



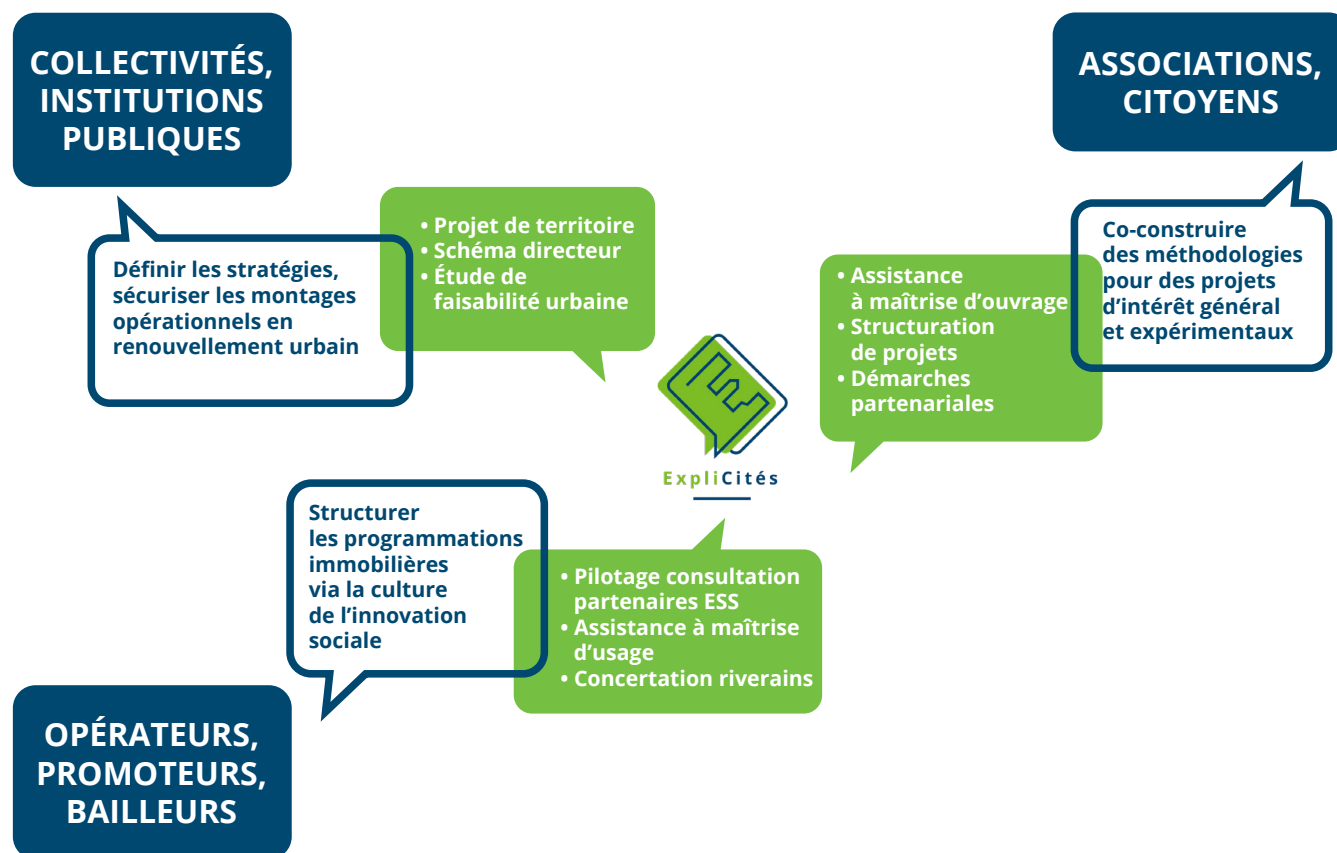
# réunion publique d'information résidence étudiante

## RESTITUTION



- Depuis 2017, ExpliCités participe à reconstruire le lien entre **urbanisme stratégique et urbanisme opérationnel** :
  - Projet de territoire,
  - Gouvernance de projets,
  - Innovations programmatiques,
  - Méthodologies renouvelées de conception de la Ville.
- Notre démarche vise à penser une ville inclusive et efficiente :
  - Mieux utiliser les outils de l'urbanisme et des procédures opérationnelles,
  - Enrichir les programmes via les outils de l'urbanisme expérimental,
  - Recourir aux outils de la concertation, de la gouvernance et de l'innovation sociale
  - Inscrire le phénomène urbain dans un **récit narratif partagé**.

## Facilitateur de vos projets urbains



# L'équipe ExpliCités



## Fondateur

- **Thibaut Vullin**, fondateur d'ExpliCités, connaît une première phase de carrière professionnelle en SEM d'aménagement, puis pour la CDC Habitat, Filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations. En 2016/2017, après une formation à SciencesPo Lille suivant le cycle Hautes Études Régionales HER, Thibaut Vullin crée une agence de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ExpliCités. Il accompagne ses premiers clients en phase d'études et de structuration de projets urbains et/ou immobiliers.



## Directeur d'études

- **Jérémy Aufrère** est architecte-urbaniste, diplômé de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Belleville et de l'École d'Urbanisme de Paris. Après une première expérience au sein d'un CAUE francilien, il quitte la capitale pour s'installer dans le Nord. Après cinq années comme chargé d'études à l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole qui lui ont permis de développer une connaissance fine des enjeux urbains de la métropole lilloise, de sa région, et de son environnement institutionnel,



## Chargé d'études

- **Maxime Deroux** est urbaniste depuis son diplôme en 2022, et a fraîchement rejoint l'équipe d'ExpliCités en juillet 2023. Son parcours débute en Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles (Hypokhâgne-Khâgne), se poursuit dans le domaine de l'aménagement et de l'histoire, et se conclue sur un Master 2 Conception et Maîtrise d'ouvrage Urbaine Alternatives - Université Lille et École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille. Il mettra ainsi à profit des projets qui lui sont confiés une solide culture générale et une curiosité constante.



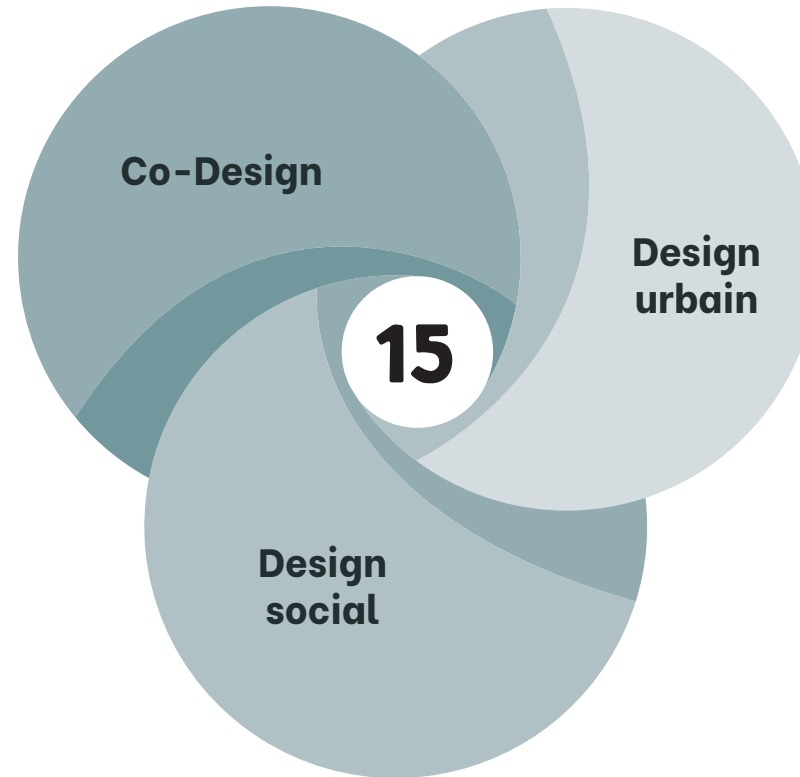
**15ALORS** est un collectif de recherche, de créativité et d'idées au service d'une ville conviviale et partagée.

C'est un réseau d'intervenants de différents horizons: architecture, urbanisme, design, artisanat, communication, pour repenser les potentiels des recoins oubliés de la ville avec ses usagers. A chacun sa discipline, son coup de cœur, son appétence, ses inspirations, sa sensibilité, son origine...

Depuis 2017, 15Alors a mené différentes actions urbaines et citoyennes avec la participation d'habitants et d'associations partenaires.

Le but ? Ralentir la vitesse de la ville et faire sourire les espaces oubliés, le petit triangle délaissé au carrefour, l'arrière de la statue toujours dans l'ombre, le rond-point qui s'ignore, le trottoir improbable...

## Dialoguer les espaces communs avec les usagers



### COMPETENCES

- Diagnostic et Analyse Territoriale
- Concertation
- Démarche participative
- Design urbain et de mobiliers
- Aménagement, occupation et gestion temporaire
- Organisation et animation d'ateliers intergénérationnels et d'événements

# L'équipe - 15Alors



## Chargée de développement territorial

- **Clara Boagert**, spécialisée dans la restauration et l'accroissement des liens de proximités sur les territoires, elle emploie les médias de la mobilité, cyclomobilité professionnelle et d'appropriation de l'espace public pour impliquer les usagers et faciliter les créations de synergies. De par ces expériences et expérimentations, elle est persuadée que l'implication des usagers dans la définition des politiques, projets et visions est essentielle pour la vie et la résilience d'un territoire. Elle aborde le rapport à son environnement proche par une approche systémique et inclusive, en veillant à valoriser les capacités et les envies de chacun.



## Architecte DE-HMONP

- **Elisa Chuiton** a travaillé dans diverses agences à Londres et à Paris avant de créer sa propre agence, Bake Studio, à Lille en 2018. Elle est spécialisée depuis 16 ans dans les Établissements Recevant du Public (écoles, équipements culturels, boutiques). Le Studio focalise son approche sur l'intégration des usagers dans les projets, à différentes phases d'avancement, selon les demandes et les possibilités des maîtrises d'ouvrages afin de concevoir des propositions qui répondent avec bienveillance aux besoins et aux usages quotidiens, professionnels, culturels, urbains. L'accompagnement se fait sur des missions de maîtrise d'œuvre, de design, de programmation ou de démarches participatives variées. La durabilité est au cœur de la réflexion, qu'il s'agisse des choix techniques ou des matériaux, et dans les actions visant à proposer une ville plus respectueuse.



## Urbaniste et designer

- **Flavio Bertoldo**, diplômé d'un Master en 'Aménagement urbain et Conception de Politiques Publiques' à Politecnico di Milano (Italie), a travaillé dans la régularisation de favelas à Rio (Brésil), la conception des plusieurs master plans et des schémas directeurs de nouveaux quartiers. Résident en France depuis 2016, il travaille dans la démarche participative et la réalisation des ateliers intergénérationnels avec une approche à la fois technique mais aussi sensible. Défend une démarche démocratique et pédagogique dans la conception et la réalisation du design, où le projet ne doit pas être réalisé POUR, mais AVEC l'utilisateur.

# La méthodologie

## Les 3 urbanismes

Par l'illustration ci-dessus, ExpliCités entend mettre en évidence que la structuration des territoires peut se lire à travers **Trois Urbanismes** distincts mais complémentaires :

- **L'urbanisme stratégique** : non réglementaire, pour un territoire donné, il s'agit pour de concevoir des projets de territoires politiques, résilients et sur-mesure, adaptés à chaque échelle, chaque contexte local ; il sert de **socle aux projets politiques** ainsi qu'aux PADD des documents réglementaires communaux ou intercommunaux.
- **L'urbanisme réglementaire** à proprement parlé porte en lui les documents réglementaires légaux, et bien souvent obligatoire : SCOT, PLH, PLU(iHD) ; il articule un projet de territoire pédagogique et fédérateur via le contenu des PADD et chemine vers l'urbanisme opérationnel via les OAP, PAPAG, ZAD, projets urbains à l'échelle micro qu'il contient en germe dans son règlement et son zonage.
- **L'urbanisme opérationnel** s'intéresse à l'échelle du quartier, de l'îlot le plus souvent. Il s'agit de regrouper sous cette étiquette l'ensemble des procédures et dispositifs relatifs aux **projets urbains** voire immobiliers : ZAC, lotissements, concessions d'aménagements... L'urbanisme opérationnel introduit les **outils de la contractualisation**, des relations partenariales avec les opérateurs immobiliers (bailleurs, promoteurs, particuliers, investisseurs...).

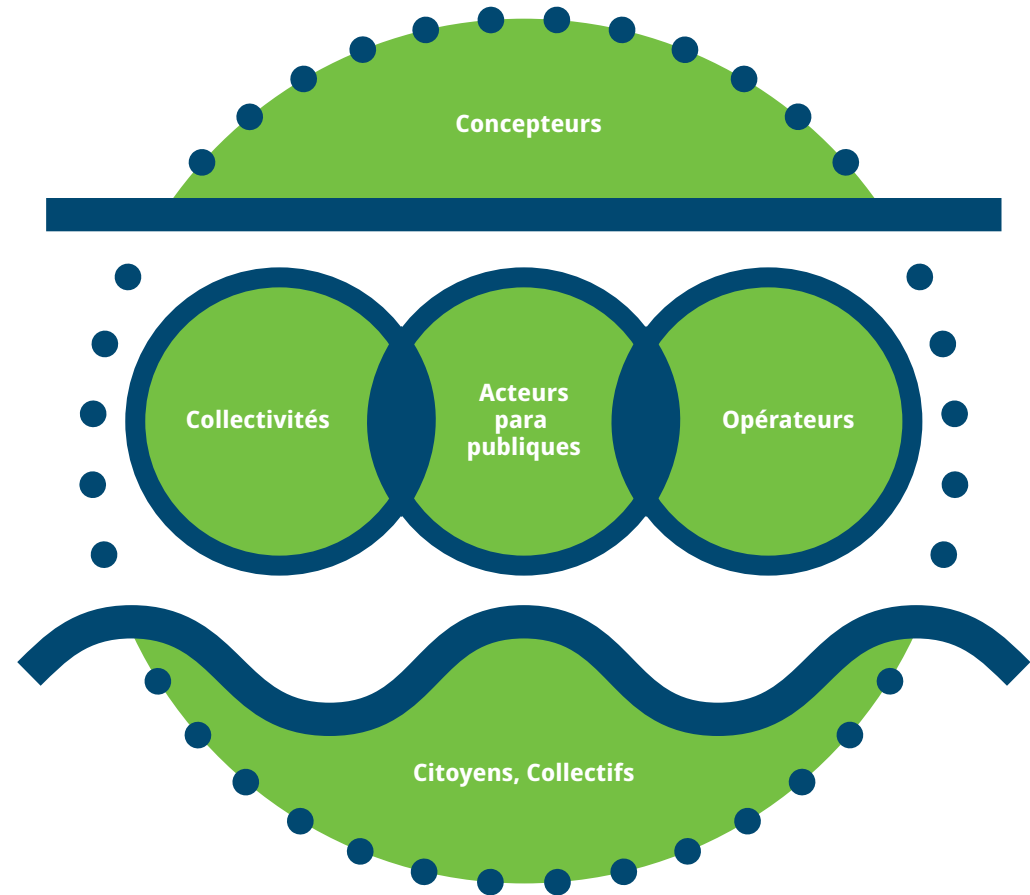


# L'écosystème de la ville

## un projet partagé

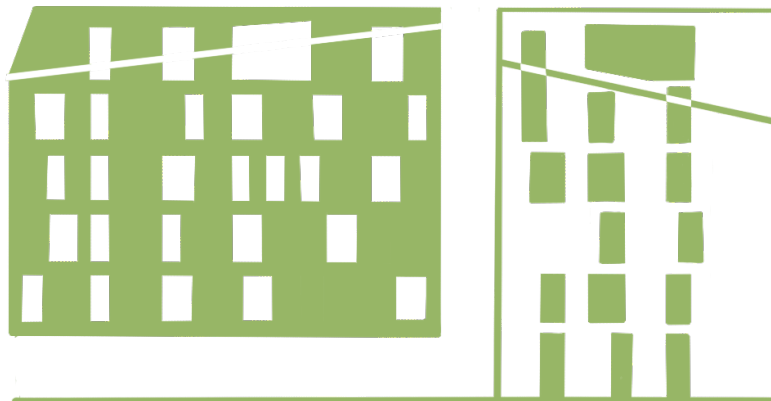
Travailler pour et avec **l'ensemble des acteurs** du développement territorial : considérer leurs attentes, répondre à leurs besoins, croiser les solutions. ExpliCités peut ainsi interagir pour et avec chacun des groupes d'acteurs :

- **Collectivités et institutions publiques** : définir les stratégies et les montages opérationnels en renouvellement urbain.
- **Promoteurs, bailleurs, opérateurs** : enrichir les usages et les méthodes d'un projet immobilier, nourrir les programmations via l'innovation sociale.
- **Associations, citoyens** : apporter des méthodologies utiles à la mise en œuvre de projets structurants d'intérêt général (AMO et AMU pour des projets de tiers-lieux, d'habitat participatif ou inclusif).



# sommaire

1.1 ● contexte du projet.....	9
1.2 ● présentation du projet.....	19
1.3 ● calendrier prévisionnel du projet.....	29
2.1 ● questions des riverains lors de la réunion .....	31
2.2 ● bilan de la réunion d'information .....	35





# 1.1. contexte du projet

LA NÉCESSAIRE DIVERSIFICATION DE  
L'HABITAT À LAMBERSART



# Les parties prenantes

ANIMATION  
ET GESTION



tous les  
services de la  
vie étudiante



Université  
Catholique  
de Lille 1875



CONCEPTION  
CONSTRUCTION

MAITRISE D'OEUVRE  
MAITRISE D'OUVRAGE



**QUARTUS**  
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN

PRÉSENTATION ET  
INFORMATION

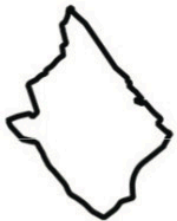


- 1 000 HABITANTS EN 5 ANS SUR LAMBERSART  
MANQUE DE LOCATIF DE TOUS TYPES

## Le contexte



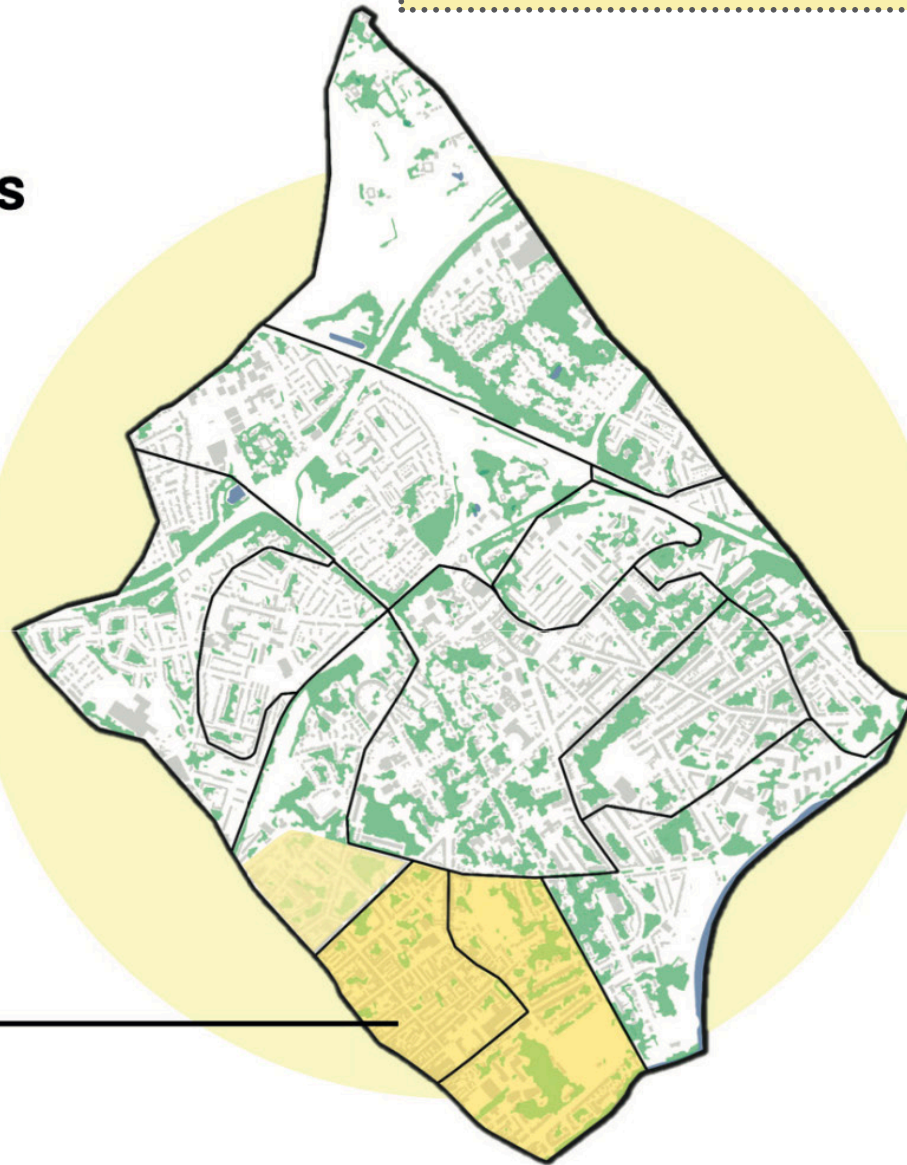
**Quartiers considérés  
par l'INSEE**  
IRIS\*



**Lambersart**  
27 425 habitants (2020)  
(-2,5% par rapport à 2015)  
4 452 habitants/km<sup>2</sup>



**Canteleu-Ampère**  
3 455 habitants (2020)  
(-2,4% par rapport à 2015)



\*lots regroupés pour l'Information Statistique,  
les statistiques présentées ne concernent que les périmètres indiqués



**SITE DE PROJET**



**Ménages**

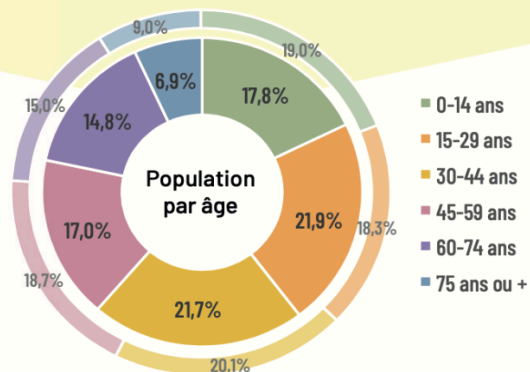
2 712 ménages

Soit 2,05 habitants/ménage en moyenne  
(contre 2,08 en 2015, soit -1,44%)



**Ancienneté de résidence**

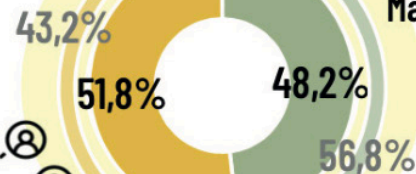
43,3% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans  
18,1% des ménages ont emménagé il y a entre 5 et 10 ans  
38,6% des ménages ont emménagé il y a plus de 10 ans



Les cercles extérieurs sont relatifs à l'échelle de la ville



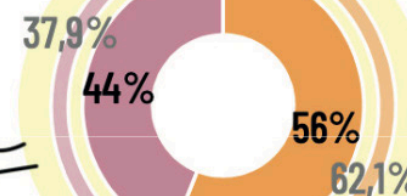
**Maisons**



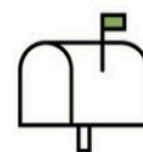
**Appartements**



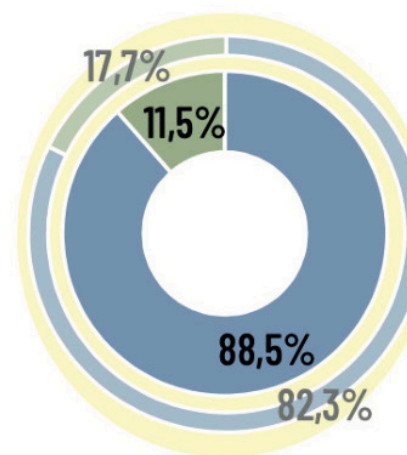
**Propriétaires**



**Locataires**



**Logements conventionnés**



**Logements libres**

Les cercles extérieurs sont relatifs à l'échelle de la ville

# un PLU3 récemment voté par la MEL, bientôt mis en application

## Dans le PLU3 Canteleu c'est...

- 1,45 ha d'espaces boisés classés
- 6,65 ha de secteurs paysagers ou arborés
  - ▶ le long de l'avenue de l'Hippodrome
  - ▶ autour de la résidence des Jardins de Lambersart
  - ▶ Avenue du Colysée, Rue de l'Abbé Desplanques
- 0,7 ha de squares et parcs publics
  - ▶ Square Senet
  - ▶ Square du Souvenir Français
  - ▶ Place du Docteur Martin
- 4,4 ha de zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
  - ▶ Stade Guy Lefort

## Zonage et prescriptions liées à la protection de l'environnement

PLU 3 de la Métropole Européenne de Lille  
Ville de Lambersart

**30,3 %**

de la surface de la commune protégée au PLU au titre du zonage ou des prescriptions complémentaires

### Légende

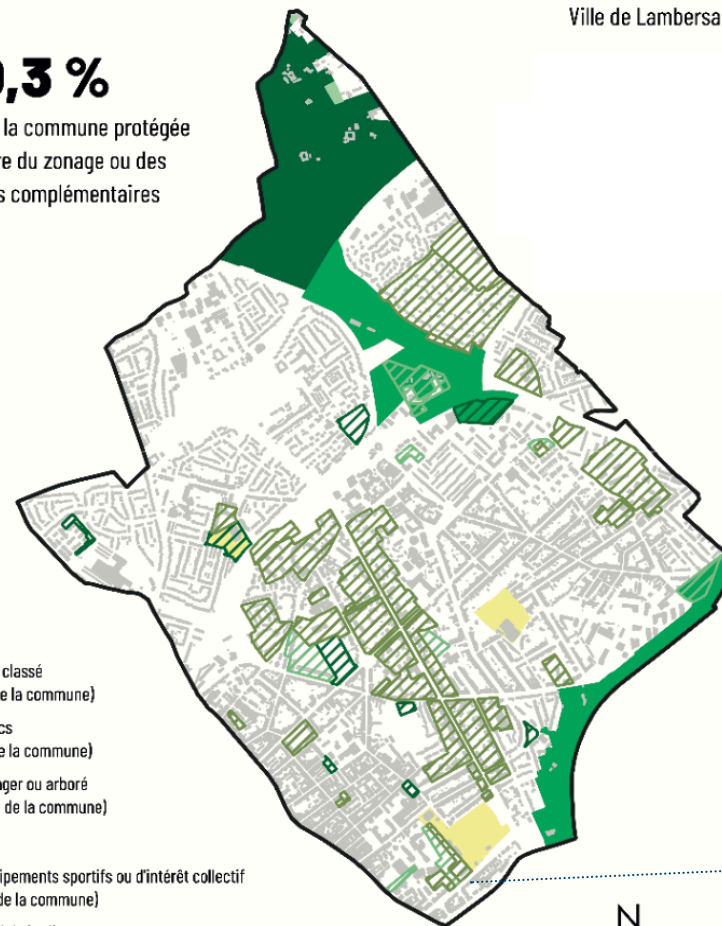
- ▭ Limite communale
- Surfaces bâties

### Prescriptions

- ▨ EBC : Espace boisé classé  
107 275 m<sup>2</sup> (1,76% de la commune)
- ▨ SP : Squares et parcs  
84 440 m<sup>2</sup> (1,37% de la commune)
- ▨ SPA : Secteur paysager ou arboré  
742 460 m<sup>2</sup> (12,22% de la commune)

### Zonage

- UEP : Zone des équipements sportifs ou d'intérêt collectif  
100 225 m<sup>2</sup> (1,65% de la commune)
- NJ : Secteur naturel de jardins  
5 300 m<sup>2</sup> (0,09% de la commune)
- UP : Zone de parc urbain  
422 890 m<sup>2</sup> (6,95% de la commune)
- A : Zone agricole  
460 450 m<sup>2</sup> (7,57% de la commune)

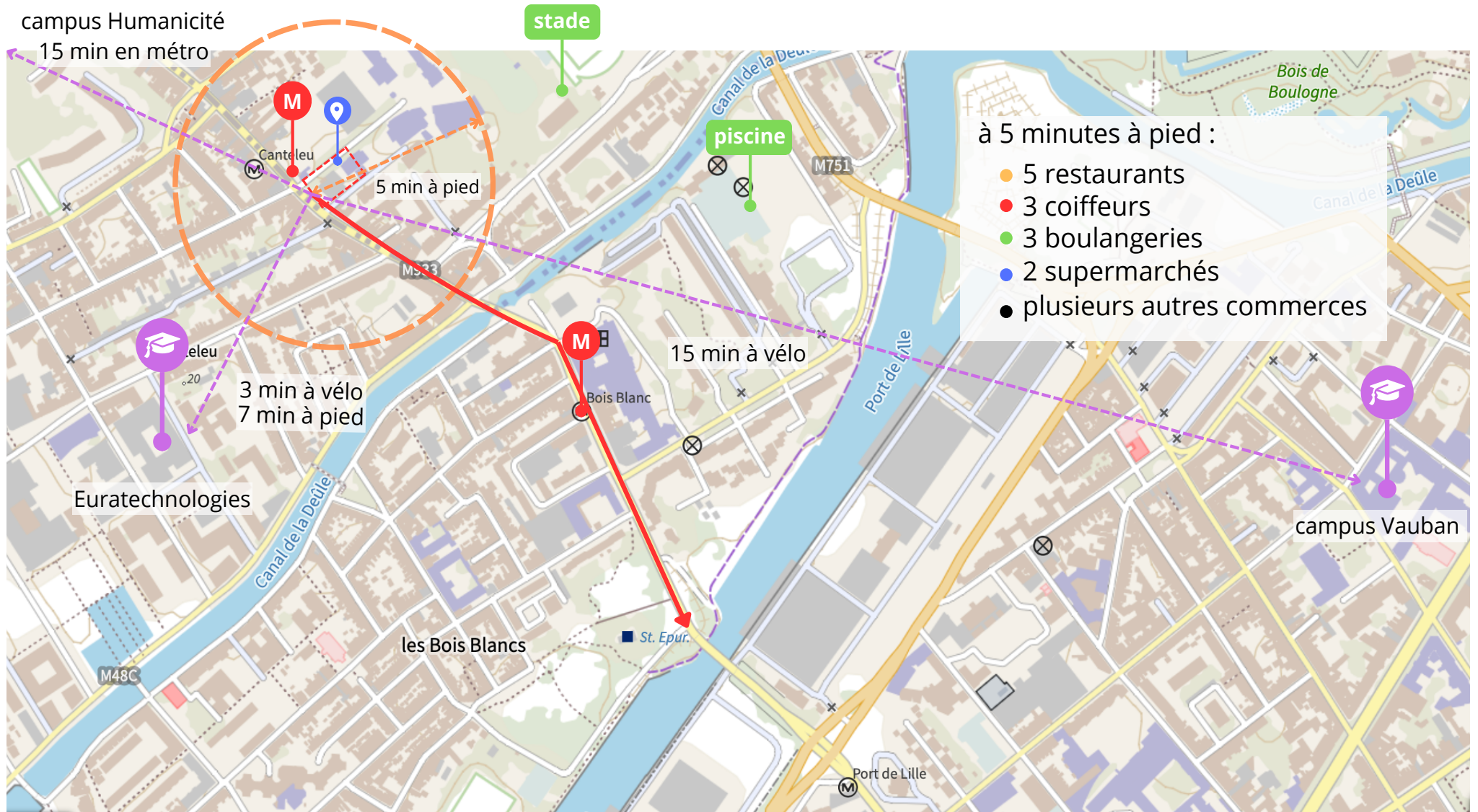


0 250 500 m



SITE DE PROJET

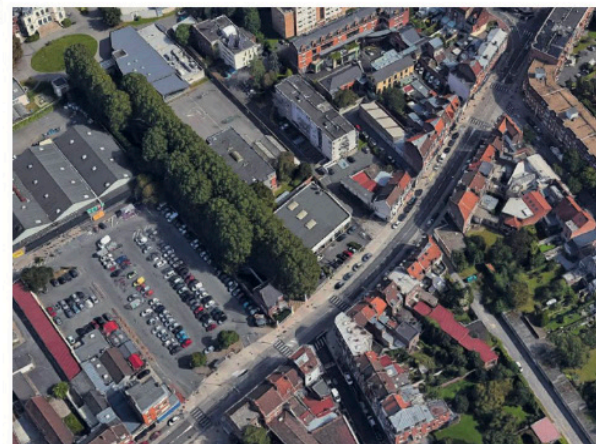
# une résidence idéalement située



# Le contexte : un projet de logement ou un projet urbain ?



Parcelle de 1290.00m<sup>2</sup>  
000 AW 725: 1255.00m<sup>2</sup>  
000 AW 425: 35.00m<sup>2</sup>



# Le contexte : un projet de logement ou un projet urbain ?



**VUE VIS-À-VIS**

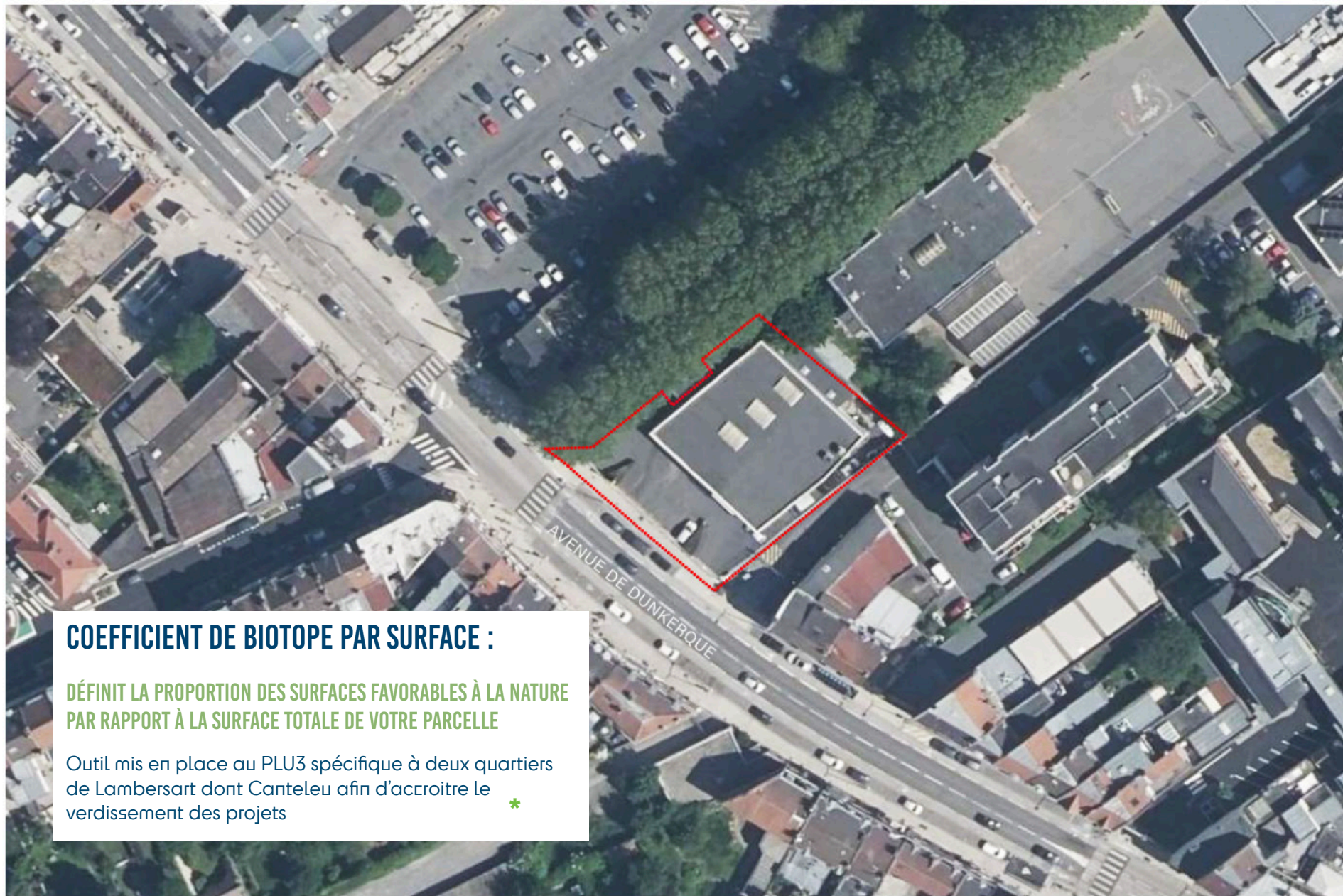


**GARAGE ACTUEL**



# site actuel

Emprise au sol: 57%  
Espace vert: 0%  
\* CBS: 0



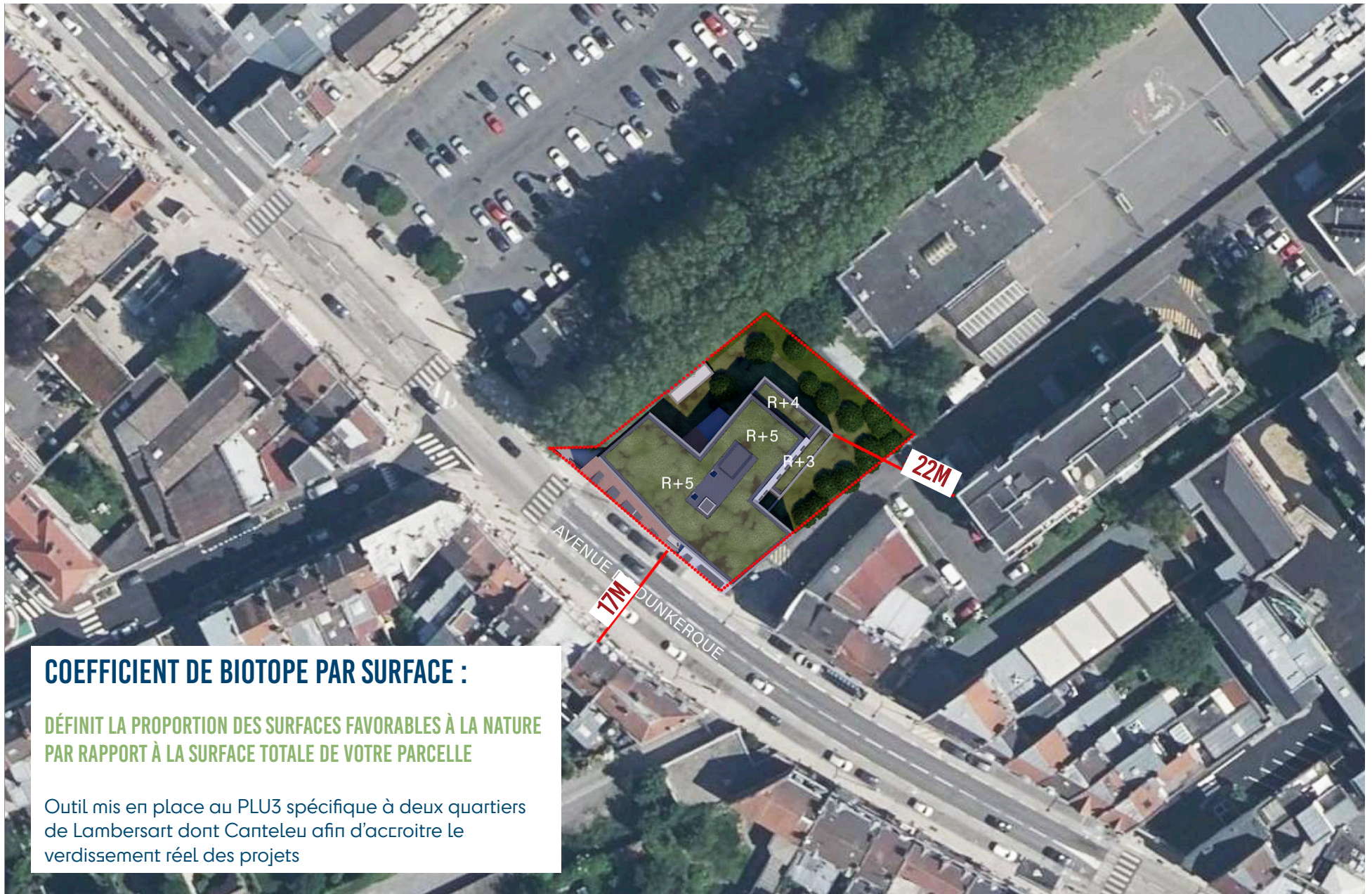
## COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE :

DÉFINIT LA PROPORTION DES SURFACES FAVORABLES À LA NATURE PAR RAPPORT À LA SURFACE TOTALE DE VOTRE PARCELLE

Outil mis en place au PLU3 spécifique à deux quartiers de Lambersart dont Canteleu afin d'accroître le verdissement des projets \*

# projet envisagé

Emprise au sol: 57%  
Espace vert: 35%  
CBS: 0,6



## COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE :

DÉFINIT LA PROPORTION DES SURFACES FAVORABLES À LA NATURE PAR RAPPORT À LA SURFACE TOTALE DE VOTRE PARCELLE

Outil mis en place au PLU3 spécifique à deux quartiers de Lambersart dont Cantelieu afin d'accroître le verdissement réel des projets

## **1.2.** **présentation du projet**



# ambitions du projet

## MOBILITÉS ET DÉPLACEMENT



- SITE SITUÉ À DEUX PAS DU MÉTRO
- PRIVILÉGIER LES MOBILITÉS DOUCES
- DES ÉTUDIANTS QUI SE DÉPLACENT EN GRANDE MAJORITÉ AUTREMENT QU'EN VOITURE

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



- RE 2020 NIVEAU 2025
- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DU BÂTIMENT
- BÂTIMENT PEU ÉNERGIVORE
- EMPLOI DE MATÉRIAUX BIO SOURCÉS

## ENVIRONNEMENT ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE



- OPPORTUNITÉ DE VÉGÉTALISER UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL 100% MINÉRAL
- DÉPOLLUTION DU SITE

## SUR UN PLAN ARCHITECTURAL



- OFFRIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE AUX RÉSIDENTS
- DES SERVICES DÉDIÉS
- FAÇADES QUALITATIVES

## projet envisagé

116 chambres + commerces/services  
100% en Prêt Locatif Social (PLS) pour permettre  
de réduire le reste à charges des étudiants



# projet envisagé



# projet envisagé



\*oeuvre sur pignon soumis à l'aval de l'ABF

# un pignon à animer



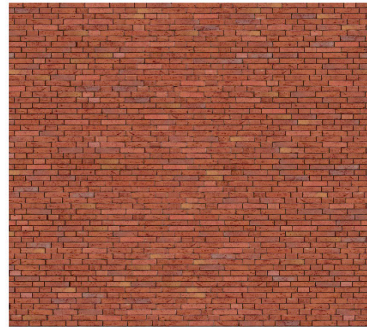
\*oeuvre sur pignon soumis à l'aval de l'ABF



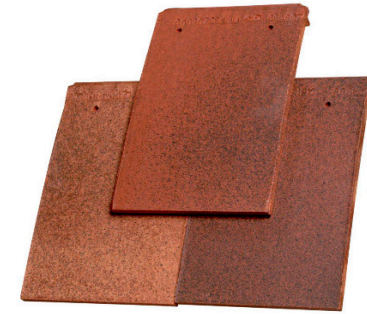
# palette de matériaux



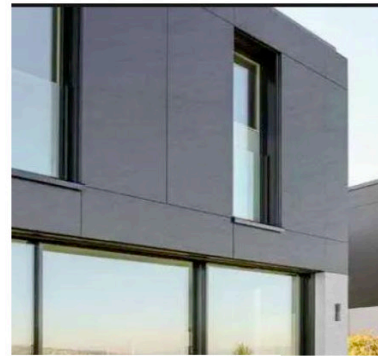
1\_Brique rouge



2\_Tuile plate rouge



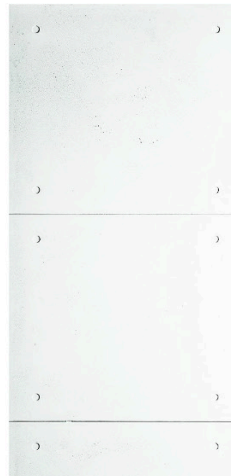
3\_Bardage de teinte foncée



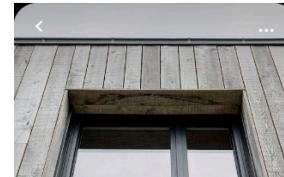
4\_Toiture métallique de teinte claire



5\_Béton lasuré gris clair

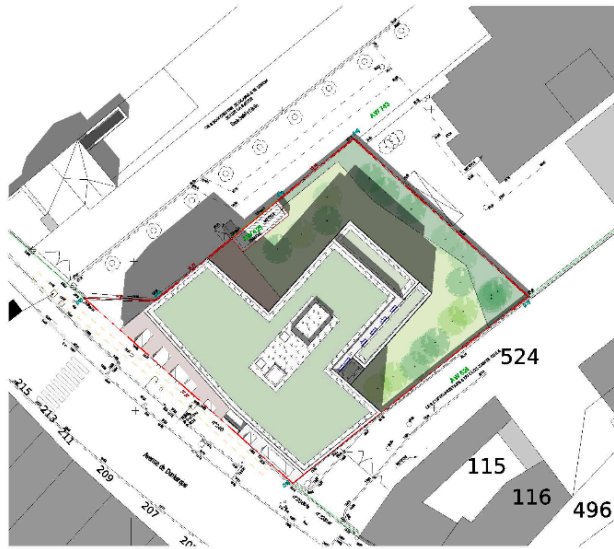


6\_Menuiserie de teinte 7022

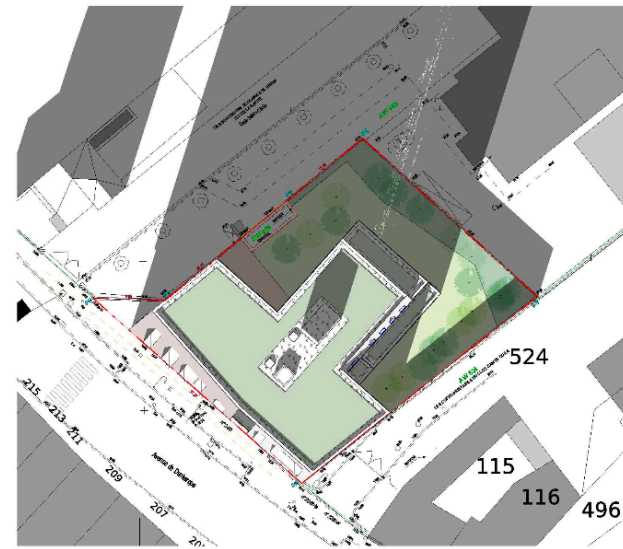


# projet envisagé

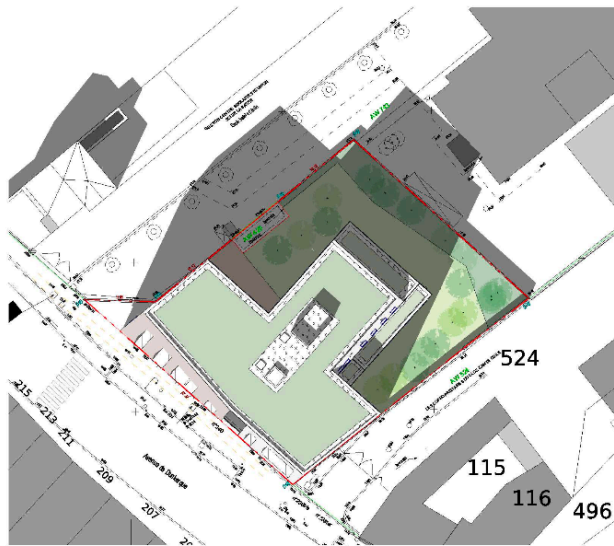




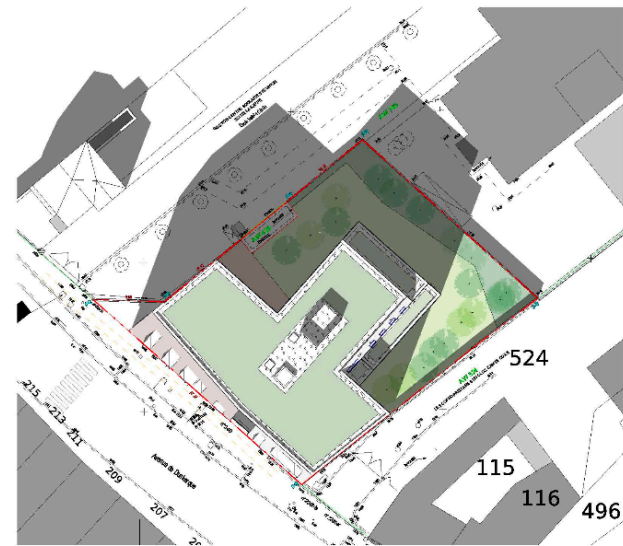
1 | SOLSTICE D'ETE  
1 : 600



2 | SOLSTICE D'HIVER  
1 : 600

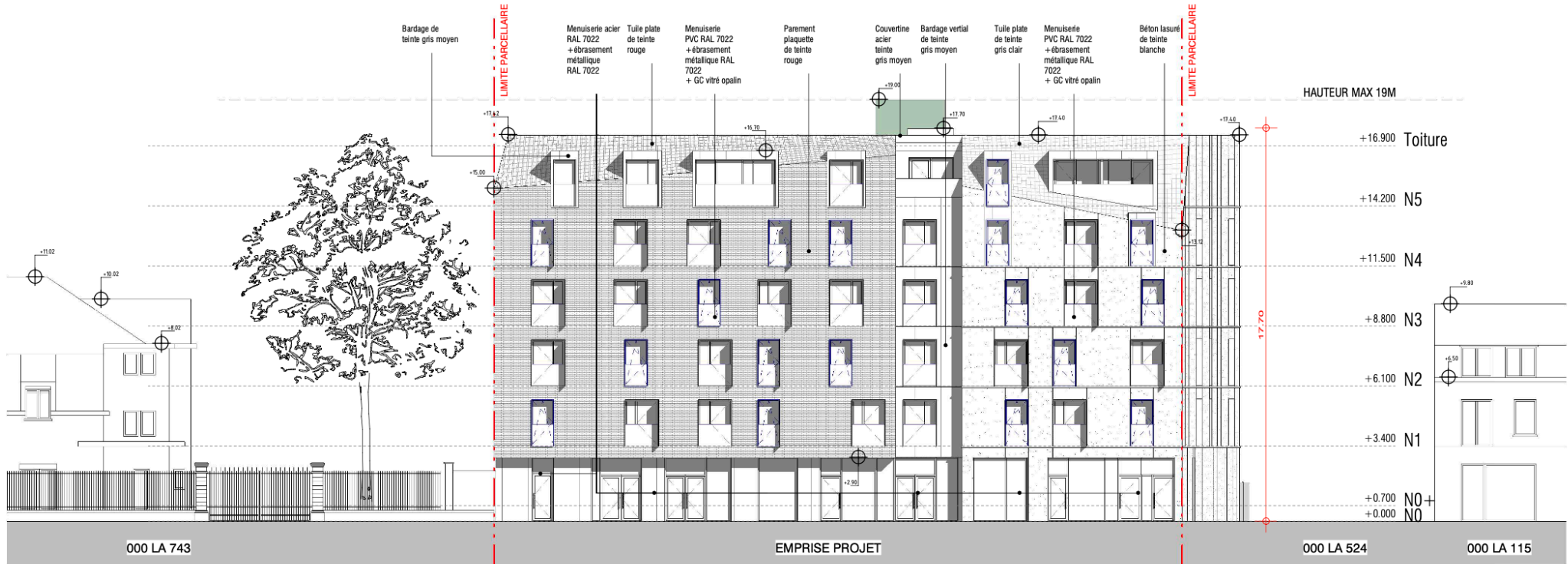


3 | EQUINOXE D'AUTOMNE  
1 : 600



4 | EQUINOXE DE PRINTEMPS  
1 : 600

# projet envisagé



### 1.3. calendrier prévisionnel du projet



# calendrier prévisionnel du projet



## **2.1. Les interrogations des riverains lors de la réunion d'information**



# questions des riverains

1. Est-ce que ce sont uniquement des chambres ou bien des logements complets avec sanitaires et cuisines ?
2. Il est positif d'avoir du stationnement vélo, mais le PLU oblige-t-il à avoir du stationnement voiture ?
3. J'habite à la résidence Saint Odile. Avez-vous contacté notre syndicat concernant les accès et la mitoyenneté ?
4. J'ai une petite vue sur l'avenue depuis ma résidence. Je crains de perdre mon ensoleillement. Pouvez-vous m'en dire plus à ce sujet ?
5. Y aura-t-il un logement pour le gardien dans le projet ?
6. Des commerces sont-ils prévus au rez-de-chaussée ? Je suis inquiète par rapport aux boutiques qui ferment sur l'avenue de Dunkerque.
7. À quel moment je risque de perdre mon emploi ?
8. La résidence est bien desservie par les transports, mais l'offre de mobilités pourra-t-elle suivre l'augmentation de la population ?
9. Qu'en est-il des visiteurs ? Y a-t-il un aménagement prévu pour eux ?
10. Pouvez-vous confirmer qu'il s'agit d'un projet 100 % social, ce qui contribuerait à réduire le retard de la ville dans ce domaine ?
11. Y a-t-il un risque de pollution pouvant retarder les travaux ?
12. Comment seront gérées les nuisances sonores pendant le chantier ?
13. Est-il possible de contacter un concierge en cas de tapage nocturne ?
14. La résidence reste-t-elle pleine pendant l'été ?
15. Sera-t-elle réservée uniquement aux étudiants de l'Université Catholique, ou d'autres résidents seront-ils également présents ?
16. J'espère que les étudiants s'impliqueront dans la vie associative locale et que le tri des déchets sera respecté. Pouvez-vous confirmer cela ?



# questions des riverains



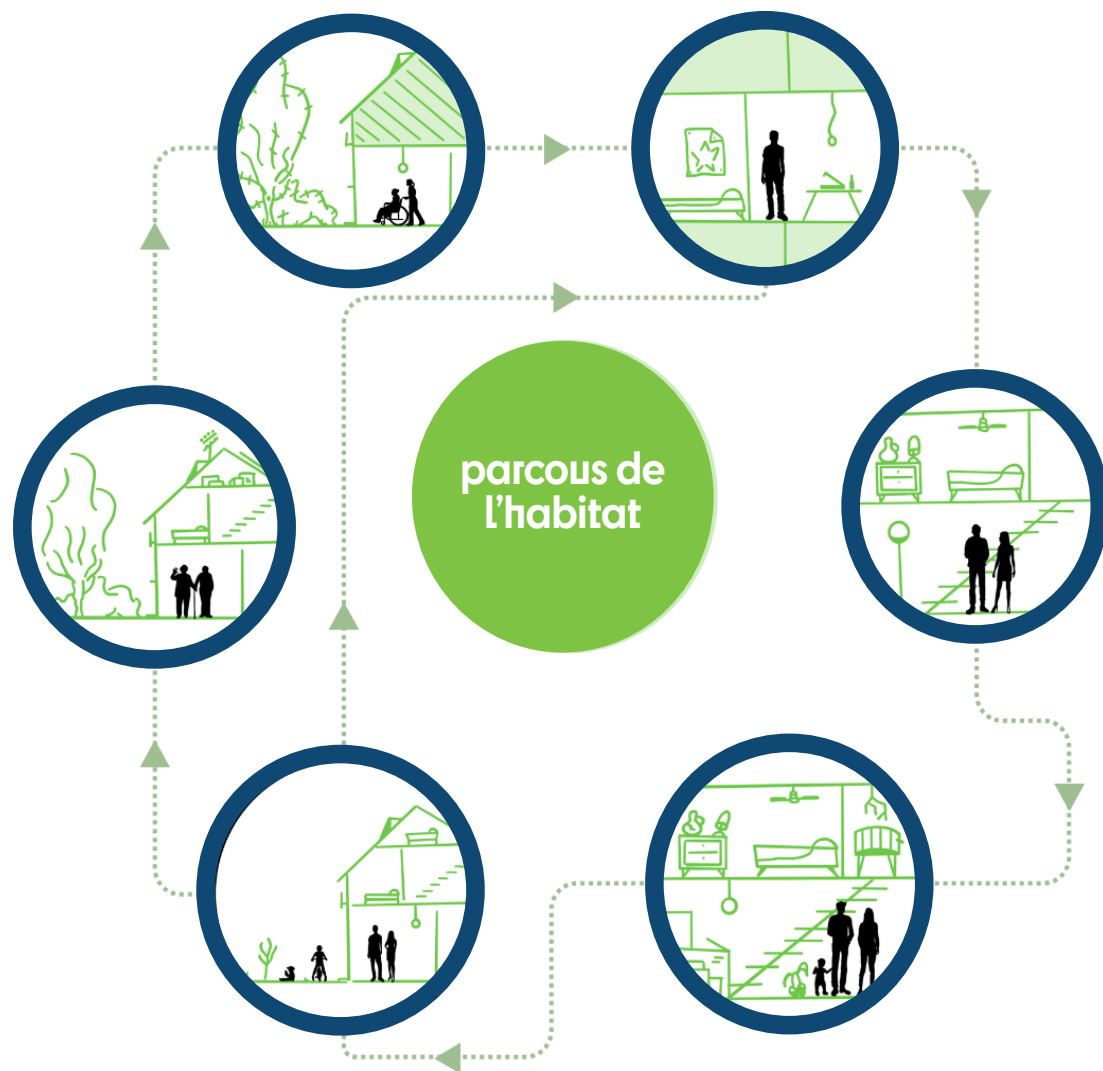
# questions des riverains



## **2.2.** **bilan de la réunion** **d'information**



# L'enjeu de la diversification de l'habitat



Ce projet s'inscrit dans une démarche proactive de diversification de l'habitat, en adéquation avec les exigences de la loi SRU.

Grâce à la présence de nombreuses infrastructures de transport (métro, bus, vélo, etc.) et à sa proximité immédiate avec plusieurs campus universitaires, la commune de Lambersart, notamment le quartier de Canteleu, apparaît comme un lieu stratégique pour soutenir la transformation et la diversification des modes d'habitat.

Ce projet de résidence, destiné à augmenter l'offre de logements étudiants, répond ainsi de manière pertinente aux besoins actuels dans un contexte de crise du logement étudiant.

# bilan de la réunion d'information

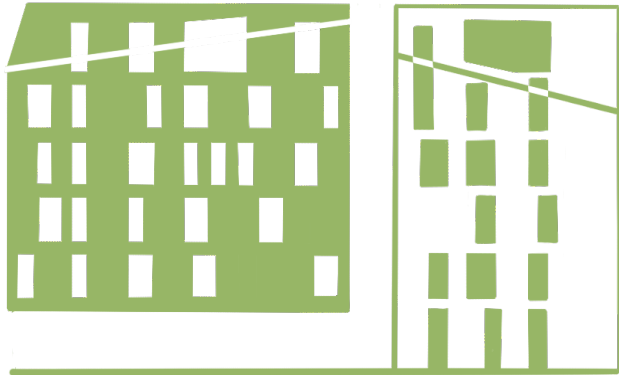
La réunion d'information concernant le projet de résidence étudiante s'inscrit dans un cadre plus large de relation de confiance entre les riverains, la collectivité et les promoteurs du projet. Ce dialogue, nécessaire, repose sur un **contrat de confiance**, qui ne débute ni ne s'achève avec cette seule rencontre. Il s'agit d'un engagement à long terme visant à garantir que les préoccupations des citoyens soient intégrées aux décisions d'aménagement urbain.

Les riverains présents ont fait preuve d'une **curiosité constructive** vis-à-vis du projet. Un temps pédagogique a permis de clarifier certains aspects techniques du fonctionnement de cette résidence. La présence de représentants de l'université catholique, future gestionnaire du site, a été particulièrement rassurante pour l'auditoire, offrant une dimension plus concrète au projet. Il a été souligné que cette initiative n'était **pas simplement un projet immobilier, mais un projet citoyen avec une portée sociale forte**. En effet, il vise à répondre à un enjeu majeur pour la ville : **la requalification de l'entrée urbaine, tout en apportant une solution à la pénurie de logements étudiants sur la MEL**.

Malgré cette approche rassurante, plusieurs riverains ont exprimé des **inquiétudes légitimes** concernant les répercussions de cette nouvelle résidence sur leur quotidien. Parmi les préoccupations soulevées figuraient les questions de circulation, de nuisances sonores, et de l'impact global sur la qualité de vie dans le quartier. Cependant, il est à souligner que **les habitants présents ont su se montrer compréhensifs quant aux bénéfices que cette résidence pourrait apporter, notamment en matière de diversification de l'habitat et de réponse aux besoins croissants des étudiants**.

Les riverains de la résidence Sainte-Odile, particulièrement concernés par le projet, ont été les plus nombreux à participer à la réunion. Leur proximité immédiate avec le futur bâtiment les place au cœur des enjeux soulevés. Ils ont exprimé le souhait de **disposer d'un abaque**, afin de visualiser les éventuelles ombres portées par la nouvelle résidence sur leur propre habitation. Pour renforcer cette dynamique de dialogue, les opérateurs ont d'ores et déjà prévu de **solliciter des rencontres individuelles avec le syndic de copropriété de la résidence Sainte-Odile**. Ces entretiens permettront d'approfondir les discussions et d'apporter des réponses personnalisées aux questions et aux craintes plus spécifiques.

Il est désormais impératif que les acteurs impliqués dans ce projet, promoteurs et collectivités, fassent preuve d'une écoute attentive et proactive à l'égard des préoccupations exprimées par les riverains. **Le respect des informations et documents présentés lors de cette réunion, ainsi que la prise en compte des remarques formulées, seront essentiels pour maintenir la confiance instaurée lors de cette rencontre**.



**Explicités**



15 Alors

[www.explicites.net](http://www.explicites.net)

[www.quinzealors.fr](http://www.quinzealors.fr)

06 85 43 68 13

06 28 43 27 65

[contact@explicites.net](mailto:contact@explicites.net)

[quinzealors@gmail.com](mailto:quinzealors@gmail.com)

**Bazaar St-So  
292 rue Camille Guérin  
59000 Lille**