

**Démarche ÉcoQuartier
Lambersart – Briqueterie du Nord
CR revue ÉcoProjet
(synthèse des échanges et relevé des recommandations formulées)**

16 octobre 2024 de 9h00 à 16h30

Participants :

M. Burlion, élu délégué en charge de l'urbanisme et de l'aménagement

M. Lembrez, adjoint à l'habitat

██████████ DGA ville de Lambersart

██████████ chargé de mission urbanisme et habitat, ville de Lambersart

██████████ Quartus

██████████ Quartus

██████████ CDC Habitat

██████████ CDC Habitat

██████████, experte nationale EcoQuartier

██████████, expert national EcoQuartier

██████████ chargée d'études projet urbain, ADULM

██████████ Ingénieur limitation de l'artificialisation / Friches, Ademe

██████████, urbaniste conseil, MEL

██████████ paysagiste, SLAP

██████████ architecte, Saison Menu

██████████ ingénieur environnement EODD

██████████, responsable de la mission métropole, DDTM du Nord

██████████ chef de projet requalification urbaine mission métropole, DDTM Nord

Déroulé de la journée :

9h15	Mot introductif et tour de table	DDTM
9h30	présentation du contexte politique et territorial du projet	Représentant de la Ville et Métropole – focus sur différents enjeux de contexte
10h00	Présentation du contexte urbain et projet par les équipes projets	Quartus – Saison Menu – SLAP
10h30	questions – réponses	
11h00	Trajet à pied et visite du site	
11h30		Ensemble du groupe
12h00	questions – réponses	
12h30	Repas (lieu à définir).	
13h00	Ce sera l'occasion d'un premier temps d'échange sur les impressions relatives au projet.	
13h30		
14h00		
14h30	-présentation des enjeux et ambitions environnementales -présentation succincte des 15 indicateurs et réponses aux 20 engagements	EODD
15h00	Temps d'échanges d'expertises : questions-réponses entre experts (ayant consulté les documents au préalable), le porteur de projet et les concepteurs	Ensemble du groupe
15h30		
16h00	Synthèse et préconisations	Experts
16h30	conclusion avec points positifs et de vigilance – suite de la démarche	DDTM
16h45	fin de la journée	

Présentations réalisées :

- contexte politique et territorial du projet par la ville de Lambersart
- contexte urbain et projet par les équipes projets par les bureaux d'études Saison Menu et SLAP
- enjeux et ambitions environnementales / indicateurs et engagements EcoQuartiers par EODD

Introduction :

La revue d'ÉcoProjet est une étape préalable pour l'inscription du projet de Briqueterie du Nord dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier. Pour rappel l'inscription du projet dans cette démarche est une demande des collectivités (demande dans le cadre du plan local d'urbanisme (dit PLU 3) de la Métropole européenne de Lille). L'objectif de la revue d'ÉcoProjet est de partager autour du projet, de ses ambitions. Ces échanges doivent porter sur l'ensemble des dimensions de la démarche ÉcoQuartier et doivent permettre de souligner les points forts du projet et de mettre en évidence des pistes de progrès dans une démarche d'amélioration continue.

Présentation contexte urbain par la ville de Lambersart (cf. présentation jointe):

La présentation suscite les questions suivantes :

- Question experts : La perte de population constatée sur Lambersart est-elle spécifique à la commune ?
Réponse ville : oui, les communes de Saint André et de Lomme ont développé beaucoup de projet sur des disponibilités foncières importantes au cours des dix dernières années au contraire de la ville de Lambersart. La situation de la commune (perte de 2000 habitants malgré la construction de 3000 logements supplémentaires depuis 1975) est donc spécifique.
- Question experts : comment la concertation évoquée a été mise en place ?
Réponse ville : des réunions publiques et des ateliers ont été organisées ainsi que des visites de l'opération des rives de la Haute Deûle à Lille sur le sujet des formes urbaines / espaces publics.
- Question experts : quel est le prix de l'accession libre sur cette opération ?
- Réponse porteur de projet : le prix sera aux alentours de 5300 € / m²
- Interrogation ville : comment faire pour qu'un projet ait un effet d'entraînement sur le reste du tissu urbain ? Aujourd'hui, hormis l'extension du réseau de chaleur permis par la chaufferie, les expérimentations en cours pour le raccordement de maisons individuelles au réseau de chaleur (expérimentation portant sur la rénovation globale et groupée d'un îlot d'habitat dans le cadre du dispositif Amelio porté par la MEL), les effets à l'extérieur du site peuvent paraître limités.

En complément de la présentation, les messages clés suivants sont énoncés par M. Burlion, élu délégué en charge de l'urbanisme :

- souhait des élus en faveur d'une démarche de démocratie participative : les expertises mobilisées aujourd'hui vont permettre d'enrichir le projet.
- souhait des élus d'être sincère avec la population : le CR de la revue d'écoprojet sera public.
- souhait de la ville d'accompagner au projet même si celui-ci reste d'initiative privée

Présentation du projet par la maîtrise d'oeuvre et le porteur de projet :

La présentation suscite en particulier les questions suivantes :

- Question DDTM : la commune de Lambersart présente un déficit en logements sociaux par rapport à la réglementation SRU (plus de 900 logements locatifs sociaux seraient à produire). Formulation d'une recommandation (n°1) sur ce sujet.
- Question porteur de projet : Y a-t-il nécessité d'un dossier loi sur l'eau pour l'opération ?
- Réponse DDTM : Dans le cas de l'opération Briqueterie du Nord, trois conditions doivent être cumulées pour ne pas avoir de dossier loi sur l'eau :
 - dans ce projet, le porteur a démontré qu'il était impossible d'infiltrer les eaux pluviales en raison d'une perméabilité des sols très limitée et le rejet des eaux pluviales se fait directement au réseau après tamponnement. Il est nécessaire d'obtenir l'accord du gestionnaire avant tout rejet dans le réseau. Pour de plus amples informations sur cet item, une doctrine a été établie et est disponible sur à partir du lien suivant : <https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Eau/Police-de-l-eau/Informations-utiles-a-la-constitution-et-au-depot-d-un-dossier-loi-sur-l-eau/Volet-Eaux-pluviales-des-dossiers-loi-sur-l-eau>
 - la superficie de zone humide impactée par le projet d'aménagement est réduite à une superficie de 950 m², un niveau juste inférieur au seuil de déclaration (rubrique 3.3.1.0) de 1 000 m² sur cet item et une réduction accrue des surfaces impactées serait souhaitable pour tenir compte des aléas de chantier.
 - la nappe est présente à une faible profondeur et un rabattement de nappe pourrait être nécessaire en phase chantier (rubrique 1.1.2.0). Pour un volume supérieur à 10 000 m³/an, un dossier de déclaration sera nécessaire. Par ailleurs, il sera nécessaire de déclarer en amont la pose d'un éventuel piézomètre (rubrique 1.1.1.0) afin d'éviter toute demande de régularisation pouvant entraîner des contraintes supplémentaires.

Si aucune de ces conditions n'est rencontrée, aucun dossier loi eau ne serait nécessaire au vu des enjeux établis.

Conclusion de la journée :

L'ensemble des experts mobilisés qu'ils soient locaux ou nationaux soulignent la qualité de l'opération présentée avec un niveau d'ambition globalement élevé. Le niveau de définition du projet, avancé pour un stade amont permet d'ores et déjà de formuler une quinzaine de recommandations qui permettront de pousser plus loin la réflexion et d'améliorer la prise en compte des enjeux locaux.

Les 15 recommandations évoquées au cours de la revue d'ÉcoProjet sont les suivantes :

Recommandation 1 : renforcer la programmation très sociale (part de PLAI) et le poids du BRS dans la programmation pour correspondre aux besoins de la population et aux prescriptions liées à la carence de la commune (loi SRU)

Recommandation 2 : Approfondir la réflexion sur l'accessibilité motorisée mais exceptionnelle par les usagers / habitants aux pieds d'immeubles pour les déménagements par exemple.

Recommandation 3 : Montrer de façon plus précise les liens du projet avec ses alentours (espaces publics, jardins, espaces verts)

Recommandation 4 : engager une réflexion sur la réversibilité des espaces de stationnement et notamment du parking silo (par exemple démontable ou reconvertible en tertiaire ou logement)

Recommandation 5 : faire évoluer le périmètre du projet sur l'espace « assainissement » de l'ASL Les Chataigniers en lien avec l'allée de la Concorde. Mettre en place un emplacement réservé sur l'allée de la Concorde et son prolongement pour permettre l'évolution à terme de la trame viaire

Recommandation 6 : poursuivre le travail de pédagogie sur les densités

Recommandation 7 : l'urbanisme transitoire a été évoqué lors de la phase de concertation. Cette idée si elle ne relève pas exclusivement d'un travail porté par la collectivité doit être approfondie

Recommandation 8 : organiser des visites de chantier lors de la réalisation du projet pour les riverains et futurs usagers

Recommandation 9 : mettre en place une pédagogie autour de la mare pour faciliter son appropriation par les voisins / futurs habitants

Recommandation 10 : végétaliser l'opération en amont de la réalisation des aménagements (exemple : micro forêt et Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP)

Recommandation 11 : identifier les éléments qui fondent l'unicité de ce projet / permet de le différencier des autres / fondent son identité et les mettre en perspective dans l'aménagement futur.

Recommandation 12 : identifier quels services peuvent être proposés en complément des règles qui seront imposées (par exemple livraison de colis, livraison de courses, conciergerie).

Recommandation 13 : réaliser une cartographie sur le statut de propriété des cœurs d'îlots pour mieux représenter l'ampleur des espaces publics / privés/ partagés

Recommandation 14 : réaliser des plans de RDC pour mieux se représenter les occupations futures et éviter de déporter les locaux vélos des bâtiments.

Recommandation 15 : Travailler sur les itinéraires du quotidien (vélos, piétons) pour positionner équipements / services / plaine de jeux

Ces recommandations pourront être complétées ou amendées dans le cadre du travail d'expertise qui sera formalisé par les deux experts nationaux désignés par le ministère. [REDACTED]