

## Quartier des Rives de la Haute Deûle

par Michèle Sainte-Marie / 2021-03-24 20:19:44 / France / 4666 / EN



**Adresse :** 165 Avenue de Bretagne 59000 LILLE , France

**Nombre d'habitants :** 2 200 hab

**Nombre d'emplois :** 5 000 emplois

**Année d'engagement du projet :** 2004

**Année d'achèvement du projet :** 2018



25 ha



74 994 000 €

**Label / Certifications :**



### CARTE D'IDENTITÉ

L'écoquartier des Rives de la Haute-Deûle est situé à l'ouest de Lille, sur les territoires des communes de Lille et de Lomme. Le projet urbain réinscrit les Rives de la Haute-Deûle au coeur de la métropole, au voisinage du Parc de la Citadelle, du Port de Lille, de l'île des Bois Blancs et du quartier lommois du Marais. Situé à la confluence du canal à grand gabarit et du bras de Canteleu, l'écoquartier a sa gare d'eau, lieu de résidence permanente de péniches propice au développement d'activités culturelles.

La reconquête urbaine du site répond à une double ambition politique : créer un quartier de vie attractif et durable, au service des habitants et des usagers présents et à venir, et assurer le développement économique métropolitain par la création d'un pôle d'excellence dédié au numérique, Euratechnologies. Enfin, l'aménagement du quartier et les constructions répondent à une exigence de qualité environnementale élevée.

## Programme

- Logements
- Bureaux
- Services et commerces
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts

## Etat d'avancement du projet

- Phase gestion

## Type de procédure

- Permis de construire
- Autres

## Prescriptions et zonage particulier

- Zone de protection de patrimoine
- Conventions particulières

## Points remarquables

- Cadre de vie
- Mobilité
- Numérique
- Ressources
- Biodiversité
- Energie /Climat

## Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier
- Agenda 21
- Charte locale

## Label(s)

- Label Eco-Quartier
- Ecocité

## Plus d'info

<https://www.soreli.fr/projets/rives-de-la-haute-deule/>

## Fiabilité des données

Certifié tierce partie

## Crédits photo

La voix du Nord  
Agence Bruel Delmar  
Julien Lanoo  
Frédéric Delesalle

## Type de territoire

Le projet urbain a construit son futur sur ses spécificités patrimoniales territoriales : friches industrielles du site, intégration aux quartiers résidentiels voisins et présence de l'eau, autrefois dédiée aux besoins de l'industrie textile.

L'histoire industrielle du site fait partie de l'identité du quartier comme de la mémoire de ses habitants. C'est l'eau, l'eau de la Deûle, qui a façonné l'espace où les industries s'implantèrent dès le XIXe siècle. C'est l'eau qui est révélée et mise en scène dans l'écoquartier, l'eau qui contribue à son identité contemporaine, en lien avec son histoire industrielle.

## Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

## CHIFFRES CLÉS

### Superficie imperméabilisée du quartier

Superficie imperméabilisée du quartier : 98 028 m<sup>2</sup>

### Surface végétalisée (toitures incluses)

Surface végétalisée (toitures incluses) : 35 805 m<sup>2</sup>

### Surface d'espaces publics

Surface d'espaces publics : 99 457 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher de bureaux

Surface de plancher de bureaux : 80 000 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 5 000 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 5 000 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 65 000 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher existant réhabilité

Surface de plancher existant réhabilité : 4,00 ha

### Nombre de logements

Nombre de logements : 900

### Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 330

### Montant investissement à la charge de la collectivité

Montant investissement à la charge de la collectivité : 37 714 000 € HT

### Total subventions

Total subventions : 10 568 000 € HT

### Détail subventions (€ HT)

REGION CONTRAT AGGLO 1 000 000

REGION ANRU 3 148 000

REGION CPER 1 000 000

## GOUVERNANCE

### Porteur de projet

**Nom :** SEM SORELI

**Type :** Porteur parapublic (SEM, SPLA...)

**Description générale :**

SORELI, Société Anonyme d'Economie Mixte de Rénovation et de Restauration de Lille, a été créée en 1982 par la Ville de Lille et la Communauté Urbaine de Lille. Principal acteur de la production urbaine de la Métropole Lilloise, à travers un savoir faire reconnu dans l'aménagement et la construction, SORELI est également impliquée dans le champ de la gestion urbaine, dont notamment le stationnement, la gestion du patrimoine immobilier, la conception et la gestion de terrains d'accueil pour les Gens du Voyage.

### Pilotage projet

**Description :**

Une démarche de concertation engagée :

- L'information au sujet de l'avancement du projet est régulièrement diffusée sur différents supports (dans les journaux et sur les sites internet, dans un journal associatif du quartier).
- Des moments d'information et d'échanges sont organisés, à l'occasion d'événements festifs au sein des quartiers, permettant d'ouvrir des débats avec la population et peuvent intégrer des réunions publiques.
- Depuis son ouverture, le bâtiment *Le Blan Lafont*, dédié au développement économique, est également en partie un lieu public (atrium, salle de conférence, restaurant et cafétéria...) et constitue un lieu d'information du projet d'aménagement (maquettes, panneaux...).

### Intervenants du projet

Atelier Prnlas Descours

**Fonction :** Agence architecture

Architectes-urbanistes de la ZAC

**Page entreprise dans Construction21 :**

<https://www.pdaa.eu/en/projects/urban-landscape/rives-de-la-haute-deule-district/>

Atelier de Paysages Bruel-Delmar

**Fonction :** MOE

Maitre d'œuvre des espaces publics

<http://www.brueidelmar.fr/fr/project/17/ecoquartier-des-rives-de-la-haute-deule-a-lille/>

Isabelle Hurpy (AMOR développement durable et HQE)

**Fonction :** BET DD

Profil Ingénierie

**Fonction :** BET technique

**Page entreprise dans Construction21 :**

Métropole européenne de Lille

**Fonction :** MOA urbaine

Concedant

<https://www.lillemetropole.fr/>

Soréli

**Fonction :** Aménageur

Maîtrise d'ouvrage et aménageur

<https://www.soreli.fr/>

### Cadre de vie / densité

La densité et la compacité du bâti permet de libérer un maximum de sol pour l'espace public.

La typologie des logements a été étudiée pour favoriser les parcours résidentiels et respecter la forme urbaine dominante des quartiers environnants, notamment la place prédominante de la maison de ville.

### Culture et patrimoine

L'écoquartier des rives de la Haute Deûle s'appuie sur une reconnaissance de l'eau comme élément fondateur et fédérateur des nouveaux aménagements et l'expression de la mémoire des lieux au travers d'espaces publics où transparait le passé industriel lillois.

L'histoire industrielle du site fait partie de l'identité du quartier comme de la mémoire de ses habitants. Les friches industrielles témoignaient de la vitalité économique locale passée. Les Rives de la Haute-Deûle leur ont donné un futur. L'ancienne filature de coton « Le Blan Lafont », réhabilitée, en est la figure de proue. Cet ancien château de l'industrie accueille Euratechnologies.

Enfin, l'écoquartier assure son insertion dans la structure urbaine, passée et présente, par trois partis pris qui en garantissent le respect : prolongement des voies existantes, nouvelles constructions sur les emprises mêmes des anciens bâtiments industriels, suivant les mêmes gabarits, et traitement attentif des franges de l'opération avec les quartiers historiques environnants.

### Mixité sociale

L'aménagement du site est pensé de façon à n'exclure aucune population, en créant une offre de logements qui réponde à la diversité de la population au travers d'un programme de logements diversifiés (logements locatifs et en accession, sociaux et libres), des tailles de logements variés (du T2 au T5) et plusieurs typologies intégrées au contexte urbain (habitations collectives, individuelles groupées, intermédiaires).

Les logements sont répartis comme suit:

30% de logements locatifs sociaux

23% de logements locatifs libres

23% en accession libre

23% en accession aidée

### Inclusion sociale et sécurité

Le projet suit une politique participative, celle-ci a été mise en place en amont de l'opération et se poursuit après livraison du projet.

Un comité de suivi du projet a été constitué. Il regroupe les conseils de quartier et est animé par les élus assurant le pilotage du projet. Les habitants font part de leurs observations et de leurs propositions aux conseils de quartier qui relaient ces informations auprès du comité de suivi.

Une concertation préalable a été lancée fin 2016 concernant la poursuite du projet urbain autour de cet écoquartier. Cette phase de concertation a abouti à l'extension de la ZAC Rives Haute-Deûle, qui atteindra 38 ha à l'issue de la seconde phase de travaux, dont l'issue est prévue pour 2028.

Dans l'espace public :

- La présence d'une trame de cheminement piéton accessible assure une sécurité de déplacement sans voitures ainsi qu'une inclusion sociale.
- Une attention est apportée à l'éclairage de nuit homogène qui participe au sentiment de sécurité dans le quartier.

### Qualité de l'air ambiant et santé

La place accordée aux piétons et aux cyclistes est deux fois plus importante que celle laissée aux automobilistes (en nombre de cheminements et en surface).

Un maillage entre voies piétonnes et voies circulées permet de libérer les îlots résidentiels de la présence de la voiture, cela influe sur la qualité de l'air qui est moins pollué et sur l'ambiance sonore apaisée.

De même que la richesse de la biodiversité et les nombreuses plantations permettent de capter un maximum de CO2 et participent à améliorer la qualité de l'air.

## SOLUTIONS

Allées végétalisées

- Transports doux
- Infrastructures

Entreprise :



Paysagiste



## Entreprise :

Usine Blan Lafont avant réhabilitation

### Description :

Une friche industrielle.

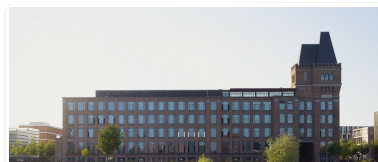
- Valorisation identité culturelle/historique



Usine Blan Lafont après réhabilitation

### Description :

Transformée en Euratechnologies



## DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### Développement local

La SEM Euratechnologies est la tête de pont du programme tertiaire des Rives de la Haute Deûle. Elle exploite 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le bâtiment Le Blan Lafont réhabilité. Le pôle d'excellence métropolitain est devenu en 10 ans un site majeur d'investissement d'avenir et un accélérateur de croissance économique. Un vivier de talents où la même envie d'innover est partagée. Un des premiers incubateurs publics de startups en France, cinquième en Europe, Euratechnologies accueille 300 entreprises représentant 4 000 emplois. Sur le seul site de Lille, plus de 100 projets sont en incubation et 50 startups sont créées chaque année. Depuis 2016, Euratechnologies développe sa stratégie d'essaimage de son modèle et de son offre de service sur les territoires de ses actionnaires.

Euratechnologies offre aux entreprises qu'elle accompagne dans leur développement un bouquet de services matériels et immatériels de qualité, de l'offre technologique à très forte valeur ajoutée aux services aux personnes (crèches, restaurants, salle de sport), des services techniques garantis (offres partenaires Cloud, studio numérique, salles numériques sécurisées...) à un environnement hautement qualitatif.

### Mixité fonctionnelle

Pour devenir un véritable quartier de ville, le projet associe mixité des fonctions urbaines et mixité sociale et intergénérationnelle grâce à une offre de logements qui n'exclut personne.

La mixité fonctionnelle est organisée par îlot. L'habitat individuel groupé ou collectif est installé en périphérie, quand le cœur de l'opération est dédié à l'activité tertiaire dans le domaine des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), caractérisée par l'ancienne usine Le Blan Lafont réhabilitée pour les besoins de Euratechnologies.

### Economie circulaire

Les bâtiments ont été conçus avec des obligations de performance énergétique élevée, en rendant réversible le choix des sources d'énergie et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables. Le parti pris architectural incite les promoteurs à utiliser un minimum de bois dans la construction des logements afin de soutenir le développement de la filière pourtant peu développée dans la région.

Aussi, 80% des déchets sont revalorisés ou recyclés à l'échelle du quartier.

## SOLUTIONS

Opération de logements de l'architecte Charles-Henry Tachon

### Description :

Matériaux locaux: brique en façade, imposée dans le cahier des charges.

Bois en structure.

Gestion des déchets.

- Création d'entreprises
- Economie circulaire



## Entreprise :

Euratechnologie

### Description :

Un cadre de travail paysager et qualitatif



## Strategie mobilité

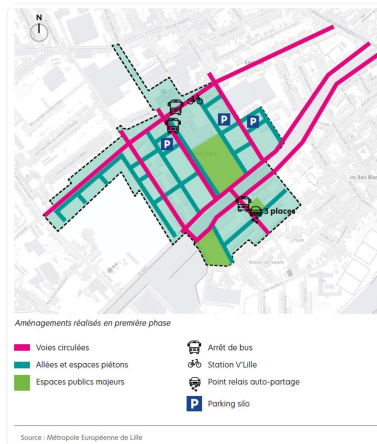
Le quartier a été conçu de manière à limiter l'usage de la voiture, à travers notamment la construction de parkings silos. Les modes de déplacements doux sont valorisés grâce au maillage des circulations piétonnes et cyclables. Le quartier comprend deux fois plus de surface dédiée aux piétons et aux vélos qu'aux voitures. Le métro, les vélos en libre-service, et un point relais d'autopartage sont facilement accessibles, en particulier aux personnes à mobilité réduite.

## SOLUTIONS

Plan schématique mobilité

- Transports doux
- Transport collaboratifs
- Gestion stationnement

Entreprise :



Canoë sur la Deûle, mobilité et loisir

Description :

Il est possible de naviguer sur la Deûle en canoë mais bientôt un système de navettes fluviales permettra de rejoindre l'une des deux rives en transport en commun.

- Transports doux
- Transport collaboratifs
- Gestion stationnement



## NUMÉRIQUE

### Strategie ville numérique

Installation fibre optique sur l'ensemble du quartier.

Participation citoyenne et sensibilisation des riverains grâce au numérique:

Baptisé Biodimètre, le projet — « *proof of concept* (POC) » — mené dans le cadre de Lille métropole 2020, comporte trois volets : Des capteurs, une application participative et un démonstrateur.

Ce dispositif s'articule autour de plusieurs outils innovants.

Le premier permet de mesurer différents paramètres de l'environnement comme la température, l'hygrométrie ou la pression atmosphérique et suivre leur évolution suivant les saisons.

Le deuxième est une application pour téléphone portable spécifique créée par l'Inria(1) qui permet à ceux qui traversent le quartier de signaler les animaux rencontrés.

Le troisième est un dispositif permettant d'enregistrer, de reconnaître et de comptabiliser les ultrasons émis par les chauves-souris.

## RESSOURCES

### Gestion de l'eau

Noues plantées et canaux, alimentés par les eaux pluviales collectées, dessinent la nouvelle géographie urbaine, jusqu'au cœur de l'écoquartier.

Les prescriptions d'aménagement ont tout d'abord concerné la maîtrise des rejets dans le milieu naturel :

- Gestion à ciel ouvert (zéro tuyaux) pour les eaux pluviales au cœur des espaces publics grâce à des noues et des canaux. Le jardin d'eau est alimenté gravitairement par la collecte des eaux de ruissellement.

- Traitement qualitatif de l'eau par une sédimentation dans les canaux et par phytoremédiation dans le jardin d'eau.
- Gestion entièrement gravitaire de l'eau pluviale grâce à une gestion altimétrique fine dans la conception des espaces publics (toitures végétalisées, cuves de stockage).
- Interdiction de l'arrosage par eau potable (public ou privé), récolte et stockage des eaux pluviales par les toitures.
- Implantation des bâtiments pensée en fonction de la composition des sous-sols pour respecter au maximum l'équilibre des nappes phréatiques.

## Gestion des sols

Afin de se prémunir contre le risque inondation, la MOA a choisi de limiter l'imperméabilisation des sols en la plafonnant à 80%.

Des prescriptions d'aménagement ont été formulées concernant le traitement des surfaces extérieures minérales avec un maximum de perméabilité dans les joints ou les matériaux.

Chaque îlot comporte 20% de surface perméable en pleine terre qu'il peut transformer en jardin ou potager.

Aussi, la limitation des excavations du sous-sol permet la préservation des nappes phréatiques et limite les risques de pollution.

## Gestion des déchets

Site pilote en matière de recyclage des déchets de chantier : 80% des déchets de déconstruction, soit 32 000 tonnes de déchets, ont été triés et réutilisés, grâce à la réalisation d'un audit préalable.

Le tri sélectif est organisé à l'échelle des bâtiments : système de tri préalable dans toutes les cuisines des logements ; emplacement pour les poubelles avec une ouverture sur la voie publique intégrée à la façade de la construction.

Des dispositifs de gestion des déchets sont également intégrés au sein des espaces publics afin d'optimiser leur collecte.

Enfin l'eau dans les noues et les bassins est traitée naturellement par phytoépuration avant de se déverser dans la Deûle.

## SOLUTIONS

Noues le long d'un immeuble de logement.

Description :

Fédéric Delesalle

- o Valorisation identité culturelle/historique
- o Densification urbaine
- o Qualité de l'air
- o Gestion de l'eau
- o Gestion des sols



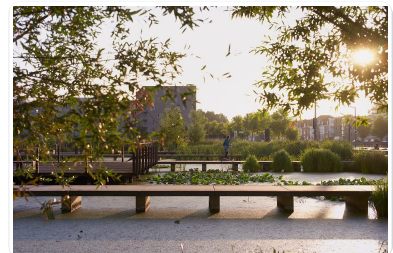
Entreprise :

Réalisation du Jardin d'eau pour la gestion des eaux pluviales

Description :

Julien Lanoo

- o Valorisation identité culturelle/historique
- o Gestion de l'eau
- o Gestion des sols



Réalisation des canaux pour acheminer les eaux pluviales

- o Valorisation identité culturelle/historique
- o Gestion de l'eau
- o Gestion des sols



## BIODIVERSITE

### Biodiversité et milieux naturels

Le choix des essences locales, en lien avec la présence de l'eau, a été privilégié, et un soin particulier a été apporté à l'implantation des espèces grâce à une palette végétale qui évolue, semis, colonisations naturelles et gestion différenciée.

Ici la biodiversité s'exprime par une mosaïque d'habitats avec un étagement des strates maximisant les possibilités de la greffe d'une infrastructure vivante et durable en Ville. Nous distinguons le complexe pastoral type prairie mésophile (grandes pelouses, noues sèches), le complexe hygrophyle type plan d'eau à nénuphars, plantes flottantes ou immergés, caricaie roselière, prairie humides (canaux, jardins d'eau, noues humides) et le complexe salvatique, type boisement résiduel des parcs et linéaire, boisement pionnier (avenue des Saules).

Le bâti est également utilisé comme support de biodiversité grâce à la mise en place de gîtes et de nichoirs pour les oiseaux ainsi que la réalisation de toitures terrasses plantées, des murs biogènes.



Le gain de la biodiversité a permis l'apparition et la colonisation de nombreuses espèces. Par exemple une libellule a refait son apparition sur le site du jardin d'eau, et une autre y a trouvé un lieu de ponte.

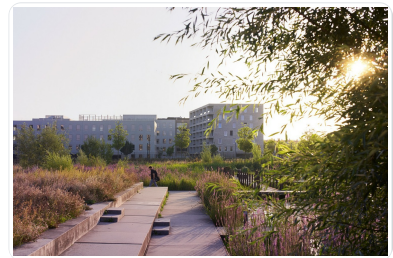
## SOLUTIONS

Biodiversité avenue des Saules

Description :

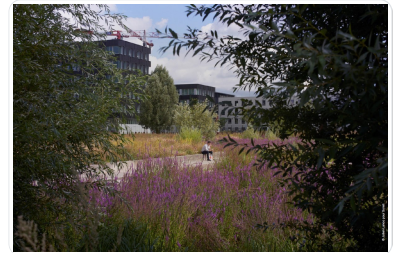
@Bruel-Delmas

- Gestion de l'eau
- Gestion des sols
- Gestion espaces naturels
- Charte environnementale



Equilibre entre colonisation naturelle et gestion différenciée

- Gestion de l'eau
- Gestion des sols
- Gestion espaces naturels
- Charte environnementale

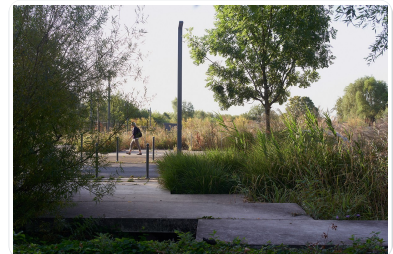


Avenue des Saules, espaces publics supports au développement de la biodiversité

Description :

Julien Lanoo

- Gestion de l'eau
- Gestion des sols
- Gestion espaces naturels
- Charte environnementale



## ENERGIE/CLIMAT

### Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

A l'échelle du quartier le choix d'utiliser les ressources du site et de les mettre en avant permet de s'adapter aux changements climatiques. La présence de la biodiversité et de l'eau favorise les îlots de fraîcheur et le positionnement des allées d'arbres perpendiculaire aux vents dominants assurent un confort. Le projet favorise l'agriculture locale, chaque îlot devant comporter 20% de surfaces perméables, le développement de potagers individuels ou collectifs est rendu possible lorsque arriveront les premiers habitants. Parallèlement, les circuits courts de distribution des produits agricoles se développent, avec d'ores et déjà une première initiative dans le bâtiment Le Blan Lafont.

### Sobriété énergétique

La mise en place d'une stratégie bas carbone à l'échelle de l'aménagement urbain et des bâtiment :

À l'échelle de la ville :

- Résilience des espaces publics et de la végétation qui évoluent suivant les saisons et qui demandent peu d'entretien notamment d'arrosage grâce à l'intégration de l'eau.
- Mobilité douce mise à l'honneur pour moins de carbone.

À l'échelle du bâtiment :

- Chaufferies gaz collectives, par îlot (chaudières individuelles interdites)
- Panneaux solaires photovoltaïques et /ou thermiques, au choix des promoteurs, pour l'atteinte du niveau de performance imposé.

### Mix énergétique

Gestion de l'énergie appréhendée à l'échelle du quartier :

- Chaufferies collectives imposées pour les îlots surdimensionnés, qui rendent possible la réversibilité des filières énergies dans le quartier.
- Éclairage des espaces publics
- Identification d'équipements supports de production d'énergie renouvelable : installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des parkings silos.

## SOLUTIONS

Réduction des îlots de chaleurs

Description :

Julien Lanoo

- Adaptation changement climatique



## BATIMENTS

### Batiments

Pour les premiers bâtiments, le cahier des charges environnementales imposait de respecter les préceptes du label BBC dans la construction de bâtiments à usage de logements et de bureaux. Au moins un programme devait viser le niveau passif. Nous avons décidé d'être plus ambitieux que la réglementation en ce qui concerne la performance thermique des bâtiments. La seconde tranche de l'opération en est l'exemple parfait, avec un niveau d'exigence équivalent au niveau Energie2, Carbone1 du label Energie Carbone (E+C-).

Choix de typologies architecturales denses et compactes. Hauteurs des bâtiments modulées afin d'assurer un bon ensoleillement des logements, avec combinaison de strates basses et de strates plus hautes en second plan.

Dans chaque programme :

- Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire collective (ECS)
- À minima 40% de la production ECS par des énergies renouvelables
- Éclairage naturel recherché

Un guide de conception pour la performance énergétique optimale destiné aux opérateurs et concepteurs est annexé au cahier des charges environnementales. Ce document précise la faisabilité technique et économique des différents niveaux de performance accessibles.

Les typologies architecturales sont denses et compactes. Les hauteurs des bâtiments sont modulées afin d'assurer un bon ensoleillement des logements, avec combinaison de strates basses et de strates plus hautes en second plan.

## Concours

