UN DEVELOPPEMENT STRATEGIQUE DU BOURG
Rue Jean Monnet à FEUQUIERES-EN-VIMEU

L'opération de Feuquières-en-Vimeu est particulièrement exemplaire quant au processus mis en œuvre pour la réaliser. Les élus ont au départ exprimé des besoins en terme de développement de la commune. A partir d'un diagnostic minutieux des potentialités, une équipe pluridisciplinaire les a accompagnés tout au long d'un processus visant à élaborer et formaliser la stratégie de développement du bourg à travers un Plan Local d'Aménagement, puis par le PLU et son PADD. Un permis d'aménager d'un premier secteur à urbaniser, à proximité du centre-bourg, intègre des contraintes de densité, de mixité programmatique, de hiérarchisation de la structure viaire, d'infiltration des eaux usées, …

Stratégie de développement communal formalisée (PLA- PLU – PADD)

Maîtrise d'ouvrage très impliquée (élus) en continu, accompagnée d'une maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire (architectes / paysagistes)

Anticipation et négociations foncières exemplaires, à l'amiable

Importante concertation avec l'ensemble des habitants du bourg

Préservation et mise en valeur des structures végétales (haies bocagères) repérées dans le diagnostic

Mixité programmatique : maison rurale pour l'accueil des personnes âgées, lots libres, logement social

Des espaces publics conviviaux contribuant au maillage du bourg et à de nouvelles perspectives

Une certaine densité à proximité du centre-ville et de ses services

TERRITOIRE ET CONTEXTE

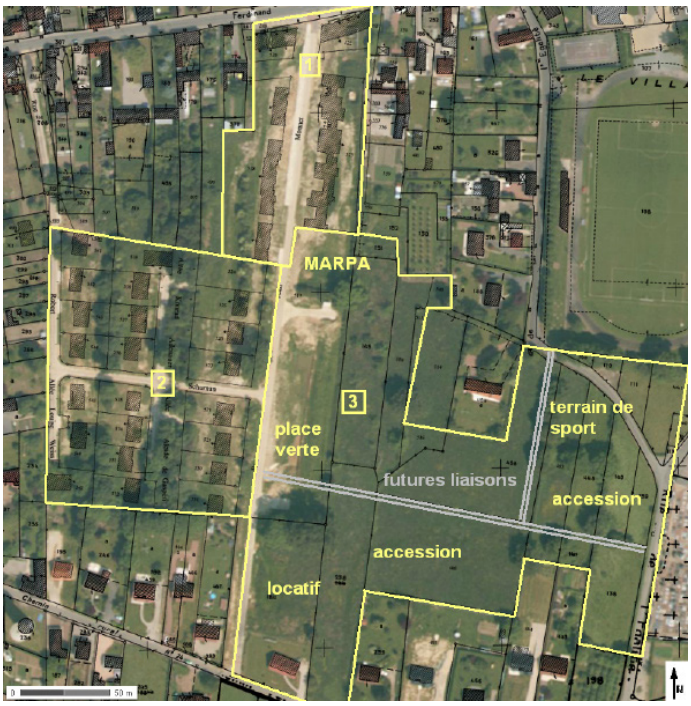
Bourg rural de 2.500 habitants, à 25km à l'ouest d'Abbeville et à 15km du littoral, intégré à la communauté de communes du Vimeu Industriel (14 communes).
PLU en 2006.

HISTOIRE DE L'OPERATION

Au début des années 2000, les élus de la commune ont constaté une très forte pression foncière, alors que l'activité économique, notamment liée à la zone d'activité du territoire, et la proximité du littoral, rendaient le bourg particulièrement attractif. Des opérations de spéculation commençaient à se développer. Ne souhaitant pas laisser se poursuivre les lotissements sur des terres agricoles réalisés dans les années 1970, les élus ont fait appel à une équipe pluridisciplinaire pour prévoir un développement cohérent du bourg. Le bureau d'études a réalisé un diagnostic complet des potentialités de la commune. A partir de l'analyse fine des parcelles cadastrales, la possibilité de réaliser une liaison piétonne est-ouest, reliant les écoles, le collège, les commerces est apparue. Aujourd'hui, ce « chemin vert » est achevé. Les urbanistes ont également mis en évidence l'intérêt de plusieurs « poches » d'urbanisation, à une échelle supérieure à celle de l'îlot. Ces orientations ont été traduites dans un PLA (plan local d'aménagement) en 2002, puis dans le PLU, en 2006. En parallèle, les architectes ont mené une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) avec l'ADEME

Une fois la stratégie globale explicitée, grâce à un portage politique fort et constant, et un travail étroit dans la durée avec le bureau d'études, un PADD et un plan d'aménagement de la poche d'urbanisation la plus centrale ont été réalisés (rue Jean Monnet). Un travail de fourmi a alors été entrepris par un élu très impliqué pour acquérir le fond des parcelles en lanières nécessaires au projet, à une vingtaine de propriétaires privés. Toutes les négociations ont abouti. Aujourd'hui, les phases 1 (logements sociaux) et 2 (logements en accession) sont achevées. La phase 3 est en cours de travaux et prévoit la réalisation d'une maison rurale pour l'accueil des personnes âgées (MARPA), de logements locatifs sociaux de petites surfaces, de lots libres, d'une micro-crèche, d'un terrain en gazon synthétique, et d'une place verte centrale.

Place verte et logements en cours d'achèvement



CARACTERISTIQUES

Opération : rue Jean Monnet, Feuquières en Vimeu
Acteurs :
- Etudes PLU, aménagements :
agence Roux-Tognella
- Maîtrise d'ouvrage phase 1 : **SIP** société immobilière picarde
- Maîtrise d'ouvrage phase 2 : **particuliers**
- Maîtrise d'ouvrage phase 3 : **OPSOM**
(office public de l'habitat, Somme)
- CAUE associé

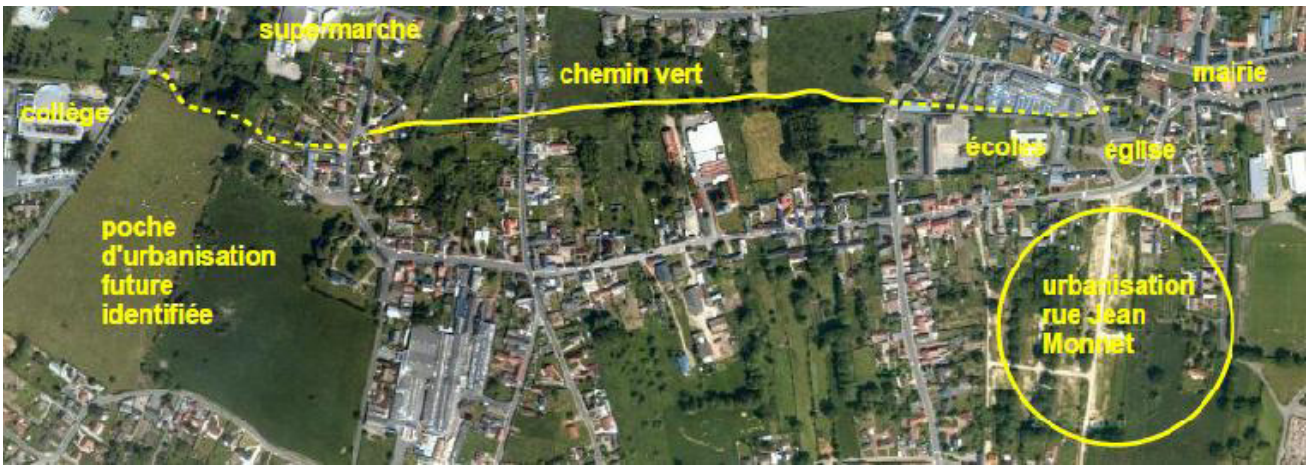
Dates clefs :
- 2002 : PLA ; 2006 : PLU
- 2008 : livraison phase 1
- 2009 à 2012 : permis d'aménager

Programmes :

- 1 25 logements sociaux (SIP)
- 2 22 lots libres pour des logements en accession
- 3 23 logements locatifs (OPSOM)
28 lots libres pour des logements en accession
MARPA
place verte
terrain de sport

Site :
6ha, dont la majeure partie a dû être acquise par la commune, par le rachat de fonds de parcelles à une vingtaine de propriétaires (particuliers).

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



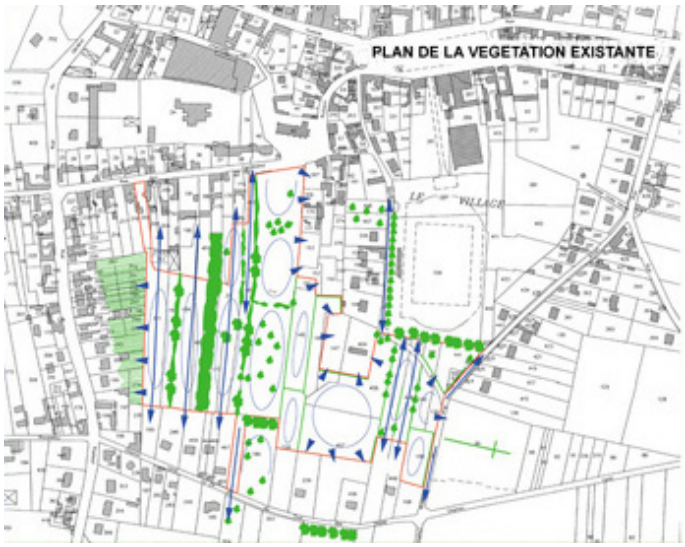
Diversité des ambiances du « chemin vert »

LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION

La nouvelle poche urbanisée est située à proximité immédiate du centre-bourg (écoles, commerces, mairie...). Le parti pris d'aménagement a permis d'ouvrir deux perspectives majeures : l'une vers l'église, l'autre vers le cimetière. Au croisement de ces deux nouvelles voies, une place verte centrale permettra de créer un « cœur » végétal au nouvel espace urbanisé, dont pourront profiter notamment les habitants de la future MARPA. Les nouvelles voies réalisées participent au maillage du bourg.

Ouverture d'une perspective vers l'église... et vers le cimetière

IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES



La commune dispose d'une structure bocagère et d'une trame de haies à l'intérieur du bourg. Son parcellaire est très caractéristique, avec une forme laniérée, qui s'est révélée être un atout : les habitants ont vendu le fond de leur parcelle au prix de terrain de pâture, la commune y a réalisé des voies de circulation, rendant l'arrière de leur parcelle constructible. Ce jeu « gagnant- gagnant » a permis d'urbaniser le cœur de bourg.

Cette urbanisation a pu être réalisée en s'appuyant sur l'identité du bourg, notamment paysagère, à partir d'études préalables. La préservation et la mise en valeur de la végétation se sont révélées être des préoccupations partagées par les habitants eux-mêmes. Ainsi, un des particuliers sollicité pour vendre le fond de sa parcelle a accepté sous conditions que le boisement réalisé par son grand-père serait conservé. Ce parti pris de construire en fonction des trames plantées existantes a permis une meilleure intégration visuelle des nouvelles constructions dans le patrimoine bâti.

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS

Cette nouvelle urbanisation favorise les modes doux. Une allée piétonne est créée. Elle est agréable grâce à la présence de la végétation : des haies mettent à distance les habitations et des arbres marquent les perspectives et apportent de l'ombre en été. Elle permet de rejoindre le centre-bourg, à proximité immédiate, avec ses équipements et ses services (église, mais aussi écoles et commerces). Une connexion piétonne sera également créée depuis la place verte jusqu'au terrain de sport, en longeant les fonds de parcelle. Ces aménagements ont facilité la mise en place d'un « pédibus » permettant aux enfants de rejoindre les écoles à pied en toute sécurité.

Allée piétonne, haie vive et arbres de haute futaie

Stationnements discrets derrière des haies et massifs

Le projet cherchant à développer les modes doux, la place de la voiture a été volontairement limitée. Le maillage secondaire a été amélioré, permettant de fluidifier les circulations, tout en limitant les vitesses, avec notamment la mise en place de sens uniques.
Par ailleurs, toutes les habitations disposent de garages, avec la possibilité de stationner un véhicule derrière la porte de garage sans empiéter sur l'allée piétonne, ce qui permet de limiter le nombre de places de stationnement public nécessaire. Celles-ci sont également discrètes par la présence de végétation.

QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE

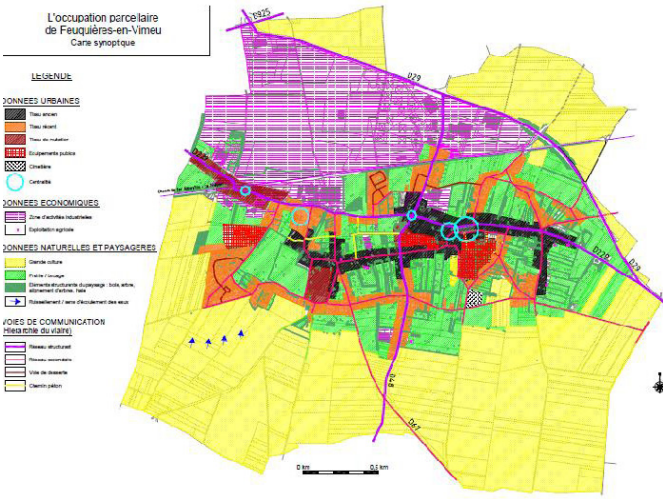
Des limites peu marquées et diversifiées

Pour la partie nord de l'îlot, réalisée par la SIP, les espaces publics et espaces privés ont été délimités de façon symbolique. Une haie basse marque la séparation entre l'allée piétonne et les habitations. Les entrées sont en retrait et de simples espaces enherbés ont été plantés de façon diversifiée par les habitants.

Pour la partie sud de l'îlot, réservée à l'accession, l'accès par les voitures est renvoyé à l'arrière des habitations. Ce principe a l'avantage de limiter les circulations automobiles sur la voie principale, au profit des circulations en modes doux, et de créer des jardinets de représentation en façade avant, contribuant à qualifier l'espace public.
A l'arrière, une large bande boisée (existante avant l'opération) permet à la fois de préserver l'intimité des jardins par rapport à la rue et d'accueillir des aires de dépôt des ordures ménagères rendues plus discrètes.
La mutualisation des accès aux habitations pour deux maisons a permis d'optimiser l'espace nécessaire, en limitant les percées réalisées dans l'espace boisé.

A L'ECHELLE DE L'OPERATION

ZOOM SUR L'ARTICULATION ENTRE URBANISME ET AMENAGEMENT



Du plan synoptique à l'échelle de la commune...

CONTINUITE

La continuité est un facteur de réussite incontournable pour ces démarches de projet. Celle de Feuquières en Vimeu se construit depuis 10 ans, entre les premières réflexions avec les bureaux d'études et les derniers coups de pioche. Deux mandats ont été nécessaires pour faire aboutir ce projet.

Outre ce portage politique fort, l'accompagnement sur le long terme par un bureau d'études est également essentiel. A Feuquières, l'association de deux bureaux d'études paysagiste / urbaniste et architecte / urbaniste, a permis un portage amont / aval pour garder la cohérence du projet, les formations des spécialistes étant complémentaires. Elle a permis de traduire les objectifs politiques dans les documents d'urbanisme adaptés au contexte.

DU PLU AU PERMIS D'AMENAGER

Lorsque les élus ont souhaité réviser le Plan d'Occupation des Sols (POS), devenu obsolète, en Plan Local d'Urbanisme (PLU), ils ont pu s'appuyer sur le Plan Local d'Aménagement (PLA) préalablement réalisé et élaborer une stratégie de développement territorial. La phase de diagnostic a permis de comprendre l'organisation du territoire, et surtout les potentialités de la commune. L'intérêt d'urbaniser les « poches » disponibles, en évitant le risque de conurbation avec le développement de chaque axe a été mis en avant ainsi que l'opportunité de recréer le « chemin vert ». Ces problématiques ont été traduites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Pour urbaniser la première « poche » repérée, un schéma d'aménagement a été réalisé, avec chiffrage, ce qui a permis d'alimenter la démarche de révision du PLU. Enfin, des permis d'aménager ont été établis, permettant de garantir une certaine densité à proximité du centre-bourg, la valorisation du patrimoine végétal, l'infiltration des eaux usées... Des contraintes ont été imposées aux acquéreurs de lots en limite de la place verte (encuvement et alignement) pour mettre en valeur cette place.

Les agences Roux et Urbanités ont accompagné les élus tout au long de ce processus, réalisant l'ensemble des études pour le PLU et les aménagements.

… au « terrain à vendre »

Panneaux solaires

Étude solaire en cours pour la deuxième phase (« étude des masques », pour optimiser les apports solaires)

SOBRIETE DE L'OPERATION

Thermique: l'intérêt de la mitoyenneté a été exploité pour les logements sociaux. Les 25 logements réalisés par la SIP sont des pavillons pilotes en termes d'économies d'énergie, et 15 d'entre eux utilisent les énergies renouvelables via les panneaux solaires. Tous les logements sont desservis par le gaz de ville.

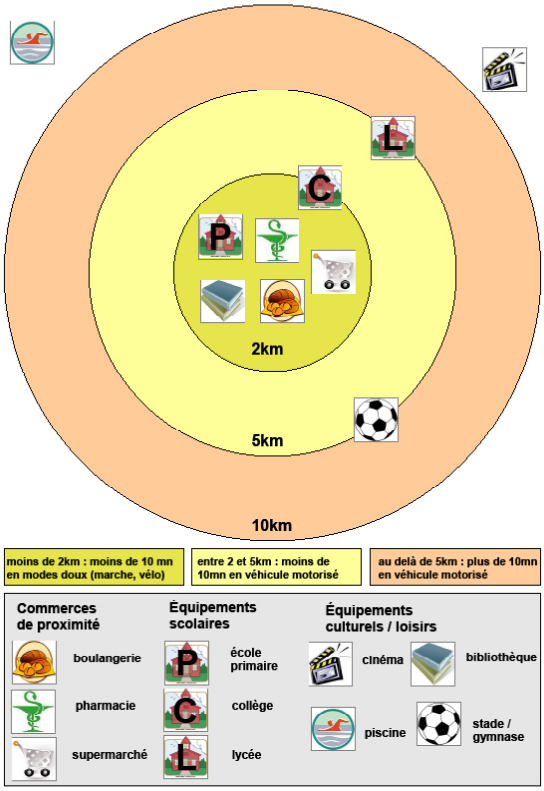
Gestion de l'eau: au nord, les eaux pluviales sont stockées et infiltrées à la parcelle, contribuant ainsi au renouvellement des eaux souterraines. Au sud, les eaux pluviales sont stockées en cuve : une éolienne permet de les pomper pour l'arrosage public, et pour l'alimentation des jardins ouvriers. Suite à l'étude des ruissellements à l'échelle de la commune dans le cadre du PLU, des noues et des tampons seront réalisés dans la troisième phase, plutôt que des canalisations.

Raccordements: les raccordements sur le réseau public pour l'eau potable, les eaux usées, l'électricité, le gaz, sont particulièrement courts grâce à la proximité des habitations avec la rue.

Aménagements: le maître d'ouvrage a privilégié les aménagements végétaux, ce qui permet de limiter l'imperméabilisation des sols. La préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal existant permettent également d'éviter de recourir à de nouvelles plantations et participe à l'intégration rapide des nouvelles constructions dans le paysage urbain.

INDICATEURS DE QUALITE ET SOBRIETE

INDICATEUR D'ACCES AUX SERVICES



INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS

- halte ferroviaire, permettant de rejoindre Beauvais en **40mn** et Abbeville en **30mn**

- desserte en car par la liaison Abbeville / Le Tréport

INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- allée piétonne plantée de **360m**, du nord au sud
- place verte de **3200m²**
- tous les logements disposent d'un accès individuel, de plain pied
- 16 logements sociaux sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite
- 10 logements sociaux disposent d'un garage, accessible depuis le logement
- tous les logements disposent d'un jardin avant, de représentation, et d'un jardin arrière, plus vaste
- en phase 3, la MARPA (maison d'accueil rurale des personnes âgées) proposera à la location 21 T1bis, 2 T2, avec accès à des locaux à usage commun

INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération d'urbanisation :
  - phase 1 : **0,9 ha**
  - phase 2 : **1,8 ha**
  - phase 3 : **3,3 ha**
  - total : **6 ha**
- densité résidentielle :
  - phase 1 :**29 log / ha**
  - phase 2 : **12 log / ha**
  - phase 3 : **22 log / ha** (y.c. MARPA)
- coefficient d'emprise au sol :
  - phase 1 : **0,2**
  - phase 2 : **0,15**
- surface moyenne des parcelles :
  - phase 1 : **225m²** (entre 95 et 280 m²)
  - phase 2 : **600m²**
  - phase 3 (lots libres) : **400m²**

CONTACTS

Mairie de Feuquières-en-Vimeu :
place Jean Jaurès
80210 FEUQUIERES EN VIMEU
03 22 30 43 39
mairie.feuquieresenvimeu@wanadoo.fr
www.feuquieres-en-vimeu.a3w.fr
OPSOM :
36 rue du Gal Leclerc - 80006 Amiens
03 22 53 76 00
www.opsom.org

SIP :
13 pl. D'Aguesseau
BP511
80 005 AMIENS cedex 1
03 22 80 40 40
www.sipimmo.com
CAUE 80 :
5 rue Vincent Auriol - 80000 Amiens
03 22 91 11 65
www.caue60.com

Agence Roux et Urbanités :
30 rue de la Morlière
80000 Amiens
03 22 72 51 81
03 22 72 73 81
urbanites@orange.fR