espèce protégée. Nous avons élaboré un dispositif pour le sauvegarder de manière durable sur le site.

Comment avez-vous fait ?

Il a fallu prendre en compte les besoins des tritons, les caractéristiques du site et le dessin du projet. Le triton est une espèce qui, une fois adulte, vit majoritairement sur terre mais a besoin d'eau pour se reproduire. Nous avons découvert les tritons de Pépinière dans une vasque étroite, en phase avancée de comblement par les plantes et les feuilles mortes. Pour les protéger, nous leur avons créé une zone refuge comprenant tas de bois humides et mare sur site à proximité du cimetière. Cette mare fera partie du futur jardin Pépinière.

Pari réussi ?

Pari réussi ! Nous sommes passés de 10 individus à plus de 50. Aujourd'hui les tritons sont protégés des travaux grâce à un enclos naturel autour de la mare. Demain, cette barrière sera ôtée et ils pourront coloniser le jardin et le cimetière. Ce dernier est entretenu sans pesticide et deux nouvelles mares y ont déjà été construites.

DÉCOUVREZ, PARTICIPEZ ! CONSTRUISONS ENSEMBLE CE NOUVEAU LIEU DE VIE !



Cafés du projet

Ouverts à tous. Venez partager votre connaissance du quartier, vos manières et envies de l'habiter. Votre expérience et vos envies nourriront le projet Pépinière. Un premier cycle de 3 cafés se déroulera entre avril et septembre 2015.



Ateliers découverte

Associations, écoles, centres de loisirs, nous vous proposons de découvrir le projet, ses thématiques et son environnement, à travers un cycle d'ateliers pensé avec vous.



Réunion Publique

Un temps d'information et d'échanges régulier autour du projet, ouvert à tous. Après une première réunion publique en février 2015, une deuxième se tiendra fin 2015.

Café, atelier et réunion : renseignements et inscriptions auprès de la SPL Euralille au 03 20 12 54 80



LE JEU DES 7 TRITONS

7 tritons se sont échappés de la mare. Saurez-vous les retrouver dans ce journal ?



À vous de jouer ! Réunion publique ou ateliers, à vous de choisir la manière dont vous souhaitez apporter votre contribution au projet Pépinière. Un premier temps de concertation s'est déroulé en 2012. Lors de ces échanges, vous avez émis des avis, des attentes, des questionnements autour du projet Pépinière. Aujourd'hui le projet a suffisamment avancé pour que certaines réponses puissent être apportées et que d'autres se construisent avec vous.

Cafés du projet, un temps de participation

Les cafés du projet sont à destination de tous les lillois qui souhaitent participer à l'élaboration et à la vie du futur îlot Pépinière. 3 cafés, 3 séances pour réfléchir ensemble sur des thématiques du projet.

Café du projet #1 : «Le plaisir de vivre à Saint-Maurice Pellevoisin».

Ce café vous donne la parole sur ce qui fait l'essence du quartier Saint-Maurice Pellevoisin aujourd'hui. Venez partager votre connaissance et expérience du quartier.



Café du projet #2 : «Habiter et Travailler à Pépinière».

Ce café propose de réfléchir ensemble à la manière dont on habite(ra) son quartier, on y travaille(ra), on y vit(vra) ensemble, entre intimité et vie en collectivité

Café du projet #3 : Une pause restitution

Les comptes rendus de ces deux premiers cafés alimenteront le travail des architectes-urbanistes du projet. Au cours de ce troisième café, ils reviendront sur vos propositions, la manière dont ils les ont pris en compte dans le projet et échangeront avec vous.

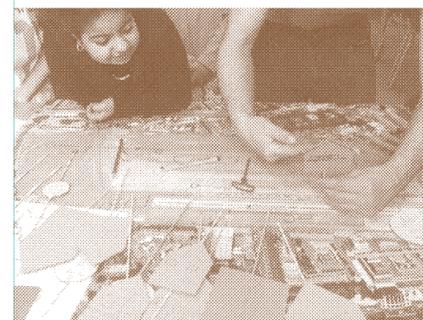
Ateliers découverte

Les ateliers découverte invitent associations, écoles, centres de loisirs à découvrir le projet de l'îlot Pépinière, les thématiques qui l'animent et la ville qui l'entoure. Nous sommes à votre écoute pour organiser avec vous un cycle d'ateliers.

Cafés, ateliers, réunion, n'hésitez pas à vous saisir des outils mis à votre disposition.

Conseil Municipal d'Enfants

Le Conseil Municipal d'Enfants est une instance où de jeunes lillois de 9 à 12 ans découvrent les projets de la ville et peuvent exprimer leur avis sur les politiques municipales. Les nouveaux élus du quartier Saint-Maurice Pellevoisin vont se pencher sur le projet Pépinière. Après une découverte du projet, les jeunes élus pourront participer à la mise en place de gîtes pour insectes et autres petits animaux sur site.



PORTRAIT D'UN ACTEUR PAPILLONS BLANCS

Interview de Luc DE RONNE, directeur de l'hébergement habitat et services de milieux ouverts & de Nicolas SCHIPMAN, chef de service et chef du projet Pépinière.

Les Papillons Blancs vont faire construire des logements pour leurs résidents sur Pépinière. Mais qui sont les Papillons Blancs ?

Luc DE RONNE : Les Papillons Blancs de Lille est une association qui œuvre depuis 1954 pour permettre à toute personne en situation de handicap mental de bénéficier d'une formation et d'une insertion sociale et professionnelle. Une personne en situation de handicap doit souvent faire face à la solitude. Nous faisons en sorte que chaque individu puisse trouver son épanouissement et s'intégrer dans la société.

Quels sont vos moyens ?

LDR : Nous les accompagnons par un accueil de jour et une offre de logements. Nos résidents ont à leur disposition des services associatifs qui les accompagnent pour gérer leurs formalités administratives, leurs repas, l'entretien de leurs effets personnels.

Vous avez des résidences réparties dans plusieurs villes du département. Pourquoi s'installer sur l'îlot Pépinière ?

Nicolas SCHIPMAN : Deux motivations principales : pour la qualité et l'accessibilité. Le projet sur le site Pépinière remplacera celui de Fives. Le bâtiment est vétuste. Il n'est pas aux normes d'accessibilité et ne répond plus aux attentes de nos résidents. La société change, les modes de vie aussi. Les chambres et logements de la résidence sur Pépinière auront des sanitaires individuels — ce qui n'est pas le cas aujourd'hui à Fives. La surface des chambres va doubler (de 10 m² à 20 m²). En plus, nous serons à Saint-Maurice Pellevoisin. Nous connaissons déjà bien le quartier, nous avons été locataires au Couvent Dominicain pendant une dizaine d'années. L'emplacement du site à proximité du centre ville de Lille, de commerces, de services et de transports en commun est très important pour nous.

ZAC PÉPINIÈRE DÉCLARÉE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans le cadre de la ZAC îlot Pépinière, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU a été menée par la préfecture. Une enquête publique s'est ainsi déroulée du 27 janvier au 28 février 2014 visant à recueillir l'avis de toutes les personnes intéressées. Une commissaire enquêteur a effectué des permanences afin de recueillir les avis. Après analyse du dossier de DUP et des avis donnés, le projet d'aménagement Pépinière a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral le 14 août 2014.

Les motifs et considérations qui ont justifié le caractère d'intérêt général du projet sont les suivants :

- développer une offre de logements diversifiée et de qualité répondant à l'ensemble des besoins et des moyens des ménages,
- mettre en œuvre une ville qualitative, dense, humaine et solidaire,
- maîtriser la croissance urbaine dans l'optique de rééquilibrage urbain et de développement durable qui favorise le développement de la ville sur elle-même pour limiter l'étalement urbain.



CONCEPTION
Métropole Européenne de Lille
Ville de Lille | SPL Euralille

GRAPHISME
Benjamin Barreau

ILLUSTRATION
Magali Dulain

IMPRESSION
Imprimerie Calingaert

CONTACTS
Communication | SPL Euralille
contact@spl-euralille.fr | 03 20 12 54 80

Démocratie Participative | Ville de Lille
mhdecreus@mairie-lille.fr | 03 20 49 59 99

