

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE E22000016/59

PREFECTURE DU NORD

Enquête Publique du jeudi 24 mars 2022 au samedi 9 avril 2022 inclus

Enquête unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de plusieurs sites à enjeux du centre-ville de Quiévrechain (ilot Equipart et ilot Aunelle) et parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Siège de l'Enquête publique : Mairie de Quiévrechain

Commissaire-Enquêtrice désignée par ordonnance du Président du Tribunal administratif de Lille en date du 11/02/2022 modifiée le 22/02/2022 : **Mme DELHAYE Marie-Jocelyne**

Enquête organisée et ordonnée par Arrêté Préfectoral signée par délégation de Monsieur le Sous-Préfet de Valenciennes en date du 03 mars 2022

SOMMAIRE

Chapitre 1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1.1 Présentation de la commune
- 1.2 Objet de l'enquête
- 1.3 Cadre juridique
- 1.4 Constitution du dossier

Chapitre 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1 Rencontre préalable et visites sur les lieux
- 2.2 Lieu, dates et durée de l'enquête
- 2.3 Mesures de publicité
- 2.4 Registres d'enquête
- 2.5 Permanences de la Commissaire Enquêtrice
- 2.6 Prolongation de l'enquête
- 2.7 Observations sur le déroulement de l'enquête publique
- 2.8 Résultats de l'enquête

Chapitre 3. LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE

- 3.1 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP), l'historique ..
- 3.2 La concertation préalable du public
- 3.3 L'engagement d'une DUP
- 3.4 Le projet d'aménagement plan et périmètre
- 3.5 l'emprise foncière
- 3.6 La Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole – Schéma de cohérence Territorial Valenciennois- PLUi de Valenciennes Métropole-

Chapitre 4. L'ENQUÊTE PARCELLAIRE : CADRE JURIDIQUE

- 4.1 La limite des acquisitions amiables et l'engagement d'une procédure d'expropriation
- 4.2 État parcellaire
- 4.3 Rappel des parcelles restant à acquérir dans le cadre du projet
- 4.4 notifications individuelles aux propriétaires

Chapitre 5. OPÉRATIONS À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE

- 5.1 Procès-verbal de synthèse des observations du public
- 5.2 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
- 5.3 Constat, Analyse et Synthèse
- 5.4 Transmission du rapport et des conclusions

RAPPORT CIRCONSTANCIÉ COMMUN À L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Chapitre 1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Présentation de la commune

La commune de Quiévrechain est située en région Hauts de France, dans le département du Nord.

Elle appartient à l'arrondissement de Valenciennes (sous-préfecture) et au canton de Marly.

La commune adhère, comme 35 autres, à la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole. Le territoire communal s'étend sur 471 ha.

Quiévrechain est dominé par des zones urbanisées, des terres arables et des prairies

Type	Superficie	Pourcentage
Tissu urbain discontinu	253 ha	53.39 %
Terres arables hors périmètres d'irrigation	152 ha	32.2 %
Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole	37.2 ha	7.86 %
Zones industrielles ou commerciales et installations publiques	23.2 ha	4.9 %
Systèmes culturaux et parcellaires complexes	7.82 ha	1.65 %

Quiévrechain voit son territoire bordé par les communes de Crespin au Nord, Quarouble à l'ouest et Rombies -et- Marchipont au Sud tandis qu'à l'est, limitrophe avec la Belgique, elle est bordée par les communes d'Angre au Sud Est et d'Audregnies à l'Est.

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.

1.2 Objet de l'enquête

La présente enquête publique est une enquête unique conjointe regroupant l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de plusieurs sites à enjeux du centre-ville de Quiévrechain (ilot Equipart et ilot Aunelle) et parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

1.3 Cadre juridique

Par arrêté préfectoral en date du 3 mars 2022, Monsieur le Sous-Préfet de Valenciennes arrête :

Article 1^{er} : « *Le projet d'aménagement de plusieurs sites à enjeux du centre-ville de Quiévrechain sera soumis, dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, aux formalités d'une enquête unique.*

L'opération porte sur la requalification de deux îlots, au cœur de la ville de Quiévrechain, l'îlot Equipart et l'îlot Aunelle, en vue de la réalisation de 89 logements de services et d'équipements pour une surface plancher d'environ 5 825 m² : comprenant l'aménagement d'une surface ré-exploitable au profit d'un développement urbain durable par la création de liaisons piétonnes douces et la végétalisation des espaces.

La restructuration de ces îlots vise la reconquête du centre-ville par l'amélioration de la qualité urbaine, le développement d'une nouvelle offre d'habitat permettant de répondre aux objectifs de densité et de mixité sociale prévus au PLUi et au ScoT. »

- VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ;
- VU le code de l'urbanisme
- VU la délibération du 25 juin 2021 du conseil municipal de Quiévrechain approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire autorisant Madame la Directrice générale de NordSEM à solliciter le Sous-Préfet de Valenciennes pour entreprendre les démarches administratives relatives à l'ouverture de l'enquête publique et parcellaire du projet repris ci-dessus
- VU le traité de concession d'aménagement multi sites relatif à l'aménagement de plusieurs sites à enjeux du centre-ville de Quiévrechain, établi entre la commune de Quiévrechain et la SAEML NordSEM en date du 24 décembre 2018 considérant NordSEM comme étant le Maître d'Ouvrage du projet
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.110-1-R111-1, R112-1 à R112-27
- VU les dossiers d'enquêtes transmis par le Maître d'ouvrage
- VU la liste des propriétaires, tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par le Maître d'ouvrage
- VU la décision n° E22000016/59 du 11/02/2022 du Président du tribunal administratif de Lille désignant la Commissaire Enquêtrice.

- VU la décision modificative E22000016/59 du 22/02/2022 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Lille a procédé à la correction de la mention du Maitre d'ouvrage
- VU l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2022 portant délégation de signature à Monsieur Michel CHPILEVSKY sous-préfet de Valenciennes

1-4 constitution du dossier

Le dossier soumis à enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) listées sous article R112-4 du code de l'expropriation comprend :

Une notice explicative
Un plan de situation
Plan général des travaux
Caractéristique des ouvrages les plus importants
Appréciation sommaire des dépenses

La délibération du Conseil municipal de la commune de Quiévrechain en date du 25/6/2021
L'avis des Domaines sur les valeurs des biens visés par la procédure
Le Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Le dossier d'enquête parcellaire listées sous l'article R131-3 du code de l'expropriation
Plan parcellaire
État parcellaire

Chapitre 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Rencontres préalables et visites des lieux

En préalable à l'enquête publique, la Commissaire Enquêtrice a rencontré le 22 Février 2022 les services de la Sous-préfecture, le Maitre d'ouvrage Nordsem, l'Adjoint aux Grands Projets ville et la Directrice Générale des Services de Quiévrechain.

Cette rencontre a permis une présentation détaillée du dossier mis à l'enquête comprenant la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'enquête parcellaire, toutes les informations nécessaires à la compréhension de ce dossier ont été apportées. Elle a permis aussi à la commissaire enquêtrice de définir les modalités de l'enquête publique ainsi que les délais.

La Commissaire Enquêtrice s'est ensuite rendue sur site seule pour visiter les lieux concernés.

2.2 Lieu, dates et durée de l'enquête

En concertation avec les services de la Sous-préfecture de Valenciennes, le Maitre d'ouvrage et la Mairie de Quiévrechain, la commissaire enquêtrice a arrêté les modalités suivantes de l'enquête :
Le siège de l'enquête est fixé à la Mairie de Quiévrechain.

- L'enquête publique aura lieu du jeudi 24 mars 2022 au samedi 9 avril 2022 inclus, soit 17 jours consécutifs ;
- Deux permanences seront assurées par la commissaire enquêtrice le jeudi 24 mars 2022 de 9h à 12h et le samedi 9 avril de 9h à 12h au Siège de l'enquête publique ;

-

2.3 Mesures de publicité

L'enquête publique a été portée à la connaissance du public :

- Par voie de presse dans la rubrique des annonces légales de :
 - *La Voix du Nord* du 14 mars 2022 et du 26 mars 2022 (cf. annexes)
 - *L'Observatoire du Valenciennois* du 11 mars 2022 et du 25 mars 2022 (cf. annexes)
- Sur le site internet de la préfecture du Nord <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>
- Par affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête en mairie de Quiévrechain ainsi que sur les zones concernées par le projet d'aménagement des quartiers « ilot Equipart et ilot Aunelle »

La commissaire enquêtrice a contrôlé l'affichage le mercredi 9 mars sur sites et au siège de l'enquête et lors des 2 permanences ; elle n'a constaté aucun manquement. De plus, un certificat d'affichage, constaté par huissier, a été fourni par le Maître d'ouvrage en annexe.

2.4 Registres d'enquête

Le registre d'enquête papier ainsi que le dossier soumis à enquête publique (DUP et enquête parcellaire) a été côté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice ainsi que Mr Moreau, Adjoint aux grands Projets Ville à l'ouverture de l'enquête au siège de l'enquête publique soit le 24 mars 2022 à 9h.

Le registre numérique et le dossier soumis à enquête a été ouvert à la même heure sur « registre-dematerialise.fr/2975. La commissaire enquêtrice s'est assurée de son fonctionnement à l'ouverture de l'enquête publique ainsi que pendant toute la durée de l'enquête et ce jusqu'au dernier jour, soit le 9 avril 2022 à 12 h.

À l'issue de l'enquête soit le samedi 9 avril à 12h, ils ont été clos par la Commissaire Enquêtrice et Mr Moreau, Adjoint aux Grands projets Ville

Ces registres seront transmis avec le rapport, les conclusions et l'avis, à Mr le sous-préfet de Valenciennes ainsi qu'au Président du T.A de Lille dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

2.5 Permanences de la Commissaire Enquêtrice

Afin de recueillir les observations du public, la Commissaire Enquêtrice a assuré 2 permanences au Siège de l'enquête publique

- le jeudi 24 mars de 9 heures à 12 heures,
- le samedi 09 avril de 9 heures à 12 heures

2.6 Prolongation de l'enquête

Considérant que le public a eu, au cours de l'enquête, la possibilité de prendre connaissance de l'ensemble du dossier et a pu formuler ses observations, la Commissaire Enquêtrice n'a pas jugé utile de solliciter l'autorité organisatrice pour une prolongation de l'enquête publique.

2.7 Observations sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions humaines et matérielles.

Durant toute cette période l'accès aux dossiers d'enquête et au registre des observations a été possible aux dates et heures d'ouverture des services municipaux de la Mairie.

Outre le dossier papier et les registres des observations accessibles en mairie aux jours et heures d'ouvertures, le dossier a également été accessible sur un poste informatique dédié, au siège de l'enquête.

Il a aussi été accessible en ligne sur le site des services de l'Etat dans le Nord. Les observations ont pu être déposées sous forme de courriel auprès des services de la Préfecture ou sur le registre dématérialisé repris dans l'arrêté.

Les observations par courrier postal pouvaient également être adressée à la commissaire enquêtrice en Mairie de Quiévrechain.

La Commissaire Enquêtrice a disposé d'une grande salle permettant ainsi de respecter les gestes barrières, actuellement en vigueur.

2.8 Résultats de l'enquête

Durant cette enquête, le public a pu se déplacer pour prendre connaissance du dossier ou pour faire part de ses observations. Le public a ainsi pu s'exprimer librement.

Cependant, force est de noter que, grâce la dématérialisation du dossier d'enquête, 422 visiteurs ont pu prendre connaissance du projet et 172 ont pu consulter les pièces du dossier et déposer leurs observations s'ils le souhaitaient. La commissaire enquêtrice note qu'aucune observation n'a été déposée via le registre dématérialisé pour autant le public l'a largement consulté (cf. annexe)

Pour La DUP et Pour l'Enquête Parcellaire : 4 personnes se sont manifestées et exprimées au travers d'observations sur le registre papier dont un propriétaire identifié au niveau de l'enquête parcellaire s'est manifesté avec une observation inscrite au registre papier étayé par un dossier remis à la commissaire enquêtrice de son avocat conseil ayant lui aussi adressé un courrier via les services de la sous-préfecture (double).

Ainsi suivant les résultats entérinés à la clôture :

- **3 observations** ont été déposées sur le registre papier d'Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- **1 observation a été** déposée sur le registre papier relatif à l'Enquête Parcellaire et surtout pour la DUP avec à l'appui un dossier réalisé par un avocat conseil
- 422 visiteurs ont pris connaissance des dossiers via le registre dématérialisé
- 172 personnes ont téléchargé les pièces du dossier

Permanence du 24 mars 2022

Pour la DUP : observation 1 de Mr DE COCQ Jean Pierre sur le site Equipart (repris dans le paragraphe 5.1)

Observation 2 de Mr HIGUINEN sur le site AUNELLE (repris dans paragraphe 5.1)

Pour l'Enquête Parcellaire : aucune observation

Permanence du 9 avril 2022

Pour la DUP : observation 4 de Mr DELANNOY (représentant les riverains) sur le site Equipart (repris dans paragraphe 5.1)

Pour l'Enquête Parcellaire et la DUP : observation 3 de Mr et Mme BERNIER avec à l'appui un dossier de son avocat (repris dans le paragraphe 5.1)

Entre ces deux permanences

Pour la DUP : aucun ajout d'observation

Pour l'Enquête Parcellaire et la DUP : un dossier de Mr Bernier envoyé en double par son avocat

Chapitre 3. LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE

3.1 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'historique du dossier

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 du 2 août 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.

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 (délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2018 et du Traité de concession multi-sites où la SAEML NordSem est en charge de l'aménagement de 5 sites prioritaires de la commune dont le site Equipart et le site de l'Aunelle.)

La réalisation de ces requalifications passe par l'établissement d'un permis d'aménager concernant l'ilot Equipart et d'un permis de construire concernant l'ilot Aunelle.

3.2 La concertation préalable du public

Une concertation préalable au lancement de la concession d'aménagement multi sites : SOFANOR – FELICIEN LEDOUX- CENTRE VILLE AUNELLE -ILOT EQUIPART- COUR BOURGOGNE a été mise en œuvre du 30 avril 2018 au 31 mai 2018 pour recueillir les observations du public.

Cette concertation préalable avait été annoncée en janvier/février 2018 dans le magazine communal et sur le site internet de la ville.

2 observations de Mr et Mme OUVÉLOT ont été recueillies (cf annexe registre de concertation) sur l'îlot Equipart

Commentaires C.E : la commissaire enquêtrice s'est fait remettre ces documents de concertation préalable qui lui semblait nécessaire à la bonne information du public. La teneur des observations portées au registre n'était pas de nature à remettre en cause l'économie du projet.

3.3 L'engagement d'une DUP

Initié dans le cadre des réflexions du PLUI de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole, un diagnostic territorial a été réalisé par l'Agence Diversités au cours de l'année 2018 permettant à la commune d'atteindre les objectifs d'identification des enjeux communaux et de les intégrer dans l'élaboration du PLUI de Valenciennes Métropole approuvé au Conseil Communautaire du 11 mars 2021.

La commune a ainsi mené diverses réflexions et études afin de répondre à plusieurs objectifs :

Identifier les enjeux de développement de la commune en matière d'aménagement urbain, d'habitat, de valorisation des espaces publics et d'amélioration du cadre de vie des habitants

Identifier les sites prioritaires à enjeux pour engager leur reconversion

C'est ainsi que le 25 juin 2021, certifié en sous-préfecture de Valenciennes le 6 juillet 2021, le Conseil municipal a décidé :

« - d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique pour la reconversion des sites Equipart et Aunelle

- d'autoriser monsieur le Maire à solliciter monsieur le Préfet en vue de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement des îlots Equipart et Aunelle réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement multi sites, de l'ouverture de l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de l'îlot Equipart ainsi que dans le périmètre de l'îlot Aunelle par expropriation, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement »

« Pour rendre possible la réalisation de cette opération d'aménagement, une maîtrise foncière complète sur le périmètre de l'opération est indispensable. La grande majorité des parcelles seront acquises par l'aménageur à l'amiable. En cas de difficulté dans cette phase de maîtrise du foncier et afin de fournir l'outil adapté à l'aménageur, monsieur le maire propose au conseil municipal d'engager une procédure d'expropriation par la déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition des terrains.

En raison de la complexité de la procédure, la commune a confié à la SAEML NordSem le pilotage de l'élaboration du dossier de Déclaration d'Utilité Publique. Cette mission est prévue au traité de concession d'aménagement dont la NordSem est concessionnaire. »

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve le projet par 25 voix (dont 10 représentées) pour et 3 voix contre (dont 1 représentée).

La commissaire enquêtrice dans son mail du 13 avril 2022 a posé la question au Maître d'ouvrage ainsi que le 18 avril 2022 aux services de la sous-préfecture de savoir si le dossier soumis à Enquête publique avait été présenté à la DREAL et à la DDTM.

La commissaire enquêtrice précise qu'au vu des caractéristiques du projet pour lequel la surface de plancher cumulée (Equipart et Aunelle) est en-dessous des seuils définis à la rubrique 39° de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, il n'a pas fait l'objet d'une décision de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas ou d'un avis de l'Autorité environnementale.

Par conséquent, le Pôle Aménagement du Territoire de la DREAL n'a pas d'observation sur ce dossier (cf réponse du 16/11/2021 en annexe 1)

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique 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.

Concernant la DDTM, elle sera consultée dans le cas où un dossier Loi sur l'Eau devrait être fait «

3.4 Le projet d'aménagement plan et périmètre

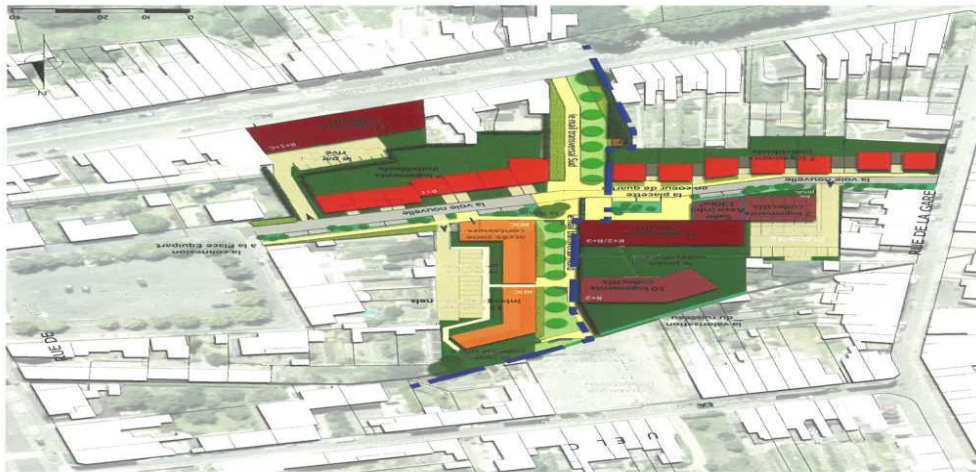
Pour l'ilot EQUIPART :

Le réaménagement de l'ilot EQUIPART se situe au sein du quartier Blanc Misseron, un secteur ayant été actif dans le domaine de l'industrie dès la fin du 19ème 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. Le désenclavement de cet ilot est devenu 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 qui se définit comme suit :

- La réalisation de 71 logements environ : 42 logements collectifs soit environ 59% du programme – 14 logements individuels groupés 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.
- 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...

Les dents creuses de la rue Jean Jaurès sont comblées par de l'individuel et du collectif – cf description détaillée du projet p 40 et 41 du dossier D.U.P soumis à E.P.

Périmètre de l'ilot Equipart

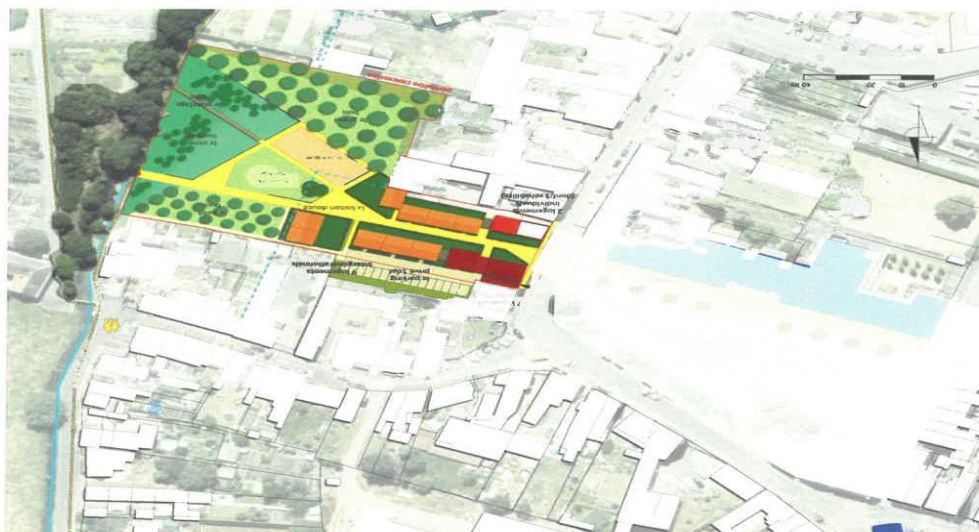


Pour l'îlot AUNELLE :

Le réaménagement de l'îlot 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. Ce qui permet aujourd'hui de réfléchir à un aménagement conciliant création de logement et prise en compte et valorisation, des éléments naturels caractérisant l'environnement immédiat du site ainsi outre l'objectif de répondre au besoin de logements sociaux, la revalorisation de l'îlot Aunelle permettra également de créer un lien entre le centre-ville et l'Aunelle en complément de la dynamisation de ce secteur ainsi le projet prévoit :

- La réalisation de 18 logements environ (logement principalement en petit collectif et 1 réhabilitation soit 7 logements collectifs représentant environ 38% du programme – 10 logements individuels groupés représentant environ 55% du programme – 1 logement individuel via la réhabilitation d'un logement vétuste, existant déjà, sur l'îlot soit environ 6% du programme.
- 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 ;
- De développer la végétalisation du secteur en le connectant à la nature existante sur le site... (cf description détaillée p 42 du dossier DUP soumis à E.P)

Périmètre de l'îlot Aunelle



Note de la Commissaire Enquêtrice : les différents détails du projet développés ci-dessus font partie du dossier d'enquête qui a été mis à la disposition du public au Siège de l'enquête mais aussi sur le site de la Préfecture et dans le registre dématérialisé.

Commentaires C.E : la commissaire enquêtrice estime que le projet de réaménagement des 2 ilots est en accord avec les objectifs du PADD repris dans le PLUI de Valenciennes Métropole à savoir dans la déclinaison de son axe 2 : « Renouer durablement avec une nouvelle dynamique démographique et urbaine :

- Orientation n°1. Affirmer une nouvelle ambition démographique pour l'agglomération
- Orientation n°2. Assurer un développement résidentiel équilibré et adapté
- Orientation n°3. Organiser un développement urbain économe en foncier
- Orientation n°4. Construire la ville durable

Et son Axe 3. » Promouvoir une agglomération écoresponsable »

- Orientation n°1. Valoriser le cadre naturel et agricole de l'agglomération

- *Orientation n°2. Préserver les identités paysagères et architecturales du territoire*

- *Orientation n°3. Aménager le territoire en limitant les risques et les nuisances*

3.5 l'emprise foncière

Le projet de réaménagement des 2 îlots Aunelle et Equipart, sur lequel la demande de DUP est basée, indique les parties des parcelles jugées nécessaires pour réaliser l'aménagement futur.

L'emprise foncière correspond au périmètre de réaménagement prévu sur les 2 îlots. La liste exhaustive des parcelles concernées par la D.U.P est identifiée page 2-3-4-5 de l'enquête parcellaire

3.6 La Communauté d'agglomération de Valenciennes métropole - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et PLUi

Rappel : la ville de Quiévrechain est intégrée à la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole.

LE PLUi de Valenciennes Métropole a été approuvé au Conseil communautaire du 11 mars 2021 et est devenu opposable à compter du 1^{er} avril 2021

Les treize grandes thématiques ont été regroupées au travers de 3 axes d'actions stratégiques constituant le socle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de l'agglomération à l'horizon 2030.

Le PADD du PLUi fait apparaître les zones à enjeux en renouvellement urbain (carte et texte) et met en œuvre les moyens de leur mobilisation.

Le SCoT préconise un développement de l'habitat intermédiaire, individuel groupé ou collectif et une limitation de l'habitat individuel isolé. En effet, il s'agit d'une moyenne qui permet au PLUi de définir, en fonction des spécificités du territoire communal ou des quartiers résidentiels, des zones plus denses et d'autres moins denses.

Ce que dit le SCoT Pour contribuer à une mobilité plus durable, une des orientations phares du SCoT est de tirer profit des transports en commun en rapprochant les habitants de ce mode de déplacement et de privilégier les constructions dans les secteurs déjà desservies. Ainsi les zones d'urbanisation futures des PLUi doivent s'implanter à proximité des centralités urbaines et avoir accès aux transports en commun (Gares, tramway, bus).

Le PLUi doit être garant de la diversité des typologies de logements afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle. Il expose ces objectifs dans le PADD, les justifie dans son Rapport de Présentation puis met en place des outils réglementaires pour les atteindre (servitudes de mixité sociale, emplacement réservé, etc.) : – Les OAP déclinent les dispositifs réglementaires facilitant la production de logements dans le cadre d'opérations maîtrisées (lotissements, ZAC...),

Le volet prescriptif du SCoT approuvé le 17 février 2014 s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (cartes communales, PLUi). Ceux-ci sont compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document et notamment

1-Mieux structurer le développement urbain pour économiser l'espace

5 – Organiser la politique du logement. 5.1/ Une offre de logement diversifiée pour répondre aux besoins de Tous

6 – Organiser les déplacements pour une mobilité durable 6.1/ L'amélioration des pratiques cyclables et piétonnes pour les déplacements « courts » > 6.3/ L'optimisation du réseau de transport collectif et du réseau viaire

Ainsi dans le cadre du PLU intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole, le site de l'îlot Equipart et le site de l'îlot Aunelle sont identifiés comme des sites de renouvellement urbain (Urb) et identifiés par la commune comme secteur de développement à prioriser. La volonté de la ville est 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 qui permet entre autre la résorption de la vacance par exemple et le développement des connexions entre la ville et l'Aunelle ; la requalification de l'îlot 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.

Dans le cadre des réflexions du plan d'aménagement de ces 2 îlots, 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'îlot Equipart et les rues Mermoz et Valeriani et le Place Roger Salengro pour l'îlot Aunelle. Cette proximité avec les transports en commun a été un critère décisif dans le choix de secteurs à requalifier en priorité dans la commune.

Note de la Commissaire Enquêtrice : il est important de s'imprégner et de s'adosser aux objectifs du schéma de cohérence Territoriale (SCoT) et du PLUi de Valenciennes Métropole, ce qu'à fait le Maître d'ouvrage dans son étude préalable.

Chapitre 4. L'enquête parcellaire : cadre juridique

Rappel : Afin de répondre aux objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Valenciennois et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Valenciennes Métropole en matière d'habitat, la commune de Quiévrechain a engagé, en lien avec la SAELM Nord Sem, la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat sur son territoire.

Ainsi la restructuration des îlots Equipart et Aunelle vise la reconquête du centre-ville par l'amélioration de la qualité urbaine, le développement d'une nouvelle offre d'habitat permettant de répondre aux objectifs de densité et de mixité sociale prévus au PLUi et au SCoT. »

Le projet d'aménagement de plusieurs sites à enjeux du centre-ville de Quiévrechain sera soumis, dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, aux formalités d'une enquête unique. (cf arrêté préfectoral du 3 mars 2022)

cf la délibération du 25 juin 2021 du conseil municipal de Quiévrechain approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire autorisant Madame la Directrice générale de NordSEM à solliciter le Sous-Préfet de Valenciennes pour entreprendre les démarches administratives relatives à l'ouverture de l'enquête publique et parcellaire du projet repris ci-dessus

4.1 La limite des acquisitions amiables et l'engagement d'une procédure d'expropriation

Les négociations amiables n'ayant pas permis d'acquérir l'ensemble des emprises foncières indispensables à la réalisation du projet d'aménagement des 2 ilots, le Conseil municipal de la commune de Quiévreachain a, par délibération en date du 25 juin 2021, rendue exécutoire le 6 juillet 2021, autorisé la SAEML NordSem à piloter l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique

Ainsi la SAEML NordSem sollicite la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement communal en vue de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement des ilots Aunelle et Equipart

4.2 État parcellaire

Propriétaires identifiés sur l'ilot EQUIPART

Référence cadastrale	Adresse - lieudit	surface cadastrale m2	emprise approximative à acquérir en m2	Propriétaire selon matrice cadastrale	Coordonnées
Parcelles Privées					
AB 194	184, Avenue Jean Jaurès 59 920 Quiévreachain	526	290	Mr et Mme Georges OUVÉLOT & Anne-Maire OUVÉLOT	184, Avenue Jean Jaurès 59 920 QUIEVRECHAIN
AB 197	LA BRASSERIE 59 920 Quiévreachain	65	65	Mr Gustave LEFEVRE	63 Rue des Déportés 59 154 CRESPIEN
AB 199	192, Avenue Jean Jaurès 59 920 Quiévreachain	359	145	Mme ZAPICO GOMEZ Maria	192, Avenue Jean Jaurès 59 920 QUIEVRECHAIN
				Mme LANNOY Isabelle	30, rue Meaurain 7387 HONNELLES BELGIQUE
AB 198	190 AVENUE Jean Jaurès 59 920 Quiévreachain	414	153	SAEML NORDSEM	ARTEPAC- Bâtiment 4 9 rue des Bouleaux 59814 LESQUIN Cédex

AB 200	194, Avenue Jean Jaurès 59 920 Quiévreachain	458	176	Mme LECLERCQ Chantal	9005 Impasse des Chardonnerets 59 243 QUAROUBLE
				Mme PHILIPPART Laurence	67 Rue Pasteur 59 243 QUAROUBLE
				Mr PHILIPPART Frédéric	4, Rue des Bergeronnettes 59 243 QUAROUBLE
Parcelles Propriété de l'Etablissement Public Foncier					
AB 181/188 / 189 / 193 / 201 / 308 / 316 / 317 ces parcelles sont constituées de Bati démoli	172,182,196,180b Avenue Jean Jaurès et 5 rue de la gare et L Brasserie 59 920 Quiévreachain	12 370 m2	12 370 m2	EPF Nord Pas de calais	594 Avenue Willy Brandt 59 777 EURALILLE
Total toutes parcelles confondues		14 192 m2	13 199m2		

Propriétaires identifiés sur l'ilot AUNELLE

Référence cadastrale	Adresse - lieudit	Surface cadastrale	Emprise approximative à acquérir		Propriétaire selon matrice cadastrale	Coordonnées
Parcelles Privées						
AH 292	2, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	90	90	Bati Habitation	Mr LENEE Pascal	2, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain

AH 287	Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	91	91	Terrain nu friche	Mr LENEE Pascal	2, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain
AH 286	4, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	647	647	Hangar stockage	Mr et Mme BERNIER Philippe	1, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain
AH 291	1, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	122	122	Bati Habitation	Mr et Mme BERNIER Philippe	1, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain
AH 315	Ruelle de l'Aunelle 59 920 Quiévreachain	332	332	Jardin	SAEML NordSem	ARTEPARC- Bâtiment 4 9 rue des boulea 59814 LESQUIN C

Parcelles Propriété de la Commune de Quiévreachain

AH 294 / 293 / 310 / 311 / 312 / 313 / 314 / 288 / 317 / 465 / 289 / 290 / 316	Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	6823 m2	6823 m2		Commune de Quiévreachain	Hôtel de Ville Place Roger Salengro QUIEVRECHAIN
TOTAL toutes parcelles confondues		8105 m2	8105 m2			

Les parcelles propriété de la commune de Quiévreachain sont composées de bâti démolit- terrain carrossable -jardin- terrain engazonné-friche

Note C.E : le détail des parcelles propriété de l'EPF et de la commune de Quiévreachain est repris en détail dans le dossier soumis à enquête publique sous la rubrique « état parcellaire »

4.3 Rappel des parcelles restant à acquérir dans le cadre du projet

- Pour l'ilot Aunelle

Section	N°	SURFACE	EMPRISE	PROPRIETAIRE	BATI	PLU
AH	286	647	230	M et Mme BERNIER Philippe	Hangar Stockage	N
AH	287	91	91	M LENNE Pascal	Terrain nu Friche	N
AH	291	122	122	M et Mme BERNIER Philippe	Habitation	URb

AH	292	90	90	M LENNE Pascal	Habitation	URb
----	-----	----	----	----------------	------------	-----

La commissaire enquêtrice note que la parcelle cadastrée AH 315 sur l'îlot Aunelle d'une superficie de 332 m2 en nature de jardin, qui appartenait à Mme FRANCOIS Thérèse a été acquis récemment par la SAEML NordSem

Sur l'îlot Equipart

Section	N°	SURFACE	EMPRISE	PROPRIETAIRE	BATI	PLU
AB	194	526	290	M et Mme GEORGES OUVÉLOT et ANNE Marie OUVÉLOT	Jardin	URb
AB	197	65	65	Mr LEFEBVRE Gustave	Jardin	URb
AB	199	359	145	Mme ZAPICO GOMEZ Maria Mme LANNOY Isabelle	Jardin	URb
AB	200	458	176	Mme LECLERCQ Chantal Mme PHILLIPART Laurence Mr PHILLIPART Frédéric	X	UA

Sur l'îlot Equipart les emprises des parcelles restant à acquérir AB 194--197 -199 (zone URb) consistent en fond de jardin dépendant des habitations rue Jean Jaurès à l'exception de la parcelle AB 197 isolée qui semble occupée sans droit ni titre par le riverain. Ces terrains situés en retrait de la voirie publique équipée ne disposent d'aucun accès propre à celle-ci et la parcelle AB 200 (zone UA) est constituée d'une habitation vétuste où d'importants travaux de réhabilitation seraient à prévoir préalablement à toute nouvelle occupation (fissures importants sol et façade) cf avis du Domaine du 31/05/2021

4.4 – Notifications individuelles aux propriétaires

Les notifications aux propriétaires ont été effectuées par Lettre Recommandée avec AR le 4 mars 2022, réceptionnée entre le 5 mars et le 18 mars 2022 (voir tableau ci-dessous)

Propriétaires sur l'îlot EQUIPART

Dossier d'enquête parcellaire/récapitulatif des notifications Mars 2022

Référence cadastrale	Adresse – lieu-dit	Date de notification	Date d'accusé réception	Propriétaire
AB 194	184, Avenue Jean Jaurès 59 920 Quiévrechain	04 mars 2022	07 mars 2022	Mr et Mme Georges OUVÉLOT & Anne-Maire OUVÉLOT

AB 197	LA BRASSERIE 59 920 Quiévrechain	04 mars 2022	Inconnu à cette adresse- revenu le 11 mars 2022	Mr Gustave LEFEVRE
AB 199	192, Avenue Jean Jaurès 59 920 Quiévrechain	04 mars 2022	05 mars 2022	Mme ZAPICO GOMEZ Maria
		04 mars 2022	18 mars 2022	Mme LANNOY Isabelle
AB 200	194, Avenue Jean Jaurès 59 920 Quiévrechain	04 mars 2022	05 mars 2022	Mme LECLERCQ Chantal
		04 mars 2022	05 mars 2022	Mme PHILIPPART Laurence
		04 mars 2022	05 mars 2022	Mr PHILIPPART Frédéric
AB 181/188 / 189 / 193 / 201 / 308 / 316 / 317	172, Avenue Jean Jaurès 59 920 Quiévrechain	04 mars 2022	07 mars 2022	EPF Nord pas de Calais

Dossier d'enquête parcellaire/récapitulatif des notifications Mars 2022

Propriétaires sur l'ilot AUNELLE

Référence cadastrale	Adresse - lieudit	Date de notification	Date d'accusé réception	Propriétaire
AH 292	2, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévrechain	04 mars 2022	Inconnu à cette adresse- revenu le 11 mars 2022	Mr LENEE Pascal

AH 287	Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	04 mars 2022	Inconnu à cette adresse- revenu le 11 mars 2022	Mr LENEE Pascal
AH 286	4, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	04 mars 2022	05 mars 2022	Mr et Mme BERNIER Philippe
AH 291	1, Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	04 mars 2022	05 mars 2022	Mr et Mme BERNIER Philippe
AH 294 / 293 / 310 / 311 / 312 / 313 / 314 / 288 / 317 / 465 / 289 / 290 / 316	Rue Valeriani CR Lecocq 59 920 Quiévreachain	04 mars 2022	05 mars 2022	Commune de Quiévreachain

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'enquête parcellaire vise à déterminer l'emprise foncière du projet et à identifier les propriétaires, les titulaires des droits réels et autres ayants-droits concernés.

Il reste à acquérir, à ce jour, par l'autorité expropriante : 4 parcelles sur l'ilot Equipart et 4 parcelles sur l'ilot Aunelle sur 31 au total. (CF Paragraphe 4.3 rappel des parcelles restant à acquérir dans le cadre du projet).

Chapitre 5. Opérations à l'issue de l'enquête

5.1 Procès-verbal de synthèse des observations du public

La Commissaire Enquêtrice a transmis au Maitre d'Ouvrage NordSem ainsi qu'à Mr Moreau, en charge des Grands Projets ville le 9 AVRIL 2022 le procès-verbal de synthèse des observations comme le prévoit l'article du R 123-18 du Code de l'Environnement.

Le 20 AVRIL 2022, la Commissaire Enquêtrice a réceptionné par mail, le mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage.

5.2 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage (cf annexe)

L'enquête publique unique s'est déroulée du jeudi 24 mars 2022 au samedi 9 avril inclus, soit une durée de 17 jours consécutive.

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, à réception du registre et des documents annexés, la Commissaire Enquêtrice communique sous huitaine, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse au responsable du projet qui dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Ainsi ci-dessous, la Commissaire Enquêtrice reprend l'intégralité des observations écrites ou orales recueillies sur les registres ouverts (papier et dématérialisé) lors de l'enquête. Elles sont reprises intégralement en italique.

Lors des 2 permanences du jeudi 24 mars et du 9 avril il y a eu 4 visites

- 2 visites avec dépôt d'observations dans le registre papier à la permanence du 24 mars 2022
- 2 visites à la permanence du 9 avril 2022
- un courriel comprenant un dossier pour les parcelles de Mr et Mme Bernier a été déposé sur l'adresse sp-valenciennes-dup@nord.gouv. par Action Conseils, cabinet d'avocats et plus particulièrement Maître Laurie Freger
- Aucun courrier n'est parvenu à la Commissaire Enquêtrice par voie postale durant l'enquête publique.

POUR AUTANT, la consultation des dossiers que ce soit sur le site internet des services de l'Etat dans le Nord ou via le registre dématérialisé mise en place sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/2975> a permis de constater une participation du public repris ci-dessous :

Nombre de visiteurs : 422

Nombre de consultations de documents : 172

Il apparait donc que la procédure de la participation du Public a été accessible à tous et que l'enquête publique s'est réalisée dans de bonnes conditions dans le respect des règles sanitaires liées au COVID -19 en vigueur.

→ Lors des 2 permanences

Question de Mr DE COCK Jean Pierre 200 rue Jean Jaures

Observation 1 sur registre papier

Ce Monsieur s'interroge sur les limites du projet Equipart par rapport à la limite de son fond de terrain sur la parcelle AB 203 car si l'on regarde le plan le projet semble avoir une emprise. La commissaire enquêtrice, en regardant le plan du cadastre et parcellaire constate effectivement qu'il y a bien un décroché au profit de Mr DE COCK qui n'est pas repris sur le plan du projet du Maître d'Ouvrage.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le projet s'implante en effet sur une partie de la parcelle AB 203. Il s'agit d'une erreur de superposition entre le plan projet et le plan parcellaire. Cette emprise n'a pas été incluse dans le périmètre de la DUP dans la mesure où cette parcelle n'est pas intégrée au périmètre d'intervention fixé dans le traité de concession d'aménagement signé entre la commune de Quiévrechain et la SAEML Nord Sem.

Si cette maîtrise foncière s'avère nécessaire pour les besoins de l'opération, NordSem sollicitera un accord de la commune de Quiévrechain pour acquérir cette parcelle et se rapprochera par la suite du propriétaire de la parcelle AB 203 afin de lui proposer l'acquisition amiable de cette partie de parcelle (représentant environ 30 m²). La surface exacte sera calculée par un géomètre expert, dans le cadre de la division parcellaire qui sera menée en cas d'accord amiable avec le propriétaire de la parcelle.

Commentaire C.E : la C.E prend acte de l'erreur de superposition**Question de Mr HIGUINEN 5 ruelle de l'Aunelle****Observation 2 sur registre papier**

« Concernant la parcelle AH 309 : Ce Mr ne voit pas sur le projet l'accès à sa maison. Son épouse étant reconnue en invalidité a besoin d'un accès pompier voirie mais aussi un accès personnel pour sa voiture et celle des voisins. De plus il a une citerne gaz qu'il doit remplir 2 fois/an. Il était convenu avec Mr le Maire de lui laisser l'accès avec une route et des places de parking devant sa maison. IL constate sur le plan du projet il y a un parking de 16 places en déporté qui va être destiné aux logements qui vont être construits «

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le plan projet de l'ilot Aunelle présente les différents aménagements publics qui seront réalisés dans le cadre de la revalorisation du secteur. Le maintien de l'accès à la parcelle AH309 est essentiel pour le propriétaire. Le plan projet prévoit un accès véhicule léger, le long de la parcelle AH301 tel qu'il existe actuellement. Le réajustement de cet accès au profit des parcelles AH309 et AH308 peut être nécessaire dans le cadre de la réalisation du projet. NordSem confirme que ce dernier sera bien conservé dans le cadre de réaménagement de l'ilot Aunelle afin que les propriétaires puissent accéder à leur logement.

Actuellement les véhicules stationnent sur le domaine public. Nous précisons que le projet ne prévoit pas de réaliser de places de stationnement à cet endroit. Dans le cadre de la revalorisation de l'ilot Aunelle, il sera possible de proposer une sur largeur permettant aux propriétaires d'accéder plus aisément à leur logement.

Commentaires de la Commissaire Enquêtrice : la C.E prend note de l'accès préservé aux habitations qui lui semble fondamental pour les riverains mais estime qu'il serait souhaitable d'avoir une plateforme de retournement afin que les riverains puissent faire correctement leurs manœuvres.

Question de Monsieur BERNIER Philippe 1 rue Lecoq Valériani**Observation 3 sur registre papier concernant la DUP et l'enquête parcellaire**

Conférer dossier avocat Maitre Laurie FREGER remis en main propre au C.E par Mr Bernier (cf annexe)

« D'une façon générale, Mr et Mme Bernier s'opposent à ce que leurs parcelles soient incluses dans le périmètre de la DUP. Ils estiment qu'il est tout à fait possible de réaménager l'ilot sans avoir à sacrifier leur habitation et leur ferme (annexe 7 du dossier avocat)

Suite discussion avec la C.E Monsieur Bernier propose éventuellement de laisser le bout de parcelle AH 286 (pas construit) derrière le hangar contre un bout de la parcelle AH 289 et 288 appartenant à la commune de Quiévreachain pour accéder à son hangar

Concernant la parcelle AH 291, Monsieur BERNIER ne veut pas vendre au prix fixé par les Domaines de 45 000€ sachant qu'il devra acheter une autre maison ailleurs. IL attend une autre proposition de prix et il statuera en fonction du prix annoncé «

Le dossier complet de Maitre Laurie FREGER se trouve en annexe à L'appui de sa requête

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le site de l'Aunelle, classé en zone URb (secteur de renouvellement urbain porté par la commune, seule ou en partenariat) dans le cadre du PLUi de Valenciennes Métropole, s'inscrit dans le cadre de l'action communale de renouvellement des friches et des délaissés.

Sur ce site, aucune activité d'exploitation agricole n'est répertoriée.

Ce projet hautement qualitatif prévoit la création d'espaces publics qui garantiront la mise en valeur de la nature présente aux bords de l'Aunelle et qui permettront aux habitants de se réapproprier les lieux. C'est notamment grâce à la création d'espace de vie dédiés à la population comme l'aménagement de lieux de rencontre, de détente mais également d'aires de jeux pour enfants, que les habitants redonneront une place de vie importante au secteur.

La restructuration de l'ilot Aunelle fait partie intégrante de la politique de réhabilitation des friches de la ville. De plus, ce projet s'inscrit dans un projet de réaménagement global des espaces publics de la Place Roger Salengro.

Les constructions projetées se situent en dehors du périmètre de la zone inondable conformément aux dispositions du PPRI de l'Aunelle Hogneau.

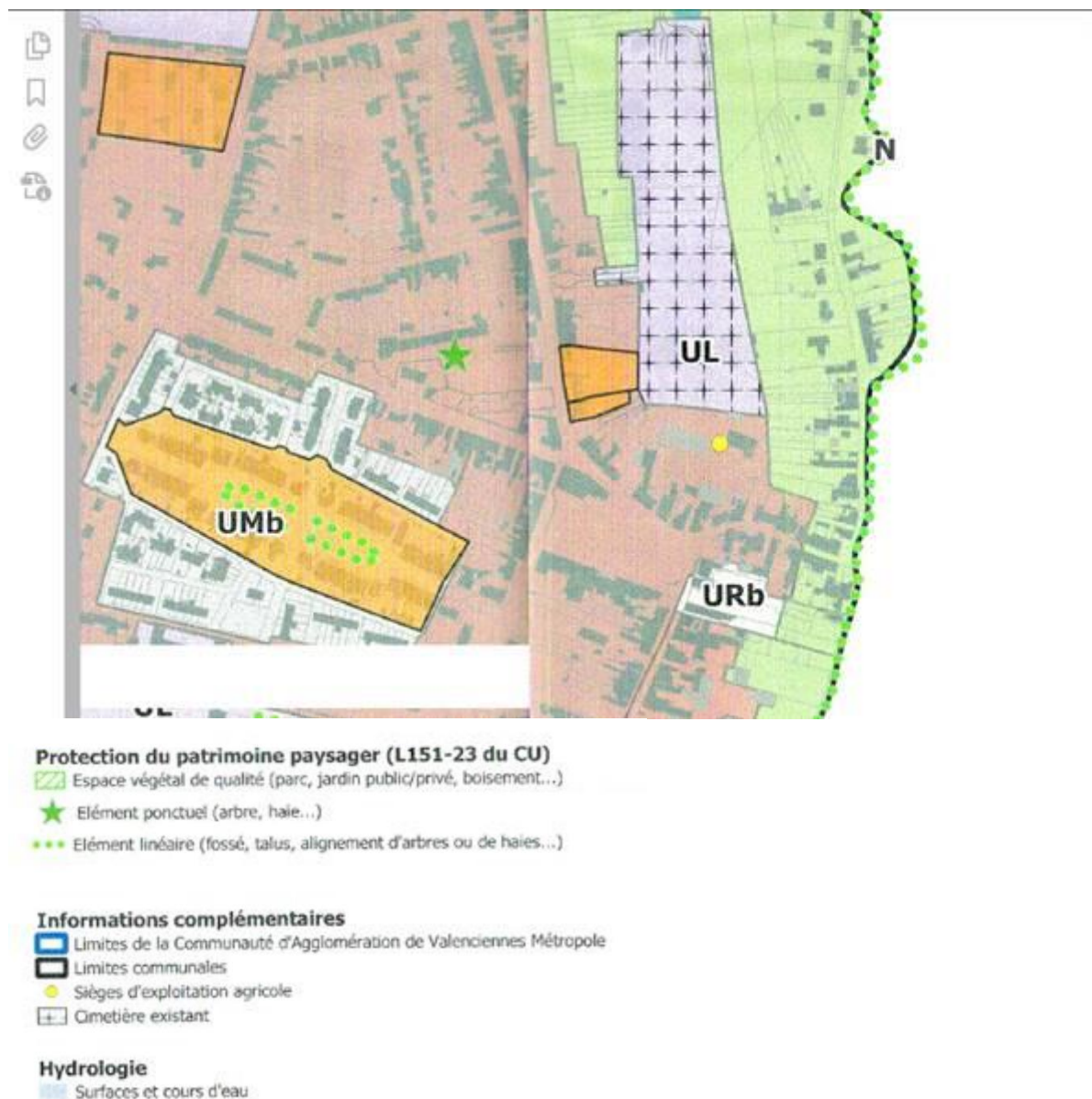
Enfin, dans le cadre de sa politique de renouvellement des friches, la commune a récemment signé un compromis de vente sur le site des Anciennes Verreries, pour l'implantation d'un projet commercial d'intérêt local (UGa) tel que défini dans le PLUi de Valenciennes Métropole.

Suite au mail complémentaire envoyé par la commissaire enquêtrice au Maitre d'ouvrage au sujet de la parcelle 286 de Mr BERNIER, le M.O précise les points suivants :

« Concernant la parcelle 286, il ne s'agit pas d'une erreur de report. L'intégralité de la parcelle est incluse dans le périmètre de la DUP comme vous l'indiquez mais les aménagements prévus sur le site Aunelle, ne concernent quant à eux qu'une partie de cette parcelle 286, à savoir la

partie derrière le hangar de Monsieur BERNIER. Nous avons réfléchi à l'aménagement de ce site en tachant d'avoir le moins d'impact possible sur le bâti de Monsieur BERNIER.

Concernant l'activité de Monsieur BERNIER, nous avons consulté **le registre des actifs agricoles**, consultable sur le site de la Chambre de l'Agriculture. De plus, dans le cadre du PLUi de Valenciennes Métropole, l'activité de Monsieur BERNIER n'y est pas fléchée. Je vous insère une capture du plan de zonage du PLUi de Valenciennes Métropole, le site de l'Aunelle est le site URb »



Commentaires de la Commissaire Enquêtrice :

La C.E s'interroge sur le fait qu'aucune activité agricole ne semble être répertorié au sens juridique du terme d'après le Maître d'ouvrage et donc estime qu'il est nécessaire de vérifier a priori auprès de la chambre d'agriculture si l'exploitation existe ou pas et sous quel type. La C.E s'est rapprochée

de la chambre d'agriculture pour en faire la demande mais n'aura pas l'information avant de donner ses conclusions. Il sera donc utile de vérifier ce point à son sens pour la négociation.

Mr Bernier a amené une photo du débordement de l'Aunelle lors de la permanence du 9 avril à la C.E mais après vérification du projet auprès du Maitre d'ouvrage, les constructions futures se situent hors du périmètre inondable conformément aux dispositions du PPRI de l'Aunelle Hogneau et non pas comme dit la pétition de Mr Bernier à l'encontre du projet Aunelle « 18 logements en zone inondable »

Suite au courrier envoyé par Maitre Laurie FREGER, avocate, la C.E constate, après en avoir discuté avec le Maitre d'ouvrage , » concernant la parcelle 286, sur le fait que le plan de masse de l'aménagement de l'ilot Aunelle ne correspond pas à celui de la DUP. », il en ressort qu'il ne s'agit pas d'une erreur de report et que l'intégralité de la parcelle 286 est incluse dans le périmètre de la DUP mais que les aménagements prévus ne concernent quant à eux qu'une partie de cette parcelle (cf réponse M.O ci-dessus)

La C.E pense que le périmètre de la DUP ne doit pas être modifié car cela créerait une dysharmonie pour les raisons suivantes :

Après s'être rendue plusieurs fois sur place pour conforter son avis elle a pu constater la nécessité de remplir cette dent creuse de l'ilot Aunelle et se demande si le maintien de l'activité de la ferme était avéré, le hangar avec les tracteurs ne dénaturerait pas le site même si elle a bien pris en compte une pétition dans le sens de garder un contact avec quelques animaux de la ferme à l'encontre de la mairie de Quiévrechain sur le projet Aunelle , pétitionnaires qui refusent la destruction de l'habitation de Mr et Mme BERNIER ainsi que la ferme.

Au moment de ses passages, elle a vu quelques animaux (chèvres, oies) sur ces terrains

Encore une fois, la commissaire enquêtrice ne peut que constater la vétusté apparente de ce hangar sur la parcelle AH 286 qui dénaturerait donc en l'état, selon elle, le projet de requalification prévu de l'ilot Aunelle .

Cependant, elle prend note, au regard du dernier échange par mail avec le Maitre d'ouvrage que les aménagements prévus sur le site Aunelle, ne concernent quant à eux qu'une partie de cette parcelle 286, à savoir la partie derrière le hangar de Monsieur BERNIER et que le Maitre d'ouvrage a réfléchi à l'aménagement de ce site en tachant d'avoir le moins d'impact possible sur le bâti de Monsieur BERNIER. Pour autant, la commissaire enquêtrice estime au vu du projet que la parcelle AH 286 doit être elle aussi incluse au périmètre de la DUP.

Néanmoins dans le périmètre de la DUP la parcelle AH 291, habitation de Mr BERNIER, accessible aujourd'hui par une courée doit bien être incluse dans le périmètre et faire l'objet d'une procédure d'expropriation

Pour la commissaire enquêtrice, si ce hangar était conservé, il faudrait le réhabiliter. Le secteur actuel de l'Aunelle n'est actuellement nullement valorisé.

Elle se pose aussi la question de la sécurité si le tracteur circule dans une zone d'habitation où il y aura entre autres prévu une plaine de jeux

Elle souligne aussi que la parcelle AH 286 (en partie hangar et stockage) est classée en zone N qui est une zone naturelle protégée en raison de la qualité de ses sites, des milieux et espaces naturels ainsi que des paysages et sur cette parcelle le zonage interdit toute nouvelle construction.

En ce qui concerne, la demande de Mr BERNIER de laisser son bout de parcelle 286 (pas construit) derrière le hangar contre un bout de la parcelle 289(bâti en ruine) et 288 (friche)appartenant à la commune de Quiévrechain, la commissaire enquêtrice estime que cette proposition n'est pas possible eu égard au projet de réaménagement de l'îlot Aunelle. Elle précise toutefois que la valeur vénale du Domaine du 31 mai 2021 concernant la parcelle AH 286 où se trouve le hangar ne prend en compte que la partie non bâtie vu l'imprécision de la demande.

Elle a aussi pu constater que les parcelles AH 288-314-317 ET 465 sont en friches suite à l'arrêt de la jouissance provisoire octroyée par la commune à Monsieur BERNIER des dites parcelles à compter du 1/4/2021.

De ce fait, la commissaire enquêtrice estime qu'il est logique d'acquérir les parcelles de Mr et Mme Bernier en vue de réaliser un projet améliorant la qualité de vie en plein centre-ville et non pas laisser en l'état cette dent creuse où elle a pu constater des dépôts de détritiques lors de ses visites le long de ces parcelles.

Elle peut comprendre que Mr BERNIER, n'ayant rien demandé ne soit pas satisfait de l'estimation proposée par le Domaine car à ce prix-là il ne trouvera jamais l'équivalent dans le secteur et cet aspect des choses doit être pris en compte même si la commissaire enquêtrice est complètement favorable à ce projet.

D'autre part la requalification de l'îlot Aunelle est particulièrement intéressante avec le marché qui a lieu sur la place Salengro juste à côté, la mairie, la poste et différents commerces et qui s'intègre complètement dans les objectifs du PLUi de Valenciennes Métropole

La C.E estime qu'un compromis devrait être trouvé avec Mr BERNIER à condition que son activité agricole soit bien répertoriée. Le montant de l'indemnisation devrait dépendre à son sens de sa situation car s'il s'agit de son outil de travail il est normal qu'il soit mieux indemnisé.

Question de Monsieur Delannoy, 8 rue de la gare Crespin

Observation 4 sur registre papier

Reprise de ses propos « on est tous mitoyen avec Quiévrechain en fond de jardin (une partie de parcelle sur Crespin et Quiévrechain). Avec le remembrement, des plaques ont été mises pour délimiter les parcelles sur la commune.

Concernant les parcelles AK 200-201-202 et 204 (celles qui longent la rue du général Leclerc) les riverains demandent en fond de jardin la possibilité d'accès pour accessibilité arrière (garages)

Pourquoi dans le projet de l'îlot Equipart il est indiqué sur le plan valorisation du ruisseau ? »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le projet de restructuration de l'îlot Equipart prévoit une voie unique desservant la place Equipart et la rue de la Gare. La création d'accès à l'arrière des parcelles AK 200-201-202 et 204 n'est donc pas envisagée.

La valorisation du ruisseau a été étudiée au stade « Avant-Projet » de la restructuration de l'îlot Equipart. Le projet de mise en valeur du ruisseau a été abandonné pour des raisons techniques. Il sera conservé à l'identique.

Commentaires de la commissaire enquêtrice : dont acte

Questions de la commissaire enquêtrice

Question 1 - Par mail du 6 avril 2022, la C.E a demandé si une concertation publique réalisée en amont de l'enquête publique et si oui, quelles en ont été les modalités ? (Publicité / organisation d'une réunion publique/mise en ligne sur le site internet de la commune des documents de concertation/parution d'un article dans le bulletin municipal ...etc), le Maitre d'Ouvrage Nord Sem répond qu'il n'y a pas eu de concertation publique menée dans le cadre de ses missions liées au traité de concession.

La C.E s'est rapprochée de la commune de Quiévreachain qui l'a informé qu'une concertation préalable au lancement de la concession d'aménagement a été mise en œuvre dès le printemps 2018.

Commentaires C.E : il y a bien eu une concertation du public en avril/mai 2018 (cf paragraphe 3.2)

Question 2-

Le réaménagement de l'îlot Aunelle n'inclut il pas une zone inondable ? (cf la pétition envoyée par l'avocat de Monsieur Bernier) selon les propos de Monsieur Bernier l'Aunelle a débordé plusieurs fois de son lit et a touché plusieurs fois les maisons en limite et le terrain vague . Il a d'ailleurs laissé au C.E une photo à ce sujet

Réponse du Maitre d'ouvrage

L'intégralité des emprises de constructions projetées se situe en dehors de la zone à aléa moyen identifiée dans le cadre du PPRI Aunelle Hogneau. Les aménagements réalisés dans l'emprise de cette zone sont des aménagements de revalorisation d'éléments naturels.

Commentaires C.E : D'après l'OAP thématique nature et paysage, en amont de tout projet d'aménagement à venir, la localisation des berges et de la ripisylve sera à prendre en compte afin d'éviter toute dégradation ou imperméabilisation.

Le règlement distingue les zones « U » des zones « A » et « N » afin de moduler les règles. En zone urbaine, le règlement propose des règles spécifiques pour les secteurs soumis à un aléa fort et des règles pour les secteurs soumis à des aléas faibles à moyens. Les seuls aménagements autorisés concernent certaines extensions ayant un rôle dans la sécurité des ménages et l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées

Le projet soumis à Enquête publique tient compte de ces directives.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire

1/ Sur l'îlot Aunelle, le recommandé avec AR concernant le propriétaire de la parcelle AH 292 et AH 287 est revenu « destinataire inconnu à l'adresse » le 11 mars 2022, quelles démarches ont été faites pour contacter et informer le propriétaire ?

- Sur l'îlot Equipart, le recommandé avec AR concernant le propriétaire de la parcelle AB 197 est revenu « destinataire inconnu à l'adresse » le 11 mars 2022, quelles démarches ont été faites pour contacter et informer le propriétaire ?

Réponse du Maitre d'ouvrage :

- **Sur l'îlot Aunelle :** Un affichage a été mis en place en mairie de Quiévrechain, du courrier de notification du propriétaire des parcelles AH 292 et AH 287.
- **Sur l'îlot Equipart :** Un affichage a été mis en place en mairie de Quiévrechain, du courrier de notification du propriétaire des parcelles AB 197. De plus, NordSEM a pris contacte par voie de son notaire, avec le notaire ayant réalisé la succession de Monsieur Gustave LEFEVRE dans l'objectif d'identifier ses ayants droits et de les contacter. Au-delà de l'identification des ayants-droits, il n'a pas été possible d'entrer en relation avec ces derniers.

La commissaire enquêtrice prend acte de ses démarches

2/ Le dossier soumis à Enquête parcellaire montre un plan du périmètre de la DUP pour l'îlot Aunelle qui regroupe 6 parcelles privées en bleu alors que la parcelle 315 et la parcelle 316 appartient respectivement à la SAEML NordSEM et à la commune de Quiévrechain il faudrait modifier le plan et le mettre en cohérence en indiquant les parcelles en jaune.

Réponse du Maitre d'ouvrage :

Le plan parcellaire de l'îlot Aunelle sera remis à jour. Cette évolution est due à l'acquisition amiable, notamment de la parcelle AH 315, intervenue entre le dépôt du Dossier d'Utilité Publique en Sous –Préfecture de Valenciennes et le démarrage de l'enquête publique.

La commissaire enquêtrice en prend acte

5.3 –Constat, Analyse et Synthèse

Le projet de reconversion des sites Equipart et Aunelle offrent les avantages suivants :

Pour l'îlot Equipart issu d'une friche

- La mixité sociale domine la requalification de cet îlot puisque celle-ci concilie logement individuel en accession, logement collectif en locatif et béguinage
- Ce site bénéficie d'un accès direct à l'arrêt de bus desservi par la ligne 5 permettant notamment de rejoindre Valenciennes ou d'accéder aux villes voisines
- Il s'intègre parfaitement dans l'existant et constitue le prolongement du centre-ville
- Les réseaux publics de capacité existent à proximité

Pour l'îlot Aunelle qui constitue aujourd'hui une dent creuse

C'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 connu du fait du manque de valorisation de cet élément.

- Les commerces et activités présents sur ce 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, Parc de l'Aunelle)
- L'aménagement de cet îlot est en lien avec un projet communal de restructuration de la place Roger Salengro.

Commentaires C.E :

Le choix de ces 2 îlots est parfaitement en accord avec les objectifs du PADD du PLUi de Valenciennes Métropole et du Scot et pour s'être rendue sur les lieux plusieurs fois, elle estime qu'il y a un réel besoin de réaménagement de ces 2 espaces.

Le SCot et la déclinaison du PLUi précise que « *les nouvelles habitations ou nouveaux quartiers doivent être situés à proximité des centres-villes afin de ne pas allonger les trajets vers le centre qui dissuadent de privilégier les déplacements à pied ou à vélo. Il convient donc à cet effet de ménager des ouvertures dans les trames parcellaires afin de développer les voies douces.*

Le Scot préconise que la majorité des déplacements quotidiens réalisés par les habitants s'effectuent sur des parcours de moins de 3 km, d'où la volonté de développer l'usage des modes doux c'est-à-dire la marche et le vélo (dont la pratique a reculé ces 10 dernières années).

Avant de conclure, il convient d'examiner les points particuliers suivants :

Le projet est-il d'utilité publique ?

La réponse est OUI pour la commissaire enquêtrice car il répond à un besoin réel et à une demande d'implantation de logements neufs et permet de combler des dents creuses sur le site Aunelle et requalifier une friche sur le site d'Equipart tout en

- Respectant l'environnement en accord avec les spécificités du Territoire
- Favorisant le lien social en assurant une mixité sociale, des liaisons inter quartier, une mutualisation des équipements
- Favorisant les mobilités alternatives à la voiture avec la proximité des transports, les déplacements doux
- Avec l'évolution de sa démographie, au vieillissement de la population qui s'accélère, à l'augmentation des familles monoparentales et à la diminution de son nombre en

personne en moyenne par ménage, ces programmes de requalification de ces 2 ilots répondent mieux au besoin de la population (type 2 ou type3) mais aussi les moyens d'acquisition (mixité sociale, urbaine, logement individuel en accession sociale, logements collectifs ou adaptés (béguinage).

- La présence d'une friche industrielle sur l'îlot Equipart donne du potentiel au renouvellement urbain et la requalification de ces 2 ilots répond aux enjeux de maîtrise de l'étalement urbain
- Pour l'îlot Equipart la majorité des emprises de parcelles restant à acquérir consistent en fond de jardin dépendant des habitations rue Jean Jaurès à l'exception de la parcelle AB 197 qui semble occupée sans droit ni titre par le riverain. Ces terrains situés en retrait de la voirie publique ne disposent d'aucun accès propre à celle-ci. La parcelle AB 198 en nature de jardin est devenue propriété de la SAEML NordSem.
- Pour l'îlot Aunelle certaines parcelles contenant logements et hangars vétustes restant à acquérir sont particulièrement dégradés comptes tenus de leur manque d'entretien et le projet de renouvellement urbain permettra de redonner une cohérence architecturale et visuelle au quartier

D'autre part, les biens immobiliers non encore maîtrisés et inclus dans le périmètre de l'opération représentent au maximum 10% de la surface totale à aménager en ce qui concerne l'îlot Aunelle et moins de 20% de la surface totale à aménager pour l'îlot Equipart.

Enfin le dossier est-il complet et accessible ?

La réponse est OUI, car il répond parfaitement à la compréhension du problème posé.

5.4 Transmission du rapport et des conclusions

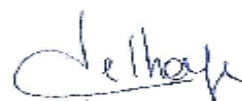
Le rapport, les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice seront déposés à Monsieur le Sous-préfet de Valenciennes accompagné des registres d'enquête et des autres pièces originales. En complément, un exemplaire numérique sera transmis conjointement. Le même jour, le second exemplaire original sera transmis au Tribunal Administratif de Lille accompagné des documents administratifs liés à cette enquête.

LES CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICI MOTIVÉ SUR L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP sont dans un document séparé

LES CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICI SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE sont dans un document séparé

A Quiévrechain le 2 mai 2022

La Commissaire Enquêtrice
Marie DELHAYE



Dossier conclusion rapport d'enquête unique DUP + Parcellaire sur 31 pages