

Fournes-en-Weppes : Îlot Faidherbe

Études de capacité du site / Périmètre opérationnel

Les deux réponses (Verdi et Soissons) peuvent être considérées comme des études de capacités, réalisées (gratuitement ?) sur un périmètre opérationnel identique, mais sans programme préalablement défini par la Commune. Ainsi, les propositions reposent sur des programmes très différents :

- 1) La maison Rault est soit maintenue en habitation sur une parcelle ramenée à 335 m², soit transformée en maison médicale.
- 2) Les stationnements automobiles sont compris entre 0 et 28 (20 stationnements aériens + 8 garages)
- 3) Le nombre de logements varie entre 1 (Maison Rault existante) et 17 (16 appartements collectifs + maison existante)
- 4) Les espaces végétalisés publics recouvrent l'ensemble de la parcelle (moins 335 m² correspondant à la maison existante) ou sont réduits à un petit square sur la rue Faidherbe.
- 5) Un local d'activité (public ou privé) complète ou pas le programme (100 à 300 m²)

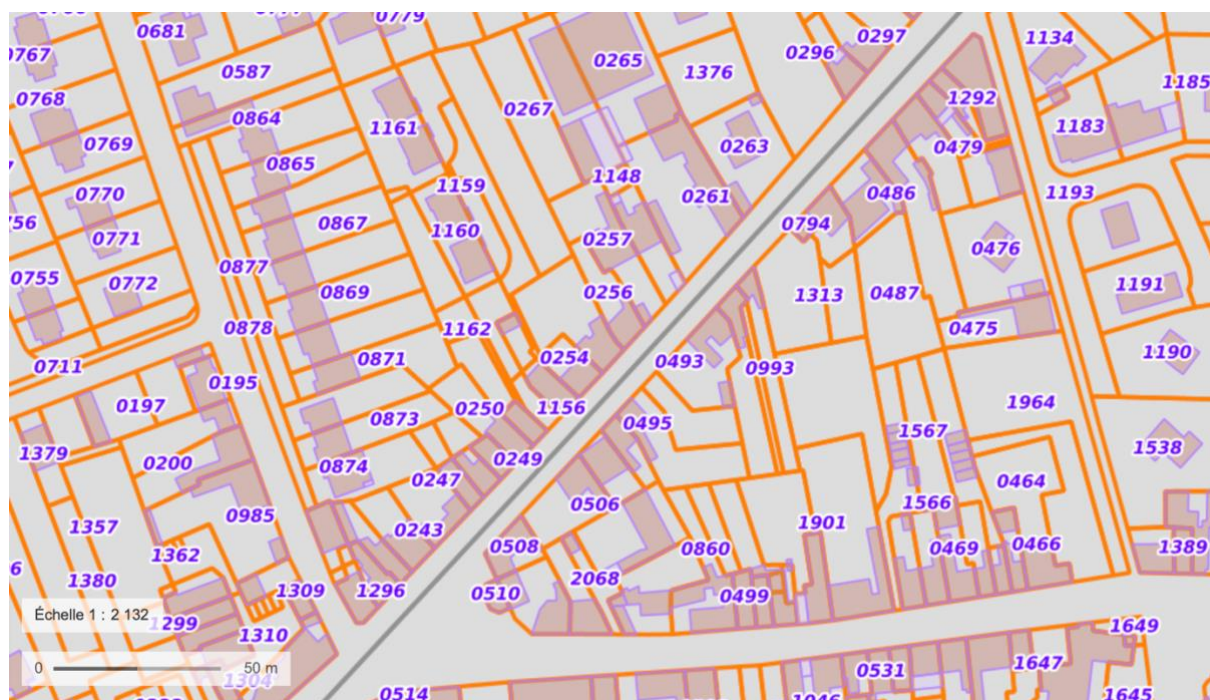
Dans l'ensemble des propositions, il est possible de retenir la suggestion particulièrement intéressante de Jérôme Soissons concernant les maisons existantes rue Faidherbe. Il propose de leur donner accès à des garages privatifs en fond de parcelle. Cela représente bien évidemment pour ces maisons une forte plus-value. Cette opportunité ne doit cependant venir à l'encontre du programme d'intérêt général porté par la Commune. Il reste cependant à définir ce programme.

Dans tous les cas, la gestion des fonds de parcelles de ces maisons est un enjeu pour le projet à venir : faut-il laisser à chaque propriétaire le soin d'aménager son fond de parcelle, avec toutes les incertitudes que cela peut représenter pour le paysage alentour ? Faut-

Périmètre d'étude

Les deux propositions, Verdi et Soissons, sont faites dans le cadre du périmètre opérationnel de l'opération sans prise en compte d'un périmètre d'étude plus large, qui pourrait avoir un impact sur le projet urbain et sur le PLU.

L'étude ne prend pas en compte un périmètre élargi qui permettrait d'étudier le développement potentiel des relations entre la rue Faidherbe et la rue Pasteur. Ce projet aurait un impact sur le devenir du cœur d'îlot, les réserves à inscrire au PLU, le devenir de l'ancienne école maternelle et l'organisation de l'îlot Faidherbe.



Rue Faïdherbe

Ouverture potentielle d'une voie douce dans les espaces végétalisés vers le cœur d'îlot.

Politique communale et pré-programmation de l'îlot Faïdherbe

Le pré-programme de l'îlot Faïdherbe doit impérativement être conforme aux orientations générales du programme communal, définies dans les Ateliers urbains participatifs et devant être retranscrits dans le futur PLUi, à savoir :

- 1) « 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. »
 - « Répartir la programmation des 58 nouveaux logements sur différents sites. »
 - « Assurer, pour l'ensemble des petites opérations, une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. »
- 2) Assurer « le recensement et la protection des arbres remarquables existants... »
- 3) « Minimiser l'artificialisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux par l'optimisation des surfaces bâties existantes et futures. »

- 4) « Favoriser le stationnement des véhicules en lien avec l'habitat pour réduire les stationnements sur l'espace public. »
- 5) « S'appuyer sur le réseau de voyettes pour développer le maillage des voies douces (le piéton participe directement à l'animation des villes et villages, de leurs espaces publics comme de leurs commerces. La marche constitue donc un enjeu prioritaire dans l'accessibilité et le dynamisme des territoires. »
- 6) À ce jour, la nécessité d'implanter un équipement public ou des activités privées sur le site n'a jamais été évoquée, compte tenu du nombre de propriétés communales à réinvestir. Cependant, en l'absence d'étude globale sur cette thématique, il est difficile de se prononcer de manière définitive.

Pré-programme de l'îlot Faidherbe

- 1) Implantation de logements : le site incluant la propriété M. Rault, les garages communaux et la Fondation Cardon représente une superficie de 0,4 ha.

La construction de 16 appartements en R+2 représenterait une densité de 40 logements/ha. Compte tenu de la densité moyenne souhaitée par la Commune de 25 logts/ha, cela permettrait de créer une densité plus faible sur d'autres sites pour atteindre la construction de 58 logements souhaités par la MEL à l'horizon 2028.
- 2) Création de stationnements aériens et de garages pour les nouvelles constructions et en remplacement des garages communaux à détruire.
- 3) Préservation des arbres existants sur le site.
- 4) Valorisation de la voyette existante qui relie la rue Faidherbe à la rue Pasteur en particulier dans son débouché rue Pasteur.
- 5) Intégration pignon de la maison Rault dans le paysage de la rue Faidherbe (destruction du garage contigu, végétalisation du pignon, plantation d'arbres de haute tige, nouvelle construction assurant le retournement de la façade ?).
- 6) Intégration paysagère des fonds de parcelles des maisons existantes sur la rue (construction de garages ou de clôtures sur un modèle proposé par l'architecte de l'opération).
- 7) Création d'un jardin partagé en accompagnement des nouveaux logements.
- 8) Relations à valoriser avec le cœur de l'îlot compris entre les rues Faidherbe et Pasteur.
- 9) Etc.



Rue Faidherbe - vue sur la parcelle à urbaniser

Étude de capacité du site de l'îlot Faidherbe à partir de différents programmes

Scénarios Soissons :

- 1) 6 logements individuels + 1 local d'activités de 100 m² au sol + 8 garages + 20 places de stationnement
- 2) 2 collectifs R+2 (12 à 16 appartements) + idem

Scénarios Verdi :

- 1) Espace de détente (1500 m²) + équipement public (300 m²) + Parking 20 places + Maison existante (parcelle 335 m²)
- 2) Programme idem 1 avec disposition différente
- 3) Espace de détente (1500 m²) + maison médicale (300 m²) + Parking 16 places + Maison existante (parcelle 335 m²)
- 4) Espace de détente (1500 m²) + maison médicale dans la parcelle de la maison existante (parcelle 335 m²) + Parking 20 places
- 5) Espace de détente sur l'ensemble de la parcelle + Maison existante (parcelle 335 m²)