

# Habitat Léger de Loisirs (HLL)

## Etude et réhabilitation lourdes, Habitat, Tourisme, Cadre de vie

Porteur de projet :

CAD

**Descriptif du projet : Intervention et gestion de deux sites pilotes HLL en val de Sensée Arleux/Brunémont et Hamel/Lécluse) –interventions paysagères, sociales, environnementales et économiques.**

### Enjeu, contenu du projet

**Objectifs et enjeux du projet : description en texte**

- La description du projet et notamment la dynamique, stratégie, ... de territoire dans laquelle il s'inscrit. : il s'agit de décrire les objectifs et enjeux du projet, c'est-à-dire la situation du territoire et quelles réponses le projet apporte aux questions observées

### **Identification de la problématique**

Le diagnostic partagé et concerté réalisé sur les habitats légers de la Vallée de la Sensée (soit six communes de la CAD) en 2006 a permis de mettre en lumière les points suivants :

- Des zones naturelles à vocation urbaine
- Des conflits d'usage important sur les secteurs HLL de la Vallée de la Sensée
- Un milieu naturel en danger (lié au problème d'assainissement et de densité des habitations).
- L'émergence d'une nouvelle forme d'habitat, adaptée aux aspirations de certains
- La réticence de la population précarisée à l'égard d'un parc public parfois stigmatisé
- L'insuffisance de l'offre de logements sociaux dans les communes de la Vallée de la Sensée
- Une carence en logements temporaires et transitoires
- L'inadaptation de l'offre en logements aux besoins des ménages concernés
- L'attachement à un patrimoine familial et/ou parfois culturel
- Le flou juridique et administratif qui entoure ces « habitations

Parallèlement, il paraît essentiel d'ajouter que dans le cadre de l'étude de faisabilité qui sera entreprise certains points devront être pris en considération et notamment :

- Le **véritable choix de vie de certains ménages** qu'il faudra prendre en considération pour toutes les actions futures.
- Le fait que les communes sont touchées à des degrés différents par cette problématique (par rapport à la qualité des bâtis, aux réalités sociales, au contexte foncier...).
- L'aspect transversale de la thématique car outre les problèmes sur le plan social, sécuritaire, environnemental, de salubrité, ce phénomène nuit à l'image touristique du territoire sur laquelle se fonde une part importante de son développement.

Ainsi de nombreux problèmes sont inhérents à la problématique HLL (quel que soit leur usage permanent ou non), et intrinsèquement liés à l'utilisation intensive, mais aussi anarchique de ces habitats. Cette zone de marais conviendrait donc d'être requalifiée/réhabilitée à terme.

Face à cette question, les enjeux sont multiples :

- Enjeu social : quelle réponse apporter à certaines catégories de population en difficulté sociale?
- Enjeu pour l'environnement et le respect de la qualité des paysages,
- Enjeu de salubrité (assainissement, réseaux...), d'hygiène,
- Enjeu réglementaire, juridique (foncier, propriété,...),
- Enjeu de sécurité: inondation, incendie et donc de responsabilité pour les pouvoirs publics,
- Enjeu par rapport à la pertinence des outils d'urbanisme.

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

**Communes concernées**

Six communes de la CAD sont concernées. Il s'agit principalement des communes du secteur de l'arleusis à savoir, Lécluse, Hamel, Arleux, Brunémont, Aubigny au Bac et Féchain.

**Descriptif de l'opération**

Au vu de la complexité inhérente au traitement de la thématique, la politique HLL sera celle des « petits pas ». Ainsi, il paraît essentiel de débiter l'intervention par des actions pilotes pour amorcer par la suite une démarche concrète et globale sur l'ensemble de la vallée.

C'est pourquoi, deux sites ont été identifiés pour y développer des interventions d'aménagement :

- Le quartier HLL des Echuettes à Lécluse et le quartier HLL d'Hamel qui sont situés sur le domaine communal
- du Becquet à Arleux dont la maîtrise foncière est à 90% privée.

Les choix se sont portés sur ces quartiers pour plusieurs raisons:

- la CAD et les communes ont décidé d'engager des interventions en matière d'aménagement et de réhabilitation de ces espaces
- ces quartiers regroupent l'ensemble des caractéristiques et des problématiques (les plus complexes) inhérentes aux HLL (grille de hiérarchisation).
- Des réponses concrètes peuvent être apportées aux problématiques de ces sites identifiés.

**Maitre d'ouvrage**

La communauté d'agglomération du Douaisis

- **Objet technique : ...ce qu'est le projet**

**Un projet, des objectifs**

Les principaux objectifs sont de :

- Régler la question sociale
  - d'améliorer les conditions de sédentarisation
  - Proposition de relogement (soit sur les logements recréés sur place ou en périphérie des zones naturelles)
  - Travail avec les structures sociales compétentes et sur un accompagnement social efficace
- Mettre aux normes le site (tant sur la plan foncier, touristique, que pour l'assainissement...)
  - Développement d'une Politique foncière (acquisitions, définition de zones de préemption)
  - Travail de concertation à amplifier ( et déjà amorcer par la commune)
  - Rachat de terrains amiables ou par préemption
  - Les cabanes sont systématiquement détruites
- Requalifier cet espace en Parc résidentiel de loisirs
  - Création d'un parc résidentiel de loisirs
  - Mise aux normes
  - Construction type habitats/bois
  - Possibilité de développer un chantier d'insertion autour de cette requalification touristique
- Améliorer le cadre de vie et restaurer l'environnement
  - Création de frayère
  - Création de jardins intercommunaux
- Proposer une offre touristique de qualité
  - Création de nouveaux cheminements
  - D'observatoires pédagogiques

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

***Intérêt du projet***

- Préservation de l'environnement et des ressources en eau
- Amélioration du cadre de vie
- Exploitation du potentiel touristique
- Lutte contre l'habitat social de fait

*Pour le BECQUET (Arleux-Brunémont) :*

La proposition de scénario sur le secteur du BECQUET, vise à valoriser et conforter les habitats existants par une dé-densification du secteur, et une réorganisation des lieux plus respectueuse de l'environnement mais aussi une légalisation et une valorisation des équipements touristiques.

- créer ou à restaurer les espaces publics
- créer, restaurer et revaloriser les zone naturelle à Espaces verts
- implanter de nouveaux HLL
- traiter des berges en fascines
- dédensifier par la démolition progressive des HLL après relogement
- mettre en place un aménagement paysager par la création de cône de vue sur les prairies humides, par le développement de zone tampon boisée en transition des fonds des jardins des HLL ou création de jardins communautaires, création de zone humide (ex frayères).

*Pour les Echettes (Hamel-Lécluse) :*

- restaurer les espaces publics
- créer de nouveaux espaces verts et de nouveaux cônes de vues
- Aménager les berges avec création d'une zone de recul par rapport aux HLL
- Dé-densifier certains secteurs, et valoriser les parcelles non investies par les HLL par un aménagement paysager qui participeront à la création de cône de vue sur l'étang. Des cheminements de découverte seront aménagés afin de permettre une utilisation de loisirs des zones (ex ponton de pêche). La gestion du secteur fera l'objet de prescriptions environnementales (ex : gestion différenciée, gestion des eaux pluviales vers le milieu naturel...)
- implanter de nouveaux HLL aux normes HQE

- **L'aspect « structurant » du projet sur le territoire, qui pourra par exemple prendre la forme d'une « aire d'influence » locale, intercommunale, métropolitaine, ...**

Le projet aura une influence locale dans un premier, visant à la résorption de la problématique social. Toutefois, dans se globalité, la satisfaction de l'ensemble de ces objectifs va contribuer au développement touristique de notre territoire, en offrant une image plus agréable avec une offre de tourisme diversifiée. Ce projet participera donc au développement de l'attractivité du territoire CAD grâce à l'amélioration du cadre de vie et au développement d'une offre touristique multifonctionnelle.

Ainsi, l'aménagement et la réhabilitation des sites HLL s'inscrira dans un projet d'ensemble structurant le territoire. En effet, la CAD poursuit ses aménagements, en démarrant en 2010 la seconde phase de travaux du lac de Cantin, qui fera connaître la richesse écologique du site : la création d'un observatoire ornithologique, l'aménagement de cheminements sont ainsi prévus.

Le projet global HLL s'intègre pleinement dans cette stratégie en proposant une offre résidentielle de tourisme par l'aménagement et par la création ou la réhabilitation d'HLL.

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

- Les interactions du projet avec les autres trames structurelles de la démarche si elles ont été examinées dans le cadre de l'élaboration du projet.

Depuis environ 10 ans la CAD a engagé, en partenariat avec le SIRA, un travail important sur toute la vallée de la Sensée afin de développer son potentiel touristique (présence d'un GR 121, de paysages ruraux et naturels). La première phase a été de réhabiliter la base de loisirs située sur la commune d'Aubigny au Bac « Loisiparc », laissée à l'abandon, et qui a connu son plein essor durant les premières années de congés payés. Il s'agit de doter le territoire d'un équipement phare et attractif en terme touristique.

Il est complété par divers aménagements comme la boucle des mégalithes, le moulin d'Arleux qui a été réhabilité en un musée archéologique afin de présenter les diverses richesses du secteur, l'aménagement d'un estaminet sur la commune d'Arleux. Et depuis 2008 par l'aménagement de la boucle de découverte des trous et des bosses qui a deux vocations : une sportive en favorisant la pratique de la randonnée, mais également éducative en permettant une interprétation des différents paysages du secteur, des mires d'information sont mises en place. Elle relie les deux lacs du secteur qui se situent sur les communes d'Aubigny au Bac et de Cantin.

La communauté d'agglomération du douaisis poursuit ses aménagements, en démarrant en 2010 la seconde phase de travaux du lac de Cantin, qui fera connaître la richesse écologique du site : la création d'un observatoire ornithologique, l'aménagement de cheminements sont ainsi prévus.

Le projet global HLL s'intègre pleinement dans cette stratégie en proposant une offre résidentielle de tourisme par l'aménagement de l'étang clos à Féchain et par la création ou la réhabilitation d'HLL.

La démarche adoptée dans ce projet également donné lieu à la signature d'une charte d'engagement partenarial entre les différents partenaires concernés par la thématique HLL : CAF, Etat, SCOT, Département, Agence de l'eau, syndicat d'hôtellerie de plein air, communes, véolia eau, SIRA, SAGE ... ; elle permet de faciliter l'opérationnalité.

- La réalité de la faisabilité matérielle à l'horizon 2020 ou 2030, notamment au regard des procédures réglementaires d'autorisations, acquisitions foncières, ...

Le projet nécessitera des acquisitions foncières auprès de propriétaires privés notamment pour le secteur du Becquet. Il s'agit donc d'un projet à mener sur le court et long terme en fonction des opportunités foncières et des négociations. Par ailleurs, il s'agit de zones humides faisant l'objet d'une attention particulière au titre des ZNIEFF.

- La cohérence avec les capacités financières du maître d'ouvrage compte tenu des plans de financements prévus...

Ce projet a fait l'objet d'une validation politique. Toutefois, pour la réalisation de celui-ci des financements sont nécessaires car la CAD et les communes ne pourront supporter seules le coût d'un tel aménagement (notamment en ce qui concerne l'assainissement, les acquisitions foncières, les aménagements d'espaces naturels...).

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

**Pour le projet du BECQUET à Arleux  
DEPENSES**

	<u>Phase 1</u>	<u>Phase 2</u>	<u>Phase 3</u>	<u>Phase 4</u>
<b>Voirie</b>	116 000	116 000	28 000	28 000
<b>Réseau</b>	40 000	30 000	30 000	65 000
<b>Espaces publics (jardins potager/frayère/Berges)</b>	12 000	65 000		200 000
	92 000	92 000		
<b>Aménagement des parcelles (+adaptation terrain, réseau)</b>	445 500	436 500	<u>58 000</u>	
<b>Implantation des logements</b>	<u>705 500</u>	<u>739 500</u>		<u>293 000</u>
<b>TOTAL</b>				

**RECETTE**

<b>FNADT 50%</b>	352 750	369 750	29 000	146 500
CAD	352 750	369 750	29 000	146 500
<b>TOTAL</b>	<u>705 500</u>	<u>739 500</u>	<u>58 000</u>	<u>293 000</u>

**Pour le projet des Echuettes  
DEPENSES**

Zone de stationnement	20 000
Espaces publics à restaurer	320 000
	A définir
Espaces verts à créer	
	A définir
Aménagement des berges avec création de zones de recul par rapport aux HLL	
<b>TOTAL</b>	

**RECETTES**

<b>FNADT</b>	50%
CAD	50 %
<b>TOTAL</b>	

Les éléments descriptifs des objectifs et enjeux du projet sont absolument nécessaires pour établir le scénario des dynamiques engagées

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

**Informations techniques nécessaires**

Éléments prévisionnels

- Le projet sera-t-il réalisé en 2020 ? (une seule réponse)  
on ne sait pas
  
- Le projet sera-t-il réalisé en 2030 ? (une seule réponse)  
oui terminé
  
- le projet est il : (une seule réponse)  
1. une idée validée politiquement

Nature du projet : (choisir une seule nature)

Équipement métropolitain, Équipement, Eco quartier, Grand quartier, Plateforme multimodale, Parc d'activités  
Quartier

Connectivité transports

- Le lieu du projet est il connecté aux réseaux de transport en commun en site propre actuels ?  
NON
  
- Le lieu du projet est il connecté aux réseaux de transport en commun actuels ?  
OUI
  
- Localisation et point(s) d'accès - par quel modes ?

Consommation d'espace

- le projet consomme t il des espaces agricoles NON ;
  - si le projet consomme des espaces agricoles, a-t-il aussi une part en renouvellement urbain ? (la requalification de friches industrielles, terrils..., est considérée comme renouvellement urbain)

Logement

- le projet produit il des logements ? OUI et si oui, combien ?  
Le projet compte la création d'environ 20 logements neufs adaptés au milieu naturel

**Repérage spatial du projet**

Une localisation précise du projet est demandée ; préférences pour l'obtention de données relatives à l'étendue des projets (liste par ordre de maniabilité pour la compilation):

**Projet cartographié sous la référence : Projet de renouvellement urbain N°17**

les données SIG fournies doivent être en LAMBERT 93 , de préférence en format MAPINFO (.tab) ou compatible. On donnera la localisation à la principale commune concernée par le projet.

les données spatiales sont absolument nécessaires pour établir le scénario des dynamiques engagées.