

Commune de PONT SUR SAMBRE
ZAC. du VILLAGE

DOSSIER CREATION

Commune de PONT SUR SAMBRE

CREATION

DOSSIER CREATION

SOMMAIRE

- I. RAPPORT DE PRESENTATION
- II. MODE DE REALISATION CHOISI
REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
- III. DOSSIER DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
--> NOTICE EXPLICATIVE
--> ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Commune de PONT SUR SAMBRE
ZAC. du VILLAGE

DOSST PRESENTATION
PONT SUR SAMBRE
CREATION

RAPPORT



SOMMAIRE

1 ORGANISATION URBAINE ACTUELLE

1.1. Le tissu urbain

1.2. Les grands principes d'aménagement de la commune

1.2.1. Les orientations du S.D.A.U.

1.2.2. Les principes du P.O.S.

2 ANALYSE DE LA DEMANDE ET STRUCTURES D'ACCUEIL

II.1. Analyse de la demande

II.1.1. Evolution du marché foncier

II.1.2. Rythme de construction

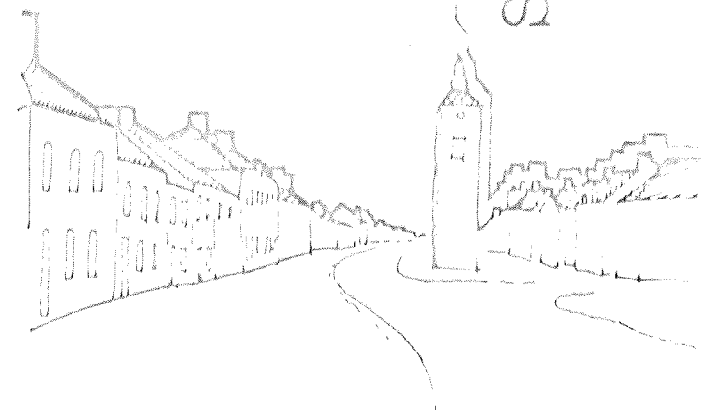
II.1.3. Activité du marché

II.1.4. Evolution des besoins

II.2. Structures d'accueil

II.2.1. Capacité résiduelle des zones constructibles

II.2.2. Programmation



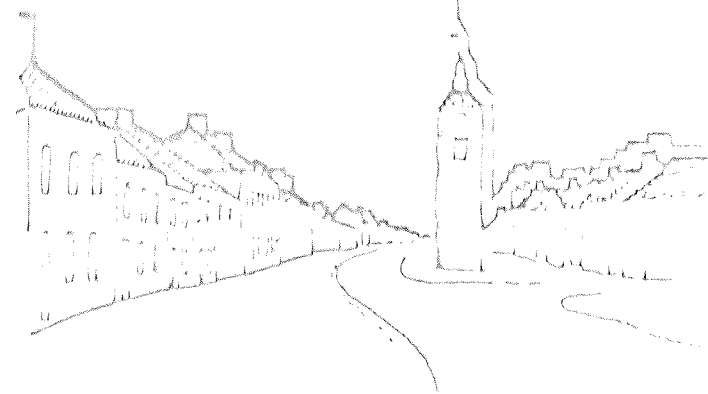
3 ANALYSE DU SITE - ETUDE D'IMPACT

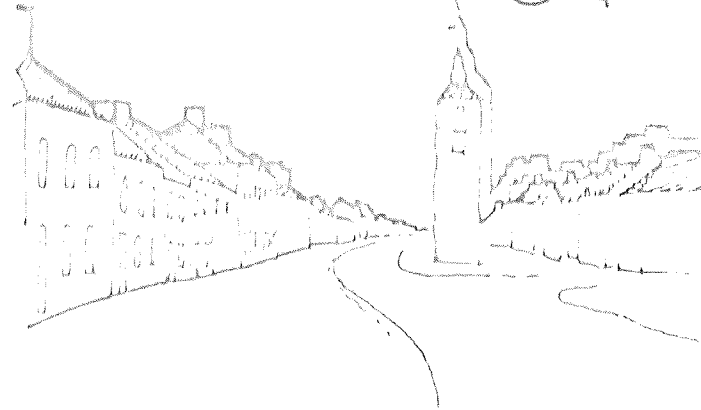
III.1. Analyse de l'état initial du site et de son environnement

III.2. Effets de l'opération sur l'environnement

III.3. Justification de l'opération et du choix des terrains

III.4. Mesures envisagées pour réduire les conséquences dommageables du projet sur l'environnement.



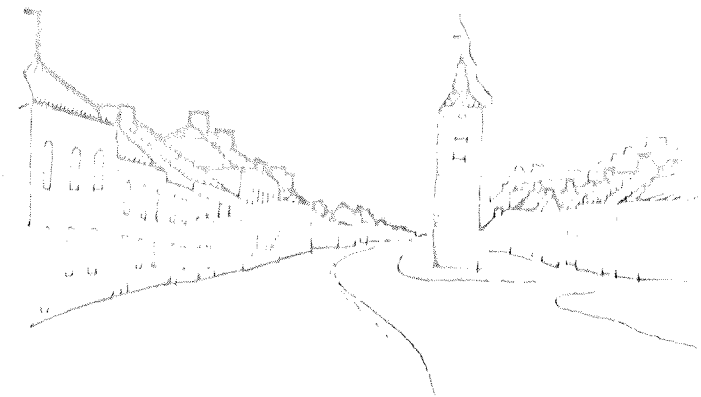


ORGANISATION URBAINE
ACTUELLE

La structure urbaine de PONT SUR SAMBRE témoigne de son évolution historique :
PONT SUR SAMBRE est une commune née de la réunion de deux paroisses - celle de
PONT et celle de QUARTES - qui se sont développées dès le Haut Moyen Age, à la jonc-
tion du cours d'eau et d'une importante voie romaine.

Le passage de la SAMBRE par la voie romaine reliant BAVAY à REIMS justifie le
nom de la commune - autrefois PONS en 1305 puis PONS SUR SAMBRE au XV^e siècle.

A partir du bourg original l'urbanisation s'est développée linéairement le long
de cette ancienne voie (R.N. 361) à l'Est, limitée par la SAMBRE, à côté de celle de
QUARTES, groupée autour de son Eglise.



1.1. Le Tissé urbain

L'utilisation du sol de la commune de PONT SUR SAMBRE apparaît assez homogène. Elle se caractérise par :

- Un tissu spécifique qui constitue le Centre de la commune.

Il se caractérise par un mode de groupement linéaire de l'habitat déterminant l'espace-rue, caractérisé par un retrait à l'espace public sous forme de jardin de devant avec phénomène de clôture ...

Ce mode d'implantation confère une échelle particulière à cet espace.

De plus, cet habitat présente une très grande homogénéité architecturale, par sa continuité, tout en présentant une richesse indéniable de par sa volumétrie, son rythme ...

- Une urbanisation périphérique qui s'est réalisée essentiellement par petites opérations concertées. L'implantation de la Centrale Thermique E.D.F. - à l'écart du village - a favorisé d'une part le développement du hameau de PANTEGNIES, d'autre part la création de petites cités : Les Blancs Bois, Bel Air, Notre Dame, Les Quésnoys.



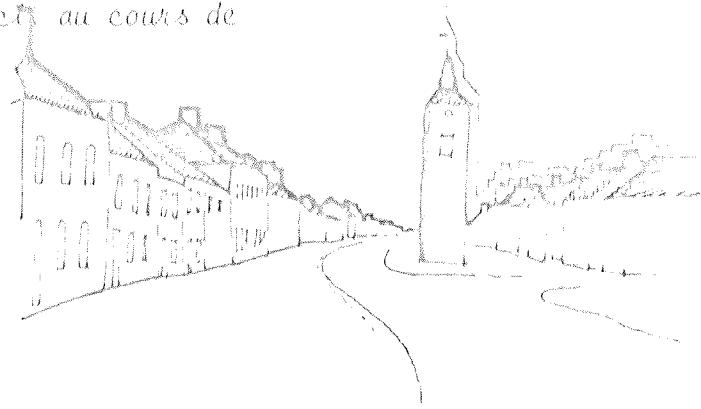
La délimitation entre espace urbain et espace rural se fait très aisément, la concentration de l'habitat s'étant réalisée au contact de l'agglomération centrale.

Cependant, au niveau de la structure urbaine du noyau central, l'urbanisation linéaire ancienne et l'éclatement de l'urbanisation récente en petites cîtes ont laissé libres à l'intérieur des îlots d'importante superficie.

La Zone d'Aménagement Concerté permettra de pallier les problèmes engendrés par cet éclatement de l'urbanisation récente et de relier ces éléments urbains ponctuels fonctionnant en autarcie au Centre de la commune.

Parallèlement à cette homogénéité de l'occupation du sol, la commune de PONT SUR SAMBRE se caractérise par un équilibre vis-à-vis de la consommation d'espace. En effet, la part du territoire occupée par les constructions (logements et activités) est moyenne par rapport à celle des autres communes du Bassin de la Sambre. Les données fournies par le cadastre font apparaître un résultat global de 156 hectares de constructions, sur un total de 1.132 hectares, soit 13,8 % du territoire. (ETUDE PRELIMINAIRE AU PROGRAMME D'ACTION FONCIERE DU BASSIN DE LA SAMBRE DEC. 1977 CETE NORD PICARDIE).

La nécessité d'aménager les îlots indemnes de toute urbanisation en centre ville s'est avérée essentielle à une bonne structuration de celui-ci au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.



1.2 Les Grands Principes d'Aménagement de la Commune

La Zone d'Aménagement concerté de PONT-SUR-SAMBRE - de par sa localisation et son importance - est une opération qui devra s'insérer dans les opérations d'aménagement retenues lors de l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Bassin de la Sambre et du Plan d'Occupation des Soils de la commune.

Il est nécessaire d'apprécier l'outil que représente cette opération pour assurer et maîtriser les principes d'aménagement précédemment définis à travers ces documents.

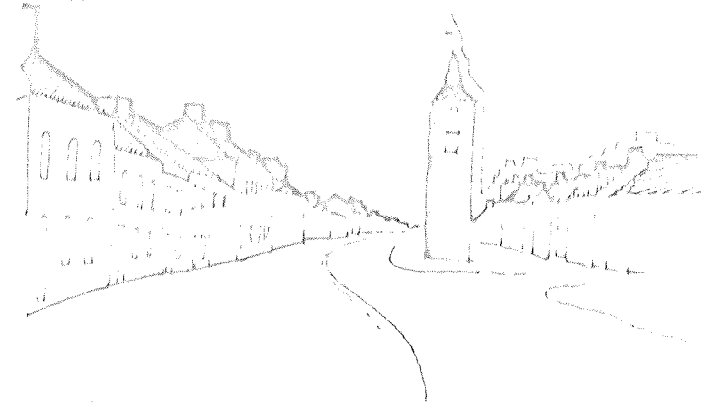
1.2.1. Les orientations du S.D.A.U.

Située de manière excentrique par rapport aux différents pôles du Bassin de la Sambre, PONT-SUR-SAMBRE n'est intéressée directement par aucun des grands projets prévus au S.D.A.U.

Seule la future voie nouvelle BERLAIMONT-LOUVROÏL empruntera sur une distance d'environ 800 mètres le territoire communal. La commune n'est touchée par aucun autre projet de voie nouvelle inscrite au S.D.A.U.

Le S.D.A.U. prévoit uniquement le renforcement de la partie agglomérée et la protection des espaces à usage agricole.

Les orientations propres à la commune correspondent à ce schéma.



1.2.2. Les Principes du P.O.S.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de PONT SUR SAMBRE - mis à l'étude en 1973 et approuvé le 3 MARS 1980 - vise à :

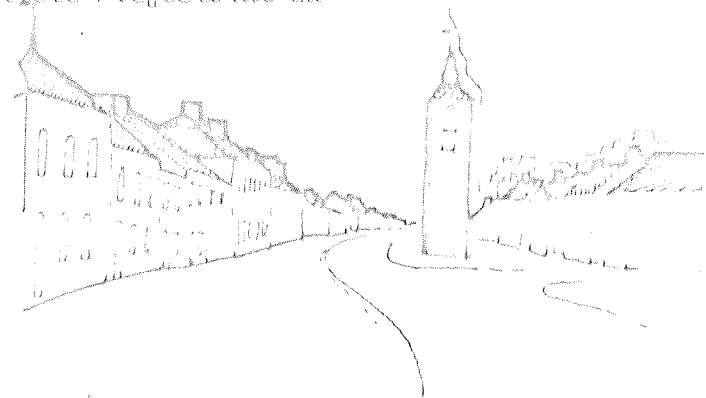
- PROTÉGER les espaces agricoles,
- MAINTENIR des zones à vocation industrielle à proximité du réseau ferroviaire,
- PORTER les efforts d'urbanisation et d'équipement sur les terrains situés à proximité du centre et en partie enclavés.

A cette fin, le zonage du P.O.S. a défini des secteurs d'urbanisation à court terme localisés entre la rue de Bel Air et la Rue de Quartes, entre la Route de Bavay et la rue de Quartes au Nord, et classés en zones urbaines (UB et UC).

Il a également défini un secteur d'urbanisation à plus long terme, localisé entre la Rue Notre Dame et la Rue des Usines et classé en zone NA.

Le premier îlot - situé entre la Grand Rue et la rue Maurice Poirette - a fait récemment l'objet d'un lotissement communal - lotissement du Bel Air de 19 parcelles libres. Sur la parcelle de front de rue de ce lotissement, un ensemble de 22 logements locatifs intermédiaires et individuels sera réalisé par le Loger de l'Ouvrier.

Consciente de la nécessité de réaliser à court terme l'aménagement des terrains situés en zone NA, afin de répondre à une demande non satisfaite, la Municipalité a décidé dans un premier temps la création d'une Z.A.D. sur ce périmètre (Arrêté Préfectoral du 28 AVRIL 1980).





DELIMITATION ZAC

Limite zone NA

ZAC



Dans un deuxième temps, elle a confié à l'Agence d'Urbanisme du bassin de la Sambre, une étude portant sur l'ensemble de la zone, afin de définir les objectifs et les modalités d'urbanisation.

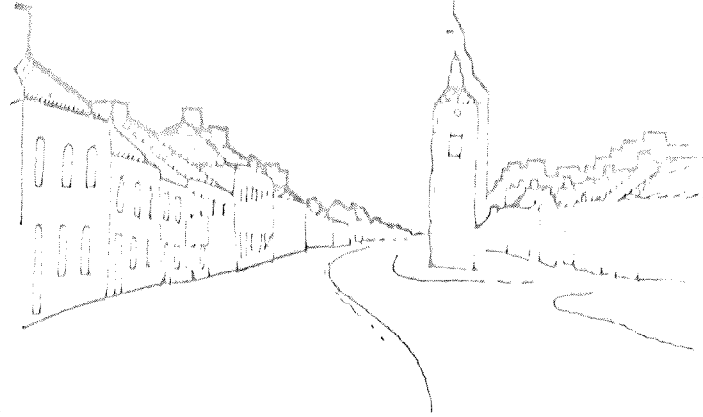
De cette étude, il a été dégagé les effets induits de cet aménagement :

- sur la population,
- sur les équipements,
- sur la structure urbaine,
- sur les mesures conservatoires de desserte et d'accessibilité de la zone NA au centre.

Ces différents éléments et un schéma de fonctionnement de l'ensemble de la zone ont permis de définir une série d'interventions échelonnées dans le temps (cf. schéma page suivante).

Cette étude, complétée par un bilan financier, a fait ressortir la fiabilité d'une opération à court terme d'environ 175 logements à réaliser sous forme de Z.A.C.





ANALYSE de la DEMANDE
& STRUCTURES d ACCUEIL

11.1. Analyse de la demande

11.1.1. L'évolution du marché foncier

Les études menées à ce sujet par l'Agence d'Urbanisme ont permis de préciser les moyennes actuelles :

- de consommation d'espace (entre 1968 et 1977)
- de vente de terrains à bâtir

11.1.1.1. La consommation d'espace par le logement

Elle est estimée à 1,6 hectares en 10 ans (jusqu'en 1977) soit moins de 0,8 hectare par an.

Pendant cette période, la commune de PONT SUR SAMBRE a donc consacré au logement 0,70 % de son territoire (1 133 ha), soit :

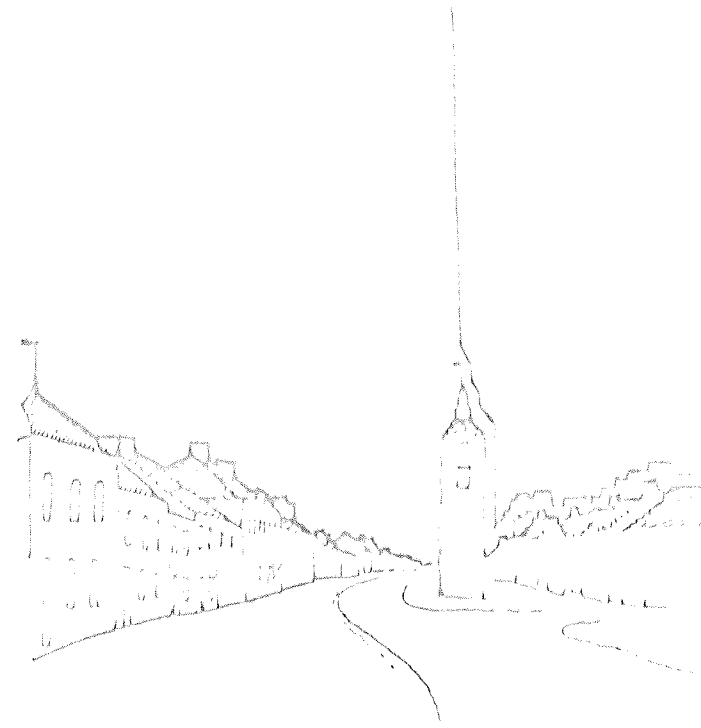
- nettement moins qu'Aulnoye (5 %) ou Leval (3 %)
- plus cependant que Berlaumont (0,57 %) ou Bachant (0,26 %)



En termes de marché foncier, la construction équivalait alors, par type de logement à une consommation théorique de:

- 1,2 ha par les HLM locations (400m² par logement)
- 1,5 ha par les HLM accession (600m² -----)
- 3,8 ha par les logements primés (1000m² par logement)
- 1,1 ha par les logements non aidés (1000m² par logement)

Ces ordres de grandeur doivent être rapprochés des ventes de terrains effectivement observées dans les années suivantes .



II 1 1 2 Les mutations sur terrains à bâtir depuis 1976

	Nombre de mutations	Surface totale (m ²)	Prix moyen au m ² (F 1980)
1976	5	8215	17 F
1977	2	2000	40 F
1978	1	2000	30 F
1979	3	16419	16 F dont un lotissement de 13000 m ²
1980	2	1483	25 F

Les ventes de terrains, en dehors d'un lotissement de 1,3 hectare (en 1979) concernent donc des parcelles destinées à l'habitat individuel dont les tailles s'échelonnent de 500 à 2000 m² (une seule vente porte sur 4600 m²).

Les prix de vente, ramenés à leur valeur 1980, vont de 14 à 40 F. le m².



11.1.2. Rythme de construction

11.1.2.1. Rythme de construction au cours des dernières années :

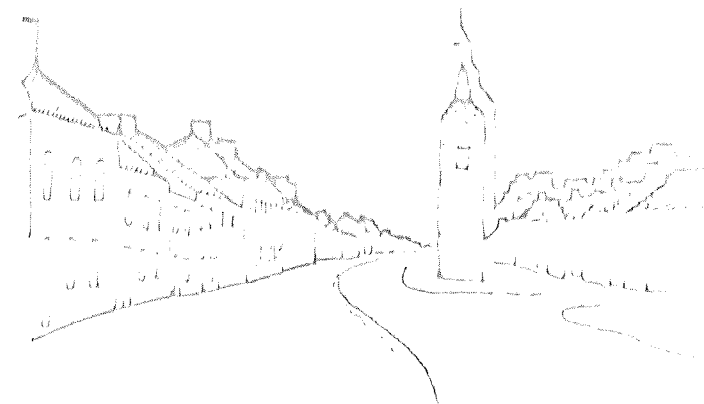
Depuis 1962, le rythme de construction à PONT SUR SAMBRE s'établit de la manière suivante :

LOGEMENTS TERMINÉS PAR PÉRIODE SELON LE TYPE DE FINANCEMENT

PERIODE	ILM LOCATION	ILM ACCESSION	PRIMES	SANS AIDE	TOTAL
62-67	0	8	157	19	184
68-74	0	20	35	4	59
75-80	30	8	7	10	55
	30	36	199	33	298

Depuis 1968, PONT SUR SAMBRE, qui rassemble 12 % de la population de l'aire du marché, a reçu 14 % des constructions édifiées dans ce secteur. Il y a donc eu un respect des besoins quantitatifs.

Pour ce faire, il a fallu mobiliser près de neuf hectares de terrain.



11.1.2.2. Répartition des constructions entre 1968 et 1980

	PONT SUR SAMBRE	AUTRE DU MARCHE
HLM Locatifs	21 %	24 %
HLM Accession	23 %	39 %
Prîmés	38 %	26 %
Non aidés	12 %	11 %
	100 %	100 %

--> La part des logements sociaux construits à PONT SUR SAMBRE est inférieure à la moyenne du secteur. Le déséquilibre provient essentiellement de la faible proportion des logements sociaux en accession.

--> Inversement, la construction de pavillons en accession primés a été, à PONT SUR SAMBRE, beaucoup plus importante proportionnellement que sur l'ensemble des autres communes du marché.

--> La commune de PONT SUR SAMBRE a donc accumulé ces dernières années un retard en matière de construction de logements sociaux en accession.



II.1.3. Activité du marché

II.1.3.1. Le marché

II.1.3.1.1. Le marché du logement locatif

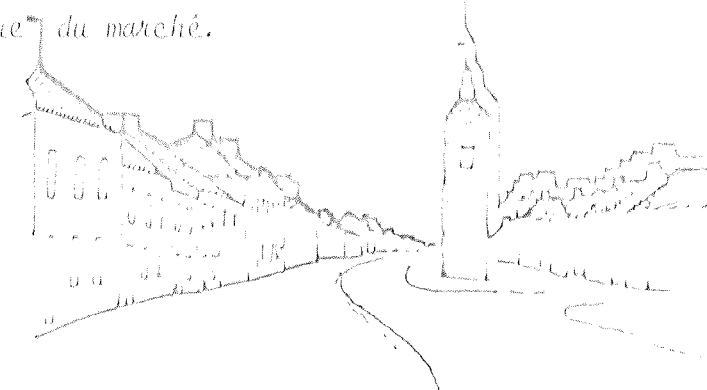
Une grosse partie de l'activité du marché du logement locatif (72 %) de l'aire du marché se réalise sur la commune d'AULNOYE (qui représente 42 % de la population du secteur).

A PONT SUR SAMBRE, depuis dix ans, les logements sociaux locatifs ont représenté 27 % de la construction, ce qui globalement, correspond à leur proportion dans la programmation de l'aire du marché d'AULNOYE (24 %). Il faut préciser que la construction en logements locatifs dans ce secteur a toujours été nettement inférieure, aussi bien à celle du secteur de MAUBEUGE SAMBRE (49 %) que du Département (40 %).

II.1.3.1.2. Le marché de l'accession

Le marché du logement en accession à la propriété, dans l'aire du marché d'AULNOYE (dont PONT SUR SAMBRE fait partie) s'exerce pour 60 % dans le secteur de l'individuel groupé bien que celui-ci connaisse une baisse régulière au profit du secteur diffus, lequel représente, en effet, 30 % de l'activité de l'aire du marché en 1978 et 1979, et plus de 60 % en 1980.

On a ainsi terminé en 1980, 41 logements individuels diffus pour 25 pavillons individuels groupés, très inégalement répartis sur l'ensemble de l'aire du marché.



	1980	1979	1978	ANNÉE MOYENNE
INDIVIDUEL GROUPE	25	45	76	49
INDIVIDUEL DIFFUS	41	19	36	32
TOTAL	66	64	112	81

La réalisation de pavillons individuels, tant en diffus qu'en groupé, s'effectue selon un rythme annuel variable (fourchette de 60 à 100 logements).

Il semble que le redressement brutal de la construction en individuel diffus, constaté pour 1980, affecte l'offre en pavillons individuels groupés qui, elle, est fortement descendue.

La commune d'AULNOYE représente en 1980 50 % de l'activité totale de l'aire du marché, ce qui confirme les analyses effectuées sur les années précédentes.

Quant à PONT SUR SAMBRE, depuis 1968, la part occupée par le marché de l'accession a été sensiblement équivalente à celle de l'ensemble des communes de l'aire du marché (73 % contre 75 %).

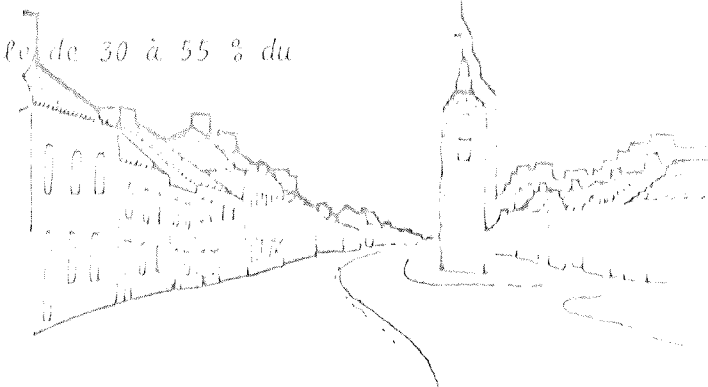
En ce qui concerne les communes de l'aire du marché, nous constatons :

---> Trois groupes de communes dans lesquels la part du secteur diffus est différente :

- AULNOYE qui couvre de 20 à 40 % du marché ,

- BACHANT, BERLAINMONT et PONT SUR SAMBRE qui couvrent ensemble de 30 à 55 % du marché (de 5 à 10 logements) ,

- Les petites communes (EQUELIN, ST REMY CHAUSSEE, MONCEAU ST WAAST, LEVAL, SASSEGNIES et NOVELLES) qui tiennent une place marginale.

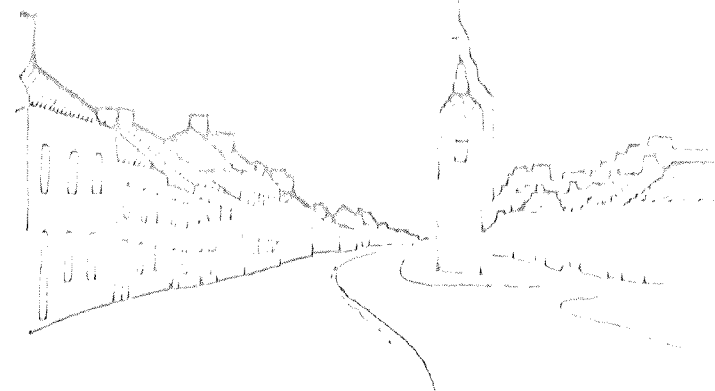


---> une irrégularité dans les rythmes de construction, ceux-ci pouvant doubler en une année.

RYTHME D'ÉCOULEMENT

Les taux d'écoulement trimestriels en locatifs ont été plus rapides en 1980 qu'en 1979 et ont évolué entre 65 et 100 %, cette pression étant d'ailleurs parallèle à un arrêt de mises sur le marché de nouveaux logements.

Quant aux accessions, les taux de vente remarquables des trois premiers trimestres de 1980 (100 %) ont chuté brusquement pour se retrouver en dessous de 1 %, en raison notamment du renouvellement important des stocks.



II.1.3.2. L'offre actuelle

II.1.3.2.1. L'offre en locatifs

Peu de logements sont actuellement disponibles.

Les 142 logements de la ZAC d'AULNOYE sont déjà attribués, les travaux n'étant pas encore terminés.

- En cours :

BACHANT : 23 logements en cours d'attribution

PONT SUR SAMBRE : 22 logements locatifs du FOYER DE L'OUVRIER;
rue Bel Air (travaux en septembre)

- En projet :

BACHANT : 74 logements

BERLAIMONT : 16 logements pour personnes âgées

AULNOYE : 57 locatifs

LEVAL : 18 logements locatifs

165 logements seront donc mis sur le marché avant la fin 1982.

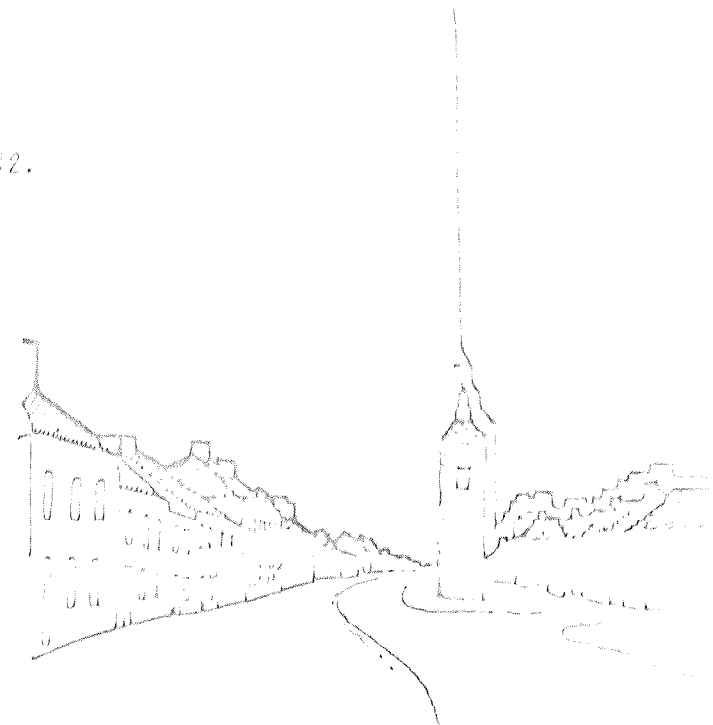
II.1.3.2.2. L'offre en accession :

- En cours :

LEVAL : 10 tris (quatre sont vendus)

AULNOYE : 24 Septentrion

PONT SUR SAMBRE : lotissement communal de 19 parcelles, presque toutes vendues.



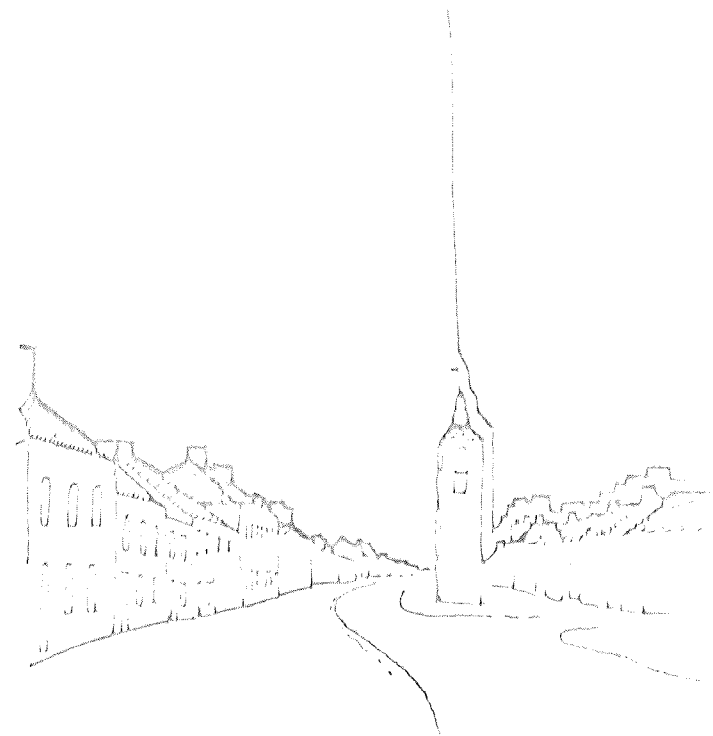
Projets 1981 - 1982

BACHANT : 6 Logis Sambre
15 SA du PAS DE CALAIS et du NORD
10 (permis déposés)
LEVAL : 25 GMF (dernière tranche)

En attente

Lotissement GMF de 15 pavillons , Route de Bavay.

80 logements en accession seront mis sur le marché d'ici la fin 1982.



II . 1 . 4 . EVOLUTION DES BESOINS

L' évolution des besoins est essentiellement fonction des prévisions démographiques et de l' attractivité que suscitent les établissements industriels implantés sur le territoire communal.

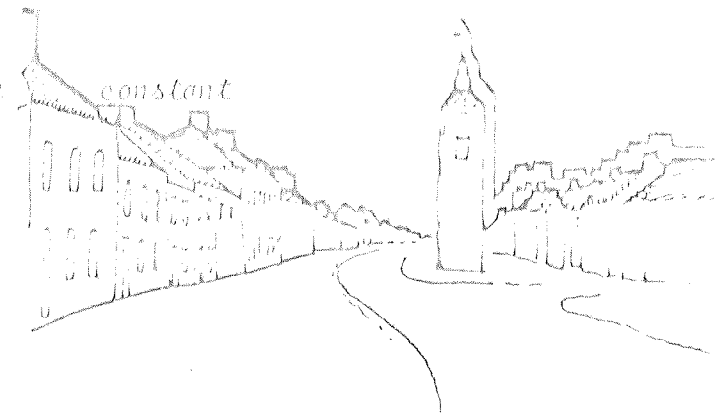
II . 1 . 4 . 1 . Croissance démographique

Hypothèse sur l'évolution de la structure démographique de PONT SUR SAMBRE

En raison de la difficile connaissance des éléments déterminant les comportements de fécondité, il apparaît que toute hypothèse sur son évolution ultérieure risque d'être aléatoire.

La tendance à la dominance du modèle familial avec deux enfants, apparue ces dernières années, pourra s'inflécher ou se confirmer en fonction, par exemple, du niveau de vie, de l'urbanisation, des structures par catégorie socio-professionnelle, des possibilités professionnelles offertes aux femmes, des structures par C.S.P. ou des modalités de la politique familiale.

Le taux de fécondité adopté est celui de 1976 supposé constant dans les années à venir (cf INSEE).



Tranches d'âge	Sexe Féminin Effectif 75	Sexe Féminin Effectif 80	Taux fécondité 1976	Naissances Annuelles 75 - 80	Naissances annuelles 80 - 85
15 - 19	88	107	3,1	3	3
20 - 24	124	88	14,7	18	13
25 - 29	127	124	13,7	17	17
30 - 34	65	126	7	5	9
35 - 39	69	65	2,3	2	2
40 - 44	86	69	0,9	1	1
45 - 49	79	85	0,1	1	0
	638			47 x 5 = 235	45 x 5 = 225

qui se répartissent comme suit selon les moyennes établies au niveau national par l'INSEE

En 1980 : sexe masculin 51 % soit : 120
 sexe féminin 49 % soit : 115
 En 1985 : sexe masculin 51 % soit : 120
 sexe féminin 49 % soit : 115

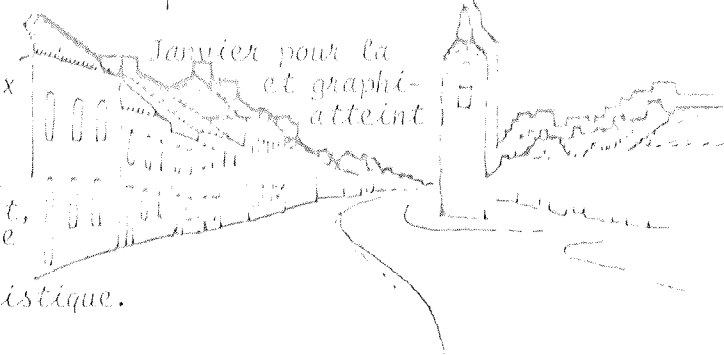


	Sexe Masculin		Effectif 80	Sexe Féminin		Effectif 80
	% Mortalité	Effectif 75		% Mortalité	Effectif 75	
0-4	2,5	117 140*	120	1,9	101 121*	115
5-9	0,2	125	136	0,1	113	119
10-14	0,2	108	125	0,1	107	113
15-19	0,6	119	108	0,2	88	107
20-24	0,7	139	118	0,3	124	88
25-29	0,7	131	138	0,4	127	124
30-34	1,1	81	130	0,6	65	126
35-39	1,5	73	80	0,9	69	65
40-44	2,9	76	72	1,4	86	69
45-49	4,2	107	74	2	79	85
50-54	6	88	103	2,8	74	77
55-59	8,1	32	83	3,9	49	72
60-64	10,4	59	29	5,5	60	47
65-69	13	64	53	8,1	72	57
70-74	14,8	47	56	11,9	56	66
75 ↓		35	28		77	49
		1434	1453		1367	1379

VIEILLISSEMENT
de la PYRAMIDE des AGES 75-80

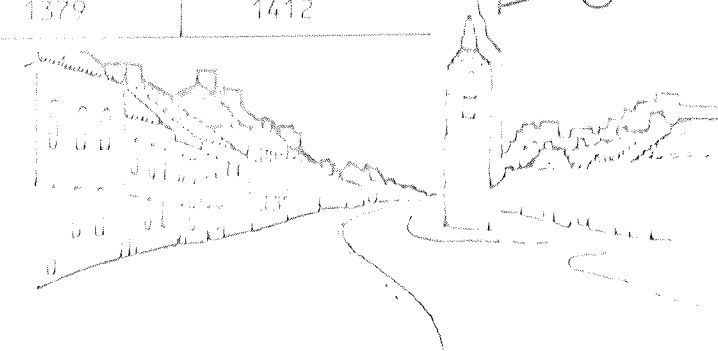
La répartition par âge de la population n'étant pas estimée au 1er Janvier pour la France entière, nous ne disposons, pour l'élaboration de nos tableaux et graphiques, que de la répartition, à la date du recensement, suivant l'âge en cours d'année. En conséquence, la tranche 0-4 ne comporte pas les générations complètes puisque seuls les enfants nés entre Janvier et Février 1975 sont retenus dans la tranche d'âge 0-1 an. Autrement dit, nous sommes en présence d'un biais statistique, limité à la catégorie la plus jeune de 1/6.

Le chiffre surmonté d'une étoile indique la correction du biais statistique.



	Sexe Masculin		Effectif 85	Sexe Féminin		Effectif 85
	% Mortalité	Effectif 80		% Mortalité	Effectif 80	
0-4	2,5	120	115	1,9	115	110
5-9	0,2	136	117	0,1	119	113
10-14	0,2	125	136	0,1	113	119
15-19	0,6	100	125	0,2	107	113
20-24	0,7	118	107	0,3	88	107
25-29	0,7	138	117	0,4	124	88
30-34	1,1	130	137	0,6	126	124
35-39	1,9	80	129	0,9	65	125
40-44	2,9	72	78	1,4	69	64
45-49	4,2	74	70	2	85	68
50-54	6	103	71	2,8	77	83
55-59	8,1	83	97	3,9	72	75
60-64	10,4	29	76	5,5	47	69
65-69	13	53	26	8,1	57	44
70-74	14,8	56	46	11,9	66	52
75 ↓		28	48		49	58
		1453	1495		1379	1412

VIEILLISSEMENT
 de la PYRAMIDE des AGES 80-85

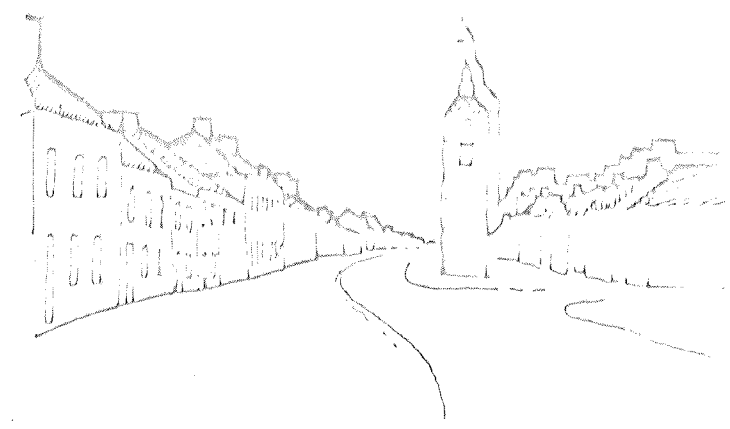


II .1 .4 .2 Activités

PONT SUR SAMBRE s'insère dans le bassin industriel de la Sambre.

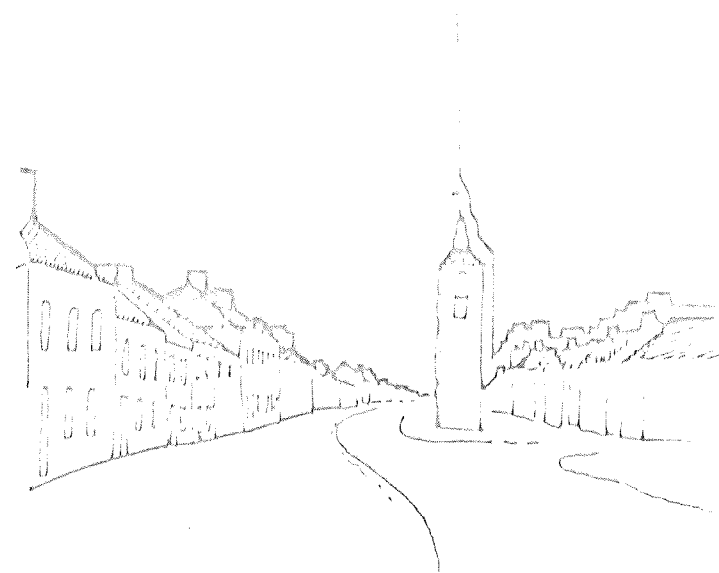
L'industrialisation, amorcée au 19 siècle s'est développée largement depuis, notamment dans les années soixante avec l'implantation de la centrale EDF qui a dynamisé la ville par la création de logements en petites cités.

Hormis la production d'Energie Thermique, les principales activités sont la construction mécanique et le travail des métaux.



ACTIVITES

<i>Dénomination de l'entreprise</i>	<i>activité</i>	<i>effectifs en 1980</i>
ATELIERS DE CONSTRUCTIONS SOUDES	Constructions mécano-soudées	20
DEGATE	Mécano-soudure et chaudronnerie	25
S.A DENTES	Tuyauterie Mécano-soudure Chaudronnerie moyenne et lourde	70
SAMP	Armements Aéronautiques	150
CENTRALE EDF : 300 employés.		



*Catégories socio-professionnelles**Actifs agricoles**Patrons**Professions libérales
cadres supérieurs**Cadres moyens**Employés**Ouvriers**Autres**Nombre*

49

63

35

154

124

517

35

Part du Total

5,1 %

6,4 %

3,6 %

15,8 %

12,7 %

52,9 %

3,6 %

SDAU
2 %

8,3%

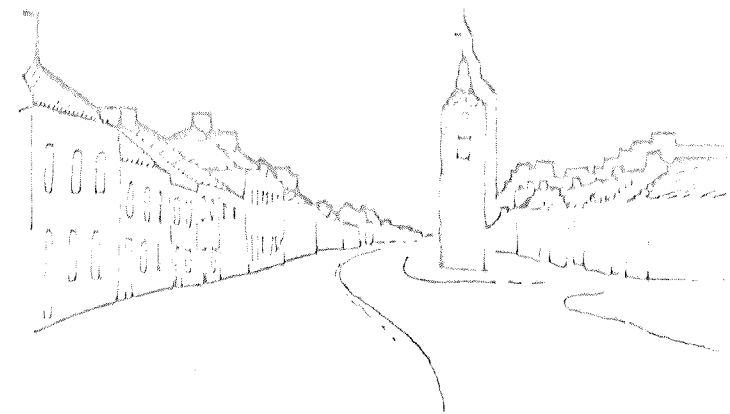
4 %

11,1%

14,6%

53,9%

6 %



La structure socio-professionnelle de la population active traduit le double aspect de la commune, à savoir :

- une forte population ouvrière,
- une activité agricole encore importante quoiqu'en régression.

L'activité des femmes y est très faible (18 % exerçant une activité rémunérée).

MIGRATIONS

40 % des personnes actives résidant dans la commune travaillent à l'extérieur.

3/5 dans une autre commune de la même sous-zone, le reste à l'extérieur de la sous-zone.

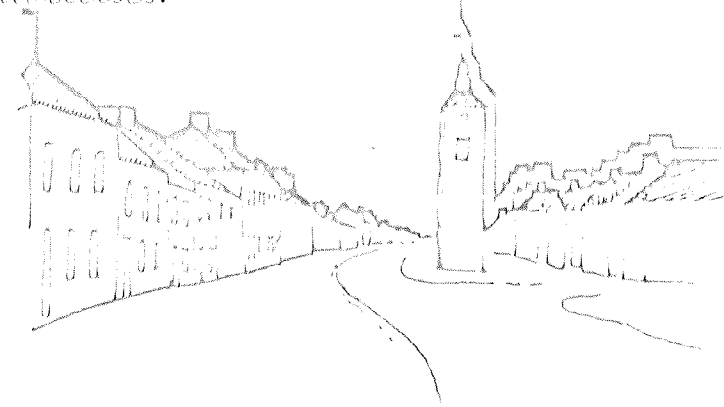
(Source Enquête Logement Février 1979 AUBS).

PERSPECTIVES ECONOMIQUES

Il serait dangereux de définir des hypothèses de développement économique à l'échelon de la commune. A la lecture du rapport de présentation du POS, on constate que la croissance de la population nouvelle semble étroitement conditionnée par l'accueil que peut offrir la commune et, en particulier, les possibilités de logement, les conditions économiques apparaissant ici secondaires. En effet, les pôles d'emploi sont situés à courte distance du bourg. (centrale EDF- Usine VALLOUREC AULNOYE- Centre SNCF AULNOYE).

La conjoncture économique amène à réviser un tel jugement.

Il est important de noter cependant la présence de terrains et locaux à usage industriel disponibles et desservis par la voie ferrée qui pourraient être réutilisés.



II .1 .4 .3 ESTIMATION DES BESOINS

Le volume de logements à programmer sur une commune est fonction d'un certain nombre d'hypothèses qui sous-tendent à la fois des objectifs et des contraintes externes.

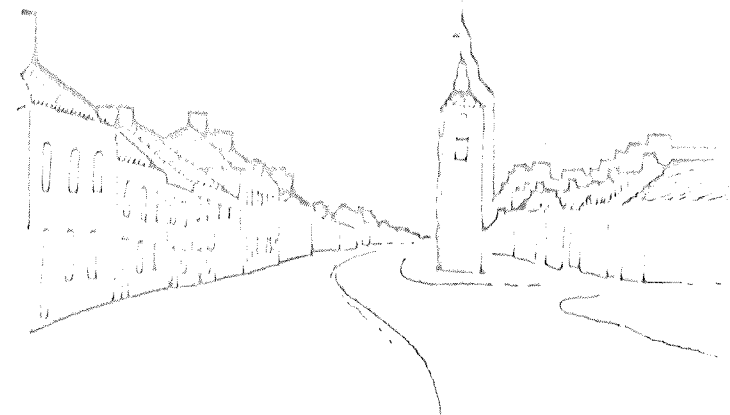
1 ER CAS

On fait l'hypothèse que la programmation respecte "le poids démographique" de chaque. Autrement dit, PONT SUR SAMBRE représentant 12% de la population totale, on considère logique qu'au moins 12% de nouveaux logements s'y localisent, c'est à dire 145 logements en 1980 et 1985 (cf étude logement).

2 IEME CAS

On fait l'hypothèse que la répartition géographique du volume de logements à construire reste celle des années précédentes. Cette hypothèse, on le voit, suppose un jugement favorable à l'égard de la programmation précédente.

Comme PONT SUR SAMBRE reçoit depuis une dizaine d'années 9% du volume construit dans l'agglomération considérée, il continuera à en recevoir 9% ; soit, si les besoins théoriques globaux étaient pris en compte, 110 logements entre 1980 et 1985.



3 IEME CAS

On fait l'hypothèse que la tranche des âges qui sont le plus susceptibles de créer un ménage, c'est à dire les 20-24 ans à l'année 1980 ou les 15-19 ans à l'année 1975, recoupe sensiblement les besoins en logements qui apparaîtront.

Ce postulat, s'accompagne de l'hypothèse selon laquelle les jeunes gens de PONT SUR SAMBRE se marient entre eux (homogamie géographique).

Bien que discutable, cette hypothèse ne risque pas d'induire de grosses erreurs. En effet, s'il arrive qu'un mariage soit l'occasion pour une personne de quitter sa commune, il est probable, théoriquement, qu'une commune comptabilise une personne de plus à la suite d'un mariage.

Dans ce cadre, le nombre "théorique" de nouveaux ménages est égal à :

$$\frac{119 h + 88 h}{2} = 103$$

4 IEME CAS

Cette méthode prend comme hypothèse un maintien du taux annuel de nuptialité. Ce taux, dans cette région est de 7,9 pour 1 000 habitants.

PONT SUR SAMBRE comptant 2 800 habitants en 1980, on arrive à un nombre de 110 ménages probables entre 1980 et 1985, soit 22 chaque année

Bien sur, on peut dire qu'une petite proportion de gens mariés continuent à vivre avec leurs parents. C'est vrai, mais il y a aussi de plus en plus de gens non mariés qui demandent un logement si bien que, globalement, le chiffre annoncé est plutôt sous-estimé qu'excessif.



REMARQUE

Les méthodes 2, 3, 4 supposent que le besoin de rester dans la commune est fondamental, la première méthode donnant plutôt la priorité à l'offre sur la demande.

CONCLUSION

POUR FAIRE FACE A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE, IL EST NECESSAIRE DE CONSTRUIRE ENVIRON 140 LOGEMENTS ENTRE 1980 ET 1985, SOIT A UN RYTHME DE 28 EN MOYENNE CHAQUE ANNEE.

NB. : Cette estimation fait abstraction des déséquilibres potentiels de la programmation des années antérieures.

cf : pour la période 1975-79, il a été construit 52 logements à PONT SUR SAMBRE alors que les besoins étaient du même ordre de grandeur, soit 125.



11.2 Structures d'accueil

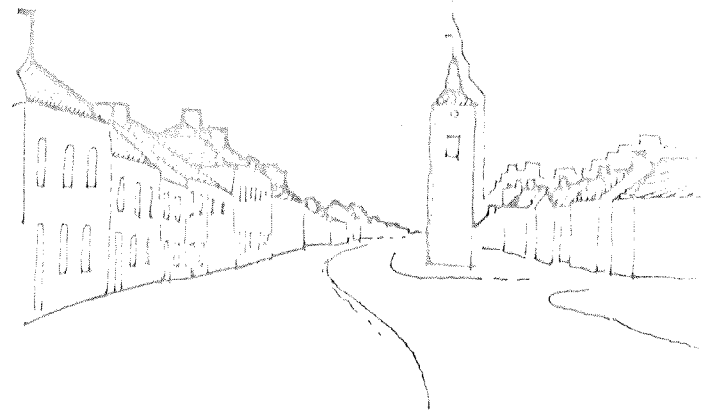
11.2.1. Capacité résiduelle des zones constructibles de la commune.

Entre 1968 et 1977, la construction de 1 149 logements neufs a nécessité la consommation d'environ 44 hectares, soit 380 m² par logement.

Etant donné, d'un côté, l'effort nécessaire à fournir des pavillons en accession aidée (PAP) et, de l'autre, le projet de construction de logements collectifs en location, c'est environ 6 hectares qui devraient être mobilisés avant 1985, soit la superficie de la zone NA du POS.

Les opérations de construction anciennes ont été réalisées en zone UB au nord du périmètre de la ZAC, au lieu-dit "le Bel Air".

- Béguinage Yvon Vion (Décembre 70) 26 logements pour personnes âgées réalisés par le Foyer de l'Ouvrier. Opération pour laquelle la commune disposait de la maîtrise foncière et qui a été subventionnée
- Béguinage le Verger (Février 1975) 30 logements du Foyer de l'Ouvrier
- Logis Sambre (1971) 10 constructions jumelées en accession



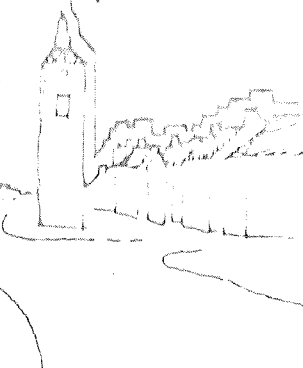


URBANISATION RECENTE

OPERATIONS REALISEES EN 1970-1975

OPERATIONS EN COURS DE REALISATION

PROJET DE LOI DE LA LOI DE L'URBANISME



- Opérations récentes : - Lotissement communal du bel Air (19 parcelles libres)
- en front à rue de ce lotissement, réalisation prochaine d'un ensemble de 22 logements collectifs intermédiaires et individuels par le Foyer de l'Ouvrier

Ces deux secteurs sont maintenant pratiquement entièrement occupés et les parcelles libres situées dans le centre se raréfient.

11.2.2. PROGRAMMATION

L'étude logement de l'Agence d'urbanisme retenait comme souhaitable la construction de 200 logements groupés par an sur l'aire du marché jusqu'en 1985.

Compte tenu de ces besoins prévisibles, des dernières statistiques disponibles (notamment le solde migratoire négatif du BASSIN DE LA SAMBRE) et des projets connus à ce jour (236 logements sur l'aire du marché), et dans l'hypothèse où des programmes de construction sur des communes voisines ne viendraient pas bouleverser les prévisions, une offre annuelle de 28 logements groupés sur la commune du PONT SUR SAMBRE apparaît souhaitable (soit 140 logements d'ici 1985), ce qui correspond au doublement du rythme de construction de ces dernières années.

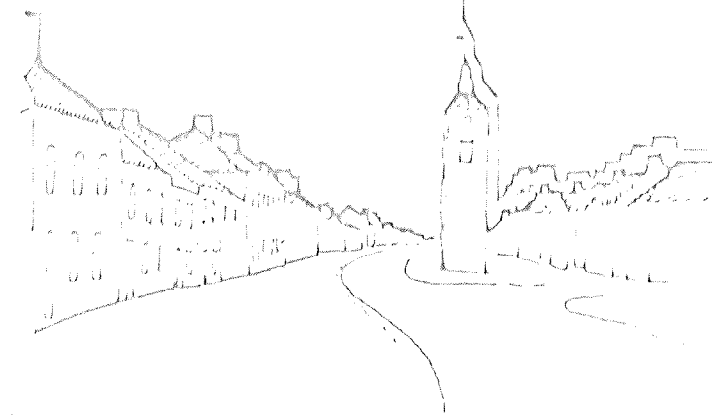


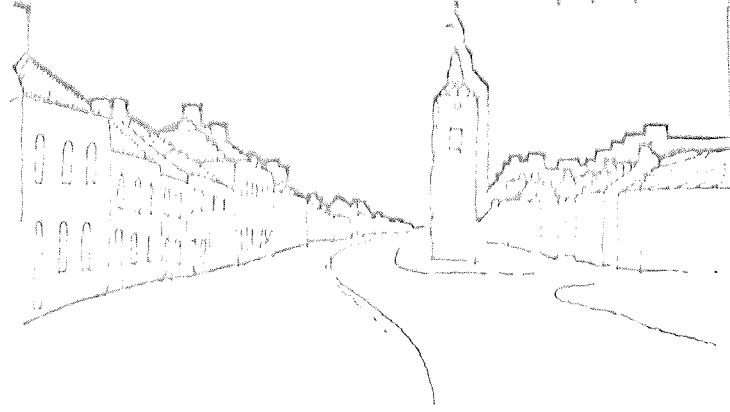
La part des accessions aidées devrait atteindre 40 % pour compenser le déficit des périodes antérieures. Quant aux logements locatifs, il y aura lieu, comme sur tout le Bassin de la Sambre, d'accorder une place aux petits (F3) et grands logements (F5 - F6) qui soit moins marginale que dans le passé.

Enfin, la réservation d'une dizaine de parcelles libres devrait satisfaire les besoins en ce domaine.

PREPROGRAMME QUANTITATIF ET ECHEANCIER DE CONSTRUCTION

ANNEES	COLLECTIFS	INTERMEDIAIRES	INDIVIDUELS LOCATIFS	ACCESSION	PARCELLES LIBRES	TOTAL
1982	16	-	15	-	-	31
1983	30	-	5	-	-	35
1984	-	12	-	14	10	36
1985	-	-	22	12	-	34
1986	-	30	-	9	-	39
TOTAL	46	42	42	35	10	175





ANALYSE du SITE.
ETUDE D'IMPACT.

III.1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

III.1.1. Situation

Les terrains de la Z.A.C. du "VILLAGE", d'une superficie de 6 ha 21 a 72 ca se situent à proximité immédiate du centre de PONT SUR SAMBRE.

- Compris entre cette zone centrale et une urbanisation récente (lotissements E.D.F.) ils constituent un ELEMENT IMPORTANT DE SYNTHÈSE entre ces différentes zones.

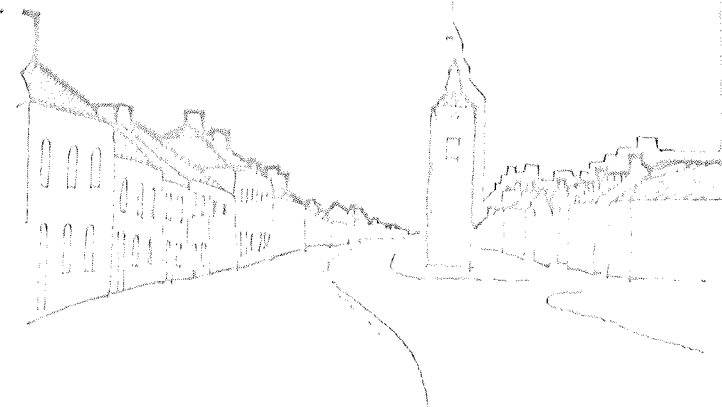
- Ces terrains se trouvent enclavés partiellement du fait d'une frange construite sur la Rue Maurice Poinette ainsi que partiellement sur la Rue des Usines qui bénéficie d'un accès possible.

Ils s'ouvrent totalement au Nord-Est sur la Rue Notre Dame.

III.1.2. Caractéristiques

Morphologie générale de forme linéaire.

Topographie : le relief présente une légère pente douce du Nord vers le Sud. De par sa topographie peu accentuée, le site ne présente aucune contrainte physique et n'offre donc pas au regard de la constructibilité de difficultés particulières. Le sol est sain et relativement homogène sur l'ensemble de la zone.



Paysage typique de l'Avesnois, constitué de pâtures plantées d'arbres fruitiers (pommiers) séparées par des haies vives.

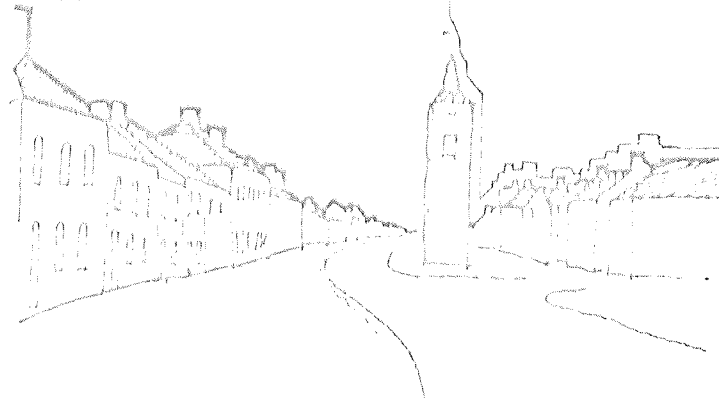


III.1.3. Structure parcellaire

La structure parcellaire est assez lâche. En effet, les structures concernées se composent de cinq unités foncières.



- Indivision VANDEKERCKOYE L. JACQUIN A. et E. : parcelles AD 46, 426 et 428
- Indivision BEGELLE F. et J. : parcelle AD 430
- COLMANT M. 1 parcelle AD 432
- Indivision SACRE A. et B. : parcelles G 351 et 502
- Indivision STOCLET G. et G. : parcelle G 500

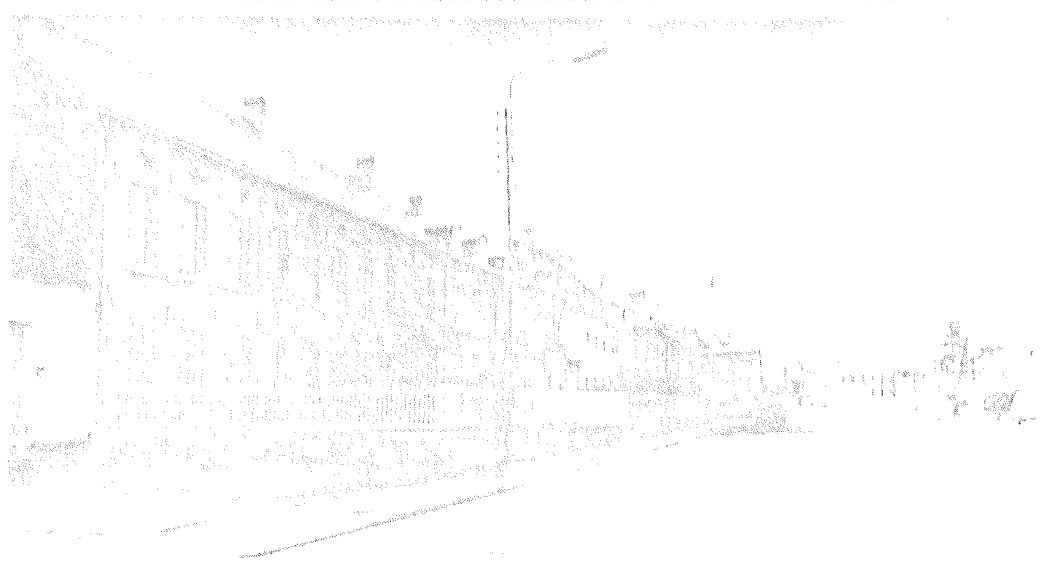


III.1.4. L'Environnement immédiat

. Relation au centre :

L'environnement urbain immédiat est constitué d'une part par le centre de PONT SUR SAMBRE, historiquement à l'origine de son urbanisation dont l'originalité tient à sa forme linéaire et au mode d'implantation de l'habitat en retrait de l'espace public avec phénomène de jardin de devant et clôtures (muret, grille...).

La "Grande Rue" regroupe les fonctions de commerces et de services.



La Rue de Quartes, élément important au niveau de la relation Z.A.C. - "Grande Rue", regroupe les différents services - Mairie, salle des fêtes.

Le périmètre de Z.A.C. original ne permettait pas du fait de l'enclavement des terrains une continuité urbaine désirée. Seul un accès piéton mettait en relation la Z.A.C. au centre de PONT SUR SAMBRE.

C'est pourquoi il fut envisagé d'étendre le périmètre de la Z.A.C. afin de permettre une meilleure accessibilité au centre. (cf. Implications sur l'environnement - III.2.).





ACCES PIÉTON POSSIBLE



accès piéton

• Urbanisation récente :

(L'évolution du centre de PONT SUR SAMBRE)

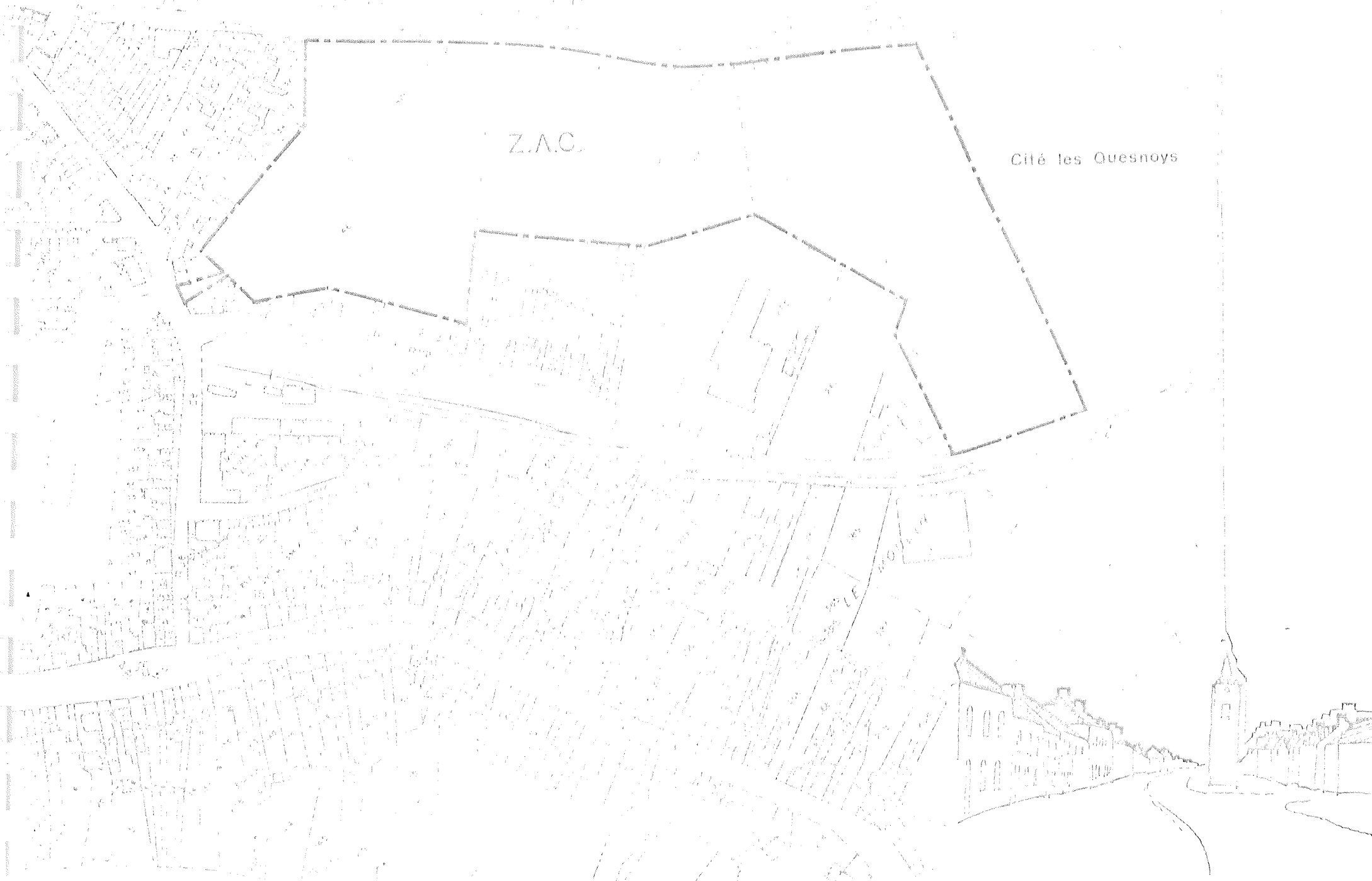
Les terrains de la Z.A.C. du "Village" se trouvent au contact des dernières réalisations du centre de PONT SUR SAMBRE telles que Les Côtés Notre Dame et Les Quennoys. Leur implantation avait laissé un vaste espace libre. L'aménagement de la Z.A.C. permettra de relier ces différentes opérations au centre de PONT SUR SAMBRE afin de restructurer un ensemble organique CENTRE - OPERATIONS PONCTUELLES.



Cité des Jardins

Z.A.C.

Cité les Quesnoys



III.1.5. Desserte de la zone :

III.1.5.1. Équipements primaires de desserte

- Voies routières :

La ZAC n'est pas reliée directement à l'axe principal de la commune, à savoir le C.D. 961.

Toutefois, la rue de Charles (CD 117) sur laquelle elle débouche rejoint 200 mètres plus loin le C.D. 961. De plus, la rue Notre Dame, qui constitue une voirie secondaire, délimite au Nord-Est la zone.

L'organisation du réseau de voirie de la ZAC doit impérativement prendre en compte cette axialité importante que constitue le C.D. 961.

- Réseau d'eau :

cf plan de délimitation

L'alimentation de la ZAC en eau potable n'imposera pas de travaux importants.

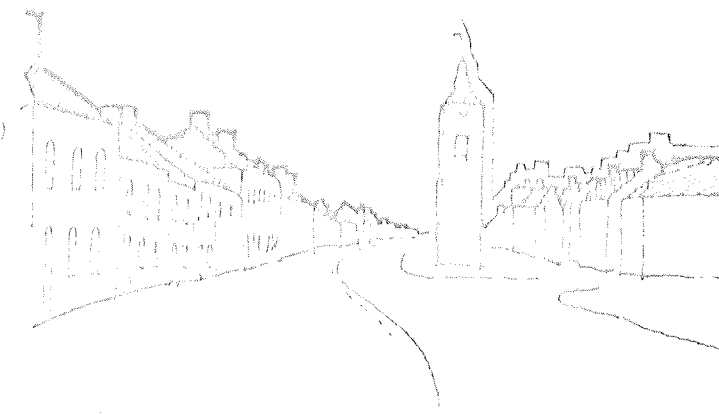
L'alimentation de la commune se fait à partir des stations d'AULNOYÉ AYMERTES et RACHANT par l'intermédiaire d'une conduite ϕ 125 (C.D. 961) pour la première, et ϕ 150 pour la seconde.

Cette canalisation ϕ 150 longe la rue des Usines qui dessert en partie la ZAC. La distribution est effectuée à partir de celle-ci par un réseau maillé qui dessert les rues M. Poirrette et Notre Dame.

- Assainissement :

cf plan de délimitation

Les canalisations existantes Rue des Usines (ϕ 600 et 300 et rue M. Poirrette (ϕ 500) ont été établies en système unitaire



Le réseau existant de l'axe de la rue Notre Dame, plus récent, a été établi en système séparatif. La rue Notre Dame, qui délimite la zone au Nord Est, est ainsi drainée par une canalisation "eaux usées" Ø 200 (OTU BACHANT - AULNOYE) et "eaux pluviales" Ø 400 puis 300.

11.1.5.2. Transports collectifs

La commune bénéficie d'un service de liaison qui assure la correspondance avec les trains rapides de PARIS, qui arrivent à proximité, en gare d'AULNOYE.

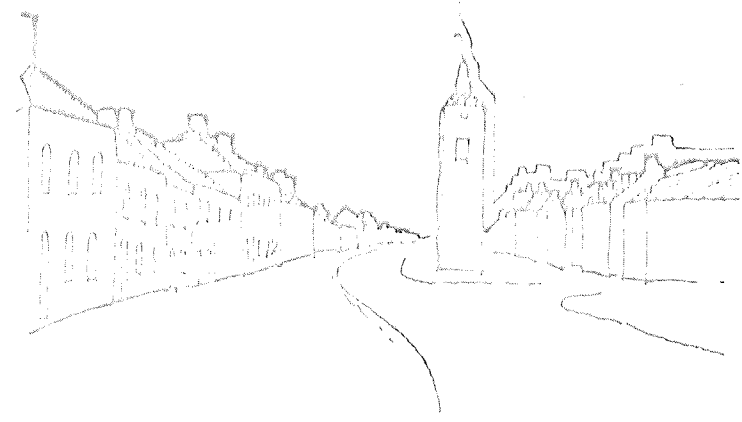
PONT SUR SAMBRE est également desservie par des services d'autobus urbains. Depuis Septembre 1979, la S.E.M.T.T.B. (Société d'Economie Mixte des Transports Interurbains du Bassin de la Sambre) assure la desserte de toutes les communes.

Une ligne assure la desserte de PONT SUR SAMBRE à partir du centre de MAUBEUGE (Ligne MAUBEUGE-AULNOYE-ERLAINMONT).

Une autre ligne dessert successivement AMERIES-AULNOYE-et PONT SUR SAMBRE avec cinq points d'arrêts répartis sur le territoire communal. (cf Schéma).

La S.E.M.T.T.B., créée à l'initiative du Syndicat Intercommunal du Bassin de la Sambre modifie périodiquement son réseau en fonction des nouveaux besoins constatés dans chaque commune.

L'urbanisation de la ZAC ne nécessitera ni augmentation des fréquences ni modification du trajet.

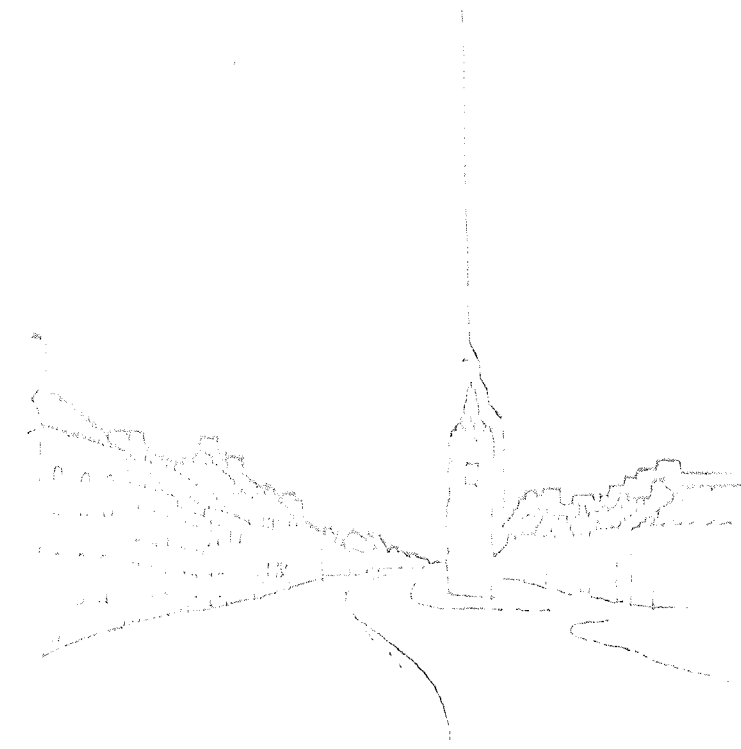


III.1.6. Servitudes :

Les terrains de la Z.A.C. sont compris dans le périmètre de visibilité institué pour protéger le monument historique inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques que constitue l'ancienne Tour de Guet située Grand'Rue (périmètre de 500 mètres).

Cette servitude entraîne certaines obligations architecturales, qui seront déterminées par l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction des permis de construire.

Les terrains situés le long de la Rue Notre Dame et le long de la Rue de Quartes, qui délimitent en partie la zone, sont grevés d'une servitude d'alignement.



III.2. EFFETS DE L'OPERATION SUR L'ENVIRONNEMENT

III.2.1. Evolution urbaine et besoins engendrés par l'apport de population nouvelle

III.2.1.1. Evolution urbaine :

L'opération prévue dans la Z.A.C. contribuera à renforcer la "vie" du centre et à assurer à la Cité Noire Dame une liaison directe avec les commerces et services.

174 logements y seront construits. Des cellules commerciales et des services pourront éventuellement s'implanter autour de la place minérale située à l'entrée de la zone et constituant le pôle structurant de l'opération.

IMPLICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT :

L'une des premières implications urbaines sur l'environnement fut d'étendre le périmètre de la ZAC afin de favoriser la continuité des espaces de la ZAC et du centre. Cet accès créé devait permettre une lisibilité et une inscription urbaine de l'entrée de l'opération.

La création d'un édifice public (salle des fêtes) à l'entrée de la zone (intersection Rue de Quartes et Rue des Usines) impliquait une réflexion quant à la définition de la relation ZAC/ SALLE DES FÊTES.



L'implantation de ce bâtiment, les espaces générés, furent définis en fonction :

--> d'une continuité entre les espaces constituant le centre et l'opération ;

--> de la création d'un espace public de place pouvant recevoir les différentes fonctions de prolongement de cette salle des fêtes et jouant le rôle de rotule.

III.2.1.2. Équipements de superstructure :

Équipements existants :

Les abords directs de la zone présentent en nombre et en qualité tous les équipements dont les futurs habitants de la ZAC auront besoin.

Équipement administratif :

La commune de PONT SUR SAMBRE dispose d'une Mairie, d'une salle des fêtes située en contiguïté, d'un hôtel des postes qui appartient à la ville et d'une perception.

La Municipalité projette la création d'une salle des fêtes à proximité immédiate de l'opération. La définition de son insertion dans le site est liée à la composition de l'opération.



. Equipement sanitaire :

Des permanences et consultations des nourrissons sont tenues en Mairie quatre fois par mois mais la ville ne dispose d'aucun local spécifique.

. Equipement socio-culturel :

La commune dispose d'une salle municipale permettant des activités de loisirs diverses et d'une bibliothèque, ouverte deux fois par semaine.

. Equipement social :

Il se compose d'une résidence pour personnes âgées.

. Equipement sportif :

Un terrain de football, une salle des sports et un double plateau d'évolution constituent l'équipement principal de la commune.

Un nombre important de sociétés permettent d'animer la vie locale : basket, volley, ping pong, gymnastique volontaire, club de gymnastique pour jeunes, tennis, jeu de balle, boxe, pétanque, club de cyclo-tourisme, crosse.

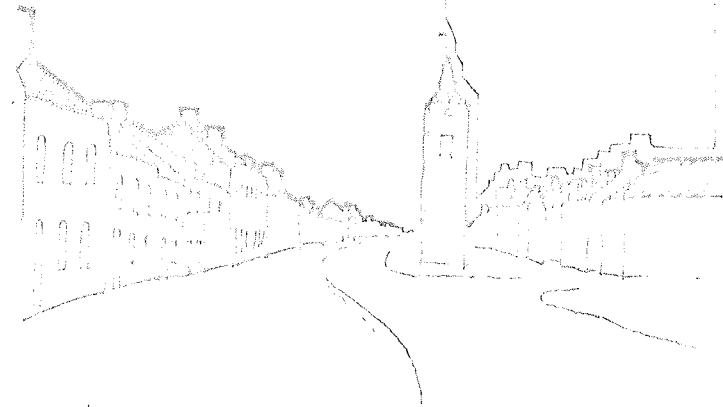
La centrale thermique dispose en outre d'un club de tennis avec terrain particulier et a ouvert aux enfants de la commune un club de judo.

. Equipement scolaire :

Les établissements scolaires existants sont au nombre de deux :

- une école maternelle "Louise Roland" (effectif 1981 de 155 élèves) comprenant six classes dont une vacante.

- une école primaire mixte (effectif 1981 de 209 élèves) comprenant onze classes dont deux vacantes.



Pour le secondaire, des lignes de ramassage scolaire assurent le transport des enfants vers AULNOYE et BERLAIMONT.

Celles-ci desservent également les établissements privés d'enseignement de BAVAY et d'AULNOYE (Etablissement Jeanne d'Arc).

Équipements à prévoir :

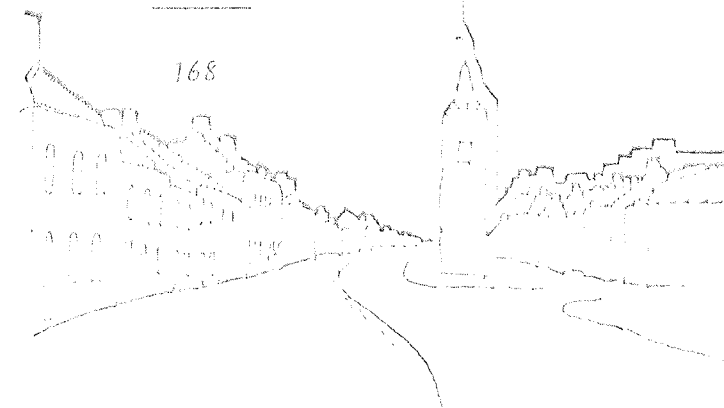
La Z.A.C. devrait comporter environ 520 habitants.

Si l'on suppose qu'il s'agit d'un apport de population extérieure, les besoins en équipements seront les suivants :

PREMIERE METHODE (empirique) :

LOGEMENTS LOCATIFS TYPE	Nbre	Nombre d'enfants/Logement	Total Enfants
F 2	14	-	-
F 3	26	1	26
F 4	64	2	128
F 5	25	3	75

168



LOGEMENTS TYPE	Nbre	Nombre d'enfants/Logement	TOTAL Enfants
ACCESSTON F 5	35	3	105
(la plupart des gens qui achètent des F 5 ont déjà trois enfants)			
PARCELLES LIBRES	10	1,5	15

TOTAL D'ENFANTS DANS LA Z.A.C. = 288

Distribution par âge (distribution de référence = pyramide des âges de la commune)

- 0 - 4 ans = 25 % soit 72
- 5 - 9 ans = 27 % soit 78
- 10 - 14 ans = 25 % soit 72
- 15 - 19 ans = 23 % soit 66

Sur les 72 enfants âgés de 0 à 4 ans, il est probable que la moitié soit scolarisée
 --> 36.

Sur les 150 enfants âgés de 5 à 14 ans, le primaire ne concerne que les 5-9ans, et les
 10-12 soit $78 + \frac{72}{2} = 114$

Récapitulation des besoins :

Nombre d'enfants qui iront en maternelle = 36
 --> donc nécessité de deux nouvelles classes.



Nombre d'enfants qui iront en primaire = 114

--> donc nécessité de 4 ou 5 classes.

DEUXIEME METHODE (normative) :

	NOMBRE D'ENFANTS PAR LOGEMENT	TOTAL	NOMBRE LIMITE D'ELEVES / CLASSE	NOMBRE DE CLASSES A PREVOIR
MATERNELLE	0,3	54	25	2
PRIMAIRE	0,55	99	25	4

Toutefois, il est improbable que toute la population vienne de l'extérieur. Une approche réaliste doit prendre en compte les transferts endogènes de population.

Prenons deux scénarios :

SCENARIO A : 60 % des nouveaux résidents viennent de l'extérieur. En prenant la moyenne des résultats obtenus par les deux méthodes pré-exposées, les besoins seraient de :

1 classe maternelle
3 classes primaire (à 25 par classe)

SCENARIO B : 80 % des nouveaux résidents viennent de l'extérieur. Les besoins, cette fois-ci, sont de :

1,44 maternelle (à 25 par classe)
1,20 " " (à 30 " "
3,4 classes primaires



CONCLUSION : En fonction des scénarios qui seront réalisés (voir la demande enregistrée), il y aura lieu de programmer :

- > 1 ou 2 classes maternelles
- > 3 ou 4 classes primaires

Compte tenu de l'étalement dans le temps de la réalisation de l'opération (5 ans pour la programmation), et de la capacité résiduelle des équipements scolaires existant à ce jour (une classe maternelle, et deux classes primaires), il n'apparaît pas nécessaire de programmer un nouvel établissement scolaire.

En effet, seul le suivi de la croissance (?) démographique ultérieure devrait permettre de corriger ces hypothèses et ainsi une adéquation besoins-équipements.



III.2.2. Structures d'exploitation

cf. schéma page suivante

La Z.A.C. touche l'exploitation agricole de M. BARDOUX.

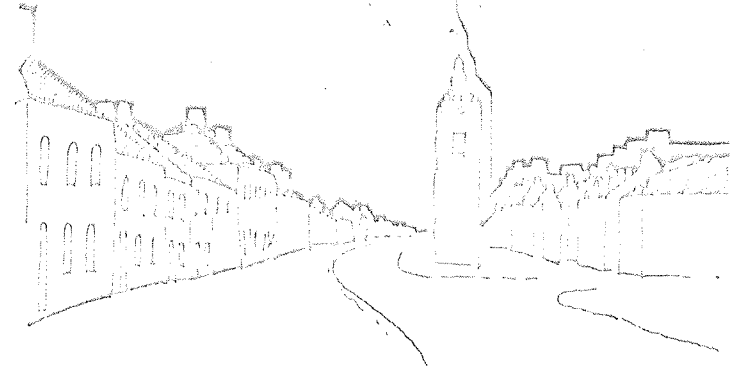
Sur les 6 hectares concernés, deux hectares sont libres d'occupation mais quatre sont exploités en location par cet agriculteur, âgé d'une quarantaine d'années. Cependant, le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de production inférieure à 35 % de celle de l'exploitation dont le siège se situe à AULNOYE, et la surface restante est supérieure à la superficie minimale fixée en matière de cumuls et réunions d'exploitations agricoles.





ENQUÊTE AGRICOLE

FERTILITE Z.A.C.
 TERRAINS OCCUPES PAR M. BARBOUX EN LOCATION
 TERRAINS LIBRES D'OCCUPATION



III.3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION ET DU CHOIX DES TERRAINS

Les élus de la commune, devant le constat de carence en logements sociaux, ont pris l'initiative d'une étude sur les possibilités d'urbanisation.

Dès le début de leurs réflexions, ils ont demandé que cette opération se situe dans la zone NA, contigue au centre du village et par conséquent proche des équipements.

Les terrains concernés étaient - au regard des capacités résiduelles des zones constructibles de la commune - les seuls à pouvoir supporter une telle réalisation (cf. 1.2.2. Les Principes du POS).

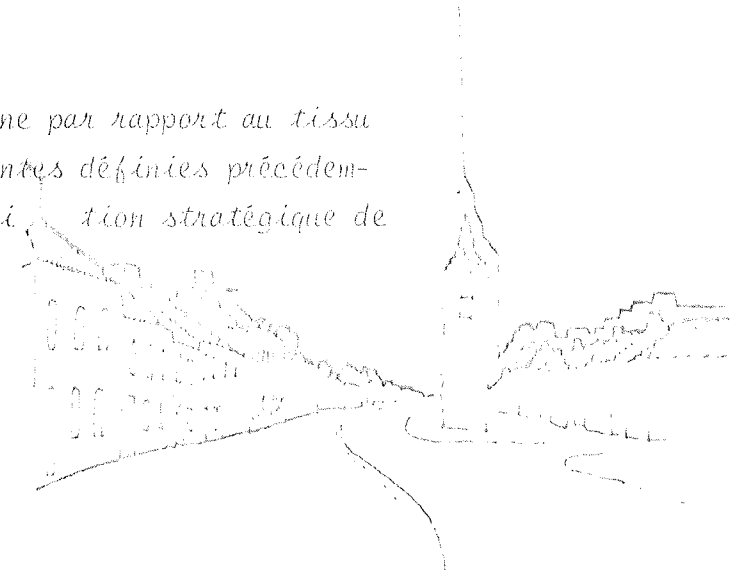
Plusieurs raisons confortent également cette perception :
De par sa position, l'opération intègre des contraintes d'aménagement qui paraissent essentielles pour un développement harmonieux de l'urbanisation :

- Possibilité d'ARTICULATION avec le Centre,
- Possibilité de METTRE EN RELATION des zones d'habitats différenciés - le Centre et les dernières urbanisations de PONT telles la Cité Notre Dame.

III.4. MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Cf Dossier de Réalisation

Les choix relatifs à l'organisation et à l'articulation de la zone par rapport au tissu existant et son contexte immédiat ont été guidés par les contraintes définies précédemment. Le parti d'aménagement proposé est directement lié à la position stratégique de cette zone au regard du centre existant. Il se veut également respectueux de la structure particulière du centre de PONT.



Commune de PONT SUR SAMBRE
ZAC. du VILLAGE

Commune de PONT SUR SAMBRE
ZAC. du VILLAGE

CHOISI

DOSSIER DE REALISATION

PONT SUR SAMBRE

MODE DE REALISATION

CREATION



La commune de PONT SUR SAMBRE souhaite porter ses efforts d'urbanisation et d'équipement sur les terrains libres situés à proximité du centre ville, au lieu-dit "Le Village".

En conséquence, elle décide de conduire directement l'aménagement et l'équipement de cette zone.

Le mode de réalisation choisi sera donc la régie directe, pour lequel la commune a délibéré après avoir pris connaissance des documents financiers prévisionnels.

REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

Comme l'autorise l'article 317 quater du Code Général des Impôts Annexe II, précisant ceci :

" Dans les zones d'aménagement concerté, l'exclusion de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 C. 1. 2. du Code Général des Impôts est subordonnée à la condition que soit prise en charge par les constructeurs au moins le coût des équipements ci-après :

- les voies intérieures à la zone qui n'assurent pas la circulation de secteur à secteur ainsi que les réseaux non concédés qui leur sont rattachés.
- les espaces verts, aires de jeux et promenades correspondant aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur.

Les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur.

Et au vu de la qualité de l'aménagement proposé, de la participation de l'aménageur et des divers équipements d'infrastructure et espaces verts créés, la commune décide d'exonérer tous les constructeurs de la Taxe locale d'équipement

(Délibération du Conseil Municipal en date du

PROJET

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal la volonté de la commune de répondre à la demande en logements actuellement non satisfaite sur son territoire et sa volonté de réaliser son urbanisation.

Il propose pour cela la création d'une ZAC sur l'ensemble des six hectares de terrains situés à proximité du centre ville, en zone NA au Plan d'occupation des sols.

Cette zone, d'environ 170 logements, comprendra un certain nombre de logements sociaux judicieusement répartis en locations et accessions, qui permettront de satisfaire les demandes en insertion et les besoins futurs pressentis, et quelques parcelles libres.

La réalisation de cette zone est prévue sur quatre ans.

Il donne connaissance à l'assemblée du rapport résolvant l'analyse des besoins en logements et l'analyse du site, du plan d'aménagement de zone, du programme de réalisation et du bilan financier.

Il propose au Conseil de donner son avis favorable au projet de plan d'aménagement de zone.

En conséquence et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- de solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Nord la création et la réalisation de la ZAC "Le Village", étant entendu que l'enquête publique vaudra enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
- de prendre en charge directement l'aménagement et l'équipement de la zone.
- de donner son avis favorable sur le projet de plan d'aménagement de zone.
- d'exonérer de la taxe locale d'équipement l'ensemble de la zone.
- de s'engager à faire face aux conséquences financières éventuelles qu'impliquera le jeu des articles 16 et 18 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitat qui font obligation à la commune d'acquiescer les terrains dans le cas de suris à statuer suivi de refus de permis de construire.

Commune de PONT SUR SAMBRE
ZAC. du VILLAGE

DOSSIER
D.U.P.

COMMUNE DE PONT SUR SAMBRE
CREATION



NOTICE EXPLICATIVE SUR LES OPERATIONS ET LES ACQUISITIONS A DECLARER D'UTILITE PUBLIQUE
cf. Dossier de Création - Rapport de présentation

- > Plan de situation
- > Plan parcellaire cf. Dossier "Plans" en annexe
- > Etat parcellaire





PLAN DE SITUATION

LE MONT

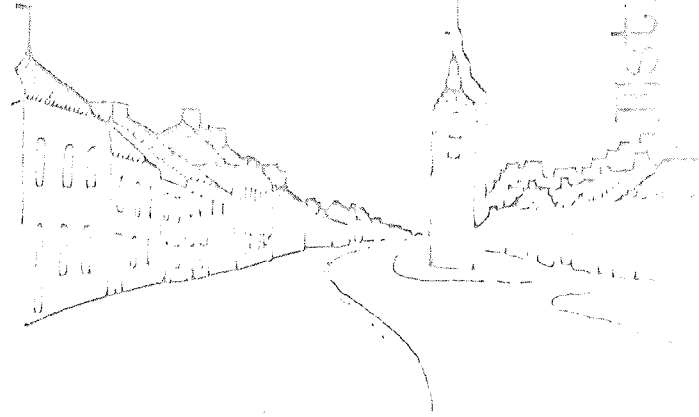
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

ETAT PARCELLAIRE

PROPRIETAIRES	ADRESSES	CADASTRE			EXPLOITANTS
		Section N°	Superficie ha a ca		
- INDIVISION <ul style="list-style-type: none"> . VANDEKERCKOVE Lucienne, Veuve MAITTE . JACQUIN Antoinette, Epouse BRUN Michel . JACQUIN Emile, Epoux BRUN J. 	44 Rue de Gènes ROUBAIX Avenue Fech POLIGNY (Jura) 2 Rue Nicolas Leblanc LILLE	AD 46	1 32 74		M. BARDOUX Jacques Chaussée Brunehaut AULNOYE AVMERIES
- Idem		AD 426 (ex. 47)	0 79 15		Idem
- Idem		AD 428 (ex. 48)	1 00 94		Idem
- INDIVISION <ul style="list-style-type: none"> . DEWELLE Françoise, Epouse GUYOT Jean . DEWELLE Janine, Epouse LEMAIRE 	288 Grand'Rue PONT SUR SAMBRE 27 Rue du Château DAMP MART Seine et Marne	AD 430	0 48 64		Non exploité
- COLMANT Michel, Epoux NEBOUT	ENGHIEN LES BATNS	AD 432 (ex. 66)	0 52 39		M. BARDOUX J.
- INDIVISION <ul style="list-style-type: none"> . SACRE Arthur, Veuף ERRAUX Yvonne . SACRE Bernard, Epoux FRANCOIS Réjane 	318 Grand'Rue PONT SUR SAMBRE 3 Grand' Place BERLAIMONT	C 351	0 03 55		Non exploité
- Idem		C 502	1 02 38		Non exploité

ETAT PARCELLAIRE SUITE

PROPRIETAIRES	ADRESSES	CADASTRE Section N° Superficie ha a ca	EXPLOTTANT
<p>· INDIVISION</p> <p>· STOCLET Ghislaine</p> <p>· Veuve STOCLET Gustave, née PERLIE</p>	<p>28, Rue Waldeck-Rousseau ANZIN</p> <p>3 Rue des Francs Juges AMIENS Somme</p>	<p>C 500 0 93 15</p>	<p>M. BARDOUX</p>



Estimation sommaire des dépenses

DÉPARTEMENT DU NORD
 DES CLASSES DES SERVICES FISCAUX
 DE NORD - VILLE DE LILLE
 RUE DE LA BOURSE
 59000 VILLEVALENCE - CEDEX
 Tél. 36.16.70

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

N° 7301

SERVICE DES DOMAINES

Mod. E

CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

AVIS DU DOMAINE

(Évaluation des indemnités)

(Cote de Domaine de l'Etat, art. R. 4 ou décret n° 46-1203 du 28 août 1949)

N° 30 EV 17 C

EXPROPRIATION

1. Service consultant : M. le Maire de PONT-SUR-SAVÈRE

2. Date de la consultation : 1^{er} octobre 1980

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Création d'une S.A.D. - Évaluation globale

Date de l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P. :

Date de la déclaration d'utilité publique :

Date de l'ordonnance d'expropriation :

MEANT

4. 5. 6. 7. Immeuble compris dans l'opération :

Propriétaire présumé

Description sommaire

Origine du propriété

Situation locative

voir fiche particulière ci-jointe

DEPARTEMENT du NORD
BUREAU DES BREVETS FISCAUX
DU SUD - VILLENEUVE LES
ROUS
RUE DE LA BOURSEVILLE
VILLENEUVE LES ROUS
59302 VILLENEUVE LES ROUS - CIDEK
TEL: 40.16.70

ESTIMATION IMMOBILIERE

N° de plan :

Commune de : PONT SUR SARKIS

Autres références :

4. Propriétaire présumé : JAQUIN Charles (succession)

5. Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

N° du plan

2	Section AD n° 46 "Le Village" pour 1 ha 32 a 74	pature cl 1	
1	AD n° 425	" "	(1)
3	AD n° 428	" "	(1)

Parcelle de terrain en nature de pâture, plate, clôturée de haies vives et fils de fer. Ces trois parcelles forment un ensemble d'un seul tenant ayant un front à rue (rue Notre-Dame) de 150 mètres. La parcelle n° 46 est à la suite de la n° 47, et a un accès à la rue de Quertes par un passage privé de 30 mètres de longueur (faisant partie de la parcelle 46).

(1) dans le cadre de l'aménagement et de l'éclairage de la rue Notre-Dame, la Ville de PONT-SUR-SARKIS a acquis le 8.12.1970 les parcelles 425 pour 4 a et 427 pour 4 a 78

PACIFIETAIRES :

- VANDELLERCKHOVE Lucienne Vve MATTEO 44, rue de Gênes à ROUBAIX
- JACQUIN Antoinette épouse BRUN Michel avenue Foch à POLIGNY (Jura)
- JACQUIN Emile médecin époux BRUN J. 2, rue Nicolas Leblanc à LILLE

6. Origine de propriété :

Ancienne

7. Situation locative :

Occupé par BALDOUX Jacques, cultivateur Chaussée Brunetaut à
AULROY, AYNELLES

9-10 I. -- INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION :

a. Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur des immeubles qui s'établit de la façon suivante :

31 263 m2 à 3 F 95 849 F valeur "occupé"

b. Indemnités accessoires :

Remplai si recours à la procédure d'expropriation

25 % sur 95 849 F 25 462 F

TOTAL de l'indemnité de dépossession... 117 311 F

DEPARTEMENT DU NORD
 BUREAU DE LA MOUVANCE FONCIERE
 DU SERVICE DE LA MOUVANCE FONCIERE
 AVENUE DE LA MOUVANCE FONCIERE
 59002 VALENCIENNES - CEDEX
 Tel: 40.16.70

N° de plan : 4

Commune de : PONF SUR SAVERB

ESTIMATION IMMOBILIERE

Mod. E I
N° 2

Autres adresses :

4. Propriétaire présumé : DEWBILLE Françoise épouse de GRUON Jean
 256, Grand Rue à PONF-sur-SAVERB

DEWBILLE Janine épouse LEMAIRE 27, rue du Château à DAUPHARF
 (S & Y)

5. Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

N° 4 du plac section AD n° 430 "Le Village" pour 48 a 64 de pâture ci 1

Parcelle de terrain en nature de pâture plantée, plate, clôturée de rails
 vives et fils de fer ; de forme trapézoïdale, tenact à la route sur un
 front à rue de 30 mètres.

6. Origine de propriété :

Ancienne

7. Situation locative :

Libre d'occupation

9-10 I. -- INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION :

a. Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur des immeubles qui s'écrivent de la façon suivante :

4 864 m2 à 3,60 F 17 510 F valeur
"libre d'occupation"

b. Indemnités accessoires :

Remplir si recours à la procédure d'expropriation

25 % 4 378 F

TOTAL de l'indemnité de dépossession...

21 888

COMPTABILITÉ DE L'ICAD
 BUREAU CENTRAL
 100 RUE DE LA PAIX
 PARIS 16^e
 RECEVÉ LE 10/10/70
 100
 SERVICE DES IMPÔTS - DEBEX
 Tel. 40.10.70

No^o E 1
 N° 2

ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Valeur D

Commune de : ZOU STU. SULLAL

Annulations

4. Propriétaire présumé : COINARD Michel épouse GARCILLON Marie Louise
 épouse

5. Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Section n° 01 de "Le Village" pour 52 a 59 de surface et 2

terrains en nature de "Cours, plots, clôtures, talus, vides et fils de fer. tenant en façade à la rue Notre-Dame ; front : une de 11 mètres ; profondeur maxi 10,5 mètres et minimum 5,5 mètres

6. Origine de propriété :

De la succession de DELACROIX Jullienne Via contrat, daté le 14
20.3.1971

7. Situation locative :

Logé A BARGOU J. SUIVANT LE CHAMP DE PROPRIÉTÉ A AUL-COM. ARR. NIPO

) H. - H.

du profit du lo -re BAYCOUX

Base : 11 500 F l'ha

soit pour 52 a 39 : 6 025 F

9-10 I. - INDEMNITÉ DE DÉPOSESSION :

a. Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur des immeubles qui s'écartent de la façon suivante :

5 259 m² à 3 F 15 777 millions F

b. Indemnités accessoires :

Préjudice et travaux à la production d'acquiescement
20 % 3 500 F

TOTAL de l'indemnité de dépossession...

19 277 F

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
 SERVICE DES BÂTIMENTS
 100, RUE DE LA RÉPUBLIQUE
 93000 BOULOGNE-BILLANCOURT
 Tél: 46.16.70

ESTIMATION IMMOBILIÈRE

N. du plan

Commune de : PONT SAINT SAUVES

Au enregistrement

4. Propriétaire présumé : SAOUB Arthur mécanicien veuf Saubou. avenue
510, Grand rue à PONT SAINT SAUVES

SAOUB Bernard électricien époux Saubou adjère à unanimité

5. Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

Cadastre

N° 7 du plan section C n° 311 "Les Quatrevoies" pour 1 ha 23 a 30 c et 2
 0 " " " " pour 1 ha 07 a 30 " " "

Total 1 ha 07 a 30 c

La parcelle 500 provenant de la division du 500

Description :

Parcelle de pâture de bonne qualité, formant une partie de
 terrain de 250 mètres de longueur environ sur une largeur
 de 40 mètres de moyenne. Située entre le chemin de Vigne (dit
 également rue des Usines), au Sud, et le chemin vicinal
 ordinaire n° 5, rue Hotterliens, au Nord ; distance entre ces
 deux routes 250 mètres ; coteau du Sud au péquenot de Sud.

Front à rue de 50 mètres rue Pierre Baré
 50 mètres rue latérale

9-10 I. -- INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION :

a. Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur des immeubles qui s'établit de la façon suivante :

10 293 m² à 3,60 F 36 855 F valeur "litre
d'occupation"

b. Indemnités accessoires :

Benefit et recours à la procédure d'expropriation

25 9 534 F

TOTAL de l'indemnité de dépossession... 47 389 F

DEPARTEMENT DU NORD
 CADRE DE LA DIVISION
 DE LA VILLE DE
 AUBERT
 53012 VERTENAILLES - DIOCÈS
 Tél. 41 36 70

ESTIMATION IMMOBILIÈRE

N° de plan

Commune de : POINT SAIN SAÛLES

Année de l'estimation :

- 4. Propriétaire présumé : SOCIÉTÉ CHÉRISSINE 28, rue M. Rousseau à ANZILLOU
et SOCIÉTÉ Gustave époux PÉRIE 5, rue des France Juges à ANZILLOU

- 5. Situation, références cadastrales et description sommaire de l'immeuble :

N° 6 du plan section U n° 30 "Les Quecroz" pour 93 a 15 pôteure C1 A

Parcelle en nature de pôteure entre la rue latérale, front à rue de 40 mètres et la rue Notre-Dame front à rue de 30 mètres ; distance entre les deux routes 240 mètres environ

Parcelle plate, clôturée de haies et fils de fer

6. Origine de propriété :

de la succession de SÉCOUR Adelin décédé le 4.1.1901

7. Situation locative :

Occupé par EMMILIE J. cultivateur Chaussée Brunehaut à ALLUET -AFFRANCHES
superficie explicitée : 43 ka

9-10 I INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION :

a. Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur des immeubles qui s'agit de la façon suivante :

9 300 m² à 3 F 27 900 F valeur "occulte"

b. Indemnités accessoires :

Recours si recours éventuel à la procédure
d'expropriation

25 6 300 F

TOTAL de l'indemnité de dépossession... 34 200 F

10 II. - INDEMNITE D'EVICITION :

Au profit du locataire BALDOUT

base : 11 200 F l'ha

soit pour 95 a 15 : 10 710 F

- 4 a. Situation au plan d'aménagement - Servitudes d'urbanisme - Etat du sous-sol
Éléments particuliers de plus valeur et de moins valeur - Voies - Réseaux d'eau - Usages
effectif à la date du 28.4.1970.

URBAINISME :

La Ville de Valenciennes-C.A.U. est dotée d'un plan d'occupation des sols publié le 27.4.76 et approuvé le 3.3.80. Ce P.O.S. classe les parcelles en zone U.A. avec actuellement non équipée destinée à une urbanisation à long terme ou plus rapprochée pour forme de Z.A.C.

Au N° 1 : sont interdits tous types d'occupation ou d'utilisation du sol.

Toutes ces parcelles sont situées à l'intérieur de la zone d'urbanisme déjà définie et créée par arrêté préfectoral du 26.4.80

VOIES ET RESEAUX :

La Z.A.C. est bordée à l'Est par la rue Notre-Dame et à l'Ouest par la rue des Usines - la rue Notre-Dame est une voie urbaine, revêtue, bordurée avec éclairage public et en cours d'aménagement ; cette voie est longée par un réseau électrique aérien E.1" et par une canalisation d'eau de Ø 60. Il existe également (cf. document n° 3 du P.O.S. annexes cadastrales, page 4) une canalisation d'eau usée Ø 200 et une conduite de refoulement reprenant les eaux usées de la Commune de Valenciennes.

La rue des Usines est également une voie urbaine, bordurée avec éclairage public avec un réseau électrique aérien E.1", une canalisation d'eau potable de Ø 100, une canalisation de gaz de ville et un réseau d'évacuation des eaux pluviales de Ø 300.

À la date de référence, 20.4.79, tous ces terrains étaient à usage agricole agricole. Cependant de par leur situation à l'intérieur de l'agglomération et zone U.A. et en bordure de voies disposant de réseaux et des équipements minimum, ces terrains par ailleurs entourés de toutes parts par des zones U bénéficient d'une situation intéressante.

9. DÉTERMINATION DU PRÉJUDICE IMMOBILIER

Les estimations de 5 immeubles à acquérir déterminées dans l'annexe particulière à jointe a, s'élèvent à la somme de : 294 107 F

Toutes les sommes ci-dessus

Toutefois, si le propriétaire occupant en totalité ou en partie l'immeuble l'appartenant acceptait l'offre d'engagement qui serait faite par la société exploitant (cf. article 8 du décret n° 54.129 du 4 février 1954), l'estimation relative à ce immeuble ci-dessus d'immeuble devrait être reconsidérée.

(2) Les biens sont estimés en fonction de leur usage effectif à ce jour et avant la dissolution instituant la Z.A.C., à la valeur au jour de la mutation. Si cette opération ne se réalisait pas dans l'année à venir il y aurait lieu de réviser ces évaluations.

10. RECOURS A PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Offres à soumettre au Juge de l'expropriation :

Le service consultant devra porter à la connaissance du Juge tous les faits pouvant rendre applicables les dispositions de l'article 21 nonobstant l'ordonnance du 23 octobre 1958, pour lui permettre de soulever d'office les moyens tirés, notamment du paragraphe IV de cet article.

I. -- Indemnités de dépossession :

Suivant détail sur fiches n° 7302, mod. E 1, § 10, 1 -- cf. aussi col. 4, 5, 6 du relevé récapitulatif -- il y a lieu de prévoir à ce titre :

- a. Indemnités principales
- b. Indemnités accessoires . (2)

153 1,0
42 169

ENSEMBLE

241 419

II. -- Indemnités d'éviction :

Suivant détail sur fiches n° 7302, mod. E 1 § 10, 11 et 7305, mod. EC § 10 -- cf. aussi col. 7 du relevé récapitulatif -- il y a lieu de prévoir à ce titre : .Confaitairement.
remarque faite qu'en cas d'offre de locaux de remplacement (art. 22 de l'ordonnance du 23 octobre 1958), cette dernière évaluation devrait être reconsidérée.

24 712

MONTANT TOTAL DES INDEMNITÉS

DE DEPOSESSION ET D'EVICION A PREVOIR

254 137

Relèvement des occupants (art. 10 de la loi du 1^{er} septembre 1958) :

L'administration expropriante aura, le cas échéant, à prévoir le relèvement des occupants de locaux d'habitation bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux.

Les indemnités de déménagement et d'éviction personnelle à prévoir au profit des occupants paraissant devoir s'élever globalement à la somme de

MONTANT TOTAL DE LA DEPENSE A PREVOIR

254 137

(1) Le projet dont il s'agit n'a pas été déclaré d'utilité publique ; dans ces conditions et en vertu de la législation en vigueur il ne peut être alloué aucune indemnité de remploi, celle-ci n'étant due qu'en cas de vente forcée d'est-à-dire dans le cadre d'une expropriation (Dor art. L 11-2 et L 11-3 du Code de l'Expropriation). Il est rarement par ailleurs qu'en matière de Z.A.U. aucune indemnité de remploi n'est à allouer si la collectivité exerce son droit de préemption sur une vente qui lui a été notifiée, ou si le propriétaire fait état de son droit de délaissement. Dans ces conditions, le montant de l'indemnité de remploi n'est ici liquidée qu'à titre indicatif au cas de vente forcée et afin de chiffrer le coût maximum de l'opération.

11. Consultation avant toute acquisition amiable ou déclaration d'intérêt public (art. D.6, R.10 et suivants du Code du Domaine de l'Etat ou art. 7 à 10 et 22 du décret n° 43.1209 du 28 août 1949) :
- du Comité Départemental des Constructions Solaires;
 - de la Commission Départementale de Contrôle des Opérations Immobilières;
 - de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières.

12. Réalisation d'accords amiables :

NEANT

13. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (art. R. 18 du Code du Domaine de l'Etat).

A Valenciennes le 12 Mars 1954

Le Directeur divisionnaire,

Pièces jointes :

O: DELCOURT