

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

LANDRECIES

Station-service, avenue du Maréchal Foch



Table des matières

INTRODUCTION	3
I. DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	4
II. DÉLIBÉRATION DESIGNANT L'EPF HDF COMME AUTORITE EXPROPRIANTE	6
III. NOTICE EXPLICATIVE	7
1) Contexte de l'opération	7
2) Objet de l'opération d'utilité publique	13
2.1 Descriptif du site	14
2.2 Objectifs de l'opération	17
2.3 Description de l'opération	17
2.4 Le partenariat mis en place pour porter le projet.....	20
2.5 Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération.....	21
3) Concertation, négociations	24
3.1 Communication et concertation avec les habitants	24
3.2 Négociation avec les propriétaires de la friche ANTAR.....	24
4) Inconvénients et mesures compensatoires	24
4.1 Inconvénients	24
4.2 Mesures compensatoires.....	24
4.3 Bilan coûts –avantages	24
3 PLAN DE SITUATION	26
4 PLAN GENERAL DES TRAVAUX	27
5 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS.....	28
L'espace public piéton.....	28
L'espace public de stationnement.....	28
6 APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES.....	29
7 GLOSSAIRE	30

INTRODUCTION

Le présent dossier a pour objectif de justifier de l'utilité publique de l'opération de requalification du site de l'ancienne station-service ANTAR, située 2 Av. du Marechal Foch à Landrecies.

La composition du dossier d'enquête

- Les délibérations du Conseil municipal sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et désignant l'EPF HDF comme autorité expropriante ;
 - Une notice explicative ;
 - Un plan de situation ;
 - Un plan général des travaux ;
 - Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
 - Une appréciation sommaire des dépenses.

I. DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

II. DÉLIBÉRATION DESIGNANT L'EPF HDF COMME AUTORITE EXPROPRIANTE

III. NOTICE EXPLICATIVE

1) Contexte de l'opération

La Communauté de communes du Pays de Mormal

La Communauté de Communes du Pays de Mormal est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Née le 1er janvier 2014 à la suite de la mise en œuvre du schéma départemental de coopération intercommunale du Nord, elle résulte de la fusion de trois communautés de communes : La communauté de communes du Pays de Mormal et Maroilles (2C2M), la communauté de communes du Quercitain et la communauté de communes du Bavaisis. Elle regroupe 53 communes sur un territoire de 466,92 KM² et comptabilise 48 374 habitants en 2019 (source insee).



Située au cœur du Parc naturel régional de l'Avesnois, son paysage bocager est un véritable emblème. Elle comprend notamment la forêt de Mormal qui s'étend sur de 22 840 hectares, considéré comme le plus grand massif forestier du Nord. La forêt de Mormal est une véritable réserve de biodiversité, elle accueille notamment la seule population de cerfs du département. La partie nord de la forêt ainsi que ses cours d'eau font l'objet d'un classement en site Natura 2000. De l'époque gallo-romaine à la révolution industrielle le Pays de Mormal a été marqué par l'histoire comme en témoigne les différents vestiges patrimoniaux : forum antique, églises fortifiées, châteaux, chapelles, fortifications Vauban... le territoire répertorie de nombreux joyaux.

La Commune de Landrecies

Localisation dans le Dpt du Nord – Commune de Landrecies

Le territoire

Landrecies, ancien chef de canton de la communauté de communes du Pays de Mormal compte 3456 habitants. Cette ville est traversée par le canal de la Sambre et la D634 et possède un héritage industriel et militaire important. Le riche patrimoine encore présent aujourd'hui et les façades ornementées témoignent de ce passé prospère. Une partie moins densément bâtie se développe le long des axes s'éloignant du cœur historique. Elle est aujourd'hui marquée par un chômage important, et une paupérisation croissante de la population. Son manque de dynamisme a produit des effets négatifs durables sur l'image et l'esthétisme de la ville, notamment à cause des friches industrielles et de quelques logements vacants et délabrés. Cependant Landrecies possède des atouts non négligeables : sa cité scolaire regroupant collège et lycée, la proximité avec la forêt de Mormal, les bocages de Thiérache et le canal de la Sambre offrent un cadre agréable. La réouverture de la Sambre et la création de la halte nautique sur la commune agit comme un véritable levier pour redynamiser le centre bourg. Enfin, la présence d'une ligne ferroviaire permet l'accessibilité et la mobilité à l'échelle départementale.

Localisation et population – Commune de Landrecies

Les compétences

Les compétences communales concernent de nombreux champs de la vie quotidienne des habitants de Landrecies, que ce soit la sécurité avec la police municipale, le social avec, entre autres, le CCAS, la gestion des écoles de la médiathèque, la gestion des voiries et stationnement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs, soutien à des activités culturelles et sportives.

Le projet d'OPAH RU

Le 30 juin 2021 le Pays de Mormal a approuvé son projet de territoire dans lequel il est inscrit « Le Pays de Mormal, un territoire où il fait bon vivre... Pour un habitat rénové et sobre en énergie ». Cette réflexion de l'amélioration des conditions de logement sur le territoire était portée en 2021 par l'engagement de la collectivité dans le Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique, le PIG « Habiter mieux » aux côtés de la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois et de la Communauté de Communes du Sud Avesnois.

Pour rappel, ce programme dont l'Etat et l'ANAH (Agence National de l'Habitat) sont partenaires permet sous condition de ressources le financement et l'accompagnement des propriétaires à engager des travaux d'amélioration de la performance thermique des logements, d'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps, au traitement de l'habitat indigne ou très dégradé. L'objectif fixé sur le territoire de la CCPM est de 50 dossiers par an.

Avec 154 dossiers financés entre 2020 et 2022 pour 2,9 millions d'euros de travaux hors-taxe, le PIG « Habiter Mieux » est un vrai succès sur le Pays de Mormal. Toutefois si le PIG est un outil efficace pour traiter les dossiers d'amélioration énergétique des logements ainsi que les dossiers d'adaptations à la perte d'autonomie, les dossiers plus complexes de travaux lourds sont mal pris en charge dans le programme. De plus si le PIG permet bien d'inciter les propriétaires occupants à faire des travaux il n'est pas assez incitatif pour engager les propriétaires bailleurs.

Ces faiblesses sont d'autant plus regrettables pour les centres-bourgs où l'habitat privé et ancien occupe la majeure partie du tissu urbain, où se concentrent les populations les plus fragiles et les plus vulnérables à la précarité énergétique. Ce sont ces besoins importants qui ont conduit Bavay, Landrecies et Le Quesnoy à lancer une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

L'OPAH-RU est un dispositif programme de réhabilitation du parc privé sur un périmètre plus fin qu'un PIG. Généralement réservé aux communes de plus de 10 000 habitants, Bavay, Landrecies et Le Quesnoy s'appuient sur leur labellisation dans le programme « Petites Villes de Demain » pour intégrer ce dispositif, avec le soutien de la DDTM, de la sous-préfecture ainsi que de l'ANAH. Une OPAH-RU est dispositif capable de mobiliser des aides plus importantes pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux plus coûteux, l'ingénierie renforcée de l'outil permettant de porter les dossiers de travaux lourds tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs. Des mesures coercitives sont également envisageables pour traiter les immeubles les plus problématiques et dans lesquels les propriétaires refuseraient d'effectuer des travaux. Cette opération ne concernerait que les centres-villes des trois communes et non pas leurs totalités.

Les logements, équipements, commerces et éléments de paysage

La ville de Landrecies est située au sud de la communauté de communes du Pays de Mormal. Elle est traversée par 2 axes majeurs du territoire, d'une part la Sambre d'autre part par la RD934.

- **Concernant le logement :**

Les données sur le logement proviennent de l'étude pré-opérationnelle menée dans le cadre du projet d'OPAH-RU sur les centres-villes de Bavay, Le Quesnoy et Landrecies. Le périmètre d'étude comprend le centre-ville et les grands axes structurants.

1 126 logements privés dans soit 76% des logements privés de la commune. La majorité sont des maisons individuelles soit 72% des logements sur le périmètre.

Au total sont recensés dans les fichiers fonciers 95 immeubles en monopropriété (soit 308 logements) et seulement 2 immeubles en copropriété (soit 5 logements).

350 logements publics sur le secteur répartis sur 32 immeubles. (Habitat du nord sa HLM, Office public de l'habitat du nord)

À l'échelle de Landrecies on compte une majorité des propriétaires occupants (57%). Le périmètre d'étude concentre 69% des propriétaires occupants dans la commune. À l'échelle du périmètre, la part des propriétaires occupants est légèrement plus importante (58%). Les PNO représentent 48% soit 544 propriétaires.

Le parc locatif est bien implanté dans le collectif (213 logements), mais moins important que dans l'individuel, en lien avec la typologie du territoire (331 logements). Il y a une différence de 118 logements locatifs entre les appartements et les maisons mais cette différence est moins prononcée que chez les propriétaires occupants où la proportion et volume des maisons plus importante.

Concernant les équipements :

La commune dispose de tous les équipements d'un centre-bourg rural :

- Espace polyvalent avec restaurant scolaire ;
- École primaire et maternelle, collège-lycée,
- Salles de sports, terrains de sport,
- EHPAD (en cours de relocalisation)
- Médiathèque
- CCAS
- Centre de santé
- Aire de camping-car

Concernant les commerces :

La commune dispose de 67 commerces en activités et 17 locaux commerciaux vacants :

- 11% commerces alimentaires,
- 4% santé,
- 10 beauté,
- 14 cafés, hôtels et restaurants,
- 8% culture et loisir,
- 5% équipement de la personne,
- 5% équipement de la personne,

- 18% services divers,
- 6% secteur automobile,

Landrecies compte également un marché couvert regroupant 8 commerces alimentaires ainsi quelques stands non alimentaires.

Concernant le paysage :

La commune s'est construite autour de la Sambre, au cœur des auréoles bocagères typiques du Pays de Mormal. C'est une ville au passé militaire et industriel qui marque encore aujourd'hui son organisation et son architecture. A l'origine, l'organisation générale du bâti de Landrecies a été structurée par deux facteurs principaux. D'une part, par la présence de la Sambre et sa vallée, permettant l'établissement de voies de communications structurantes et d'autre part sa situation charnière de « verrou » d'une ligne défensive, impliquant un site forteresse enserré par ses fortifications. La Sambre, coulant du Sud-Ouest au Nord-Est, scinde la commune en deux. La zone urbanisée est composite avec d'une part un pôle urbain groupé dense, s'étendant de part et d'autre de la Sambre.

Le bâti se compose de cinq grands ensembles :

- Le noyau ancien ou « Haute ville » (en rouge) correspondant à l'ancienne zone intra-muros regroupant les équipements, les commerces et les services.
- La Basse ville (en rouge) s'étendant de la Sambre jusqu'à la voie ferrée occupée en partie par des industries.
- Les faubourgs anciens (en marron) et extensions de l'urbanisation réalisées essentiellement lors du XIXème siècle liées au démantèlement des fortifications.
- Le bâti étiré (en vert) d'origine rural disposé de manière lâche le long d'un axe.
- Les extensions plus récentes de l'urbanisation (en orange) composées d'habitats diffus essentiellement développés le long des axes principaux.

Extensions urbaines – Commune de Landrecies

2) Objet de l'opération d'utilité publique

La ville de Landrecies s'est engagée dans une politique de reconquête des friches urbaines qui représentent une opportunité importante de développement pour la ville.

Dans un contexte de changement climatique ainsi que de limitation de l'artificialisation notamment dans le cadre de l'objectif « zéro artificialisation nette », le renforcement de la nature en ville est aujourd'hui l'une des préoccupations majeures des acteurs de la commune.

La reconquête des friches urbaines et leur reconversion est donc indispensable dans le contexte actuel de raréfaction du foncier mais il ne s'agit pas seulement de reconvertir ces espaces de friche en quartier résidentiel ou encore en zone d'activités économiques mais aussi d'apporter de la nature aux gens là où ils vivent, de créer ou recréer des espaces de nature pour renforcer le réseau des trames vertes et bleues dans l'objectif de rafraîchir les villes pour les adapter aux changements climatiques.

Parmi les friches urbaines fléchées par la ville de Landrecies, nous citons la station-service en arrêt d'activité nommée « Friche Antar » qui se situe au 2 avenue du Maréchal Foch.

2.1 Descriptif du site

Localisation

Localisation de la friche ANTAR (vue plan)

Le périmètre de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne la station-service désaffectée qui se situe au 2 avenue du Maréchal Foch à Landrecies. Le site en état de friche depuis une vingtaine d'années présente aujourd'hui une image négative de la ville de Landrecies mais aussi un danger pour les habitants et passagers. Etant délaissée, la station-service en arrêt d'activité attire des automobilistes qui se garent de manière anarchique sur place. Le site représente donc une source de nuisances pour les habitants. En plus, l'état du bâti se dégrade avec le temps et ceci représente un danger pour les passagers.

Le site a été dégazé aux frais de la commune en 2014. La propriétaire, malgré plusieurs relances écrites et téléphoniques, n'a jamais remboursé les frais.

Le site se trouve à l'entrée du centre-ville de Landrecies au niveau d'un grand carrefour juste après le pont sur la Sambre. Située sur le pignon d'un ilot bâti la station-service s'ouvre sur deux axes, la rue Paul Deloffre qui conduit vers la place de la mairie et l'avenue du Maréchal Foch (D934), l'axe principal qui traverse la ville.

Localisation de la friche ANTAR (vue aérienne)

Description des abords

Habitat	<p>Le site se trouve à l'entrée du centre-ville de Landrecies au niveau d'un grand carrefour juste après le pont sur la Sambre. Situé sur le pignon d'un ilot bâti la station-service s'ouvre sur deux axes :</p> <p>La rue Paul Deloffre qui conduit vers la place de la mairie avec des maisons de villes anciennes en front à rue, quelques vitrines commerciales ainsi que les pompes funèbres Delhaye un bâtiment commercial bas, attenant au site.</p> <p>L'avenue du Maréchal Foch : Un linéaire de maisons de villes anciennes en front à rue avec quelques vitrines commerciales.</p>
Equipements publics	<p>Le site est situé en face d'un parc urbain et de la nouvelle halte nautique sur la Sambre. C'est également un point de passage important pour se rendre aux équipements scolaires ainsi qu'à la mairie.</p>
Commerces	<p>L'avenue Foch attenante au site est l'axe principal de la commune. Il dessert les principaux commerces de proximités présents à Landrecies.</p>

Desserte transports en commun	Des lignes de bus relient Landrecies aux autres communes du Pays de Mormal, permettant notamment la desserte des établissements scolaires. L'arrêt le plus proche du site se trouve sur l'autre rive de la Sambre, dans la ville basse. La gare SNCF est située à moins d'un km du site.
--------------------------------------	--

Le site de l'opération est donc en position stratégique :

- Sur l'axe principal de la commune.
- Pour la connexion entre la nouvelle halte nautique, la ville basse et le centre-ville.
- Afin de revaloriser l'image du centre-ville, qui s'ouvre aujourd'hui par une friche.

Occupation actuelle du site

Le site, d'une surface d'environ 900², est vacant depuis une vingtaine d'années et est ponctuellement occupé par du stationnement anarchique :

Site actuel (photos)

Localisation du site de projet (vue aérienne)

2.2 Objectifs de l'opération

La reconquête de cette friche urbaine est indispensable vu l'état physique dégradé du bâti et le danger représenté par l'ancienne activité de cette station-service. L'objectif de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est de reconquérir cet espace délaissé et d'en faire un îlot de fraîcheur urbain, avec des espaces verts aménagés, des liaisons douces et aussi des places de stationnement.

2.3 Description de l'opération

Le périmètre de l'opération

L'opération porte sur 2 parcelles situées à l'angle de l'Avenue du Marechal Foch et de la rue Paul Deloffre.

Les principes d'aménagement retenus

Afin de répondre aux objectifs de l'intervention en centre-bourg et aux enjeux de ce site, **le projet d'aménagement se structure autour de 4 objectifs** : la création d'un îlot de fraîcheur urbain, la requalification de l'entrée de ville, proposer des offres de stationnement complémentaires et surtout la sécurisation du site.

Objectif 1 : Créer un îlot de fraîcheur urbain en vue de rehausser la qualité paysagère et environnementale du quartier

La création d'un îlot de fraîcheur en entrée de ville va permettre d'améliorer la qualité de vie du quartier et d'apporter un espace de respiration dans une entrée de ville purement minéralisée et pourtant à proximité directe de la Sambre.

L'idée est de concevoir un espace qui augmente la capacité de rafraîchissement du quartier voire de la ville. Il s'agit ainsi d'assurer une continuité écologique avec les espaces verts existants aux abords de la Sambre et le centre-ville.

Objectif 2 : Requalifier l'entrée de ville et redorer son image

Le projet d'îlot de fraîcheur urbain va permettre de redorer l'image de l'entrée de ville de Landrecies puisque l'emplacement de cette station-service délaissée est stratégique et son état reflète actuellement une image négative de la ville.

L'îlot de fraîcheur urbain représente une opportunité pour retravailler l'entrée de ville de Landrecies. L'emplacement de la station-service désaffectée renforce l'importance du projet de reconversion. Cette dernière représente ainsi des problèmes de sécurité pour les habitants puisqu'elle est abandonnée et sujette à pollution et vandalisme.

Ce projet de reconversion s'insère ainsi dans la continuité des autres projets de recyclage des friches urbaines qui sont en cours à Landrecies et va permettre de suivre le projet global de réinvestissement des sites délaissés et désaffectés de la ville.

Objectif 3 : Proposer une offre de stationnement complémentaire

Il est essentiel de garantir une offre de stationnement complémentaire pour la halte nautique et les commerces déjà existants autour du site. Des places de stationnement seront mises à disposition des usagers dans le cadre de ce projet de reconversion de la station-service. Des automobilistes se servent du site désaffecté pour se garer, mais l'aménagement n'est pas convenable et présente des dangers pour ces derniers.

Objectif 4 : Sécuriser un site qui met en danger les passagers et les habitants du quartier et limiter la pollution potentielle

Le site de la station-service représente un fort danger pour les habitants du quartier, les passagers qui traversent le site ainsi que les automobilistes qui se garent sur place. Le site est potentiellement pollué vu son ancienne activité. De plus, l'accès aux bâtiments sur place est facilité, ce qui est facteur d'incivilité. De ce fait, le projet de reconversion de cette dernière en îlot de fraîcheur urbain vise à réutiliser ce site délaissé et surtout de le sécuriser. Le projet de reconversion de la station-service, la tranquillité et la sécurité du quartier le permet.

Plan de principe du projet

Le phasage prévisionnel de l'opération

Le programme prévisionnel de la restructuration du centre consiste en :

- L'**acquisition** des parcelles concernées par le projet,
- La **démolition** des friches liées à l'activité de station-service,
- L'**aménagement** d'un espace public comprenant :
 - 400 m² d'espace vert
 - 10 places de stationnement
 - Un cheminement doux permettant l'accès à l'avenue Foch, à la rue Paul Deloffre ainsi qu'à la halte nautique.
 - La **requalification, à terme, de l'emprise des voiries qui desservent le site.**

2.4 Le partenariat mis en place pour porter le projet

Afin de mener à bien ce projet de restructuration de la friche ANTAR, un partenariat a été mis en place entre plusieurs acteurs du territoire.

La **commune de Landrecies** assure la direction de projet et, à ce titre, assure la coordination entre l'ensemble des opérateurs et financeurs pour mener à bien le projet et en assurer le suivi opérationnel et financier.

Sur ce site, **la commune de Landrecies** assure la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des aménagements des espaces publics de l'îlot.

Pour cela la commune de Landrecies a fait appel à plusieurs partenaires :

En ce qui concerne l'action foncière à conduire, un partenariat est engagé avec **l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF)** pour assurer la maîtrise foncière et la requalification préalable, dans le cadre d'une convention bipartite. Ainsi l'EPF est chargé, des négociations amiables avec les propriétaires, de l'acquisition du foncier et du bâti nécessaire au projet, et de la démolition des bâtiments avant rétrocession des emprises foncières à la commune. A ce titre, la commune désigne l'EPF comme bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, des éventuels arrêtés de cessibilité à venir, et par conséquent des transferts de propriété exercés par voie d'expropriation.

A ce jour, la participation financière de l'Etat n'est ni actée ni connue, compte tenu des délais. Le montage financier de l'opération reste à définir.

Les services de l'Etat et la DDTM sont consultés à toutes les étapes du projet pour garantir sa qualité (urbaine, paysagère).

2.5 Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération

Motivation du parti d'aménagement

Le parti d'aménagement choisi a été motivé par :

- La **volonté politique d'intervenir** sur la friche Antar qui occupe une position stratégique en entrée de ville à proximité immédiate des principaux services et équipements publics.
- La **reconquête d'une friche urbaine** nuisant à l'image de la commune et plus particulièrement du centre-ville, dans le cadre d'une politique volontariste de zéro artificialisation nette.
- **L'affirmation de la position centrale du site** en redéfinissant les espaces publics, en valorisant le cadre de vie par l'aménagement d'une liaison douce et d'un espace vert central qualitatif.
- **Répondre au besoin en matière de stationnement** et de sécurité.

Conformité et compatibilité du projet aux documents d'urbanisme

• Conformité au document d'orientation et d'objectifs du SCOT

Chapitre	Orientations	Prise en compte dans le projet
Replacer le territoire dans une dynamique d'échanges, de déplacements et d'interconnexion	Requalifier les principaux axes de communication historiques et raccrocher la Sambre-Avesnois aux territoires voisins	Le projet s'inscrit ici dans cette orientation par la revalorisation de la friche qui doit permettre d'améliorer les cheminements doux entre le centre-ville de Landrecies, la halte nautique sur la Sambre ainsi que la ville basse
Reconquérir les espaces urbains et ruraux pour valoriser un cadre de vie et un environnement de qualité	Renforcer les polarités pour maîtriser le développement urbain	Inscrire, pour le territoire, un objectif d'artificialisation maîtrisé
	Valoriser l'environnement et prendre soin du cadre de vie	Le projet respecte cette orientation car il permet la requalification d'une friche urbaine qui sera transformée en un espace public de qualité

• Conformité aux orientations du Plan Local d'Urbanisme

Un projet qui nécessite une mise en compatibilité du PLUi

Le périmètre de la présente Déclaration d'Utilité Publique est en zonage UA du PLUi qui correspond à « Zone Urbaine mixte » et les parcelles à acquérir sont couvertes par le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de densité qui fixe un objectif à atteindre de 18 logements à l'hectare.

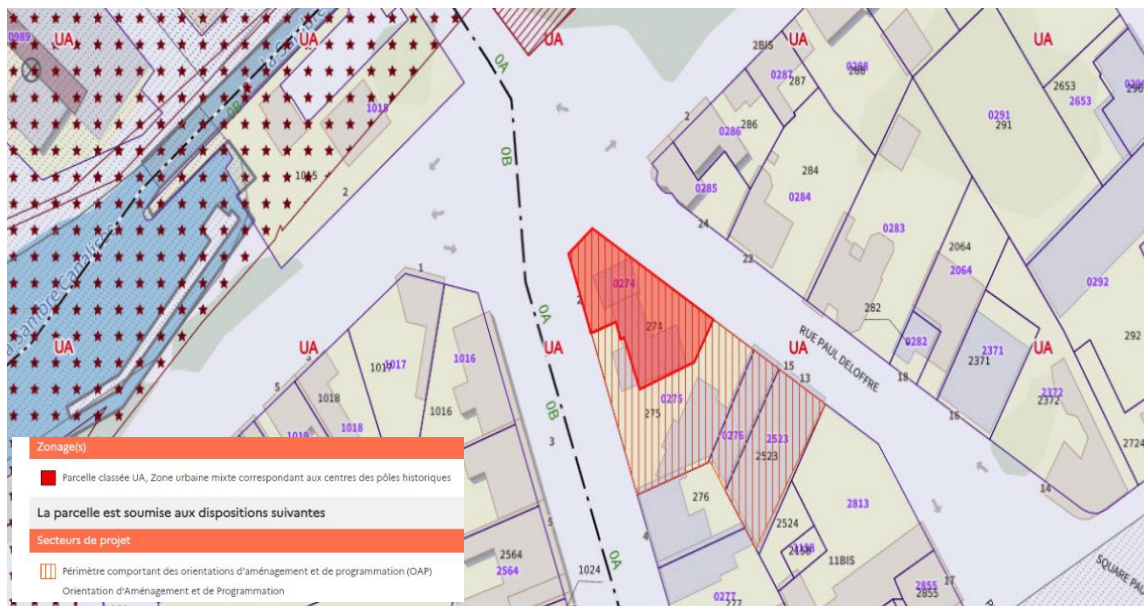


Figure 7 : Zonage et périmètre OAP - Friche Antar

Afin de permettre la réalisation de l'îlot de fraîcheur urbain, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de densité doit être supprimée et ceci nécessite une procédure d'évolution du PLUi. Le dossier de mise en compatibilité du PLUi va être joint au dossier de la présente Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

L'entièreté du PLUi est disponible à l'adresse suivante :

<https://www.cc-paysdemormal.fr/environnement-amenagement-html/urbanisme/plui/>

Conformité avec les Servitudes d'Utilité Publique

Il n'existe pas de Servitude d'Utilité Publique sur le site de projet susceptible de remettre en cause ou sa mise en œuvre.

Le site de projet n'est concerné ni par une servitude de protection des monuments historiques, ni par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée de la Sambre approuvé par arrêté préfectoral.

Le présent projet est en cohérence avec l'ensemble de ces documents d'urbanisme :

- Localisation à proximité des transports collectifs,
- Recyclage d'une friche en centre-bourg,
- Cadre de vie,
- Liaisons douces.

3) Concertation, négociations

3.1 Communication et concertation avec les habitants

La ville de Landrecies est en communication permanente avec les riverains, qui seront associés dans le projet futur et l'aménagement urbain. De nombreuses concertations ont lieu sur la sécurisation des lieux et le stationnement sauvage.

3.2 Négociation avec les propriétaires de la friche ANTAR

L'EPF est chargé des négociations avec le propriétaire de la friche ANTAR en vue de privilégier la conclusion d'une acquisition foncière à l'amiable. Dans ce cadre, un généalogiste a été missionné en localisation et plusieurs tentatives de contacts ont déjà eu lieu, la convention opérationnelle étant en vigueur depuis le 22 mai 2023. Ces tentatives sont toujours restées vaines.

4) Inconvénients et mesures compensatoires

4.1 Inconvénients

L'opération de restructuration de l'îlot du centre telle que décrite ci-dessus présente les inconvénients suivants :


- Privation de jouissance de leurs biens pour les propriétaires des parcelles situées dans le périmètre de l'opération,
- Restructuration des espaces de stationnement pouvant impacter les riverains.

4.2 Mesures compensatoires

Pour pallier ces inconvénients, des mesures compensatoires sont mises en place :

- versement d'indemnités aux propriétaires privés de leur bien,
- création d'espace de stationnements publics paysager, limitant les revêtements imperméables pour favoriser la biodiversité, l'écoulement des eaux et améliorer le cadre de vie.

4.3 Bilan coûts –avantages

Afin de mener à bien la restructuration de cet îlot, l'investissement est estimé à 468 199.95 € HT (voir chapitre 6).  Pour autant cet investissement des pouvoirs publics permettra de :

- Créer un îlot de fraîcheur urbain en vue de rehausser la qualité paysagère et environnementale du quartier,
- Requalifier l'entrée de ville et redorer son image,
- Sécuriser un site qui met en danger les passagers et les habitants du quartier et limiter la pollution potentielle,
- Proposer une offre de stationnement complémentaire.

3 PLAN DE SITUATION



4 PLAN GENERAL DES TRAVAUX



5 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

L'espace public piéton

Usages :

- Espace public de desserte à l'échelle de l'îlot
- Réservé aux piétons et aux cyclistes, pour la partie non-stationnement des véhicules.

Caractéristiques :

- 100 m linéaires
- Espace à dominante végétale, planté d'essences locales, prenant la forme d'un cœur d'îlot traversant,
- Square de proximité, intégrant du mobilier de confort (éclairage, bancs, poubelles, ...)

Prescriptions paysagères :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Offrir un maximum de place au végétal,
- Aménager les cheminements de façon à éviter les vues vers les espaces privés,
- Limiter le nombre de matériaux,
- Créer un lieu confortable, agréable à traverser, mais aussi dont le mobilier urbain donne envie de s'attarder.

L'espace public de stationnement

Usages :

- 10 places de stationnement pour riverains et usagers

6 APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Estimation des dépenses aménagement des espaces publics :

Poste de dépense	Coût HT
Maîtrise foncière	34 200 €
Etudes	36 695.65 €
Travaux	343 913 €
Aléas	46 391.30 €
Révisions	5 000 €
Insertion / communication	2 000 €
TOTAL	468 199.95 €

7 GLOSSAIRE

DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EPF	Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme