

Département du Nord  
↪  
Arrondissement de VALENCIENNES  
↪  
Commune de VALENCIENNES  
↪

Dossier n° E22000131/59

Enquête Publique du 27 février 2023 au 14 mars 2023

**ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE  
CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PORTANT SUR LE PROJET  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NPNRU  
BLEUSE BORNE – FAUBOURG DE LILLE, PETIT CORON  
MIROUX » À VALENCIENNES**



**CONCLUSIONS du Commissaire Enquêteur sur  
l'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

## SOMMAIRE

Identification du demandeur	p 3
Éléments relatifs à la procédure	p 3
Nature et caractéristiques du projet	p 3
Notification aux propriétaires présumés	p 5
Les remarques formulées sur l'identité des propriétaires	p 5
<u>L'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages</u>	
Analyse du projet	p 6
Analyse des observations recueillies	p 6
L'emprise des ouvrages	p 6
Avis du commissaire enquêteur	p 7

## **I – IDENTIFICATION DU DEMANDEUR**

La décision d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été prise le 15 juin 2021 par le bureau de la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole. Cette délibération désigne comme bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole et/ou l'Établissement Public Foncier des Hauts de France.

La présente enquête publique vise à permettre l'acquisition par l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-France de parcelles situées dans le périmètre de renouvellement urbain.

## **II – ELEMENTS RELATIFS A LA PROCEDURE**

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

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

La notification aux propriétaires a été effectuée par Madame la Directrice Générale de l'EPF par lettre recommandée avec avis de réception quinze jours avant le début de l'enquête publique.

L'objectif de l'enquête était de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet de rénovation urbaine et d'identifier exactement leurs propriétaires. Celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions en tous points conformément à l'arrêté préfectoral l'organisant.

## **III – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

Le projet de renouvellement urbain portant sur le « Petit Coron Miroux » consiste en la démolition de l'ensemble des constructions présentes sur les 46 parcelles composant cet îlot. L'aménagement envisagé consiste en la construction de 6 (au plus 10) logements sociaux (vraisemblablement en accession à la propriété) de part et d'autre d'une allée piétonne privative large de 6 à 8 mètres qualifiée de « courée contemporaine » pouvant accueillir des plantations, carrés potagers, mobilier urbain... Les logements comporteront trois niveaux (R+1 et attiques) et correspondront aux réglementations thermiques et les matériaux renouvelables devront être privilégiés. Le stationnement aérien des véhicules est prévu à l'entrée de la courée.

La communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole assure la direction du projet. Établissement Public Foncier des Hauts-de-France (EPF) assure la maîtrise foncière et la requalification préalable dans le cadre d'une convention tripartite. L'association SOLIHA réalise, pour le compte de Valenciennes Métropole une mission d'accompagnement des ménages dans le cadre du relogement. L'EPF a d'ores et déjà acquis plusieurs immeubles composant le « petit coron Miroux » la présente enquête porte sur l'acquisition de 29 parcelles bâties et non bâties totalisant 1 175 m<sup>2</sup> sur les 1 741 m<sup>2</sup> de l'îlot. Dix groupes de propriétaires différents sont concernés.

On peut identifier les dix ensembles fonciers suivants :

1. Parcelles bâties AN 9, 159 et 162 totalisant 37 m<sup>2</sup> comportant une maison murée et des dépendances dont le propriétaire est Mme Bétina BARANOWSKI demeurant à Préseau. L'état parcellaire comporte une erreur sur la contenance des parcelles AN 159 et 162, il faut lire que leur contenance est respectivement de 6 et 1 ca (et non 6 et 1 a), identique à la contenance à exproprier.
2. Parcelle AN 158 est une voirie et la copropriété des riverains (ensembles fonciers numérotés 1, 3, 4, 6 et 7 dans la présente liste)
3. Parcelles bâties et non bâties AN 160, 164, 180 et 182 pour une contenance totale de 47 m<sup>2</sup> comportant une maison en rénovation avec garage et dépendances. L'occupant est le propriétaire, M. Yves VRAND.
4. Parcelle AN 181 d'une superficie de 31 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire serait la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré du Hainaut mais le Directeur des



Finances publiques précise qu'il s'agirait d'un passage ou garage situé sous une partie de l'immeuble de M. VRAND. Les parcelles AN 181 et 182 sont contiguës et présentent une unité visuelle ainsi que le montre la photo ci-contre.

5. Parcelle AN 37 bâtie d'une superficie de 137 m<sup>2</sup> achetée en 2012 par M. et Mme BENCHETOOYA. Cet immeuble n'est pas situé dans l'impasse mais rue Josquin Desprez. Il ne figurait pas dans l'étude faite par le Cabinet Urbanis Aménagement. Il jouxte un immeuble déjà acquis par l'EPF dans la perspective d'être démoli.
6. Parcelles bâties AN 12, 167 et non bâtie AN 183 totalisant 96 m<sup>2</sup> comportant une maison en location, une ancienne dépendance et un terrain. Le propriétaire, Robert SPINAZZE est décédé.
7. Parcelles bâties AN 13, 166 et non bâtie AN 169 d'une superficie totale de 111 m<sup>2</sup> comportant une maison, une ancienne dépendance et un terrain. La propriétaire est décédée et la succession en cours.
8. Parcelles bâties AN 16, 174 et non bâtie AN 172 d'une superficie totale de 107 m<sup>2</sup> comportant une maison, des anciens locaux d'aisance et un terrain. Le propriétaire est l'association PAC-LOGT Hainaut Cambrasis.

9. Parcelle non bâtie AN 155 de 11 m<sup>2</sup> copropriété des riverains (ensemble foncier numéroté 8 et immeubles déjà acquis par l'EPF)
10. Parcelles AN 19, 20, 21, 22, 149, 150, 176, 178 et 179 d'une superficie totale de 438 m<sup>2</sup> comportant quatre maisons et une dépendance. Le propriétaire est M. Abderrahman AIT BERKA demeurant à Condé sur Escaut. Le tableau des références cadastrales indique que les parcelles AN 21, 22, 149 et 150 sont non bâties alors que ces parcelles servent d'assise à des maisons selon l'avis du service des domaines.

► *La nature des parcelles comporte des erreurs qui devront être prises en compte.*

#### **IV – LA NOTIFICATION AUX PROPRIÉTAIRES PRÉSUMÉS**

La notification aux propriétaires présumés a été effectuée par l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-France. Le tableau faisant le point de la réception des recommandés est joint en annexe au rapport d'enquête. Il ressort de ce tableau que le courrier adressé en recommandé a été réceptionné ou la notification en a été faite aux héritiers, tutelle, notaires. Un affichage en mairie a été effectué pour les ensembles immobiliers cités ci-dessus sous les numéros 6 et 7. A noter que deux terrains cadastrés AN 155 et 158 constituent une copropriété entre plusieurs propriétaires concernés par la procédure de déclaration d'utilité publique.

► *La notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire aux propriétaires des immeubles à exproprier a été valablement faite.*

#### **V – LES REMARQUES FORMULÉES SUR L'IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Au cours de l'enquête publique aucune remarque n'a été formulée sur l'identité des propriétaires ou sur les droits attachés aux propriétés concernées par la procédure. Cependant, la parcelle AN 181, propriété de la SA d'HLM du Hainaut d'après les matrices cadastrales, forme un ensemble construit avec la parcelle voisine AN 182, appartenant à Monsieur VRAND.

► *Les droits de propriété afférents à la parcelle AN 181 devront être clarifiés.*

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'EMPRISE DES OUVRAGES

### I – ANALYSE DU PROJET

La procédure d'expropriation a pour objet de permettre la mise en œuvre du renouvellement urbain du Petit Coron Miroux à Valenciennes. L'enquête parcellaire s'est déroulée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur ce projet de renouvellement urbain. Il convient ici d'examiner si tous les immeubles visés par la procédure d'expropriation sont nécessaires et suffisants au renouvellement urbain envisagé.

### II - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Il n'y a eu aucune remarque au cours de l'enquête publique.

### III - L'EMPRISE DES OUVRAGES

Toutes les parcelles sont à acquérir dans leur intégralité.

Le projet d'aménagement

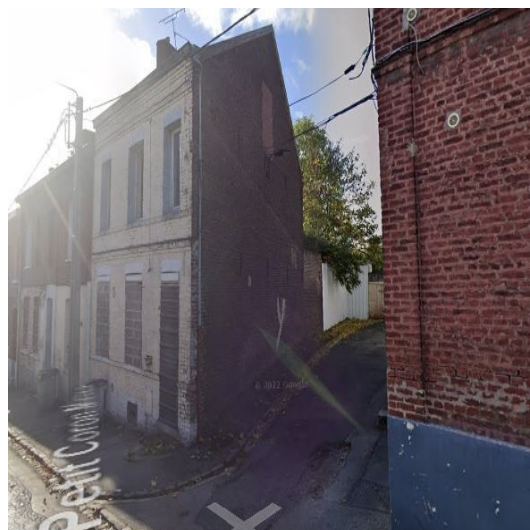


Le plan parcellaire



On remarque en bleu, à gauche, les projets de constructions, avec l'allée piétonne au centre, d'une largeur de 6 à 8 mètres et les stationnements correspondant au nombre de logements, à l'entrée de la courée en haut de l'image. Le nombre de maisons n'est pas déterminé à ce stade et pourrait être plus élevé.

A droite, les parcelles déjà acquises par la commune ou l'EPF sont en marron ou en rouge, celles qui font l'objet de la présente enquête en vue de leur expropriation sont en bleu. L'acquisition de l'ensemble des parcelles composant le « petit coron Miroux » apparaît nécessaire à la faisabilité du projet.



Pour ce qui concerne l'immeuble en dehors de ce coron puisque sis 21 rue Josquin Desprez (AN 37), photo ci-dessus (à gauche). On remarque qu'il est mitoyen d'une maison murée (au centre) propriété de la collectivité à l'entrée du coron (à droite). Sa démolition est nécessaire pour l'édification d'une maison à l'entrée de la résidence, dans le prolongement des autres, tout en permettant l'aménagement d'une allée piétonne suffisamment large.

#### **IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le commissaire enquêteur émet donc un avis **FAVORABLE** sur l'emprise foncière du projet de renouvellement urbain présenté

**Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 12 avril 2023**

**Le commissaire enquêteur,**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Stéphane Devoucoux'.

**Stéphane DEVOUCOUX**