

LAMBERSART

Projet immobilier BONTE

Construction de 350 appartements et HLM sur le dernier grand espace vert de la ville

www.preservonslammersart.fr

OAP Projet urbain Lambersart Bonte, PLU3 arrêté au conseil métropolitain du 10 février 2023



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est complémentaire au règlement de la zone. La demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec cette OAP et être conforme avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme.



Contexte

Le site se développe sur les délaissés de l'ancien tracé de la liaison intercommunale nord-ouest (LINO), sur le terrain des ex-eaux du nord, l'emprise du LIDL et sur des terrains non bâtis. Le site, d'une surface d'environ 9 hectares, est délimité par la voie ferrée à l'ouest ; Il voisine plusieurs ensembles résidentiels et équipements adressés rue de la Carnoy et est accessible par la rue Auguste Bonte au sud et par l'avenue de l'Hippodrome et le chemin de Lompret au nord.

Le site 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 et une aire de loisir équipée d'un skate-park.

Objectifs poursuivis

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Rechercher une qualité optimale d'insertion au sein des tissus existants
- Mettre en place les conditions de déplacements doux et piétons confortables et faciles
- Diversifier l'offre nouvelle de logements afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone

Modalités d'aménagement d'ensemble

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Conditions de desserte et d'équipement de la zone

Réseau d'eau potable

Les dispositions des règlements (règlement du service public de distribution de l'eau potable, règlement département de défense extérieure contre l'Incendie du département du Nord...) et des prescriptions techniques de la MEL en vigueur s'appliquent.

Réseau d'assainissement et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de l'aménagement doit être conforme aux prescriptions du PLU et s'inscrire dans les principes d'une gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Il est rappelé que la Métropole Européenne de Lille n'a pas l'obligation d'accepter les eaux pluviales

dans son réseau public d'assainissement. Aussi, les aménagements de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour optimiser l'infiltration à son maximum, viser la transparence hydraulique de l'aménagement et tendre vers le « zéro rejet » vers le réseau d'assainissement en gérant l'eau en surface au plus près de l'endroit où tombe la goutte d'eau, en privilégiant les solutions de gestion fondées sur la nature et alternatives aux solutions d'assainissement traditionnelles telles que les noues, revêtements poreux, tranchées drainantes, fosses d'arbres, jardin de pluie...

Les opérations de réhabilitation sont également des opportunités pour améliorer la gestion des eaux pluviales et déconnecter les surfaces imperméabilisées existantes du réseau d'assainissement, elles doivent donc s'inscrire dans les mêmes principes de gestion et de conception.

Voiries et accès

Desserte du site

Le site est desservi :

- au sud par la rue Auguste Bonte et le prolongement de voirie prévu afin de desservir le site,
- au nord par le chemin de Lompret bordant l'avenue de l'Hippodrome, par une voie verte

Accès au site

L'accès au site se fait conformément au schéma d'aménagement d'ensemble :

- au sud par la rue Auguste Bonte prolongée ; la future voirie sera située le long de la voie ferrée
- au nord par le chemin de Lompret, via une circulation douce ;
- A l'est, accès modes doux recommandés, en continuité des rues Evrard de Frioul et Allée de la ferme Lelong

Les aménagements proposés doivent rendre lisibles les accès piéton et cyclable afin qu'ils soient le plus aisés possible, sécurisés et confortables.

Trame viaire

La trame viaire du site s'organise conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Des emprises sont préservées en prévision de la création d'un tunnel sous la voie ferrée et de la connexion avec Avenue du Président Kennedy à l'ouest.

Stationnement

Modalités de réalisation

Les stationnements privés sont assurés sur les parcelles.

Traitement paysager des espaces de stationnement

Les stationnements aménagés sur les parcelles et sur les espaces publics, par poche ou en bordure des voies sont paysagés pour diminuer leur impact visuel.

Transports en commun

L'extrémité sud du site est à moins de 300 m de la station de métro Pont supérieur (Ligne 2) sur l'avenue de Dunkerque.

Le projet contribue à valoriser la bonne accessibilité, à pied et à vélo, aux transports publics.

Programmation

Objectifs d'optimisation foncière

Le programme prévoit la réalisation de 350 logements maximum (collectifs et individuels), de commerces et d'équipements.

Mixité sociale

Répartition diversifiée de l'offre

Dans tous programmes de logements familiaux :

- 35% minimum de la surface de plancher sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI),
- 15% de la surface de plancher sera affecté à des logements intermédiaires (10% d'accession sociale de type BRS et 5% PLS).

Le total des logements comportant au moins trois pièces principales atteindra 60% minimum de l'ensemble des logements, et le total des logements comportant au moins quatre pièces principales atteindra 20 % minimum de l'ensemble des logements.

Répartition des types de logements locatifs sociaux

Type	Nombre / %
PLUS	Au maximum 70% du total de LLS
PLAI	Au minimum 30% du total de LLS
Total	100%

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Travailler l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche

L'opération prise dans sa globalité doit être conçue de manière à se greffer sur le tissu urbain existant en portant une attention particulière sur le choix d'implantation et de volumétrie des constructions.

Le projet intègre le maintien de franges paysagées en rive des parcelles voisines, à l'est et à l'ouest.

Principes de composition urbaine du projet

Une gradation en densité et hauteur de logements prenant en compte l'existant est recommandée



Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Préserver et valoriser les éléments d'intérêt urbains, architecturaux ou paysagers

Les arbres du site seront préservés, notamment les cinq arbres remarquables repris au schéma d'aménagement, ainsi que le bois privé au centre du projet, d'une surface d'environ 1 hectare.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les plantations, sur les domaines privés et publics, participent à part entière à l'enrichissement du patrimoine végétal du site mais également de la commune. Les végétaux sont choisis parmi les essences locales et adaptées aux différentes situations présentes sur le site (voirie, noues).



Adaptation et transition énergétiques et environnementales

Participation à la trame verte et bleue

Le projet a pour objectif de créer un milieu favorable au respect des données environnementales :

- du site en fabriquant une continuité végétale,
- réduction de la consommation en eau par le choix de végétaux adaptés.

Le choix des plantations se fait dans une gamme de végétaux indigènes adaptés à la région, ne nécessitant que très peu d'entretien et plantés en faible section pour une meilleure reprise et adaptation aux conditions de sol et climat.

Le site est susceptible d'accueillir des espèces exotiques envahissantes, à large capacité de dispersion et pouvant porter atteinte à la biodiversité locale. Il est recommandé d'adopter un protocole spécifique de destruction de l'espèce exotique envahissante et d'éviter sa propagation.



Prévention des risques et nuisances



Le projet tient compte des nuisances acoustiques dues à la proximité de la voie SNCF, supposant la mise en œuvre de dispositifs de préservation acoustique spécifiques.

