



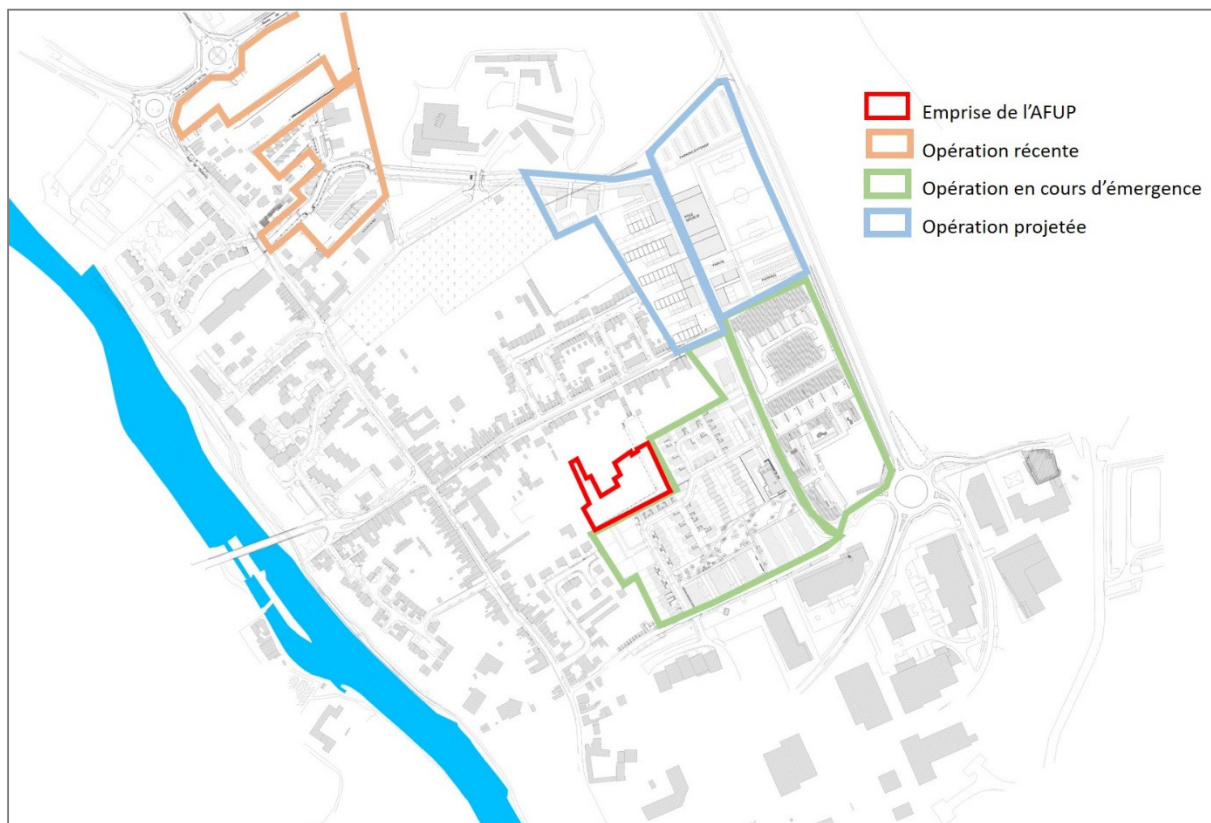
## **Association Foncière Urbaine de Projet du Petit Prince**

<h3><b>Dossier de constitution de l'AFU</b></h3>
--

## **II. Notice explicative sur l'utilité du remembrement des propriétés**

Date	Indice	Objet de la modification	Référence
04/02/2019	A	Sortie du document	21528

Le « secteur est » de Wambrechies (situé entre la rue de Quesnoy, l'avenue de Bondues, l'avenue de l'Abbé Pierre, et la rue de Bondues), subit depuis quelques années une forte évolution : Les opérations d'habitat (Vilogia, Nacarat, SIA, ...), d'activités artisanales (Ecospace) ou commerciales/tertiaires (PBR), et d'un équipement sportif, compléteront à très court terme ce quartier déjà pourvu de nombreuses aménités (commerces, écoles, zones d'emploi).



La réalisation par Nacarat de l'opération « Domaine du Grand Air » a permis de créer un accès à une parcelle que la ville de Wambrechies, propriétaire, souhaitait utiliser pour créer un parking public avec une liaison piétonne et cycliste directe vers l'école de la Providence.

Ces aménagements auraient pu enclaver un espace constitué d'une multitude de fonds de parcelles, dont les habitations donnent sur la rue de la Résistance, et ainsi bloquer à tout jamais la possibilité de densifier un secteur particulièrement bien situé.

La ville a donc convié les propriétaires afin de mener une réflexion sur le devenir des parcelles : La possibilité de vente à un promoteur ou aménageur unique, pour regrouper les terrains et les viabiliser, a été vite refusée.

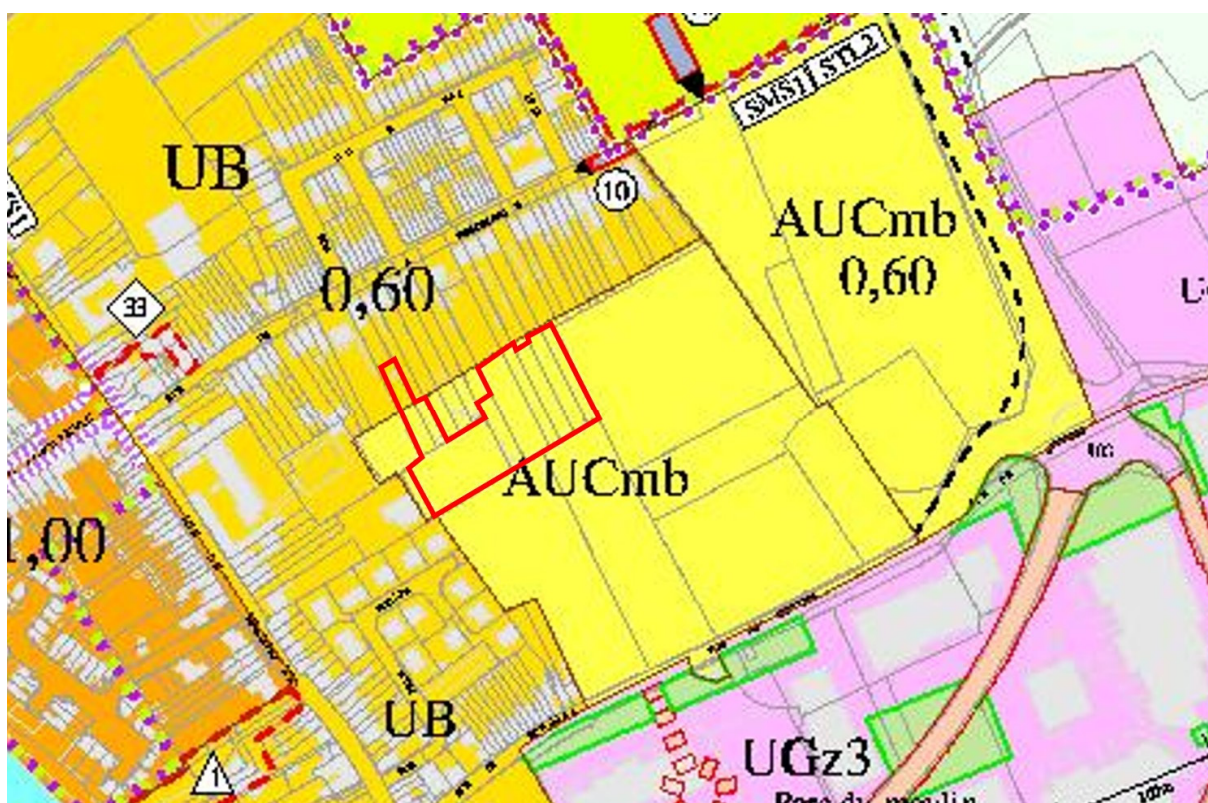
**Par contre plusieurs personnes souhaitent pouvoir valoriser leur bien, ou construire une maison pour leur propre compte.**

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de Wambrechies classe la majeure partie des parcelles concernées par le projet en zone AUCmb ; Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la fiche d'orientation d'aménagement et par le règlement.

Cette zone a vocation à recevoir des logements, des services, des commerces, des bureaux, des équipements publics et des activités, compatibles avec un environnement urbain.

Une petite partie est répertoriée en zone UB : zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

**Les terrains sont donc constructibles du point de vue réglementaire.**



Or la trame foncière dans ce secteur est majoritairement constituée d'une juxtaposition de parcelles longues et étroites, peu propices à la construction individuelle.

De plus, le seul accès possible à partir de la rue du Petit prince, impose la réalisation d'une voie nouvelle dont le tracé devra être le plus central possible pour desservir l'ensemble des parcelles.

Le remembrement est alors la solution la plus appropriée pour recomposer le parcellaire, sans transfert de propriété.