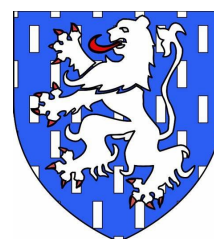




DÉPARTEMENT DU NORD
SOUS - PRÉFECTURE DE VALENCIENNES
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VALENCIENNES MÉTROPOLÉ
COMMUNE DE VERCHAIN – MAUGRE



<p>RAPPORT d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique effectuée conjointement à une enquête parcellaire.</p>	<p>Tribunal Administratif de Lille décision de M. Président du Tribunal Administratif N° E22000135/59 en date du 29 novembre 2022.</p> <p>Sous-préfecture de Valenciennes Arrêté de M. le Sous-Préfet en date du 02 février 2023.</p>
<p>OBJET Aménagement de l'îlot de l'ancienne ferme Dussart à Verchain-Maugré.</p>	<p>Enquête publique du 1^{er} au 16 mars 2023</p> <p>Siège de l'enquête Mairie de Verchain - Maugré</p>
<p>COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</p>	<p>KAWECKI Gérard</p>

SOMMAIRE

L'ENQUÊTE UNIQUE

1° PRESENTATION DE LA PROCEDURE

1 . 1 - Préambule.....	5
1 . 1 . 1 - Cadre général du projet.....	7
1 . 1 . 2 - Objet de l'enquête.....	8
1 . 2 - Nature du projet.....	9
1 . 3 - Rappel du contexte.....	11
1 . 4 - Enjeux du projet.....	11
1 . 4 . 1 - Études.....	14
1 . 4 . 2 - Compensation proposée.....	18
1 . 5 - Parcours de concertation/consultation.....	18

2° ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2 . 1 - Désignation du commissaire enquêteur.....	19
2 . 2 - Arrêté d'organisation de l'enquête.....	19
2 . 3 - Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet.....	19
2 . 4 - Mesures de publicité.....	19
2 . 4 . 1 - L'information légale.....	19
2 . 4 . 2 - L'information complémentaire.....	20

3° DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3 . 1 - Mise à disposition du dossier d'enquête et des registres.....	20
3 . 2 - Permanences réalisées.....	20
3 . 3 - Réunion Publique.....	20
3 . 4 - Comptabilisation des observations.....	20
3 . 5 - Clôture de l'enquête publique.....	21

4° SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIÉES

L'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

5° L'ENVIRONNEMENT DE L'ENQUÊTE

5 . 1 - Cadre juridique.....	22
5 . 2 - DUP et analyse bilancielle.....	22
5 . 3 - Composition du dossier.....	26
5 . 4 - Concertation préalable.....	27
5 . 5 - Volet environnemental.....	27
5 . 6 - Avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement.....	27

6 ° DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6 . 1 - Fréquentation des permanences.....	27
6 . 2 - Analyse des observations.....	27
6 . 3 - Compte-rendu des observations.....	27
6 . 4 - P.V de synthèse et mémoire en réponse.....	31
6 . 5 - Conclusion des observations.....	31

L ' ENQUÊTE PARCELLAIRE

7 ° SPECIFICITE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

7 . 1 - Cadre juridique.....	32
7 . 2 - Composition du dossier.....	32
7 . 3 - Information aux propriétaires.....	32
7 . 4 - Parcellaire.....	33
7 . 5 - Déroulement de l'enquête.....	34
7 . 6 - Correspondance entre le parcellaire et le projet.....	34
7 . 7 - Analyse des observations.....	34
7 . 8 - Compte-rendu des observations.....	35
7 . 9 - Observations du public.	35
7 . 10 - Conclusion du rapport parcellaire.....	36

CONCLUSION DU RAPPORT

8 ° Conclusion

8 . 1 - Conclusion du rapport.....	36
8 . 2 - Remise du rapport et des avis.....	37
8 . 3 – Annexes.....	38

LEXIQUE

DDTM: Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement..

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

PPA : Personnes Publiques Associées.

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques.

EPF : Établissement Public Foncier.

SCI : Société Civile Immobilière.

SDAP : Service Départemental d'architecture et du Patrimoine.

PLH : Programme Local de l'Habitat.

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

OAP : Opération d'Aménagement Programmé.

BASES DE DONNÉES CONSULTÉES

<https://www.georisques.gouv.fr>

<https://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr>

<https://www.legifrance.fr>

<https://www.insee.fr>

<https://www.geoportail.gouv.fr>

<https://www.cadastre.gouv.fr>

<https://www.terrain-construction.com/prix-moyen-terrain/59-Nord>

file:///C:/Users/UTILIS~1/AppData/Local/Temp/Comparaison_des_techniques_par_COUTS

L'ENQUÊTE UNIQUE

1° PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

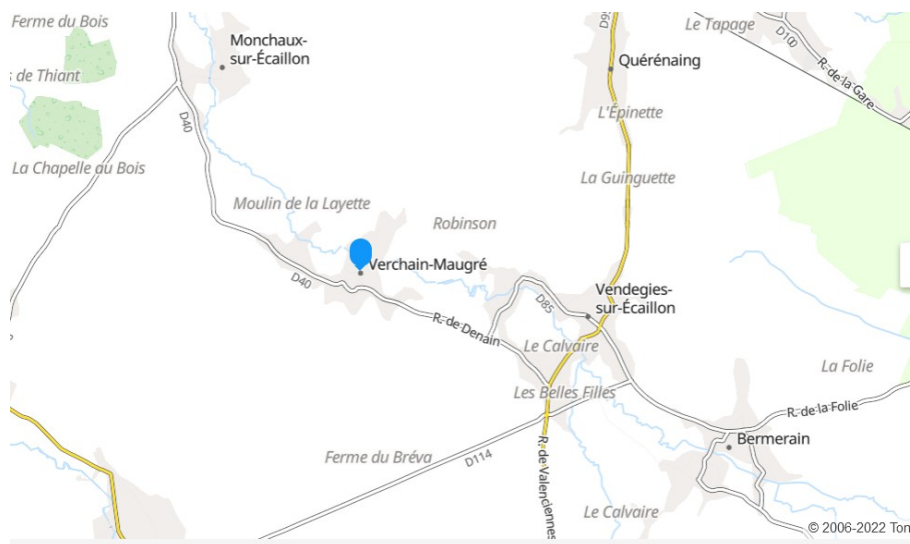
1.1 : Préambule

La communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole a été créée par un arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. Elle résulte de la fusion de communes du Pays de Condé et du syndicat intercommunal à vocation Multiple (SIVOM) de Trith-Saint-Léger. Elle regroupe 35 communes. En 2019, la population était de 192 550 habitants soit une densité de 731 hab/km². Elle est supérieure à la moyenne nationale qui est de 115 hab/km².

Depuis sa création, la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole a mené plusieurs actions pour le renouvellement urbain et l'amélioration de l'habitat dont la requalification des centres-bourgs des communes rurales dont fait partie Verchain-Maugrè.



La commune de Verchain-Maugré, d'une superficie de 9,62 km², comptait une population de 1087 habitants en 2020. Cette commune du département du Nord se trouve plus précisément dans l'arrondissement de Valenciennes. Elle se situe à 16 km de Valenciennes, 12 km de Douchy-les-Mines, 35 km de Cambrai et à 66 km de Lille. Elle est traversée par le CD 40 qui relie Monchaux-sur-Ecaillon à Vendegies-sur-Ecaillon.



Le projet se situe au centre du village, au croisement de deux axes principaux autour desquels s'est développée la commune.



1 . 1 . 1 : Le cadre général du projet

Le Valenciennois est un territoire urbain étendu dont l'organisation s'articule autour de quatre pôles : Valenciennes, Condé, Denain et Saint-Amand-les-Eaux. Depuis 1970, le déclin de l'activité sidérurgique et minière a généré une crise sociale dramatique avec un taux de chômage de 20 %.

Les grands projets entrepris au cours des quinze dernières années ont permis d'insuffler une dynamique de renouveau et d'amorcer la reconversion économique principalement dans la ville de Valenciennes et dans les communes de l'ancien corridor minier. Néanmoins les communes rurales dont fait partie Verchain-Maugré sont restées à l'écart de cette dynamique.

Les centres-bourgs des communes rurales n'ont pas fait l'objet de projets de renouvellement urbain et concentrent des difficultés : logements dégradés et vacants, déclin du tissu urbain, artificialisation des terres agricoles, absence d'équipements publics. En ce qui concerne Verchain-Maugré, il s'agit de développer l'attractivité de la commune en éliminant une friche agricole située au centre du village.

Vue aérienne de la friche située au centre de la commune



1 . 1 . 2 : Objet de l'enquête

Le présent rapport a pour objet une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire. Elles concernent la réalisation d'un lotissement composé de quinze logements, d'une maison pour les associations et d'espaces publics : parkings, jardins et une place centrale.



L'îlot de la ferme Dussart est une friche agricole comprenant des bâtiments démolis et un sol pollué. Le rachat par l'Établissement Public Foncier (EPF) a été estimé en 2017 à 150.000€. Les sondages effectués sur la parcelle a révélé des sources de pollution enfouies dans le terrain. Le coût de la dépollution est estimé entre 500.000 et 1.000.000€ soit à un coût supérieur à la valeur du terrain. Ce constat abouti à une proposition de rachat des parcelles à l'euro symbolique.

Le refus des propriétaires de céder les parcelles de cette friche bloque le projet de rénovation du centre bourg qui permettrait :

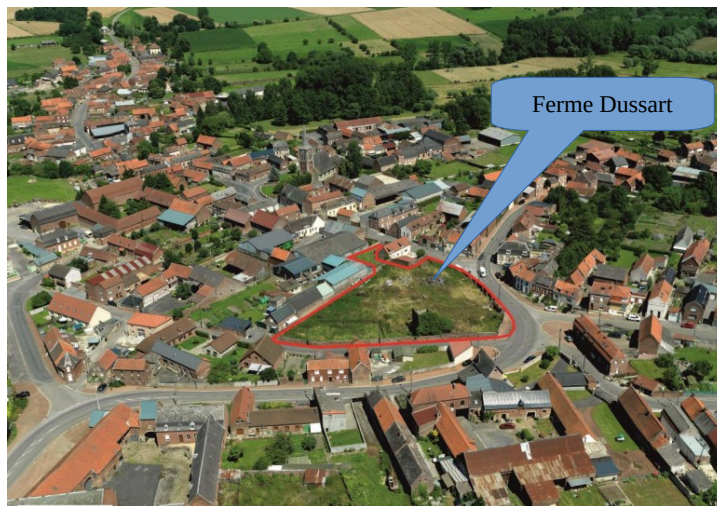
- de reconquérir un espace désaffecté au centre de la commune,
- de créer un espace central et convivial,
- d'améliorer l'offre en équipements publics,
- de diversifier l'offre de logements,

L'enquête publique est justifiée pour de permettre le développement de la commune de Verchain-Maugrè.

1 . 2 : Nature du Projet

Le projet consiste à rénover le centre bourg de la commune de Verchain-Maugrè en transformant une « verrue » composée de ruines et d'une fiche agricole polluée.

Vue aérienne de l'îlot de la ferme Dussart



Vues des ruines

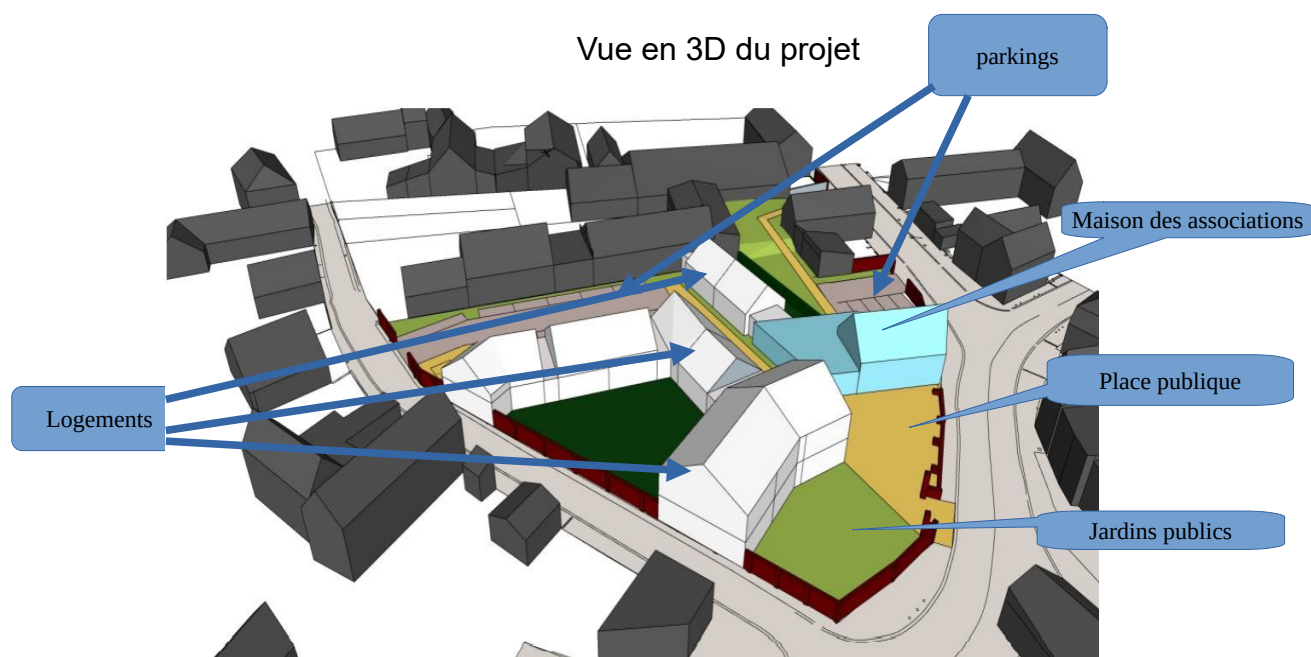


vues de la friche



Le projet consiste à :

- diversifier l'offre et la typologie de logements à l'échelle de la commune par la construction de 15 logement sociaux locatifs,
- créer une « maison des associations » pour répondre au déficit d'espace collectif et organiser des réunions et des activités associatives,
- permettre la convivialité grâce à l'aménagement d'espaces publics,
- limiter l'imperméabilisation des sols sur l'espace public et sur les espaces extérieurs des nouvelles constructions.



Vues du projet



La placette derrière le mur ...



Le mur arasé et la vue ouverte sur l'équipement ...



Un équipement en pignon sur rue formant signal ...



Des cheminements en coeur de site ...



Un jardin associatif en coeur de bourg ...

1 . 3 : Rappel du contexte

Le conseil communautaire a voté en 2013 le renforcement de l'intervention de Valenciennes Métropole en faveur des centres-bourgs des communes de moins de 5.000 habitants. Les études menées ont identifié 10 sites prioritaires sur lesquels la collectivité pourrait mettre en œuvre un projet urbain répondant aux besoins locaux en matière d'habitat, d'équipements publics, d'aménagements de proximité et de services publics.

La commune de Verchain-Maugrè ayant une friche agricole au centre du village fait partie des communes prioritaires pouvant bénéficier de l'intervention de Valenciennes Métropole.

1 . 4 : Enjeux

La population de la commune est vieillissante. Le nombre de personnes âgées était de 145 en 2008, 165 en 2013 et 171 en 2019.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	903	100,0	903	100,0	1 073	100,0
0 à 14 ans	167	18,5	167	18,5	228	21,2
15 à 29 ans	139	15,4	109	12,1	164	15,3
30 à 44 ans	166	18,4	184	20,4	248	23,1
45 à 59 ans	213	23,6	185	20,5	186	17,3
60 à 74 ans	145	16,1	165	18,3	171	15,9
75 ans ou plus	73	8,1	93	10,3	76	7,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Le taux d'emploi dans la commune est relativement faible et reflète le caractère résidentiel de la commune.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	363	100	383	100	472	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	39	10,7	47	12,3	49	10,3
dans une commune autre que la commune de résidence	324	89,3	336	87,7	423	89,7

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Le parc de logements est en hausse: 415 habitations en 2008 et 490 en 2019. On note également en parallèle une forte hausse des logements vacants. Le taux de vacance lors du dernier recensement était de 11%, ce qui reflète d'une offre inadaptée à la demande (logements trop petits et vétusté des constructions).

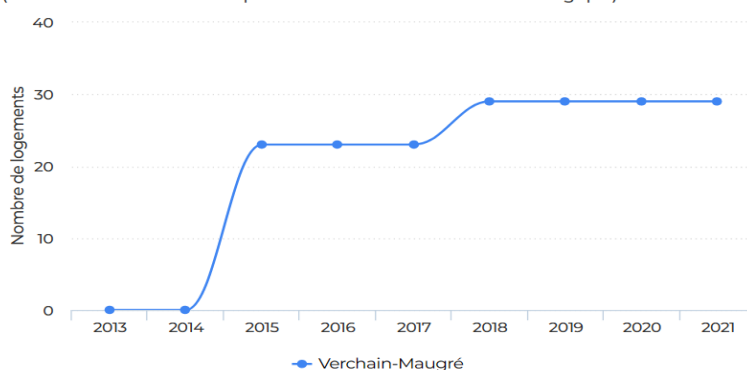
LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	415	100,0	440	100,0	490	100,0
Résidences principales	375	90,4	382	86,8	432	88,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	1,0	5	1,1	4	0,8
Logements vacants	36	8,7	53	12,0	54	11,1
<i>Maisons</i>	414	99,8	440	100,0	490	100,0
<i>Appartements</i>	1	0,2	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

En 2019 le nombre de logements sociaux représentait 6,2 % des habitations

(source : Linternaute.com d'après le ministère de la Transition écologique)



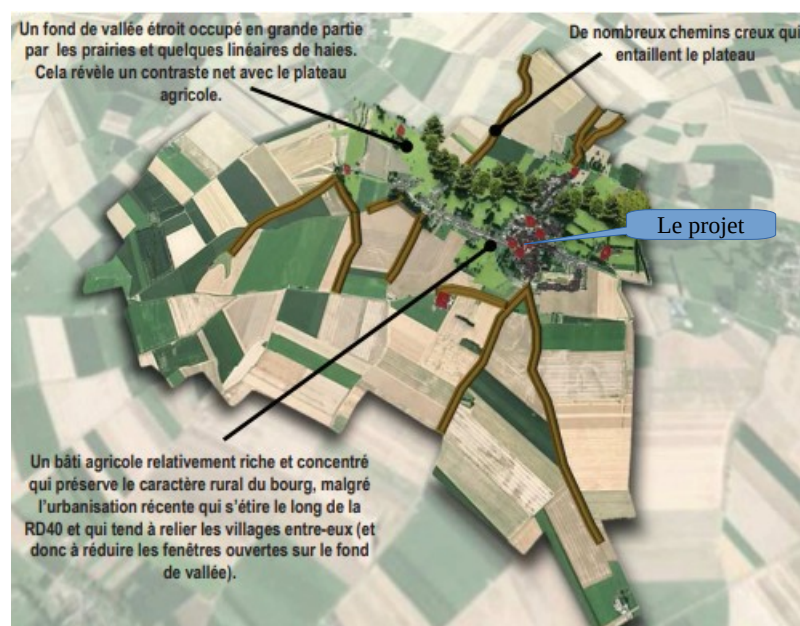
Données 2021	Verchain-Maugré	% des logements	Moyenne des villes
Logements sociaux conventionnés	29	6,2 %	15,4 %

Les habitations composées de 2 et de 3 pièces représentent 10,9 % des résidences. Celles composées de 5 pièces et plus représentent 65,7 %

Données 2019	Verchain-Maugré	% des résidences principales	Moyenne des villes
Studios	0	0,0 %	1,0 %
2 pièces	8	1,9 %	4,8 %
3 pièces	43	10,0 %	14,0 %
4 pièces	97	22,5 %	26,2 %
5 pièces et plus	284	65,7 %	54,0 %

L'aménagement de l'îlot de la ferme Dussart vise à concilier la densification de la population avec une cohabitation harmonieuse des habitants par la création d'espaces verts et par la mixité entre les différents types d'habitats (résidentiel, ouvrier, agricole). L'aménagement de ce lotissement au centre du village sera propice à la continuité de la vie sociale en offrant un lieu d'échange dans un cadre préservé de la circulation routière et de l'agitation du CD 40 traversant la commune.

L'un des objectifs du projet est de concilier la construction de logements neufs et la qualité paysagère tout en préservant les terres agricoles indispensables à la vie économique de la commune et des communes voisines.



1.4.1 : Études

1.4.1.1 : Recherches effectuées par le commissaire enquêteur

BASIAS

Les vérifications sur le site internet BASIAS font apparaître les risques suivants :

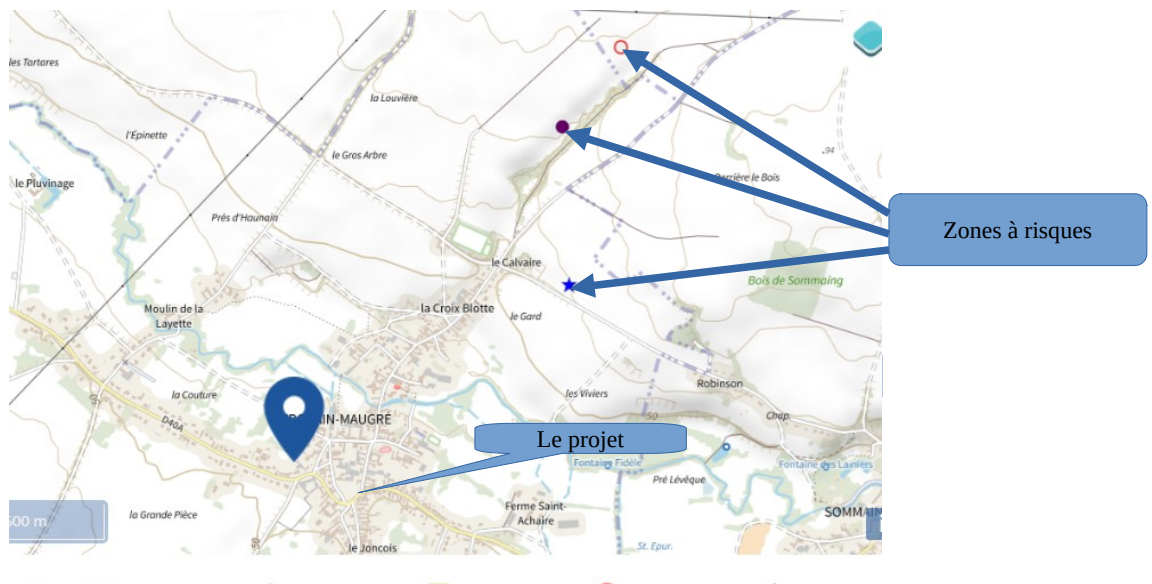
a) Inondations.

La commune a subi deux inondations : le 30 décembre 1999 et le 13 février 2002. Le site n'est pas concerné par ce risque.



b) Mouvements de terrains.

Le site n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain



C) retrait et gonflement des argiles

Le site n'est pas concerné par ce risque



d) pollution des sols.

La carte des anciens sites industriels et d'activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

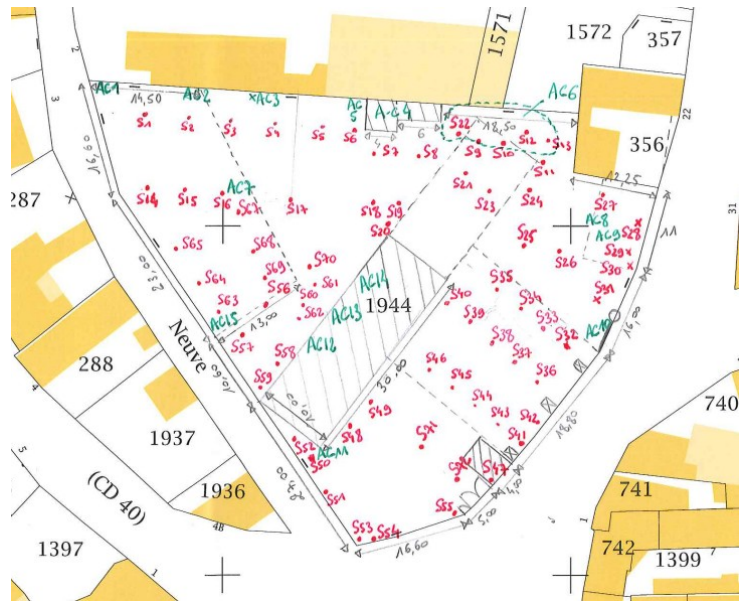
Deux sites ont été répertoriés. L'endroit du projet n'est pas concerné et répertorié comme ayant un sol pollué par des activités industrielles ou de services.



1 . 4 .1 .2 : Recherches effectuées par l'Établissement Public Foncier (EPF)

Le 03 juillet 2018, l'EPF fait réaliser des sondages sur la parcelle 1944 d'une superficie de 3324 m² dans la commune de Verchain-Maugré correspondant au site de l'îlot de la Ferme Dussart.

En la présence d'un des héritiers, un inventaire des ruines encore en place et un sondage ont été effectués. 72 prélèvements dont certains d'une profondeur maximale d'un mètre ont pu être réalisés.



Les sondages répertoriés de S1 à S72 mettent en évidence la présence de matériaux en fibres de ciment susceptibles de contenir de l'amiante (plaques ondulées en fibrociment, conduites, ardoises...).

Photographies des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (peinture orange)



Les matériaux pouvant contenir de l'amiante sont matérialisés par de la peinture orange





L'estimation des travaux de désamiantage, hors démolition, dépollution et traitement des mitoyennetés, effectuée par la SARL ADMO 23 rue Elisée Reclus à Villeneuve d'Ascq (59) s'élève à la somme de 1 328 916€ TTC (annexes N° 6 – 7 – 8).

1 . 4 . 1 . 3 : Compatibilité avec les documents supra-communaux

A° Le SCoT

Le projet est compatible avec les objectifs du SCoT du Valenciennois car :

- il met en valeur les paysages et les éléments patrimoniaux du territoire,
- il valorise une qualité urbaine et paysagère du territoire et adapte le village au changement climatique pour un meilleur cadre de vie durable,
- il produit des logements répondant aux besoins des habitants,
- il maîtrise la consommation d'espace en développant un programme sur un gisement foncier inexploité du centre-bourg,
- il implante de nouveaux logements à proximité des transports en commun.

B° Le programme Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le projet est compatible avec le PLH car :

- il améliore la qualité du cadre de vie,
- il diversifie l'offre de logements et facilite le parcours résidentiel dans le centre bourg,
- il poursuit un développement résidentiel maîtrisé et organisé,
- il garantit le maintien l'accès et au logement pour tous.

C° Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

L'implantation du projet à proximité d'un arrêt d'autobus permet l'utilisation des transports en commun et minimise l'utilisation de la voiture individuelle. De ce fait le projet est compatible avec le PDU.

D° Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le projet se situe en zone constructible. Il correspond aux objectifs du PADD et il est conforme avec l'Orientation d'Aménagement Programmé (OAP).

1 . 4 . 2 : Compensations proposées

Aucune compensation n'est proposée.

En effet le projet permettra de supprimer les ruines du centre-bourg et d'éliminer une atteinte à l'environnement due principalement à la pollution des sols. En matière d'artificialisation des sols, le projet s'attache à créer places et des jardins qui permettront l'infiltration des eaux pluviales et de reconstituer un milieu naturel.

1 . 5 : Parcours de concertation/consultation

1 . 5 . 1 : Concertation avec les propriétaires des parcelles

Avant les études techniques, le dossier dans sa globalité a été présenté aux riverains de l'îlot de la ferme DUSSART. Ces échanges ont permis aux collectivités de modifier le périmètre du projet tout en respectant la programmation envisagée. Le projet initial comprenait les parcelles 1944, 1572, 0357 (une friche), 1686 et 1571 (une ferme et un hangar agricole occupés). Le projet final est composé des parcelles N°1944, 1572 et 357



1 . 1 . 5 . 2 : Consultation du public

Un document de présentation a été mis à la disposition du public du 14 au 25 janvier 2019, accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations du public. Aucune remarque n'a été mentionnée sur le registre.

2 ° DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2 . 1 : Désignation du commissaire enquêteur

La désignation N° E22000135/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille (59), en date du 28 novembre 2022, investit Gérard KAWECKI, officier de gendarmerie en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer une enquête publique unique. Celle-ci a pour objet une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire préalable à la cession des propriétés nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot de l'ancienne ferme Dussart (annexe 1).

2 . 2 : Arrêté d'organisation de l'enquête

M. Guillaume QUENET, sous-préfet de Valenciennes (59) a reçu une délégation de M. le Préfet de région des Hauts de France par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2022.

L'arrêté préfectoral de l'ouverture d'enquête unique signé par M. le sous-préfet de Valenciennes, en date du 02 février 2023, prévoit l'organisation et le déroulement de l'enquête dont le siège se situe à la Mairie de Verchain-Maugrè (59) (annexe 2).

2 . 3 : Visites des lieux et réunion avec le porteur de projet

Avant l'ouverture de l'enquête publique, deux déplacements ont été nécessaires :

- le 15 décembre 2022 : réunion avec Mme KRUSZYNSKI de la sous-préfecture de Valenciennes et Mesdames CUZZUCOLI et HAUGOU de Valenciennes Métropole pour la remise des dossiers et les modalités d'organisation de l'enquête,
- le 21 février 2022 : vérification des dossiers mis à la disposition du public à la Mairie de Verchain-Maugrè, visite du site et de l'affichage de l'avis d'enquête.

Pendant l'enquête publique un déplacement sur le site a été nécessaire afin d'effectuer des constatations sur une problématique de stationnement et de sortie de garage.

2 . 4 : Mesures de publicité

2 . 4 . 1 : L'information légale

L'avis d'enquête, dans sa forme réglementaire a été affiché à l'entrée de la mairie de Verchain Maugrè et sur le site. La vérification de cet affichage a été régulièrement effectuée (annexe 4).

Une parution dans la presse locale a été réalisée (annexe 23) :

- LA VOIX DU NORD les 17 février et 3 mars 2023,
- L'OBSERVATEUR DU CAMBRAISIS les 16 février et 2 mars 2023.

2 . 4 . 2 : L'information complémentaire

L'avis d'enquête publique est publié sur le site internet de la Préfecture de Lille, de Valenciennes Métropole et de la Mairie de Verchain-Maugrè. Le commissaire enquêteur a vérifié la régularité de la parution (annexe 5).

3 : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3 . 1 : Mise à disposition des dossiers d'enquête publique

Les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture du Nord à compter du 07 février 2022. Le commissaire enquêteur a vérifié la régularité de la composition des dossiers, de leur mise à disposition et de la possibilité de les télécharger (annexe 5).

La composition des dossiers d'enquête en version papier a été vérifiée par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique. Ces documents, ainsi que les registres des observations, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Aucune observation par courrier postal ou électronique n'a été portée à la connaissance du commissaire enquêteur.

Conformément à l'arrêté préfectoral, un poste informatique a été mis à la disposition du public à la mairie de Verchain-Maugrè afin que le public il puisse consulter et télécharger les dossiers.

3 . 2 : Les permanences réalisées

Après consultation et considération des spécificités locales, il a été décidé de la tenue de 3 permanences situées le matin ou l'après midi en Mairie Verchain-Maugrè.

- le mercredi 1^{er} mars 2023 de 14h00 à 17h00,
- le mardi 14 mars 2023 de 10h00 à 12h00,
- le jeudi 16 mars 2023 de 14h00 à 17h00.

3 . 3 : Réunion publique

Le dossiers d'enquête publique étant complet et ne concernant qu'un nombre restreint de personnes, le commissaire enquêteur n'a pas estimé nécessaire d'organiser une réunion publique.

3 . 4 : Comptabilisation des observations

La contribution publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de M. le Préfet du Nord. Les visiteurs, pour la plupart, sont venus simplement se renseigner sur les projets de constructions de la maison des associations et du lotissement.

Toutefois des riverains, sans être opposés au projet, ont déposé des observations.

Lors des trois permanences 18 observations ont été recueillies.

On peut regrouper les personnes qui se sont exprimées en quatre catégories :

- la première est la plus importante: les personnes favorables au projet,
- la deuxième : les personnes désirant des informations sur le projet de lotissement,
- la troisième, les riverains inquiets sur les éventuelles nuisances,
- la quatrième : une des propriétaires de la parcelle en rapport avec le projet qui conteste le montant de la dépollution.

3 . 5 : Clôture de l'enquête publique

A l'issue de la dernière permanence, le 16 mars 2023 à 17h00, le commissaire enquêteur et M. le Maire de la commune de Verchain-Maugrè ont clôturé l'enquête.

L'intégralité des dossiers et des registres d'enquête a été emportée par le commissaire enquêteur aux fins de rapport et de conclusions.

Le climat de l'enquête a été serein et propice aux échanges. Le public s'est manifesté lors des permanences. La présentation des dossiers et les avis de la population se sont déroulées dans le calme et dans un excellent rapport d'échange avec le public. Le climat de l'enquête a été tout à fait cordial et aucun incident particulier ne s'est produit pendant sa durée. Il apparaît que le projet à l'origine de la présente procédure n'a créé aucune polémique et n'a pas mobilisé l'opinion publique.

Chaque intervenant a pu être entendu, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête, formuler des demandes particulières et trouver des explications à ses interrogations. Les intervenants ont été incités à formuler leurs observations par écrit (registre papier, courrier postal ou courrier électronique).

Il a été rappelé la possibilité offerte au public de faire connaître les observations par mode électronique en utilisant l'adresse créée spécifiquement par l'autorité administrative. Cette possibilité a été suivie régulièrement par le commissaire enquêteur.

4° SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIÉES

Le 04 août 2022, la DDTM la DREAL, le SDAP et l'autorité environnementale ont été destinataires du dossier de déclaration d'utilité publique.

Aucun service n'a donné de réponse (Annexe 13).

L'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

5° L'ENVIRONNEMENT DE L'ENQUÊTE

5 . 1 : Cadre juridique

Cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été conduite conformément aux prescriptions :

- du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- de la délibération du conseil communautaire de Valenciennes Métropole en date du 07 décembre 2018 relative aux projets de restructuration des centres-bourgs et notamment celui de Verchain-Maugrè,
- de la délibération du conseil communautaire de Valenciennes Métropole, en date du 21 mars 2022, approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire,
- de la décision N° E22000135/59 en date du 28 novembre 2022 par laquelle le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné le commissaire enquêteur,
- de l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique en date du 02 février 2023.

5 . 2 : DUP et analyse bilancielle

Depuis l'arrêt du Conseil d'État du 25/05/1971 concernant l'affaire "Ville nouvelle Est" de Lille, l'utilité publique ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée. Une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente "théorie du bilan". L'utilité publique est déclarée par arrêté ministériel ou préfectoral.

L'analyse bilancielle permet au commissaire enquêteur de se prononcer sur l'utilité publique du projet mis à l'enquête. Il convient donc d'examiner et de répondre aux questions suivantes :

- A . L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général?
- B . Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet objet de l'enquête ?
- C . Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?
- D . Le choix du terrain est-il judicieux ?
- E . Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme ?

A. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général.

Le projet consiste en la construction d'un lotissement comprenant 15 logements sociaux, d'une maison des associations, d'une place de village, de parkings, de jardins publics et privés.

A1 : Problématique environnementale

Le projet permet d'aménager et d'éliminer une friche agricole qui dénature le paysage au centre du village.

La commune de Verchain-Maugrè ayant une zone à dominante humide fait partie du cœur de la « Vallée de l'Ecaillon » identifié par la trame verte et bleue de Valenciennes Métropole. Une ZNIEFF de type 1 « Vallée de l'Ecaillon » est présente dans la commune.

A2 : Problématique du type de logement

Les logements de type T4 et plus représentent 88 % de l'ensemble des habitations du village alors que les studios et les T2 ne représentent que 1,8%. Le vieillissement de la population (20 % des plus de 60 ans à Verchain-Maugrè) et le phénomène de décohabitation des ménages génèrent un déficit de logements de petite capacité. Le projet prévoyant la construction de T2 et de T3 pourrait atténuer cette différence et rendre le village plus attractif pour les nouveaux résidents.

A3 : Problématique des équipements

La commune ne dispose que d'une salle des fêtes et d'un groupe scolaire (écoles maternelle et élémentaire).

La construction d'une maison des associations compléterait l'offre des équipements publics. Le cadre de vie serait amélioré avec l'aménagement d'une place de village et de jardins publics.

A4 : Problématique des logements sociaux

Les logements sociaux ne représentent que 6,5% des habitations alors qu'il est de 9,9 % dans les communes rurales de Valenciennes Métropole. Le projet de construction de logements sociaux, atténuerait cette différence.

A5 : Problématique de l'implantation du projet

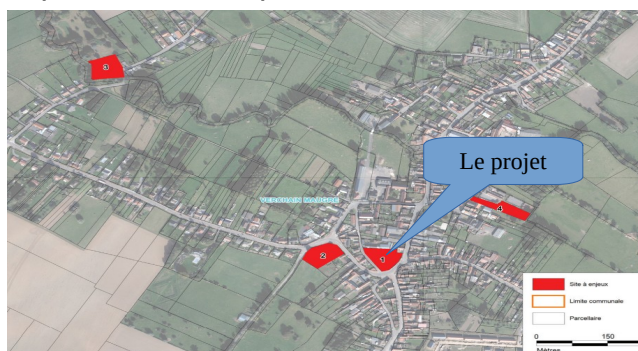
Le projet se situe au centre du village, à proximité de la Mairie, de l'église, des commerces, du groupe scolaire et de l'arrêt d'autobus qui permet de rejoindre l'agglomération de Valenciennes.

De l'avis du commissaire enquêteur le projet présente un caractère d'intérêt général car il concerne les ménages à faibles ressources ainsi que les ménages plus favorisés. Ce projet permettrait à la population de bénéficier de la proximité des services tout en vivant un logement décent correspondant aux normes environnementales en limitant l'imperméabilisation des sols.

B . Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet objet de l'enquête

L'emprise du projet se situe au milieu du village à l'angle de la rue de l'Église, de la rue Neuve et de la rue de Moncheau, à proximité des écoles, de la Mairie, de la salle des fêtes, de l'église et des commerces.

La commune de Verchain-Maugrè et la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole ne possèdent pas de biens équivalents.



De l'avis du commissaire enquêteur le projet est idéalement situé pour la réalisation de logements sociaux et d'équipements municipaux. Il répond aux objectifs fixés d'aménagement des centres-bourgs des communes rurales.

C . Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération

C.1 : Les atteintes à la propriété privée sont-elles justifiées

La friche de la ferme Dussart, d'une superficie de 3324 m², est située au centre du village. Elle est laissée à l'abandon depuis une vingtaine d'année. Entre les années 2007 et 2009, les propriétaires ont sollicité une entreprise de démolition des bâtiments. Celle-ci a récupéré les briques et y aurait déposé des gravas (annexe 9).

La volonté d'implanter des logements sociaux, de construire une maison des associations, de créer des jardins, une place publique et des parkings à l'emplacement d'une friche polluée justifient les atteintes à la propriété.

C.2 : Le coût financier de l'opération est-il supportable ?

L'appréciation sommaire des dépenses est la suivantes :

dépenses	Coût HT
Maîtrise foncière	18 701 €
Études de pollution et coût de la dépollution et de la démolition	1 107 430 €
Travaux d'aménagement des espaces publics	400 000 €
Études et travaux : maison des associations, jardin associatif et parkings	800 000 €
Coût opération logements et parkings privés	2 400 000 €
TOTAL	4 726 131 €

Le commissaire enquêteur, après avoir effectué des vérifications sur différents sites internet, auprès d'une société de terrassement du Douaisis et d'un lotisseur, estime que les coûts présentés par l'EPF ne sont pas excessifs en comparaison a d'autres travaux similaires.

C.3 : Les inconvénients d'ordre social

Les travaux de dépollution vont amener une noria de camions dans les rues de l'Église et de la rue de Monchaux. Les gravas pollués à évacuer sont estimés à 2095 tonnes ce qui correspond à environ 140 camions de 15 tonnes. Cette augmentation de trafic va entraîner une gêne à la circulation pendulaire (horaires de travail, d'écoles..) et éventuellement des vibrations dans les habitations.

Les travaux de dépollution, en particulier le terrassement, ainsi que la construction du lotissement, vont augmenter le volume sonore auquel sont habitués les riverains.

Lorsque le lotissement sera terminé, il y aura une très légère augmentation du flux de la circulation.

Les inconvénients d'ordre social sont minimes.

C4 : Les atteintes à d'autres intérêts publics

Il n'y a aucune atteinte à la santé publique. Le projet nécessite au contraire la dépollution d'une friche agricole.

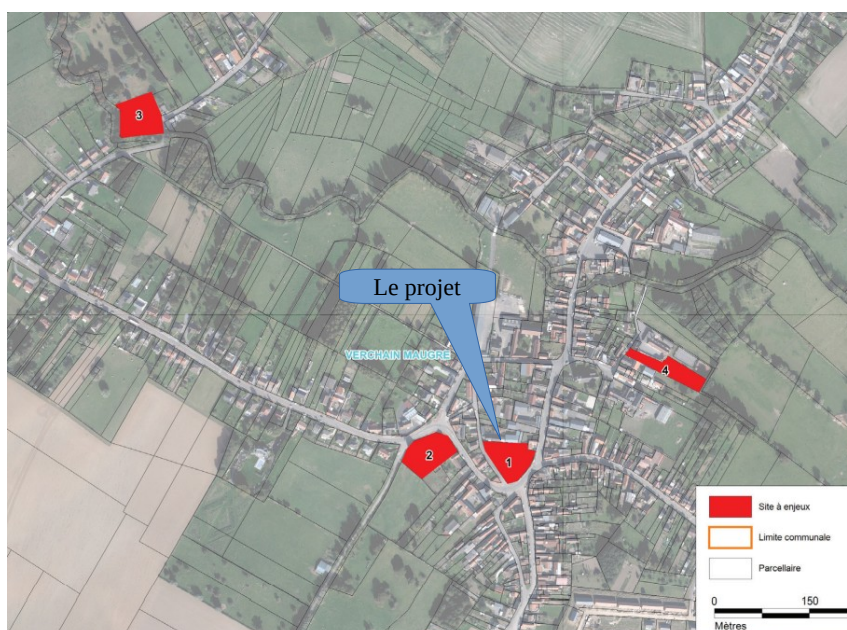
Il n'y a aucune atteinte environnementale.

D : Le choix du terrain

D 1 : est-il judicieux

Le futur lotissement est situé au milieu du village à proximité de l'arrêt d'autobus et des divers commerces et services. Il permettra aux nouveaux résidents de bénéficier de tous ces avantages. De plus, le projet prévoit l'aménagement de jardins publics, de parkings, d'espaces verts et la construction d'une maison des associations. Il permettra de valoriser le cadre de vie dans le centre du village et de développer le lien social entre les habitants.

Quatre sites ont été étudiés par Valenciennes-Métropole



Questionné sur les critères du choix d'aménagement de l'îlot de la ferme Dussart, le pétitionnaire fait la réponse suivante (annexe 22)

« Los de l'étude de redynamisation centres-bourgs en 2016, des critères de sélection des sites qui seront l'objet d'une intervention ont été définis collégalement :

1. La distance du site par rapport à la mairie (plus le site est proche, plus la note sera élevée).
2. La superficie du site (plus la superficie du site est importante, plus la note sera élevée).
3. La nature et l'occupation du site (Plus le site est en friche ou désaffecté, plus la note sera élevée).
4. La valeur patrimoniale du site (plus le site a une valeur patrimoniale, plus le site sera élevée).
5. Le caractère de pollution du site (plus le site présente une contrainte de pollution, plus la note sera élevée).

Des points ont donc été attribués à chaque site et en fonction de ces critères, c'est le site N°1 qui a été retenu à Verchain Maugrè. »

Questionné sur les raisons pour lesquelles les sites 2 et 4 n'ont pas été retenus, le pétitionnaire nous fait la réponse suivante :

« Système de points attribués en fonction des critères ci-dessus. Les sites 2 et 4 étaient des sites occupés lors de l'étude alors que le site 1 (ferme Dussart) était lui en friche. D'autre part le site 4 se trouvait plus loin de la mairie, point de base du calcul de centralité. Il y avait également une problématique liée au PPRI. »

Le choix N°3 ne se situe pas au centre du village et ne présente pas les avantages de l'îlot de la ferme Dussart concernant la proximité des services et la mixité de la population.

D 2 : pouvait-on faire autrement sans avoir recours à l'expropriation

Questionné sur le recours à l'expropriation, le pétitionnaire nous fait la réponse suivante :

« Tel énoncé précédemment, l'étude de requalification des centres-bourgs menée en 2016 doit répondre à un certain nombre de critères préétablis.

Sur la commune de Verchain-Maugrè, plusieurs sites ont été évalués par Valenciennes Métropole et le site de la ferme Dussart a été retenu car il cumulait le plus de points avec le moins de contraintes pour les propriétaires. En effet le site est en friche, inoccupé et dans un état d'abandon total.

Dans le centre-ville de la commune, il n'existe aucun foncier équivalent.

Sans accord sur le prix avec les propriétaires, nous sommes dans l'obligation de procéder à l'expropriation. Cependant il est opportun de souligner que l'Agglomération a fait le choix de restreindre le périmètre aux biens inoccupés pour ne pas atteindre le droit de propriété des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs ».

Remarques du commissaire enquêteur

Sur les quatre sites étudiés par Valenciennes Métropole, seule l'îlot de la ferme Dussart est en friche.

L'étude du plan local d'urbanisme effectuée par le commissaire enquêteur ne montre pas d'autre endroit pouvant recevoir le projet.

La commune de Verchain-Maugrè et Valenciennes Métropole ne possèdent pas de biens fonciers pouvant éviter l'expropriation.

Le choix du terrain est donc judicieux.

E : Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme et supra-communaux (rubrique 1.4.1.3 du présent rapport)

5 . 3 : Composition du dossier

La composition du dossier est prévue par l'article R112-5 du code de l'expropriation.

Les documents mis à la disposition du public sont :

- la délibération de Valenciennes Métropole sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

- un extrait du procès-verbal des délibérations du bureau communautaire en date du 21 mars 2022,
- une notice explicative,
- un plan de situation,
- un plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses,
- l'avis des domaines sur la valeur vénale du terrain.

5 . 4 : Concertation préalable

L'article L.300-2 du Code de l'urbanisme stipule : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement.

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation qui ne prévoit pas de concertation préalable.

Plusieurs réunions de concertation ont eu lieu avec la population. Les revendications des riverains ont été satisfaites. Elles résidaient principalement dans le périmètre du projet.

5 . 5 : Le volet environnemental

Le site retenu par le projet a fait l'objet de remblais pollués par de l'amiante. 71 sondages d'une profondeur maximale d'un mètre ont été effectués par l'entreprise RENARD avec une pelle mécanique. Il a été découvert la présence de matériaux amiantés. Ceux-ci se trouvaient soit à même le sol, soit mélangés à des gravas. (Annexe 7)

Les gravas à dépolluer représentent un poids de 2 085 tonnes (139 camions de 15 T) auxquels il faut ajouter les déchets amiantés tels que des plaques ondulées en fibrociment, des tuyaux et des morceaux de tuiles. La dépollution du site s'élève à la somme de 1 328 916 € TTC.

5 . 6 : Avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement

L'autorité environnementale a été saisie du dossier le 04 août 2022. Aucune réponse n'a été portée à la connaissance de Valenciennes Métropole.

6° DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6 . 1 : Fréquentation des permanences

La contribution publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral.

Le public a été accueilli : le mercredi 1^{er} mars 2023 de 14h00 à 17h00, le mardi 14 mars 2023 de 10h00 à 12h00 et le jeudi 16 mars 2023 du 14h00 à 17h00.

Le commissaire enquêteur a reçu neuf personnes lors de ces trois permanences.

Les visiteurs, pour la majeure partie, sont venus se renseigner sur le projet de maison des associations et sur la construction des logements sociaux. Des riverains ont toutefois consigné des observations écrites sur le registre.

Aucune personne n'est opposée au projet et aucune contre proposition n'a été déposée. L'une des propriétaires de la parcelle héritée, objet du projet, conteste le montant de la dépollution.

6 . 2 Analyse des observations

On peut regrouper les personnes qui se sont exprimées en quatre catégories :

- les personnes favorables au projet,
- les personnes n'habitant pas dans la zone de construction et qui désiraient des renseignements sur le projet,
- les personnes habitants dans la zone de construction, inquiètes à propos des nuisances que pourraient occasionner les travaux et le projet en lui-même.
- Une des propriétaires de la parcelle objet du projet conteste le montant de la dépollution.

6 . 3 : Compte-rendu des observations

Afin d'éviter une redondance, le commissaire enquêteur a regroupé les questions posées par les riverains.

1° le projet prévoit le stationnement des véhicules en créneau dans la rue Neuve. Est-il prévu de modifier ou de supprimer ce stationnement ?

Réponse du pétitionnaire

L'aménagement de la rue prévoit une rue en sens unique avec du stationnement unilatéral et prendra en compte les accès aux garages.

Remarques du commissaire enquêteur

Le stationnement rue Neuve serait plus efficient s'il se faisait sur la partie gauche de la chaussée. Il faciliterait l'accès aux garages des riverains.

2° La rue Neuve d'une largeur de 6,80m permet le stationnement en créneau des véhicules. Cette largeur va être diminuée et gêner l'accès au garage d'un riverain. Est-il prévu un aménagement afin de faciliter l'accès aux entrées de garages ?

Réponse du pétitionnaire

Les plans présentés sont issus de l'étude pré-opérationnelle avec des principes d'aménagements qui seront adaptés plus finement par la suite de l'étude de maîtrise d'œuvre. Les accès aux garages se trouvant rue Neuve seront bien sûr pris en compte dans les futurs aménagements.

3° La maison des associations va entraîner un surplus de stationnement de véhicules autour du projet.

1. Est-il prévu la création de places de stationnement à proximité du projet ?
2. La place publique faisant partie du projet va-t-elle servir uniquement au stationnement des usagers de la maison des associations ?

Réponse du pétitionnaire

1. Des places de stationnements privés, dédiés aux usagers de la maison des associations, seront prévues telles que représentées sur le plan de masse.
2. Non ce n'est pas prévu. La place sera un espace public ouvert, avec une placette et un jardin (dont la vocation reste à confirmer). Il n'y aura à priori pas de stationnement prévu sur cette place.

4° La maison des associations va-t-elle être utilisée pour l'organisation de festivités bruyantes telles que réceptions, mariages, anniversaires.... ?

En cas de réponse positive, quelles sont les mesures prises pour limiter le bruit diurne et nocturne ?

Réponse du pétitionnaire

La maison des associations a pour vocation à accueillir uniquement les associations pour leurs activités et assemblées générales. Ponctuellement, elle pourrait être le lieu de réception après enterrements.

5° Le nombre de places de stationnement correspond au nombre de logements alors qu'à la campagne il y a deux véhicules par foyer. Est-il prévu la réalisation de parkings supplémentaires pour les résidents du lotissement?

Réponse du pétitionnaire

Dans le PLUi, il est demandé à ce qu'une place de stationnement soit prévue par logement créé. La rue Neuve accueillera quelques places de stationnement également.

Remarques du commissaire enquêteur

La création d'une seule place de stationnement par habitation est insuffisante pour les occupants de logements collectifs au sein d'une commune rurale. En l'absence d'augmentation de la fréquence des transports urbains et de la création de parkings, la municipalité sera confrontée à des problèmes de stationnements.

6° La liaison douce et le jardin associatif ne vont-ils pas créer des nuisances sonores diurnes et nocturnes ?

Réponse du pétitionnaire

La liaison douce aura un accès privé uniquement à destination des locataires de la résidence. Le jardin associatif ne sera ouvert qu'aux horaires d'ouverture de la maison des associations, sauf exceptions, cela sera en journée. Le jardin associatif n'a pas vocation à accueillir de manifestations ou événements entraînant des nuisances sonores.

Observations de Mme MARCHAND DUSSART Simone, propriétaire en indivision de la parcelle sur laquelle se trouve le projet.

- Notre famille ne s'est jamais opposée aux projets de la Mairie.

- Nous ne sommes pas d'accord sur l'évaluation du terrain par les domaines à 150.000€. En effet, nous avons fait une proposition à 300.000€ selon l'avis de valeur ci-joint.

Mme MARCHAND nous remet deux évaluations (annexe 19).

- la première de Maître PANTOU et CARRION notaires à Valenciennes en date du 19 septembre 2018 pour un montant d'environ 200.000€ après déduction de 80.000€ de frais divers.

- La deuxième de Maître TRAISNEL notaire à Le Quesnois qui estime le terrain d'une superficie de 33a 24 ca entre 90 et 100€ le m².

Remarques du commissaire enquêteur

Les vérifications sur différents sites internet déterminent le prix de vente d'un terrain nu variant de 52 à 112^e le m² soit entre 172 848 et 372 288€

La décision de préemption 2022/011 du 21 avril 2022 de l'EPF (annexe 18) mentionne l'avis de la direction immobilière de l'État portant la valeur du bien à 140.000€ hors taxes, hors frais annexes et hors coût de dépollution.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur la valeur du bien.

- Nous contestons les devis de dépollution présentés, notamment celui d'ADMO d'un montant de 1.328.916€ TTC alors que j'ai moi-même fait établir un devis de la société LORBAN de 89.000€. Devis joint (Annexe 19).

Remarques du commissaire enquêteurs

Le devis de la société ADMO actualisé au 15 avril 2022 se monte à la somme de 1.328.916 TTC. (Annexe 8).

Cette estimation a été établie suite aux sondages effectués sur 71 points différents du projet et pour certains réalisés à une profondeur variant de 0,50 à 1m (Annexe 7).

Le devis de la société LORBAN TP de La Longueville 59, en date du 04 avril 2022 s'élève à 88.662€ TTC (annexe 19).

Le commissaire enquêteur remarque une grande différence sur le volume/tonnage de la dépollution. Cette différence pourrait éventuellement s'expliquer par une dépollution en profondeur (1m par la société ADMO) et superficielle par la société LORBAN.

Le commissaire enquêteur n'est pas en mesure d'estimer le volume de terre à dépolluer. Les vérifications effectuées sur différents sites internet déterminent que le prix de la tonne de terre à dépolluer mentionné par la société ADMO n'est pas excessif.

Dans le cadre de la procédure de préemption un juge de l'expropriation a été saisi afin de déterminer la valeur du terrain. Ce magistrat a ordonné une expertise afin de déterminer le coût de la dépollution. Cet expert rendra son rapport en juillet 2023.

Le commissaire enquêteur prend acte que c'est la différence de l'estimation du coût de la dépollution qui a entraîné la présente procédure.

- Nous avons le sentiment dans ce dossier d'être spolié par l'EPF qui nous a fait au départ une proposition à 1€ alors que nous aurions pu négocier à 200.000€ en tenant compte du coût de la dépollution.

Actuellement une procédure d'expropriation est en cours car nous contestons l'expropriation à 1€.

Un expert a été nommé par la juge de expropriation et doit évaluer le coût de la dépollution incessamment sous peu ainsi que sa valeur.

Remarques du commissaire enquêteur

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation a prévu que : « l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie... ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier... ».

De sorte que deux enquêtes sont nécessaires :

- *la première a pour objet de déterminer si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers,*

- *la seconde, l'enquête parcellaire, concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers.*

A ce stade de l'enquête publique, aucune décision, positive ou négative, d'expropriation n'a été prise par l'autorité préfectorale.

Un juge de l'expropriation a été saisi dans le cadre d'une négociation lors d'une procédure de préemption indifféremment de la déclaration d'utilité publique.

6 . 4 : P.V de synthèse et mémoire en réponses

Conformément à la réglementation en vigueur, le PV de synthèse a été réalisé par le commissaire enquêteur le 17 mars 2023 après la clôture du créneau de réception du public.

Il a été remis au pétitionnaire le 23 mars 2023, à l'issue d'une réunion.

Les observations du public et les questions du commissaire enquêteur ne nécessitent pas l'établissement d'un mémoire en réponse formel de Valenciennes Métropole. Cette décision a été prise en accord entre Mme Amandine WIECZAREK chargée d'affaires foncières et immobilières à Valenciennes Métropole et le commissaire enquêteur qui ont signé ensemble le P.V de synthèse-mémoire en réponse. Ce procès-verbal fait l'objet de l'annexe N° 20.

6 . 5 : Conclusions des observations

Toutes les personnes rencontrées par le commissaire enquêteur sont favorables au projet. Quelques riverains font état de leurs inquiétudes sur le stationnement au centre du village et des nuisances que le projet va occasionner.

Une propriétaire en indivision de la parcelle objet du projet remet en cause le coût de la dépollution

De l'avis du Commissaire Enquêteur, le projet n'a pas mobilisé l'opinion publique pour les raisons suivantes :

- le projet est connu de la population,
- quatre personnes héritières en indivision sont concernées par le projet d'expropriation,
- les riverains sont favorables au projet de lotissement et à l'a disparition d'une friche polluée.

L 'ENQUÊTE PARCELLAIRE

7 : LA SPECIFICITE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire a pour objet :

- la détermination des parcelles à exproprier et la vérification que celles-ci correspondent à l'emprise foncière du projet,
- la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers).

Prononcée par ordonnance judiciaire, l'expropriation des biens immobiliers est précédée d'une phase administrative que clôturent successivement ou simultanément deux actes :

- la déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral),
- la déclaration de cessibilité (arrêté préfectoral), qui désigne les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'objet de la D.U.P. Ce dernier acte est précédé d'une enquête parcellaire.

Le Commissaire Enquêteur doit s'assurer que l'emprise indiquée dans le dossier parcellaire est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure D.U.P. et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

L'enquête parcellaire revêt un caractère contradictoire au sens où les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier dans la mairie de la commune concernée par le projet.

Ils sont autorisés, s'ils le souhaitent, à discuter de la localisation et de l'étendue de l'emprise. Leur intervention éventuelle doit obligatoirement se faire par écrit, contrairement aux observations relatives à la Déclaration d'Utilité Publique qui peuvent être présentées oralement au commissaire enquêteur.

7 . 1 : Cadre juridique

Cette enquête s'inscrit dans le cadre des textes suivants :

- articles L 423 et suivants du code de l'expropriation,
- articles R 131-1 à R 131-14 du code de l'expropriation,
- décret N° 55-1350 du 14 octobre 1955 portant réforme de la publicité foncière,
- textes mentionnés dans la rubrique 5.1 de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

7 . 2 : Composition du dossier

Le dossier présenté au public est conforme à la réglementation en vigueur, il se compose :

- d'une note de présentation commune avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- d'un plan parcellaire,
- d'un état parcellaire,
- d'un registre d'enquête parcellaire.

7 . 3 : Information aux propriétaires

L'expropriant doit notifier individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception, un avis de dépôt de dossier en mairie avant l'ouverture de l'enquête. Les destinataires sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, ou de renseigner si possible l'expropriant sur l'identité du propriétaire réel.

Des personnes autres que les propriétaires peuvent avoir droit à une indemnité, et leur demande peut intervenir à l'ouverture de la procédure de D.U.P., par le biais du propriétaire. En effet, en application du code de l'expropriation, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus de faire connaître à l'expropriant ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Quatre propriétaires privés sont concernés par l'enquête. Ils ont été informés de la procédure par lettre recommandée avec accusé de réception. Ils ont retourné au service demandeur le questionnaire et la déclaration relative aux propriétaires expropriés. (annexes 14 à 17).

La notification a été faite conformément à la réglementation en vigueur et dans les délais impartis par le code de l'expropriation.

7 . 4 : Le parcellaire.

Le commissaire enquêteur n'ayant pas trouvé la signature d'un géomètre expert sur le plan parcellaire a sollicité le pétitionnaire et l'EPF, lors de la réunion de présentation du dossier et du procès-verbal de synthèse, de faire le valider par un expert. A la clôture du présent rapport aucun géomètre expert n'a validé le parcellaire.

Les murs clôturant la parcelle 1944 laissent supposer l'exactitude du plan cadastral. En l'absence de délimitation contradictoire entre les propriétaires de la dite parcelle et les riverains, le commissaire enquêteur recommande la validation du parcellaire par un géomètre expert.

7 . 4 . 1 : État du parcellaire

Toutes les parcelles se trouvent sur la commune de Verchain-Maugrè.

N° de la parcelle	Lieu-dit	Superficie	Superficie à acquérir	Propriétaires
A1944	Rue de l'Église	3324 m2	3324 m2	M. DUSSART Jean-Michel dt 639 rue du Sarloton à GOMMEGNIES 59
A1944	Rue de l'Église	3324 m2	3324 m2	M. DUSSART Daniel du 83 route de Valenciennes à HASPRES 59
A1944	Rue de l'Église	3324 m2	3324 m2	Mme DULIEU née DUSSART Maryvonne dt 25 avenue des Alpilles à CHERLEVAL 13
A1944	Rue de l'Église	3324 m2	3324 m2	Mme MARCHAND, née DUSSART Simone dt 27 route de Valenciennes à ORSINVAL 59
A 1572	Rue de l'Église	240 m2	240 m2	EPF 594 Avenue Willy Brand à EURALILLE 59
A357	Rue de l'Église	71 m2	71 m2	EPF 594 Avenue Willy Brand à EURALILLE 59

Vue du projet de lotissement



Le commissaire enquêteur estime que la parcelle à exproprier correspond au projet de lotissement.

7 . 7 : Analyse des observations

Une seule personne sur les quatre propriétaires s'est présentée dans le cadre de cette enquête parcellaire. Elle ne conteste pas le parcellaire et ne propose pas de modification du tracé de la zone à exproprier.

7 . 8 : Observations du public

Mme MARCHAND DUSSART Simone, propriétaire en indivision pour 1/4 parle aussi pour ses frères et sœur.

« Nous avons reçu de l'EPF avis d'ouverture d'enquête publique avec arrêté préfectoral. »

« Le N° cadastral est exact et correspond à notre propriété regroupant plusieurs parcelles (jardin, cour, hangar, garage) en 2011, la superficie est conforme à l'acte de propriété de mon grand père ».

Remarques du commissaire enquêteur

En 2011, les parcelles portant les N° (351), 352, 353 et 354 ont été regroupées pour former la parcelle N°1944, objet de la présente enquête (Annexe 19).

Mme Marchand ne remet pas en cause le périmètre du projet dont le plan cadastral n'a pas été validé par un géomètre expert.

7 . 9 : Le P.V de synthèse et le mémoire en réponse

Conformément à la réglementation en vigueur, le PV de synthèse a été réalisé par le commissaire enquêteur le 17 mars 2023 après la clôture du créneau de réception du public.

Il a été remis au pétitionnaire le 23 mars 2023, à l'issue d'une réunion.

Les observations du public et les questions du commissaire enquêteur ne nécessitent pas l'établissement d'un mémoire en réponse formel de Valenciennes Métropole. Cette décision a été prise en accord entre Mme Amandine WIECZAREK chargée d'affaires foncières et immobilières à Valenciennes Métropole et le commissaire enquêteur qui ont signé ensemble le P.V de synthèse-mémoire en réponse. Ce procès-verbal fait l'objet de l'annexe N° 21.

7 . 10 : Conclusion du rapport parcellaire

Le registre d'enquête a été clôturé par M. le Maire de la commune de Verchain-Maugrè, Tous les propriétaires ont été informés par lettre recommandée avec accusé de réception de l'ouverture de l'enquête publique dans les délais prescrits par la réglementation en vigueur.

Les propriétaires ont été invités à prendre connaissance du dossier, à discuter de la localisation et de l'emprise du projet.

Le registre d'enquête parcellaire était à la disposition du public tout le temps de l'enquête publique.

CONCLUSION DU RAPPORT

8 : CONCLUSION

8 . 1 : Conclusion du rapport

Cette enquête s'est déroulée normalement. Les dossiers mis à la disposition du public étaient conformes à la réglementation.

Les éléments de connaissance supplémentaire demandés m'ont été remis.

Les étapes de l'enquête se sont déroulées conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

Tout au long de l'enquête et au cours des diverses réunions avec M. le Maire de VERCHAIN-MAUGRE, Mme WIECZAREK de Valenciennes Métropole et M. BRUYERE de l'EPF Nord - Pas-de-Calais, tous les points de questionnement relevés lors de mes analyses du dossier ont reçu des réponses.

Les conditions d'accueil et les moyens mis à ma disposition ont été très satisfaisant :

- affichage bien visible de l'avis d'enquête en Mairie, sur le site objet de l'enquête, sur le site internet de la Mairie de Verchain-Maugrè, sur celui de la Préfecture du Nord et de Valenciennes-Métropole,
- salle spacieuse pour recevoir le public,
- accès aux dossiers pour les personnes à mobilité réduite,

- personnel à l'accueil pour renseigner les visiteurs et mettre à leur disposition les dossiers .

La version papier des dossiers a été mis à la disposition du public à la Mairie de Verchain-Maugrè dès le 1^{er} mars 2023.

Aucune difficulté concernant la mise à disposition des dossiers au public n'a été porté à ma connaissance.

Les dossiers ont été mis à la disposition du public sur le site internet de la Préfecture du Nord le 07 février 2023 .

Une difficulté a été signalée pour l'utilisation du site internet de la Préfecture du Nord. Le cheminement mentionné, sur l'avis d'enquête, était compliqué pour les néophytes. Néanmoins les coordonnées téléphoniques du pétitionnaire, mentionnées sur les avis, pouvaient permettre l'obtention des réponses aux questions posées.

8 . 2 : La remise du rapport et des avis

L'enquête s'est terminée le 16 mars 2023, les dossiers mis à la dispositions du public et les registres ont été récupérés par le commissaire enquêteur.

Le présent rapport d'enquêtes (préalable à la D.U.P. et parcellaire) accompagné des conclusions motivées et des avis du commissaire enquêteur, les dossiers mis à la disposition du public, les registres d'enquêtes, une version numérique du rapport et des avis sont remis à la Sous-préfecture de Valenciennes le 13 avril 2023

Un exemplaire du rapport, des conclusions motivées et des avis sont adressés par voie électronique à M. le Président de la Cour d'Appel Administrative de Lille le 13 avril 2023.

8 . 3 : Les annexes

1	Désignation du commissaire enquêteur.
2	Arrêté préfectoral du 02 février 2023.
3	Copie de l'avis d'enquête publique.
4	Procès-verbal de constatations de l'affichage de l'avis d'enquête.
5	Procès-verbal de constatations sur internet.
6	Plan des sondages de la parcelle 1944.
7	Rapport des sondages de la parcelle 1944 en date du 14/8/2018.
8	Estimation des travaux de désamiantage en date du 15/04/2022.
9	Procès-verbal d'audition d'une riveraine.
10	Procès-verbal de constatations dans la rue Neuve à Verchain-Maugrè.
11	Études du centre bourg de Verchain-Maugrè.
12	Questions posées au pétitionnaire.
13	Consultation des PPA.
14	Courrier adressé à M. DUSSART Jean-Michel et les réponses.
15	Courrier adressé à Mme MARCHAND Simone et les réponses.
16	Courrier adressé à M. DUSSART Daniel et les réponses.

17	Courrier adressé à Mme DULIEU Maryvonne et les réponses.
18	Décision de préemption de l'EPF en date du 21 avril 2022.
19	Documents remis au commissaire enquêteur lors des permanences.
20	Procès-verbal de synthèse de l'enquête DUP.
21	Procès-verbal de synthèse de l'enquête parcellaire.
22	Réponses du pétitionnaire aux questions posées par le commissaire enquêteur.
23	Parution de l'avis d'enquête dans la presse locale
24	Certificat d'affichage de la Mairie de Verchain-Maugrè.
25	Déroulement de l'enquête

Fait et clos à Râches
le 07 avril 2023

Gérard KAWECKI
Commissaire Enquêteur

original signé

