Département du Nord

Arrondissement de VALENCIENNES

Commune d'ANZIN

Dossier n° E23000024/59

Enquête Publique du 9 mai 2023 au 26 mai 2023

ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PORTANT SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NPNRU BLEUSE BORNE – FAUBOURG DE LILLE, PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DUBOIS JENART » À ANZIN

Rapport du Commissaire Enquêteur sur les enquêtes d'utilité publique et parcellaire

SOMMAIRE

Glossaire p 3

Objet de l'enquête p 4

Cadre légal et réglementaire p 4

Nature et caractéristiques du projet p 4

Composition du dossier p 8

Avis de la Direction Générale des Finances Publiques p 8

Organisation et déroulement de l'enquête p 9

Procès-verbal de synthèse des observations p 12

Mémoire en réponse de la CAPH p 12

Conclusions du rapport p 12

Annexes :

- Justificatifs de l'insertion dans la presse
- L'affichage et les sites de consultation de l'avis et du dossier
- Réponse de l'Etablissement public foncier aux questions du commissaire enquêteur
- Notification aux propriétaires
- Procès-verbal de synthèse des observations du public

GLOSSAIRE

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

CAVM : Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole

DIE : Direction de l'immobilier de l'Etat

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EPF : Etablissement Public Foncier (des Hauts-de-France)

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

SOLIHA : Solidaires pour l'habitat. Les 135 associations SOLIHA sont neutres, Indépendantes et agréées par l'Etat.

I – OBJET

La communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole a sollicité par délibération de son bureau communautaire du 21 mars 2022 l'ouverture concomitante des enquêtes d'utilité publique et parcellaire portant sur le projet de requalification de l'îlot Dubois Jenart/quartier de la Bleuse Borne à ANZIN dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La présente enquête publique unique vise à permettre l'acquisition par l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France de parcelles situées à ANZIN, dans le périmètre de l'opération.

II – LE CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE :

La procédure d'acquisition des immeubles est exclusivement régie par le Code de l'Expropriation, notamment ses articles L. 1, L. 110-1, L. 112-1, L.131-1 à L. 132-4, R . 111-1 à R. 112-24 et R. 131-1 à R. 132-4.

Les parcelles à exproprier sont identifiées et un plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires ont pu être établis, l'enquête parcellaire peut donc menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique R. 131-14.

S'agissant d'une déclaration d'utilité publique demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier d'enquête préalable est constitué des pièces listées à l'article L.112-4 du code de l'expropriation.

Comme le projet est qualifié d'opération de renouvellement urbain, il est soumis à la procédure de concertation préalable en vertu de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

Au titre du code de l'environnement, et notamment de son article R. 122- 3 IV , les opérations de renouvellement urbain projetées relèvent de la procédure d'examen au cas par cas. :
- rubrique 6a : routes classées dans le domaine public routier
- rubrique 39 a : travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m²

III – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

- Généralités sur la nature du projet :

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2015 et du 1er juillet 2016, 4 quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Valenciennes Métropole ont été déclarés d'intérêt communautaire dont celui intitulé « Bleuse Borne / Faubourg de Lille » à Anzin et Valenciennes.

L'îlot Dubois Jenart fait partie du quartier « Faubourg de Lille » retenu d'intérêt régional au titre du NPNRU. Une convention financière NPNRU a été signée le 6 septembre 2019 entre les différents partenaires (Etat, ANRU, Région, Département, CAMV, Bailleurs, villes) validant le programme d'actions et les financements.

- L'élaboration du projet à VALENCIENNES

Le projet a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle « une fabrique de la ville » réalisée en 2017-2018 afin de définir les grands principes d'aménagement de l'îlot : programmation des logements, implantation du bâti, organisation du stationnement, modalités d'aménagement des abords, gabarits, matériaux, orientation,...

Un partenariat a été mis en place pour porter le projet dont Valenciennes Métropole assure la coordination et le suivi opérationnel et financier. L'association SoliHA est chargée d'accompagner les ménages dans le cadre du relogement. L'EPF assure la maîtrise foncière et la requalification préalable. La Région participe au financement du déficit du projet.

- Localisation :

L'îlot, d'une superficie de 9 550 m2 est situé dans le quartier de la Bleuse Borne à ANZIN, à l'intersection de la rue Jean Jaurès et de l'avenue Roland Moreno. Il est composé de 22 habitations, dont 4 sont encore occupées (selon le dossier d'enquête, mais cela n'est plus le cas), ainsi que de terrains. Au total 61 parcelles sont concernées, dont 18 restent à acquérir, appartenant à neuf groupes de propriétaires différents.

Selon une étude réalisée en juin 2018 par Urbanis Aménagement, « L'îlot pâtit d'un cumul de dysfonctionnements liés d'une part à la déclinaison de son terrain d'assiette, à la structure étroite du parcellaire et du bâti, mais également aux divers aménagements réalisés à des fins d'extension mais impactant les conditions d'habitabilité et enfin à un défaut d'entretien généralisé.».

Ce quartier se caractérise également par la présence des Rives Créatives de l'Escaut, parc d'activité aménagé (sur une ancienne friche industrielle VALLOUREC) par Valenciennes Métropole autour de la filière du numérique. Un des principaux enjeux identifiés dans le projet urbain du quartier intercommunal réside dans l'instauration d'un dialogue entre le nouveau quartier des Rives Créatives d'une part, et le tissu ancien d'autre part, qui se caractérise par un habitat horizontal ancien.

L'îlot Dubois Jenart se situe dans un tissu hétérogène comprenant des îlots résidentiels présentant un « linéaire ville », une zone de service et économique (centres de santé, concessionnaires, commerces), des résidences pour étudiants, le centre de congrès et les rives de l'Escaut. Le site est desservi par l'arrêt de tramway « centre de congrès ». Le nord de l'îlot est une propriété de Valenciennes Métropole. Ce terrain fait déjà l'objet d'un projet de développement économique destiné à accueillir des services de santé et des bureaux.

- Les travaux et ouvrages envisagés :

Compte-tenu du contexte général, des spécificités du site, décrits ci-avant, le projet de restructuration de l'îlot vise les objectifs fondamentaux :

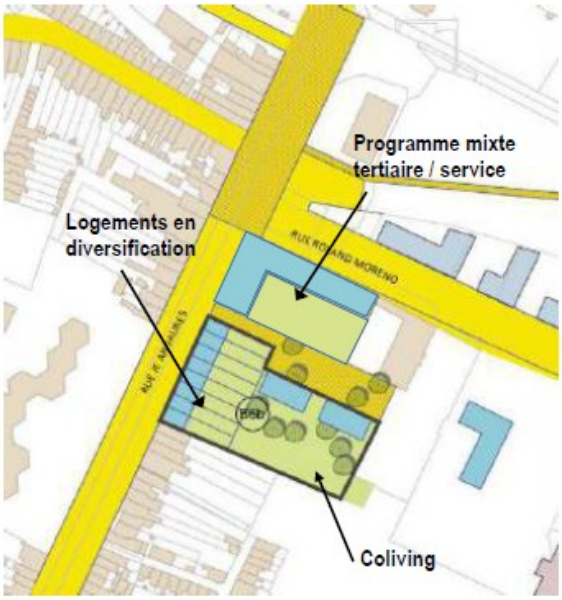
- Créer du lien entre l'avenue Jean Jaurès et les Rives créatives par les aménagements et la programmation
- Changer l'image du quartier par des constructions qualitatives
- Assurer l'attractivité du quartier par la réalisation de programmes mixtes

– Animer l'avenue Jean Jaurès.

Ce projet se structure autour des trois axes suivants :

– le relogement des ménages
– l'acquisition et la démolition du bâti ancien sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF
– la construction d'un programme mixte comprenant :

Les principes d'aménagement de l'îlot



Plan de principe du projet, FICHE DE LOT UNE FABRIQUE DE LA VILLE – AGENCE UP (2018)

Un bâtiment tertiaire / service à l'angle des rues Jean Jaurès et Roland Moreno. Cette construction ne fait pas partie de l'îlot Dubois Jenart.

La construction de logements locatifs sociaux en front de la rue Jean Jaurès

La construction d'un bâtiment de « coliving » : logements à baux flexibles et services à disposition, en cœur d'îlot.

- Effets sur l'environnement :

Le projet n'était pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact en raison du programme des constructions et de la surface au plancher développée.

- La concertation préalable

Les opérations de renouvellement urbain doivent obligatoirement être précédées d'une concertation préalable. Celle-ci s'est déroulée, selon les modalités fixées par la délibération du bureau communautaire de la CAVM en date du 28 mai 2019, du 1er au 18 février 2022 avec dépôt d'un registre à l'hôtel de ville de VALENCIENNES et à la Maison de quartier Claudy de Noyette (209 rue Jean Jaurès à Anzin). Le public en a été informé par un avis inséré dans la presse les 26 et 28 janvier 2022 et une adresse électronique était destinée à recevoir des observations.
►*L'information par voie de presse n'est plus celle qui permet la plus large diffusion d'une information, notamment en direction de personnes de milieu modeste et cette concertation s'est déroulée principalement pendant les vacances scolaires.*

Il n'y a eu aucune remarque déposée, quel que soit le support.

.

Par délibération du 21 mars 2022 du bureau de la CAVM tire le bilan de cette concertation publique et décide d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de permettre la restructuration de lîlot Dubois Jenart à ANZIN.

► *Les conditions de la concertation préalable, bien que conformes aux modalités fixées par la communauté d'agglomération, ne me paraissent pas adaptées pour recueillir l'avis des habitants du quartier, ce que corrobore l'absence totale de remarque.*

- Le projet est présenté comme compatible avec les documents suivants :

Le SCOT du Valenciennois a été approuvé le 17 février 2014.

Le Programme Local de l'Habitat de la CAVM

Le Plan Climat Air Energie Territorial voté le 11 mars 2O21 par la CAVM

Le Plan de Déplacement Urbain du Valenciennois approuvé le 4 décembre 2014

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 11 mars 2021 par la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole.

IV – COMPOSITION DU DOSSIER :

S'agissant d'une déclaration d'utilité publique en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier d'enquête préalable est constitué des pièces listées à l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation.

- la délibération du 21 mars 2022 du conseil communautaire de la CAVM décidant d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de permettre la réalisation de la NPNRU Faubourg de Lille à Valenciennes ;
- La décision n°E2300024/59 du Tribunal Administratif relative à la désignation du Commissaire Enquêteur,
- L'arrêté du 6 avril 2023 de M. le Préfet du Nord (Sous-Préfecture de Valenciennes) prescrivant l'enquête publique,
- Le registre d'enquête publique comportant cent pages cotées et paraphées par le commissaire enquêteur.
- Un dossier comportant :
  - l'indication du cadre réglementaire et administratif de l'enquête
  - une notice explicative : contexte et objet de l'opération, concertation, inconvénients et mesures compensatoires
  - plans de situation au 1/10 000ème, plan parcellaire, plan périmétral
  - plan général des travaux : Le fonctionnement, l'organisation de l'îlot, les logements, les espaces verts
  - caractéristiques principales des ouvrages les plus importants : logements individuels, petits collectifs ou intermédiaires
  - estimation sommaire et globale DIE : 805 000€

- estimation sommaire des dépenses : ne comprend pas les études, la maîtrise d'œuvre et les travaux (bâtiments et VRD) 1 800 244 €
- les délibérations :

  - décret portant création de l'EPF Hauts de France

  - arrête nommant M. Slimane BOUAKIL en tant que Directeur général par intérim de l'EPF de Hauts-de-France

  - arrêté nommant Mme Bardy en tant que Directrice Générale de l'EPF Hauts-de-France

  - convention cadre signée le 23 mars 2015 entre l'EPF et la CAVM

  - délibération du conseil municipal d'Anzin du 6 juin 2016 autorisant M. le Maire à signer la convention opérationnelle tripartite ainsi que tous les avenants s'y référant

  - délibération du conseil d'administration de l'EPF du 1er juillet 2016 autorisant la signature de la convention opérationnelle

  - délibération du bureau de la CAVM du 20 mai 2016 autorisant le renouvellement de la convention tripartite

  - délibération du bureau de la CAVM du 21 mars 2022 relative à l'ouverture de l'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et à la poursuite de l'expropriation des immeubles déclarés comme cessibles au terme de l'enquête parcellaire

  - délibération du conseil d'administration de l'EPF du 9 mars 2022 autorisant le directeur par intérim à signer la convention opérationnelle

  - délibération du bureau de la CAVM du 21 mars 2022 autorisant le Président à signer la convention opérationnelle

  - convention opérationnelle signée le 31 mars 2022 entre l'EPF et la CAVM

- un état parcellaire comprenant la liste des propriétaires
- un plan parcellaire

►*Le dossier apparaît complet et conforme à la réglementation.*

V – L'AVIS DU DOMAINE

Le directeur régional des finances publiques a adressé le 9 août 2022 à Madame la Directrice de l'EPF Hauts-de-France un avis du domaine estimant la valeur vénale globale à 805 000 € dont 70 000 € d'indemnités de remploi.

VI – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Désignation du Commissaire Enquêteur.

Par décision N° E2300024/59 en date du 27 février 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné Madame Claudie SANNIER en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique sur le projet d'aménagement de l'îlot Dubois Jenart – quartier de la Bleuse Borne à ANZIN.

Actions menées avant l'enquête

J'ai rencontré , le 20 mars à 15 heures dans les locaux de la CAVM, les différents intervenants du projet afin d'en évoquer les enjeux et de définir les modalités de l'enquête publique :

- M. Frédéric Socha : Responsable Aménagement du Territoire – habitat - foncier à la ville d'Anzin ;
- Mme Bilikissou Brochant Cheffe de projet Renouvellement Urbain à la CAVM ;
- Mme Amandine Wieczarek : Chargée d'affaires Foncières et Immobilières à la CAVM ;
- Mme Eva Kruszynski : Bureau du développement territorial à la sous-préfecture de Valenciennes ;
- Mme Camille Lavanant : Cheffe de projets opérationnels à l'Etablissement Public Foncier de Hauts De France ;
- Mme Cécile Mœsch : assistante projets opérationnels à l'Etablissement Public Foncier de Hauts De France.

Un dossier papier m'a été remis afin de me faciliter l'étude du projet avant le début de la consultation publique.

La durée d'enquête ainsi que les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur ont été fixées par le commissaire enquêteur en concertation avec les autorités administratives. Elles ont été reprises dans l'arrêté préfectoral organisant l'enquête.

Après lecture du dossier d'enquête j'ai souhaité avoir des éclaircissements sur les différents montants d'acquisition inscrits dans le dossier et des précisions quant à la décôte et à la participation de la Région. Dans sa réponse, Mme Lavanant précise notamment que certaines différences de prix s'expliquent par les dates d'évaluation des acquisitions (la convention tripartite date de 2016 alors que l'évaluation domaniale est de 2022). La décôte foncière est de 50 % selon la convention opérationnelle. Sa réponse est jointe en annexe.

Le 28 avril 2023, je me suis rendue sur le site du projet afin d'une part de voir l'affichage qui avait été mis en place pour informer les habitants du quartier et d'autre part d'améliorer ma connaissance des lieux. Deux affiches sur fond blanc étaient bien visibles, l'une sur une maison rue Jean Jaurès et l'autre à l'entrée de la courrée Dubois Jénart. (photos en annexe). L'affichage était aussi présent en Mairie sur le panneau d'affichage (photo en annexe) ainsi qu' à la porte de la Mairie.

La publicité.

Avant le 28 avril 2023 l'avis d'enquête, sur papier format A3 de couleur blanche, a été affiché et ce pendant toute la durée de l'enquête (les contrôles ont été effectués par huissier à l'initiative des collectivités territoriales) conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

► *L'affichage sur site a été très bien réalisé, ce qui atteste de la volonté de bien informer le public.*

Publication dans les journaux régionaux :

- 1ère parution :
  - le 28 avril 2023 dans le journal La Voix du Nord
  - le 28 avril 2023 dans le journal l'Observateur de l'Avesnois
- 2ème parution :
  - le 12 mai 2023 dans le journal la Voix du Nord
  - le 12 mai 2023 dans le journal l'Observateur de l'Avesnois

Cette publicité réglementaire a été complétée par l'insertion de l'avis d'enquête sur les sites de la communauté d'agglomération et de la commune d'ANZIN. Le dossier d'enquête était téléchargeable sur les sites de la Préfecture du Nord etde Valenciennes Metropole. De plus une page du périodique « Anzin Mag » distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune était consacrée à la consultation publique. (documents joints en annexe)

Dématérialisation de l'enquête.

S'agissant d'une procédure relevant du Code de l'Expropriation, la dématérialisation de l'enquête publique est facultative. Cependant, l'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site de la Préfecture du Nord (http://www.nord.gouv.fr:Politiques-publiques/Environnement/Iinformation-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique).

Ouverture de l'enquête.

Désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai émargé les différents documents de l'enquête, côté et paraphé le registre d'enquête publique

L'enquête publique a été ouverte par le commissaire enquêteur le 9 mai 2023 à 9 h 00.

Mise à disposition du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'ANZIN.

Déroulement des permanences :

Les deux premières permanences ont été tenues dans une salle de réunion située au 2ème étage mais accessible à tout public par ascenseur, la troisième s'est tenue dans la très belle salle du conseil municipal. L'accueil, par la Mairie d'ANZIN était particulièrement agréable et a permis à l'enquête de se dérouler dans d'excellentes conditions.

- Le mardi 9 mai 2023 de 9h00 à 12h00 : Aucune visite
- Le lundi 15 mai de 12h30 à 17h00 : Deux visites

  La première personne est Monsieur MOHAMMAD, propriétaire notamment de l'immeuble sis 51 rue Jean Jaurès en photo ci-dessous.

1 logement R+1+C - 57m2
Locataire - 2 personnes
Etat dégradé : humidité, merule, peril charpente, abscence chauffage

  La photo de gauche et le commentaire sont extraits du rapport de la société Urbanis aménagement et date de 2018, celle de droite a été prise en avril 2023 et on voit une dégradation de la toiture. M. MOHAMMAD m'a exposé les faits suivants : il y a 5 ans l'ANAH lui a refusé des aides pour la réfection de son logement en arguant du fait que celui-ci allait être acquis par la Communauté d'Agglomération en vue de sa démolition. Depuis, la maison n'a pas pu être relouée et s'est dégradée aussi il souhaite être indemnisé sur la base de la valeur de celle-ci avant qu'elle ne soit inoccupée. Il serait également intéressé par un accès prioritaire aux nouveaux logements qui seront construits. Il a bien reçu le courrier de notification et je lui ai précisé que le questionnaire joint était à compléter et à retourner à l'EPF. S'agissant de l'inoccupation des logements, Monsieur SOCHA responsable de l'urbanisme à la Mairie d'ANZIN m'a indiqué qu'aucun arrêté de péril n'avait été pris concernant l'îlot Dubois Jenart.

  La deuxième personne est Mme LEVAN, représentante non officielle de M.Guérino GIORGIUTTI, héritier présumé de Guiseppe GIORGIUTTI, venue préciser que M. Guérino GIORGIUTTI a bien reçu le courrier de notification de l'EPF mais n'est pas en mesure de remplir le questionnaire joint, elle-même n'a pas réussi à collecter les informations demandées et ne peut donc l'assister dans cette tâche.

- le vendredi 26 mai de 13h30 à 16h30 : Une visite

  Mme MOHAMMAD épouse LATIF qui déclare n'avoir pas été relogés, a dû quitter son habitation faute d'eau, d'électricité, et rue vide, insécurité. Est hébergée chez une amie.

<u>La notification aux propriétaires</u>

La notification aux propriétaires a été effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception par l'Etablissement Public Foncier, un affichage en mairie a été réalisé pour les courriers revenus « destinataire inconnu » ainsi que pour le personnes dont l'adresse n'était pas connue. Deux courriers recommandés n'ont pas été réclamés. Les tableaux relatifs à cette notification sont joints en annexe au présent rapport. Parmi les cas « destinataire inconnu », deux personnes sont venues pendant les permanences d'enquête.

►*La notification aux propriétaires a été effectuée conformément à la réglementation.*

Registre électronique :

Le public a eu la possibilité de formuler ses observations via internet à l'adresse suivante : sp-valenciennes-dup@nord.gouv.fr.

Clôture de l'enquête :

L'enquête publique s'est terminée le 26 mai 2023, à 17 h le registre d'enquête publique a été clos et signé conjointement par le maire d'ANZIN par le commissaire enquêteur.

VIII – PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Un procès-verbal de synthèse des observations a été remis le 1er juin 2023 à Mme WIECZAREK pour la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole, qui m'a confirmé par téléphone et par courriel le 16 juin que la Communauté d'Agglomération ne faisait pas de mémoire en réponse.

IX –LE RELOGEMENT

L'îlot est actuellement inhabité, cependant une propriétaire, venue à l'enquête, m'a déclaré être hébergée et fait part de son souhait d'être relogée, contrairement à ce qu'elle avait indiqué à l'association en charge de cette mission. Lorsque le droit au relogement n'est pas mis en œuvre avant la détermination de l'indemnité d'occupation, alors le bien est estimé en valeur libre d'occupation, sans abattement ; l'indemnité est alors plus élevée.

► *Une offre de relogement devra lui être proposée, qu'elle pourra refuser si elle préfère privilégier une indemnisation plus importante.*

X - CONCLUSIONS DU RAPPORT

L'enquête publique s'est déroulée en tous points conformément à l'arrêté préfectoral la prescrivant, le dossier m'a semblé complet et aucun document n'a disparu. Le public a été suffisamment informé de la procédure et a eu toute latitude pour s'exprimer durant l'enquête. L'information des propriétaires sur la procédure d'enquête parcellaire a été effectuée conformément aux dispositions du code de l'expropriation et de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique.

Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 22 juin 2023
Le commissaire enquêteur,

Claudie SANNIER