

LANCEMENT DE LA CONCERTATION

Réunion publique - 10 octobre 2024



200 m

ROK4

Introduction

Déroulé de la réunion publique

LE LANCEMENT DE L'ÉTUDE DE LA BECQUERIE

1.1

CONTEXTE

1.2

DIAGNOSTIC

1.3

ENJEUX DU PROJET

1.4

RÉFÉRENCES & IMAGINAIRE

1.5

ET LA SUITE...

1.

LE LANCEMENT DE L'ÉTUDE DE LA BECQUERIE



Présentation de l'équipe

Qui sommes-nous ?

AREP

***AREP** est une agence pluridisciplinaire qui accompagne la transformation et le développement durable des territoires en apportant des réponses simples et innovantes vers un futur zéro carbone, qui préserve patrimoine et environnement, avec l'usage et le vivant au coeur des intentions.*

Compétences :

- ↳ Urbanisme
- ↳ Programmation

BIEN FAIT POUR

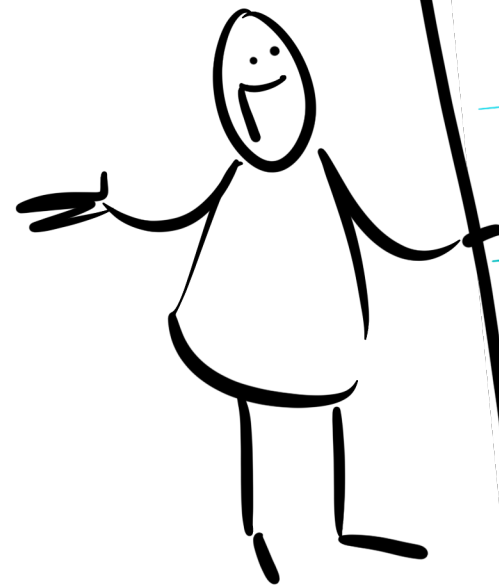
TA COM'

***Bien fait pour ta Com'** est une agence coopérative de communication qui s'est fixé comme défi de soutenir la transition économique, sociale et écologique en accompagnant les acteurs publics et privés dans une communication juste et responsable.*

Compétences :

- ↳ Facilitation graphique

UN DOCUMENT DE SYNTHÈSE illustré VOUS SERA DISTRIBUÉ!



PROJET D'AMÉNAGEMENT de la Becquerie à Capinghem

DOCUMENT D'INFORMATION DES HABITANTS & DES HABITANTES

RÉUNION PUBLIQUE DU 10 OCTOBRE 2024

ÉTUDE MENÉE PAR AREP CONCERTATION ACCOMPAGNÉE PAR BIEN FAIT POUR TA COM'

le CONTEXTE

OBJECTIF DU PROJET:
FAIRE LE LIEN ENTRE LES 2 PARTIES DE LA COMMUNE d'ici 2030

POUR: faire la liaison à tous les niveaux (physique, sociologique...), et compléter le parcours résidentiel

ZONE de 20 HECTARES à aménager

C'est le dernier territoire de la MEL à urbaniser, donc ça doit être une réussite!



3 ENJEUX

1 TERRITOIRE AGRICOLE → VEILLER À LA CONTINUITÉ PAYSAGÈRE dans le futur aménagement

2 ACCESSIBILITÉ MÉTRO → FACILITER L'ACCÈS AU MÉTRO TOUT EN VEILLANT À CE QUE CE NE SOIT PAS UTILISÉ EN SHUNT

3 DENSITÉ URBAINE actuelle à Capinghem → VEILLER À LA CONTINUITÉ RÉSIDENTIELLE

le PROJET d'URBANISATION

LE QUARTIER TROUVERA



POPULATION

Actuellement la population est PLUTÔT VIEILLISSANTE → DEMAIN: JEUNES ACTIFS DÉCOHABITANTS, JEUNES MÉNAGES FAMILIAUX MONOPARENTAUX, FAMILIES, SENIORS

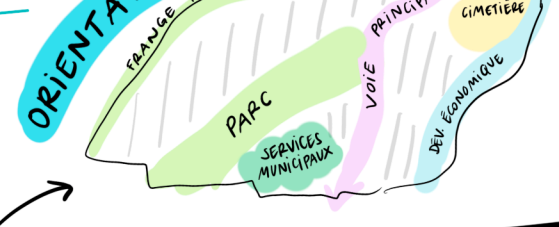
PAS DE DÉVELOPPEMENT DE COMMERCES EN COEUR DE QUARTIER

Quelles ACTIVITÉS demain? TERTIAIRE + BUREAUX + ARTISANAT, Santé

PAS BESOIN de NOUVELLE ÉCOLE NON PLUS

Y'a déjà plein de places dans l'école actuelle!

ORIENTATIONS



CONCERTATION

ÉTAPES

1 RÉUNION PUBLIQUE 10 OCT 19h à 21h

OBJECTIFS: informer du projet et des premiers principes, vérifier que ces premiers points sont en adéquation avec les souhaits des habitants présents

2 ATELIERS NOV. DEC à préciser

1 PAYSAGE 2 MIXITÉ FONCTIONNELLE

OBJECTIFS: faire émerger les propositions/besoins des habitants sur l'aménagement selon les thématiques, vérifier que les propositions font consensus entre les habitants

1 RÉUNION PUBLIQUE → RESTITUTION

ORGANISATION

COMMUNICATION: journal municipal, page Facebook, site web, panneau affichage

INSCRIPTION: aux ateliers

LIEU: salle polyvalente

PARTICIPANTS: env. 50 habitant.e.s

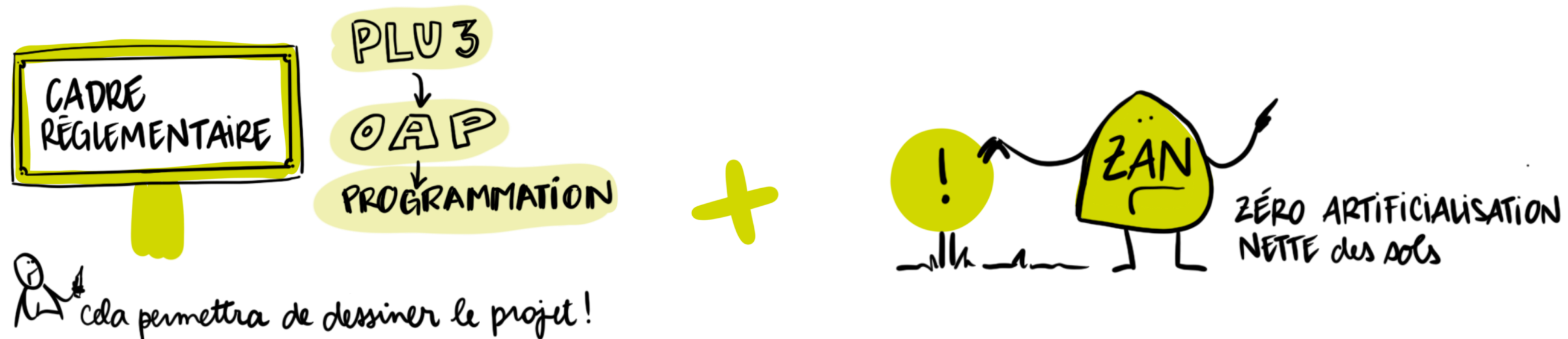
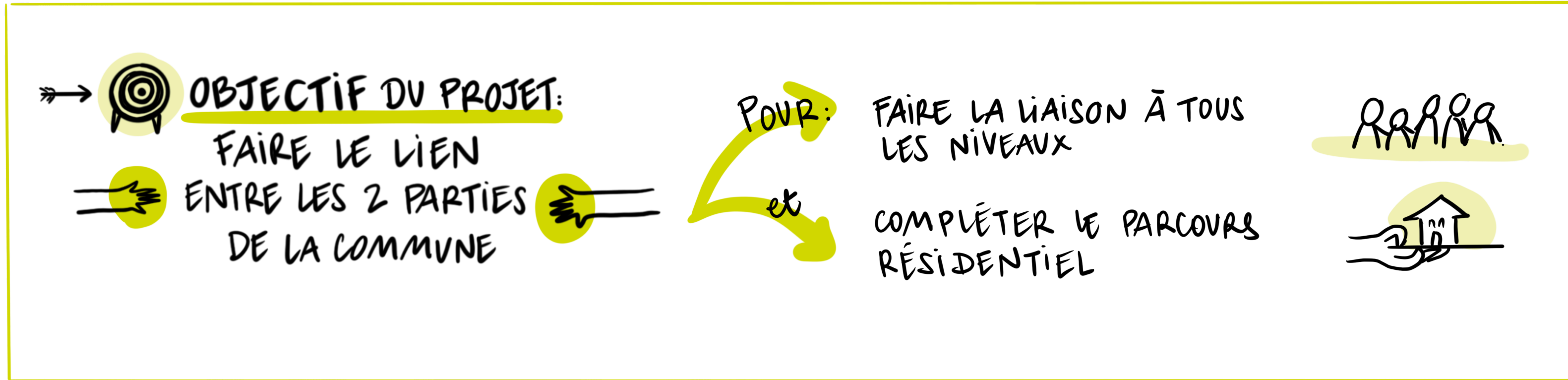
1.1

LE CONTEXTE



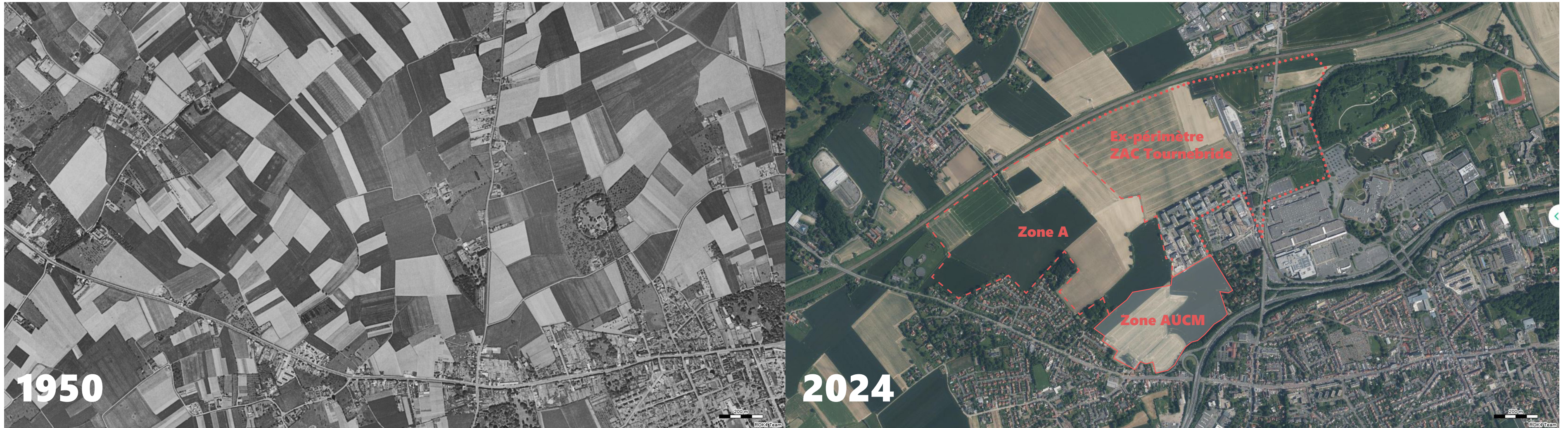
3.1 Le contexte

Un site pour faire le trait d'union à Capinghem



3.1 Le Contexte

Un rythme d'artificialisation soutenu dans le passé mais contenu aujourd'hui



+7,4 ha consommés de 2009 à 2021

[Source : portail de l'artificialisation des sols]

De 60 à 20 ha urbanisables aujourd'hui

- Initialement 60 ha ouverts à l'urbanisation
- Seulement 20 ha aujourd'hui
- Derniers espaces urbanisables de la MEL répondant aux besoins du territoire :
 - 👛 Proposer des emplois à proximité des lieux de vie
 - 🏠 Créer 167 logements à horizon 2028 (à raison de 24 logements / an) pour répondre aux objectifs du PLH Territoire Couronne Nord



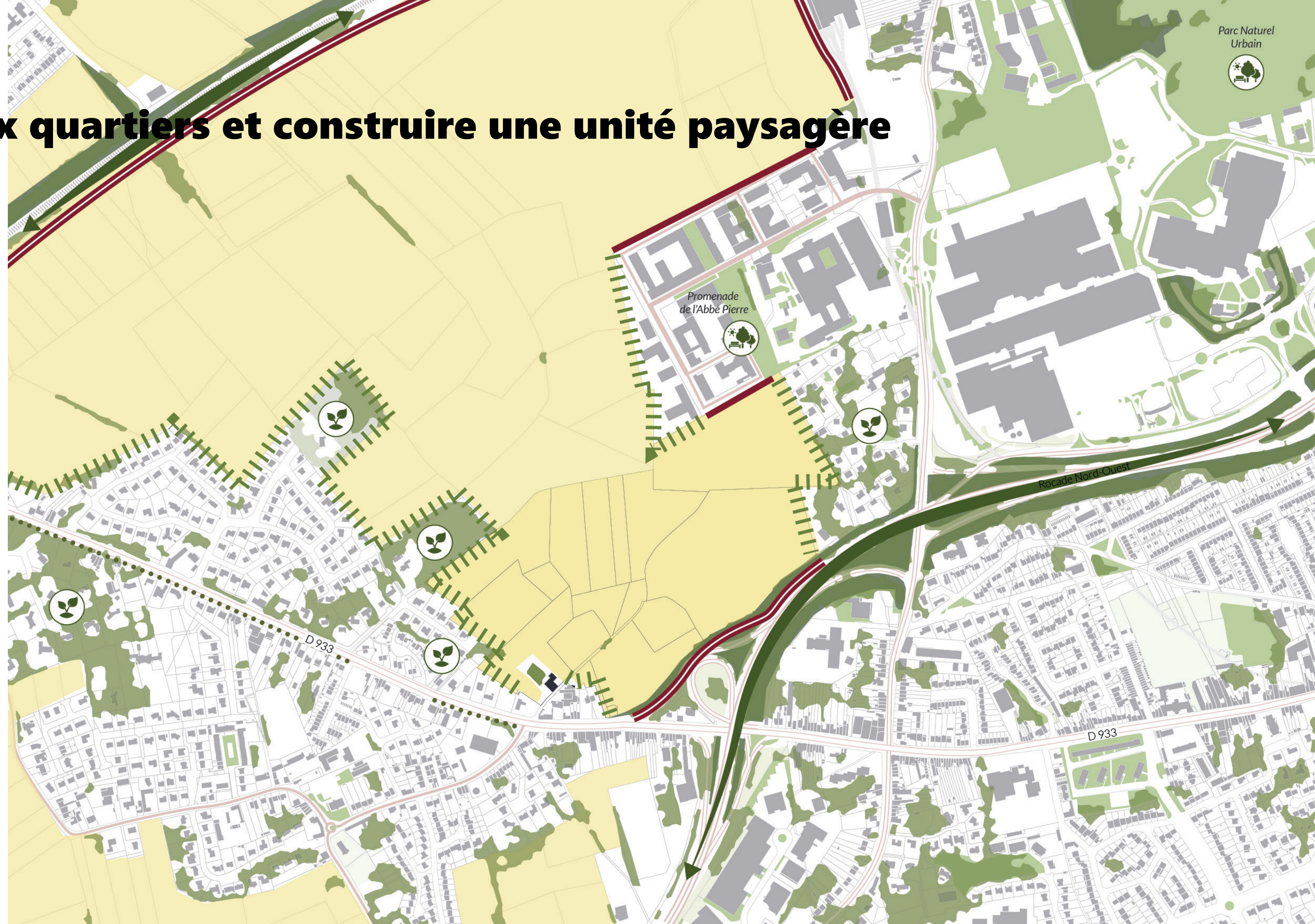
1.2


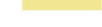
LE DIAGNOSTIC



3.2 Le diagnostic

Recoudre deux quartiers et construire une unité paysagère



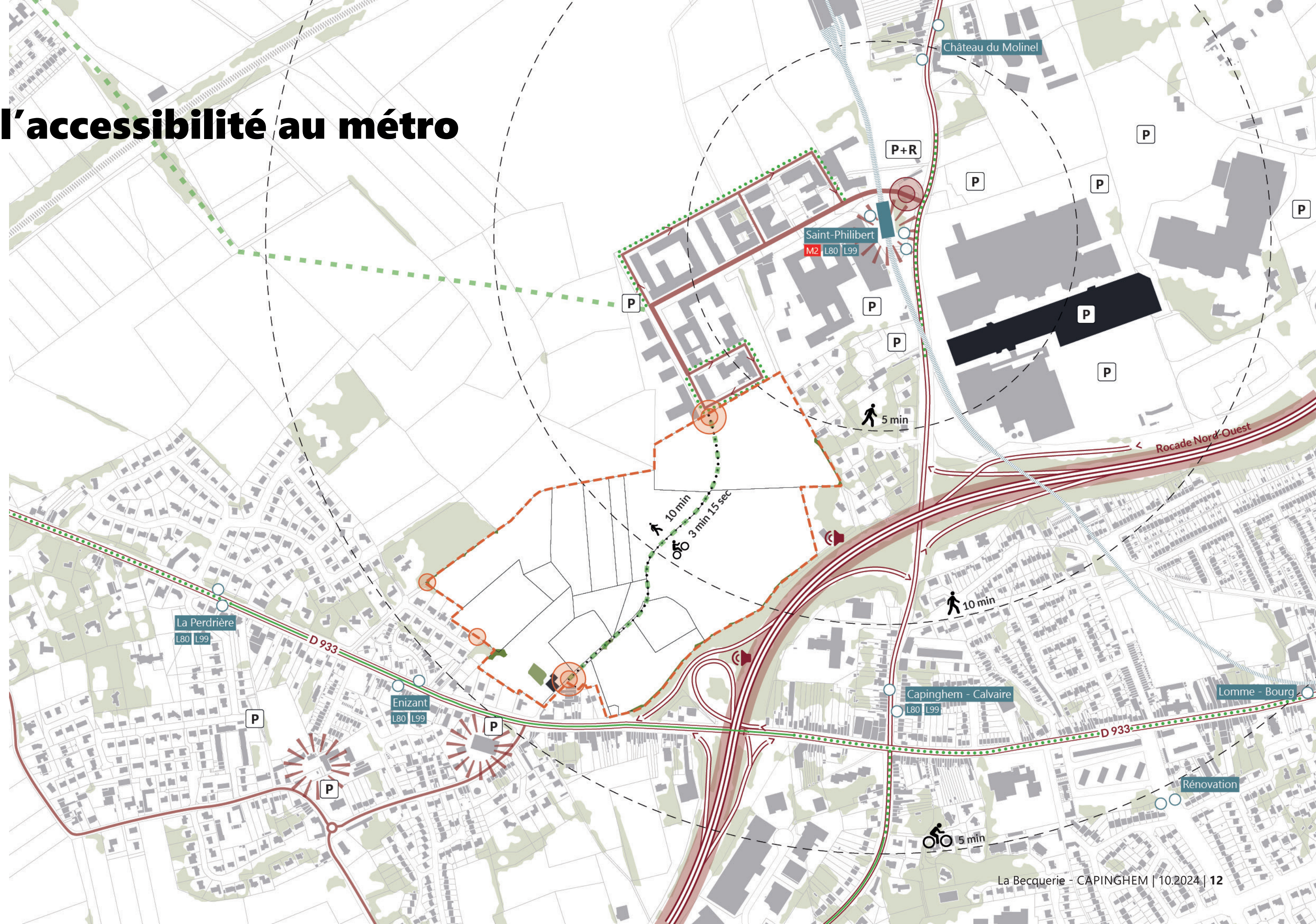
-  Espace public végétalisé
-  Espace privé végétalisé
-  Limite floue végétalisée
-  Limite franche infrastructure / terres agricoles
-  Limite franche voirie / terres agricoles
-  Alignement d'arbre
-  Corridor de biodiversité
-  Surfaces agricoles
-  Surfaces végétalisées (arbres, arbustes)



3.2 Le diagnostic

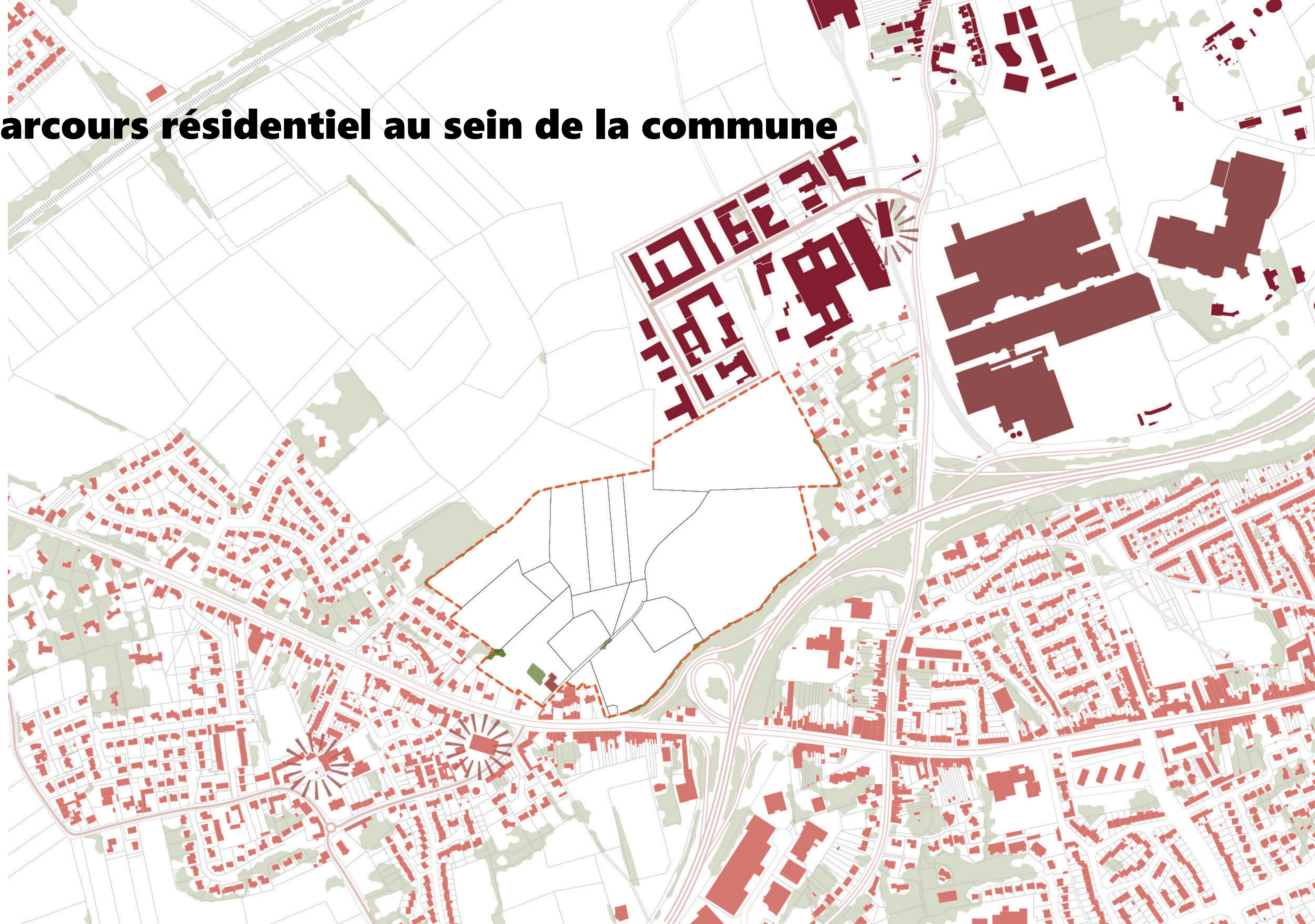
Mettre en jeu l'accessibilité au métro

-  Porte d'entrée vers Humanité
-  Porte d'entrée vers périmètre
-  Connexion possible vers périmètre
-  Nuisances sonores liées à la voie rapide
-  Accès et sorties voie rapide
-  Métro
-  Bande cyclable
-  Piste cyclable
- Liaison cyclable à créer



3.2 Le diagnostic

Proposer un parcours résidentiel au sein de la commune



- Centre bourg
- Quartier neuf collectif / équipement
- Zone d'activité

1.3

LES ENJEUX DU PROJET



3.2 Le diagnostic

La densité en question : les variations de Capinghem



Quartier limite Lomme

Densité bâtie (SDP) : 0,52

Nombre logements : 32

Hauteur réglementaire : HS=16m soit R+4/5



Quartier pavillonnaire

Densité bâtie (SDP) : 0,32

Nombre logements : 117

Hauteur réglementaire : HF=7m et HS=10m, soit R+1+C



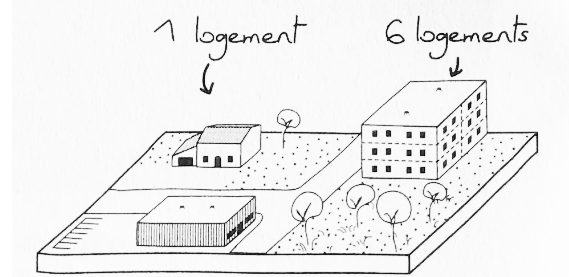
Domaine de la Hollande

Densité bâtie (SDP) : 0,15

Nombre logements : 27

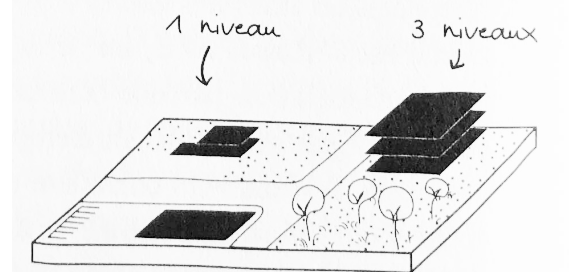
Hauteur réglementaire : HF=7m et HS=10m, soit R+1+C

Définitions



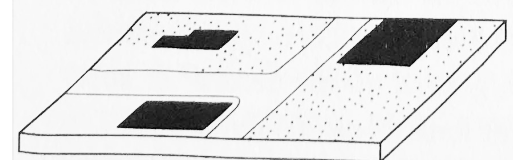
DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Nombre de logements / ha ou km²



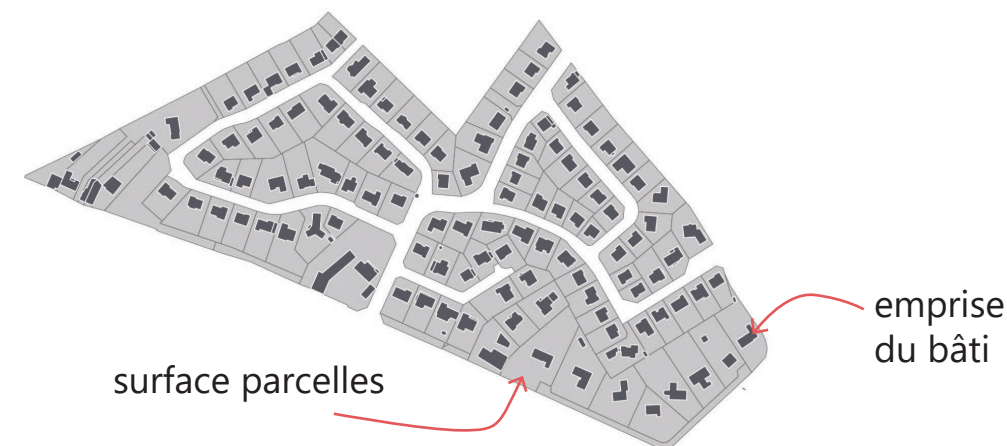
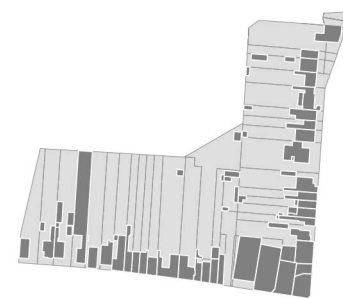
DENSITÉ BÂTIE

Rapport surface construite / parcelle



COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Pourcentage de sol bâti



3.2 Le diagnostic

La densité en question : les variations de Capinghem



Quartier Humanité (Capinghem)

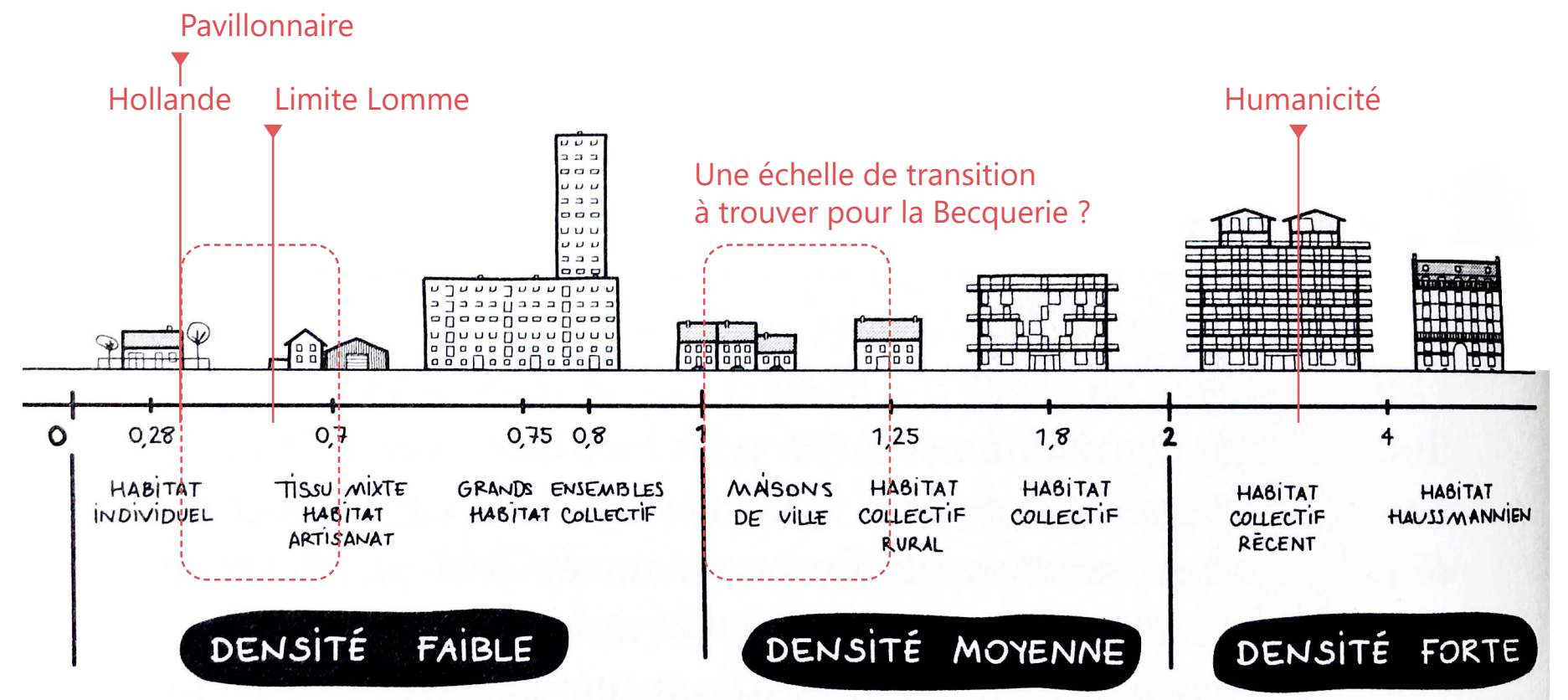
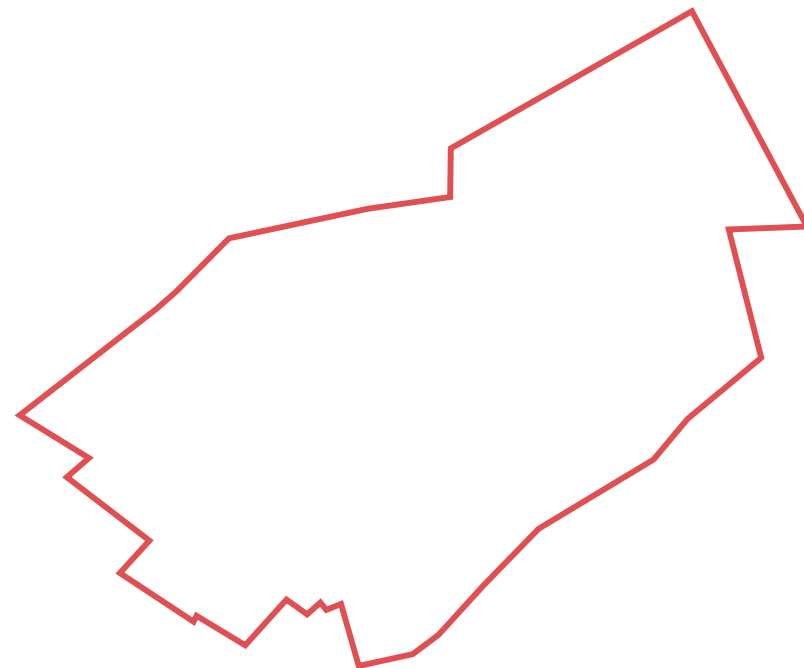
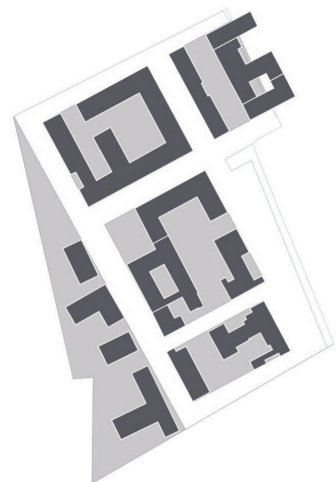
Densité bâtie (SDP) : 3,2

Nombre logements : 725

Source : 522lgt en accession (Etude 9.81, plan Humanité) + 203lgt sociaux (données DH), hors 202 places, soit 67lgt (3lits=1lgt)

Hauteur réglementaire PLU³: HS=19m soit R+5/6

Et demain, la Becquerie ?



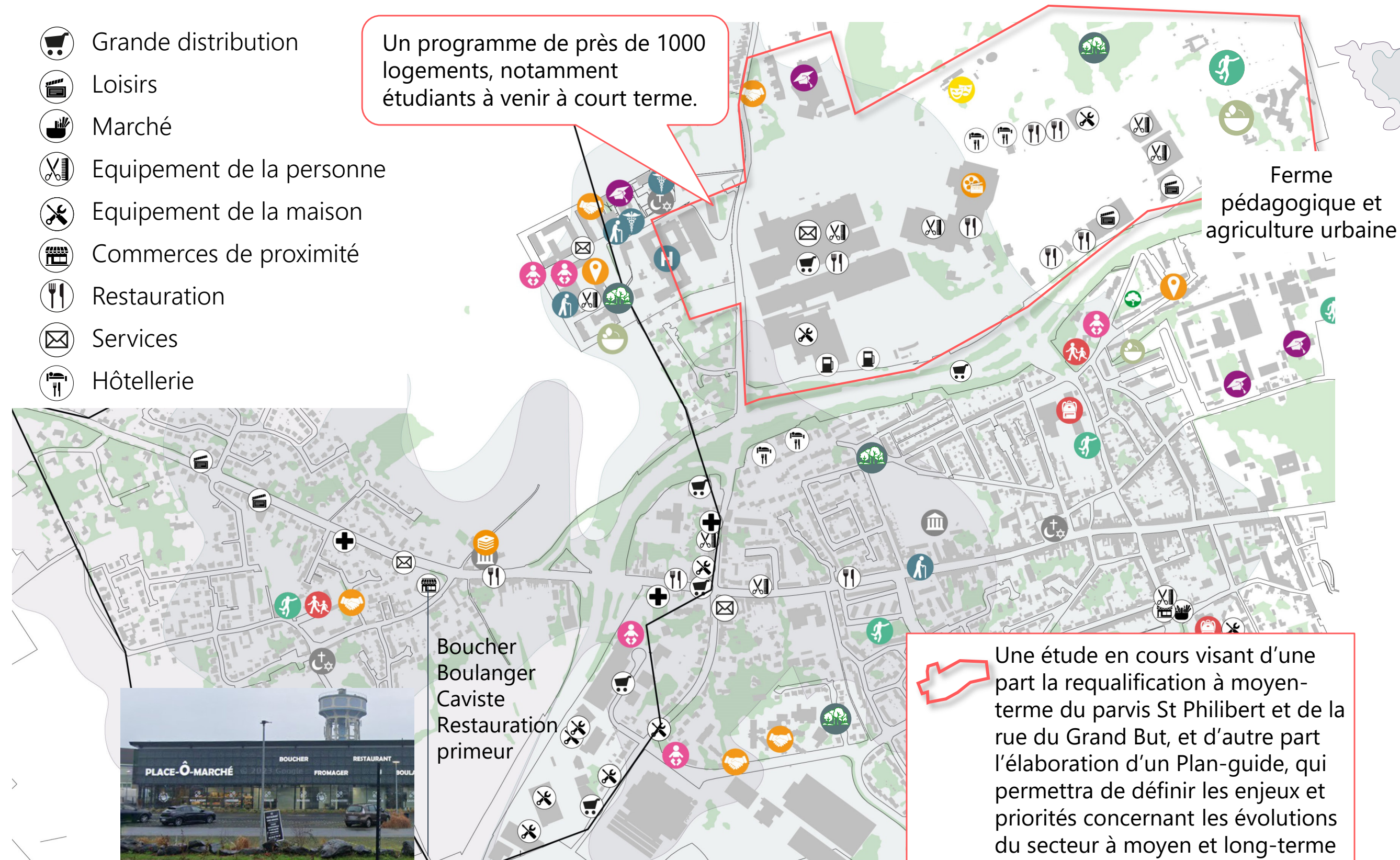
Densités comparées de différentes formes de bâti, Source : Philippe Bihoux, Sophie Jeantet, Clémence de Selva, *La ville stationnaire, Comment mettre fin à l'étalement urbain ?*, Ed. Actes Sud, Octobre 2022

3.2 Le diagnostic

Vers une plus grande mixité fonctionnelle

- Grande distribution
- Loisirs
- Marché
- Équipement de la personne
- Équipement de la maison
- Commerces de proximité
- Restauration
- Services
- Hôtellerie

Un programme de près de 1000 logements, notamment étudiants à venir à court terme.

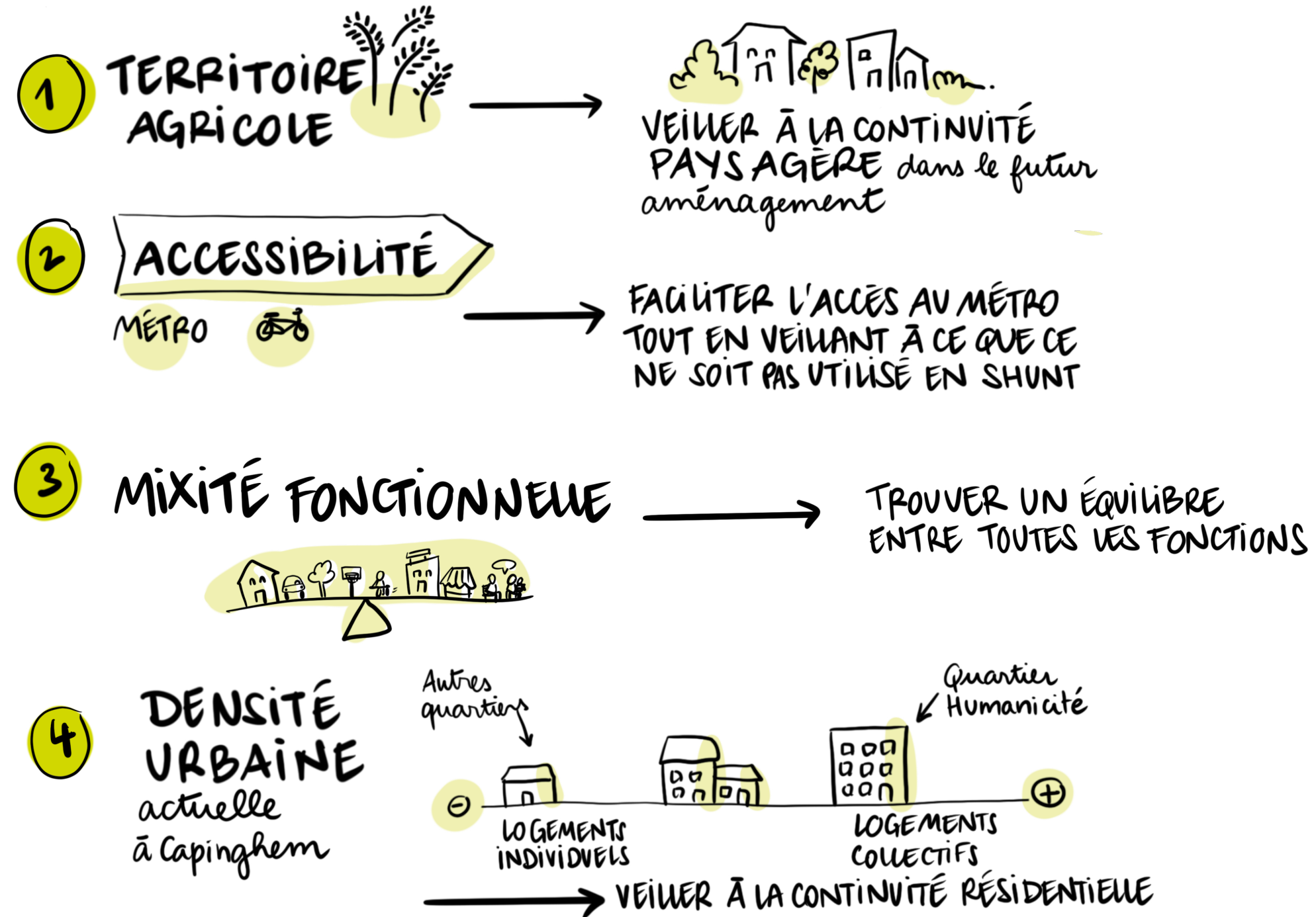


Isochrone 15' à pied depuis la Place-Ô-marché et la Biocoop rue Poincaré : l'ensemble de la commune dispose de commerces de proximité à moins de 15' à pied.

- Petite enfance
- Services sociaux de proximité
- EHPAD et résidences sénior
- Hôpital
- Collège
- Écoles
- Lycée et enseignement supérieur
- Santé
- Lieu de culte
- Cinéma / lieux culturels
- Bibliothèque
- Équipements sportifs
- Parc / square / ferme pédagogique
Jardins familiaux

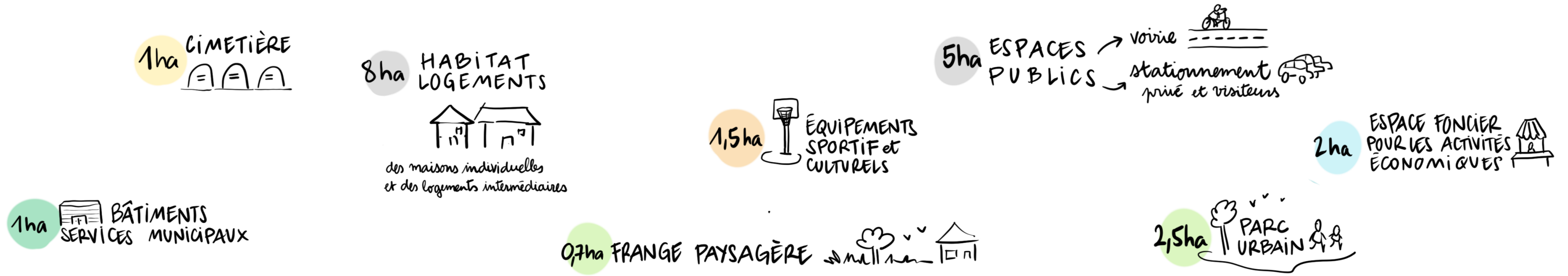
3.3 Les enjeux du projet

Un projet d'urbanisation respectueux des enjeux d'aujourd'hui



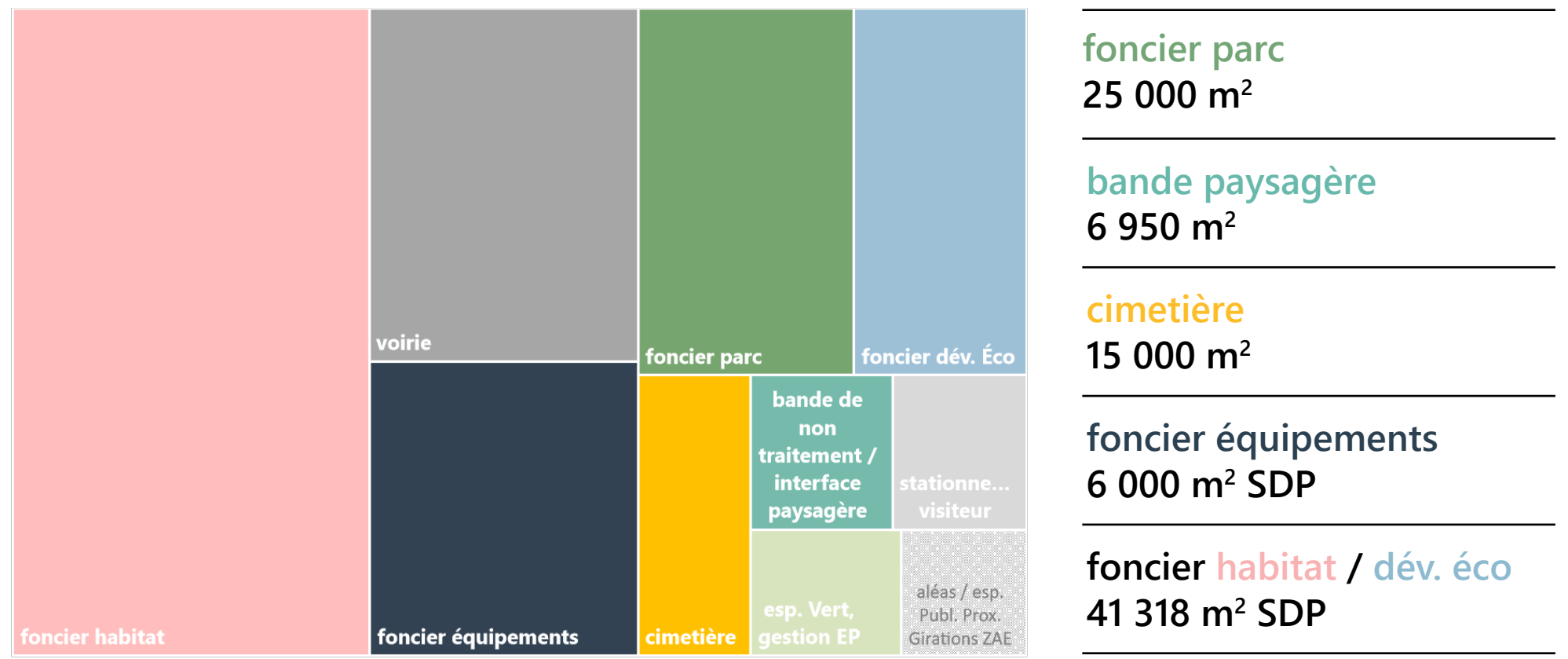
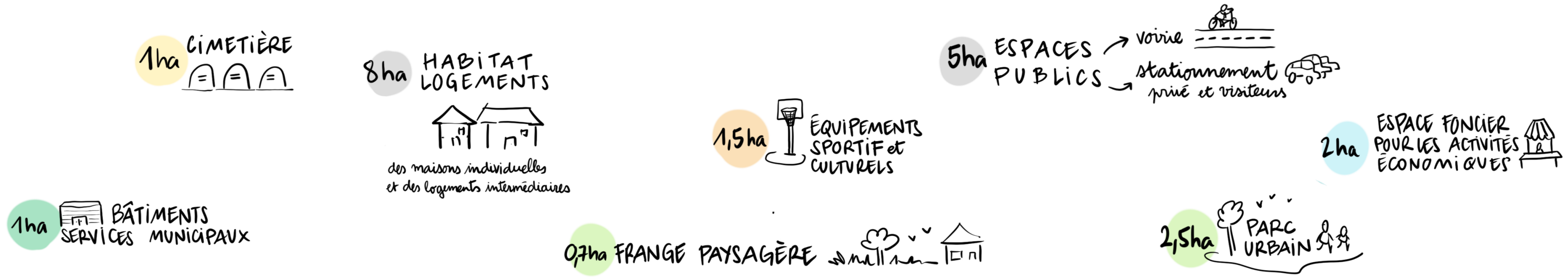
3.3 Les enjeux du projet

Un programme mixte répondant aux besoins des habitants



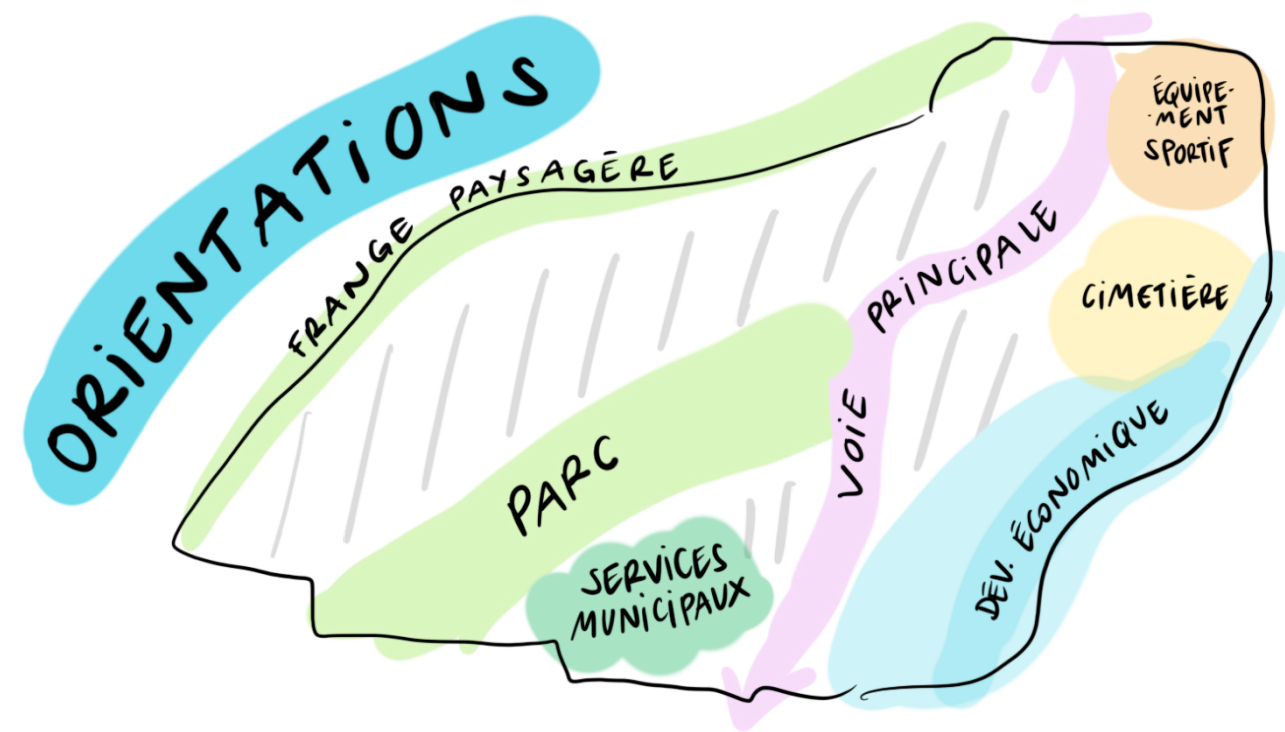
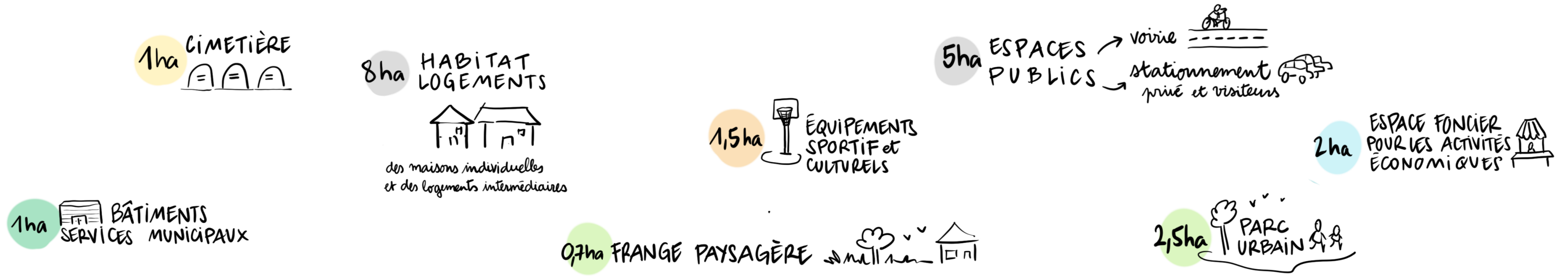
3.3 Les enjeux du projet

Préserver et ménager des espaces non bâtis



3.3 Les enjeux du projet

Première approche et détermination des grandes emprises par destination



3.3 Les enjeux du projet

Quels habitants à Capinghem demain ?

POPULATION

Actuellement, la population est

← PLUTÔT
VIEILLISSANTE
depuis 2014

DEMAIN



Un besoin de maintenir une mixité générationnelle et d'accueillir de nouvelles familles et primo-accédants



JEUNES
ACTIFS
DÉCOHABITANTS

- T2/T3
- 1,5 personnes par logements
- Plutôt du locatif
- Proximité du métro
- cadre paysager
- Rester sur la commune



JEUNES
MÉNAGES
+
FAMILLES
MONOPARENTALES

- T4/T5
- 2,5 personnes par logements en moyenne
- Locatif ou accession maîtrisée
- Proximité du métro
- cadre paysager
- Rester sur la commune



FAMILLES

- >T5
- Accession libre ou maîtrisée
- Individuel
- Terrain à bâtir, maison de ville avec jardin ou villa existante



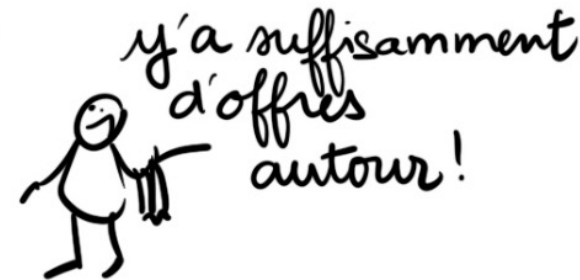
SENIORS

- T2 ou T3
- Opération de standing dans le bourg
- Accession libre ou locatif
- Appartements ou béguinage
- Rester sur la commune
- Proximité des commerces
- Espaces publics et convivialité

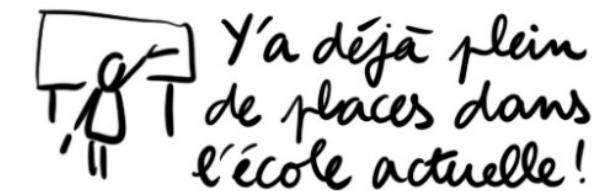
3.3 Les enjeux du projet

Une programmation économique à mettre en cohérence avec l'accessibilité du site

PAS DE DÉVELOPPEMENT
DE **COMMERCES** EN
COEUR DE QUARTIER



PAS BESOIN de
NOUVELLE **ÉCOLE**
NON PWS



↓ Quelles **ACTIVITÉS** demain?

TERTIAIRE + BUREAUX + ARTISANAT



santé



1.4

LES RÉFÉRENCES ET L'IMAGINAIRE



3.4 Des références et un imaginaire

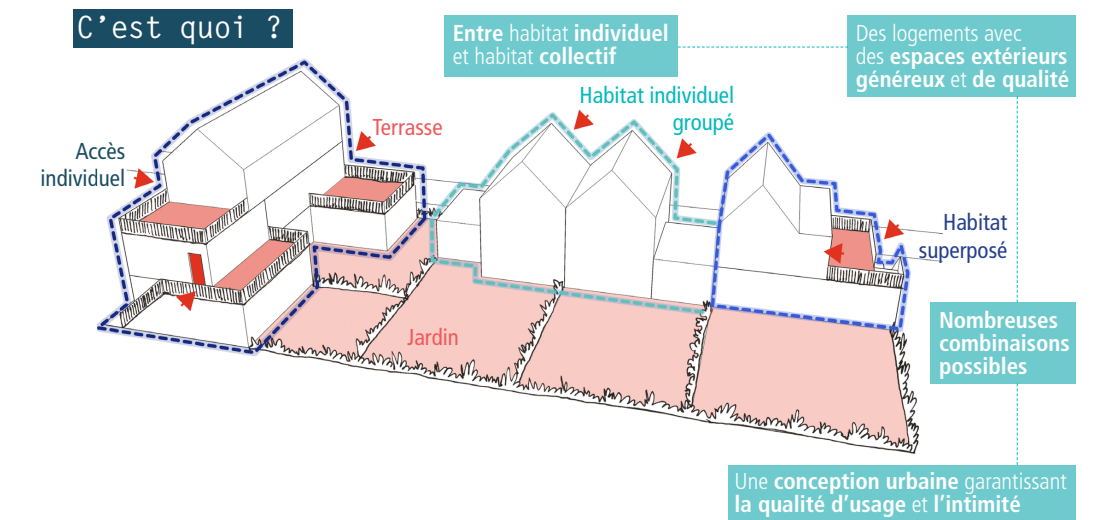
Quelles typologies pour le Capinghem de demain ?



Requalification et densification du centre bourg d'Étainhus (76), Construction de 37 logements, Atelier Bettinger Desplanques, Atelier les 2 cyclopes



Les terrasses du long champ
Construction de 102 logements mixant appartements et maisons
Verlinghem, Alain Bossan



Typologie de logements intermédiaires, Source : Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise



Parc Spirit du bois de Rochefort, Cormeilles-en-Parisis (95), 45 ha, Accueil d'enseignes commerciales et entreprises, Architecte : ORY et Associés



Cité artisanale de Valbonne, 23 ateliers dont la surface varie de 50 à 900 m² pour totaliser 4500 m² de plain-pied, Total 17 750m² SDP, 2007, Architecte : Comte & Vollenweider



Entreprise de menuiserie, charpente, agencement à Saint-Vincent-des-Landes (44) - Philippe Misériaux, architecte, Source : (Ré)inventer la zone d'activités, CAUE Loire Atlantique

3.4 Des références et un imaginaire

Quelles typologies pour le Capinghem de demain ?



23 logements
Den Indruk, Bruges - Architecte : Cameleon Architects



11 logements
Mandeville Street, Londres - Architecte : Al-Jawad Pike



23 logements
Indiajak, Copenhagen - Architecte : PLH Arkitekter



Purefleet garden - King's Lynn - UK - Paysagiste :
Wagon Landscaping

3.4 Des références et un imaginaire

Quel paysage pour le Capinghem de demain ?



Noûe et cheminement paysagé dans la ZAC des for-boeufs, Jouy-le-Moutier, Paysagiste : La compagnie du paysage



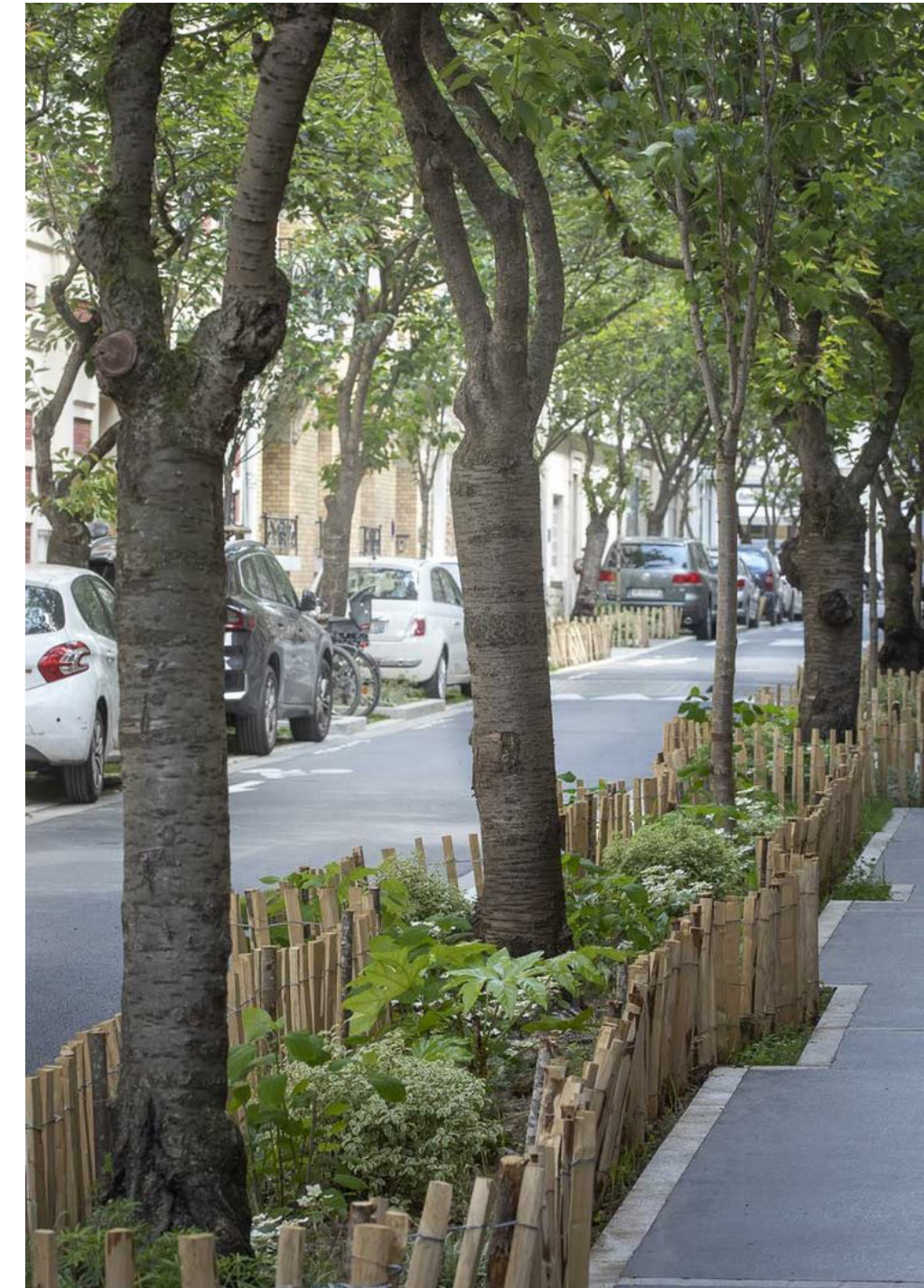
Mission MOE complète pour le réaménagement des zones nord et sud du PEM de Melun©AREP-FELIX



Récupération des eaux pluviales sur un parking, Paysagiste : ATM



Petite Ceinture - Secteur Est - Paysagiste : Wagon Landscaping



Rue jardin - Vincennes - Paysagiste : Wagon Landscaping

1.5

LA SUITE



3.5 La suite

Un projet à co-construire



1 RÉUNION PUBLIQUE → 10 OCT 19h-21h

- OBJECTIFS
- informer du projet et des premiers principes
 - vérifier que ces premières pistes sont en adéquation avec les souhaits des habitants présents

2 ATELIERS → POUR PARLER DE CE QU'ON Y TROUVERA ET À QUOI ÇA RESSEMBLERA



- OBJECTIFS
- faire émerger les propositions/besoins des habitants sur l'aménagement selon les thématiques
 - vérifier que les propositions font consensus entre les habitants

1 RÉUNION PUBLIQUE → RESTITUTION EN FÉVRIER 2025

ORGANISATION

COMMUNICATION:

- journal municipal
- page Facebook
- site web
- panneaux affichage

INSCRIPTION:

aux ateliers

PARTICIPANTS:

env. 50 habitantes et habitants

LIEU:

salle polyvalente

3.5 La suite

Un projet à co-construire

ORGANISATION

COMMUNICATION:

- journal municipal
- page Facebook
- site web
- panneaux affichage

INSCRIPTION:

aux ateliers

PARTICIPANTS:

env. 50 habitantes
et habitants

LIEU:

salle
polyvalente

AREP

BIEN FAIT POUR
TA COM'