

**SITE « BONTE »
LAMBERSART**
Études pré-opérationnelles d'aménagement
Volet Concertation

OBJET : Compte-rendu de la réunion de restitution_ démarche de concertation sur le projet Bonte en Mutation(s) à Lambersart

DATE : 12/10/2021

PRÉSENTS

Ville de Lambersart :

- Nicolas BURLION – Conseiller municipal délégué à l'aménagement et urbanisme ;
- Bertin LEMBREZ – Conseiller municipal délégué au logement, foncier et développement urbain ;
- Gilles RIVOAL, Kader FRID, Christophe PRUVOST, chargés de mission direction politique de la ville
- Nathalie PALAVIT – Directrice urbanisme et foncier
- Benjamin BOQUET – Directeur Aménagement ;

Métropole Européenne de Lille :

- Stéphanie BRACHET – Chef de projet aménagement

Maîtrise d'œuvre :

- Marie Blanckaert (BLAU) – Gérante, architecte urbaniste ;
- Maxime DUMORTIER (BLAU) – Urbaniste ;
- Coline WROBLEWSKI (BLAU) – Urbaniste ;

Habitants

Ce compte rendu est à lire en parallèle de la présentation visuelle de la réunion de restitution de la démarche de concertation pour une bonne compréhension du propos.

ORDRE DU JOUR

La réunion de ce jour porte sur la restitution de la démarche participative opérée sur le site dit « Bonte en mutation(s) » devant les habitants et les usagers de la commune. Sur une durée de plus de trois mois, entre le 22 juin 2021 et le 12 octobre 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 médiums de participation proposés.

Connexions et fonctionnement :

Les participants ont notifié une discordance dans le document de présentation à la page 16, celle-ci sera rectifiée dans un document de mise à jour (ajout de conditionnel dans la traduction évoquant l'ouverture des impasses du tissu déjà existant).

Il est précisé qu'une majorité conséquente des habitants des impasses concernées ont adressé une pétition à la ville concernant le sujet des impasses, afin de signifier leur volonté qu'elles ne soient pas raccordées au projet, celle-ci a bien été reçue par la ville.

De même, de nombreux riverains ont, de nouveau, évoqué leurs inquiétudes de voir le système viaire en impasse dans lequel ils habitent, s'ouvrir avec des connexions pour mobilités douces (vélo, piétons, trottinettes ...). Les raisons évoquées sont les suivantes :

- Apparition d'usages déviants
- Surcroît de circulation qui serait néfaste pour la qualité de vie des riverains
- Surcroît de voitures stationnées dans leurs impasses déjà largement saturées
- Il n'existe actuellement pas de connexions entre les différentes entités du quartier et cela ne pose pas de problèmes (domaine des 3 châteaux, rue Evrard de Frioul, allée de la ferme Lelong)

Il est à noter que des contributions ou des avis exprimés lors de la concertation, voient à l'inverse, d'un bon œil la création de celles-ci et des connexions qu'elles pourraient engendrer.

La Maitrise d'œuvre et d'ouvrage précise que l'opération d'aménagement n'en est qu'à ses prémices et qu'il serait dommageable de se fermer des portes sans procéder à des études complémentaires afin de dégager tous les avantages et inconvénients de chaque scénario. Les différentes connexions envisagées, par la plaine du COSEC, la rue Louis Braille, les lotissements voisins situés au niveau de la rue Evrard de Frioul et l'allée de la ferme Lelong, sont intéressantes et permettraient de relier les différents quartiers de Lambersart actuellement séparés et enclavés du futur projet d'aménagement. Elles permettraient aux riverains et usagers de bénéficier d'accès rapides aux espaces verts et publics ainsi que les commerces et services créés. Cependant, ces connexions doivent encore faire l'objet d'études fines et de chiffrages précis avant de questionner et préciser ces perméabilités et leurs usages. Le fonctionnement en impasse soulève de nombreuses questions quant au cadre de vie vis-à-vis de l'ampleur de ce futur aménagement. Il y a une différence d'échelle entre la taille des quartiers fonctionnant en impasse et le futur quartier projeté. L'intégration de ce futur quartier au sein de la ville nécessite des liens avec l'existant. Ce mode constitutif contraint fortement la desserte des camions de ramassage des déchets ménagers, l'accessibilité pompier, etc. et nécessitera dans ce cas l'aménagement d'une aire de retournement permettant la giration des engins de collecte et consommatrice de surface au sol.

De plus, le futur quartier n'accueillera pas que du logement, mais un certain nombre d'espaces publics, de commerces voire même d'équipements. Ceux-ci ont besoin d'être connectés à l'ensemble de la ville. Ces services de proximité serviront aussi aux autres quartiers.

Il est conclu sur le fait que les différentes connexions envisagées devront être étudiées de manière plus précise aussi bien financièrement qu'en termes de qualités urbaines et d'usages futurs. Sur la base de ces études et des propositions associées qui détermineront les avantages et inconvénients des différentes options pourront être arrêté un choix d'aménagement.

Par ailleurs, la rue Auguste Bonte est déjà relativement congestionnée aux heures de pointe. (cf état initial de l'étude d'impact du projet). Il est donc nécessaire d'envisager le maximum d'opportunités possible.

Programmation :

Le fait que le projet accueille une programmation de logements faisant parti du cadre de la concertation, les demandes de sanctuarisation du site ne pourront être retenues. Dans le cadre de la concertation, la programmation de la partie nord du site a été réinterrogée. Suite aux différentes contributions, il a été souhaité de consacrer cette

partie à des orientations sportives, de loisirs (jeux pour enfants) ou naturelles. Cette partie Nord du projet, très mal desservie via le chemin de Lompret sous dimensionné et vu sa configuration au pied du pont, n'accueillera donc pas de logements.

Densité, qualité architecturale et mode opératoire

Concernant la densité de la programmation, les participants ont notifié une discordance entre le taux de logements à l'hectare énoncé durant la réunion de lancement et celui précisé durant les différents ateliers qui s'en sont suivis. En effet, il y a eu quiproquo sur la surface globale du projet d'aménagement, intégrant l'emprise du Lidl (0.6 ha) à la réunion de lancement et déduit lors des ateliers. En synthèse et parfaite information, le site global représente 8.6 hectares auquel il faut déduire, 0.6 ha occupé par Lidl, 1.1 ha d'espace boisé privé situé au cœur du projet et 2 ha localisé au Nord dont la vocation a été ouverte lors de la concertation et pour laquelle il a été acté un espace public dédié au sport et à des aménagements pour enfants. Ainsi, sur l'emprise totale du site (8.6ha), 4.9 hectares seront dédiés au projet de logements, commerces, services et espaces verts. La densité est estimée à 71.5 logements à l'hectare sur cette emprise, soit 350 logements.

Afin de tenir compte des avis exprimés lors de cette concertation de respecter au maximum la physionomie existante du quartier, il est proposé une progression de densité et de hauteur décroissante allant d'une plus grande densité au sud du site vers l'avenue de Dunkerque vers une densité plus relative aux abords des impasses rue Evrard de Frioul et allée de la ferme Lelong.

Les qualités architecturales et urbaines seront au cœur de ce projet d'aménagement. Il devra proposer par ailleurs une plus grande quantité d'espaces verts que les attendus du PLU. (Au minimum 30%, en lieu et place des 15 à 20 % d'espaces paysagers imposé par l'actuel PLU2). Une exigence en terme de qualité architecturale sera exigé sur la part de logements conventionnés de manière à les confondre aux logements en accession libre et ceux afin de ne faire aucune distinction a priori entre les deux. Le projet souhaité est de créer une réelle mixité sociale et de garantir une qualité certaine à l'opération.

Un cahier des charges architecturales et environnementales sera joint dans le cadre de la consultation reprenant les contributions de la concertation en matière de matériaux, écritures architecturales, durabilité dans le temps, formes et composition urbaines... Une attention particulière à la qualité environnementale des constructions et d'aménagements sera exigée permettant d'assurer un projet d'aménagement qualitatif, durable et pérenne.

Le changement d'équipe municipale en juillet 2020 a induit une volonté de modifier la fiche d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin qu'elle soit « toilettée » pour ouvrir un espace de concertation véritable avec les différentes parties prenantes du projet en dehors du cadre (la programmation de 350 logements avec 40% de logements à vocation sociale, ainsi que la création de la voie verte). La démarche de concertation « Bonte en Mutation(s) » nourrit donc la future OAP et redéfinira ses limites. Pour rappel, une OAP est un document d'urbanisme, opposable au PLU, visant à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur un secteur donné.

Concernant le mode opérationnel, celui-ci pourrait être une concession d'aménagement afin de choisir le futur opérateur suite à la mise en concurrence et après analyse pour s'assurer qu'ils prennent en compte le cahier des charges.

Concernant le chantier, les modalités précises de mise en œuvre seront définies lors d'une phase ultérieure.

Calendrier :

Cette démarche de concertation est un premier jalon dans le phasage relatif à l'aménagement du site. Un cahier des charges sera créé afin d'être en mesure de choisir le futur opérateur (qui pourra, s'il le souhaite subdiviser le foncier en plusieurs lots). Ce cahier des charges sera annexé aux documents qui seront destinés aux aménageurs.

D'autres phases de concertation se dérouleront à l'avenir et tout du long des différentes phases de projet. Des éléments de contrôles seront mis en place afin de faire respecter les divers documents fournis.

Concernant la modification de l'ancienne OAP, cette dernière est en cours d'enquête publique et le commissaire enquêteur répondra à la requête déposée par le collectif « Lambersart demain, c'est possible » courant novembre 2021. (Cf. annexe 1_planning prévisionnel)

Suite à la démarche de concertation « Bonte en mutations », le bilan de cette concertation sera soumis au vote du conseil métropolitain du 17 décembre 2021.

En parallèle, le projet Bonte va aussi être concerné par la révision PLU3 dont la concertation s'est engagée récemment. Dans ce cadre, le secteur Bonte va faire l'objet d'un focus sur le registre numérique à partir de début 2022. Il sera donc possible de déposer des contributions. Une nouvelle OAP pourra être ainsi inscrite dans la future révision du PLU3.

A l'issue de la concertation, le projet arrêté et soumis au vote du conseil métropolitain du 17 décembre prochain :

Le futur projet d'aménagement comprendra 350 logements dont 40% à vocation sociale ainsi que des commerces et services. Un espace public dédié au sport et des aménagements pour enfants sera intégré sur la parcelle nord du site en cohérence avec les enjeux du projet et n'accueillera donc pas de logements.

L'espace dit de la "plaine" appartenant à la commune et situé à l'arrière de la rue Evrard de Frioul sera préservé au sein du projet. Les arbres du site d'étude seront préservés, notamment les 5 arbres remarquables ainsi que le bois privé au centre du projet d'une surface de 1.1 ha. Les franges arborées le long de la voie SNCF et côté habitations ainsi que la butte antibruit seront maintenus. Les aménagements paysagers permettront de gérer la question de l'eau (noues, bassin...).

L'accès de cette opération se fera par la rue Auguste Bonte. La future voirie de desserte de l'opération (circulée) sera située le long de la voie ferrée afin d'éloigner les nuisances des habitations existantes et sera traitée en impasse équipée d'une aire de retournement permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets ménagers et des véhicules d'entretien et de secours. Des 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 (ce dernier dans le cadre du projet de voie verte) situé au centre du projet seront à questionner techniquement et financièrement de manière à étudier une perméabilité piétonne ou la réservation d'une emprise foncière la permettant à terme.

Des accès modes doux situés au niveau du passage des voies ferrées (Plaine du Cossec et rue Louis Braille) seront étudiés techniquement et financièrement afin de désenclaver le projet. (cf. annexe 2_traduction schématique)

Le projet arrêté sera l'occasion lors de la révision générale du PLU3 engagée de traduire les options retenues dans le document d'urbanisme.