



Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Vive les friches !

03/02/2020



Tissage Lepoutre à Tourcoing

1 / Fiche d'identification du ou des candidats

Statut juridique	COMMUNE
Adresse	PLACE DE NOS FUSILLES 59179 FENAIN
Représentant légal	DUPILET ARLETTE - Maire
Référent technique du dossier	VINCENZI VALERIE - D.G.S. dgs@ville-fenain.fr 03-27-86-90-00

II – Description de la stratégie locale de résorption des friches

La politique d'aménagement de la Commune est guidée par 3 documents cadre à l'échelle communale et supra communale :

- Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé en mai 2018,
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent mis en œuvre sur la période 2019 – 2025
- le Schéma de COhérence Territoriale Grand Douaisis approuvé le 17 décembre 2019.

Données démographiques

La Commune de Fenain (5385 habitants) appartient à la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent (20 Communes – 72 000 habitants). Elle est située dans l'arrondissement de Douai.

➤ Vieillessement de la population :

L'indice de vieillissement de la population passe de 56% en 2010 à 63% en 2015
En 2016, 23,1% de la population ont plus de 60 ans contre 19,4% en 2010

➤ Desserrement des ménages :

Diminution de la taille des ménages en 10 ans qui risque de s'accroître dans les années à venir compte tenu notamment du vieillissement de la population : 2,7 personnes par ménage en 2006 contre 2,5 en 2016.

PLU : en quoi le site est stratégique au regard du PLU ?

Le PLU rappelle l'ambition de la Commune à ce que les nouvelles constructions adoptent une typologie de logements variée permettant le **maintien du bon équilibre entre les différentes typologies du parc de logement**.

Aujourd'hui, le besoin se situe essentiellement sur des petits logements, plutôt de plain-pied compte tenu du vieillissement de la population et du desserrement des ménages. En 2015, la commune comptait 79% de T4 et + pour 7% de T1 et T2 alors que les ménages de 1 à 3 personnes représentent 74% de l'ensemble des ménages (*source Filocom 2015*).

Soucieux des enjeux de préservation des terres agricoles, la Commune souhaite apporter la **réponse en besoins en logements tout en divisant par 3 sa consommation des terres agricoles** (de 1,5 ha par an entre 2005 et 2016 à 0,5ha). Il est nécessaire de réinvestir les délaissés urbains et les friches pour atteindre ces objectifs.

Le site concerné a été identifié dès la réflexion sur le PLU puisque un **emplacement réservé** a été indiqué.

Le **droit de préemption** s'applique pour faciliter l'acquisition du bien.

PLH communautaire : comment le site répond aux axes stratégiques du PLH ?

Le PLH communautaire comporte plusieurs axes stratégiques, parmi lesquels :

- Adapter l'habitat aux besoins de tous : sur ce 1er axe, il s'agit notamment d'accompagner la production dans le parc locatif social, de diversifier les **produits et les typologies de logement et de soutenir et favoriser le maintien à domicile**.

- Contribuer à un développement territorial cohérent : ce deuxième axe renvoie tout particulièrement à **établir un état des lieux du foncier, à définir et accompagner les secteurs à enjeux et à favoriser la constitution de réserves foncières**. Pour ce faire, la stratégie de Cœur d'Ostrevent consiste à s'appuyer sur l'accompagnement qu'il déploie auprès des communes avec **l'appui du CAUE et sur le partenariat établi avec l'EPF** dans le cadre des différents Plans Pluriannuels d'Investissement.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement de développement d'une offre de petits logements à destination notamment des personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie - en centre bourg répond aux objectifs du PLH.

SCOT du Grand Douaisis : Comment le projet s'inscrit dans la stratégie de développement territorial du SCOT ?

L'armature urbaine définie dans le SCOT participe à freiner la dépoliarisation du Grand Douaisis (déclin de l'arc minier au profit des communes rurales). **Fenain, commune du bassin minier, est identifiée comme pôle de proximité**. L'objectif est d'y maintenir une dynamique démographique suffisante, notamment en diversifiant le parc de logement, afin de conserver les équipements et services en place.

Participant au regain d'attractivité du territoire, la revitalisation des centralités urbaines (= centre bourgs) est recherchée. La densification et l'intensification des fonctions urbaines (équipements, logements, services...) dans ces secteurs doit être assurée notamment à travers la mobilisation prioritaire du foncier en renouvellement urbain et des friches.

A cette occasion, le SCOT se fixe l'objectif de diviser par deux sa consommation foncière à la fois pour répondre aux objectifs nationaux de gestion économe de l'espace mais aussi pour s'inscrire dans la stratégie de l'ERBM de regain d'attractivité du bassin minier aujourd'hui en perte de vitalité (amélioration de la qualité urbaine, résorption des friches).

Le projet pour lequel la commune souhaite un soutien entre dans le périmètre de centralité urbaine et répond tout à fait à ces objectifs.

Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) :

Enfin, ce projet s'inscrit pleinement dans le dispositif « Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier » (ERBM) (pour lequel notamment la requalification de la cité minière Agache a été retenue) puisqu'il s'agit de participer à la reconquête de délaissés urbains, d'améliorer la qualité urbaine et l'attractivité résidentielle de cette ville minière et de renforcer de manière générale le centre-ville de la commune.

III – Description du site (3 pages)

Localisation du site :

Les sites concernés par le projet sont situés rue Jean Jaurès, sur l'axe commerçant de la commune, à proximité immédiate d'un arrêt de bus (ligne régulière), d'un cabinet médical, d'une pharmacie, de l'église et à environ 400 mètres du cœur de ville (mairie, poste, supérette, commerces, médiathèque). Actuellement, ce délaissé urbain constitue une friche dans le cœur du bourg et est source de nuisances (squat, nuisance sonore, sentiment d'insécurité...). Cette surface de 5 349m², donnant sur deux rues, facilement aménageable, représente un gisement foncier d'un grand potentiel.

commune	Référence cadastrale	superficie	adresse	propriétaire
FENAIN	B 2444	2039 m ²	59 rue J.Jaurès	Diocèse
	B 1687	1619 m ²	59B rue J.Jaurès	Asso.Douaisis Ostrevent
	B 1686	33 m ²	61 rue J.Jaurès	Héritiers Poteaux
	B 698	315 m ²		Héritiers Poteaux
	B 699	1343 m ²		Héritiers Poteaux

ANNEXES : photos aériennes - plan de situation – façade avant rue Jules Guesde – façade arrière rue Gabriel Péri – plan de cadastre.

Usages et fonctions :

Ces sites urbanisés ont perdu leurs usages antérieurs :

- la menuiserie « Poteaux » est fermée depuis plus de 20 ans et la succession est toujours en cours, du fait du nombre d'héritiers et de la faillite de l'établissement.
- Le presbytère est inoccupé depuis le décès du dernier prêtre il y a trois ans.

L'ancienne menuiserie occupe une surface de 1 691m² dont 742m² de bâtiments : habitation- atelier- salons funéraires-garages.

Le site du presbytère se compose de deux parcelles, l'une appartient au diocèse, occupe une surface de 2 039m² dont 326m² bâtis ; l'autre parcelle appartient à l'association Douaisis Ostrevent, a une surface de 1 619m² dont 411m² bâtis. Ces sites ne revêt pas de contrainte en matière de requalification; absence de sites et sols pollués, pas de valeur patrimoniale, pas de spécificité environnementale particulière.

Projet de reconversion :

La ville a un déficit important de petites maisons, le parc social étant essentiellement constitué par les anciennes cités minières de type 4 (41%). Les T2 ne représentent que 6% des logements. Ceci ne répond pas à la demande de nombreux célibataires, jeunes couples sans enfant et surtout personnes âgées qui souhaitent rester sur le territoire fenainois. Idéalement situé, ce site pourrait accueillir, dans l'esprit de mixité sociale et intergénérationnelle, des petits logements locatifs de plain-pied ou non, des maisons en accession sociale correspondent bien à la demande des ménages.

Pour un foisonnement des usages, la commune pourrait y avoir une salle municipale d'environ 60m² pour des rencontres des résidents, des réunions d'associations et, le week-end, être louée en priorité aux résidents pour qu'ils aient un espace suffisamment grand pour recevoir leurs familles et amis. Il pourrait également être envisagé une cellule commerciale.

Le projet consisterait à solliciter l'EPF pour le portage foncier, à procéder à la démolition, à choisir un bureau d'études pour définir le programme d'aménagement, à rechercher un aménageur en vue de la construction de bâtiments neufs et de leur commercialisation.

Pour répondre aux besoins de la population, avec l'appui des partenaires CCCO, CAUE, SCOT, ce projet serait en cohérence avec les objectifs du PLU, la stratégie de développement urbain et justifie la volonté communale d'intervenir prioritairement sur ce site pour résorber une friche en centre-ville et proposer une nouvelle offre de logements qui correspondent à la demande du territoire dans un secteur propice au développement du logement.

PHOTOS AERIENNES DU SITE

EMPRISE DU SITE



PLAN DE SITUATION



VUE AERIENNE DU TERRITOIRE

Façade RUE JEAU JAURES (rue principale)

Façade rue Gabriel Péri (rue secondaire)



PLAN DE CADASTRE (l'emprise du projet en rouge)

Rue Jean Jaurès
vers place

