

ville de Feignies

NORD

7000 habitants / 7000 emplois
une problématique de croissance

Ce document est strictement confidentiel. Il ne peut être communiqué à un tiers ni utilisé par lui de quelque façon que ce soit sans l'autorisation expresse du propriétaire ci-avant désigné.

7.000 HABITANTS/7.000 EMPLOIS :
UNE PROBLEMATIQUE DE CROISSANCE

La situation de l'emploi au 12 Décembre 1979 était bien connue, grâce au registre des élections prud'homales. Compte tenu des évolutions survenues, on peut estimer que la situation à la fin de 1981 est la suivante :

Usines Chaussou à GREVAUX-LES-GUIDES.....	3000 emplois
dont 60 % sont fiscalement rattachés à FEIGNIES.....	1800 emplois
Acieries Sambre et Meuse.....	1900 emplois
Fruechauf.....	460 emplois
Villeroy et Boch.....	400 emplois
Carbonisation céramique.....	160 emplois
Fourmaintraux.....	150 emplois
SNCF.....	105 emplois
Autres emplois industriels et commerciaux (salariés)..	800 emplois
Emplois publics (estimation ORGECO - Mai 78).....	200 emplois
Agriculture.....	100 emplois
Autres (travailleurs indépendants non agriculteurs et non employeurs).....	100 emplois
TOTAL.....	<u>6175 emplois</u>

La population est estimée, en Janvier 1981, à 7150 habitants, stable depuis 1975. Elle comportait alors 2690 actifs.

La majorité des emplois localisés à FEIGNIES est donc occupée par des travailleurs résidant à l'extérieur de la Commune.

Ce déséquilibre emplois/habitat amène la Municipalité à envisager un développement important de la Commune. Celui-ci pose grossièrement quatre questions :

- Combien de logements faut-il construire ?
- A quel rythme faut-il les construire ?
- Où faut-il les construire ?
- Comment faut-il les construire ?. Avec quels équipements ?.

En d'autres termes, il s'agit :

- de fixer un objectif quantitatif échelonné dans le temps,
- de localiser l'urbanisation nouvelle (logements et équipements) et donc de définir une structure urbaine,
- de résoudre les problèmes de forme urbaine et de paysage.

Il est clair que les réponses à apporter à ces questions ne sauraient être indépendantes. La réflexion doit donc se dérouler en plusieurs étapes. Elaboré à l'issue d'un premier tour d'horizon, ce document donne un coup de projecteur sur les différents problèmes et vise, en fait, à poser des questions plus précises. Il devrait permettre d'engager une réflexion plus approfondie sur l'avenir de FEIGNIES.

Seront abordés successivement :

- les programmes engagés
- la demande en logements, quantitativement et qualitativement
- les problèmes de rythme de croissance (finances communales, équilibre sociologique)
- les capacités d'accueil immédiatement disponibles : foncier, infrastructure, les équipements de superstructure
- les capacités disponibles à plus long terme
- les problèmes de seuil
- les problèmes de structure urbaine.



FEIGNIES:

LOGEMENTS	PROGRAMMÉS
	1982
	1983

I - LES PROGRAMMES ENGAGES : LA CROISSANCE DE
FEIGNIES DANS LES DEUX ANS A VENIR

Face à une forte demande en logement social et au retard pris par la Municipalité précédente, la Municipalité a d'ores et déjà engagé un certain nombre d'opérations. Il s'agit de :

- 1°) 71 logements/locatif individuel - Rue Salengro - HLM Nord
Début des travaux - Octobre 81
- 2°) 120 logements/locatif individuel et collectif
1.500 m2 de surface commerciale
Un hôtel restaurant. ZAC Centre. SA H.L.M. Pas-de-Calais
Début des travaux - Mars 82
- 3°) 44 logements pour personnes âgées + foyer restaurant
dans l'îlot de la Mairie. SA HLM Pas-de-Calais
Début des travaux - Mars 82
- 4°) 39 logements/locatif collectif
Quartier de la Gare (près de la Cité SNCF qui sera réhabilitée)
SA H.L.M. Pas-de-Calais
Début des travaux - Mars 82
- 5°) 20 logements/locatif individuel
au lieu-dit "La Croix de Pierre"
Rue Léon-Blum. SA HLM Pas-de-Calais
Début des travaux - Mars 82
- 6°) 12 logements/accession individuel
Rue François Wart (terrains Fourmaintraux). C.I.L.
Début des travaux en 82
- 7°) 120 logements/locatif (2/3) et accession 1/3
La Rosière (en complément du complexe sportif)
HLM Pas-de-Calais et C.I.L.
1ère tranche en 82
- 8°) 50 logements/35 accession individuel + 15 locatif collectif
"Opération Village". Rue Louise Paré. C.I.L.
Démarrage des travaux en 83.

Ce sont donc 476 logements sociaux qui seront construits d'ici fin 1983.

Cette dynamique de développement a un effet d'entraînement sur la construction individuelle d'initiative privée : un grand nombre de demandes de permis de construire a été déposé. On peut estimer à une centaine le nombre de logements qui viendront s'ajouter aux opérations programmées.

1.850 nouveaux habitants viendraient ainsi s'installer à FEIGNIES dans les 2 années à venir. La population avoisinerait les 9.000 habitants à la fin de 1983.

Une phase de croissance est donc engagée. Elle pose en elle-même un certain nombre de questions qui seront abordées dans la suite du document. Celui-ci est cependant et avant tout une interrogation à plus long terme sur ce qui peut-être la phase suivante du développement.

II - LA DEMANDE EN LOGEMENTS

- 1°) Il est clair que les logements programmés n'auront aucune difficulté à trouver preneurs. En effet :
 - . 155 demandes de logement social n'ont pas été satisfaites en 1980,
 - . la question du logement est très souvent évoquée lors des permanences des élus,
 - . les programmes actuellement en cours à MAUBEUGE sont de nature différente : restructuration du centre,
 - . le programme de résidence pour personnes âgées, alors qu'il n'est pas encore entamé, a déjà enregistré 200 demandes pour 44 places,
 - . enfin, les promoteurs eux-mêmes sont très demandeurs : la concurrence joue à plein.

Si l'on conçoit aisément qu'une autre vague de logements puisse suivre, il reste difficile d'apprécier son ampleur. Il importe de se poser le problème de la compatibilité des programmes à moyen terme de la Vallée de la Sambre avec ceux que FEIGNIES envisage, et éventuellement de faire valoir au sein du Syndicat Intercommunal l'intérêt particulier et prioritaire d'un développement de la Ville.

- 2°) Dans le logement social, c'est la demande en locatif qui est de très loin dominante : au fichier central d'Avesnes/Helpe figuraient pour FEIGNIES en 1980, 177 demandes en locatif, contre 12 en accession à la propriété.

La priorité au locatif est présente dans le programme engagé : 389 logements locatifs pour 87 en accession.

Plus qualitativement, c'est très nettement le logement individuel ou "individualisé" (logement intermédiaire) qui est recherché.

Le bâtiment collectif le plus notable à FEIGNIES - et presque le seul - est la barre de la Rue A. Dubois. Elle jouit d'une image défavorable. Par contre, le programme de logements intermédiaires récemment livré a été très bien accueilli.

III - RYTHME DE DEVELOPPEMENT ET
EQUILIBRE SOCIOLOGIQUE

Les finances communales devraient pouvoir supporter un développement soutenu : la pression fiscale locale est très faible, et d'ailleurs en diminution en ce qui concerne la taxe d'habitation.

La population attendue dans les cinq cents logements à venir dans les deux ans ne devrait pas poser de problèmes d'intégration majeurs : l'offre de locatif devrait attirer avant tout les familles dont un membre travaille déjà dans la Commune, ou des familles originaires de FEIGNIES parties loger à MAUBEUGE. On remarque cependant dans les demandes exprimées, une forte proportion de ménages étrangers. Quelques problèmes de cohabitation se posent aujourd'hui, notamment dans l'immeuble collectif Rue A. Dubois. Celle-ci devrait être grandement facilitée dans de l'habitat individuel permettant une politique d'attribution plus nuancée. Enfin, aucun programme de haut standing, comme celui qui avait été envisagé par la Municipalité précédente à la Rosière, ne devrait modifier le caractère ouvrier de la population de FEIGNIES.

La répartition par âges pourrait par contre être affectée : en 1975, bien qu'en cours de vieillissement, la population de FEIGNIES restait nettement plus jeune que la moyenne nationale; ce caractère devrait se renforcer, avec un impact à apprécier sur les besoins en matière d'équipement scolaire.

IV - LES CAPACITES D'ACCUEIL DISPONIBLES
IMMEDIATEMENT;
LE PROBLEME DES EQUIPEMENTS

- 1°) Etat du foncier

Les zones constructibles au P.O.S. sont vastes. 82 ha y sont encore disponibles. Elles pourraient accueillir un maximum théorique de 2.500 logements, soit plus qu'il n'en existe aujourd'hui (cf. rapport de présentation du P.O.S.). Mais ces terrains ne sont réellement disponibles qu'après acquisition par les constructeurs : la ville ne possède pas de réserve foncière urbanisable significative.

L'acquisition de terrain dans les zones constructibles n'est pas toujours aisée. La spéculation foncière est peu présente à FEIGNIES: les prix restent plus bas qu'ailleurs. C'est l'activité agricole qui entre en conflit avec l'urbanisation. Ce phénomène est général dans le Nord : les agriculteurs, qui cultivent depuis des siècles ces terres riches, répugnent à les céder. La réalisation de la ZAC de la Rosière a ainsi été bloquée pendant de longues années. Cependant, malgré des négociations parfois difficiles, les procédures amiables restent dominantes.

- 2°) Infrastructure

Le réseau viaire de la Ville, s'il est déjà très développé, n'est que très peu assaini.

La situation à cet égard, est particulièrement délicate à FEIGNIES : le site est complexe et étendu, les perspectives d'urbanisation sont importantes; deux acteurs sont en présence : le SIBS et la Commune qui réalise elle-même une partie des travaux; enfin, il faudra à plus ou moins longue échéance traiter les rejets. Sachant que l'assainissement est le domaine de l'aménagement le plus deshérité en matière d'études, alors que des investissements importants sont en jeu, il est évident que FEIGNIES a beaucoup à gagner à établir une programmation cohérente de son assainissement.

Les services techniques pourraient l'assurer en dirigeant l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement intégrant les projets de développement.

- 3°) Les équipements de superstructure

a) Equipements scolaires : primaire et maternelle

A l'exception de la maternelle du quartier de la Gare, les équipements existants sont saturés. Face à cette situation, la Municipalité a prévu un premier programme d'opération "tiroir" : une maternelle sera déménagée dans des locaux neufs dont la localisation n'est pas encore déterminée. Les bâtiments libérés accueilleront un groupe primaire. En complément, l'agrandissement d'une école existante est en cours.

Mais les seuls besoins à court terme semblent demander des mesures plus importantes : les 550 logements à construire dans les deux ans, compte tenu de la population attendue, amèneraient au moins :

0,35 élève par logement en maternelle, et,
0,55 élève par logement en primaire, soit :
190 élèves en maternelle,
300 élèves en primaire.

Cette population scolaire nouvelle remplirait donc à elle seule : 6 classes de maternelle à 32 élèves par classe, et 10 classes de primaire, à 30 élèves par classe (ou 12 classes de primaire à 25 élèves par classe).

Un programme d'équipements scolaires, équivalent à la construction d'un groupe scolaire moyen est donc à envisager très rapidement.

Une seconde tranche de logements de même importance créerait évidemment des besoins équivalents; ce seraient alors 12 classes de maternelle et plus d'une vingtaine de classes primaires dont la construction devrait être assurée.

Une programmation à deux vitesses doit donc être élaborée, en fonction:

- . d'un inventaire détaillé de l'existant et de ses réserves et possibilités d'agrandissement,
- . d'une estimation plus précise du nombre d'enfants à attendre,
- . de la localisation et de l'importance des deux phases d'urbanisation.

b) Equipements scolaires : secondaire

La situation apparaît comme moins tendue dans l'enseignement secondaire que dans l'enseignement primaire : 150 places sont disponibles au C.E.S.

Les 550 logements nouveaux devraient cependant amener 240 nouveaux élèves dans le secondaire : le C.E.S. sera plus que saturé dans deux ans. La poursuite d'un développement soutenu par la suite pose donc le problème de son agrandissement ou de la construction d'un nouveau C.E.S.

- l'agrandissement, par une nouvelle tranche de 300 places (passage d'un C.E.S. 600 à un C.E.S. 900) permettrait d'accueillir 200 élèves en sus des 240 déjà attendus, et donc une deuxième vague de programmes d'un peu moins de 500 logements.
- la construction d'un deuxième C.E.S. 600 répondrait à des besoins beaucoup plus importants : il ne serait rentabilisé que par la construction d'environ 1.100 logements au-delà des 550 programmés.
- Une troisième solution est envisageable, compte tenu des coûts d'entretien très élevés du bâtiment actuel : la construction d'un C.E.S. neuf destiné à remplacer le C.E.S. actuel.

c) Equipements sportifs

Le complexe sportif programmé à la Rosière, s'ajoutant aux terrains existants, et permettant la pratique de sports nombreux devrait satisfaire largement les besoins de 10.000 habitants. Un projet de piscine a été examiné et abandonné face à la lourdeur des coûts d'exploitation.

La pratique de la natation est cependant possible pour les habitants de FEIGNIES dans les piscines relativement proches de MAUBEUGE, LOUVROIL.. utilisées notamment par les scolaires. Il ne semble donc pas qu'un projet d'équipement sportif important soit à envisager dans les prochaines années.

d) Equipements sanitaires et socio-éducatifs

Après l'inauguration de la PMI, l'acquisition d'un bâtiment devant accueillir une bibliothèque et la programmation d'un foyer restaurant pour personnes âgées, l'équipe municipale a entamé une réflexion sur les possibilités de création d'une base de loisirs susceptible d'accueillir les centres aérés.

Aucun équipement ne résoud pour l'instant les problèmes de garde d'enfants.

Compte tenu de l'arrivée d'une population jeune, c'est dans ce domaine que des besoins devraient se faire le plus sentir. La construction d'une crèche pourrait donc être envisagée.

Enfin, la question d'un équipement destiné aux jeunes (maison de jeunes, ou similaire), doit être posée, en se gardant bien de toute démarche normative en ce domaine.

e) Equipements commerciaux

La surface commerciale existante a été estimée à 2.000 m² dans le rapport de présentation du P.O.S. 1.500 m² seront bientôt construits dans la Z.A.C. Centre. Ces 3.500 m², compte tenu de la présence d'hyper-marchés dans la Vallée de la Sambre, devraient répondre aux besoins courants de 10.000 habitants. La poursuite de la croissance de FEIGNIES devrait rendre opportun un complément d'équipement commercial : un développement des commerces anomaux et une plus vive concurrence entre les commerces banaux profiteraient à tous les habitants. La façon dont s'opèrera la commercialisation des 1.500 m² à venir sera un élément important à prendre en compte.

V - LES CAPACITES D'ACCUEIL EN RESERVE

La commune de FEIGNIES a un territoire très vaste (1.876 ha). Il serait cependant illusoire de considérer sa totalité comme urbanisable, dans la mesure où l'activité agricole, grosse consommatrice de terrains, défend son espace avec vigueur. Une ferme opposition s'est manifestée face aux modifications de classement de zones agricoles proposées par la Mairie.

A moyen terme, c'est donc à l'intérieur même des zones vouées à l'urbanisation que des ressources foncières peuvent être trouvées. En particulier, la zone INA du P.O.S. en vigueur a un C.O.S. très faible : 0,2. Ne peuvent aujourd'hui y être construits que des logements individuels sur grandes parcelles (18 logements à l'hectare). La proximité du centre justifierait une densification - toute relative - de cette zone.

Remarquons par ailleurs que c'est dans cette zone que se trouvent les seuls terrains constructibles de la commune nécessitant une viabilisation primaire et secondaire.

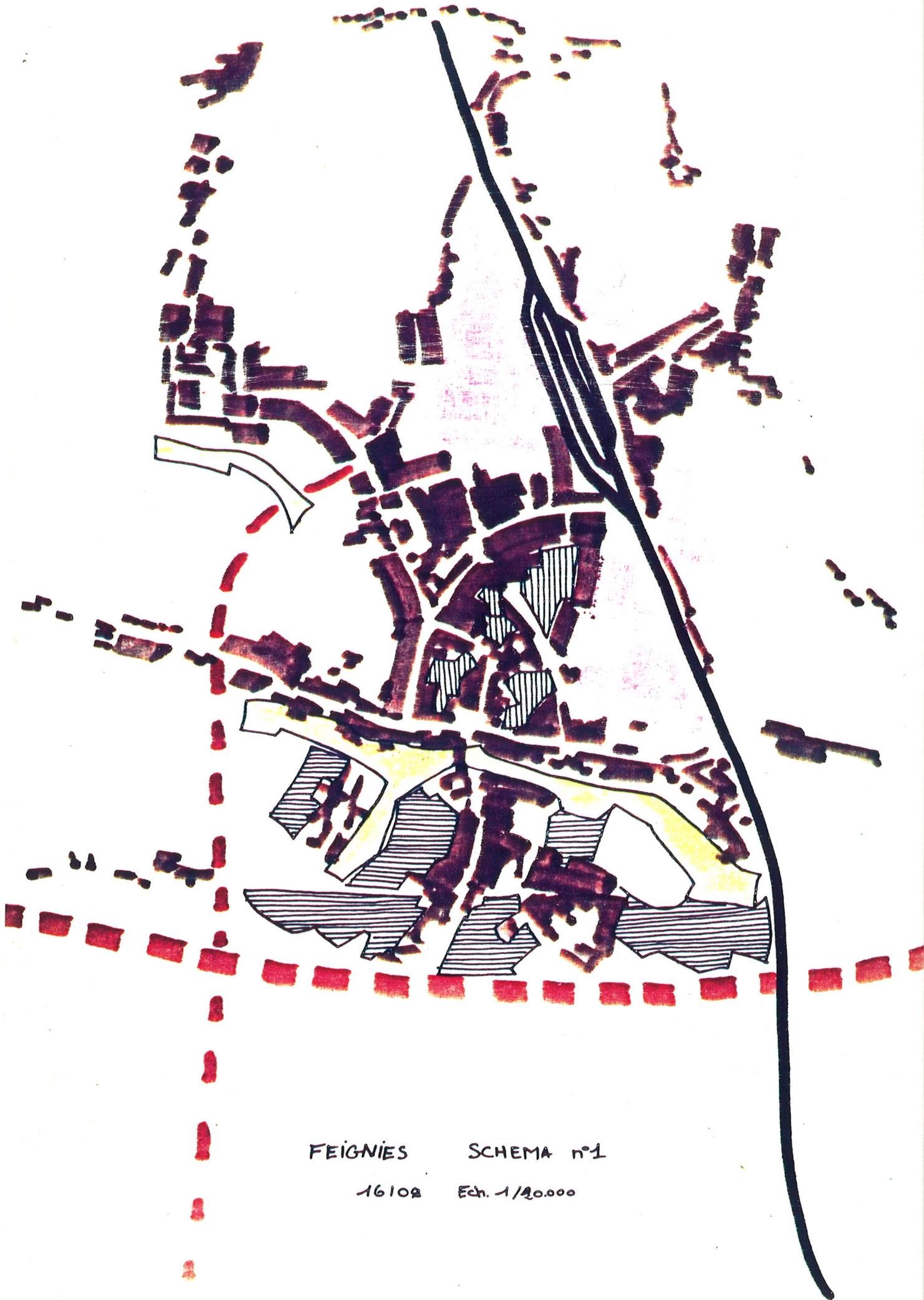
VI - EFFETS DE SEUIL

Le tour d'horizon effectué ci-dessus laisse apparaître deux seuils :

- le premier est lié à la saturation du C.E.S., qui interviendra avant même la réalisation des 500 logements prévus dans les deux ans à venir. On a vu qu'un C.E.S. 900 serait justifié pour une deuxième tranche de moins de 500 logements. Le seuil peut être adouci en cas de reconstruction du C.E.S. actuel : une reconstruction par tranche pourrait permettre plus de souplesse.
- le second, s'il n'a pas la forme d'un seuil de population, introduit bien une discontinuité dans le développement : il est lié à l'aménagement de la zone INA. L'équilibre financier d'une opération nécessitant un investissement de voirie ne peut être trouvé que pour un nombre de logements important. Ajouté au fait qu'une relative densité est a priori souhaitable à proximité du centre, la "mise en route" de la zone n'apparaît comme vraisemblablement envisageable que pour plusieurs centaines de logements.

VII - PROBLEMES DE STRUCTURE

Les 3 schémas commentés qui suivent ne sont pas des propositions, mais des outils permettant de clarifier les possibilités et les enjeux du développement de FEIGNIES. Ils ne font qu'évoquer sommairement 3 partis d'aménagement contrastés.



FEIGNIES SCHEMA n°1

16108 Ech. 1/20.000

SCHEMA N° 1 :

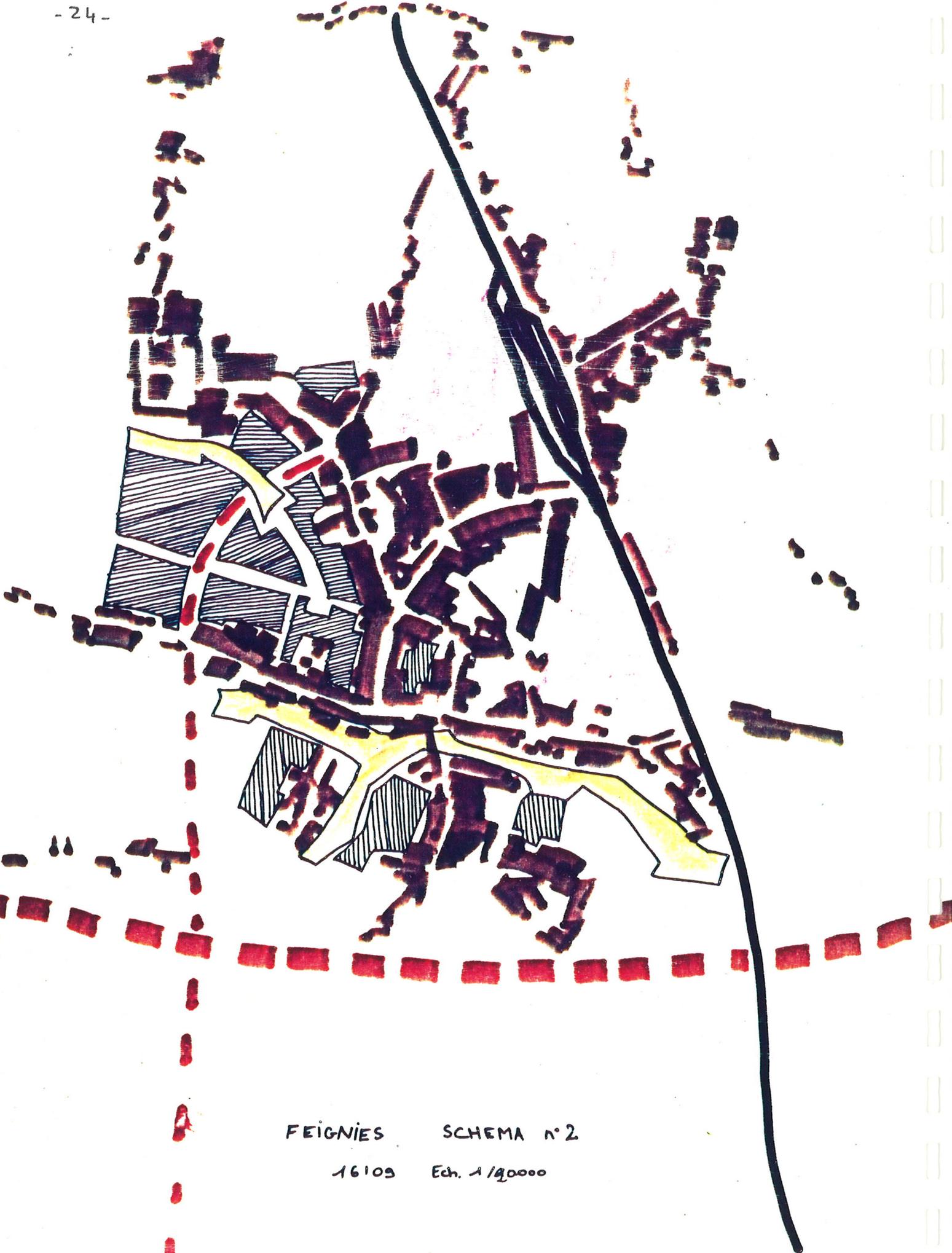
Le développement est organisé dans l'optique du P.O.S. élaboré au début des années 70.

Celui-ci prévoyait avant tout de densifier la commune, dans sa partie "délimitée par le tracé de la voie express dédoublement de la RN 49, la ligne de chemin de fer et la pénétrante Nord-Sud", et particulièrement "entre la future autoroute Est-Ouest et le CD 105"; c'est ce parti qu'illustre le schéma.

La zone nouvellement urbanisée, au Sud du CD 105, accueillerait, compte tenu de la "coulée verte" de la Flamène et de la Marlière, de l'équipement sportif actuellement prévu et des densités prévues au P.O.S. (35 logements/ha) un peu plus de 700 logements. Le centre actuel serait densifié par près de 300 logements. En y ajoutant les constructions d'initiative individuelle sur les terrains autorisés, c'est plus de 1000 logements qui seraient construits, faisant dépasser à FEIGNIES le cap des 10.000 habitants. Le développement de la ville se poursuivrait vers le Nord-Ouest par l'urbanisation de la zone INA.

Une telle structure appelle les remarques suivantes :

- la concentration et la densité (qui suppose vraisemblablement une dominante de logements collectifs ou intermédiaires) sont économes en infrastructure.
- la fragmentation en une dizaine d'opérations relativement dispersées peut éviter aux réalisations nouvelles d'apparaître comme des corps étrangers.
- un "recentrage" de l'agglomération est effectué : la place de la Mairie se trouve au centre d'un noyau dur constitué en grande partie de quartiers neufs au Sud.
- la situation périphérique des écarts et des quartiers de la gare et Arthur Dubois se trouve renforcée d'autant.
- le développement est limité au Sud par le tracé de l'autoroute Calais-Charleroi. Les très faibles probabilités de réalisation de cette voie, à court et moyen terme tendent à ne pas faire craindre les problèmes de nuisances phoniques que poserait le voisinage logements/autoroute. Mais l'urbanisation complète de cette zone risque de créer à long terme une situation délicate, alors que FEIGNIES offre des sites plus prometteurs qu'un bord d'autoroute potentiel.



FEIGNIES SCHEMA n°2

16109 Ech. 1/40000

SCHEMA N° 2 :

S'affranchissant des contraintes du P.O.S., le schéma n° 2 illustre une possibilité de croissance basée essentiellement sur la construction d'un "quartier neuf", localisé sur l'actuelle zone INA, complété par l'aménagement des parcelles immédiatement au Sud de la "coulée verte".

La superficie ainsi urbanisée permettrait d'accueillir largement plus de 1.000 logements avec des densités plus faibles que dans le schéma n° 1, et le développement postérieur suivant le même schéma ne rencontrerait pas d'obstacle physique.

Une telle structure appelle les remarques suivantes :

- la position de la zone INA dans l'agglomération, au voisinage du centre actuel, et sa superficie permettent un aménagement nuancé : renforcement du centre dans la partie Sud-Est par des équipements (commerciaux en particulier) et une densité plus importante (petits collectifs ?). Densité décroissante vers l'Ouest (individuels, au contact de l'espace naturel et proches du centre).
- si la situation du quartier de la gare reste périphérique, l'extension récente rue Arthur Dubois se trouve beaucoup plus intégrée à l'agglomération.
- l'importance de la zone aménagée nécessite un investissement en infrastructures vraisemblablement supérieur à celui du schéma précédent et moins facilement étalable dans le temps.
- les rapports entre urbanisation nouvelle/urbanisation ancienne, de par l'importance de la zone INA, peuvent se révéler délicats.



FEIGNIES SCHEMA n°3

16109 Ech. 1/20.000

SCHEMA N° 3 :

Bien que compatible avec le règlement du P.O.S. actuel, le schéma n° 3 est contraire à son esprit. Il décrit une "croissance diluée", le long des voies conformément au zonage UCB. Le parti est illustré de façon nettement caricaturale, mais d'autant plus instructive.

De petites opérations (logements individuels ou intermédiaires) s'implantent le long des rues A. Dubois et du CD 159 formant une couronne continue joignant le quartier de la gare au quartier Nord-Est. La surface disponible est considérable, et des logements nombreux peuvent trouver place.

Les principales remarques sont les suivantes :

- les quartiers A. Dubois et de la gare sont intégrés à la structure urbaine. Ils sont même des noyaux denses de cette couronne et peuvent être des pôles d'équipements publics ou commerciaux.
- la ville garde un caractère très vert : le maintien de la zone agricole centrale NC permet à tous les logements de bénéficier d'un cadre naturel qui peut être apprécié par de nombreux habitants.
- les coûts d'infrastructures ne sont pas nécessairement élevés : les rues autour desquelles se développe l'urbanisation sont ou seront tôt ou tard assainies de toute façon.
- la distance aux équipements est cependant assez importante : si des équipements scolaires primaires et même secondaires peuvent venir se placer dans la couronne, la mairie est à 2,5 km des logements les plus éloignés.

Ce mode de croissance est actuellement à l'oeuvre à FEIGNIES : de nombreuses maisons individuelles "poussent" en zone Ucb, notamment sur l'anneau envisagé sur le schéma, mais aussi le long de la rue de Keyworth (ancienne rue de Malplaquet). Le même phénomène se manifeste - avec une densité moindre - dans les zones NB rue des Lanières et chemin des Guides. Ce développement linéaire d'initiative individuelle est un cas typique de rurbanité : habitat individuel en paysage rural occupé par des urbains. Le contexte de croissance de la ville, le faible prix des terrains et le niveau des impôts locaux assurent la poursuite de la dynamique actuelle. Quelle doit-être l'attitude de la municipalité : laisser-faire et équiper après-coup là où la densité sera la plus forte ? Ou s'efforcer d'orienter et de localiser cette croissance sur un axe préférentiel, par exemple en anticipant l'équipement en infrastructure selon un modèle adapté à la forme urbaine recherchée ? Il peut-être envisageable de compléter cette action par l'implantation d'une ou deux opérations de logement social sur l'axe choisi, pour éviter les risques de ségrégation. Mais une telle action est-elle compatible avec l'engagement d'un autre processus de développement, notamment celui de la zone INA ?

CONCLUSION

A l'issue de ce premier balayage, 4 axes de réflexion réclament un approfondissement tout particulier :

- Infrastructure/assainissement : état actuel, programmation SIBS/commune et compatibilité avec les projets d'urbanisation.
- Equipement scolaire, programmation, localisation.
- Zone INA : appréciation de la demande au-delà des 500 logements programmés, affinement des problèmes de seuil ; modes de structuration de la zone envisageables.
- Croissance spontanée : évaluation plus précise de son importance et de sa localisation ; définition d'une politique municipale.

Ces deux derniers axes devraient poser les problèmes de forme urbaine et de paysage qui n'ont pas encore été abordés.