

Projet « Sion et TDF »



Première réunion de concertation
08 juin 2022 – Castel St Gérard

Méthode proposée dans le cadre de la démocratie participative

- Bienveillance et Respect de chacun
- Transparence
- Défense de l'intérêt général
- « **Consulter** » : Recueillir avis, idées et critiques pour affiner un projet
- Merci aux acteurs de cette consultation (propriétaires, riverains et plus largement les parties prenantes, services...)
- *Renouvelons la ville ensemble !*





Label Fab
Imprimeur

Rue Georges Muijaels
Verôme

PHARMACIE
GOSSELIN

Rouge Fantomas Noir
Magasin de vêtements pour femmes

TAXI FRANCOISE

Brigitte Liso

PAUL
Sandwich · \$\$

Crédit Mutuel

Sagitt'Air Distribution

Av. Pottier

Av. Becquart

Av. Becquart

Av. du Canon d'Or

Av. du Canon d'Or

Garage Golery Didier

Le bistrot du canon d'or

Le Royal

Le Dancing

Jardin du Pont Royal

Au Cèdre d'Or B&B

Datacenter Lille -
ProxiCenter TDF

École maternelle
La Fontaine

Parking
République marché

École Primaire Samain

Caré Inside

ARTHUR LOYD LILLE

Av. Andreï Sakharov

Lycée Jean Perrin

Le Parc du Pont Royal

Société de Dragage
International (SDI)

Open
BC Finance
Rachat de crédits

Av. de la République
CoquO

Av. Vauban

Cabinet Kinésithérapie
- Jean-Christophe...

Rue Gambetta

Av. de la République

Av. Jacques Picavet

Présentation de l'environnement du site



Avenue Becquart



Tour TDF



Extrémité de l'avenue Sakharov
et lycée Jean Perrin



Légende

- Espace vert
- Surfaces bâties
- Canal de la Deûle
- Parcelle de l'ancien site Sion
- Parcelles de l'ancien site TDF
- Autres parcelles
- Limite communale
- Antenne TDF



Entrée parc du Pont royal



Entrée de ville rue de Lille



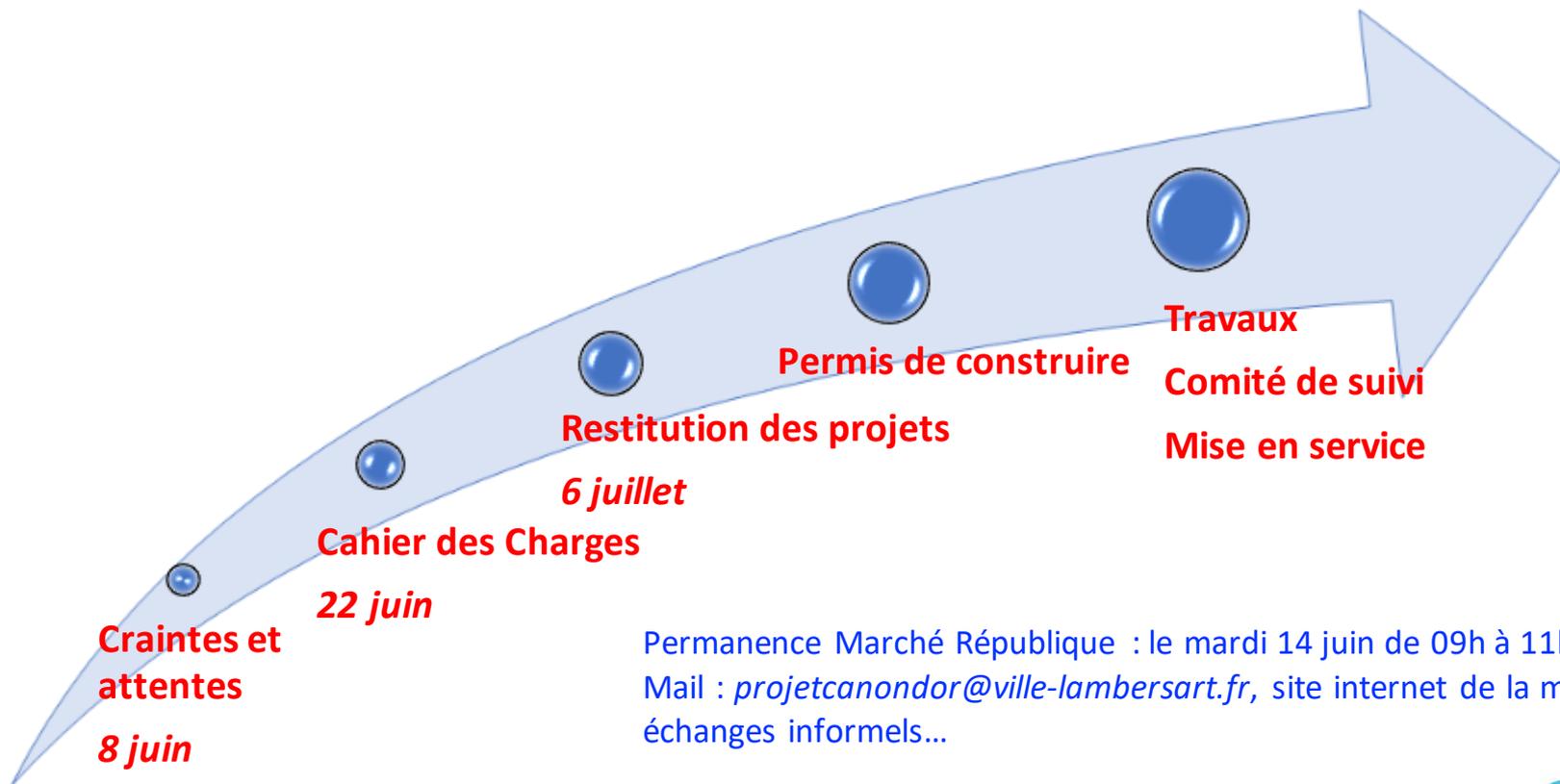
Accès vers
le bord de Deûle

Participons au projet !

- De privé à privé... pas des terrains de la Ville
- Le Code de l'urbanisme / le PLU
- **Démocratie Participative** : Identification des attentes et des interrogations de **toutes les parties prenantes**
(Promoteur/architecte/paysagiste, Riverains, Ville de Lambersart (élus, services), MEL, Ecoles, Commerçants, Associations, Les habitants...)
- Insertion des projets dans leur site
 - visons le « **Bien vivre ensemble** » en milieu urbain
- **Participation de tous**
 - faire progresser le projet pour qu'il **s'intègre au mieux**
 - apporter des **plus-values**
 - faire « grandir » le projet dans **l'intérêt général**



Principes de la démarche de concertation :



Permanence Marché République : le mardi 14 juin de 09h à 11h
Mail : projetcanondor@ville-lambersart.fr, site internet de la mairie, échanges informels...



Le point de vue de la Municipalité :

- Exigence de **Démocratie Participative** auprès des propriétaires
- Le cadre posé par le PLU sur le site rue de Lille
- Un changement dans le programme de la reconversion de l'ex site TDF
- Porter les Besoins de la ville et Défendre l'intérêt général
- Mandat Politique
 - Transition Ecologique : habiter « autrement »
 - Lien social,
 - Concertation



Opportunités du projet

- Entrée de Ville
- Des projets tournés vers la ville et ses habitants
- Projets insérés dans le site, qui apportent un plus !
- Performances environnementales maximales
- Sérénité et Sécurité (PADD)
- Taux de Logements Conventionnés pour toutes les opérations dans tous les quartiers : 40 % minimum
- Mixité d'habitants et d'usages

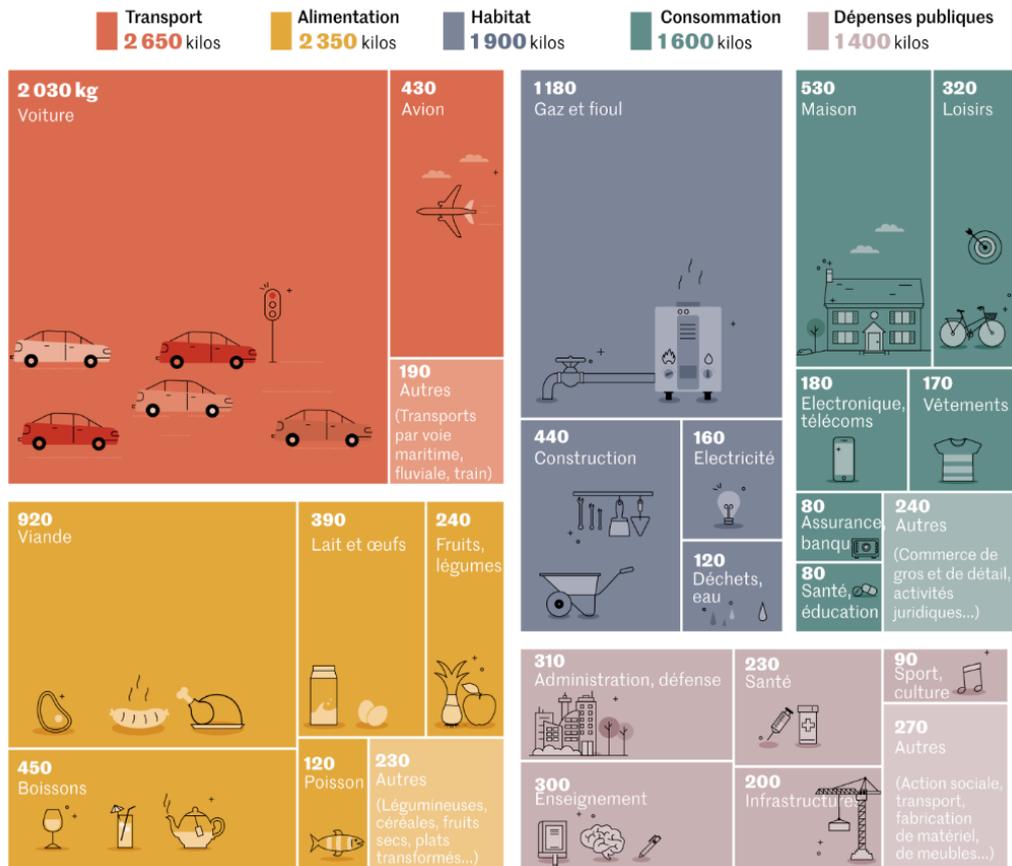


Agissons !

- On habite en ville de plus en plus
- Urgence Climatique
- Effets des Gaz à Effet de Serre, plus généralement de notre activité...
- 19 % dû à l'habitat, 20 % pour la voiture
- Habitons autrement... mais une ville reste une ville
- **Ambitions** très élevées pour ces projets
- Aussi un enjeu de justice sociale et de solidarité !

Les leviers pour agir sur son empreinte carbone

Répartition des **9,9 tonnes** d'émissions en kilos équivalents CO₂ par habitant en France, en 2019



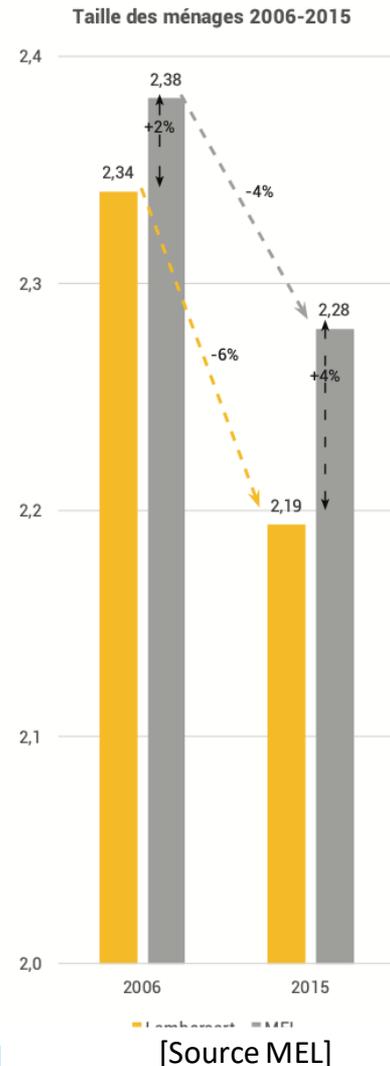
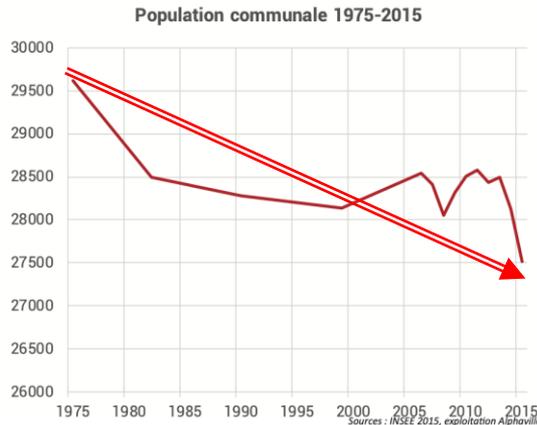
[Le Monde, *Le défi de la sobriété pour répondre à l'urgence climatique*, Béatrice Madeline, Perrine Mouterde et Adrien Pécout, Publié le 30 mai 2022]



Besoins de la Ville

- Dynamisme urbain
 - Commerces, Ecoles, ...
 - « Possibilité d'habiter Lambersart »
 - Taille des ménages diminuée
 - Solde naturel
- Renouvellement générationnel
 - L'âge moyen des Lambersartois augmente (1/4 de retraités)
 - « spécialisation »
 - Attirer des jeunes ménages, offre locative
 - Offre adaptée aux plus âgés pour rester sur la commune

• **LOGEMENTS (Accession, Locatif...)**



Film



Besoins de la Ville

- Problématique Financière
 - Pas les moyens d'acheter le terrain...
 - Amende liée à la loi SRU et dotation solidarité urbaine
 - **25 %** de logements sociaux**17,3 % en 2021**..... **225 000 € d'amende** en 2022
 - Possiblement multipliée par 4 sur décision du préfet (**800 k€**)
- DSU : Dotation de Solidarité Urbaine
 - Potentiel financier et revenu des habitants, % de LLS, prestations logement perçues
 - **1,2 M€ de recettes**
 - **645^{ème} sur 650...**
- **Perte potentielle** au budget de la commune : **2 M€**
 - soit environ 15 % du budget de fonctionnement effectif,
 - ou environ 11 % du personnel (*env. 55 ETP*)
- **Engagements**
 - pas d'augmentation d'impôt
 - même qualité de service



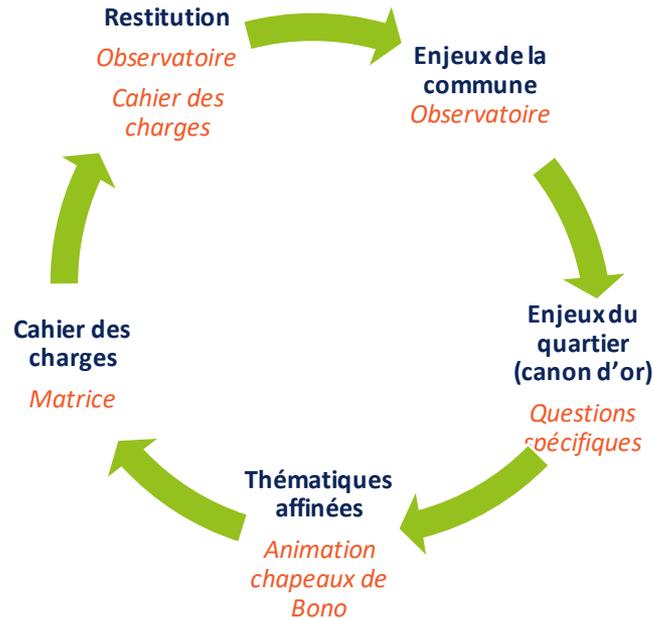
Les autres projets du quartier

- Raccordement au réseau de chaleur biomasse de la commune de copropriétés et d'établissements publics
 - Avenue Becquart / Mobilité dans du quartier
 - Avenue du Bois
 - Liaison douce entre Sakharov et l'av du Bois par lycée
 - Reconfiguration avenue Sakharov et parvis du Lycée
-
- A plus long terme, Place de la République
 - Arc Vert



ATELIER 1

Méthode proposée :



L'équipe VILLE

Héloïse Gerber,
Nicolas Burlion,
Bertin Lembrez,
Benjamin Boquet,
Nathalie Palavit,

Kader Frid,
Gilles Rivoal,
Christophe Pruvost,
Matthis Dujardin.

L'équipe PROPRIÉTAIRES

Arnaud Maillard (NACARAT)
Romain Ryckebusch, Oualid Ameer (VILOGIA)
Jérémy Buisine, Justine Wagnon (LOGGER HABITAT)
Romain Hamard (agence d'architectes CARLIER)
Ghislain Pairon (agence d'architectes AVANT PROPOS)

L'équipe HURBA

Barbara Attia – Louise Dervaux – Cécile Durant –
Marianne Lamarre



Temps d'échange



Objectifs de l'atelier

- **Échanger spontanément** autour des différentes **attentes et craintes** suite aux présentations.
- Instaurer un dialogue pour **mieux comprendre les enjeux** autour de ce secteur (entrée de ville, gênes éventuelles, convivialité, transition énergétique, etc.).
- Dégager les **grandes thématiques** à affiner en atelier 2.

Parc du Pont Royal 2 LAMBERSART



NOVEMBRE 2019 : ACHAT DU SITE PAR LES PROMOTEURS NACARAT, LOGER HABITAT ET CARRE CONSTRUCTEUR



Conservation de l'antenne et des bureaux TDF

Achat des anciens locaux de FRANCE TELEVISION



Rue Gambetta

Rue de Lille

Lot 1 : Résidence Services Seniors

Lot 2 : Logements

Lot 3 : Bureaux

**Lot 4: Bureaux et
Restaurant
Interentreprise**

Avenue Sakharov

Ancienne zone de servitudes des fortifications de Lille

PLAN NON CONTRACTUEL



Plan des flux

Intégrer les problématiques de flux automobiles pour conserver un quartier apaisé

— VOIRIE DE DESERTE
DES BUREAUX DEPUIS
L'AVENUE DU BOIS

→ ACCES EXISTANT
CONSERVE ET UTILISE
PAR LA RESIDENCE
SERVICES

→ ACCES CREEE ET
UTILISE PAR LE LOT
LOGEMENTS DEPUIS
L'AVENUE SAKHAROV



Rue Gambetta

Rue de Lille

Lot 1 : Résidence Services Seniors

Avenue Sakharov

Ancienne zone de servitudes des fortifications de Lille

PLAN NON CONTRACTUEL



Résidence

Les Nouvelles Sylphides de Lambersart

- La Foncière de l'Érable, filière du Crédit Agricole: Investisseur et utilisateur unique,
- Moyenne d'âge des résidents: 80 ans,
- Espaces communs au services des résidents: environ 1000 m² (salon, salles d'activités, restaurant, cuisine, laverie),
- Programmation de 120 logements : 8 T1 – 85 T2 – 27 T3,
- Résidents véhiculés : environ 10%,
- Accès par la rue Gambetta uniquement réservé à la Résidence Services Seniors,
- Espaces verts généreux.



Il existe deux résidences en activités à ce jour: une à Tourcoing et une à Armentières.



Résidence de Lambersart



Accueil



Salon détente



LOTS 3 ET 4 : IMMEUBLES DE BUREAUX, EXTENSION DU PARC DU PONT ROYAL

Ces deux lots représentent une extension du Parc du Pont Royal de l'ordre de 50% du parc existant.

Ils seront desservis par l'entrée du Parc existant, depuis l'Avenue du Bois.

Rue Gambetta

Rue de Lille

Avenue Sakharov

**Lot 3:
Bureaux**

**Lot 4:
Bureaux et
Restaurant
Interentreprise**

Ancienne zone de servitudes des fortifications de Lille

PLAN NON CONTRACTUEL





Lot n°3



Lot n°4

Rue Gambetta

Rue de Lille

**Lot 2 :
Logements**

Avenue Sakharov

Ancienne zone de servitudes des fortifications de Lille

PLAN NON CONTRACTUEL



plu 2 - Zone UVC4.1

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Emprise au sol : 40% soit 848m² maximum

Hauteur absolue : 19m soit 7 niveaux de 2.70m maximum (R+6)

Hauteur façade : NR

Hauteur relative : H=L

Implantation par rapport aux voies : Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée soit : à l'alignement du front bâti constitué en s'alignant sur les constructions adjacentes existantes. En l'absence de front bâti constitué ou de constructions adjacentes existantes ou si la configuration du terrain rend impossible l'alignement à ces constructions, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Bande de constructibilité : NR

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

- Dans une bande de 20 m: La construction doit jouxter les limites séparatives. Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé.
- Au delà de la bande de 20 m: La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales : La construction doit être implantée en retrait de limite séparative non latérale avec $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 m

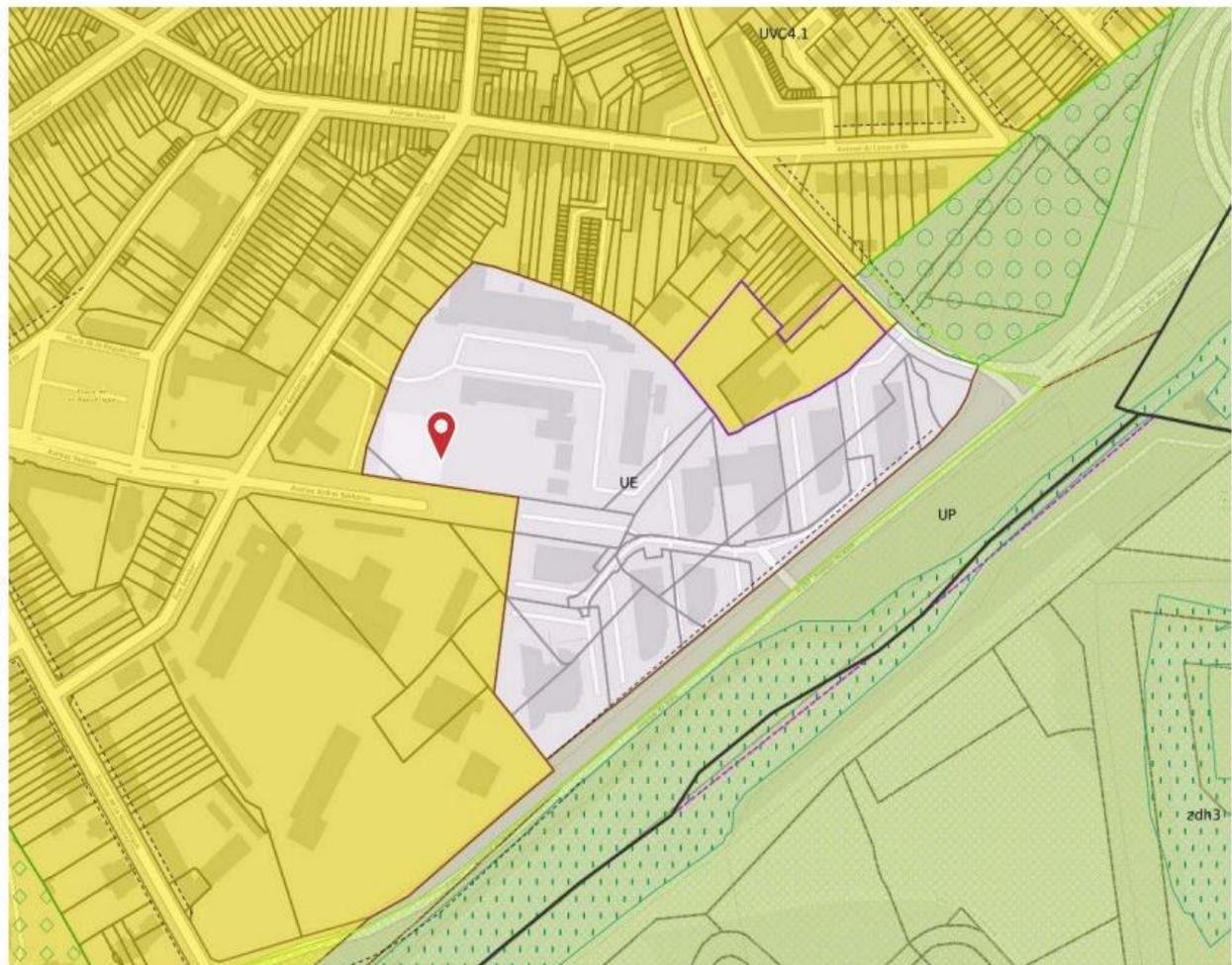
Stationnement : Zone S2, destination d'habitation:

- places destinées aux résidents: 1place / 50m² de SP minimum, avec 1 place minimum / logement
- places visiteurs: pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ne sont pas soumis aux places visiteurs.
- cas particulier: logement social : 1 place minimum / logement
- vélos: 1.5m² par tranche de 50m² SP avec un minimum de 5m², et de 1.5m² par logement

Espaces libres et plantations :

Espace de pleine terre végétalisés: habitation: 20% soit 424m² minimum

Espace paysagers communs: Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements, les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération, soit 318m² minimum





Logements

R+3

R+1+C

Logements

R+1+C

Ecole Maternelle La Fontaine

Rue Gambetta

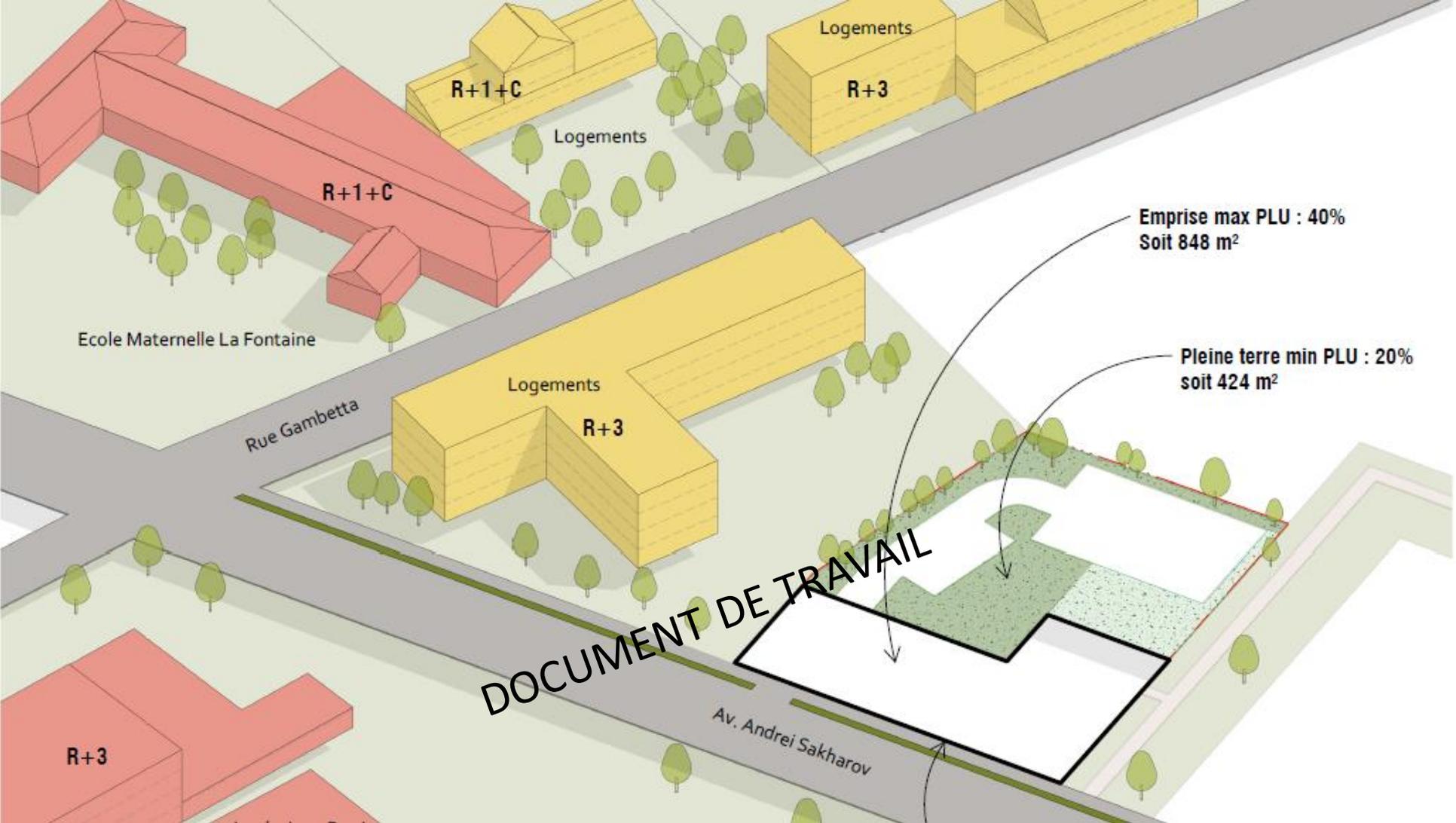
Logements

R+3

Lot 2
Surface : 2122 m²

Av. Andrei Sakharov

R+3



R+1+C

Logements

Logements

R+3

R+1+C

Ecole Maternelle La Fontaine

Rue Gambetta

Logements

R+3

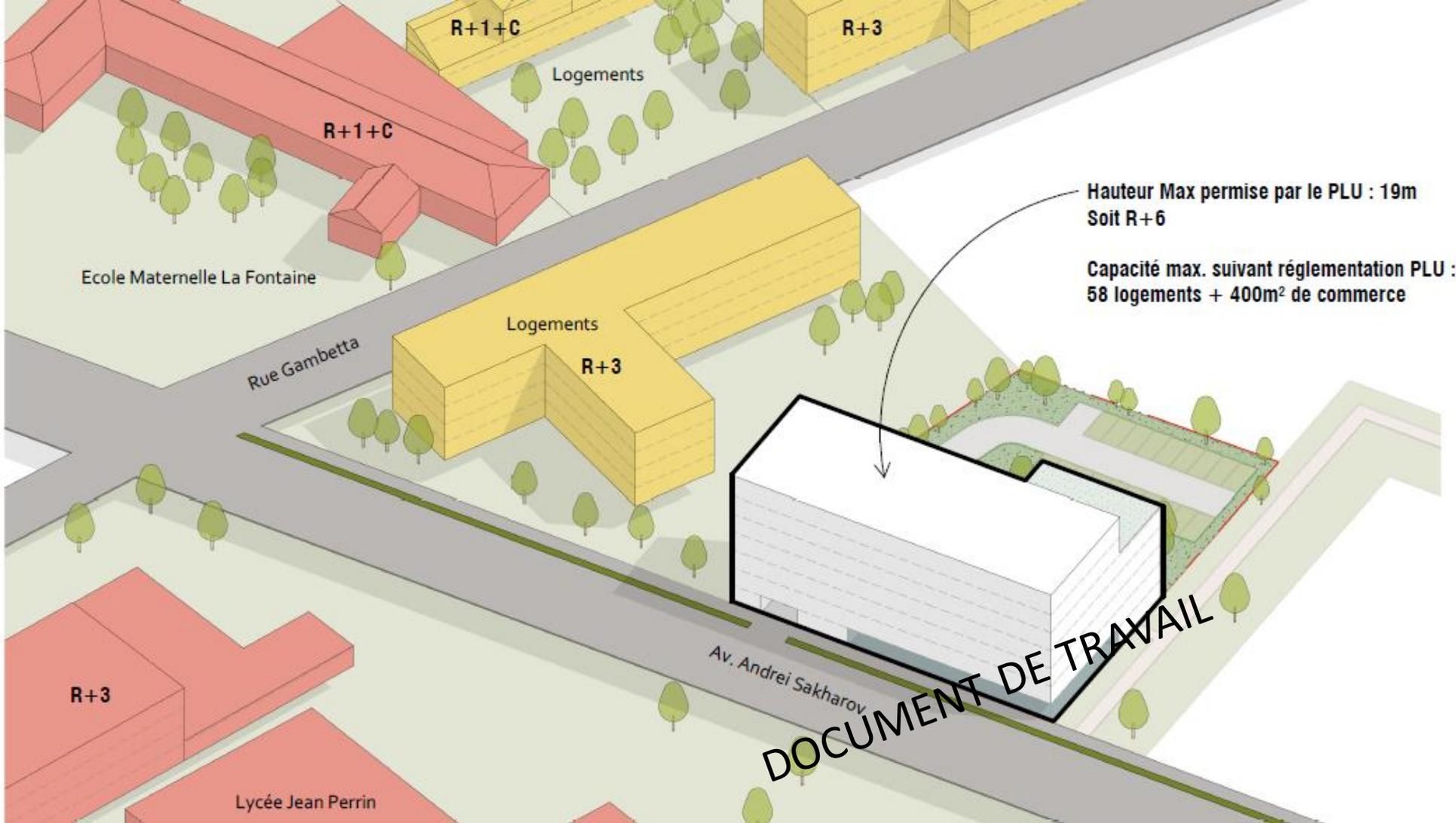
Emprise max PLU : 40%
Soit 848 m²

Plaine terre min PLU : 20%
soit 424 m²

DOCUMENT DE TRAVAIL

Av. Andrei Sakharov

R+3



R+1+C

R+3

Logements

R+1+C

Ecole Maternelle La Fontaine

Rue Gambetta

Logements

R+3

Hauteur Max permise par le PLU : 19m
Soit R+6

Capacité max. suivant réglementation PLU :
58 logements + 400m² de commerce

Av. Andrei Sakharov

R+3

Lycée Jean Perrin

DOCUMENT DE TRAVAIL



PRÉSENTATION DU SITE SION

Rue de Lille



SITE SION

DATE D'ACQUISITION DU TERRAIN : 14 DECEMBRE 2018

LOCALISATION DU SITE

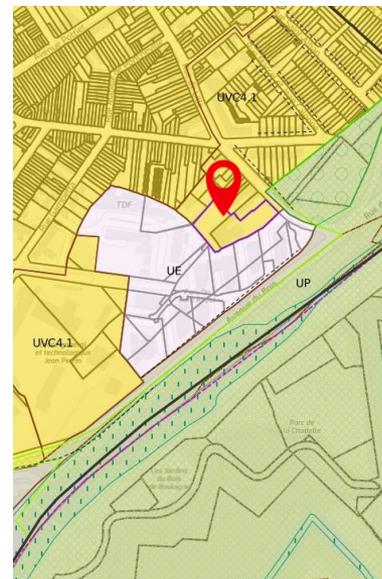
PLU ZONE UVC4.1

Zone urbaine à dominante résidentielle disposant d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation.

Le commerce de détail est autorisé dans la limite de 400 m² de SDP.

- **Emprise au sol** : 40% soit max. 2 125,6 m²
- **Hauteur absolue max permise** : 19 m
- **Hauteur façade** : NR
- **Hauteur relative** : H=L
- **Implantation par rapport aux voies et emprise publique** : Implantation à l'alignement
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** :
 - Latérales : Bande de 20 m : jouxter les limites séparatives + gabarit toiture à 60°
Au-delà de 20 m : retrait $L \geq H/2$ avec $D=3$ m min.
 - Non latérales : Retrait, $L=H/2$ min. 4 m.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres** : Retrait $L=H/2$, min. 4 m
- **Stationnement** : S2 sur le plan de stationnement :
 - 1pl / 50m² de SDP min sauf pour les logements sociaux 1pl / log social;
 - 1pl visiteur / 5 log;
 - Vélos : couvert et clos pour du logement : 1 pl de 1,5m² / 50m² de SDP, min. 5m² et min. 1,5m² / log.
- **Espaces libres et plantations** :
 - Espaces de pleine terre végétalisés = 20% soit min. 1 062,8 m²;
 - Espaces communs (aire de jeux, détente...) = 15% avec espace accessible d'un seul tenant de 5m² / log min. soit 797,1 m².

Surface terrain: 5 314 m²



ÉTUDE RÉGLEMENTAIRE
RÉSUMÉ DU PLU

SITE SION

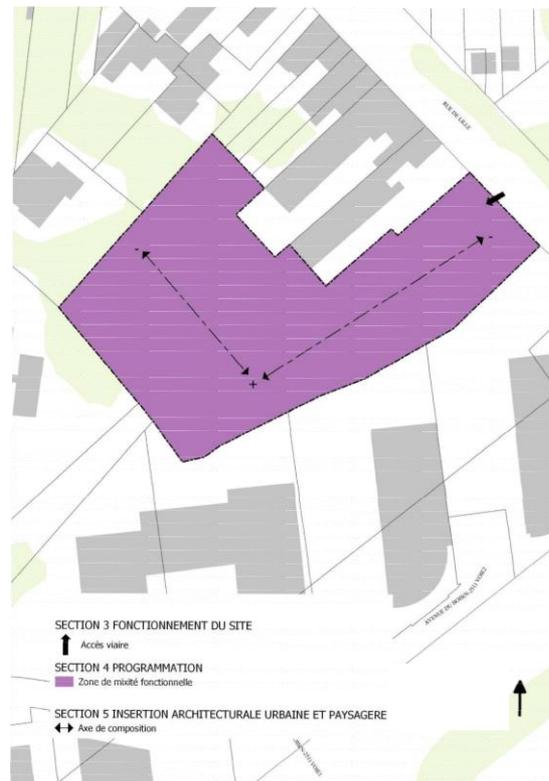
OBJECTIFS :

« Couronne urbaine, ville du canal » :

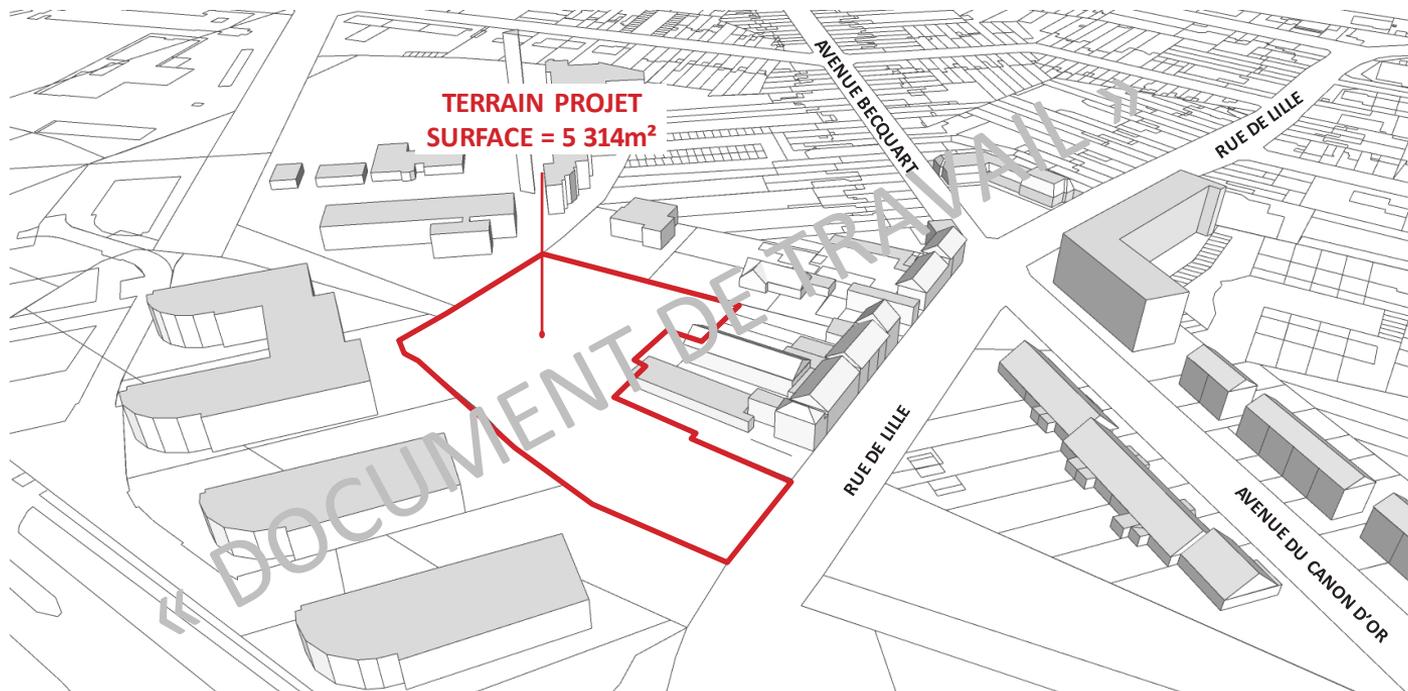
- Diversification de son offre de logements en locatif social;
- Accès aux équipements et services de proximité;
- Accès principal rue de Lille;
- Offre d'une soixantaine de logements max;
- Offre tertiaire complémentaire, en extension du parc d'activités « Pont Royal »;
- Mixité sociale : Locatif social 35%, PLS 5% avec PLUS max 70% du total de LLS et PLAI 30%;
- Une attention particulière devra être portée aux aménagements extérieurs et traitement paysagers (jardins, parkings, ...);
- L'intégration architecturale et urbaine devra être réfléchie au vu de la composition du tissu environnant, tant bâti (front bâti de maisons de ville côté rue de Lille) que paysager (tissu urbain aéré et non bâti – vers angle rue de Lille / avenue du Bois)

Schéma d'aménagement d'ensemble

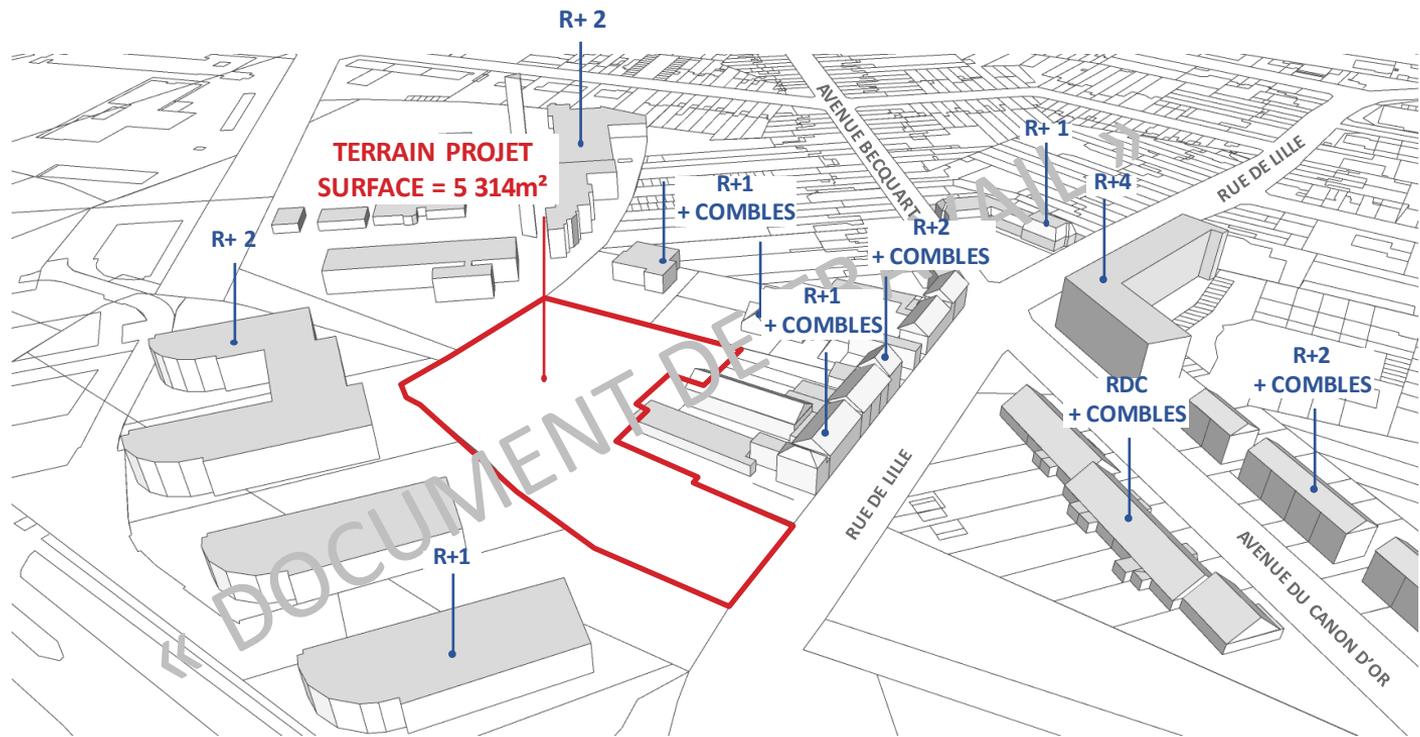
Modifié suite à l'enquête publique



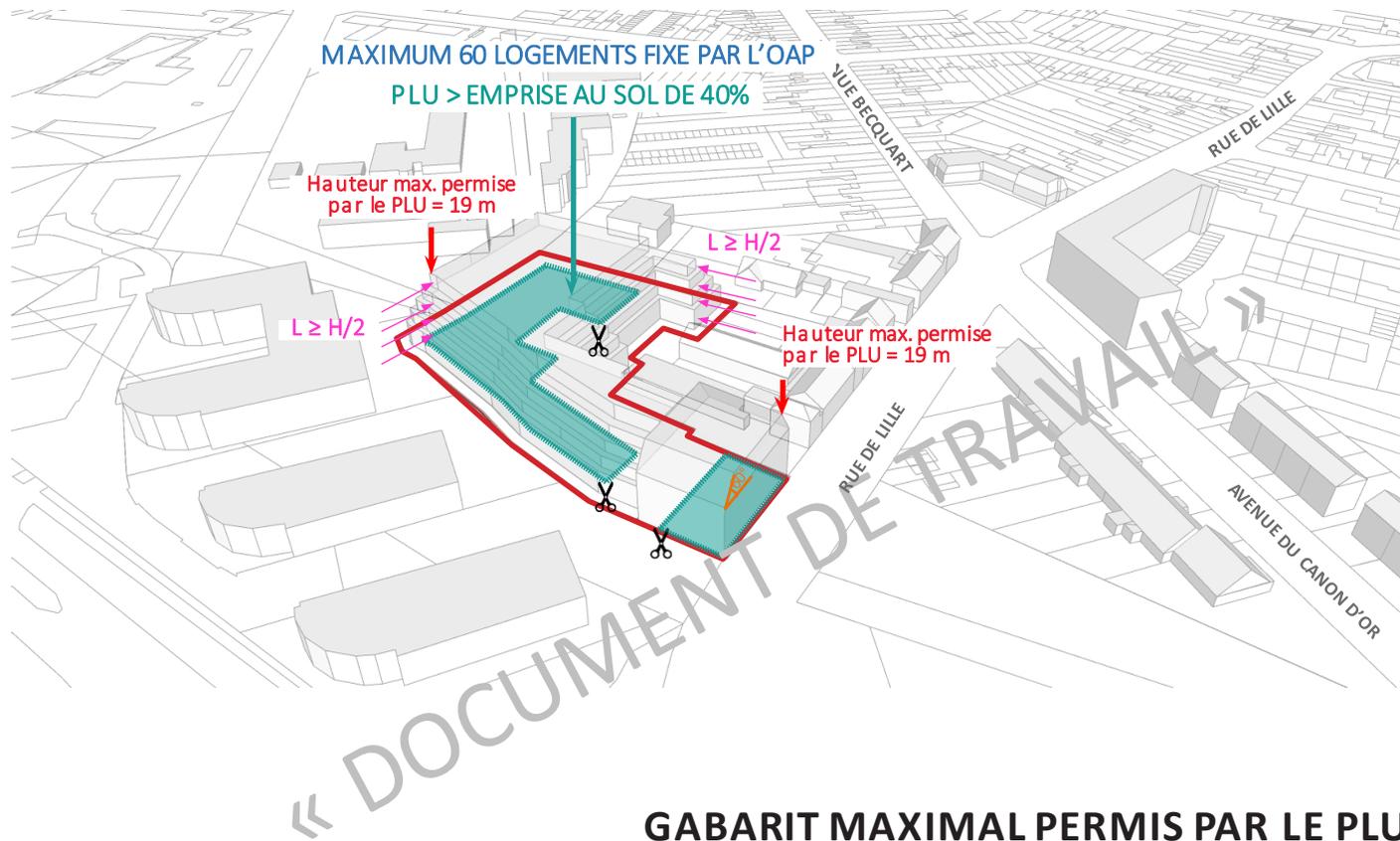
ÉTUDE RÉGLEMENTAIRE RÉSUMÉ DE L'OAP



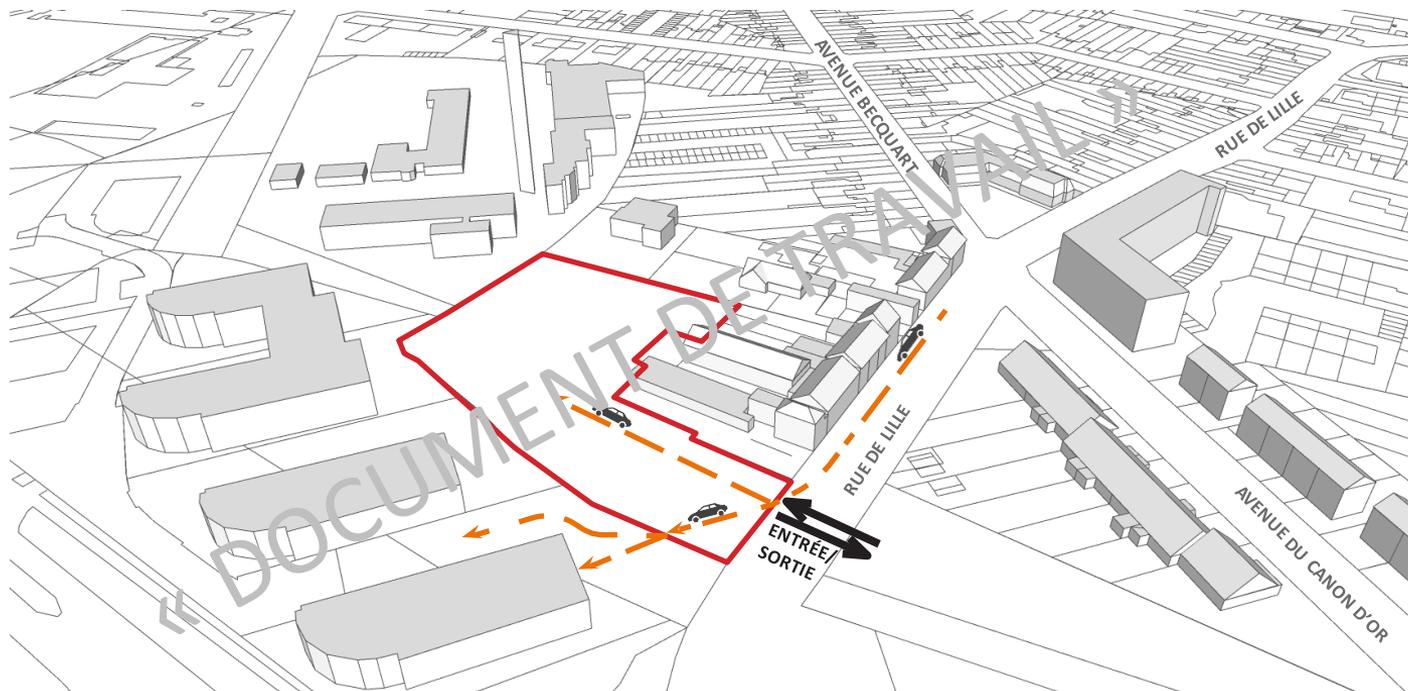
LOCALISATION DU SITE



TPOLOGIE DES BÂTIMENTS VOISINS



GABARIT MAXIMAL PERMIS PAR LE PLU



- > Le PLU demande une seule entrée / sortie au terrain
- > Recherche d'une entrée mutualisée entre le terrain SION et les bureaux voisins

ACCESSIBILITÉ

LES ÉTAPES A VENIR

8 juin

ATELIER 1 : LANCEMENT

- Recueil des « questionnaires spécifiques quartier du Canon d'Or »
- Échanges spontanés
- Brève restitution des échanges autour des tables par les rapporteurs

6 juillet

ATELIER 3 : RESTITUTION

- Présentation résultats de l'Observatoire
- Présentation proposition prenant en compte le cahier des charges

ATELIER 2 : CAHIER DES CHARGES

- Animation « Tableaux thématiques - chapeaux de Bono »
- Amorces de solutions matrice
- Retour « questionnaires papier de l'Observatoire de la qualité de vie urbaine

22 juin

Pour toutes questions ou demande d'informations :

www.hurba.fr

contact@hurba.fr

07.63.60.25.72.



Merci de votre participation !

« Nous donnons la parole aux citoyens pour connaître leurs attentes et leurs besoins »

• Questionnaire de l'Observatoire :

- Facteurs (activités, sécurité, dimension sensorielle, attractivité, animation, cadre de vie, circulation, etc.)
- Critères sociodémographiques (sexe, âge, ancienneté et activité dans le quartier.)
- Dimensions de la qualité de vie urbaine (forme moral, stress urbain, santé physique)

• Objectifs visés :

- Apporter une analyse complémentaire, fiable, précise
- Elargir la participation, orienter le projet au regard des priorité du plus grand nombre
- Comprendre les atouts et les marges de progression de votre quartier
- Nourrir les cahier des charges et préciser la politique urbaine de votre quartier

“La qualité de vie urbaine est un fragile équilibre entre plusieurs facteurs. Des facteurs objectifs (ce que la ville propose, ses aspects physiques, sociologiques, économiques etc.) mais aussi et surtout mes perceptions (est ce que mon quartier et ma ville répondent à mes attentes, valeurs et besoins)”



LAMBERSART  PROFESIONNELS URBAINS

Observatoire qualité de vie urbaine
Concertation Canon d'Or - Juin & Juillet 2022

L'ambition de l'Observatoire est d'apporter une analyse complémentaire et précise de vos attentes en matière de qualité de vie urbaine. Cet outil innovant a été créé pour obtenir des nouvelles idées. Il s'agit de comprendre les atouts et marges de progression de votre quartier afin d'orienter le projet à l'avenir au regard de vos priorités. Les données cartographiques en synthèse vous seront présentées le 6 juillet prochain à 18h30. Elles offriront la possibilité de remplir le cahier des charges et préciser la politique urbaine de votre quartier, sous le vocable de W. Un équipe et nous remercions chaleureusement de votre participation.

Barbara ATTA

Les informations recueillies dans ce questionnaire demeureront confidentielles et pourront être utilisées, sous réserve autorisée par le maire de Lambersart, dans le cadre de la concertation. Elles ne seront utilisées que de manière agrégée collective pour les besoins de l'étude. Une partie de ces données pourra être intégrée au plan local d'urbanisme de la commune (PLU) dans l'attente d'un nouveau contrat de partenariat de concertation de 2024 ou une fois que le projet sera à l'état de projet de loi de programmation pluriannuelle d'investissement de la commune. Pour toute information complémentaire à l'endroit de nos droits d'accès, de rectification ou de suppression de vos données, vous pouvez nous écrire à : info@hurba.be

©2022 Hurba - Tous droits réservés. L'Observatoire est un projet de la commune de Lambersart.



Urne en mairie
Ou retour lors de
l'atelier 2 (le 22/06)



QRcode