

Concession Multi-sites
« Ilot EQUIPART et AUNELLE » à QUIEVRECHAIN

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

1

Notice Explicative

Octobre 2021

Requalification de l'Ilot EQUIPART



Périmètre DUP de l'ilot EQUIPART

Requalification de l'Ilot AUNELLE



Périmètre DUP de l'ilot AUNELLE

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
I. TEXTE REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET LA FAÇON DONT CETTE ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE.....	7
PREAMBULE	7
I.1. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	9
I.2. CONTENU DU DOSSIER.....	11
I.3. FINALITE DE LA PROCEDURE	15
I.3.a. <i>La déclaration d'utilité publique</i>	15
I.3.b. <i>La procédure d'enquête parcellaire</i>	15
I.3.c. <i>L'ordonnance d'expropriation</i>	15
I.3.d. <i>La phase judiciaire</i>	16
II. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION.....	17
III. CHOIX DU SITE ET JUSTIFICATIONS GÉNÉRALES DU PROJET.....	20
III.1. UN PROJET PERMETTANT DE REpondre AUX ENJEUX DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE ..	20
III.2. EQUIPART ET AUNELLE, DES SITES EN RECONVERSION AU CŒUR DE LA VILLE, CONNECTES AU PAYSAGE NATUREL ET A PROXIMITE DE NOMBREUSES COMMODITES	22
III.3. DES SITES PARFAITEMENT DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN	25
III.4. DES PROJETS PERMETTANT UNE REVALORISATION DES SITES.....	26
III.5. UNE VOLONTE FORTE D'INSCRIRE LE PROJET DANS UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE ...	29
IV. GENESE DU PROJET ET ENJEUX.....	34
IV.1. HISTORIQUE DU PROJET	34
IV.2. LES ENJEUX DU PROJET	38
V. PRÉSENTATION DU PROJET RETENU	40
V.1. LE PROGRAMME.....	40
V.2. ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET.....	43
VI. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE	45
VII. CONCLUSION.....	49

PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concerne l'opération Multi-sites relative à l'aménagement de plusieurs sites à enjeux du centre-ville de Quiévrechain.

A partir de 2008, la commune a engagé les réflexions quant à la reconversion et la mise en opérationnalité des sites notamment l'ilot Equipart, en signant avec l'Etablissement Public Foncier, une convention opérationnelle pour mener à bien la maîtrise foncière et le recyclage de l'ilot (convention reprise en 2013). Dans le cadre de cette convention, après une maîtrise foncière suffisante, l'Etablissement Public Foncier a procédé au cours de l'année 2020, aux démolitions des bâtiments présents sur l'ilot Equipart.

A la suite de la signature de la convention, la commune de Quiévrechain a réalisé plusieurs études sur son territoire notamment des études de diagnostic environnemental et également un diagnostic de territoire ayant pour objectif de déterminer et de prioriser les enjeux de développement communaux en matière d'aménagement urbain, d'habitat, de valorisation et de connexion des espaces, dans lesquels s'inscrit le réaménagement des ilots Equipart et Aunelle.

Au cours de l'année 2018, la commune a décidé, par délibération de son Conseil Municipal, de lancer une consultation pour la désignation d'un aménageur. A l'issue de cette consultation un traité de concession pour l'aménagement de plusieurs sites à enjeux sur la commune, a été notifié le 24 décembre 2018 à la SAEML NordSem.

Dès le mois de juin 2019, afin d'être accompagnée dans le réaménagement des différents ilots, la SAEML NordSem a mandaté une équipe entièrement pluridisciplinaire composée d'urbanistes, architectes, paysagistes et d'un bureau d'études ingénierie dont le représentant est le mandataire Ad'AUC.

Des études d'Avant-Projet ont par la suite été menées par cette équipe désignée et ont permis de préciser les premiers éléments de programmation en logements et aménagement des espaces publics. La réalisation de cet Avant-Projet a par ailleurs permis de constater que les objectifs de densité imposés, pouvaient être revus à la hausse.

Deux ilots sont plus particulièrement visés par ce dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

➤ **Le réaménagement de l'Ilot EQUIPART**

Cet ilot se situe au sein du quartier Blanc Misseron, un secteur ayant été actif dans le domaine de l'industrie dès la fin du 19^{ème} siècle et cela jusqu'aux années 1990.

Un tissu urbain s'est, au fur et à mesure des années, construit autour du site le faisant apparaître aujourd'hui comme ilot à réinvestir, un secteur prioritaire de renouvellement urbain.

Aujourd'hui le désenclavement de l'ilot est une priorité et passera notamment par l'aménagement du site via la réalisation d'une voie traversante, de liaisons douces et espaces verts et aura pour objectifs, la création d'un nouveau quartier et lieu de vie, d'insérer une nouvelle dynamique sur le secteur et de répondre aux demandes de logements sur la commune.

➤ **Le réaménagement de l'Ilot AUNELLE**

Le site de l'AUNELLE situé en plein centre-ville, s'est constitué au fil des années par des successions de démolition, créant aujourd'hui une situation de dent creuse, propice au réaménagement du site. La page blanche qu'offre ce secteur, permet aujourd'hui de réfléchir à un aménagement conciliant création de logement et prise en compte ; valorisation, des éléments naturels caractérisant l'environnement immédiat du site.

L'aménagement de ces deux secteurs permettra à terme, la construction de 93 logements et doit nécessairement répondre à plusieurs objectifs notamment de reconstituer une surface ré-exploitable au profit d'un développement urbain durable tout en répondant aux objectifs de densité et de mixité sociale. Les logements créés devraient prendre la forme d'habitat locatifs aidés, d'habitat en primo-accession et d'accession à la propriété mais également près de 50 % des logements devraient être réalisés sous la forme de logements locatifs sociaux.

Le présent dossier a pour objet de vérifier et déclarer d'utilité publique les projets d'aménagement des ilots Equipart et Aunelle à dominante d'habitat dans la continuité immédiate du centre-ville de Quiévrechain.

La notice explicative expose les aspects juridiques, matériels et géographiques de l'opération. Elle doit indiquer l'objet de l'opération, les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu parmi les partis d'aménagement envisagés et démontrer l'utilité publique du projet.

I. TEXTE REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET LA FAÇON DONT CETTE ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

PREAMBULE

Le présent dossier est établi en vue de l'ouverture à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à la requalification de deux ilots en nouveau quartier résidentiel, au cœur de la ville de Quiévrechain, comprenant :

Pour l'ilot EQUIPART :

- La réalisation de 71 logements environ (environ 70 % en logements intermédiaires ou petits collectifs et environ 19 % en individuels groupés) ;
- La réalisation de la desserte interne de la zone avec la définition d'un réseau viaire hiérarchisé ;
- L'aménagement de liaisons piétonnes, douces, traversant le projet dans l'axe Nord-Sud;
- L'aménagement de nombreux espaces à vocation paysagère, de rencontres et de mise en valeur de la nature : aménagement de liaisons douces bordées par un espace paysager et la mise en valeur du tracé du ruisseau mis à jour et valorisé dans son épaisseur par des franges humides et plantées...

Pour l'ilot AUNELLE :

- La réalisation de 18 logements environ (logement principalement en petit collectif et 1 réhabilitation) ;
- La réalisation d'une liaison douce permettant de desservir les logements mais également d'assurer le lien piéton et cycle entre l'Hôtel de Ville et le GR situé le long de l'Aunelle située en partie basse du projet ;
- Développer la végétalisation du secteur en le connectant à la nature existante sur le site...

La surface plancher cumulée des 2 ilots sera de 5 825 m².

Le dossier permet de rappeler les modalités de déclaration d'utilité publique ainsi que les principales procédures administratives à mettre en œuvre pour assurer l'information du public et la protection des intérêts en présence.

Situation foncière de l'opération :

La concrétisation du projet nécessite aujourd'hui sa maîtrise foncière.

Depuis 2008, date de la signature de la première convention opérationnelle entre la ville de Quiévrechain et l'Etablissement Public Foncier (sur l'ilot Equipart), les transactions foncières ont permis de maîtriser la quasi-totalité du site. Des démarches facilitées par le portage foncier réalisé par l'EPF (plus de 90% du foncier maîtrisé par l'EPF) mais également par le nombre restreint de propriétaire. Il est à noter que les parcelles restant à maîtriser sur le secteur de l'EQUIPART, représentent uniquement des fonds de jardin.

Concernant l'ilot Aunelle, la situation foncière est divisée. En effet, la commune de Quiévrechain est propriétaire de près de 80% du site quand les 20% restants sont la propriété de particulier.

Une première phase de négociation a été engagée par NordSem dans le cadre des missions qui lui sont confiées via le traité de concession signé avec la commune de Quiévrechain, en date du 24 décembre 2018. Cette première phase a permis de constater une situation foncière complexe, liée à de nombreux indivisaires ; et de relever plusieurs points durs.

Cette première phase a toutefois permis au début de l'année 2021 d'engager des négociations concrètes avec certains propriétaires, parfois rendues plus difficiles par la situation d'indivision dans laquelle les propriétaires concernés se trouvent.

Enfin, de cette première phase de négociation, il en ressort que la majorité des propriétaires de parcelle n'a pas donné suite au courrier d'offre leur ayant été adressé.

Devant l'impossibilité d'acquérir le reste des terrains à l'amiable par l'aménageur, la commune souhaite mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure permet à l'Etat, aux collectivités et à certains organismes privés investis de missions d'intérêt général ou concessionnaire de personne public, d'acquérir la propriété d'un bien inclus dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique, par voie d'expropriation.

L'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à condition qu'elle réponde donc à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête. L'opération envisagée doit être nécessaire et justifiée de façon concrète. Les inconvénients de l'opération ne devant pas être excessifs par rapport à l'intérêt qu'elle présente.

La prise en compte de l'intérêt général est ainsi apprécié au regard d'un ensemble d'éléments extérieurs : le degré d'atteinte à la propriété privée, les coûts financiers, les inconvénients d'ordre social, l'atteinte à d'autres intérêts publics. Sont ainsi comparés les avantages et inconvénients du projet qui ne peut être considéré d'utilité publique que si les premiers l'emportent sur les seconds. A l'issue de la procédure, l'opération sera déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, les coûts financiers et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

1.1. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Ce dossier d'enquête sera consultable en mairie de Quiévrechain sous format papier et le sera également via le site internet de la commune.

La procédure de déclaration d'utilité publique s'articule autour de deux phases distinctes, menées conjointement ; une phase administrative et une phase dite judiciaire.

A l'occasion de la phase administrative, le dossier d'enquête préalable à la DUP est ici soumis à enquête. L'enquête préalable à la DUP permet :

- De démontrer que l'opération répond à une utilité publique préalablement et formellement constatée ;
- De démontrer que l'opération est nécessaire et justifiée de façon concrète ;
- De présenter les avantages que représente l'opération l'emportent sur les inconvénients de celle-ci.
- De présenter le projet au public
- De permettre aux personnes intéressées de faire part de leurs observations et d'exprimer leur avis sur le projet.
- D'associer les citoyens à la prise de décision.

L'enquête parcellaire sera réalisée concomitamment à l'enquête publique et a pour objet principal de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et l'identité complète des propriétaires, afin de répondre aux besoins de la publicité foncière et de réunir le plus tôt possible les renseignements qui permettront de régler rapidement les indemnités revenant aux intéressés, soit qu'un accord par voie amiable intervienne sur le prix proposé, soit que les indemnités soient fixées judiciairement.

1.2. CONTENU DU DOSSIER

Il est ici précisé que la commune de Quiévrechain, personne morale compétente en la matière, représentée par Monsieur le Maire, saisira le Préfet en vue d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique du projet, après validation par délibération de son Conseil Municipal, ce qui aura pour conséquence l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique comprend, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique :

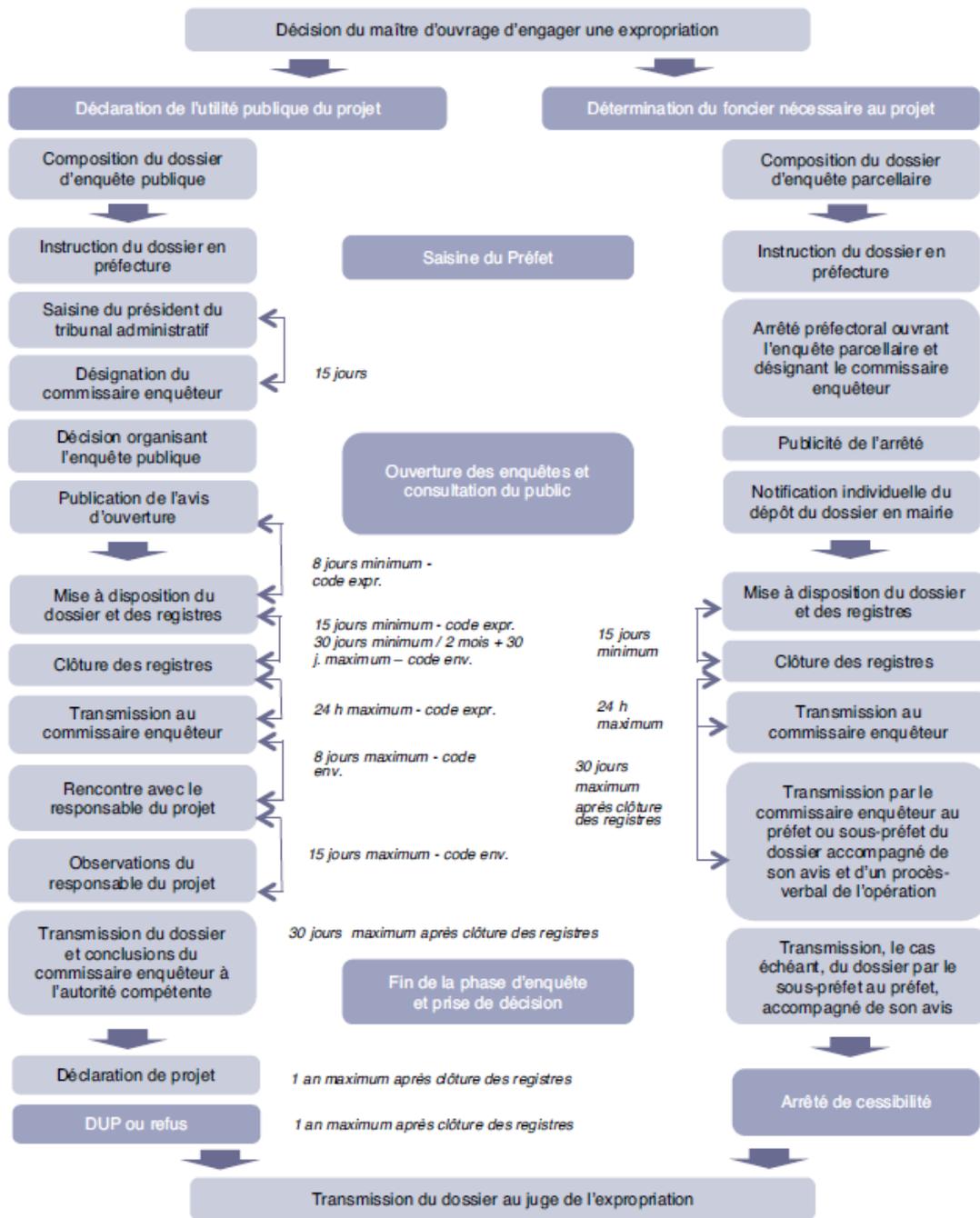
- 1° Une notice explicative qui indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses ;

En annexe à ce dossier, sera présentée la délibération du Conseil Municipal décidant d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique.

Depuis le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, les enquêtes publiques sont regroupées en deux catégories : la première à finalité environnementale, régie par les articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement (opérations susceptibles d'affecter l'environnement) et la seconde pour cause d'utilité publique en application de l'article R122.4 et suivants du code de l'expropriation (procédure de droit commun).

Au cas présent, le projet n'étant pas soumis à étude d'impact au regard de la superficie des différents ilots, l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique objet du présent dossier est organisée sous les formes prévues par les articles R.112-1 à 27 du code de l'expropriation. Elle sera conjointe à l'enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article R. 112-1 du code de l'expropriation, l'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département. Ce dernier saisit le tribunal administratif aux fins de désignation du commissaire enquêteur.



Phase administrative : schéma synthétique

Les 7 étapes du déroulement et de l'organisation de la procédure d'utilité publique :

- **Désignation du commissaire enquêteur** : Cette étape consistera en la désignation par le Président du Tribunal Administratif compétent, d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Le Président du Tribunal Administratif disposera d'un délai de 15 jours pour désigner le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête (le nombre de membre de la commission devra obligatoirement être impair). Le Président du Tribunal Administratif devra également nommer un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui remplace le titulaire en cas d'empêchement et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure. Le commissaire enquêteur ou les membres de la commission sont des personnes figurant sur une liste d'aptitude.
- **Vérification du dossier d'enquête** : Il conviendra au cours de cette étape de s'assurer de la complétude du dossier d'enquête.
- **Fixation des modalités de l'enquête par arrêté préfectoral** : Le Préfet, après consultation du commissaire enquêteur ou du président de la commission, précisera par arrêté, l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne pourra être inférieure à quinze jours. Cet arrêté précisera également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre prévu à cet effet. Cet arrêté préfectoral devra également préciser le lieu de siège du commissaire enquêteur ou du président de la commission.
- **Publication de l'avis d'ouverture d'enquête et de ses conditions** : Le Préfet devra publier en caractères apparents, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête. Cet avis devra être publié de nouveau dans les huit premiers jours de l'enquête et ce dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Cet avis au public devra être affiché au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à minima dans les locaux de la mairie concernée par le projet. Cet avis devra également être publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Enfin, ce même avis devra être affiché sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Cet affichage doit être réalisé de manière visible et lisible depuis la voie publique et être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par l'article R.123-11 du Code de l'Environnement.

- **Réalisation de l'enquête** : L'enquête public se déroulera pendant au minimum quinze jours et au maximum 2 mois. Cette durée maximale pouvant être prolongée en cas de suspension d'enquête, de nécessité d'enquête complémentaire ou de décision motivée du commissaire enquêteur, après consultation de l'autorité compétente, de prolonger l'enquête afin d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation (cette période de prolongation ne pouvant excéder trente jours). Toute personne intéressée pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner ses observations sur l'utilité publique du projet sur les registres d'enquête ouverts à cet effet. Ces observations pourront également être reçues par le commissaire enquêteur ou un des membres de la commission aux lieux, jours et heures annoncés par l'arrêté préfectoral.
- **Clôture de l'enquête** : Dans le cas présent, à l'expiration du délai d'enquête, le ou les registres d'enquête seront clos et signés par le Commissaire enquêteur ou par le Président de la commission d'enquête qui devra dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, transmettre au Mairie de la commune, le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. Dans le cas où les conclusions du commissaire enquêteur ou du président de la commission seraient défavorables, alors le conseil municipal sera appelé à émettre son avis par voie de délibération motivée et jointe au dossier transmis au sous-préfet qui transmettra lui-même au Préfet l'ensemble des pièces ainsi que son avis. Dans le même temps, le registre d'enquête sera clos par le Maire de la commune, pour le volet parcellaire.
- **Acte attestant l'utilité public ou refus de déclaration d'utilité publique** : Dans un délai maximum d'un an après la clôture des registres d'enquête, la décision de déclaration d'utilité publique ou de refus, sera rendue. Dans le cas d'une décision favorable à la déclaration d'utilité publique, un délai de 5 ans sera accordé pour réaliser l'expropriation. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de 5 ans. Dans le cas d'une déclaration d'utilité publique, le dossier sera transmis au juge de l'expropriation.

1.3. FINALITE DE LA PROCEDURE

1.3.a. La déclaration d'utilité publique

A la suite de cette enquête et au vu du rapport du Commissaire enquêteur, un arrêté préfectoral pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'aménageur, conformément à l'article R.121-1 du Code de l'Expropriation.

1.3.b. La procédure d'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les parcelles et les propriétaires qui seront expropriés. Cette phase aura lieu conjointement à l'enquête menée dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique. Les propriétaires ou ayant droit concernés par cette enquête seront avisés par voie de lettre recommandée.

Le dossier d'enquête parcellaire comprendra selon les termes de l'article R131-3 du Code de l'expropriation :

- Un plan parcellaire
- La liste des propriétaires

A l'issue de cette enquête et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, le préfet déclare les propriétés concernées cessibles, par arrêté, lequel identifie les propriétés concernées cessibles, par arrêté, au titre des articles R132-1 à 4 du Code de l'expropriation

1.3.c. L'ordonnance d'expropriation

Le préfet transmet au titre des articles R.221-1 et suivants du Code de l'Expropriation au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier un dossier et dans un délai de quinze jours, le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles au vu des pièces mentionnées à l'article R.221-1 du Code de l'Expropriation. L'ordonnance prononçant l'expropriation désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble exproprié et précise l'identité des expropriés, conformément aux dispositions de l'article R.132-2 du Code de l'expropriation. Elle désigne en outre le bénéficiaire de l'expropriation.

Le juge peut refuser, par ordonnance motivée, de prononcer l'expropriation s'il constate que le dossier n'est pas constitué conformément aux prescriptions de l'article R. 221-1 du Code de l'Expropriation ou si la déclaration d'utilité publique ou les arrêtés de cessibilité sont caducs ou ont été annulés par une décision définitive du juge administratif. Des recours contre l'ordonnance peuvent être formulés.

I.3.d. La phase judiciaire

A partir de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres d'indemnisation prévues à l'article L. 311-4 du code de l'expropriation. Les intéressés ont un mois pour accepter les offres ou faire connaître le montant détaillé de leurs demandes, conformément à l'article R311-5 du code de l'expropriation.

A défaut d'accord amiable dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R.311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente. Si aucun accord amiable n'est trouvé, le juge fixe lors de l'audience postérieure à la visite des lieux, les indemnités allouées aux expropriés.

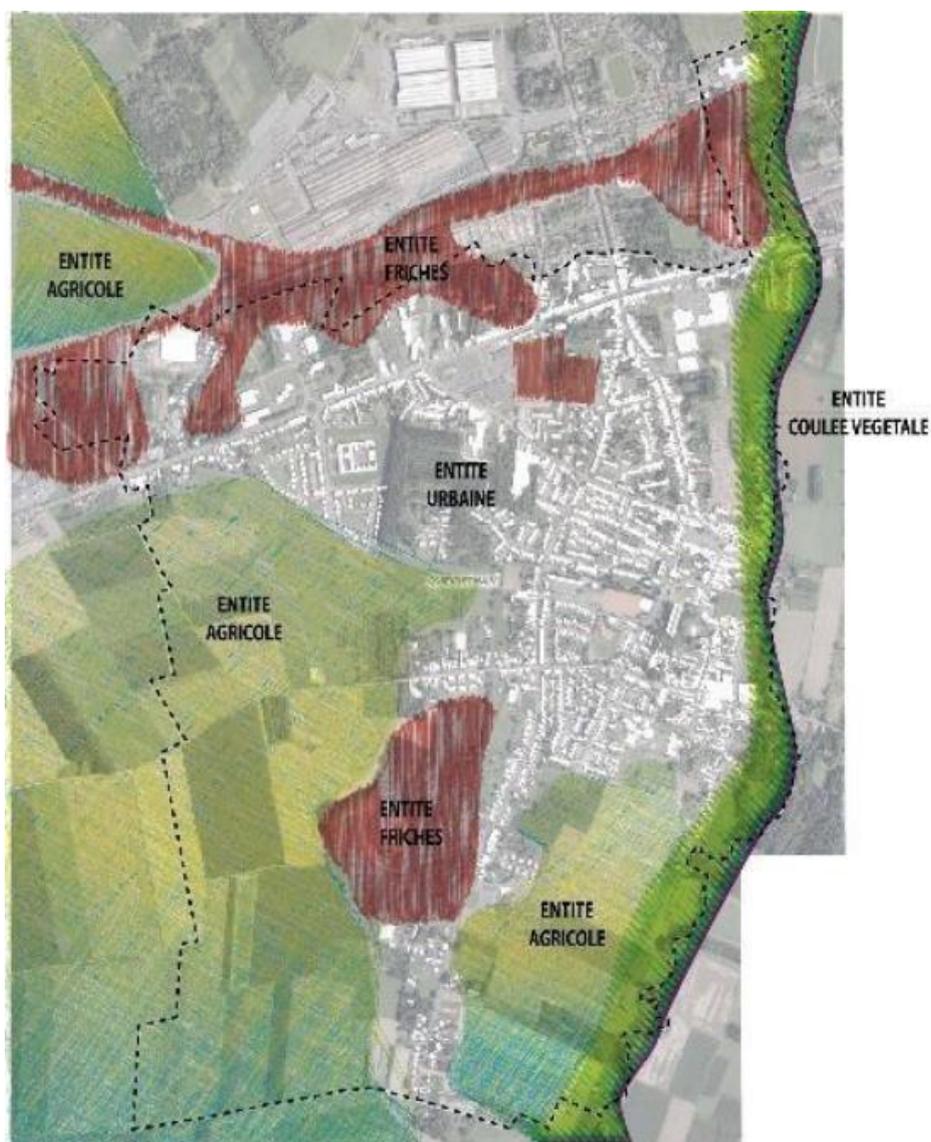
L'ordonnance d'expropriation porte sur le transfert de propriété mais la prise de possession du bien ne peut intervenir qu'après le versement de l'indemnité à l'exproprié lequel est tenu de quitter les lieux dans le délai d'un mois après son paiement ou en cas d'obstacle, sa consignation (L.231-1 du code de l'Expropriation).

Le projet réalisé devra être conforme au projet déclaré d'utilité publique.

II. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Dans le cadre du Traité de concession, l'opération concerne 5 secteurs différents sur la commune de Quiévrechain sur une surface cumulée d'environ 4,9 hectares. Ces sites sont pour la plupart des sites de reconversion de friche et/ou de requalification.

Les terrains retenus pour l'opération bénéficient de la proximité d'équipements (école, piscine), des commerces de proximité, d'un environnement naturel marquant et d'un réseau de desserte dense permettant de les connecter aux gares et les villes avoisinantes. De plus, les sites choisis reflètent les différentes entités paysagères présentes sur le territoire communal (entité urbaine, de friche, végétale ou encore agricole).

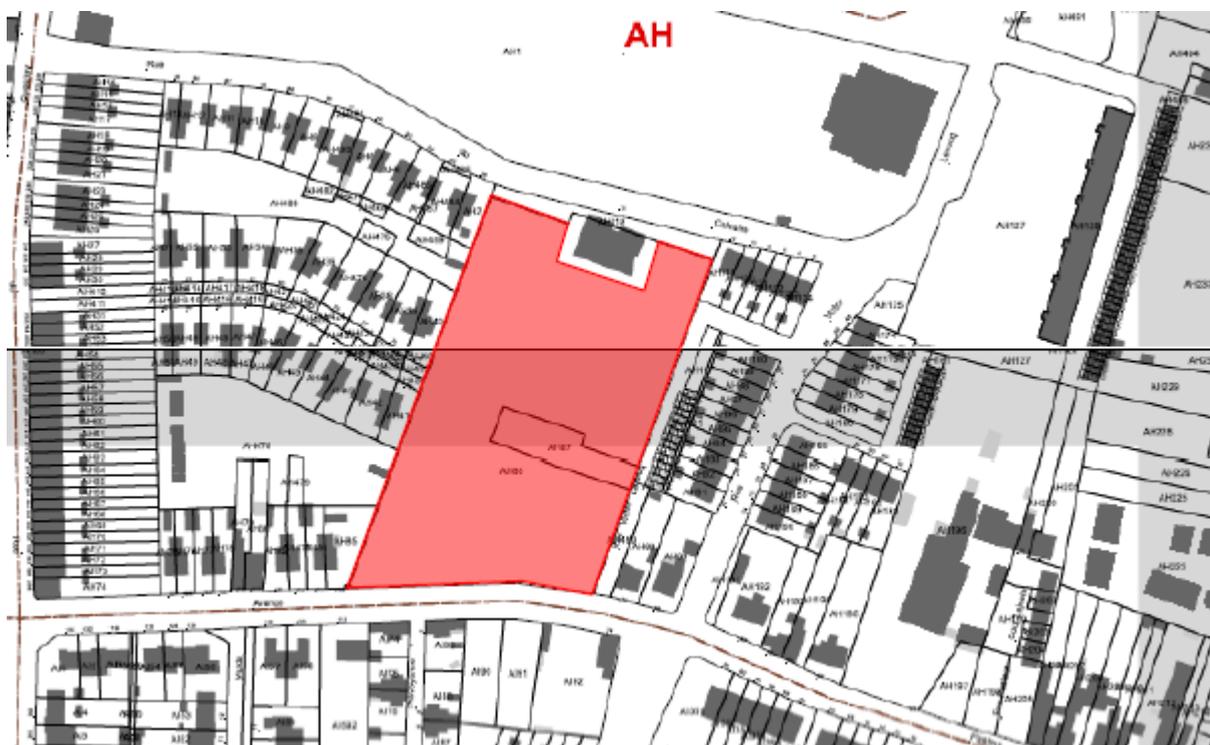


Diagnostique du territoire – Agence Diversité

Sofanor



Félicien LEDOUX



Il est ici d'avantage précisé que le présent dossier préalable à l'enquête concernant les ilots Equipart et Aunelle.

III. CHOIX DU SITE ET JUSTIFICATIONS GÉNÉRALES DU PROJET

III.1. UN PROJET PERMETTANT DE REpondre AUX ENJEUX DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

La commune de Quiévrechain fait état d'une variation démographique non négligeable au cours des 50 dernières années. En effet, après avoir culminé à 7 269 habitants dans les années 70, force est de constater que la désindustrialisation de la commune a eu un effet sur le critère démographique jusqu'au début des années 2010 où une inversion de cette tendance a débuté pour progresser jusqu'à 2017. Aujourd'hui, la commune de Quiévrechain dénombre 6 366 habitants soit une variation de + 661 habitants au cours des 10 dernières années démontrant l'intérêt porté pour la commune et la nécessité de répondre à un besoin croissant de logement.

Cette évolution démographique s'accompagne dans le même temps d'une progression de la catégorie des 60-74 ans qui enregistre une augmentation de + 2 points, passant de 12,1% à 14,3% entre 2007 et 2017. En parallèle, celle des moins de 15 ans progresse également de plus de 3 points, passant de 20,7% à 23,9% de 2007 à 2017¹.

A l'inverse du phénomène national de baisse de la natalité, la commune de Quiévrechain enregistre quant à elle une augmentation de son taux de natalité passant de 13,2% de la période 1999/2007 à 17,3% sur la période 2012/2017.

De 2009 à 2014, la commune de Quiévrechain a fait état d'un solde naturel positif de 0,5% et d'un solde migratoire de 1,1% entraînant une augmentation de 1,7% de la population. Ces éléments conjugués au manque de mixité dans les logements construits depuis 2009 risque d'engendrer de nouveau une baisse de la population dans les années à venir.

De plus, le nombre moyen de personne par ménage a connu une baisse significative de 1968 jusqu'au début des années 2010 mais semble toutefois se stabiliser depuis 2007 autour de 2,5 personnes par ménage, un phénomène démontrant l'intérêt de créer des logements moins grands pour les ménages. La part des ménages composé d'une seule personne à progresser, passant de 576 ménages en 2007 à 715 ménages en 2017 pour atteindre près de 29,5 % des ménages.

Le parc de logements a quant à lui augmenté, passant de 2 171 résidences principales en 2007 à 2 417 en 2017. Cette évolution est proportionnelle à

¹ Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

l'évolution positive du nombre d'habitant au sein de la commune et démontre l'intérêt qui lui est porté et donc son attractivité.

En termes de typologie, les logements présents sur la commune sont largement représentés par les logements individuels (80% du parc immobilier), aux typologies importantes car plus de 50% d'entre eux sont composés de 5 pièces ou plus. Les T4 et T3 représentaient en 2017 respectivement 26,9% et 13,2% du total des résidences principales.

Les logements de type 1 et 2 représentent quant à eux en 2017, moins de 10 % du parc de logement.

Les demandes d'implantation de nouveaux ménages sont essentiellement basées sur des logements de type 2 ou 3 dans le parc immobilier locatif, en 2015 seule la moitié de ces demandes étaient satisfaites.

Les requalifications de l'ilot Equipart et de l'ilot de l'Aunelle représentent alors un vif intérêt sur le territoire de la commune et permettra de dynamiser l'offre de logement et d'offrir une plus grande diversité de typologie de logements pour répondre à la demande.

La programmation de ces requalifications met donc en avant la réalisation de petits collectifs en majorité permettant de proposer d'avantage de logement en Type 3 voir Type 2, en effet la programmation nous permet à l'heure actuelle d'envisager la création de 65 logements de Types 3. Ce nombre prévisionnel de logement pourrait tendre vers une hausse si d'avantage de Type 2 y sont intégrés. Plus de 80% de la programmation de 2 sites cumulés sera représenté par des logements intermédiaires ou en collectif contre 20 % de logements individuels groupés. Au-delà de ces typologies, ces requalifications mettront en avant la production de logements sociaux et atteindra un taux d'un peu plus de 50% sur l'ilot Equipart et même 100% en ce qui concerne l'ilot Aunelle.

La mixité sociale dominera la requalification de l'ilot Equipart puisque celle-ci concilie logement individuel en accession, logement collectif en locatif et béguinage.

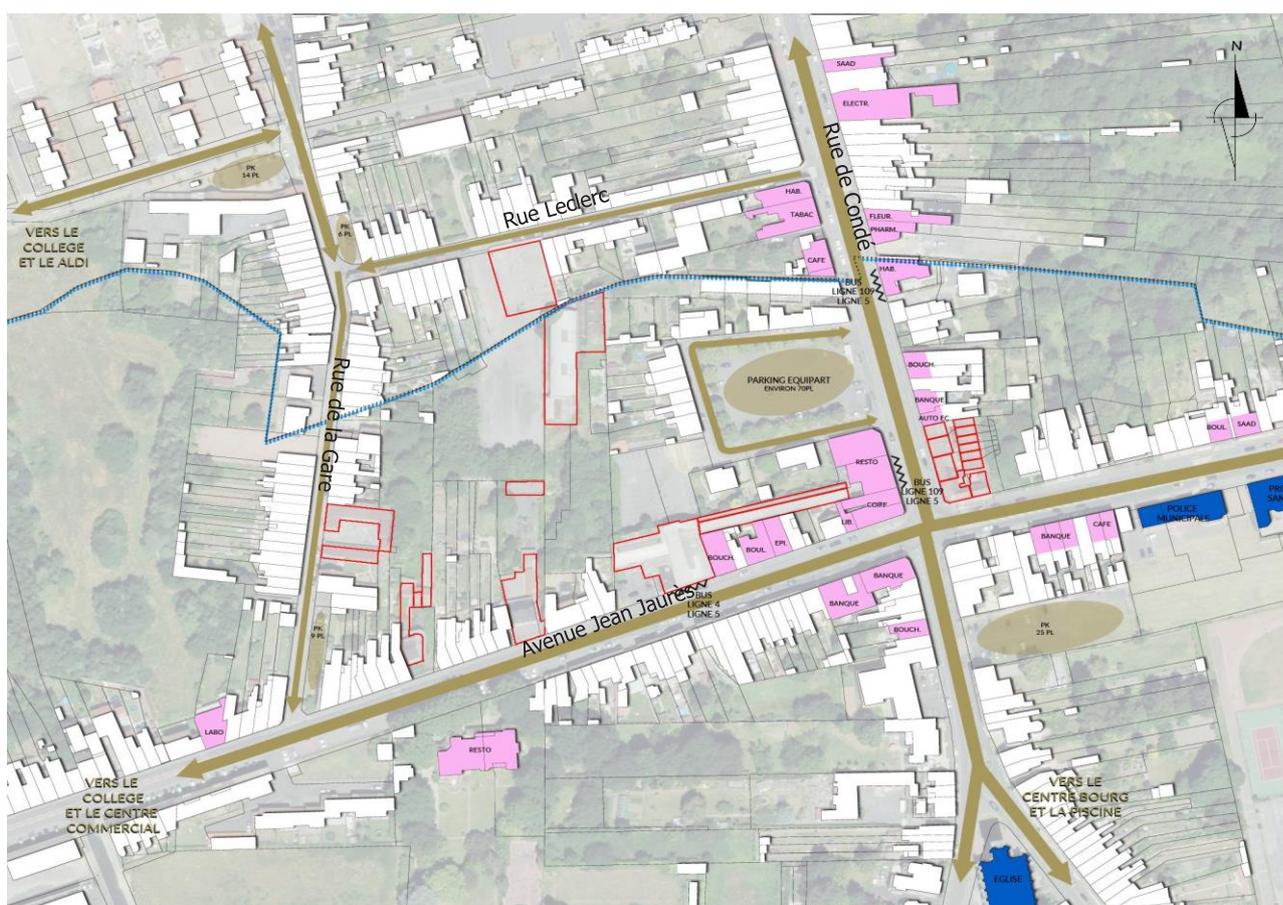
Ainsi, le programme de requalification des deux ilots Equipart et Aunelle répond au besoin de diversification de l'offre en logement en termes de typologie et de moyens d'acquisition (mixité intergénérationnelle, sociale et urbaine : logements individuels en accession sociale, logements collectifs, logements intermédiaires, etc...).

Au-delà de ces éléments, ce projet, à vocation principale d'habitat, est également un moyen de lutter contre les effets du vieillissement de la population et de s'appuyer sur la dimension résidentielle du territoire pour chercher à créer de nouvelles richesses.

III.2. EQUIPART ET AUNELLE, DES SITES EN RECONVERSION AU CŒUR DE LA VILLE, CONNECTES AU PAYSAGE NATUREL ET A PROXIMITE DE NOMBREUSES COMMODITES

L'ilot Equipart est bordé par l'Avenue Jean Jaurès, la Place Equipart et la rue de la Gare ce qui lui confère une connexion claire et directe avec le reste du territoire communal, un atout majeur pour cet ilot, qu'il devra conjuguer avec le potentiel de connexion à la nature rendu possible grâce à la proximité d'éléments naturels.

Des connexions douces sont donc envisagées et permettront également un accès direct aux nombreux équipements du secteur notamment l'école Cronte Voye, le complexe sportif, la piscine Ombelia ou encore les commerces situés sur l'Avenue Jean Jaurès. La situation du site du projet confèrera aux futurs habitants un réel confort de vie et la possibilité de mettre en place une vraie vie de quartier. De plus, la requalification du site sera un atout pour ces commerces de proximité dont l'activité pourra être d'avantage pérennisée par l'arrivée de nouveaux habitants.



- DEMOLITIONS EN COURS
- COMMERCES
- VOIRIE

Le site du projet Equipart est caractérisé par une grande homogénéité du bâti. Les rues formant les 4 côtés de l'ilot sont tenus en grande majorité par de la maison de ville mitoyenne en R+1+ Combles, un tissu entièrement résidentiel. L'enjeu de la requalification de cet ilot réside dans son insertion architecturale mais également dans le développement des éléments paysagers.

L'ilot Aunelle reflète quant à lui une caractéristique marquante de la commune de Quiévrechain. En effet, il est un secteur parfaitement transitoire entre la ville et la nature. Desservi par la Rue Valeriani, rythmée par un front bâti ancien, la dent creuse qui le caractérise donne une ouverture visuelle sur l'arrière du site à savoir l'Aunelle et sa végétation mais difficilement connue du fait du manque de valorisation de cet élément. Ce secteur a le potentiel d'être un véritable trait d'union entre les éléments de la ville et l'élément naturel. Une page blanche permettant la création d'un nouvel espace de vie conciliant vie de quartier, développant et donnant accès à un environnement paysagé qualitatif et répondant aux besoins de logements de la commune.

Les commerces et activités présents sur le secteur viennent compléter le sens de cette requalification. La création d'une voie exclusivement douce permettra aux futurs habitants d'accéder simplement aux équipements du secteur (école, Stade de la Mine et Parc de l'Aunelle) et permettra de redonner une identité au site.

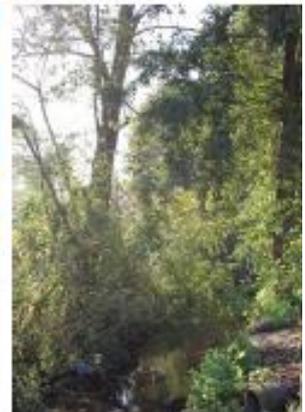




Cône de vue depuis la place Roger Salengros



Proximité à l'Aunelle



Le programme de requalification de l'ilot Equipart et de l'ilot Aunelle a été conçu de manière à renforcer les connexions et le déploiement d'aménagement permettant leur insertion dans l'environnement. La programmation de logement a quant à elle été pensée afin qu'elle soit en parfaite cohérence avec les volumes architecturaux des rues avoisinantes. La requalification de l'ilot Equipart, ancienne friche industrielle et commerciale refermée sur elle-même, permettra de valoriser le quartier et d'ouvrir des nouveaux lieux de vie pour les habitants. Il en va de même pour l'ilot Aunelle dont la programmation conjugue mixité sociale, connexion avec le centre-ville et valorisation des éléments naturels.

Cette mixité sociale est envisagée comme le maître mot de ces requalifications afin de répondre le plus précisément aux besoins de la commune et des habitants.

III.3. DES SITES PARFAITEMENT DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site de l'ilot Equipart bénéficie d'un accès direct à l'arrêt de bus « Blanc Misseron 4 pavés » desservi par la ligne 5 permettant notamment de rejoindre Valenciennes et sa gare ou d'accéder aux villes voisines. Le réseau de transport déployé sur la commune donne de la mobilité aux habitants, un atout majeur à saisir et à intégrer dans les réflexions d'aménagement de la zone.

Dans le cadre des réflexions du plan d'aménagement des deux ilots, ces derniers ont pleinement intégré la connexion avec le réseau de transport en commun en prévoyant plusieurs aménagements doux en site propre ou partagé venant rejoindre la Place Equipart et l'Avenue Jean Jaurès pour l'ilot Equipart et les rues Mermoz et Valeriani et la Place Roger Salengro pour l'ilot Aunelle. Cette proximité avec les transports en commun a également été un critère décisif dans le choix des secteurs à requalifier en priorité (Equipart et Aunelle).

Enfin, en complément de cette priorisation, l'objectif du projet porte également sur le renforcement de l'usage des mobilités alternatives à la voiture en valorisant l'utilisation des modes doux et des transports collectifs.

III.4. DES PROJETS PERMETTANT UNE REVALORISATION DES SITES

Le site Equipart est une friche industrielle et commerciale en complète désuétude depuis la fin des années 1990. La convention opérationnelle signée entre l'Etablissement Public Foncier et la ville dès l'année 2008, a été une première étape de cette valorisation. Désormais démolie, il est important pour le développement communal, pour la gestion de la politique du logement et pour le renouvellement du secteur, que cette friche fasse l'objet d'une requalification complète, elle constitue une page blanche donnant la possibilité de dynamiser d'avantage les environs et de réinstaurer la vie au cœur de cet ilot et de répondre aux enjeux démographiques sur le territoire communal.



Le site de l'Aunelle présente à ce jour les caractéristiques d'une dent creuse formée en plein centre-ville. Cette situation s'est créée au fur et à mesure des démolitions des bâtis laissant ensuite le site sans réelle identité, ne donnant aucune possibilité d'ouverture sur l'extérieur.

L'aménagement de ce secteur est un atout de développement de l'intérêt porté au site mais également d'ouverture sur le centre-ville et de connexion à l'Aunelle et aux plaines paysagères Belges.

Tout comme pour l'ilot Equipart, le secteur de l'Aunelle a été envisagé comme une page blanche offrant une perspective de développement importante. Sa requalification confèrera une plus-value significative pour l'ilot puisqu'elle saura répondre aux besoins de la commune et de ses habitants tout en dynamisant le quartier.

De plus, l'aménagement de cet ilot est en lien avec un projet communal de restructuration de la place Roger Salengro. Sur ce secteur de l'Aunelle nous pouvons alors parler d'un projet d'aménagement d'ensemble dont les deux éléments sont complémentaires.



Dans le cadre du PLU intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole en cours d'élaboration, le site de l'ilot Equipart ainsi que le site de l'Aunelle sont identifiés comme des sites de renouvellement urbain et identifiés par la commune comme secteur de développement à prioriser.

III.5. UNE VOLONTE FORTE D'INSCRIRE LE PROJET DANS UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

La combinaison de différents constats du diagnostic amène à penser que les secteurs Equipart et Aunelle tendent à devenir une zone d'habitat de qualité pouvant s'inscrire sans contraintes majeurs dans une démarche environnementale de développement durable. Qui dit « développement durable », dit « proximité », « modes de déplacements alternatifs » et « intégration à l'environnement naturel, urbain et paysager ».

En effet, la volonté de la ville n'est pas de venir créer une simple zone d'habitat mais bien de réaliser un quartier durable aux enjeux forts de mixité urbaine et social, de lien social et cadre de vie qualitatif dans une philosophie générale de « renouvellement urbain ». Pour cela la commune s'est donné les moyens pour concrétiser un véritable projet de quartier tourné vers la prise en compte de son environnement et répondant aux différents enjeux ciblés sur le territoire de la commune.

Aussi, avant même de s'accompagner de la SAEML NordSem, la commune avait engagé une étude de diagnostic de territoires permettant de cibler les grands enjeux et objectifs du projet communal. Ce diagnostic de territoires a d'ailleurs mis en avant la nécessité pour le site d'Equipart et de l'Aunelle, de faire partie des projets à mettre en œuvre sur le court terme puisqu'ils permettraient de répondre aux objectifs de renouvellement urbain, permettant la résorption de la vacance par exemple, et les objectifs de restructuration et valorisation du centre-ville, permettant notamment le développement des connexions entre la ville et l'Aunelle.

Paysage :

La requalification des Ilot Equipart et Aunelle s'organise autour d'un véritable projet de mise en valeur du paysage existant.

En effet, au-delà de la création de voies douces bordées par une végétalisation légère, la requalification de l'ilot Equipart permettra la mise en valeur du ruisseau situé en limite de bordure communale. Ce dernier, mis au jour et valorisé dans son épaisseur par des franges humides et plantées, assurera son rôle de renaturation du secteur.

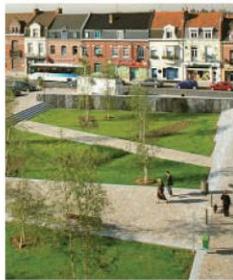
Les espaces publics paysagers auront une définition paysagère marquée en complément de leur vocation de lieu de rencontre (jardin partagé, placette).

Ilot Equipart : Plan Masse et éléments paysagers de références





Ilot Aunelle : Plan Masse et éléments paysagers de références



Biodiversité :

Les espaces le long du ruisseau mis au jour sur l'ilot Equipart et à proximité de la rivière de l'Aunelle seront préservés de toute urbanisation et valorisés en ce qui concerne la biodiversité. De plus, elles participeront à la qualité paysagère des espaces publics du futur quartier. Un système de noues parcourra le quartier de façon à tamponner les eaux de ruissellement, et à qualifier les espaces de circulation.

Conformément aux principes du développement durable, les végétaux seront choisis et entretenus de manière raisonnée, conciliant la recherche du beau, l'intégration au paysage local et le respect des équilibres naturels. **Les essences plantées devront être locales.**

Le développement durable n'est pas un vain mot dans les réflexions développées par la commune sur ce projet. Il se traduit par une mixité approfondie de la programmation logements, une prise en compte des mobilités douces et alternatives à la voiture, une valorisation de la biodiversité, une mise en valeur du paysage et des éléments de patrimoine.

IV. GENESE DU PROJET ET ENJEUX

IV.1. HISTORIQUE DU PROJET

Les évolutions législatives successives amènent les communes à réfléchir désormais de manière concertée sur leur développement à l'échelle de leur bassin de vie. Il s'agit pour la commune de Quiévrechain, de déterminer ses enjeux de développement dans le cadre de la réflexion portant sur la mise en œuvre du PLUi de Valenciennes Métropole récemment approuvé.

Dans le cadre de cette réflexion, la commune de Quiévrechain a engagé une étude de diagnostic urbain, paysager et environnemental du territoire communal afin de déterminer les grands enjeux de développement à intégrer à la dynamique de planification intercommunale en cours. Ce diagnostic a été établi au cours de l'année 2018 par l'Agence Diverscité.

Les enjeux d'une telle réflexion sont multiples car elle permet de croiser les enjeux liés au développement urbain, à la politique de l'habitat, la protection de l'environnement, aux déplacements, au développement économique.

Dans le cadre de cette étude, la municipalité s'est appliquée à :

- Prendre en compte les dernières préoccupations environnementales et paysagères (s'appliquant tant au paysage naturel que bâti) ainsi que le développement humain, économique, en lien avec l'ensemble des objectifs suivis par la communauté d'agglomération ;
- Déterminer et prioriser les enjeux de développement communaux, notamment en matière d'aménagement urbain : habitat, développement, valorisation et connexion des espaces,

Il en est donc ressorti de cette étude :

- Un besoin de développement de l'offre de logement en adéquation avec la demande sur le territoire communal et en cohérence avec l'évolution démographique.
- Un potentiel de renouvellement urbain offert par les friches présentes sur la commune
- Nécessité de valorisation du patrimoine communal
- Restructuration et valorisation du centre-ville

Au cours de l'année 2018 et à l'issu des conclusions du diagnostic de territoire, la commune de Quiévrechain a procédé à la consultation d'un aménageur pour la mise en œuvre de la reconversion de 5 sites identifiés dans le diagnostic, dont 3 anciens sites industriels.

A l'issue de cette procédure, la SAEML NORDSEM a été désignée comme concessionnaire pour la réalisation de ces reconversions. Par la suite, un traité de concession a été notifié le 24 décembre 2018 à la SAEML NORDSEM.

Des études de diagnostic et d'Avant-Projet ont été engagées à la suite de cette désignation, ce qui a permis de faire ressortir les premières intentions d'aménagement et programmation de logement permettant la mise en œuvre des objectifs de la commune. Ces études ont été essentielles afin de déterminer les attendus en matière de formes urbaines, d'esprit d'aménagement des espaces publics, et d'ambiance paysagère au sein des futurs quartiers.

Le futur PLUi de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole est aujourd'hui en cours d'élaboration en prenant en considération la nécessité de reconversion des 5 sites identifiés par le diagnostic de territoire et repris aujourd'hui en objet du traité de concession applicable entre la commune de Quiévrechain et la SAEML NORDSEM. En effet, les 5 différents sites sont clairement identifiés comme secteur de renouvellement urbain et terrain à réinvestir.

La réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble permettra à terme de créer 188 logements dont une grande partie de logements locatifs sociaux. Au droit même des Ilots Equipart et Aunelle, il est utile de rappeler que se sont 83 logements qui pourront voir le jour.

Dans ce cadre, la densité de l'opération a également été revue à la hausse, de manière à davantage faire coïncider le futur quartier avec le tissu urbain environnant, et favoriser une meilleure compacité de l'opération d'aménagement, limitant la consommation foncière.

Présentation de Sites Cour Bourgogne, Félicien LEDOUX et Sofanor faisant partie du périmètre de la concession d'aménagement mais étant exclu des périmètres de DUP



Avant-Projet du site Cour Bourgogne



Avant-Projet du site Félicien LEDOUX



Avant-Projet du site Sofanor

IV.2. LES ENJEUX DU PROJET

Le projet d'ensemble lié au traité de concession a vocation à être mise en œuvre à l'horizon des 5 prochaines années.

La volonté communale est d'assurer la requalification des sites en mettant en avant une qualité d'aménagement digne de l'émergence d'un nouveau quartier en excluant un aménagement déconnecté de la réalité du territoire qui serait propice à un manque de connexion, de diversité sociale, générationnelle et d'insertion dans l'environnement urbain.

Les projets sont donc pensés afin de retrouver la diversité d'un centre-ville tout en y recréant les conditions de rencontre entre habitants (places, espaces verts, commerces et équipements) qui sont nécessaires au bon équilibre urbain.

Qualité de l'urbanisme :

- Assurer des connections claires et hiérarchisées avec le reste du tissu urbain tant au niveau des axes routiers que dans la mise en place de cheminements doux, en particulier vers la Place Equipart et la Place Roger Salengro et l'école publique,
- Offrir des espaces de respiration, places et/ou espaces verts suffisamment larges pour s'assurer de lieux de rencontre et de détente bien calibrés ;
- Diversifier, au cœur des ilots, formes urbaines et principes architecturaux sans bouleverser les caractéristiques architecturales de la commune (mitoyenneté, identité locale architecturale liée au passé minier de la commune...) ;
- Respecter les formes, densités et compacités urbaines formées autour des différents sites de projet.

Diversité sociale et générationnelle :

- Répondre aux besoins en logements diversifiés de la population. Logements destinés aux personnes âgées et aux jeunes et assurer le parcours résidentiel de la population locale (T2, T3, T4), jeune couples sans enfants, primo accédant... ;
- Accroître l'offre en logements locatifs sociaux comme en logements en accession sociale à la propriété.

Qualité environnementale et paysagère :

- Revaloriser le patrimoine naturel d'ores et déjà présent à l'échelle du territoire communal.
- Développer les modes de déplacement doux bordés par des franges paysagères ;
- Associer gestion des eaux pluviales, loisirs, détente et lieu de rencontre ;
- Retrouver des « espaces de respiration » au sein des ilots.

V. PRÉSENTATION DU PROJET RETENU

V.1. LE PROGRAMME

Revalorisation de l'îlot Equipart :

L'objectif du projet est donc la requalification de cette ancienne friche industrielle et commerciale en zone d'habitat d'un peu moins d'1 hectare en proposant une offre diversifiée d'environ 71 logements.

Le programme s'organise de la façon suivante :

- 42 logements collectifs soit environ 59% du programme
- 14 logements individuels groupés représentant environ 19% du programme
- 15 logements de type béguinage soit environ 23% du programme

De plus, le quartier prévoit un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ainsi que des logements dédiés à l'accession.

En complément de cette offre de logement, le projet prévoit naturellement la création d'espaces publics à dominante paysagère.

Plus précisément, le grand îlot est partitionné en quatre par :

- une liaison viaire Est-Ouest à vocation de desserte locale (sens unique, zone 30, voie partagée ...) bordée de végétations assurant la séparation avec un mail piétonnier menant vers la place Equipart requalifiée,
- une promenade douce Nord-Sud qui amène vers l'avenue Jaurès.

Bâtir le cœur d'îlot selon cette partition et en optimisant l'orientation solaire :

- Les dents creuses de la rue Jaurès sont comblées, par de l'individuel et du collectif,
- Le nouvel îlot Sud est tenu par du logement individuel bien orienté,
- Au Nord-Ouest, des collectifs viennent rythmer la liaison douce Nord Sud.
- Au Nord-Est, une opération de type béguinage s'adosse aux logements du fond de la place Equipart et occupent une place centrale dans le nouvel aménagement.

De façon à répondre aux besoins en petites typologies, la programmation de logement actuelle a été établie sur une base de T3 pour les logements collectifs, de T4 pour les logements individuels groupés et de T2-T3 pour les logements de type béguinage.

Les typologies architecturales seront adaptées au contexte de façon à créer des ambiances variées, et notamment :

- La programmation d'un collectif en R+1+C le long de l'Avenue Jean Jaurès afin de redonner une continuité au front bâti de cette avenue ;
- La réalisation de projet plus denses en cœur d'îlot notamment pour les logements collectifs en mettant en avant un jeu volumétrique permettant une insertion plus sereine dans l'environnement architectural ;
- La réalisation de maison type maison de ville concernant les logements individuels groupés avec une hauteur maximale de R+1+C

Equipement public

Aucun équipement public n'est prévu actuellement sur la reconversion de l'îlot Equipart.

Des **espaces communs ouverts à tous** devront être positionnés au cœur de la zone. La vocation de ces espaces devra être adaptée en fonction des besoins des futurs résidents : placettes, aires de jeux, espaces verts, jardins partagés et aménagements légers de loisirs.

Revalorisation de l'ilot Aunelle :

Concernant l'ilot Aunelle, outre son objectif de répondre au besoin de logement sociaux, ce dernier permettra également de créer un lien entre le centre-ville et l'Aunelle en complément de la dynamisation du secteur que programmation va engendrer.

La programmation de l'ilot Aunelle prévoit donc la création de 18 logements en locatif social. Cette programmation est répartie ainsi :

- 7 logements collectifs soit environ 38% du programme
- 10 logements individuels groupés représentant environ 55% du programme
- 1 logement individuel via la réhabilitation d'un logement vétuste, d'ores et déjà existant sur l'ilot, soit environ 6% du programme.

Cette programmation permettra de travailler l'opération bâtie de manière graduelle dans les gabarits, entre R+1 +C côté rue et Rez-de-chaussée côté rivière.

L'objectif de cette requalification sera de créer une connexion avec le «pendant végétal» de la place Salengro ainsi que d'assurer le lien piéton et vélo entre l'Hôtel de Ville et le GR le long de l'Aunelle.

La requalification de cet ilot passera également par le renforcement des limites végétales en lien entre les deux places (Place Roger Salengro et celle prévue sur l'ilot Aunelle dans le cadre de sa requalification), en déclinant le végétal : alignements d'arbres, noue plantée...

V.2. ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Avancée des négociations foncières

A ce jour et malgré la nouvelle phase de négociation foncière, aucune avancée majeure n'est à constater sur le périmètre de l'ilot Equipart ainsi que de l'ilot Aunelle.

En effet, malgré le retour de 2 propriétaires sur l'ilot Equipart, de nombreux courriers de négociation sont restés sans réponses. De plus, parmi les deux prises de contact favorables, une d'entre elles fait état d'une situation d'indivision qui rend délicate la maîtrise foncière (désaccord entre les indivisaires). L'analyse de la situation foncière au cours des derniers mois laisse à penser que la situation ira très difficilement vers l'amélioration. En ce début d'année 2021, les négociations amiables seront toutefois relancées afin de laisser une porte à la réussite de la négociation amiable. Cet ilot Equipart est maîtrisé à plus de 95% et les 750 m² que représente le blocage foncier ne permettent pas d'envisager une requalification de l'ilot telle qu'elle est programmée et surtout met en difficulté la tenue des objectifs fixés notamment du point de vue de la création de logement sociaux.

Concernant l'ilot Aunelle, à ce jour un certain nombre de parcelles sont maîtrisées par la commune de Quiévrechain, en effet, c'est environ 82% du périmètre que est sous maîtrise communale. Tout comme pour l'ilot Equipart, les négociations entamées pour la requalification du site n'ont fait état d'aucun retour à ce jour et cela malgré quelques rencontres effectuées avec certains propriétaires. Les parcelles non maîtrisées aujourd'hui sont situées au cœur du projet mettant à mal la programmation envisagée sur le secteur et ne permettant pas de réfléchir à un autre axe d'aménagement. Sans ces parcelles centrales c'est la construction de 6 logements sociaux qui se voit contrainte et le projet global qui se voit vider de son sens. Les connexions essentielles au fonctionnement de cette requalification ne pourraient voir le jour dans cette configuration de maîtrise foncière. De la même manière que concernant l'ilot Equipart, les négociations amiables seront relancées au cours de ce début d'année 2021 afin de se redonner toutes les chances de l'aboutissement de la maîtrise amiable.

Avancée du projet

La SAEML NORDSEM a été notifié de l'attribution du traité de concession d'aménagement multi-sites le 24 décembre 2018. Une phase de consultation d'urbanistes, architectes, paysagistes et bureaux d'études ingénierie a par la suite été mise en place en 2019, afin d'étudier les différentes programmations possibles sur les 5 secteurs objets du traité de concession d'aménagement Multi-sites. Les études d'Avant-Projet ont ensuite été menées au cours de l'année 2020, permettant à la commune de Quiévrechain de constater les premiers éléments de programmation mis en œuvre pour atteindre l'objectif global que représentent ces diverses requalifications de site.

Dans le même temps, l'année 2020 a permis la mise en application concrète de la convention opérationnelle signée entre la commune de Quiévrechain et l'Etablissement Public Foncier. En effet, les opérations de démolition du bâti présent sur la Friche Equipart ont pu débuter dès le mois de janvier 2020. Grâce à cette intervention, la SAEML NORDSEM pourra acquérir la part du foncier maîtrisé aujourd'hui par l'Etablissement Public Foncier sur cet ilot Equipart.

Les prochaines étapes de la mise en œuvre de ses requalifications seront accès sur la poursuite des négociations avec les différents propriétaires mais également sur le dépôt de permis d'aménager et permis de construire sur les différents sites. En effet, il est souhaité le dépôt d'un permis d'aménager sur une partie du foncier maîtrisé par l'Etablissement Public Foncier sur l'ilot Equipart dès le 3^{ème} trimestre 2021.

Quant aux autres sites et notamment le site de l'Aunelle, en complément de la négociation avec les propriétaires, l'accent sera mis sur la recherche de bailleurs souhaitant développer leur offre de logement sur le territoire, dans l'objectif de rendre l'ilot Aunelle opérationnel sur le court terme.

Concernant les deux ilots Equipart et Aunelle, la phase de projet et de consultation des entreprises pour la réalisation des travaux d'aménagement pourra être lancée dès la finalisation de la phase réglementaire.

Situation des aménagements provisoires déjà réalisés...

A ce jour, aucun aménagement, même provisoire, a été réalisé. Seule la démolition du bâti présent sur l'ilot Equipart peut être présentée comme un lancement de la requalification du site.

VI. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE

UN PROJET IDENTIFIE POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET EN COHERENCE AVEC LE PLU ET DEMAIN LE PLUi

Amorcé dès 2018 par la réalisation de diagnostic de territoire, les réflexions de requalification des différents sites à enjeux présents sur la commune se sont traduites par le recrutement d'un aménageur via le traité de concession d'aménagement, permettant d'amorcer le processus de requalification des sites.

Identifiables au sein du PLU actuellement applicable, les différents sites à enjeux ont tout de même fait l'objet d'un diagnostic poussé, initié par la Commune de Quiévrechain afin de cibler précisément les besoins de son territoire et pouvoir les intégrer au projet de mise en application du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole. Ce travail réalisé en amont atteste de la volonté marquée de la commune de faire évoluer son territoire sur le court et moyen terme, en axant ce développement sur la reconquête des sites oubliés de la commune et donc en donnant une priorité au renouvellement urbain.

Aujourd'hui, le développement de ces secteurs est en phase avec les objectifs affichés dans le PADD du projet de PLUi débattu le 24 Mars 2017 et notamment les axes suivants :

- ***AXE 1 : RENFORCER L'EXCELLENCE ECONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITE DE L'AGGLOMERATION***
 - Conforter la compétitivité économique de l'agglomération
 - Favoriser l'ouverture et le maillage de l'agglomération par des transports multimodaux
 - Maintenir une activité agricole dynamique
 - Développer l'attractivité de l'agglomération par le sport, la culture et la complémentarité entre les différentes formes de tourisme

- **AXE 2 : RENOUER DURABLEMENT AVEC UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE**
 - Un objectif de 200 000 habitants à l'horizon 2030
 - Exploiter en priorité le potentiel urbain existant dans une logique d'amélioration continue du cadre de vie
 - Mettre en œuvre un modèle de développement résidentiel solidaire et durable

- **AXE 3 : PROMOUVOIR UNE AGGLOMERATION ECORESPONSABLE**
 - Valoriser le cadre naturel et agricole de l'agglomération
 - Préserver les identités paysagères et architecturales du territoire
 - Aménager le territoire en limitant les risques et nuisances

> DES PROJETS PERMETTANT DE REpondre AUX BESOINS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET DE CREATION DE LOGEMENT SOCIAUX

Comme souligné précédemment, la commune de Quiévrechain est confrontée à une évolution de sa démographie, à un vieillissement qui s'accélère, à l'augmentation des familles monoparentales et ménages isolés et à la diminution de son nombre de personne en moyenne par ménage. Des changements importants à prendre en compte dans la politique de l'habitat du territoire afin de continuer à pouvoir répondre au mieux aux besoins des habitants.

Les études réalisées ont pu montrer la volonté des ménages de se voir proposer des logements mieux adaptés à leur composition et leur fonctionnement et force est de constater que l'offre de logement sur la commune tend à s'éloigner de cette réalité.

Les programmes de requalification de l'ilot Equipart et Aunelle mais également des autres ilots présents dans le traité de concession, ont été pensés afin d'être au plus proche de ces volontés. Les projets sont basés sur une mixité programmatique aboutie ayant pour objectif de diversifier les typologies mais également les moyens d'acquisition (mixité sociale, urbaine, logement individuel en accession sociale, logements collectifs, logements adaptés comme le béguinage).

Enfin, ces requalifications auront un impact important sur la production de logements sociaux sur le territoire de la commune. L'évolution de la population de Quiévrechain

se répercute naturellement sur le besoin de logements sociaux sur la commune. Quand bien même les logements aidés représentaient 34% du parc immobilier en décembre 2015, selon les chiffres du ministère du logement, l'écart se creuse entre logements proposés et réalité des demandes. En effet, le parc de logement aidé est majoritairement composé de grands logements (Type 4 et Type 5) alors que de plus en plus de demandes de logements de Type 2 ou Type 3 se font ressentir. Dans les faits, cela se traduit par l'impossibilité de satisfaire les besoins des habitants, en effet, sur 2015 seule la moitié des demandes concernant ces typologies a pu être satisfaites.

Etre au plus proche des besoins de ses habitants est l'un des objectifs importants pour les communes afin d'éviter l'érosion de leur population.

> DES PROJETS EN CŒUR DE VILLE ET QUI REPONDENT AUX ENJEUX DE MAITRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La dynamisation des centres villes est un sujet important de nos jours. Celle-ci passe notamment par la capacité d'attractivité des commerces présents, du cadre de vie offert aux habitants et de la cohésion parfaite entre les différents acteurs du secteur. La présence d'une friche industrielle en cœur de ville permet difficilement d'atteindre cet objectif mais est paradoxalement une clef de réussite grâce au potentiel de renouvellement urbain qu'elle offre.

Les requalifications de l'ilot Equipart et Aunelle ont la capacité de répondre à plusieurs objectifs cumulés. Elles offriront premièrement la possibilité de retrouver des connexions entre les différents quartiers et équipements de la ville, à l'inverse des friches qu'elles représentent aujourd'hui, qui tendent à l'enfermement du site et donc la fermeture de possibles connexions. Cette ouverture contribuera à l'amélioration du cadre de vie des habitants en leur soumettant de nouveaux lieux de rencontre et de vie et en les connectant aux équipements de la ville et éléments naturels présents sur le territoire mais mal connu des habitants car trop peu accessibles.

De plus, ces requalifications répondent parfaitement aux enjeux de maîtrise de l'étalement urbain, la reconversion permettant de reconquérir un secteur en plein cœur de ville, de le densifier et le dynamiser tout en répondant aux enjeux de la politique de logement. Cette maîtrise de l'étalement urbain rendu possible grâce au renouvellement aura des conséquences positives sur le cadre de vie des habitants puisque ces friches peuvent aujourd'hui être considérées comme des éléments néfastes du quartier d'un point de vue architectural et social, une caractéristique identifiable au cœur des ilots opérationnels et notamment l'ilot AUNELLE faisant état

de logements particulièrement dégradés, dont les conditions d'habitabilité posent question et qui pour certains, sont susceptibles de présenter un risque pour la sécurité publique compte tenu de leur manque d'entretien. Les projets de renouvellement urbain auront également pour conséquences de redonner une cohérence architecturale au quartier dans lequel ils s'insèrent.

Ces requalifications sont donc des outils favorisant le maillage entre les différents tissus que ce soit en matière d'habitat, d'équipements ou d'espaces paysagers.

> DES PROJETS QUI S'INSCRIVENT DANS UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Les projets de requalification de l'ilot Equipart et Aunelle, tout comme les trois autres secteurs objet du traité de concession permettent le développement d'un nouveau quartier à vocation d'habitat, **dans une démarche environnementale** marquée, des projets conçus de façon à **minimiser leur impact sur l'environnement** (urbain et naturel), visant une intégration parfaite dans le paysage environnant et cherchant à **promouvoir les éléments naturels présents**.

Les reconversions des ilots Equipart et Aunelle permettent alors :

- **Un respect de l'environnement** qui s'accorde aux spécificités du territoire ;
- De favoriser le lien social en assurant **une mixité sociale**, des **liaisons inter quartier**, une **mutualisation des équipements** ;
- Une organisation favorable aux mobilités alternatives à la voiture avec **la proximité des transports**, les **déplacements doux** ;

L'ouverture vers la ville, la réappropriation de certains lieux oubliés par les habitants, la création de logement et la mise en valeur du patrimoine végétal indéniable sur la commune sont les forces de ces projets de requalification et seront bénéfiques au développement de la commune à plusieurs niveaux.

Les biens immobiliers non encore maîtrisés et inclus dans le périmètre de l'opération représentent au maximum 20 % de la surface totale à aménager en ce qui concerne l'ilot AUNELLE et moins de 10 % de la surface totale à aménager pour l'ilot EQUIPART, une faible part en comparaison avec les avantages de la requalification des sites. De plus, ces biens sont majoritairement composés de fond de jardin ou d'immeubles très peu entretenus pouvant remettre en cause la notion de « logement décent ».

VII. CONCLUSION

En conclusion, compte tenu des motifs et justifications précitées, du potentiel de développement des logements sociaux, de l'amélioration du cadre de vie des habitants du renouvellement urbain et de la valorisation de l'environnement dans les projets, il apparaît que la restructuration de l'ilot Equipart et de l'ilot Aunelle présente un caractère d'utilité publique.

Bénéficiaire de la DUP :

Le Dossier de DUP est soumis au Préfet du Nord par les Services de la commune de Quiévrechain qui est à l'initiative de cette procédure.

La SEM NordSem sera bénéficiaire de l'arrêté de DUP car elle a pour mission de mener à bien ces requalifications conformément au traité de concession signé entre la commune de Quiévrechain et NordSem.