

Site ERCAT / DEMECO

LILLE LOMME



ARCHITECTES : AGENCE MAUBOUSSIN DUMEZ ARCHITECTES & BIENAIME SUVELIER ARCHITECTES

PAYSAGISTE : PAYSAGE & TERRITOIRE

BET VRD : AREZO

BET STRUCTURE : BUREAU D'ETUDE GELEZ

BET THERMIQUE ET ACOUSTIQUE : ETC

ECONOMISTE : PAUL ZAMARENNO

ECOLOGUE : ETAMINE

BET REEMPLOI : BUREAU VERITAS SOLUTIONS

BIM MANAGER : BIMBOX

Ville de
Lomme

L.M.H.
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL


ORIA
PROMOTION IMMOBILIÈRE

SOMMAIRE

- PRESENTATION DE LMH
- PRESENTATION DE ORIA
- VUE AERIENNE
- L'EXISTANT
- LE PLU
- LE PLAN MASSE
- LES HAUTEURS
- LE COEUR D'ÎLOT
- LES LOGEMENTS TRAVERSANTS
- LE STATIONNEMENT
- LE SQUARE
- IMPERMEABILISATION DES SOLS
- INSERTION 1
- INSERTION 2
- VU DE L'ENTRÉE DU PARC
- VUE DEPUIS LE MAIL
- CALENDRIER
- REMERCIEMENTS

ACTEUR DU TERRITOIRE DE LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE AU SERVICE DES LOCATAIRES

Lille Métropole Habitat, le bailleur social de la Métropole Européenne de Lille, est un acteur majeur du logement social et de la politique d'aménagement du territoire métropolitain



LMH EN QUELQUES CHIFFRES

Fort d'un parc de 35 000 logements implantés sur 65 communes, LMH et ses 770 collaborateurs mettent aujourd'hui le cap sur une stratégie foncière renforcée qui allie patrimoine de qualité et mixité sociale pour bâtir ensemble un avenir durable et solidaire.



35 000
Logements



835
Résidences gérées



65
Présent dans 65 communes
de la MEL



5
agences



500
Constructions
neuves/ an



1000
Réhabilitations/ an



770
collaborateurs

ORIA PROMOTION, PROMOTEUR IMMOBILIER DES HAUTS-DE-FRANCE

Créée il y a plus de 20 ans, ORIA PROMOTION développe des programmes neufs dans la région des Hauts-de-France et s'impose aujourd'hui comme un acteur de référence sur son marché.

STRATE — rue d'Arras, Lille
10 logements collectifs et bureaux · Livraison 2024
Architecte : SAM-BANCHET · SDP 1 600 m²





ORIA PROMOTION conçoit des opérations de logements de **toutes tailles** pour environ **200 logements** chaque année.

La société développe aussi des **programmes mixtes**, où le logement s'accompagne de commerces, de bureaux ou de résidences spécialisées.

POURQUOI CHOISIR ORIA PROMOTION



Proximité et taille humaine

Une structure à taille humaine, au plus près des territoires et de ses interlocuteurs.



Adaptabilité et réactivité

Des capacités d'adaptation et une réactivité qui font la différence à chaque étape.



Des projets sur mesure

Des programmes uniques, conçus selon les particularités locales et les attentes du marché.



Partenaires de confiance

Les meilleurs partenaires techniques et financiers, pour des opérations de qualité.

25 000 K€

de CA en 2024

400

logements en chantier

2 000

logements livrés

50

projets livrés

2 000 logements et 50 projets livrés depuis 20 ans — ORIA PROMOTION est membre de la FPI.

VUE AÉRIENNE

ANCIEN SITE DES ÉTABLISSEMENTS ERCAT / DEMECO

Un secteur requalifié et mieux intégré
au quartier

Surface :
10 850 m² environ

- 🌿 Des aménagements extérieurs finalisés
- 🚶 Un nouveau mail paysager
- 🏠 Un secteur à dominante résidentielle
- 🔄 La transformation d'un ancien site d'activités
- 🌳 Un cadre de vie amélioré



L'EXISTANT

UN SITE STRATÉGIQUE AU CŒUR DU QUARTIER DU MARAIS

📍 Un site situé à la limite des communes de Lille et de Lomme, bordé par les rues Victor Schoelcher et Winston Churchill.

📍 Une localisation privilégiée, à proximité immédiate du nouveau quartier d'Euratechnologies et à environ **15 minutes à pied** de la station Canteleu (ligne 2 du métro).

🏭 Un ancien site d'activités économiques et de stockage, historiquement dédié à la **logistique** et à l'**entreposage**, avec circulation et stationnement de **poids lourds**.

🏠 Deux maisons individuelles sont également présentes sur le site, avec leurs jardins privatifs.



LE PLU

LA RÉGLEMENTATION

Un projet inscrit dans le cadre du PLU

SURFACE DU TERRAIN :
10 848 m²

SECTEUR UCO 2.1.1 – Tissus mixtes denses

Le PLU fixe les principales règles de construction du secteur : nombre et type de logements, emprise au sol, hauteur des bâtiments, végétalisation, stationnement....

LES CHIFFRES CLES DU PROJET :

 **102 LOGEMENTS**

- 41 % de logements en accession
- 39 % de logements sociaux
- 20 % de logements BRS

 **121 PLACES DE STATIONNEMENT**

 **156 PLACES DE VELO**

UN PROJET QUI RESPECTE LES REGLES DU PLU :

Emprise au sol autorisée : 50 %
→ Projet : **32,7 %**

Hauteur maximale autorisée : 19 m
→ Projet : **moins de 14,50 m**

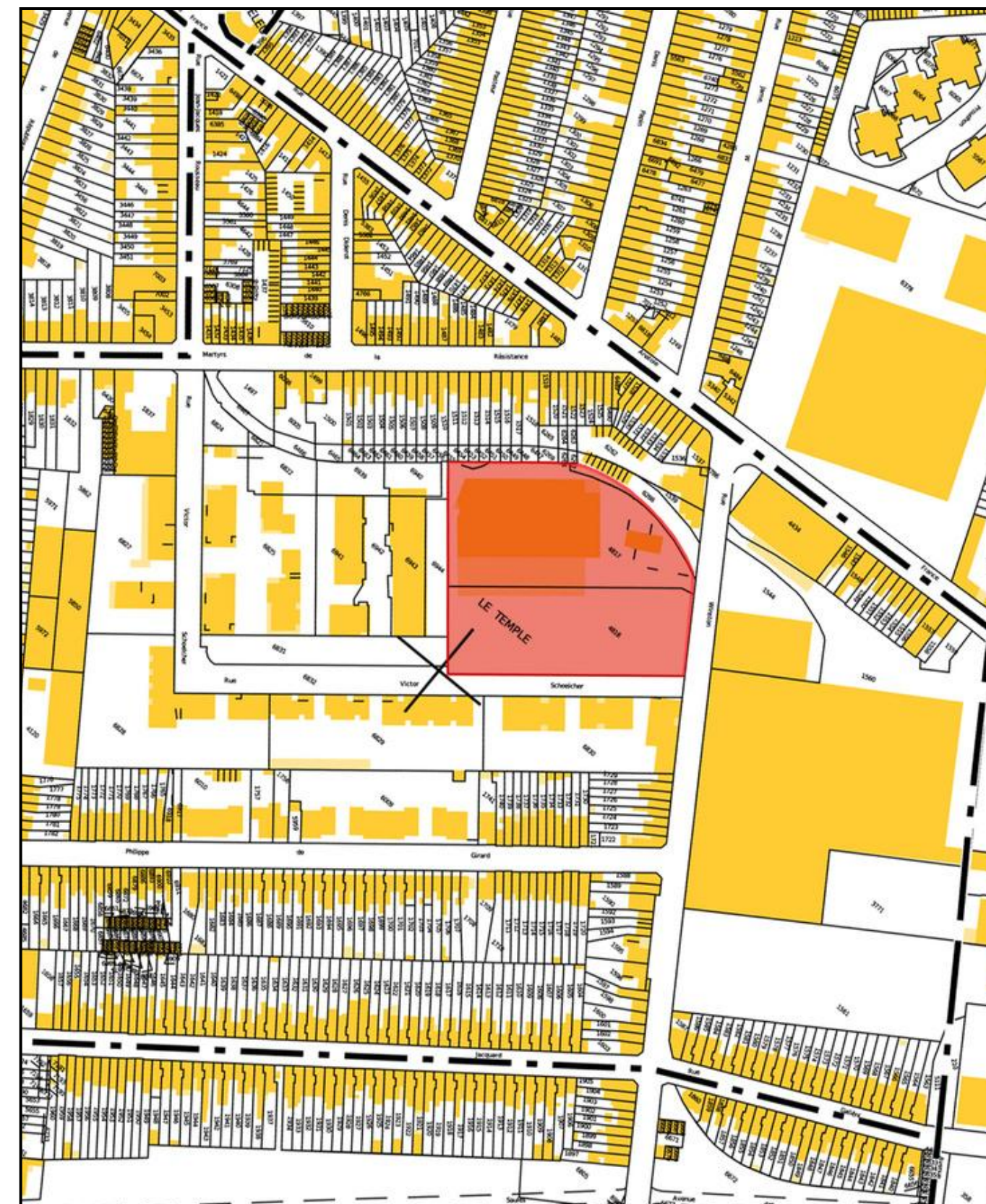
Espaces en pleine terre requis : 30 %
→ Projet : **46,5 % (5 039 m²)**

Espaces paysagers communs requis : 15 %
→ Projet : **2 529 m²**

Coefficient de biodiversité requis : 0,50
→ Projet : **0,51**

UNE HAUTEUR ET UNE EMPRISE LIMITEES :

Le projet reste **en dessous des limites autorisées par le PLU**, tout en préservant une part importante **d'espaces verts** et de **pleine terre**.



Plan de cadastre

LE PLAN MASSE



LE PLAN MASSE



LES HAUTEURS

Des hauteurs maîtrisées

Les bâtiments du projet auront une hauteur inférieure à 14,50 m, alors que le PLU autorise jusqu'à 19 m.

Des bâtiments aux hauteurs et aux formes variées

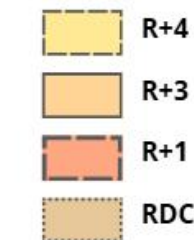
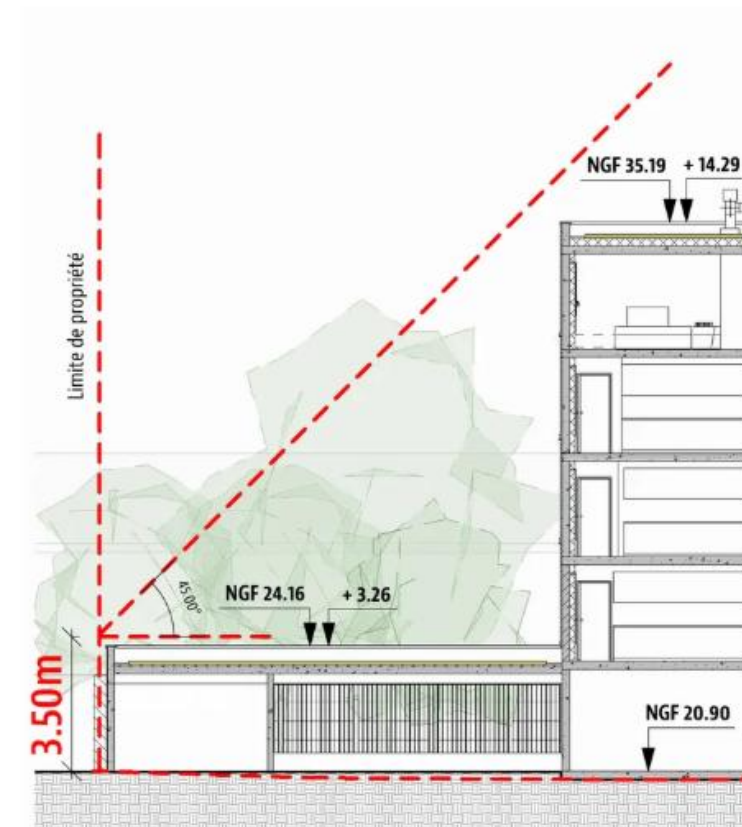
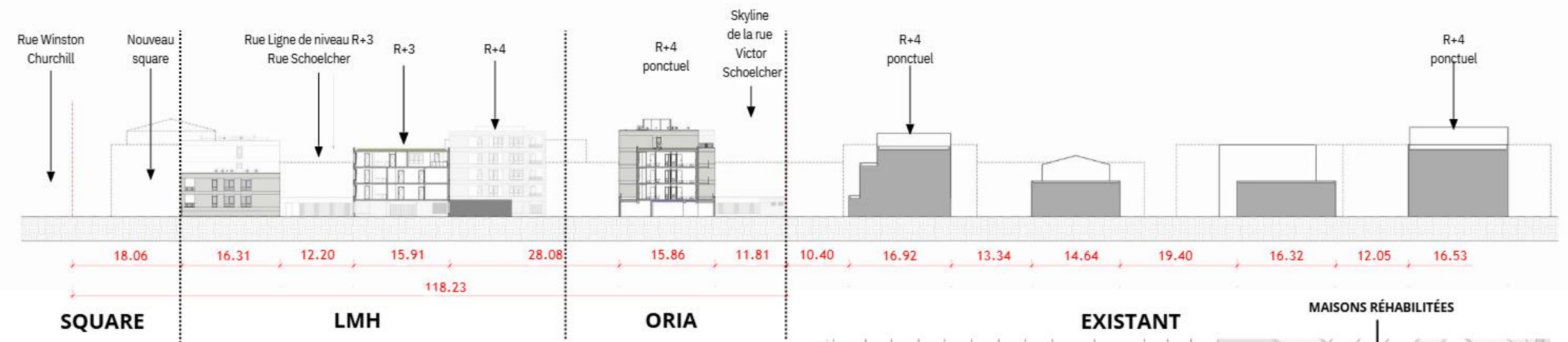
Les hauteurs et les volumes des bâtiments évoluent progressivement. Cette diversité permet de rythmer l'ensemble du projet et d'éviter un effet de masse uniforme.

Des perspectives variées

Les différentes formes et hauteurs créent des vues et des perspectives différentes depuis les espaces du projet et ses abords.

Une intégration dans le quartier

Cette organisation permet de mieux intégrer les bâtiments dans leur environnement, tout en conservant une place importante pour les espaces verts.



LE COEUR D'ÎLOT

PLUS DE VÉGÉTATION ET DE BIODIVERSITÉ

Davantage d'arbres

Des arbres en nombre pour créer de l'ombre, apporter de la fraîcheur et structurer les espaces.

Des plantations variées

Vivaces et graminées pour apporter des fleurs au fil des saisons et favoriser la présence des pollinisateurs.

Des espaces engazonnés

Des espaces verts pour profiter du site, se détendre et jouer.

Favoriser la biodiversité

Installation de nichoirs et d'hôtels à insectes pour accueillir les oiseaux et les insectes.

→ **Un aménagement végétalisé pour apporter plus de fraîcheur et limiter les îlots de chaleur.**

MASSIFS VIVACES



Béton désactivé – cheminements

GRAMINÉES



En accompagnement des cheminements

ARBRES TIGES ET CÉPÉES



MASSIFS ARBUSTIFS, BANDES BOISÉES



Massifs arbustifs en limite de propriété

NICHOIRS



GITES A INSECTES



DES LOGEMENTS TRAVERSANTS

🏠 Répartition typologique :

- T1 : 3%
- T2 : 44 %
- T3 : 35 %
- T4 : 18 %

🔑 Logements en accession :

ORIA PROMOTION
42 logements

🏢 Logements sociaux :

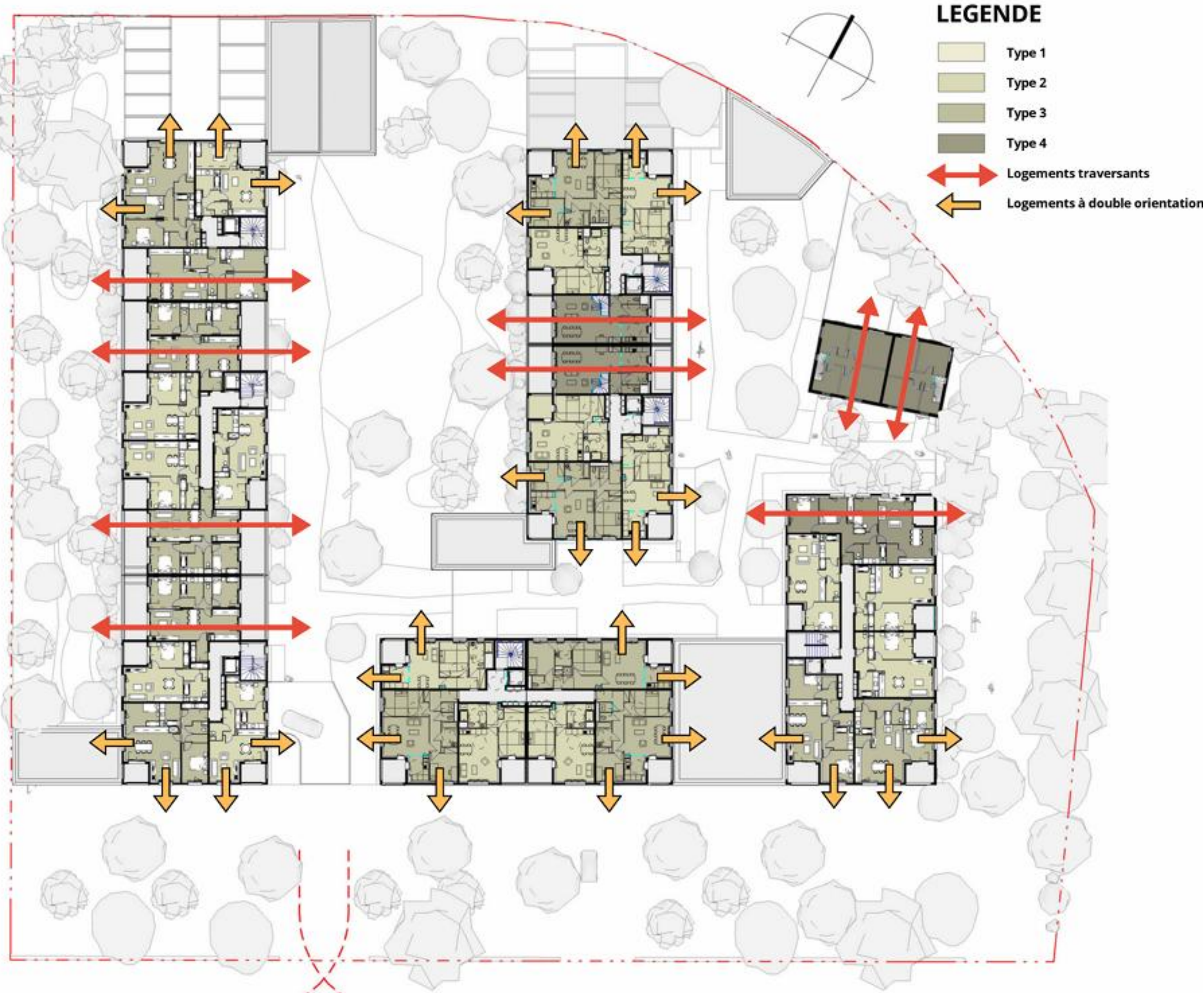
LILLE METROPOLE HABITAT
40 logements

🏢 Logements locatifs BRS (Bail Réel et Solidaire) :

LILLE METROPOLE HABITAT
18 logements

🏠 Réhabilitation de deux maisons :

LILLE METROPOLE HABITAT



LE STATIONNEMENT

UN STATIONNEMENT EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Un meilleur bilan environnemental

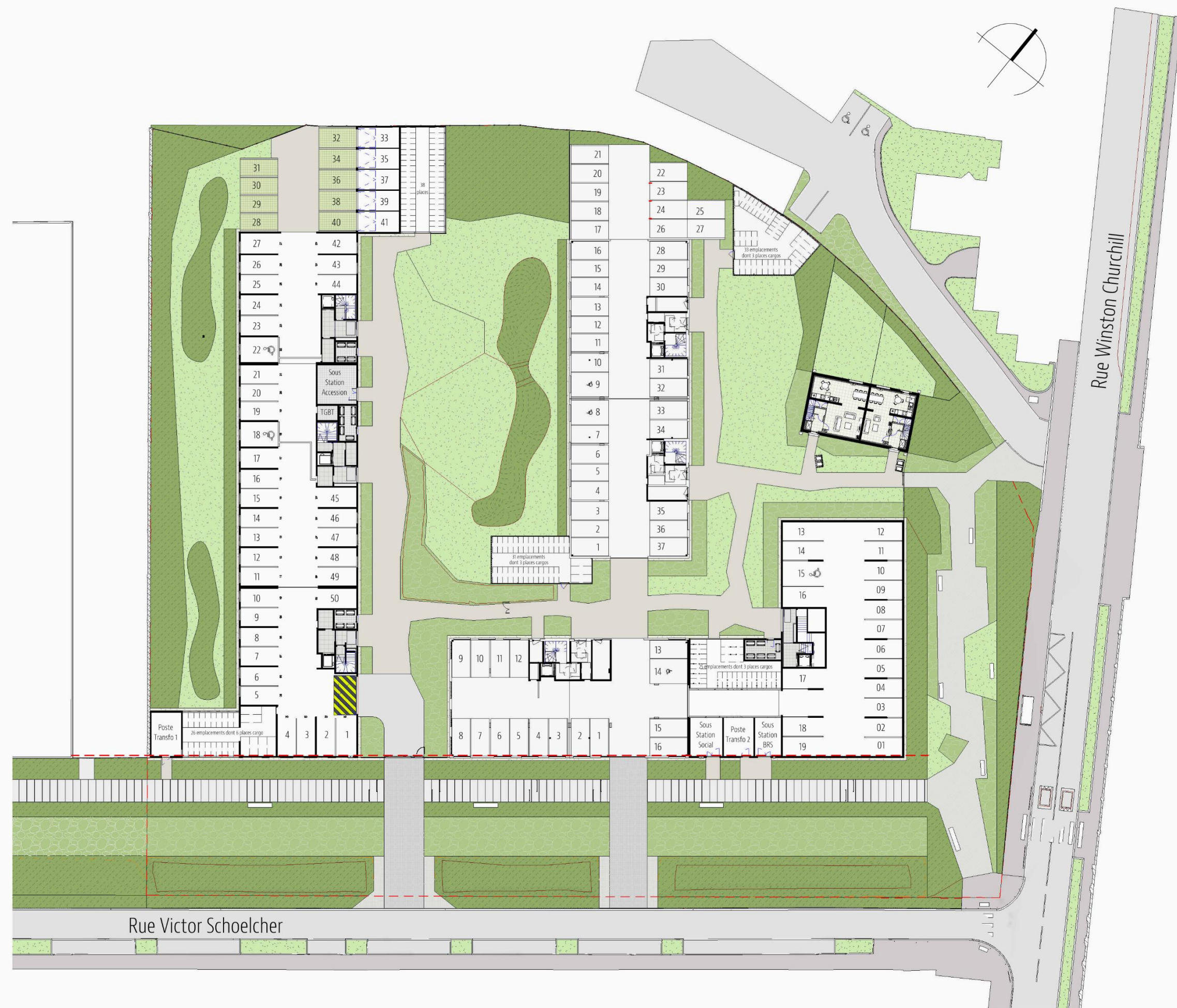
Un parking en rez-de-chaussée génère **4 fois moins d'impact carbone** qu'un parking en sous-sol.

 **Les nappes phréatiques préservées**
Pas de construction en profondeur, ce qui limite l'impact sur les eaux souterraines.

 **Pas de rampe d'accès**
L'espace est optimisé grâce à l'absence de rampe menant à un parking souterrain.

 **Un parking naturellement éclairé**
La lumière naturelle améliore le confort des usagers.

 **Des locaux vélos**
Des locaux vélos sont répartis dans le projet pour répondre aux besoins des habitants.



LE SQUARE / LE MAIL / LES ESPACES RÉTROCÉDÉS

UN PROJET QUI FAVORISE LA NATURE ET LA CONVIVIALITÉ

☁ Mieux gérer les eaux de pluie

- Noues paysagères et jardins de pluie pour favoriser l'infiltration naturelle
- Récupération de l'eau de pluie pour arroser les espaces verts
- Revêtements perméables pour limiter le ruissellement

🌳 Des espaces verts accessibles

- Création d'un **square convivial** pour se rencontrer et se détendre
- Plantation et aménagement paysager du site
- Bancs et corbeilles pour favoriser la convivialité et la propreté

🏠 Un espace paysager ouvert sur le quartier

Le square et l'espace paysager seront **rétrécés** à la Ville et prolongeront le mail aménagé avec les projets voisins le long de la rue Victor Schoelcher.



LE SQUARE / LE MAIL / LES ESPACES RÉTROCÉDÉS



IMPERMÉABILISATION DES SOLS

DAVANTAGE D'ESPACES VERTS

📌 **Avant travaux :**
11 % d'espaces verts en pleine terre.

🌿 **Avec le projet :**
46 % d'espaces verts en pleine terre, en plus des toitures végétalisées. Le projet permet ainsi de respecter un coefficient de biodiversité supérieur à 50 %.

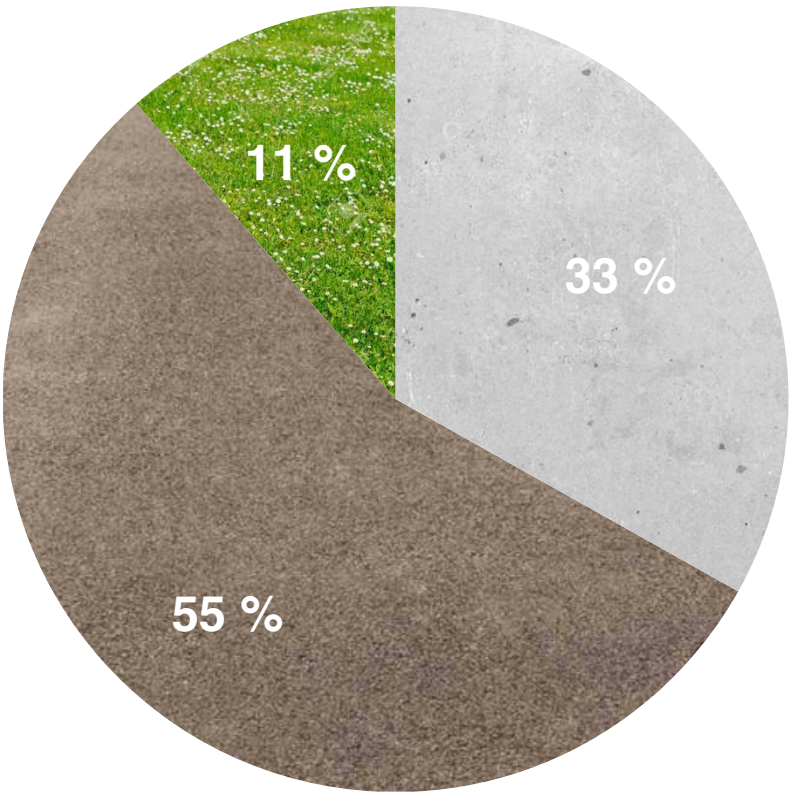
🌡️ **Plus de végétation pour plus de fraîcheur :**
Ces aménagements contribuent à limiter les îlots de chaleur et à lutter contre le réchauffement climatique.

🌳 **Une végétation diversifiée :**
Plantation d'arbres, de vivaces et de graminées pour créer des espaces plus agréables et favoriser la biodiversité.

AVANT

	Existant
EMPRISE ENROBE	3735
ET TERRE	6243
ESPACES VERTS	1292

- EMPRISE ENROBE
- ET TERRE
- ESPACES VERTS

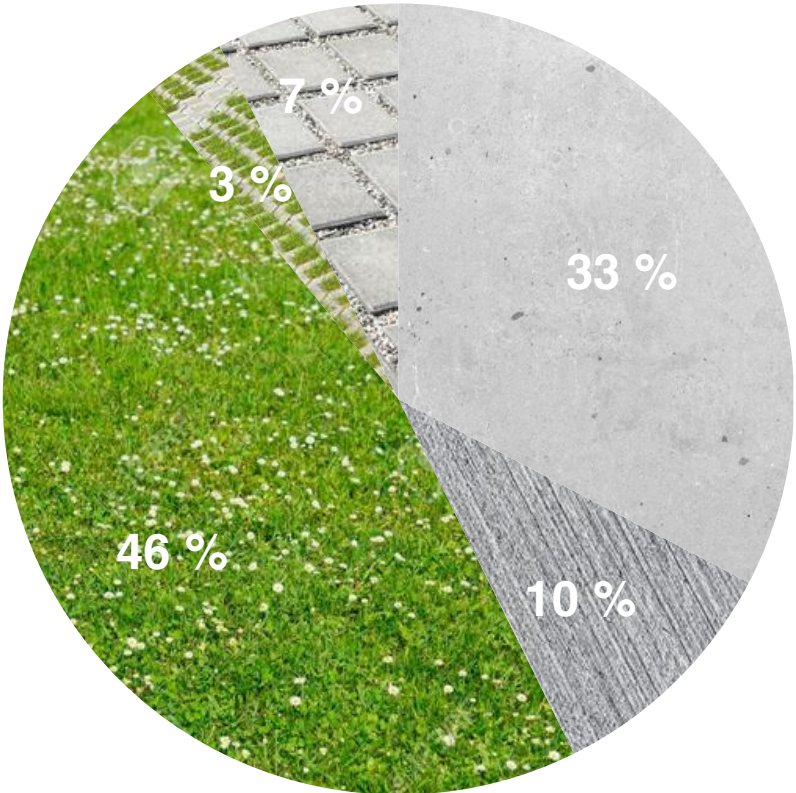


EXISTANT

APRES

	Projet
EMPRISE ALLÉES	3545
PLEINE TERRE DALLES	1085
ENGazonNEES	5039
PAVAGES	369
	810

- EMPRISE ALLÉES
- PLEINE TERRE DALLES
- ENGazonNEES
- PAVAGES

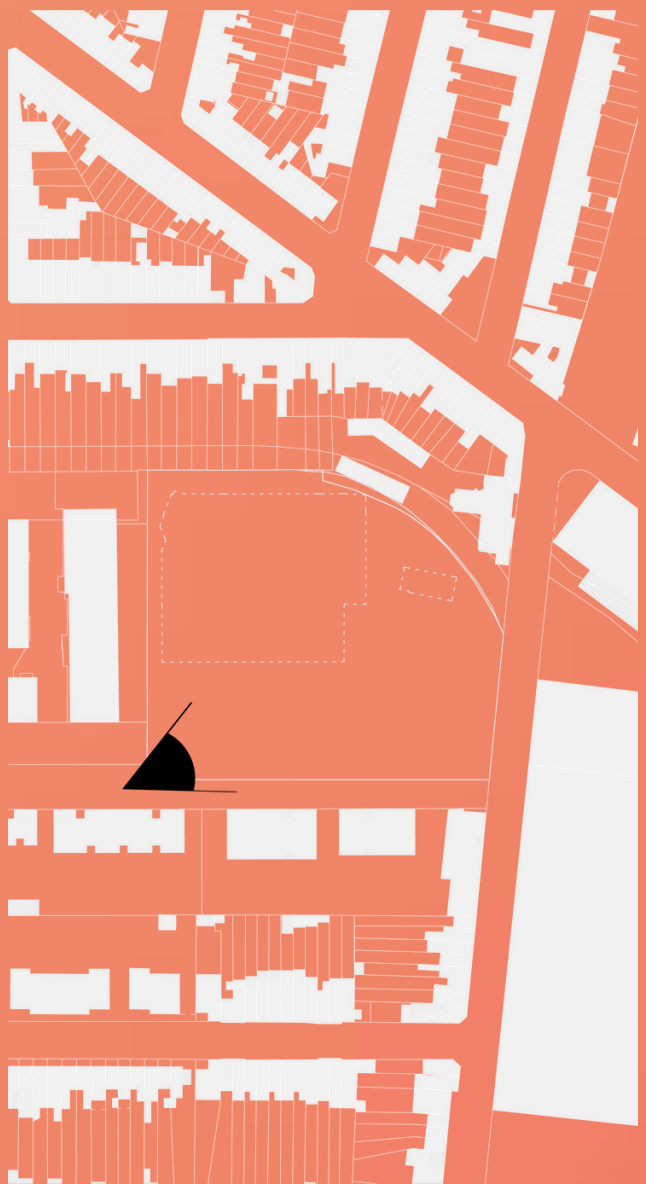


PROJET

VUE DE L'ENTRÉE DU SQUARE

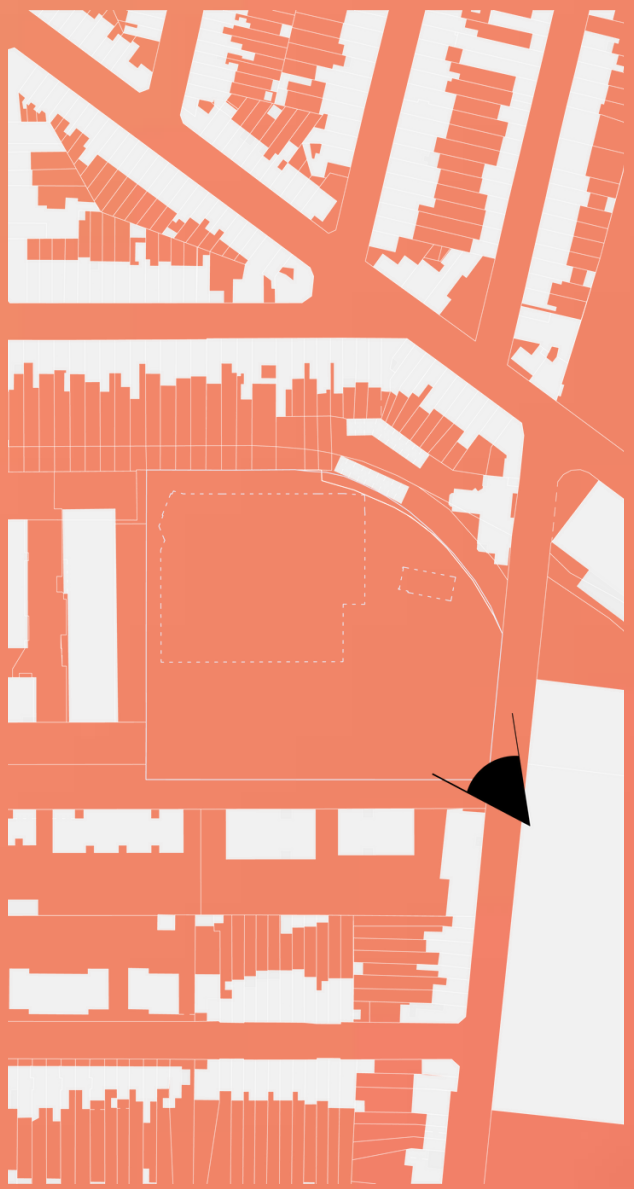


VUE DEPUIS LE MAIL



INSERTION 1

Vue depuis l'angle de la rue Winston Churchill et de la rue Victor Schoelcher



Etat existant

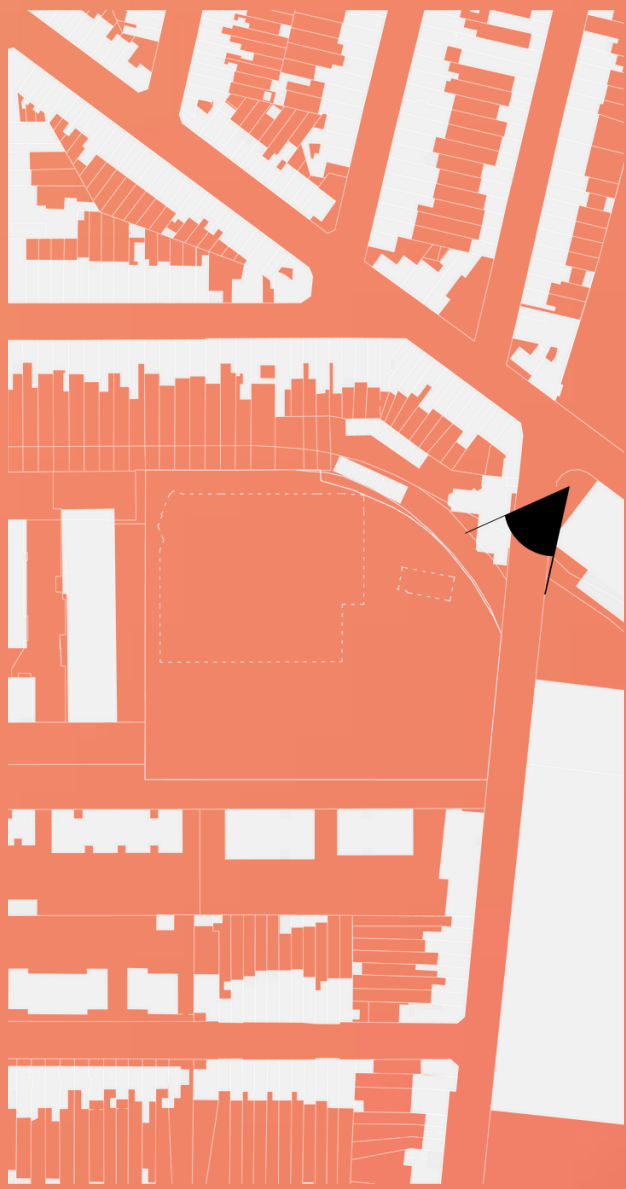


Etat projeté



INSERTION 2

Vue depuis la rue Winston Churchill face au bâtiment de Logis Métropole



Etat projeté



Etat existant



LE CALENDRIER

PLANNING

DESAMIANPAGE ET DEMOLITION

15 jours + 2 mois

Travaux de désamiantage
15 j.

31 août –
16 sept. 2026

Travaux de démolition
2 mois

Octobre -
Novembre 2026

Août 2025

Obtention du permis de
construire

ECHEANCES PREVISIONNELLES

PHASE CHANTIER

24 mois

Livraison

Avril 2029

Avril 2027

Démarrage des travaux de
construction

Avec nos remerciements

Ville de
Lomme

LMH
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL


ORIA
PROMOTION IMMOBILIÈRE

