



îlot
pépinière

1

2

3

4

5

6

A

B

C

D

jardin des Géants

cimetière de l'Est

îlot pépinière

parc Matisse

gare Lille Europe

Tour de Lille

place François Mitterrand

Swam

Westfield-Euralille

Aéronet

casino Barrière

ferme pédagogique Marcel Dhénin

parc des Dondaines

Tri postal

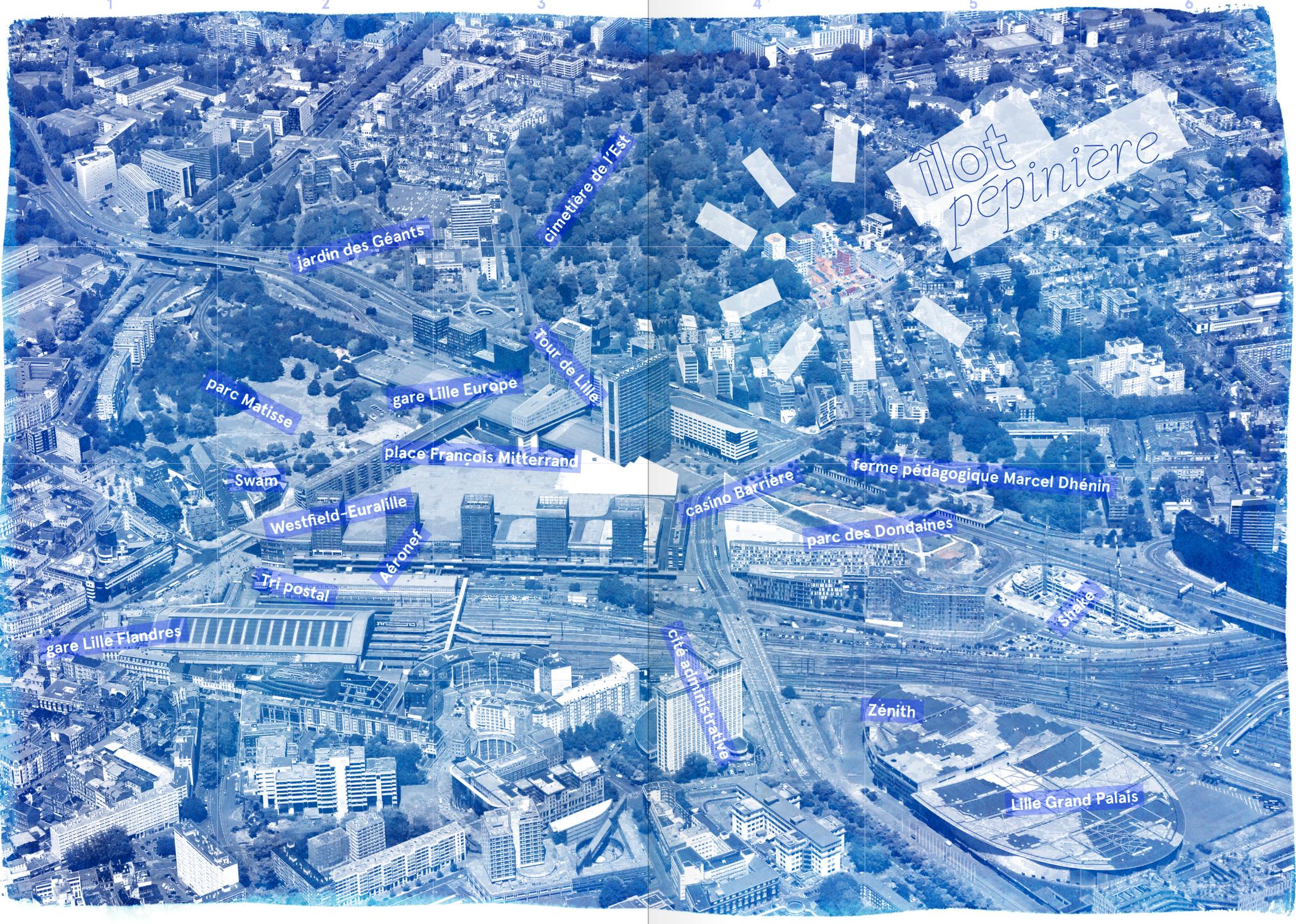
gare Lille Flandres

cité administrative

shale

Zénith

Lille Grand Palais

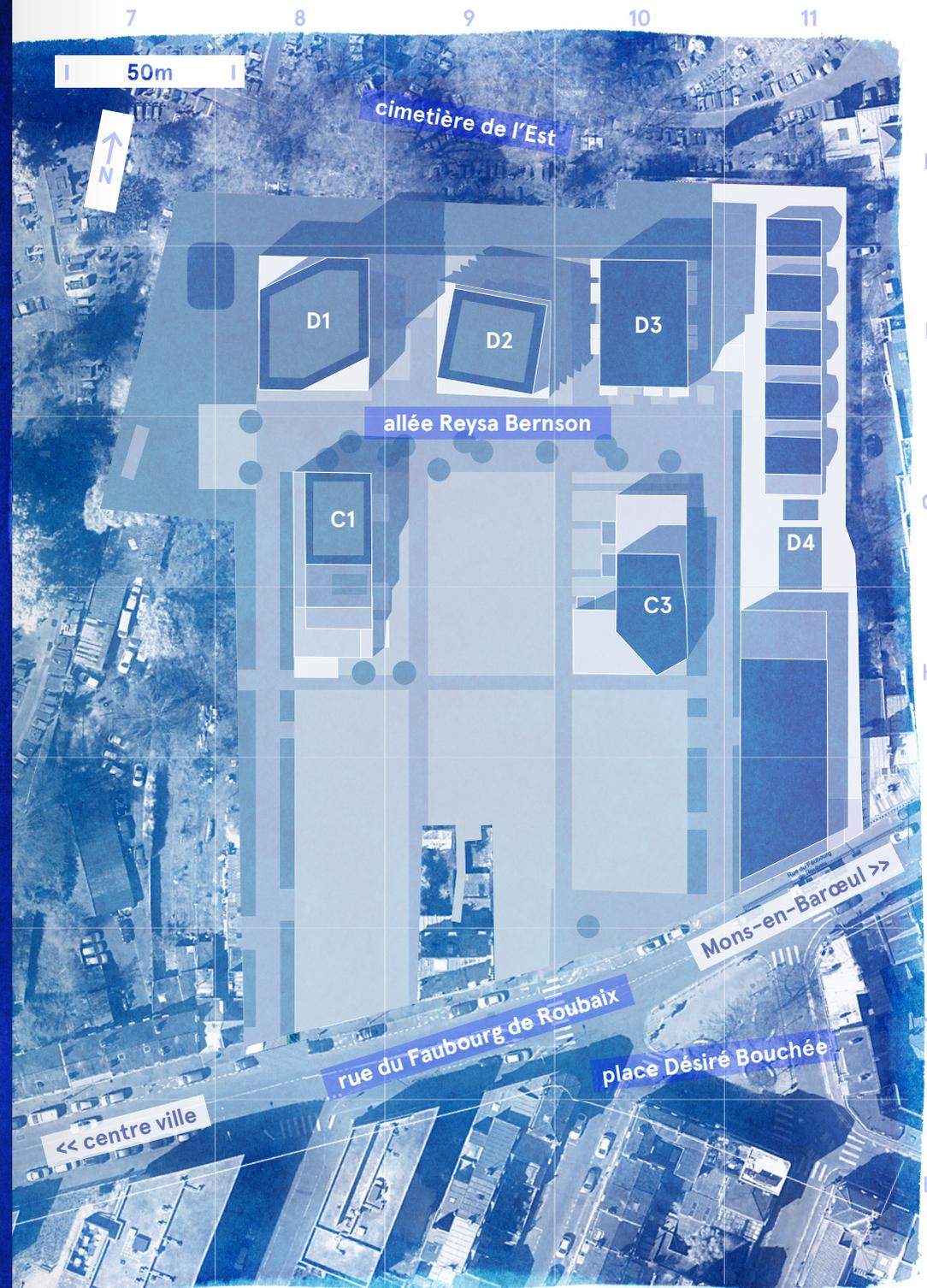


Toutes les figures représentées dans ce jeu de cartes sont localisées dans le périmètre de Pépinière. Plantes, éléments architecturaux, mobiliers urbains... À vous de les situer ! Une bonne occasion d'arpenter les recoins de l'îlot mais également le quartier ou d'étudier les plans de l'abccdaire. Alors, de la ferme des Dondaines aux gares d'Euralille, c'est parti pour une chasse aux trésors.

fig.01 – F7
If
fig.02 – G8
Bâtiment C1
fig.03 – J8
Panaïs brûlant
fig.04 – I8
Bûche
fig.05 – F8
Tôle ondulée du hangar
à poussettes
fig.06 – F11
Plot podotactile
fig.07 – B4
Ruches
fig.08 – G7
Lierre
fig.09 – B4
Œil de bœuf du Clos des champs
fig.10 – F10
Bâtiment D4
fig.11 – G7
Le miroir de la rocaille
fig.12 – B5
Taureau de la ferme
des Dondaines
fig.13 – E9
Frêne
fig.14 – F7
Lonicera pileata
fig.15 – E7
Pieu de bois des hôtels à insectes
fig.16 – F9
Bâtiment D2

fig.17 – A4
Pierres tombales
fig.18 – G8
Fosses de plantation sur la zone
de rencontre
fig.19 – H8
Symphorine
fig.20 – H8
Support pour plante de houblon
fig.21 – F11
Les maisons suspendues du D4
fig.22 – F8
Trame fenêtres façade sud du D1
fig.23 – G7
Lierre
fig.24 – F7
Triton alpestre
fig.25 – G7
Robinier faux acacia
fig.26 – A3, A4, B3, B4
Allées du cimetière
fig.27 – J8
Chardon
fig.28 – B3
Les Tulipes de Shangri-La
de Yayoi Kusama
fig.29 – FJ8
La serre du C1
fig.30 – H10
Façade est du C3
fig.31 – G8
Dalles d'entrée du square
fig.32 – A2, B2
Graines de tilleul

fig.33 – B3
Signalétique du métro
fig.34 – B2, A2
Grille du jardin des Géants
fig.35 – I11
Rez-de-chaussée commercial
du D4
fig.36 – G7
La rocaille de Tatoux
fig.37 – I9
Plot de chantier
fig.38 – H9
Sorbier horticole à fruits blancs
fig.39 – F10
Regard de chaussée sur la zone
de rencontre
fig.40 – J8
Chardon
fig.41 – B3
Sureau
fig.42 – E9
Aïtster torminal
fig.43 – J8
Renouée du Japon
fig.44 – H8, I8
Vigne vierge à cinq feuilles
fig.45 – F7
Noyer
fig.46 – J8
Panaïs brûlant
fig.47 – E9
Frêne





*Chères Lilloises, chers Lillois,
chères habitantes, chers habitants
de l'îlot Pépinière,*

Je suis très heureuse que vous ayez maintenant pris possession de votre nouveau logement. Je sais les circonstances particulières que vous avez rencontrées dans le cadre de cette installation et regrette que le projet, tel qu'il est pour le moment, ne réponde pas pleinement à nos attentes initiales.

Néanmoins, désormais, avec vous, ce projet prend vie et devient une pièce supplémentaire de la métamorphose urbaine et paysagère que nous avons engagée ces dernières années à *Lille*.

Dans ce nouveau morceau de ville, vous trouverez la sérénité et le calme offerts par un cœur très végétal tout en bénéficiant de la proximité des transports et du dynamisme du centre, en trait d'union entre les quartiers d'*Euralille* et de *Saint-Maurice Pellevoisin*.

Pépinière est à l'image de ce que nous souhaitons, une ville durable et apaisée, offrant un cadre de vie mixte et agréable et des espaces de détente pour petits et grands. Une ville qui offre des logements de qualité, inventifs et diversifiés, flexibles mais aussi ensoleillés et ouverts dans un projet qui favorisera, je l'espère, le lien entre voisins et avec votre quartier.

Aujourd'hui, pour mieux vous en emparer, nous souhaitons vous donner les clefs de l'identité de ce projet à travers ce kit habitants qui vous permettra de l'explorer !

Ce petit livret est riche d'anecdotes, d'informations et de curiosités qui vous permettront de vous approprier votre environnement et d'apprécier encore plus votre quartier ! Vous y trouverez également le témoignage sensible de certains d'entre vous.

Belle découverte à vous et au plaisir de se rencontrer bientôt !

Martine Aubry
Maire de Lille

édito

abécédaire



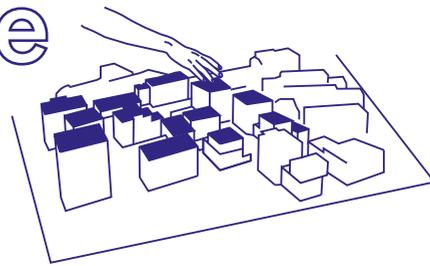
fig. 41

Pourquoi et comment le projet Pépinière prend-il vie et forme ? Quels sont l'allure, les fonctions et les usages attendus de ce nouveau morceau de quartier ? Réponses en abécédaire.



fig. 42

Architecture



Une conception par étapes, hypothèses et scénarios

A *Pépinière*, l'architecture a joué un rôle primordial, servant l'ambition du vivre ensemble par le développement d'habitats aux formes plurielles, harmonisées dans un ensemble cohérent.



Pour une architecture spontanée, innovante, généreuse et joyeuse, ni trop figée, ni trop précieuse, ce sont 4 jeunes agences travaillant en binômes et en alternance avec les 2 maîtres d'ouvrage *Projectim* et *Linkcity* qui ont été retenues. Ce pool de concepteurs a été sélectionné sur audition par l'ensemble des partenaires. Les agences *FaceB*, *O Architectures*, *Charles-Henri Tachon* et *BplusB* ont ainsi intégré ensemble la dynamique de projet. Lors d'ateliers de conception mensuels ils ont mis

au pot commun leurs réflexions, leurs ambitions et leurs propositions, qui ont ainsi pu être comparées, discutées et critiquées pour aboutir à un projet partagé et stabilisé.

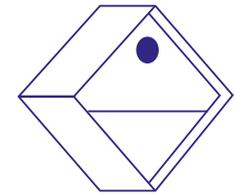
Il aura fallu près d'une année pour caler l'ensemble des projets sous l'œil averti de la maîtrise d'œuvre urbaine, en charge de la conception de la *Pépinière* dans son ensemble (l'agence *Tandem+*), des maîtres d'ouvrages, des élus et des collectivités, de l'aménageur, la *SPL Euraille*, et des services techniques de la ville et de la *M&L*.

Le fil rouge qui réunit ces différents projets dans le projet ? Une conception développant un ensemble cohérent de logements où l'habiter aura été privilégié. Et ce, afin d'offrir des logements confortables et généreux, multipliant les points de vue sur l'extérieur.

C'est le parcours de l'habitant, de l'espace public à son logement, du commun à l'individuel, qui a guidé la conception architecturale et conféré à *Pépinière* une part de son identité : moderne, écologique, faisant la place à la nature et mixte.

Biodiversity

Un engagement pour la biodiversité



Le projet *Pépinière* s'inscrit dans la démarche de labellisation *Biodiversity*® qui note et affiche la performance des projets immobiliers en matière de biodiversité pour encourager à la conception et la construction de bâtiments qui octroient une place importante à la nature en ville. Elle garantit que l'ensemble des indicateurs de biodiversité urbaine soient pris en compte : création de milieux naturels, relations entre l'humain et la nature, diversité des espèces.

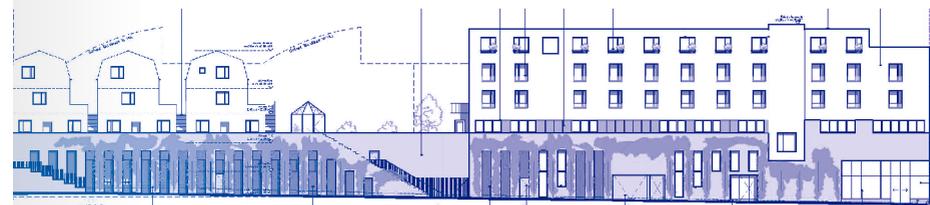
Afin de favoriser le contact avec la nature, des ateliers de sensibilisation environnementale, animés par l'association *Nord Nature Chico Mendes*, seront proposés aux habitants.

En matière d'aménagement, les espaces privés et publics de l'îlot reconstituent la densité et la mosaïque végétales initiales du site. C'est un véritable paysage

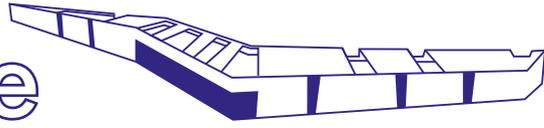
vertical qui apparaît. Les façades de certains bâtiments incluent une végétation grimpante ou retombante. Les toitures sont végétalisées et de formes variées : jardin potager ou terrasses plantées. Des graines récoltées sur le site seront replantées in situ sur ces toitures. Les logements comprennent des surfaces propices au jardinage en terrasses et balcons avec des jardinières pré-plantées ou des robinets extérieurs pour faciliter l'entretien par les résidents.

Un système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage a été mis en place en rejetant une partie de certaines toitures terrasses dans le square grâce à un « caniveau serpent ».

Autant d'actions qui mettent *Pépinière* en cohérence avec les chartes éco-quartier de la *Métropole Européenne de Lille* et de la ville de *Lille*.



Cimetière



*Une intériorité accueillante,
calme et arborée*

L'îlot *Pépinière* se situe à la limite sud du *cimetière de l'Est*. Lieu de recueillement et de promenade pour les lillois, sa proximité concourt à l'ambiance arborée du site tout en lui conférant son caractère unique, à la



croisée d'ambiances urbaines allant de l'intensité au calme.

Créé en 1779, d'une superficie de 22 hectares, c'est un des plus anciens cimetières de grande taille de *France*. Plusieurs maires de *Lille* y sont inhumés, de *Roger Salengro* à *Pierre Mauroy*, ainsi que de nombreuses personnalités lilloises. Parmi les nombreuses chapelles monumentales érigées par les grandes familles,

une est inscrite comme monument historique, la *Chapelle Gonnet*. Cette chapelle néo-gothique est un peu « le pavillon témoin » de l'architecte *Charles Leroy*, qui construisit de nombreuses églises dans le secteur, comme *St Maurice des Champs* et *Notre Dame de Fives*, et qui débuta aussi le chantier de la *Cathédrale de la Treille*.

Aménagé sur un terrain appartenant à la famille *Coustenoble-Dujardin* qui en fit don à la ville de *Lille* à la condition que le caractère paysager du terrain soit conservé, il abrite plus de 500 espèces végétales. A ce titre, il constitue une réserve de biodiversité qui conforte l'un des grands principes du projet *Pépinière*. C'est dans un objectif de préservation qu'une lisière plantée et arborée contre le cimetière, garante de sa tranquillité et refuge nourricier pour la faune alentour, a été aménagée sur le site.

L'absence de vis-à-vis a permis de développer davantage de hauteur sur les bâtiments jouxtant le cimetière, ménageant à leurs habitants de splendides points de vue.

Désiré Bouchée

Un espace public retrouvé

A l'intersection entre les rues du *Faubourg de Roubaix*, du *Château*, des *Jardins-Cauliers* et *Blanche*, aujourd'hui esseulée, bordée de voies de circulation et bénéficiant d'un revêtement vieillissant, la place *Désiré Bouchée* possède pourtant des qualités qu'il convient de révéler.

Appelée place *Blanche* par les anciens, elle trouve son appellation actuelle en 1902. Elle voyait autrefois passer le tramway en direction de *Mons* sur l'axe de la rue du *Faubourg de Roubaix* (les rails sont toujours présents sous l'enrobé de la voie).

Située sur la rive opposée à la *Pépinière*, elle est historiquement plantée de grands arbres qui ont survécu aux travaux titanesques de passage de la ligne 2 du métro. La place est, du reste, un des accès techniques au tunnel d'exploitation.

Dans le cadre du projet *Pépinière*, il est prévu de rehausser ses couleurs en tant qu'espace public fédérateur. Le barreau circulé émergeant de la rue du *Château* devrait être supprimé, afin d'y adresser directement le rang de maisons disposant de commerces,

services et restaurant. Avec un sol remanié, équipée de nouveaux mobiliers, la place va pouvoir redevenir un lieu de rendez-vous et de vie dialoguant avec la placette prévue du côté de l'îlot *Pépinière*.

L'attrait d'autrefois de la guinguette *Labis*, qui attirait les lillois à l'entrée de la rue du *Faubourg de Roubaix* sera quelque part dans les esprits, comme une source d'inspiration. Il est à parier que cette place réaménagée saura attirer les flâneurs à l'ombre de ses platanes.



Les partenaires du projet *AMO Biodiversité*

Ils travaillent à l'élaboration et à la réalisation du projet urbain. Paroles d'acteurs qui contribuent à l'aménagement de l'îlot *Pépinière*.

Polyexpert environnement, crée en 2007, est un atelier d'ingénierie positive qui met au cœur de la conception les thématiques énergétique, acoustique et environnementale pour concrétiser une construction durable et responsable. Composée de 50 collaborateurs, tous engagés sur les sujets environnementaux, l'équipe se répartit sur 8 agences, couvrant ainsi l'ensemble du territoire national. Pour le projet *Pépinière*, Polyexpert Environnement a accompagné l'équipe de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre dans la transcription des engagements du label Biodiversity.



Romain Charrière
Directeur d'agence
Polyexpert Environnement

Parole d'acteur

Au cœur de l'aménagement urbain, la biodiversité prend de l'ampleur. Le secteur de l'immobilier a son rôle à jouer dans les nouvelles dynamiques qui se mettent en place. Intégrer la biodiversité sur l'ensemble du bâti permettrait en effet de répondre aux attentes croissantes de nature en ville. Pour 93% des Français, le contact avec les plantes, les végétaux et les jardins sont des aspects essentiels de leur équilibre quotidien.

(Source UN&P -IPSOS 2009)

Le label Biodiversity s'appuie sur cette demande et place la biodiversité au cœur des projets urbains. 4 axes permettent de prendre en compte cette thématique d'une manière globale : un axe sur l'engagement que porte le maître d'ouvrage sur ces projets, un axe sur le projet et sa composition, un axe permettant d'évaluer le potentiel écologique du projet et enfin un axe qui veille à la place de l'usager dans cet espace de nature nouvellement créé.

*Ainsi sur *Pépinière*, le label a permis d'intégrer des toitures paysagères dite biodiversifiées qui sont constituées*

d'un mélange de graines endémiques attirant de nombreux pollinisateurs. Des habitats ont également été implantés sur ces toitures pour permettre à des espèces menacées de se redévelopper, c'est le cas de la fauvette grisette qui trouvera sur un des toits du projet l'ensemble des conditions nécessaires à son développement. Un partenariat a également été réalisé avec l'association Nord Nature Chico Mendès qui a pris en charge l'inventaire écologique initial et qui réalisera des animations sur la thématique de la nature en ville dès le printemps prochain.

Le label a permis d'évaluer la bonne application des préconisations faites en conception, l'équipe de Polyexpert Environnement est en cours de validation de la phase chantier du label. Le suivi écologique qui sera réalisé sur 3 ans permettra de quantifier le développement de cette biodiversité dite urbaine.

Énergie

La performance énergétique au cœur du projet Pépinière

La stratégie énergétique de l'îlot a été définie grâce à une analyse comparative de scénarios d'approvisionnement énergétique réalisée par un bureau d'études environnementales. Elle s'inscrit dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et du plan climat de la ville de Lille et de la MEL.

L'ensemble des bâtiments de l'îlot sera raccordé au réseau de chaleur urbain *Resonor/Dalkia*, alimenté en majorité par des énergies renouvelables et de récupération. Le traitement des déchets ménagers collectés par le *Centre de Valorisation Énergétique* de déchets d'*Halluin* produit de l'énergie qui alimentera directement les réseaux de chaleur urbains de Lille et Roubaix. Une énergie renouvelable et moins coûteuse que les énergies classiques, dont les habitants de *Pépinière* bénéficieront.

L'implantation et la conception des bâtiments sont également propices à une consommation énergétique réduite jouant sur l'ensoleillement, l'isolation, l'étanchéité à l'air et l'orientation. C'est ce qu'on appelle

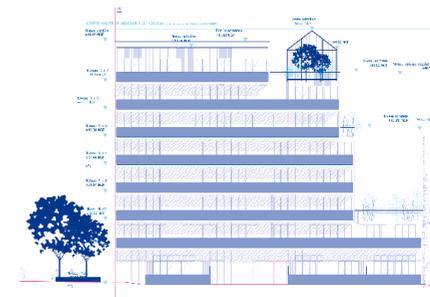
le bioclimatisme soit l'adaptation d'un bâtiment à son environnement.

Le caractère vertueux du réseau de chaleur à compter de 2021, associé à une performance énergétique des bâtiments élevée, permettra de limiter l'impact environnemental des futures consommations énergétiques des bâtiments et de réduire la facture énergétique des habitants de l'îlot.



Façade

Permettre à la vie et aux individualités de s'exprimer



ouvertes sur l'extérieur, elles offrent de bonnes expositions permettant d'éclairer naturellement les pièces de vie des logements.

Elles dessinent un paysage rythmé qui attire l'œil et proposent bien des manières de cheminer de l'espace public aux logements : que ce soit par des escaliers visibles, des balcons, des terrasses plantées ou encore des passerelles tendues entre deux constructions.

A *Pépinière*, constituantes de l'agrément du cadre de vie, les façades participent également à la préservation de la densité végétale et au développement de la biodiversité. Attractives pour les oiseaux grâce à des nichoirs adaptés, elles favorisent également les continuités végétales, supports de plantes grimpantes ou retombantes.

Dans la composition du bâti, les façades jouent un rôle essentiel. Outre la forme des bâtiments, ce sont les façades qui, par leur texture, leur couleur et leur « rythme » donnent leur caractère à chaque bâtiment tout en garantissant une cohérence à l'échelle du site.

Les concepteurs de *Pépinière* ont accordé une attention particulière aux rez-de-chaussée (portes-fenêtres, baies...), aux locaux d'activité (pour une visibilité maximale), mais également à la proximité du cimetière (en évitant des surfaces trop noires ou trop lisses). Les façades ont été pensées pour capter et réverbérer le maximum de soleil et de lumière en intérieur du site. Variées dans leur aspect, qualitatives et généreusement

Gares

Euralille, hub des mobilités

Le site de *Pépinrière* bénéficie d'une très bonne desserte. La proximité des boulevard périphérique, transports en commun et gares (*TGV* et *TER*) mettant ses habitants au cœur de ce qu'on appelle le hub des mobilités (plate-forme de transports).

Pivot de ce hub : la gare *Lille Europe*, accessible en 5 mn à pied depuis l'îlot *Pépinrière*, et épicerie du quartier d'affaires *Euralille*. A l'origine de ce développement urbain, un pari audacieux : faire passer la ligne *TGV Nord* à Lille, bâtir une nouvelle gare et créer autour un centre d'affaires, une « turbine tertiaire » capable de redynamiser l'économie lilloise alors frappée par la crise industrielle. C'est l'architecte *Rem Koolhaas* qui donne une forme résolument moderne à cette ambition. Au début des années 90, les premières tours, visibles depuis *Pépinrière*, s'élèvent : le nouveau cœur de la métropole se met alors à battre.

30 ans plus tard, *Euralille* continue de se moderniser et relève de nouveaux défis urbains. Fluidifier les déplacements et développer les mobilités douces pour une ville plus fonctionnelle et apaisée, tel est l'enjeu majeur des prochains développements d'*Euralille*. L'accompagnement de l'augmentation des flux passe par la création d'un bipôle de gares fonctionnel : *Euraflandres*, contraction d'*Euralille* et de la gare des *Flandres*, bien connecté à toutes les échelles (locales, régionales, euro-régionales) et facilement accessible. Autour des gares *Lille Flandres* et *Lille Europe*, les fonctions de transport et de desserte se réorganisent (boucle automobile, bus, taxis, métro, v'lille, dépose-minute), le piéton reprend toute sa place sur les trottoirs et les places s'unifient et déploient un mobilier urbain réinventé (signalétique, assises...).

Dans tout le quartier, les cheminements piétons et cyclistes se développent pour créer des parcours apaisés et continus reliant *Euralille* aux quartiers alentours. Ce déploiement des mobilités douces va de pair avec la démarche de qualité environnementale qui caractérise le projet *Pépinrière*.



Paroles d'habitants

Dès 2012, les lillois ont été invités à participer au projet d'aménagement Pépinière en partageant leurs envies, leurs manières d'habiter et leurs connaissances du quartier lors de réunions publiques, de cafés du projet et d'ateliers thématiques de concertation. Installés depuis juin 2020 dans leurs logements fraîchement livrés, les premiers habitants livrent leurs témoignages, leurs récits de vie, leurs questionnements.

"Nous n'avons pas regretté une seule journée. Pépinière correspond vraiment à ce que nous cherchions".

Isabelle, avec sa famille de trois enfants, a choisi de quitter une maison située en banlieue lilloise pour s'installer à Pépinière en juin 2020.

"Nous avons envie de nous rapprocher du centre-ville de Lille tout en ayant une facilité de stationnement. Au démarrage, le chantier en cours ne nous a pas facilité l'emménagement mais désormais nous apprécions vraiment le site et notre logement dont les grandes baies vitrées donnent sur les arbres. Ici nous sommes à la ville sans être à la ville, nous ne percevons absolument pas le bruit de la rue du Faubourg de Roubaix : c'est presque champêtre !"

Elle décrit une ambiance « verte » où la faune et la flore sont au rendez-vous.

"L'enjeu paysager tient ses promesses

à douze minutes du centre-ville, nous avons chronométré la distance avec mes filles ! Quand j'ouvre mes fenêtres, je n'ai pas l'impression d'être en pleine ville. Du cimetière attenant on ne retient que la verdure et le calme."

Elle témoigne des usages de la zone de rencontre dont le fonctionnement semble désormais bien compris.

"Cette zone est vraiment un espace de sociabilité : les enfants peuvent y jouer tranquillement, à l'écart de la circulation, ce qui est hyper sécurisant."

Quant au stationnement mutualisé, Isabelle dit s'être rapidement habituée au fait de ne pas se garer au pied de son immeuble.

"Nous déchargeons nos courses en dépose minute, puis nous allons nous garer : en termes de distance cela n'est pas énorme et nous convient très bien."

L'emménagement dans ce site qu'Isabelle qualifie de « très privilégié », a amené la famille à changer ses habitudes de mobilité.

"Nos enfants se déplacent à vélo qu'ils rangent dans l'espace sécurisé et moi je peux tout faire à pieds."

L'accessibilité de Pépinière vient à point nommé illustrer le cours de géographie de son fils collégien consacré au hub des mobilités :

"Ici, nous en sommes plein cœur du hub des mobilités : l'accessibilité autoroutière, la proximité du tram, du train et du métro sont un sacré avantage."

La vie de quartier et de l'îlot sont également un atout pour Isabelle qui a trouvé à Pépinière la vitalité du centre-ville avec un large choix de commerçants et une dynamique d'habitants bien enclenchée.

"Nous avons créé une page Facebook Pépinière sur laquelle nous échangeons beaucoup. C'est un espace d'entraide entre voisins et qui permet aussi de régler les petits désagréments ou litiges."

"Il y a de bonnes interactions de voisinage, avec des relations régulières et festives."

Un lien social dont témoigne également Bruno, installé depuis le mois de Juin 2020 à Pépinière.

"La page Facebook permet d'établir le contact avec les résidents des autres immeubles, de mettre en place de bonnes pratiques ainsi que de réguler les sujets de proximité. Au septième

étage de mon bâtiment, il y a une serre sur le toit que nous avons pu aménager avec un budget de copropriété avec des meubles et des plantes pour en faire un lieu de rencontres."

Une sociabilité que Bruno apprécie également dans la zone de rencontres dont il imagine *"qu'elle pourrait devenir un espace public à l'échelle du quartier. C'est un espace apaisé sans nuisance sonore ni visuelle, en plein centre-ville : un privilège !"*

La qualité des espaces paysagers : c'est également là-dessus que mise Manon, la directrice de la mini crèche de 10 berceaux installée en rez-de-chaussée d'un bâtiment de l'îlot depuis le mois de janvier 2021. Les enfants âgés de deux mois et demi à quatre ans, mais également le personnel de l'établissement, attendent impatiemment les beaux jours pour investir les espaces extérieurs dans des usages récréatifs et de détente, le temps d'une pause au soleil.



Hauteur

Un trait d'union



Le projet *Pépinière* contribue à répondre au besoin de logements croissant sur la métropole, en préservant l'environnement, c'est-à-dire en limitant l'étalement urbain qui consomme des terres naturelles et augmente les distances à parcourir. En ce sens il s'inscrit en réponse au défi contemporain du développement durable : répondre à la demande de logements tout en ayant une gestion économe de l'espace et limitant les déplacements automobiles.

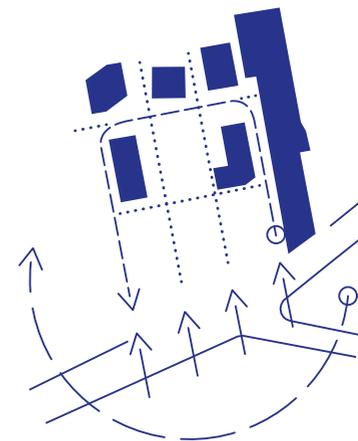
Au cœur du projet *Pépinière*, c'est le plaisir de vivre citadin qui est recherché : davantage de liens sociaux, de confort, d'économies, de services, de découvertes... Le développement de l'habitat collectif s'y accompagne d'une densité d'animations, généreuse en espaces publics, en espaces à vivre, en services et loisirs. C'est la recherche d'un équilibre entre des besoins d'intimité et des désirs d'échange qui a animé les concepteurs, focalisant leur attention sur :

- la forme, le volume et la hauteur des bâtiments ;
- le rapport entre espace libre et espace construit ;
- la distance entre les constructions ;
- l'homogénéité de l'architecture ;
- la largeur des voies de circulation ;
- la présence du végétal ;
- les cheminements entre les espaces publics et privés ;
- les espaces intermédiaires comme les loggias, les balcons en tant que prolongements de l'espace domestique.

En amont du projet, la question des vis-à-vis a été minutieusement étudiée. Le cadrage soigné des vues limitant, dans la mesure du possible, les vues directes et frontales entre les ouvertures des différents logements, permet de minimiser le sentiment de proximité, de même que le jeu de décrochés, de balcons et de terrasses en façades. C'est un dialogue entre le paysage architectural et le paysage végétal, entre l'existant (le cimetière) et le projet qui fait de *Pépinière* un trait d'union entre le calme *Faubourg de Saint-Maurice* et la dynamique *Euralille*.

Invariants

S'inscrire dans la ville



Pépinière contribue à répondre au défi métropolitain du logement tout en construisant un îlot calme et très végétal. Le projet vise plusieurs objectifs.

Contribuer à l'objectif partagé de mixité sociale à l'échelle de la ville

A l'opposé des logiques de ségrégation sociale, *Lille* valorise la mixité des populations dans chaque quartier. *Pépinière* propose ainsi 40% de logements sociaux dont 1/4 de « très sociaux », des logements en accession sociale à la propriété, ainsi que des logements libres, et ceci dans l'un des secteurs les plus dynamiques de la ville.

Favoriser la dimension humaine, conviviale et solidaire de la vie en ville

Pépinière, faisant le lien entre le quartier intense d'*Euralille* dédié aux mobilités et à la vie économique et le quartier plus calme de *Saint-Maurice Pellevoisin*, a été réfléchi de manière à proposer une offre de commerces et de services de proximité vecteur de situations de voisinage et de rencontre.

Répondre aux besoins de logements sur la métropole

Pourquoi y-a-t-il un fort besoin de logements sur la métropole ? L'évolution du nombre de ménages liée à l'arrivée des jeunes et à la diminution de la taille des familles (divorces, vieillissement, célibat) induit une augmentation de la demande de logements. Le besoin de nouveaux logements vient de là. En l'absence de constructions neuves, les loyers augmentent et le pouvoir d'achat des ménages baisse. Le logement neuf, c'est une priorité essentielle des politiques publiques menées à Lille et dans la métropole.

Construire dans la ville

Le projet *Pépinière* s'inscrit dans un territoire urbain dense et dynamique qui dispose de nombreux atouts en termes d'équipements, de services, de desserte de transports. Ils profiteront aux futurs habitants. En créant, à cet endroit stratégique, un cadre de vie et d'habitat durable et de qualité, l'îlot *Pépinière* participe à la maîtrise de l'étalement urbain et à la construction d'une ville durable.

Japon

Des poneys à Pépinière

En 2014 et 2015 l'îlot *Pépinière* a accueilli des résidents pour le moins inattendus !

La renouée du *Japon*, plante invasive a fait son apparition sur le site, risquant d'empêcher d'autres plantes de se développer et d'offrir à *Pépinière* une palette végétale de qualité. Un éco-pâturage a donc été mis en place. Le principe : des animaux domestiques s'installent sur le site, broutent et piétinent.

Ce sont trois poneys qui ont ainsi « travaillé » à *Pépinière* à plusieurs reprises.

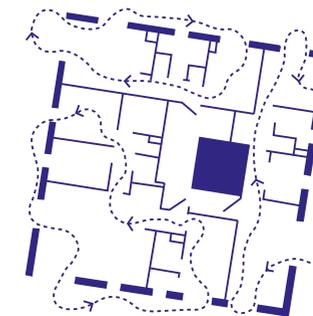
Ils ont permis de faire disparaître naturellement la plante qui, bien que cultivée en *Asie* où elle est réputée pour ses propriétés médicinales, est devenue l'une des principales espèces envahissantes en *Europe*, figurant sur la liste de l'*Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN)* des 100 espèces les plus préoccupantes.



Ce mode d'entretien écologique des territoires par le pâturage d'animaux herbivores est de plus en plus répandu, et aura favorisé sur l'îlot *Pépinière* l'éclosion d'une nouvelle flore.

Logement

Le plaisir d'habiter



Les logements de l'îlot *Pépinière* bénéficient tous d'espaces privatifs extérieurs et de multiples orientations. La conception a privilégié le confort visuel et acoustique, pour des logements bénéficiant tous d'un bon ensoleillement, même au cœur de l'hiver, de prolongements extérieurs généreux, et de vues agréables. Une attention particulière a été accordée aux ombres portées des bâtiments entre eux. Un outil de modélisation a permis de réaliser des tests en la matière. Les rapports visuels entre les différents bâtiments ont été également réfléchis afin de garantir les vues les plus dégagées possibles pour les occupants.

La qualité acoustique a été finement étudiée, justifiant le choix d'un

parking mutualisé dans le bâtiment *D4* et limitant au maximum la présence des véhicules motorisés au cœur de l'îlot. En fin de chantier, des tests ont été réalisés pour chaque bâtiment selon les réglementations acoustiques en vigueur que ce soit entre les appartements, d'un étage à l'autre et vis-à-vis de l'extérieur.

Les logements proposent une palette variée de typologies : traversant, d'angle, en duplex, ou sur le toit, du *T1* au *T5*, chacun est singulier. Ils ont été conçus afin d'être flexibles pour s'adapter à l'évolution des cellules familiales et à des usages diversifiés dans le temps.

Les espaces extérieurs privatifs tels que les loggias, jardins d'hiver... permettent un dialogue et une rencontre en douceur entre l'intimité intérieure et l'animation extérieure.

Les parcours de cheminement diversifient les modes d'accès aux logements depuis l'espace public. Escaliers déportés, coursives ensoleillées ou passerelles tendues entre deux constructions constituent des passages aimables et apaisés de la ville à chez soi.



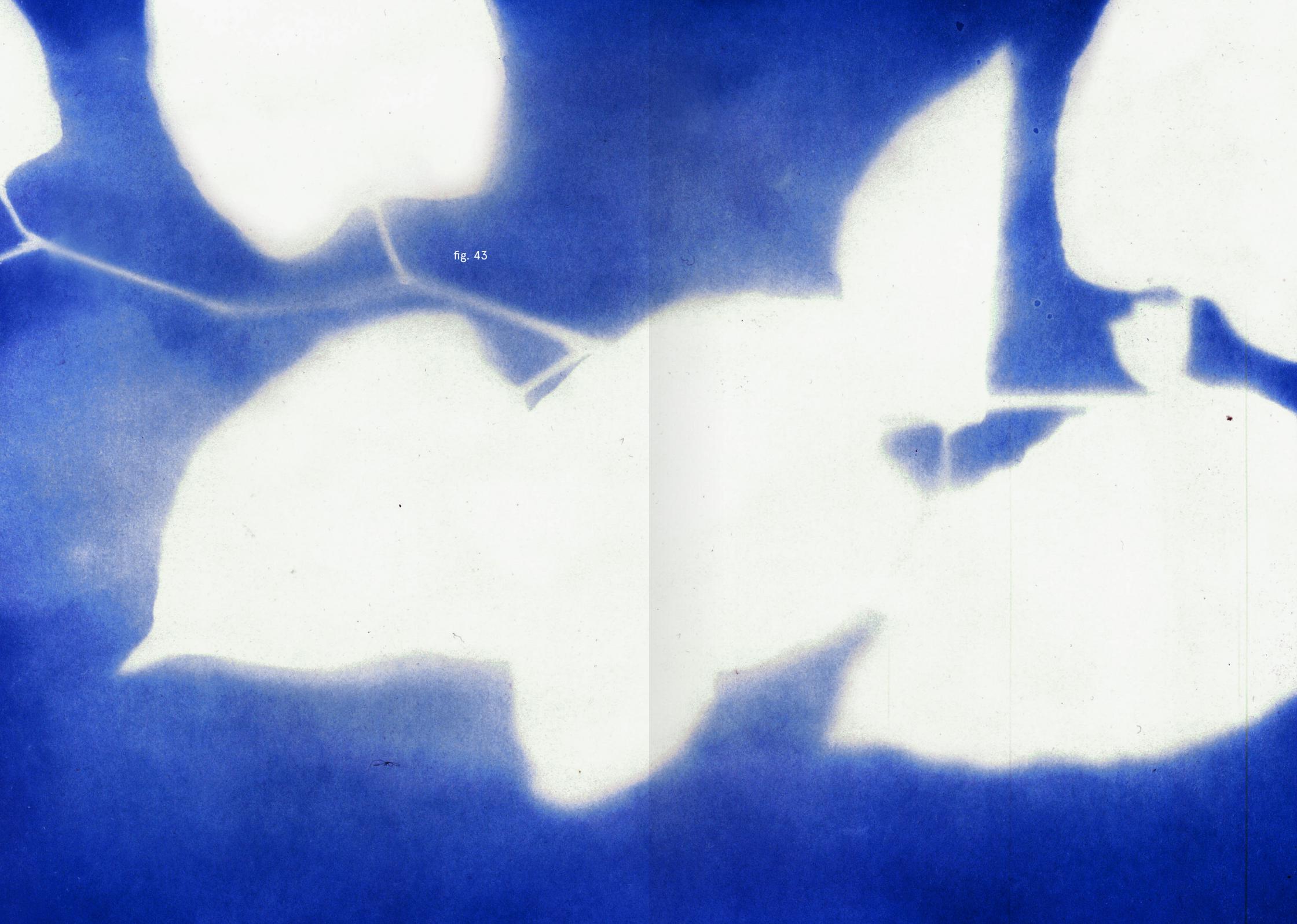


fig. 43

Maurice

Saint-Maurice Pellevoisin: l'histoire du quartier



Les nouveaux habitants de l'îlot *Pépinière* viendront s'ajouter aux 17 000 que compte le quartier *Saint-Maurice Pellevoisin*. Un quartier paisible, au charme verdoyant, presque bucolique, où au hasard des rues, la cohabitation d'édifices et de constructions aux styles variés témoigne de l'histoire en mouvement.

À l'origine, *Saint-Maurice* était un faubourg de la commune de *Fives* situé à l'extérieur des murs de *Lille*, sur la route de *Roubaix*, d'où son appellation de « *Faubourg de Roubaix* ». Pour des raisons militaires, seule était admise la construction de maisons avec murs en colombage, qu'on pouvait détruire en une heure. En témoigne la présence de maisons en bois, toujours présentes. Durant la seconde moitié du *XIX^e* siècle, le faubourg connaît un essor industriel et commercial et devient pour certains bourgeois lillois un agréable lieu de villégiature. De nombreuses « maisons de campagne » y sont construites comme le château *Droulers*, actuelle mairie de quartier. Celles-ci avaient pour voisines les eaux du *Becquerel*, un affluent de la *Deule* dont les rives, alors appelées

« *dosdasnes* », donnent son nom à l'actuel parc des *Dondaines*. Si elles ont perdu leurs établissements industriels, les rues du quartier illustrent l'éclectisme architectural qui prévalait entre la fin du *XIX^e* et la première guerre mondiale. Néo-classiques, classiques ou pittoresques, ces maisons sur deux ou trois niveaux, avec jardins en lanière, aux façades accolées, apparaissent sous un jour nouveau à l'aune de la skyline euralillienne.

Les habitants de *Pépinière* pourront découvrir les trois monuments classés historiques du quartier: le couvent des *Dominicains*, la chapelle *Gonnet*, dans le *cimetière de l'Est* et la maison située à l'angle de la rue *Blanche* et de la rue *Vantroyen* (fresques de *Victor Mottez*) ainsi que le fameux rang de maisons de la rue *Gounod*. Mais aussi profiter des nombreux espaces verts et parcs environnants: le parc des *Buissonnets*, le jardin des *Géants*, le jardin des *Dominicains*, le parc de *l'Orangerie*, le parc *Barberousse*, le square *Copenhague*, le square *Laplace*, le square du *Manège*, le parc *Matisse*, le parc des *Dondaines* ou encore le *cimetière de l'Est*.

Noue

Faire d'une contrainte un atout

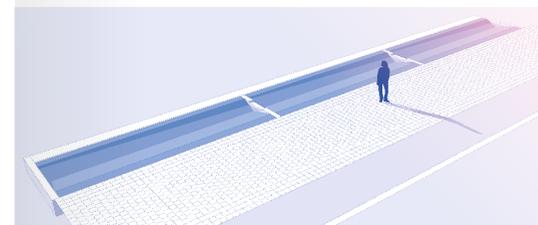
Les noues sont des aménagements d'assainissement urbain qui permettent de collecter et de réguler les eaux de pluies. Elles s'apparentent à un fossé large et peu profond et dont les rives sont en pente douce. Qu'elles soient réalisées sur un sol perméable permettant une infiltration directe des eaux, ou sur un sol imperméable qui nécessitera un raccordement pour leur évacuation, les noues sont un outil simple de gestion des eaux pluviales, notamment face au risque d'inondation.



exemple, sept arbres d'espèces locales seront plantés, participant à la qualité biologique en lisière d'îlot.

Pour les noues imperméabilisées, l'ingénierie technique, pour faciliter le ruissellement des eaux vers l'exutoire, est au service d'un souci d'intégration paysagère révélant un traitement minutieux des espaces publics.

Ainsi, la contrainte de gestion des eaux pluviales est réinterrogée pour devenir un élément à part entière de la qualité paysagère de l'îlot, mettant en scène l'eau et le végétal dans l'espace public.



Sur *Pépinière*, ces noues servent également la qualité paysagère de l'îlot puisque plusieurs d'entre elles accueilleront de nouvelles plantations d'arbres. Sur la noue nord, par

Origines

Tout était déjà là

A proximité du quartier d'affaires *Euralille* et du centre de *St Maurice Pellevoisin*, des gares et du boulevard périphérique, l'îlot *Pépinière* offre une localisation idéale pour répondre aux enjeux de la ville intense et durable, tout en intégrant la dimension humaine et solidaire de la vie urbaine. Le site est aussi un lieu singulier. On y trouve les souvenirs d'un *Saint-Maurice* où club hippique, Pépinière, maisons de ville à ossature bois issues de la zone non aedificandi et cité des affaires coexistaient. Travail, transports, services, commerces, parcs, équipements et ambiance : tout était donc déjà là.

Le projet d'aménagement a tiré le fil de ces ambiances héritées, cherchant à les valoriser : densité urbaine, esprit de faubourg et héritage végétal en développant trois grands principes.

- Rendre l'îlot vivant et agréable pour un « joyeux mélange » où la vie quotidienne s'exprime dans toutes ses dimensions, en conservant l'esprit du Faubourg : logements, services, activités...
- S'inspirer de l'héritage végétal du site en valorisant sa densité végétale.
- Ouvrir l'îlot en douceur sur la ville pour un quartier animé qui donne à voir son intérieur en investissant les vides : la profondeur du site a permis de jouer avec les ouvertures et les vues transversales.

Ces principes ont irrigué la conception depuis les formes du bâti, variées et atypiques jusqu'à l'aménagement et l'animation des espaces publics.



Papillons

La ville inclusive

Au-delà de l'objectif de mixité, le projet favorise la dimension humaine, conviviale et solidaire de la vie en ville.

Dans le bâtiment *D4*, s'installeront les résidents des *Papillons Blancs*. L'association *Les Papillons Blancs de Lille* accompagne près de 2100 enfants et adultes en situation de handicap mental et leurs familles dans la métropole de *Lille*. Affiliée à *Unapei*, reconnue d'utilité publique, elle défend les intérêts des personnes en situation de handicap et de leurs proches, en promouvant des actions d'insertion sociale et de formation professionnelle. Les adhérents peuvent ainsi profiter de services associatifs afin de gérer leurs formalités administratives, leurs repas et l'entretien domestique.

Ces nouveaux logements viennent remplacer ceux situés à *Fives*, devenus vétustes et inadaptés. Dorénavant, les résidents bénéficieront de chambres plus spacieuses, de sanitaires individuels et cultiveront le potager situé sur le toit du bâtiment. Véritable jardin suspendu, cet espace de partage dédié aux résidents et à

leurs familles pourra voir son usage élargi à l'ensemble du voisinage en certaines occasions.



Le bâtiment accueillant les 26 chambres de la résidence comprend également des logements sociaux, un parking et une surface commerciale en rez-de-chaussée : la rencontre des usagers et le vivre ensemble découlant aussi de la mixité des fonctions.

Les partenaires du projet

Habitat et vie sociale

Ils travaillent à l'élaboration et à la réalisation du projet urbain. Paroles d'acteurs qui contribuent à l'aménagement de l'îlot *Pépinière*.

Les Papillons Blancs de Lille, association fondée en 1954 par des parents bénévoles, s'inscrit dans un mouvement parental. Elle promeut des solutions innovantes d'accompagnement et de développement adaptées à tous les âges, pour des personnes en situation de handicap intellectuel.

Dans le cadre de ces missions, des logements sont proposés à des personnes adultes qui favorisent leur autonomie, avec un accompagnement adapté à leur rythme de vie et leurs capacités. Les habitats sont variés, les réponses personnalisées.

L'enjeu est de proposer des lieux de vie indépendants, autonomes, en appartements individuels, avec des soutiens dans la vie quotidienne et plus particulièrement des prestations en matière de sécurité et des opportunités de relations avec les autres.

Parole d'acteur

L'implantation de la future résidence sur le site de l'ancienne Pépinière à Lille, nous permettra de "créer quelque chose de nouveau".

Sous la forme d'une résidence hôtelière, celle que l'on surnomme pour l'instant "la Pépinière" – en lien avec l'ancienne vocation du site – accueillera des personnes aux profils très variés, dans 26 appartements, 5 appartements à proximité, ainsi qu'un accueil de jour. "L'idée est de créer, d'imaginer des prestations en dehors des modèles, permettant notamment à des personnes a priori moins autonomes de vivre chez elles comme locataires", explique Simon Leclercq, chef de service.

La conception même de l'accompagnement de la vie des personnes en situation de handicap a évolué.

Chaque logement sera équipé d'une kitchenette, avec des services hôteliers proposés au sein de la résidence – des repas, des animations, une laverie –, qui permettront aux résidents qui

le souhaitent de se retrouver et de rencontrer les animateurs.

Quelle que soit la forme d'habitat, la citoyenneté et la participation sociale font partie de la vie des personnes. Nous souhaitons, grâce au jardin partagé, promouvoir les interactions avec le voisinage et les habitants du quartier. De même, nous envisageons la mise à disposition de salles pour des moments familiaux.



Luc De Ronne
Directeur habitat et vie sociale,
Les Papillons Blancs de Lille

Quietude

*Un lieu doux,
ouvert et vert*

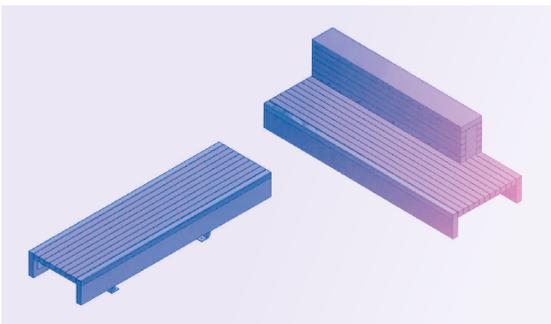
Le site de *Pépinière*, de 1.69 ha en retrait de la rue du *Faubourg de Roubaix*, investi par le végétal et adossé au *cimetière de l'Est* possède toutes les caractéristiques d'un secteur propice au calme, tout en profitant, à proximité, de la douce vie de quartier du *Faubourg Saint-Maurice*.

Une ambiance héritée également de son passé horticole : c'est la mémoire ou l'esprit des lieux et qui constitue une part de son identité.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans cet héritage. L'équipe de maîtrise d'œuvre s'est inspirée de la tranquillité des lieux pour favoriser les conditions d'une vie sociale sereine au sein d'espaces publics accueillants.

L'objectif est d'ouvrir l'îlot en douceur à la vie et à la ville, aux regards des passants et aux déambulations des promeneurs, tout en respectant l'esprit du lieu et en le préservant des nuisances sonores, notamment automobiles.

Pour parvenir à maintenir ce sentiment de quiétude au sein de l'espace public, priorité a été donnée



aux piétons, avec un usage et une place de la voiture limitée au strict nécessaire : une allée publique à la circulation maîtrisée, un réseau de venelles piétonnes, un chapelets de « placettes », un parking silo. La quiétude ce sont également des liens sociaux facilités et encouragés par la présence d'activités variées : un local pour une profession libérale au *RDC* du bâtiment *D1* (préfigurant la future conciergerie), une micro-crèche de 11 berceaux en *RDC* du bâtiment *D2*, un local commercial en *RDC* de *D4* de 190 m², un jardin potager cultivé par les *Papillons Blancs*, une serre commune au dernier étage du bâtiment *G1*.

La priorisation faite aux mobilités douces, l'attention portée au patrimoine vivant et à la biodiversité héritée des lieux, la maîtrise des pollutions sonores sont autant de fondamentaux du projet qui font de *Pépinière* un îlot paisible, trait d'union délicat entre la tranquillité du quartier *Saint-Maurice Pellevoisin* et l'hyperactivité du quartier d'affaires *Euralille*.

Rocaille

Un trésor au fond de la lisière

Le square recèle un trésor caché au fond du jardin : la rocaille. Une rocaille est un effet de maçonneries imitant le bois, souvent appelé « faux-bois ». La rocaillerie est un artisanat centenaire, peu connu, souvent mis en œuvre pour l'ornementation des jardins.

plus ancien établissement horticole de la métropole, fondé en 1840 et qui a fermé ses portes en 2014, est indissociable de celle du quartier.

Conserver et intégrer cette rocaille dans l'îlot *Pépinière* est une manière de faire vivre la mémoire des lieux et l'identité singulière du site. Nichée au fond du square, elle devient ainsi un « trésor au fond de la lisière ».

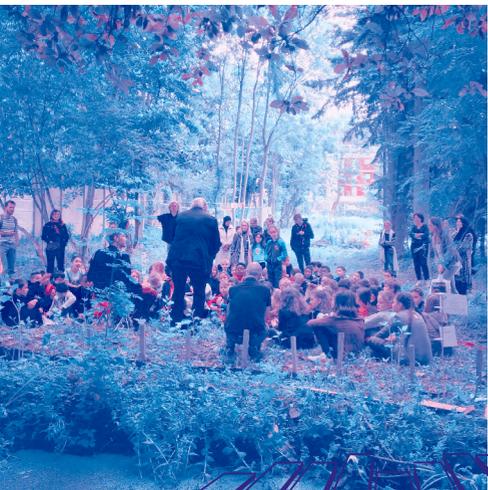


Cette sculpture de roche de *Victor Tatoux*, celui-là même qui a sculpté celles du parc *Clemenceau de Tourcoing* et du jardin *Vauban de Lille* était autrefois visible chez le fleuriste du 111, rue du *Faubourg de Roubaix*. L'histoire de cette boutique,

TATOUX
ROCAILLEUR
LILLE

Square

Un lieu de découverte de la nature

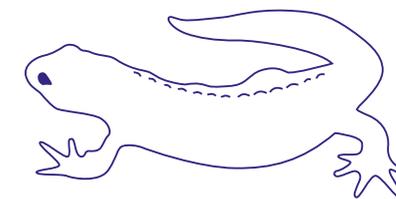


A l'ouest de l'îlot, le square est un espace conservé en lisière du cimetière propice à la découverte de la nature. Ce n'est pas une aire de jeux au sens propre, qui comprendrait du mobilier ludique ou un sol adapté, mais plutôt une aire de jeux pour grimper, toucher, gratter, observer, apprendre. Dans le projet d'aménagement, le square a été pensé comme un espace valorisant le paysage existant et comme support de réflexion à la biodiversité.

Dans cet espace de verdure, une diversité d'ambiances végétales allant du milieu humide au milieu sec se développe. C'est un jardin dense où sont maintenues ou replantées des essences plutôt rares à *Lille*, comme l'herbe aux cure-dents. Une lisière arborée conservée et étoffée enveloppe les murs de séparation avec le cimetière d'une végétation dense. Les essences ressources de baies pour les oiseaux ont été favorisées. Des lieux de passage pour la faune entre le square et le cimetière y sont aménagés : hérissons, crapauds, musaraignes et passereaux peuvent ainsi être aperçus sur le site. On y trouve également une mare aux tritons, espace protégé et lieu pédagogique géré par la *Ville de Lille*, et enfin un objet de curiosité : la rocaille.

Tritons

Ichthyosaura alpestris



Lors du démarrage du projet *Pépinière*, l'inventaire des caractéristiques écologiques du site a révélé la présence d'une espèce protégée, le triton alpestre.

Le triton est un amphibien qui vit à la fois dans le milieu aquatique et sur la terre ferme. C'est un animal étonnant à bien des niveaux. Pour l'apercevoir, il faut faire preuve de ténacité car il est craintif, d'autant que les différentes espèces de tritons sont plus actives au cours de la nuit que le jour durant la phase terrestre.

Un dispositif a été pensé en lien avec l'écologue de la *Ville de Lille* pour le sauvegarder de manière durable sur le site de *Pépinière*.

Les tritons ont été découverts dans une vasque étroite, en phase avancée de comblement par les plantes et les

feuilles mortes. C'est une espèce qui, une fois adulte, vit majoritairement sur terre mais a besoin d'eau pour se reproduire. Afin de les protéger, il a fallu prendre en compte leurs besoins, ainsi que les caractéristiques du site et le dessin du projet. Une zone refuge a été aménagée à proximité du cimetière comprenant tas de bois humide et mare.

Une préservation qui porte ses fruits : on compte désormais une cinquantaine d'individus pour une dizaine au démarrage du projet. A présent, les tritons de *Pépinière* vont pouvoir coloniser le jardin et le cimetière, entretenu sans pesticide et où deux nouvelles mares ont été aménagées.



Les partenaires du projet *Écologue*

Ils travaillent à l'élaboration et à la réalisation du projet urbain. Paroles d'acteurs qui contribuent à l'aménagement de l'îlot *Pépinière*.

La ville de *Lille* a été la première de *France* à se doter d'un écologue, il y a maintenant plus d'une décennie.

Yohan Tison, écologue à la direction des parcs et jardins de la ville de *Lille* depuis 2003, est chargé de la mise en place de la politique biodiversité de la Ville ayant pour objectif de protéger, favoriser et valoriser la biodiversité dans l'espace urbain. Naturaliste généraliste avec une spécialisation plus poussée en botanique, chiroptérologie et herpétologies, il a un intérêt plus spécifique pour les habitats de zones humides.

Ses missions : inventorier la faune et la flore en milieu habité, rédiger des plans de gestion et des programmes de restauration d'espèces patrimoniales, intégrer des enjeux de conservation et de restauration de la biodiversité et des continuités écologiques dans la fabrique du territoire. *Yohan* s'inscrit dans un rôle de conseil en lien avec les paysagistes, les urbanistes, les associations pour faire en sorte que les espaces verts créés soient le plus favorables possible à la biodiversité existante ou potentielle.

Parole d'acteur

Les opérations immobilières se doivent toutes, plus que jamais, d'intégrer l'adaptation au défi climatique et la restauration de la biodiversité. Le projet îlot Pépinière, en tant qu'opération de création de logements, illustre bien cette exigence. La présence sur place d'une espèce protégée, le triton alpestre, a donné le ton et a permis de démontrer qu'il était aisé de répondre à ces objectifs sans surcoût notable et en faisant appel au simple bon sens.

Il n'y a pas un endroit du site qui ait fait l'économie de cette exigence. Retenons, notamment :

- les toitures végétalisées pensées pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales, le confort d'été des occupants des derniers étages, la non-participation aux îlots de chaleurs,
- la végétalisation de façades qui permet de nourrir la faune tout en limitant la surchauffe des façades exposées,

- la création de zones de quiétude pour la faune,
- l'intégration de nichoirs dans l'architecture (les habitants pourront apprécier la présence de pipistrelles consommant jusqu'à 2000 moustiques par nuit et celle de chauves-souris),
- la gestion des eaux pluviales comme ressource, créant des conditions d'accueil pour les tritons et des zones de fraîcheurs,
- la limitation de la pollution lumineuse si nuisible à la faune...



Yohan Tison
Écologue – Ville de Lille

Urbanisme

La fabrique de la ville

Le projet *Pépinière* a été conçu dans le temps long propre à l'urbanisme, avec de multiples acteurs.

Principales étapes

- 2009-20012
Premières études menées pour identifier et définir les enjeux et objectifs du projet. 3 réunions publiques animent cette première phase, dont deux relevant de la concertation préalable réglementaire.
- 2013
L'équipe d'urbanistes *Tandem+* dessine la plan guide (les invariants et grandes orientations) du projet compte tenu de la matière collectée en phase de concertation. L'îlot devient une *Zone d'Aménagement Concerté*, prête à entrer en phase opérationnelle.
- 2014
Les déconstructions démarrent. Après enquête publique, le projet est déclaré d'utilité publique.
- 2015
Le groupement d'opérateurs et d'architectes est sélectionné. Des cafés du projet ont lieu avec les habitants pour échanger sur les propositions.
- 2018
Les constructions démarrent.
- 2019
La déclaration d'utilité publique du projet « tombe », nécessitant de remettre à l'étude la deuxième phase du projet.
- 2020
Les premiers habitants s'installent.
- 2021
Les études des scénarios de la seconde phase sont présentées et préparent la fin du projet.

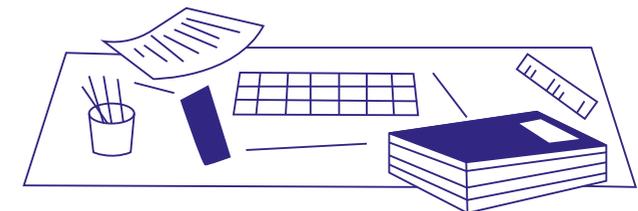


Qui fait quoi ?

La *SPL Euralille* (Société Publique Locale) qui travaille pour le compte des collectivités, et met en œuvre leurs politiques publiques d'aménagement, pilote les grands projets urbains que ces dernières lui confient. A ce titre, elle orchestre le projet *Pépinière* depuis les premières études, mettant en partition les nombreux acteurs du projet.

- Les concepteurs du plan guide et de l'espace public (*Tandem+* pour l'urbanisme, *Axoneo* pour la partie *VRD*, et *Leblanc-Venacque* pour le paysage).
- Les concepteurs des bâtiments (les architectes *FaceB*, *Charles Henri Tachon*, *O Architecture*, *BplusB*) et les paysagistes (*Altern*) qui donnent forme au projet.

- Les promoteurs et commercialisateurs (*Projectim* et *Linkcity*) qui permettent sa réalisation.
- Les bureaux d'étude (*Polyexpert*) qui apportent leurs expertises sur les multiples aspects de l'aménagement (développement durable, énergie...).
- La société civile (habitants et futurs habitants du quartier) qui enrichit le projet de ses idées et ses initiatives.



Volume

Une écriture architecturale généreuse, joyeuse, variée et innovante

Le projet *Pépinière* développe une réelle diversité du bâti, mobilisant l'inventivité des concepteurs pour capter vues, lumière mais également adhérer à l'environnement existant et susciter le plaisir d'habiter. Ils ont travaillé une volumétrie globale qui, tout en répondant aux objectifs de création de logements, opère une transition douce entre le quartier dense d'*Euralille* et le faubourg plus aéré de *Saint-Maurice*. La parcelle a été divisée en une dizaine de petits plots de collectifs de hauteurs variables (*R+2* à *R+9*) reliés entre eux, pour certains. Quelques plots plus imposants (*R+6* à *R+9*) prennent place en lisière du cimetière.

Les volumes ont été pensés afin :

- d'éviter des vis-à-vis nuisibles à l'intimité des logements ;
- que chaque logement dispose d'une pièce de vie orientée sud-est à sud-ouest et une double voire une triple orientation : garantissant ainsi au moins une heure d'ensoleillement au 21 décembre ;
- que les toitures les plus basses disposent d'une ouverture faisant pénétrer la lumière ;
- d'offrir des perspectives variées depuis l'espace public ;
- d'éviter les effets d'ombres portées ;

Ainsi le volume atypique du *D1* par le biais de « boîtes » permet d'ouvrir des perspectives et des vues grâce aux loggias, balcons ou jardins d'hiver. L'implantation du *D2* sur un socle longeant l'espace public allié au jeu de pentes, ainsi qu'un travail sur les balcons filants, permet à ses habitants des vues lointaines et dégagées.



Le bâtiment *D3*, quant à lui, filant jusqu'à *R+9* propose une combinaison des étages par paire, offrant ainsi des ouvertures, terrasses ou balcons superposés. C'est un jeu subtil de quinconce en façade alternant pleins et vides, ouvertures et fermetures qui procure aux logements de multiples orientations et perspectives visuelles. Sur le *D4* qui développe 5 programmes distincts, une rue haute a été conçue desservant 10 logements « maisons » et un jardin suspendu. Les terrasses et balcons filants du *C1* ainsi que ses gardes corps vitrés favorisent une vue très dégagée pour ses résidents. Le *C3*, bâtiment central de l'îlot, a bénéficié d'un travail paysager particulier afin de le mettre à distance de l'espace public environnant ; sa volumétrie a développé un jeu subtil de hauteurs bâties au service de perspectives visuelles transversales et d'une optimisation de l'ensoleillement.



Workshop

Une démarche projet collaborative

Le projet a fait l'objet d'une co-production poussée et rendue possible par l'échelle du projet, grâce à une équipe pluridisciplinaire : 4 cabinets d'architectes travaillant en binômes, mais également des spécialistes en écologie, des promoteurs, des urbanistes, des paysagistes, des bureaux d'étude, des entreprises, des services des collectivités, des conseillers de quartier, un syndic et des habitants présents aux ateliers ont déterminé ensemble une vision partagée de la vocation de l'îlot. Ils ont mis en commun leurs savoirs, leurs pratiques et également leurs expériences sensibles du site.

Une quinzaine d'ateliers de conception ont été l'occasion de consolider les enjeux du projet et d'organiser un débat d'idées. D'autre temps ont permis d'aborder des thématiques spécifiques : techniques (sécurité incendie, accessibilité...), architecturales (avec l'Architecte des Bâtiments de France), environnementales (biodiversité, gestion des eaux pluviales...). Différents outils de travail ont

été développés : une maquette afin de vérifier l'ensoleillement naturel des logements, des tests de vents pour le confort en extérieur des balcons et terrasses, une recherche de sobriété des architectures développées, un diagnostic de la faune et la flore locales réalisés par l'association *Nord Nature Chico Mendes*, etc... Une sociologue de l'habitat est intervenue, des visites de sites dans d'autres villes ont eu lieu. Plusieurs cafés du projet ont permis d'associer les habitants du quartier aux réflexions.

Cette phase préparatoire dense a permis d'instaurer un dialogue nécessaire entre autant de projets uniques et respectueux de l'environnement qui, au final, constituent un îlot unique : *Pépinière*.



Zone

La zone de rencontre : un espace unique apaisé et partagé par tous.

L'îlot est desservi par un espace public particulier : l'allée *Reysa Bernson*. Cette voie en forme de «U» connectée sur la rue du *Faubourg de Roubaix* est une «zone de rencontre» qui privilégie les déplacements non motorisés. Objectifs visés :

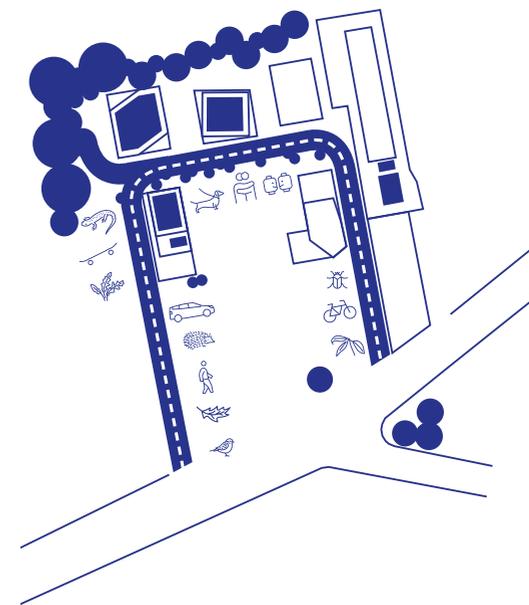
- Réduire la place des véhicules en ville en favorisant d'autres fonctions de l'espace urbain ;
- Encourager les mobilités douces et en particulier la marche ;
- Offrir aux habitants un lieu propice à la rencontre et au plaisir de vivre ensemble.

On y circule à pied ou à vélo, les voitures y roulent au pas (maximum 20km/h) et ne sont pas autorisées à y stationner ; le stationnement longue durée étant possible dans le parking silo mutualisé du bâtiment *D4* accessible depuis la rue du *Faubourg de Roubaix*.

Cette voie « nouvelle génération » fait la part belle à l'aspect paysager : fossés végétalisés, arbres de haute tige, revêtement de pavés

à joints végétalisés. L'espace est planté avec des essences variées qui, tout en embellissant la zone, préservent l'intimité des logements en rez-de-chaussée.

Du mobilier urbain sera installé pour favoriser la rencontre entre les habitants.



Jardiner à

*Que faire pousser
sur mon balcon?*

fig. 44

Jardiner sur un balcon influe sur le choix des plantations : la saison, la surface disponible, mais également le mode de vie citadin étant des critères à prendre en compte.

Le caractère paysager de l'îlot Pépinière ainsi que la configuration du bâti, son exposition, ses espaces extérieurs, pourraient bien inspirer les jardiniers en herbe. Quelques conseils pour se lancer !

Pépinière

Au fil des saisons...

Chaque mois le jardinier a de quoi s'activer... Peut-être même chaque jour quand il s'agit de savoir quelle variété choisir, et connaître les meilleures périodes de plantations. D'autant qu'avant de prévoir les récoltes, il faut avoir semé, éclairci, repiqué, soigné, arrosé... Le tout sans prendre de retard. Les mois d'hiver signent bien sûr un certain repos du jardinier. Le retour des beaux jours, le printemps puis l'été sont les saisons des semis. Et très vite des récoltes ! Au fil des mois l'activité s'intensifie comme en témoigne un calendrier du jardinier de plus en plus chargé. En novembre, c'est la fin des semis, mais le temps des nettoyages et de la protection des cultures et plantations.

Adopter les bons contenants

D'une manière générale, privilégier des jardinières relativement profondes, en effet plus le contenant est épais et plus la plante résistera au manque d'eau.

Remplir les jardinières du mélange suivant :

- 1/2 de pouzzolane : cette roche volcanique, disponible en jardinerie, assurera un bon drainage et développement au niveau racinaire.
- 2/3 de terreau végétal
- 1/3 de terre

Que planter à pépinière ?

Des plantations en adéquation avec le site

Certaines espèces propices aux papillons et aux abeilles supporteront parfaitement de pousser sur vos balcons et viendront ainsi contribuer à la biodiversité de l'îlot.

- Œillets à delta ou œillet couché : à ne pas confondre avec l'œillet à fleurs doubles qui n'a pas d'intérêt écologique spécifique.
- Campanules à feuilles rondes : propices aux petites abeilles sauvages, menacées de disparition.
- Salicaire donnant de très jolis fleurs roses.

Des plantations pour un potager à porter de main

L'exposition et la superficie des balcons à Pépinière peuvent être propices à la culture de plantes potagères. Exemples.

- Radis et tomates cerises : faciles à planter, faciles à faire pousser... et surtout très productifs. A planter au printemps pour une récolte estivale.
- Courgettes, aubergines, poivrons... A semer au printemps dans des bacs de 40 à 45cm de profondeur.

- Plantes aromatiques : à planter dans un petit coin ensoleillé de votre balcon. Ciboulette, romarin ou thym... Elles sont très simples à cultiver et ne demandent pas beaucoup d'entretien. N'hésitez donc pas à les regrouper entre elles pour former un joli petit bosquet de senteurs... et de saveurs.

Des plantations "autonomes"

Pour partir en vacances sans risquer de perdre ses plantations, deux possibilités.

Choisir des plantes résistant à la sécheresse...

- Des plantes succulentes : Le nom des plantes succulentes vient du mot latin succulentus, qui signifie « plein de suc ». Ce sont en effet des plantes capables de stocker l'eau, en particulier dans leurs feuilles charnues, et de la transformer en un suc mucilagineux qui leur permet de subsister dans des conditions d'aridité extrêmes. Beaucoup d'entre elles sont en outre couvertes d'un duvet ou d'une formation cireuse freinant l'évaporation de l'eau contenue dans leurs tissus.

Plantes vedettes du jardin sec, les sedums figurent en bonne place. Ils sont variés, intéressants pour leur feuillage et leur floraison et, surtout,

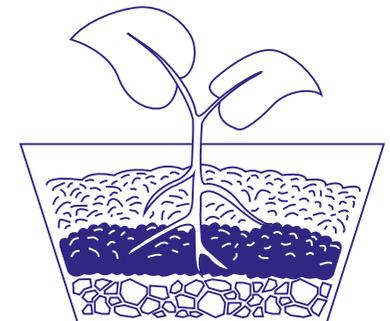
sans aucun entretien ! Sedum blancs, à quatre angles, Orpin de Nice, âcre, rupestre ou sexangulaire... vous n'aurez que l'embarras du choix, face au nombre de variétés.

Ces plantes succulentes peuvent se contenter de pots peu profonds (10 cm).

- Des plantes condimentaires : Sarriette, origan, ciboulette ou encore thym serpolet... Ces plantes à portée de cuisine ont également l'intérêt de faire des fleurs et attirer les papillons ! Elles nécessitent des bacs un peu plus profonds.

...ou fabriquer des jardinières à réserve d'eau

Il est également possible de choisir des plantes ayant besoin d'eau mais qui « sauront se débrouiller » sans vous. A cette fin vous pouvez fabriquer très simplement un pot à réservoir d'eau. La menthe marocaine, la menthe poivrée ou la menthe à feuilles longues s'accommoderont parfaitement de ce type de bacs.





îlot
pépinière
Jun 2021

fig. 45

Conception

Métropole Européenne de Lille,
Ville de Lille, SPL Euralille

Design graphique

Kidnap your designer

Pictogrammes créés par Yu luck
pour le Noun Project

Impression

Paperland

Contact

SPL Euralille
03 20 12 54 70
contact@spl-uralille.fr



Partez à la découverte d'un projet...

...qui répond aux enjeux de notre époque, sous une forme agréable, attractive et valorisant les liens entre les habitants ;

...qui nous emmène de la qualité de ville à la qualité de vie, trait d'union paysager et architectural entre le paisible Faubourg St-Maurice et le trépidant quartier Euralille ;

...qui relève le défi de la ville durable, en mettant en œuvre une stratégie énergétique spécifique et en respectant l'esprit paysager d'origine ;

...qui favorise le vivre ensemble en contribuant à l'objectif de la mixité sociale partagé à l'échelle de la ville, en créant des logements libres et des logements sociaux au cœur d'un quartier dynamique, à l'image très positive.

fig. 46

fig. 47

