

IMMOBILIER

# LE NOUVEAU VISAGE DE LA FRICHE MAGNÉSIA

La friche, coincée entre l'hôpital et le chemin Castre, intéresse un promoteur qui envisage d'y bâtir, sur 6 hectares, 90 appartements et 47 lots de maisons individuelles.

LES FAITS

- **Depuis des années**, l'ancien cash and carry dont l'entrée se trouvait au bout de l'impasse Magnésia, était à l'abandon.
- **Il y a environ un an**, le promoteur Scot'Immo, basé à Bouquehault, près d'Ardres, s'est intéressé au terrain et l'a acheté pour y développer des logements.
- **Le projet s'est bien ficelé** depuis et le cabinet d'architecture Ioda, qui travaille sur le projet, a dévoilé les premières esquisses.

On commence à connaître le futur visage de l'ancienne friche Magnésia. Sur le terrain situé non loin de l'hôpital, à quelques dizaines de mètres de la route de Saint-Omer, le promoteur du projet, l'agence Scot'Immo de Bouquehault, a bien avancé. Nous avons rencontré l'équipe du projet, qui nous explique à quoi cela ressemblera. « Nous allons complètement requalifier la friche », explique Joël Lanscotte, gérant de Scot'Immo et promoteur du projet. Nous avons déjà obtenu le permis de destruction pour les anciens bâtiments en janvier dernier, et nous avons déposé le dossier du permis d'aménagement, dont l'instruction est en cours, en juillet dernier », détaille-t-il. Le projet est d'ampleur, avec une surface d'un peu moins de 60 000 mètres carrés, soit quelque 6 hectares.

## Un béguinage pour le maintien à domicile bénéficiera de la proximité avec l'hôpital

Mais à quoi ressemblera le futur îlot ? L'architecte du projet, Anthony Bidal, nous en explique les grandes lignes : « Il s'agira bien d'un nouvel îlot urbain, mais qui sera connecté au réseau existant », c'est-à-dire qu'il ne sera pas isolé du reste du quartier. « Nous allons mettre des logements collectifs du côté de la voie ferrée en deux étages maximum ». Environ 90 appartements



Le futur visage de la friche Magnésia tel que le conçoivent le promoteur Scot'Immo et le cabinet d'architecture Ioda.

ments seront construits, près de la voie ferrée (mais pas trop près, voir ci-dessous), et ce sont ensuite 47 lots libres qui sont proposés, où seront édifiées les maisons individuelles.

Quid du bruit de la voie ferrée ? « Nous allons laisser un espace conséquent entre le chemin de fer et les bâtiments, avec des arbres et des emplacements de parking », précise Joël Lanscotte. Sur le milieu du terrain se trouveront les logements individuels, parmi lesquels quatre seront laissés en « signature d'architecte », c'est-à-dire qu'il ne s'agira pas de constructions standardisées comme le reste. Enfin, au bout de la parcelle se trouvera un béguinage pour le maintien à domicile des personnes, qui sera donc à quelques dizaines de mètres de l'hôpital pour bénéficier d'une



« Il y aura 40 % du terrain qui ne sera pas imperméabilisé, et 20 % qui sera végétalisé »

Anthony Bidal, architecte

proximité immédiate. Une voie d'urgence devrait être aménagée. Côté voirie, le projet sera conçu avec des mobilités douces, et une végétalisation qui se veut importante : « Nous aurons 40 % du terrain qui ne seront pas imperméabilisés, et

20 % qui seront végétalisés », poursuit Anthony Bidal. « Nous allons garder une partie de la végétation existante sur le site », précise-t-il. La voirie existante de l'impasse Magnésia sera au passage refaite pour faire passer les réseaux divers. « Nous allons réutiliser les matériaux inertes : le béton et le bitume réutilisables seront concassés et remis en sous-couche ». Des voies douces seront mises en place, et la petite placette qui se trouve au bout de la rue Paul Caron sera quant à elle prolongée vers le nouvel îlot et agrandie.

Pour la démolition future, qui devra attendre que la moitié de la valeur des lots soit commercialisée, les études diverses ont été faites. « Nous avons de l'amiante au niveau d'une toiture en tôles, qui sera évacuée. Nous avons aussi fait faire

47

C'est le nombre de lots libres qui sont proposés sur le terrain Magnésia, et qui sont destinés à bâtir des maisons individuelles.

l'étude de dépollution, et un écologue est également venu. » Pour la dépollution, Joël Lanscotte précise que la seule partie du site concernée est une ancienne cuve à fioul, en lien avec le passage des camions qui venaient au cash and carry qui occupait les lieux voilà quelques années encore. Bref, un projet qui devrait sensiblement redorer l'image d'une partie du quartier laissée à l'abandon depuis de nombreuses années. ■ SYLVAIN MIONNET