Concertation autour du devenir du site du 14 avenue du Maréchal Lyautey

Étape n°1: Formalisation du cadre
Réunion du 9 Novembre 2022

Objet : présentation du cadre de démocratie participative mis en place pour le devenir du site – planning, enjeux et besoins identifiés pour la ville, présentation du cadre technique et règlementaire

Participants conviés : riverains du site, population, associations, commerçants…

1_Présentation du cadre de travail et des enjeux identifiés pour la ville (cf. document de présentation)

Echanges avec la salle suite à ce 1er temps de présentation

Q1 : quid de la **biodiversité** présente sur le site en terme de faune et de flore ?
R1 apportée par la ville : une étude phytosanitaire a été lancée par le propriétaire du site. les conclusions de l'expert (médecins des arbres) seront déposées sur le site internet de la ville pour que chacun puisse en prendre connaissance. L'experte sera également conviée à la réunion du 30 novembre prochain d'élaboration du cahier des charges pour répondre aux éventuelles questions. La ville précise également qu'une rencontre avec la LPO (ligue de protection des oiseaux) est prévue le 19 novembre prochain.

Q2 : Demande de concret et de transparence sur le projet envisagé, combien de m², de logements, quelle forme urbaine ? pourquoi la ville n'a pas préempté le site pour en maitriser le devenir ?
R2 apportée par la ville : à ce stade, il n'y a pas de projet. C'est là tout l'objet de la démarche proposée. Il y a bien évidemment des intentions et un équilibre économique à trouver pour l'opérateur mais la ville n'en a pas connaissance et souhaite partir d'une page blanche dont les bords sont encadrés (PLU, besoins de la ville,…). Pour autant, il existe un cadre réglementaire à respecter. Sur la question de la préemption, la ville précise que ce n'est pas sa stratégie, qu'elle n'en a pas les moyens financiers et que la préemption doit être motivée par un projet en cours d'intérêt collectif (équipement public,..), ce qui n'est pas le cas ici.

Q3 : il existe des arbres remarquables au sein du site et notamment un tilleul centenaire ? quid de la préservation de ces arbres dans le projet ? comment la DRAC, en charge de la protection du patrimoine sera consultée sur le projet ?
R3 apportée par la ville : la DRAC fait partie des organismes obligatoirement consultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Dans le cas présent, au vu de l'étude phytosanitaire et du projet qui sera envisagé, la ville n'exclut pas la possibilité de la saisir en amont. En complément, M. Pierrot 1er adjoint en charge de la transition écologique rappelle la délibération prise par la ville sur la déclaration des droits de l'arbre et le classement AIQU.

Q4 : pourquoi la ville ne profite-t ’elle pas de la révision du PLUI en cours pour instaurer un SPA (secteur paysagé arboré) sur le site et ne pas laisser ainsi un blanc-seing à l’opérateur ? de la même manière, il existe des outils au sein du PLU comme l’IPEN (inventaire du patrimoine écologique et naturel) ou l’IPAP (inventaire du patrimoine architectural et patrimonial) pour protéger les éléments patrimoniaux et paysagers remarquables.
R4 apportée par la ville : la ville est dans un démarche d’urbanisme négocié avec l’opérateur. Ce dernier a acquis le site avec un contexte règlementaire précis au Plan Local d’Urbanisme. La commune est légitimiste et estime que venir apposer des contraintes sur le site à posteriori et pour empêcher un projet privé serait attaquable et contestable devant le tribunal administratif. Il existe de la jurisprudence en ce sens. Par ailleurs, il est à noter que dans la révision en cours du PLU, des protections d’espaces verts supplémentaires, dont certaines dans le quartier, sont prises.

Q5 : la ville insiste beaucoup sur ses propres besoins mais qu’en est-il des besoins des habitants ? le site ne se prête pas à de l’habitat collectif mais plutôt à de l’individuel.
R5 apportée par la ville : c’est justement pour recenser les besoins, préconisations, souhaits des habitants que la ville a souhaité mettre en œuvre cette démarche. La ville pose le cadre sur les enjeux communaux. La parole est ensuite laissée aux habitants dans le cadre d’un urbanisme négocié. Cette démarche a déjà été menée par la ville sur d’autres sites communaux. Les participants sont invités à parcourir le site internet de la commune afin d’en prendre connaissance.
Sur la question de l’habitat collectif, le quartier fait aujourd’hui l’objet d’une morphologie contrastée avec des hauteurs allant de R+1+combles à R+6. Sans parler de forme urbaine ou de typologie de logements, le projet devra s’insérer dans le tissu urbain et paysager existant. De plus, 500 demandes de logements locatifs issues de Lambersartois sont recensées à ce jour. Ce projet contribue à apporter une réponse à ces besoins ainsi qu’au primo accédants.

2_Présentation par l’architecte du projet du cadre réglementaire dans lequel le projet doit s’inscrire notamment au regard du PLU (cf. document de présentation)

A ce stade, l’architecte confirme qu’il n’a pas encore esquissé de projet et que c’est une démarche inédite pour lui. Le PLU permet de construire jusqu’à une hauteur de 19m et dans un bande de profondeur de 25m depuis l’avenue. La règle liée au stationnement vient également fortement contraindre la densité possible sur le site de projet.

Echanges avec la salle suite à ce 2nd temps de présentation

Q6 : Quid de la terme verte et bleue qui n’est pas reprise dans le cadre réglementaire présenté ? il est important de conserver un maximum d’arbres y compris les arbres malades ou morts qui accueillent également de la biodiversité ? est-il possible que la ville missionne un bureau d’étude pour obtenir une contre-expertise ?
R6 apportée par la ville : la qualité des arbres et de la biodiversité présentes sur le site est un enjeu fort et un invariant déjà identifié par la ville. Pour autant, la ville ne peut pas financer une contre-expertise et engager une telle dépense pour une opération privée. Libre aux habitants de la lancer si le propriétaire en est d’accord. Le promoteur préconise d’attendre la restitution de l’expert missionné par ses soins et insiste sur le fait que cette expertise est impartiale.

Q7 : Quid de la prise en compte des zones inondables et du fait que la voirie s’affaisse déjà sous le passage des camions ?
R7 apportée par la ville : le promoteur devra réaliser les études techniques nécessaires à la mise en œuvre de son projet. Le promoteur précise que des études techniques sont déjà en cours et seront

affinées au fur et à mesure de l'avancement du projet. Si des dégâts étaient occasionnés sur la voirie durant la phase chantier, le promoteur devra prendre en charge la remise en état.

Q8 : le site est dans un secteur patrimonial remarquable ? l'avis de l'ABF sera donc requis ? à quel stade est-il envisagé de le consulter ? de même, le site accueillait une ferme du 17ème siècle avec des douves, qu'en est-il de la consultation du service régional de l'archéologie ?
R8 apportée par la ville : l'ABF sera bien évidemment consulté avant même le dépôt des autorisations d'urbanisme et s'impose à tous. Le SRA sera également consulté. La ville précise toutefois que peu de projets sur la commune ont dû faire l'objet d'un diagnostic archéologique préventif.

Q9 : Le propriétaire a d'ores et déjà missionné un bureau d'études pour des sondages de sols ? jusqu'à quelle profondeur pourra descendre le projet et quels risques sur les constructions voisines ?
R9 apportée par le promoteur : FONDASOL a effectivement été missionné afin de poser dans un 1er temps un piézomètre sur le site et étudier ainsi la nappe phréatique. Des études géotechniques pour vérifier la portance et la qualité des sols seront menées dans un second temps.

Q10 : la problématique du stationnement est fondamentale, il est déjà compliqué de se garer dans la rue. L'opérateur a-t-il envisagé d'acquérir des places existantes à proximité pour réduire la création de parking sur le projet ?
R10 apportée par l'architecte : le projet devra répondre aux exigences du PLU en termes de place pour les logements et de places pour les visiteurs. L'objectif est de construire les places en sous-sol pour libérer plus d'espace vert en surface. Le promoteur précise également que la possibilité d'acquérir des places à l'extérieur du site n'est pas exclue si l'opportunité se présente. De même, la possibilité des créer des places d'autopartage est à étudier afin de réduire également le nombre de places exigibles au permis de construire.
NB : pour éclairer le débat, une carte de l'ADULM sur le taux de motorisation par ménage est jointe en annexe.

Q11 : Quand le dépôt de permis de construire et le démarrage des travaux sont-ils envisagés ? avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), comment la ville envisage-t 'elle de compenser ?
R11 apportée par la ville : l'expérience de démocratie participative réalisée sur d'autres sites montre que les permis sont généralement déposés environ 3 mois après la fin de la démarche. Ensuite, considérant les organismes à consulter et notamment l'ABF, le permis fera l'objet d'un délai d'instruction de 5 mois.
Sur la question du ZAN, ce sujet est traité à l'échelle métropolitaine. Toutefois, il existe des sites sur la commune qui sont imperméabilisés aujourd'hui à 100% et qui, du fait des projets de requalification à l'étude, comprendront demain une part importante d'espaces verts de pleine terre, comme le site des Briqueteries du Nord.

Q12 : Le quartier n'est pas propice à l'accueil de logements sociaux
R12 apportée par la ville : c'est une obligation préfectorale qui s'impose à la commune que d'exiger 40% de logements conventionnés sur les nouvelles opérations de logements. L'idée n'est pas de faire une opération 100% sociale. Nous souhaitons de la mixité sur l'ensemble des quartiers et favoriser le parcours résidentiel des ménages. Il est important de rappeler que 80% des habitants de la MEL peuvent prétendre à un logement social et qu'il y a 500 demandes de logements sur la commune issues de lambersartois.

Q13 : Quid des nuisances visuelles du projet sur les habitations riveraines ?

R13 apportée par la ville : le cahier des charges devra bien évidemment inclure un point de vigilance quant aux vues sur les jardins voisins et à l'ensoleillement. Un travail sur l'épannelage sera à réaliser.

Q14 : Quid des nuisances sonores et de la résonnance des nouvelles constructions ?
R14 apportée par la ville : le cahier des charges devra inclure également un point de vigilance sur ce sujet qui est trop souvent négligé.

Q15 : Le calendrier de la concertation est trop rapide. Il faut plus de temps pour construire un projet qui convienne à tous.
R15 apportée par la ville : l'objectif est de s'inscrire dans une dynamique de projet. Un calendrier trop dilaté serait contre-productif et risquerait de démobiliser les participants. Toutefois, la concertation ne s'arrête pas le 5 janvier ; des mises au point se poursuivront ensuite jusqu'au dépôt du PC.

Q16 : Pour fournir son offre de prix, le promoteur a nécessairement réalisé une étude de capacité pour vérifier la rentabilité de son offre. Il serait opportun de la transmettre à tous afin de mettre tout le monde sur un pied d'égalité et par respect pour les participants. Les marges de manœuvre sont faibles et limitent le champ de la concertation.
R16 apportée par le promoteur: La démarche proposée est sincère et transparente. Nous avons déjà l'expérience d'une concertation sur Lambersart où nous avons payé 2 fois l'architecte : une au début et l'autre au moment du rendu suite à la concertation et au cahier des charges. Cette fois ci, l'architecte n'a pas encore réalisé d'esquisse. Il le fera après la réunion du 30 novembre prochain.
Une opportunité foncière s'est présentée à nous et notre connaissance du marché Lambersartois nous a permis de proposer une offre que le propriétaire a acceptée. Nous prenons un risque sur cette opération. La programmation n'étant pas arrêtée (typologie des logements, population à accueillir, taille des logements, services et commerces éventuels, gestion du stationnement, prise en compte de la biodiversité,…), il est impossible de communiquer une surface de plancher ou un nombre de logements escomptés.

CONCLUSION :
Les principaux enjeux identifiés à ce stade portent sur :
- Préservation de la biodiversité
- Stationnement et accessibilité
- Programmation - mixité fonctionnelle et sociale
- Hauteurs, vues et ensoleillement
- Forme urbaine

Pour rappel, une visite de site est prévue le samedi 19 novembre sur inscription.
Des permanences sont également organisées sur rendez-vous au Castel Saint Gérard les 21, 23 et 26 novembre. Elles permettront de nourrir les ateliers du 30 novembre.
Lors de la réunion plénière du 30 novembre prochain, nous travaillerons en ateliers afin d'élaborer le cahier des charges qui sera ensuite transmis à l'architecte. L'objectif sera de définir des priorités sur chacun des enjeux identifiés du projet.

METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE

La motorisation des ménages en 2016

Nombre de véhicules par ménage*

- de 0,25 à 0,85
- de 0,85 à 1
- de 1 à 1,15
- de 1,15 à 1,30
- de 1,30 à 1.50
- plus de 1,50

- Périmètres de valorisation (PVALT)
- Frontière franco-belge
- Limites départementales et provinciales (cas de la Belgique)
- Commune hors-métropole
- Limite communale (métropole**)

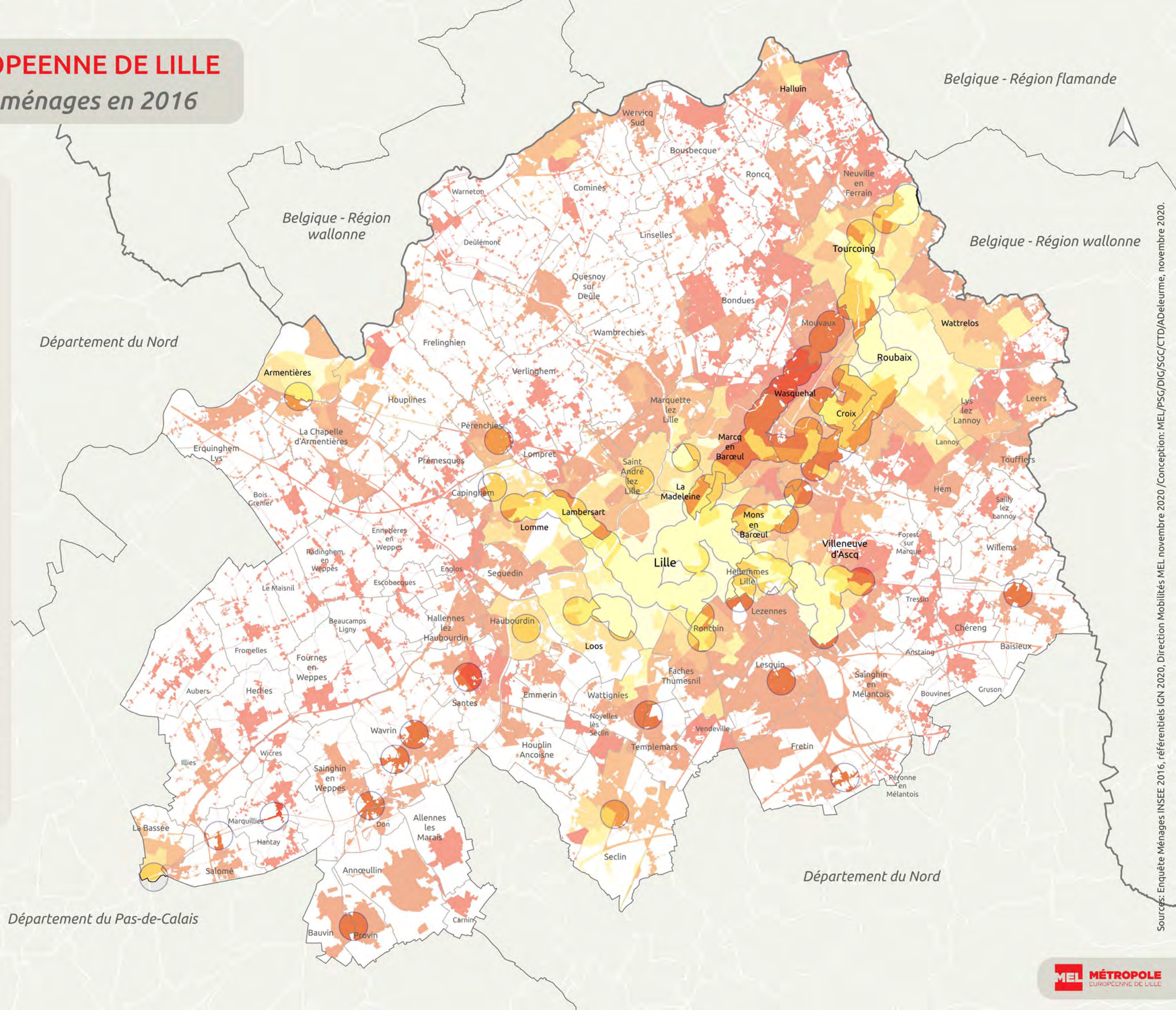
Typologie des noms de communes :

Lille	de plus 150 000 hab.
Roubaix	de 50 à 100 000 hab.
Wattrelos	de 20 000 à 50 000 hab.
Comines	de 2 000 à 20 000 hab.
Hantay	de moins de 2 000 hab.

*Données issues de l'enquête Ménages de l'INSEE 2016. Les calculs statistiques sont rapportés à l'entité géographique : l'IRIS (version 2014) de l'INSEE. Pour les dix nouvelles communes, les données de motorisation sont issues de l'année 2017.

** La Métropole Européenne de Lille regroupe aujourd'hui 95 communes. Au 1/1/2017, les cinq communes de la C.C Weppes rejoignent la métropole. Le 14/3/2020, les cinq communes de l'ex-C.C Haute-Deûle intègrent à leur tour la collectivité.

Note: La population communale est calculée selon les données INSEE 2020 (année de référence 2017).



0 2 4 km

Sources: Enquête Ménages INSEE 2016, référentiels IGN 2020, Direction Mobilités MEL novembre 2020 /Conception: MEL/PSG/DIG/SGC/CTD/ADeleurme, novembre 2020.

MEL MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE