

Fournes-en-Weppes – Ateliers urbains participatifs

Septembre-Octobre 2021

Thématiques

- **Habitat**
- **Équipements et espaces publics, supports aux activités et à la vie sociale de la commune**
- **Espaces naturels et agricoles, nature en ville et eau**
- **Mobilité**



Atelier urbain participatif @ CAUE du Nord – F.Frigout

Fournes-en-Weppes – Politique de l’habitat

2 octobre 2021

Diagnostic de l’habitat à Fournes-en-Weppes et objectifs du PLH3 (MEL Document provisoire)

- Le solde migratoire positif de la population à Fournes-en-Weppes entre 2006 et 2016 correspond à une forte attractivité des petites communes de la MEL, en particulier dans le territoire des Weppes. Le solde naturel y est aussi positif, comme plus largement sur l’ensemble de la MEL.
 - Fournes-en-Weppes, territoire peu dense, a connu un développement résidentiel soutenu, comme l’ensemble des communes appartenant à la catégorie « villes et villages durables » (cf. nomenclature dans le SCoT métropolitain).
 - La période actuelle invite à repenser le rapport entre lieu de vie et lieu de travail, l’évolution des modes de travailler (développement du télétravail, déploiement des espaces de co-working, couverture numérique des territoires)
 - Le modèle résidentiel actuel de la MEL tend à conforter les petites villes, telle que Fournes-en-Weppes. « Dans un territoire multipolarisé, cette dynamique se justifie. Elle interroge néanmoins le triptyque emplois-transport-logements car elle génère, de fait, une augmentation du nombre des flux pendulaires au sein de la métropole. »
 - L’attractivité de Fournes-en-Weppes repose sur la qualité de ses commerces et services de proximité, sur son environnement rural et sur la présence du végétal et en particulier d’arbres ayant un beau développement, dans l’espace urbain.
 - Cependant, Fournes-en-Weppes fait face, comme l’ensemble des communes de la MEL au départ des jeunes ménages : l’attractivité de la commune génère un prix du foncier élevé qui empêche les jeunes ménages d’accéder à la propriété. Le départ de cette tranche de population peut faire craindre un déficit d’enfants d’âge scolaire et, à terme, un problème pour maintenir le nombre actuel de classes maternelles et élémentaires.
 - Les familles avec deux enfants sont surreprésentées et le taux de familles allocataires aux minima sociaux est bien inférieur à la moyenne de la Métropole.
 - En 2017, à Fournes-en-Weppes, le taux de PLUS – PLAI (logements très sociaux) est resté inférieur à 20% (situation comparable dans les autres communes des Weppes), malgré une évolution positive de ce taux entre 2009 et 2017.
 - Le noyau urbain s’est constitué pour l’essentiel dans la première moitié du XXe siècle. En 2004, 39,7% des résidences principales avaient été construites avant 1949 et 13% entre 1949 et 1974.
- Or, selon l’édition 2018 du baromètre Qualitel, l’un des facteurs qui pèsent le plus dans l’inégalité des Français face à la qualité du logement est l’ancienneté du bien occupé. En effet, selon l’enquête réalisée dans ce cadre, il existe un « trou de qualité » pour les logements construits entre 1900 et 1980 contrairement au parc récent (construit après 2008). Les principales raisons de ce manque de qualité sont :
- La consommation énergétique ;
 - L’isolation acoustique ;
 - Le confort thermique ;
 - L’aération et la ventilation ;

- La qualité des matériaux de construction.
- La mauvaise qualité du bâti et le souci de rentabilité immobilière incitent certains propriétaires à diviser les maisons en plusieurs appartements au mépris du confort des habitants.

Objectifs de la politique de l'habitat à Fournes-en-Weppes

Créer des logements, via la construction, le recyclage du parc vacant, le réinvestissement de bâti existant non résidentiel de manière à ouvrir 58 nouveaux logements dans la commune entre 2022 et 2028 (cf. Diagnostic provisoire PLH3-MEL) en veillant à concilier qualité de vie et objectifs d'optimisation foncière.

Concilier développement de l'habitat et développement soutenable du territoire métropolitain, lutte et adaptation contre le dérèglement climatique : le Plan Climat Air-Énergie Territorial, adopté en février 2021 par la MEL, rappelle que le secteur résidentiel est le principal consommateur d'énergie sur la MEL (32%).

Répartir la programmation des 58 nouveaux logements sur différents sites.

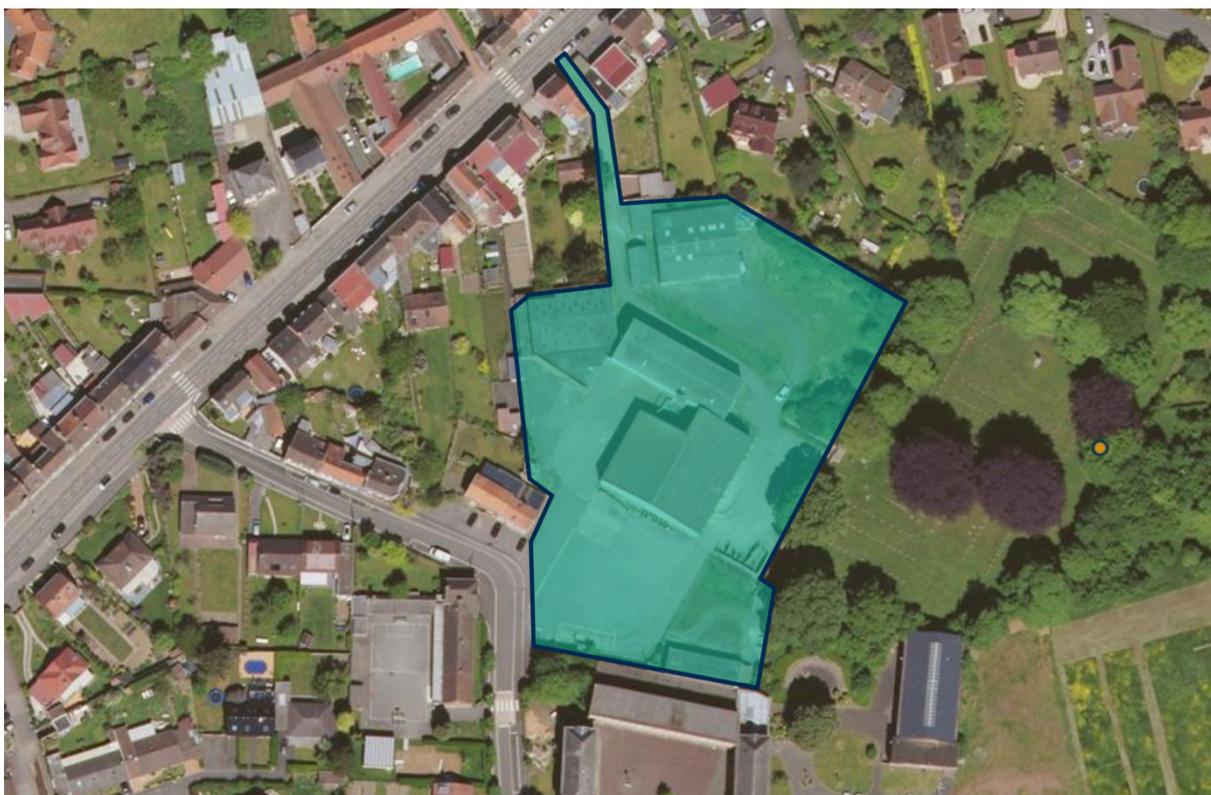
Considérer l'ensemble des sites comme les éléments d'un projet global à mener en plusieurs phases pour atteindre les objectifs, qualitatifs et quantitatifs, de production de logements durant la période 2022-2028 :

- Assurer, pour l'ensemble des petites opérations, une densité moyenne de 23 logements à l'hectare.
- Créer une offre de logements diversifiés, par une programmation mixte et des formes variées (logements collectifs en accession et/ou location, des maisons individuelles groupées ou non, de taille variable, en accession, location- accession et locatifs sociaux).
- Offrir une mixité de produits avec une part de logements locatifs sociaux représentant un minimum de 30% sur l'ensemble des opérations (de type PLUS/PLAI). Le reste des logements est proposé en accession libre ou abordable.
 - o Proposer des logements en accession abordable, en faveur des jeunes ménages afin de favoriser la mixité générationnelle et d'assurer l'équilibre nécessaire au bon fonctionnement des équipements, en particulier des écoles et ainsi fluidifier le parcours résidentiel tout le long de la vie. Plusieurs dispositifs peuvent être convoqués :
 - Le PSLA est un dispositif d'accession associant des prix encadrés, des ménages sous plafonds de ressources sécurisés, par ailleurs, par une garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté à réaliser l'accession.
 - Le Bail Réel Solidaire est un dispositif récent qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Il est adossé à l'Organisme de Foncier Solidaire.
- Accompagner les évolutions de la population (décohabitation, vieillissement...) : réalisation d'habitats partagés correspondant à de nouveaux modes d'habiter pour les personnes âgées.

- Favoriser une approche intégrée des enjeux de mobilité et d’habiter
 - Réaliser un Tiers lieu avec co-working afin d’encourager les habitants de Fournes à travailler dans la commune pour des entreprises extérieures à la commune, et limiter ainsi les flux automobiles pendulaires (Projet en cours, accompagné par la MEL). Plusieurs sites sont à étudier (ancien presbytère, ...)
- Concilier développement de l’habitat et développement soutenable du territoire métropolitain, lutte et adaptation contre le dérèglement climatique :
 - Aider à renforcer la qualité du parc ancien (avant 1980 – cf. Diagnostic ci-dessus) et inciter les particuliers à prendre conseil auprès de la Maison de l’Habitat Durable et à avoir recours à AMELIO pour un accompagnement en vue de travaux de rénovation et d’adaptation de l’habitat privé, dans le cadre de dispositifs mis en place par la MEL.
 - Lutter contre l’habitat précaire dans des maisons divisées en appartements par les dispositifs réglementaires.
 - Créer des logements par le recyclage du parc vacant (appartement communal au-dessus de la Poste, ...), le réinvestissement de bâti existant non résidentiel.
 - Favoriser l’adaptation du parc privé au vieillissement et au handicap, volet à intensifier compte tenu des évolutions démographiques observées et attendues.
- Favoriser une approche intégrée des enjeux environnementaux et des enjeux de l’habiter
 - Développer le végétal dans l’espace public.
 - Dans les cœurs d’îlots urbains, inscrire au PLU un coefficient de biotope et un coefficient de pleine terre afin de maintenir la qualité environnementale de l’espace urbanisé.
 - Dans le cadre des démarches BIMBY (Build In My Back Yard), préserver les structures et les éléments végétaux remarquables (vieux arbres en particulier).
 - Engager une politique sur la végétalisation des façades privées (cf. politique métropolitaine).
- Solliciter la MEL pour la rédaction d’OAP :
 - OAP sur le site incluant la propriété M. Rault, les garages communaux et la Fondation Cardon (0,4 ha).
 - Nouvelle OAP sur le site UNÉAL et Apprentis d’Auteuil (4,9 ha).



Propriété M. Rault - Garages communaux - Fondation Cardon (0,4 ha)



Société coopérative UNÉAL (0,9 ha) – Départ envisagé © Géoportail



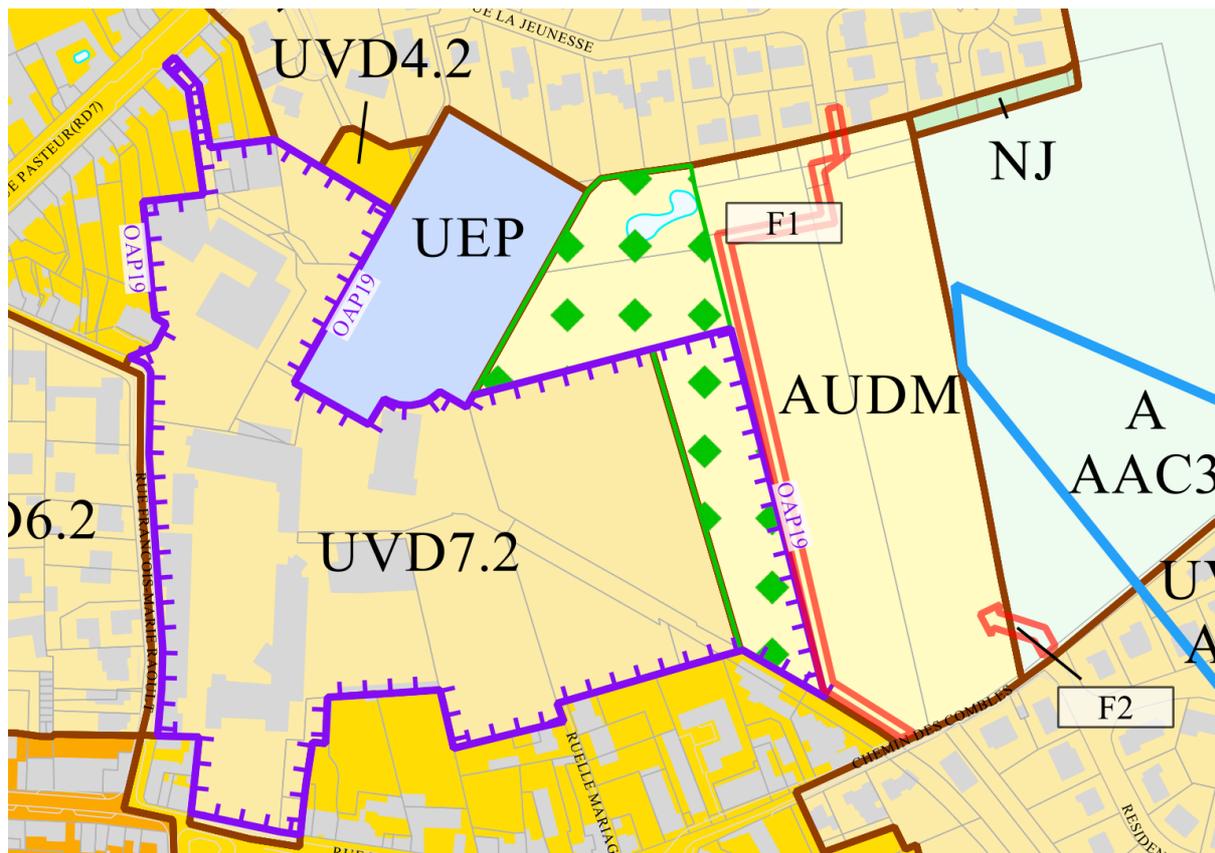
Les Apprentis d'Auteuil (4,0 ha) – Extension du bâti envisagée © Géoportail Photo aérienne 2018



Parcelles non bâties en front à rue © Géoportail Photo aérienne 2018 :

Croix Rouge (0,6 ha) – Propriété privée (0,2 ha) – PC en cours (0,2ha)

Les jardins familiaux (0,4 ha) constituent des respirations dans l'espace bâti, des espaces de rencontre et de convivialité qui sont un véritable atout pour la vie communale. Il est donc prudent de mener une réflexion approfondie avant de les destiner à la construction.



Extrait du PLU en vigueur © MELMAP

- Prévoir un site d'accueil de petit passage des Gens du voyage à Fournes à côté du maraîchage, sur un terrain appartenant à la SAFER.
L'accueil des Gens du voyage relève de la compétence de la MEL qui estime à 400 le nombre de places manquant pour gérer cet accueil dans la Métropole.
Le site correspond à l'accueil à prévoir dans la zone Wavrin – Sainghin-en-Weppes. Il prend en compte de la complémentarité entre le lieu de résidence principale (ancrage territorial) et les aires de stationnement pour le petit passage (itinérance limitée géographiquement).
Un accueil de passage ne suppose pas de prévoir la scolarisation des enfants.
Le plan métropolitain sera présenté au Préfet avant la fin de l'année 2021. La réalisation des travaux est prévue avant juin 2022.



Site Gens du voyage - Atelier urbain participatif - 2 octobre 2021 © Cartographie CAUE du Nord

Encourager le recyclage du parc vacant et le réinvestissement de bâti existant non résidentiel

La commune connaît une faible vacance de logements mais un nombre important de fermes inscrites à l'IBAN, c'est-à-dire de bâtiments ayant une valeur patrimoniale reconnue, mais dont l'évolution des usages est très encadrée.

Certaines de ces fermes pourraient être transformées en plusieurs logements, si le projet qu'elles portent est compatible avec les conditions imposées dans l'IBAN.



Atlas du patrimoine PLU – Fermes situées à proximité du centre bourg et inscrites à l'IBAN (en jaune) © MELMAP
<https://geomel.lillemetropole.fr/adws/app/ea6babec-1762-11ea-8a28-b7da9ed8745f/index.html>

Extrait du règlement de l'IBAN (PLU MEL)

Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :

Est autorisé le changement de destination aux conditions cumulatives suivantes :

- Il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les nuisances engendrées par la nouvelle destination sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les commerces liés à la ruralité et aux spécificités du territoire sont les seuls commerces de détail autorisés.

Conditions relatives à l'existant et à l'usage projeté

La desserte des bâtiments a minima par les réseaux d'eau et d'électricité doit être assurée.

- La création et le renforcement de réseaux publics notamment voirie, assainissement, électricité et eau potable sont interdits. Le terrain doit être apte à recevoir un assainissement individuel si nécessaire.
- Les travaux doivent être réalisés dans le volume existant. Les surélévations et modifications de pente de toiture sont interdites.