



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An **DEUX MILLE VINGT CINQ**, le **VINGT-SEPT MARS** à **18 Heures**,

Le Conseil municipal de la Ville de **LAMBERSART**, légalement convoqué le 21 Mars 2025, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Nicolas **BOUCHE**, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 35

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. **BOUCHE** Nicolas, Maire ; Mme **GERBER** Héloïse, M. **BERTIN** Pierre, Mme **PICHONAT** Emmanuelle, M. **LEMTIRI** Kacem, Mme **LEROY-LAIDEBEUR** Barbara, M. **DUMEZ** Gilles, Mme **LUCOT** Pascale, M. **LAOUTID** Fouad, Mme **DEWAS** Sabine, M. **MAGDELAINE** Emmanuel, Mme **COUSIN** Chantal, M. **HUBERT** Thomas, Adjoints ; Mme **GORISSE** Marie-Christine, M. **BURLION** Nicolas, Mme **RAMON** Anne, M. **DE RYCKE** Xavier, Mme **CACHEUX** Martine, M. **LEKIEFFRE** Guillaume, Mme **DOUTRIAUX** Céline, M. **MOUKRIM** Yassir, Mme **NISOLLE** Christine, MM. **LEMBREZ** Bertin, **BLANQUART** David, Mme **PILLA** Claire ; Mme **DOMRAULT-TANGUY** Carole ; M. **CAUDRON** Christophe, Mme **HENOQUE** Brigitte, M. **FRAPPART** Laurent ; M. **MAZEREEUW** Alain ; MM. **PIRA** Pierre-Yves, **BOISSE** Julien, Conseillers Municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS *au sens de l'Article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :*

M. **PIERROT** Antoine, Adjoint [pouvoir à Mme **PICHONAT** Emmanuelle] ;

M. **VASSEUR** Quentin, Conseiller municipal délégué [pouvoir à M. **LEMTIRI** Kacem] ;

Mme **LARVENT** Vanessa, Conseillère municipale [pouvoir à M **CAUDRON** Christophe].

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. **LEMBREZ** Bertin.

O B J E T

N°38

DOMAINES DE COMPÉTENCES PAR THÈMES – POLITIQUE DE LA VILLE, HABITAT,
LOGEMENT

**PROJET SITE DIT « BONTE » - DÉMARCHE CONCERTATION – BILAN DE LA
CONCERTATION OUVERTE DEPUIS 2021 PAR LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE
ET OUVERTURE D'UNE NOUVELLE CONCERTATION PAR LA VILLE**

.../...

RAPPORT DU MAIRE

Le site dit « Bonte » qui appartient en très grande majorité à la Métropole Européenne de Lille (MEL) est situé sur les délaissés de l'ancien tracé de la liaison intercommunale nord-ouest (LINO) d'une surface d'environ 9 hectares et s'étend le long des voies ferrées de la rue Bonte au sud jusqu'à l'avenue de l'Hippodrome au nord. Il est actuellement occupé par un magasin Lidl et son parking, une emprise désaffectée des Eaux du Nord, des friches attenantes aux voies ferrées, une emprise boisée privée et une aire de loisirs équipée d'un skate-park.

Ce site est depuis de nombreuses années un site identifié vis-à-vis des enjeux de mutation urbaine. En effet, dès 2018, des premières études pré-opérationnelles sont menées et le projet est inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) sous la création d'une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) n°34 dénommée « secteur rue Bonte abords de voie ferrée ».

Également, l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 impose de disposer de 25 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales.

La Ville de Lambersart possède actuellement 17,71 % de logements sociaux et souhaite poursuivre son effort de construction dans le diffus de logements locatifs et de diversification de l'offre en matière d'accès afin de réduire sa carence.

Dans ce contexte, le site Bonte représente un potentiel de mutation foncière et serait l'opportunité pour la commune de se prévaloir d'un projet pourvoyeur de logements locatifs sociaux.

A ce stade de conception du projet d'aménagement et en continuité des démarches engagées consistant à cerner les enjeux locaux, la MEL a mené une concertation sur le site de projet au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme. Cette concertation avait pour but de présenter au public les objectifs et enjeux de l'opération et de l'associer à son élaboration.

Cette concertation s'est articulée selon un processus ambitieux. L'objectif était de prendre en compte les propositions que fera émerger la concertation dans l'élaboration des scénarios et ainsi créer un cahier des charges partagé concernant le projet afin d'influencer les futurs usages du site envisagés.

Le 28 juin 2019, une délibération métropolitaine fixe le lancement de la concertation avec la mise à disposition d'un dossier explicatif nécessaire à la compréhension des enjeux et des orientations de projet.

En 2020, l'équipe municipale change et souhaite réorienter le projet en l'inscrivant dans une démarche participative en associant les différentes parties prenantes concernées.

La concertation lancée sous le nom « Bonte en mutation(s) » s'est déroulée du 22 juin 2021 au 3 octobre 2021 et un bilan en a été tiré au Conseil métropolitain du 17 décembre 2021.

Cette concertation a fait l'objet de nombreuses rencontres habitantes, de deux ateliers participatifs en plus de la réunion de lancement et de restitution.

Près de 200 participants se sont déplacés.

67 contributions écrites ont été recueillies selon tous les médias de participation proposés.

Les différentes phases de la concertation et le bilan sont mis en ligne sur la page dédiée de la plateforme de participation citoyenne de la MEL :

<https://participation.lillemetropole.fr/processes/concertationlambersartbonte>

L'objet de la démarche de démocratie participative était de faire grandir le projet en mobilisant l'intelligence collective de l'ensemble des parties prenantes du site.

La démarche de consultation visait à recueillir les avis et idées des parties prenantes (riverains et usagers du site, municipalités, écoles, MEL, futurs habitants, associations, commerçants...) afin de les mettre en avant dans la concrétisation du projet qui s'inscrit dans une temporalité très longue.

Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- rechercher une qualité optimale d'insertion au sein des tissus existants en portant une attention particulière sur le choix d'implantation et de volumétries des constructions ;
- diversifier l'offre nouvelle de logements afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels ;
- développer une programmation logement et économique intégrant la requalification du Lidl sur site, ainsi qu'une offre de services à la population au nord du site ;
- mettre en place les conditions de déplacement doux et piétons confortables et faciles.

Les différents temps de concertation menés en 2021 (ateliers, temps sur le terrain, balades urbaines etc..) ont amené à définir collectivement des invariants pour le projet :

- Le nombre de logements a été fixé à 350 logements maximum et la surface dédiée aux activités et commerces en rez-de-chaussée à 750 m² ;
- la gradation progressive des hauteurs, depuis les constructions adjacentes vers la voie ferrée ;
- La desserte du quartier par un axe directement connecté à la rue Bonte afin d'assurer l'absence de passage par les fonds d'impasses ;
- La préservation d'une large part d'espaces verts et boisés, notamment du bois au nord du site et des arbres remarquables au sud du site en limitant les constructions sur la moitié Sud ;
- L'implantation d'une frange paysagère pour limiter le vis-à-vis des constructions les plus proches ;
- Sanctuarisation d'une vocation verte et de loisirs du secteur Nord de l'OAP ;
- La création d'une voie verte : la section traversant le site du Sud au Nord, le long de la voie ferrée, reliera la gare de Lomme (Quai des Transitions) au Pont Royal ;
- Une réserve foncière sera effectuée afin d'ouvrir la possibilité, à l'avenir et en fonction des besoins, d'effectuer un accès modes doux situés au niveau de l'impasse de la rue Evrard de Frioul, l'allée de la Ferme Lelong, et à travers le bois privé situé au centre du projet.

Ces invariants sont la réponse donnée aux expressions qui se sont exprimées lors des temps de concertation. Également, les propositions du Collectif « Lambersart demain, c'est aujourd'hui » ont en partie infusées dans la consultation : proposition de non cessibilité du foncier, proposition de création d'une SCIC pour garantir un projet de haute qualité durable, proposer de l'accession abordable.

- crainte de la détérioration de la biodiversité du site (abattage d'arbres et bétonisation des sols etc..);
- inquiétude sur l'impact sur la circulation et le stationnement au sein du quartier (saturation des voies et stationnement indésirable);

- L'impact sur les quartiers résidentiels les plus proches : intimité, liaisons, nuisances chantier et gestion de l'eau pour l'inondation des caves ;
- du respect de la densité et des morphologies environnantes.

Suite à la concertation et à la définition collectives des invariants pour l'aménagement du site Bonte, l'OAP est modifiée en conséquence au PLU2.

Également, le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la MEL a été adopté par le Conseil métropolitain en juin 2022. Il résulte d'un dialogue de quatre années associant les élus, les communes et les métropolitains.

Le PLH3 est le plus ambitieux jamais fixé par la MEL. Il prévoit 43 400 logements neufs et 57 000 rénovés entre 2022 et 2028. Un budget de 100 millions d'euros par an entre 2022 et 2028 est alloué pour concrétiser les ambitions du territoire.

À travers ce PLH, la Métropole s'engage à :

- bâtir chaque année 6 200 logements neufs, durables et abordables, et en rénover 8200 afin de combler le déficit de logement actuel ;
- proposer 30% de logements sociaux additionnels pour les familles les plus précaires ;
- continuer le renouvellement des quartiers anciens dégradés impulsé par la MEL depuis 2019 ;
- aider à la rénovation énergétique de 5 200 logements privés et 3 000 logements sociaux tous les ans, afin de les rendre moins énergivores et alléger les charges des foyers ;
- combattre les marchands de sommeil et renforcer l'encadrement des loyers ;
- sécuriser les publics vulnérables en procurant des structures spécifiques, tels qu'un centre dédié aux jeunes précaires, une pension de famille ou une résidence-accueil ;
- organiser 450 places d'aires de passage, 10 terrains provisoires et près de 150 logements sociaux supplémentaires à travers le Plan métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Fin 2022, la MEL lance une consultation publique pour la sélection d'un aménageur qui sera chargé d'aménager le site et piloter le projet urbain et paysager.

La MEL souhaite aménager une parcelle d'environ 49 000 m² représentant environ 24 350 m² de surface de plancher créée dans la perspective d'accueillir un maximum de 350 logements (dont 35% PLUS, 10 % BRS, 5 % PLS et 50 % de logements libres) ainsi que des commerces et équipements petite enfance pour une SDP d'environ 750 m² et également s'inscrire dans une démarche de développement durable sur le long terme.

La sélection par la MEL de plusieurs groupements, puis les négociations amènent à la désignation par la MEL d'un groupement lauréat fin 2023 composé de SOGEPROM-PROJECTIM, GGL et VILOGIA.

Début 2024, la concession d'aménagement est votée en conseil métropolitain puis signée.

Cette concession d'aménagement est un outil réglementaire par lequel la collectivité délègue l'aménagement du site à un opérateur privé. La MEL et la ville restent garants de la conformité et de la qualité des ouvrages, tout en impulsant une dynamique de concertation.

L'aménageur pour exécuter ses missions s'est entouré des compétences d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine chargée de concevoir le projet d'aménagement du quartier et de suivre sa bonne exécution, le tout en collaboration avec les habitants. Ce plan guide sera soumis à une évaluation environnementale réglementaire et un permis d'aménager sera déposé fin 2025.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est composée d'un urbaniste, Le studio Sanna Baldé, d'un paysagiste : OLM paysagistes & urbanistes, d'un bureau d'études VRD (voirie et réseaux divers) : Profil Ingénierie et d'un bureau d'étude Environnement : Elan. L'animation de la participation habitante est pilotée par l'agence LDV studio Urbain.

Enfin, des partenaires externes pour renforcer les expertises du groupement (liste non exhaustive qui pourra être complétée si besoin) : un bureau d'étude Mobilité : Egis, un bureau d'étude Géotechnique, hydrogéologie et pollution : APOGEO, un écologue : Ekkoïa, des bureaux d'études Qualité de l'air et acoustique vibratoire : en cours de désignation.

Les grands objectifs d'aménagement de ce projet de requalification sont :

- Promouvoir une offre diversifiée de logements qui permette notamment de répondre à l'objectif de mixité sociale. Le futur projet d'aménagement comprendra un maximum de 350 logements dont 40 % minimum à vocation sociale ;
- Promouvoir une mixité fonctionnelle en proposant, en plus de cette offre de logements, des commerces et équipements ;
- S'inscrire dans une démarche de développement durable sur le long terme dans le cadre de la transition écologique.

Également, lors de sa réponse à la consultation lancée par la MEL, le groupement a affirmé 3 grandes ambitions :

- La réalisation d'un nouveau lieu de vie vivant et de qualité : en donnant une large place à la nature, à travers la création d'un parc, aux mobilités douces, aux usages collectifs et au développement durable et la responsabilité sociétale ;
- L'implication habitante tout au long du processus : par la mise en place de temps forts, ateliers, réunion de restitution et autres où toutes et tous sont invités à venir travailler à la définition du projet ;
- L'activation du site dès le début du projet en mettant en place des occupations temporaires afin de proposer des temps conviviaux aux habitants en attendant la finalisation des travaux.

Le 28 janvier 2025, une réunion publique d'information sur le projet Bonte s'est déroulée à l'Hôtel de Ville. Cette réunion a permis de présenter les invariants et les axes forts ainsi que l'urbaniste en charge du projet, de revenir sur les temps de concertation passés et à venir et de présenter le calendrier global ainsi que l'occupation transitoire. Avec en final, un temps d'échange. Étaient présents lors de la soirée environ 150 personnes.

Le site de la Ville de Lambersart reprend l'ensemble du projet de façon détaillée :
<https://lambersart.fr/bonte-en-mutations>

Une adresse mail projet est créée et existe depuis le début de la concertation :
projetbonte@ville-lambersart.fr

Également un site internet lié au projet est créé :
<https://www.bonte-lambersart.fr/>

L'Observatoire de la participation, créée à l'initiative de la mairie mais indépendant, a été convié à l'ensemble des réunions publiques :
<https://www.lambersart.fr/observatoire-de-la-participation>

Procédure de concertation préalable :

Dans la droite ligne de ce cadre de concertation instauré depuis 2021, le groupement d'opérateurs SOGEPROM-PROJECTIM, GGL et VILOGIA a saisi la Ville de Lambersart de la nécessité de mener une concertation préalable en application du 3° de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre de cette concertation est à l'initiative de l'autorité compétente pour l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, c'est-à-dire la Ville de Lambersart.

Objectifs :

L'objectif de cette concertation préalable consiste à :

- fournir au public toutes les informations disponibles et notamment les marges de manœuvre disponibles dans l'établissement du projet,
- recueillir et prendre en compte les avis et surtout les propositions des habitants, usagers, riverains, acteurs économiques notamment sur les thématiques des espaces publics, de l'habitat, des mobilités, de l'activité, afin d'affiner le projet en co-construction avec les habitants et les conseils de quartiers concernés,
- comprendre et interroger le fonctionnement du site, ses usages et la réalité des pratiques quotidiennes.

Modalités :

La concertation se déroulera selon les modalités suivantes :

- la mise à disposition du public, à l'hôtel de Ville de Lambersart, 19 avenue Georges Clemenceau d'un dossier explicatif nécessaire à la compréhension des enjeux et des orientations du projet,
- la mise à disposition du dossier explicatif en ligne sur le site internet de la Commune de Lambersart <https://lambersart.fr/bonte-en-mutations> et sur le site internet du projet <https://www.bonte-lambersart.fr/>
- la mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles à l'hôtel de Ville de Lambersart, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,
- la mise à disposition d'un registre en ligne sur le site internet de la Commune de Lambersart <https://lambersart.fr/bonte-en-mutations> et sur le site internet du projet <https://www.bonte-lambersart.fr/>
- l'organisation d'au moins 2 temps d'échange avec le public dont la publicité sera faite par tous moyens

Le dossier de concertation préalable comprendra :

- la présente délibération approuvant l'ouverture de la concertation, précisant les objectifs poursuivis par le projet et les modalités de la concertation préalable,
- un dossier précisant les objectifs du projet et son périmètre. Il est précisé que ce dossier pourra être enrichi tout au long de la concertation préalable en fonction d'avancement des études.

Les habitants de Lambersart et parties prenantes seront tenus informés au travers d'une communication spécifique et/ou du journal d'information communal, précisant les dates et lieux de concertation.

Cette phase de la concertation sera ouverte pendant une durée de 30 jours minimum.

Au terme de la concertation, le Conseil Municipal de Lambersart sera appelé à en tirer un bilan. Ce bilan s'appuiera sur une synthèse des observations recueillies auprès du public.

Le bilan de la concertation s'attachera à restituer de manière exhaustive et lisible le déroulé de la concertation et l'accomplissement de ses modalités.

Une réunion publique de restitution sera organisée à l'issue de la concertation.

Sur ces bases, il est proposé au Conseil municipal d'approuver :

- l'encadrement de la concertation sur le projet site dit Bonte ;
- la pérennisation de l'adresse projetbonte@ville-lambersart.fr permettant de recevoir les observations des habitants et de toutes les parties prenantes ;
- le fait d'annoncer sur le site web municipal et par d'autres moyens de diffusion les réunions publiques ;
- la poursuite de la mise à disposition des informations concernant le projet sur le site internet de la Ville au fur et à mesure de l'avancement du projet ;
- le bilan actuel de cette concertation.

ADOPTÉ PAR 34 VOIX POUR ET 1 ABSTENTION
[Mme DOMRAULT-TANGUY Carole]

Transmis en Préfecture le 02 AVR. 2025

Affiché le 02 AVR. 2025

Pour extrait conforme,



Nicolas BOUCHE
Maire
Conseiller Métropolitain



Bertin LEMBREZ
Secrétaire de Séance

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Lambersart
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

| | |
|---|---|
| Numéro de l'acte : | DM20250327_38 |
| Objet : | Projet site dit "Bonte" - Démarche concertation - Bilan de la concertation ouverte depuis 2021 par la Métropole Européenne de Lille et ouverture d'une nouvelle concertation par la Ville |
| Type de transaction : | Transmission d'actes |
| Date de la décision : | 2025-03-27 00:00:00+01 |
| Nature de l'acte : | Délibérations |
| Documents papiers complémentaires : | NON |
| Classification matières/sous-matières : | 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement |
| Identifiant unique : | 059-215903287-20250327-DM20250327_38-DE |
| URL d'archivage : | Non définie |
| Notification : | Non notifiée |

Fichiers contenus dans l'archive :

| Fichier | Type | Taille |
|--|-----------------|----------|
| Enveloppe métier Nom métier : 059-215903287-20250327-DM20250327_38-DE-1-1_0.xml | text/xml | 1 Ko |
| Document principal (Délibération) Nom original : 20250327.38 projet Bonte.pdf Nom métier : 99_DE-059-215903287-20250327-DM20250327_38-DE-1-1_1.pdf | application/pdf | 681.5 Ko |

Cycle de vie de la transaction :

| Etat | Date | Message |
|----------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Posté | 2 avril 2025 à 16h55min34s | Dépôt initial |
| En attente de transmission | 2 avril 2025 à 16h55min35s | Accepté par le TdT : validation OK |
| Transmis | 2 avril 2025 à 16h55min36s | Transmis au MI |
| Acquittement reçu | 2 avril 2025 à 16h55min40s | Reçu par le MI le 2025-04-02 |