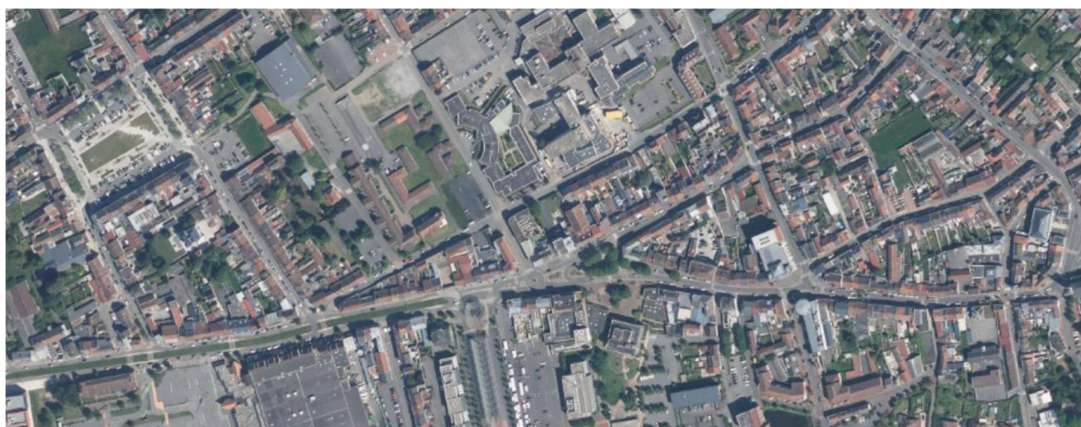




**Opération de Restauration Immobilière d'immeubles
Quartier Denain Centre**

ENQUETE PUBLIQUE	TRIBUNAL ADMINISTRATIF : Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 2 décembre 2022 PREFET DU NORD : Arrêté préfectoral du 13 février 2023
Objet :	Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de Denain et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation du projet.
Demandeur :	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
Siège de l'enquête :	Mairie de DENAIN
Commissaire enquêteur :	Hervé MAILLARD



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DU PROJET	
1.1 <u>Cadre général</u>	4
1.2 <u>Objet de l'enquête</u>	4
1.3 <u>Caractéristiques générales du projet soumis à enquête</u>	4
1.3.1 Contexte	4
1.3.2 Nature et caractéristiques du projet	5
1.3.3 Compatibilité avec les documents d'urbanisme	6
1.3.4 Objectifs recherchés	6
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1 <u>Désignation du CE</u>	6
2.2 <u>Organisation préalable de l'enquête</u>	6
2.3 <u>Visite des lieux</u>	7
2.4 <u>Arrêté d'ouverture d'enquête</u>	7
2.5 <u>Dossier d'enquête</u>	7
2.6 <u>Information du public</u>	8
2.7 <u>L'enquête publique</u>	8
2.7.1 Ouverture de l'enquête	8
2.7.2 Permanences	9
2.7.3 Climat de l'enquête	9
2.7.4 Clôture de l'enquête et modalités de récupération des registres	9
2.7.5 Rapport du registre dématérialisé	9
3 L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	9
3.1 <u>Le cadre juridique</u>	9
3.2 <u>Composition du dossier</u>	10
3.3 <u>Concertation préalable</u>	10
3.4 <u>Contributions du public</u>	11
3.5 <u>Procès-verbal de synthèse</u>	11
3.6 <u>Mémoire en réponse</u>	12
4 L'ENQUETE PARCELLAIRE	13
4.1 <u>Le cadre juridique</u>	13
4.2 <u>Composition du dossier</u>	13
4.3 <u>Concertation préalable</u>	13
4.4 <u>La notification aux propriétaires</u>	13
4.5 <u>Contributions du public</u>	14
5 CONCLUSIONS DU RAPPORT	14
6 ANNEXES	14
Annexe 1 : Publications dans la presse	
Annexe 2 : Photo de l'affichage sur le site et certificat d'affichage	
Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse	
Annexe 4 : Mémoire en réponse	

LEXIQUE

Abréviation	Définition
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CAPH	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
CE	Commissaire Enquêteur
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OPAH-RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain
ORI	Opération de Restauration Immobilière
PLU	Plan Local d'Urbanisme
QPV	Quartier Prioritaire de la politique de la Ville
TA	Tribunal Administratif

1 PRESENTATION DU PROJET.

1.1 Cadre général

En raison de ses besoins, la ville de Denain a été identifiée comme quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

La ville a été retenue au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce dispositif vise à transformer en profondeur les QPV en favorisant la mixité sociale, le développement économique et l'attractivité résidentielle.

Entre la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH), la Ville de Denain, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et ses partenaires, un protocole de préfiguration du NPNRU a été conventionné en 2017.

Le projet NPNRU a pour objectif de rendre attractif le centre-ville en traitant les îlots d'habitat dégradés et en intervenant sur l'espace public avec la création d'une place autour de la mairie, le réaménagement de la rue de Villars et la transformation de l'entrée Est.

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 relatives à un projet de l'Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Denain.

Le projet porte sur 15 immeubles qui nécessitent une rénovation complète portant sur leur aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment ainsi que sur leur aménagement intérieur et le confort des logements.

1.3 Caractéristiques générales du projet soumis à enquête.

1.3.1 Contexte

Dans le cadre du schéma d'aménagement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain « Denain Centre », une orientation porte spécifiquement sur l'habitat et notamment les interventions sur les quartiers les plus dégradés dont « Denain Centre ».

La CAPH et la ville de Denain ont ainsi mis en œuvre une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain). Cette opération vise la réalisation de travaux d'amélioration des logements soit de manière incitative soit de manière coercitive en contraignant les propriétaires d'immeubles stratégiques à s'engager dans des projets de rénovation.

Pour traiter les immeubles dégradés et en situation de blocage, une procédure d'ORI (Opération de Restauration Immobilière) a été engagée par la CAPH. Une première étude avait fait ressortir une cinquantaine d'adresses nécessitant un traitement plus coercitif, les dispositifs incitatifs s'étant révélés inopérants.

1.3.2 Nature et caractéristiques du projet.

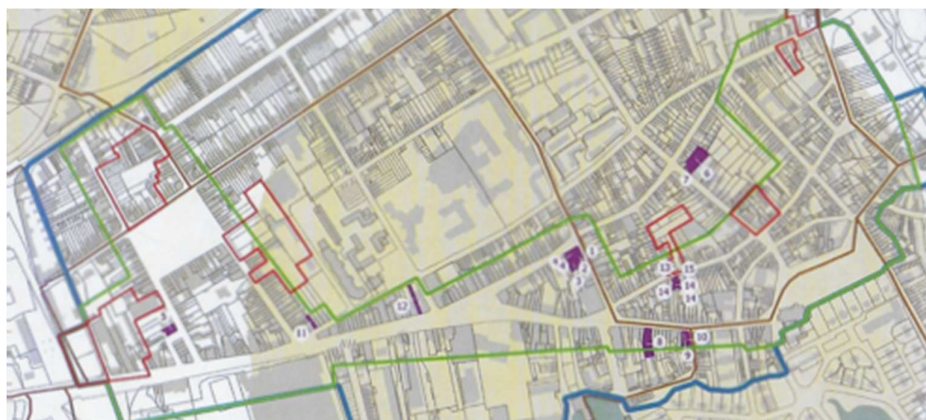
Le travail d'analyse des adresses a été réalisé notamment à partir de relevés de terrain faisant ressortir la taille des immeubles, l'impact visuel, la localisation, l'état extérieur de dégradation, et de relevés d'information faisant apparaître les informations cadastrales, l'historique des procédures, des rotations, de la vacance.

Un premier courrier d'information a été adressé à l'ensemble des propriétaires. Ce premier contact a permis d'exclure des dossiers mais au final 15 immeubles ont été inclus dans la procédure d'ORI car présentant une vacance de longue durée, des dégradations importantes, une position stratégique dans le projet urbain de la ville de Denain et une inaction historique des propriétaires.

Ces 15 immeubles représentant 8 ensembles immobiliers sont les suivants :

N° ORI	Adresse	Parcelles	Occupation
1	17 avenue Jean Jaurès	BH0610	Vacant
2	19 avenue Jean Jaurès	BH0611	Vacant
3	21 avenue Jean Jaurès	BH0575	Vacant
4	24 avenue du Maréchal Leclerc	BH0576 – BH0576	Vacant
5	9 rue Jules Mousseron	BH1273	Vacant
6	42 rue Ludovic Trarieux	AL0973	Vacant
7	46 rue Ludovic Trarieux	AL0972	Vacant
8	152 rue de Villars	BH1156	Partiellement occupé
9	174 rue de Villars	BH0628	Vacant
10	2 rue Marcel Fontaine	BH0629	Vacant
11	33 rue Désandrouins	BH0308	Vacant
12	115 rue de Villars	BH0330	Vacant
13	24 rue Duysburgh	AL1389	Vacant
14	26 rue Duysburgh	AL 1390 – AL1391 – AL1392	Vacant
15	28 rue Duysburgh	AL1393	Vacant

Ils se situent dans le périmètre OPAH-RU et 13 dans le périmètre NPNRU :



Les travaux prescrits portent sur :

- l'étanchéité des façades et toitures,
- la rénovation des façades,
- le remplacement des menuiseries,
- la réfection des réseaux,
- l'installation ou la mise aux normes des sanitaires, du chauffage ou de la ventilation,
- la réorganisation des distributions intérieures.

L'estimation globale des travaux s'élève à 3 197 000 euros TTC. La durée des travaux est fixée à 18 mois sauf pour les immeubles n° 9 et 10 à 12 mois et 15 mois pour l'immeuble n°12.

1.3.3 Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le PLH arrêté en 2016 guide l'action de la CAPH sur les politiques locales de l'habitat et de peuplement.

Le projet s'inscrit dans l'un des objectifs prioritaires qui identifie clairement le besoin de reconquête de l'attractivité résidentielle de la ville de Denain au travers différentes actions visant les immeubles anciens et en particulier le renforcement de la lutte contre l'insalubrité et la non-décence, l'incitation à l'amélioration thermique et technique du parc privé et la mobilisation de logements vacants.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 18 janvier 2021 acte dans l'orientation 3 « d'engager la métamorphose des quartiers en grande difficulté spatiale, sociale et économique » de l'OAP généraliste « le développement urbain de demain : entre renouvellement et extension », la mobilisation renforcée et prioritaire des moyens sur certains quartiers, dont le quartier de Denain centre.

1.3.4 Objectifs recherchés.

Les objectifs sont de redonner de répondre à l'attractivité aux îlots dégradés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon partiel ou total, de remettre sur le marché immobilier des logements vacants de longue date et de traiter le logement indigne et indécent.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision n°E22000138/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 2 décembre 2022.

2.2 Organisation préalable de l'enquête

Après réception de la décision du Président du tribunal Administratif, un contact a été pris par le commissaire enquêteur avec les services de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut. Il a été convenu d'une réunion pour l'organisation de l'enquête.

Cette réunion à laquelle participaient les services de la Sous-Préfecture de Valenciennes, de la CAPH, de la ville de Denain et du bureau d'études CitéMétrie s'est déroulée le jeudi 12 janvier 2023 de 9 heures 30 à 11 heures, suivie par la visite des lieux.

La réunion a permis de présenter le dossier d'enquête publique de fixer les dates d'enquête, les permanences, les publications, les modalités d'information et la forme des registres : papier au siège de l'enquête en mairie de Denain et sur une adresse internet dédiée mise en place par la Sous-Préfecture de Valenciennes.

2.3 Visites des lieux

A l'issue de la réunion du 12 janvier il a été procédé à la visite des lieux en présence des représentants de la CAPH de la ville de Denain et de CitéMétrie. Cette visite a été réalisée sous la forme d'un circuit pédestre organisé par le bureau d'étude et présentant les 15 sites.

Une seconde visite a eu lieu le lundi 20 mars 2023 à 16 heures 30. Cette visite fait suite à la proposition de Monsieur Mouchabac Lionel lors de la permanence du 6 mars. Lors de cet entretien Monsieur Mouchabac a proposé au commissaire enquêteur de venir constater l'état des immeubles et de l'avancée des travaux au 172 et 174 rue de Villars. La visite organisée par la CAPH a eu lieu en présence du propriétaire, de la représentante de l'agence immobilière en charge de la commercialisation et de Madame AGAG de la CAPH.

2.4 Arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté 13 février 2023, Monsieur le Préfet du Nord a fixé les modalités de déroulement de l'enquête dont les dates ont été arrêtées du lundi 6 mars à 8 heures 15 au mardi 21 mars 2023 à 17 heures 15, les modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations, les mesures de publicité et d'information ainsi que les modalités d'ouverture et de clôture du registre.

2.5 Dossiers d'enquête.

Le registre papier et les dossiers d'enquête en format papier ont été vérifiés en mairie de Denain, et les pièces visées par le commissaire enquêteur ainsi que Monsieur l'Adjoint au Maire délégué par la ville de Denain le lundi 6 mars 2023 à 8 heures avant la première permanence.

Les dossiers déposés en mairie de Denain ont été consultables par le public aux heures d'ouverture de la mairie, soit les lundis de 8 heures 15 à 11 heures 45 et de 13 heures 45 à 17 heures 15, les mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8 heures 30 à 11 heures 45 et de 13 heures 45 à 17 heures 15 et le samedi de 8 heures 15 à 11 heures 45.

Le dossier est également consultable et téléchargeable sur les sites internet des services de l'Etat dans le Nord à l'adresse :

<https://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-routiere/Environnement/Information-et-participation-du-public/Déclarations-d-utilite-publique>

Le dossier en version informatique a été vérifié par le commissaire enquêteur.

2.6 Information du public

La publicité par voie de presse a été effectuée dans deux quotidiens régionaux (copies en annexe 1) :

La Voix du Nord	24 février 2023	10 mars 2023
L'observateur du valenciennois	24 février 2023	10 mars 2023

Conformément à l'article 4 de l'arrêté, l'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'affichage réglementaires de la mairie de Denain ainsi que ceux de la CAPH qui ont transmis le certificat d'affichage.

En complément un affichage a été effectué sur les immeubles concernés. Un contrôle de l'effectivité de cet affichage a été effectué (en annexe 2).

Pour renforcer l'information, l'avis a été publié sur le site internet de la ville de Denain.

2.7 L'enquête publique.

2.7.1 Ouverture de l'enquête :

À compter du lundi 6 mars 2023 et pendant les heures d'ouverture au public de l'hôtel de ville de DENAIN, le public a eu la possibilité :

- de consulter les pièces du dossier, sur le site des services de l'Etat mentionné à l'article 5 : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/environnement/information-et-participation-du-public/Déclarations-d-utilite-publique>
- de rencontrer dans l'hôtel de ville de DENAIN, le commissaire-enquêteur, pendant les heures de permanence prévues à l'article 2 de l'arrêté d'enquête publique ;
- de porter ses observations sur les registres d'enquête « papier », d'y émettre des suggestions ou contre-propositions ;
- d'adresser ses observations au commissaire enquêteur par courrier au siège de l'enquête ou par voie électronique à l'adresse sp-valenciennes-dup@nord.gouv.fr.

2.7.2 Permanences

Les permanences ont été tenues en mairie de DENAIN les :

- Lundi 6 mars 2023 de 8 heures 15 à 11 heures 45,
- Samedi 11 mars 2023 8 heures 15 à 11 heures 45,
- Mardi 21 mars 2023 de 13 heures 45 à 17 heures 15.

2.7.3 Climat de l'enquête :

Quatre visiteurs ont participé à la première permanence essentiellement pour des demandes d'information. Par contre le premier visiteur a montré a manifesté une incompréhension face au dossier qui le concerne directement.

Trois visiteurs ont participé à la troisième permanence.

Les visiteurs ont fait preuve de grande correction.

2.7.4 Clôture de l'enquête et modalités de récupération des registres :

Le mardi 21 mars, les délais de l'enquête publique étant expirés, le représentant légal de la ville de Denain a procédé à la clôture à 17 heures 15 et a remis le registre et les pièces annexes au commissaire enquêteur.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral les dossiers d'enquête sont conservés en mairie de Denain.

2.7.5 Rapport du registre dématérialisé

Quatre observations ont été déposées sur l'adresse internet dédiée de la Sous-Préfecture de Valenciennes, ce qui a été confirmé par mail au commissaire enquêteur.

3 L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

3.1 Le cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend :

- Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L313-4, et suivants, et R313- 23, et suivants.
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L110-1 et L112-1, R111-1 à R112-24 relatifs à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique,
- Arrêté du 13 février 2023 de Monsieur le Préfet du Nord

3.2 Composition du dossier

Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1- Registre d'enquête publique comportant 100 pages
- 2- Arrêté préfectoral du 13 février 2023 portant ouverture d'enquête publique (3 pages)
- 3- Dossier d'enquête préalable à la DUP de l'ORI version du 15 février 2023 comportant 51 pages comprenant :
 - un plan de situation repérant les immeubles concernés,
 - la liste des immeubles avec l'indication de leur vacance ou leur occupation,
 - une notice explicative décrivant les enjeux, les outils et documents de planification utilisés, l'objet et les objectifs de la procédure
 - une fiche par immeuble comportant le descriptif, l'état d'occupation, la description des caractéristiques générales, des enjeux, des procédures et une prescription des travaux à réaliser
- 4- Annexes comportant 5 dossiers :
 - annexe 1 : délibération du conseil communautaire de la Porte du Hainaut en date du 13 décembre 2021 approuvant la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur Denain centre,
 - annexe 2 : délibération du conseil communautaire de la Porte du Hainaut en date 6 février 2023 relative au lancement conjoint de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire,
 - annexe3 : plan général des travaux
 - annexe 4 : Avis du Domaine, estimation sommaire et globale
 - annexe 5 : Courrier d'information envoyé aux propriétaires des adresses pré-identifiées en ORI.

3.3 Concertation préalable

Des courriers ont été adressés début 2021 aux propriétaires pour les informer de la mise en œuvre de la procédure d'ORI. Pour les biens vacants depuis plus de 5 ans un second courrier a été adressé en mai juin 2021 dans le cadre de l'opération Zéro Logement Vacant du Ministère du Logement.

Enfin, en septembre 2021, un courrier d'information a été envoyé par lettre recommandée à l'ensemble des propriétaires concernés afin de leur présenter la procédure et les conséquences en cas de non réalisation des travaux.

3.4 Contributions du public.

Quatre observations ont été déposées sur le registre papier. Ces observations sont complétées par la copie d'une lettre et par un dossier de 21 pièces.

Observation n°1 Monsieur MOUCHABAC Lionel expose oralement au commissaire enquêteur la situation des immeubles objets des fiches 9 et 10 des dossiers, pour lesquels il a découvert la procédure alors qu'il a déjà engagé des travaux de rénovation intérieure et présente une vidéo des aménagements réalisés.

Il signale que les propriétaires identifiés dans le dossier d'enquête parcellaire ne sont plus les personnes de l'indivision mais lui-même qui a racheté l'immeuble.

Il s'étonne également de la discordance des travaux mentionnés dans les deux dossiers d'enquête.

Il signale enfin une erreur d'intitulé de la fiche 9 du dossier d'enquête préalable à la Dup, l'adresse étant le 172 et non le 174.

Par écrit, il indique avoir exposé les éléments et s'engage à adresser un dossier justificatif.

Observation n°2 Messieurs CHIARIERI Yanis et Elias sont venus s'informer des dossiers 11 et 12 et déclarent se rapprocher du bureau d'études pour estimer les investissements à réaliser sachant qu'ils ont un compromis de vente de l'un des immeubles.

Ils notent se rapprocher du bureau d'études CitéMétrerie afin d'estimer la réalisation des investissements.

Observation n°3 Madame MEHADJI Farida explique avoir été surprise par le caractère inattendu de la procédure démarrée en 2021 alors qu'elle a engagé les travaux de restauration de l'immeuble situé rue Ludovic Trarieux.

L'observation n°4 correspond au dépôt par Madame Angélique SAUTIERE, agence immobilière Pierre Notarianni d'un dossier remis par Lionel Mouchabac.

Quatre observations ont été enregistrées sur l'adresse internet ouverte par la Sous-Préfecture de Valenciennes. Ces observations correspondent à des dépôts de pièces par Monsieur MOUCHABAC (3) et Madame MAHADJI (1).

3.5 P.V. de synthèse

Le Commissaire enquêteur a relaté les observations du public dans un procès-verbal de synthèse remis à Madame AGAG de la CAPH lors d'une réunion le 27 mars 2023 à 11 heures. Le PV de synthèse est repris en annexe 3.

Il reprend les observations du registre et la transcription des observations reçues par courriel.

Deux questions complémentaires sont posées par le commissaire enquêteur :

- Le délai de 18 mois à compter de la notification des travaux peut-il être prolongé en cas de volonté avérée des propriétaires de les réaliser dans les conditions fixées dans les dossiers d'enquête ?
- La directive de l'ANAH précise que le programme de travaux doit être individualisé pour chaque immeuble et suffisamment précis pour que le propriétaire connaisse ses obligations. Ce programme peut-il être modifié en fonction des éléments recueillis durant l'enquête préalable à la Dup ?

3.6 Mémoire en réponse.

La CAPH a adressé ses observations sous la forme d'un mémoire en réponse, adressé par voie électronique le 11 avril 2023 à 15 heures 20, soit dans le délai fixé de 15 jours.

Le mémoire consiste dans l'insertion des réponses dans le PV de synthèse fourni par le commissaire enquêteur. Le mémoire en réponse est joint en annexe 4.

Les réponses apportées par le pétitionnaire sur les observations sont les suivantes :

- Sur l'observation 1, la CAPH précise que les envois aux propriétaires ont été réalisés à partir des fiches cadastrales qui n'étaient pas forcément à jour. Le retour des questionnaires de propriété permet de les mettre à jour et de constater que Monsieur Mouchabac est l'unique propriétaire des deux immeubles. Les travaux décrits au stade de la Dup apparaissent comme des préconisations alors qu'au stade de l'enquête parcellaire il s'agit d'un programme détaillé.

Les deux immeubles sont identifiés à usage commercial au rez-de-chaussée et à usage d'habitation dans les étages. Toutefois si le propriétaire présentait un projet viable, la CAPH et la commune pourrait envisager le changement d'usage.

- Sur l'observation 2, la CAPH confirme que le déposant a bien pris contact avec l'opérateur avec une rencontre pour définir les travaux attendus, les aides mobilisables et l'échéancier des travaux.

- Sur l'observation 3, la CAPH rappelle que la propriétaire a été reçue avant l'enquête et qu'elle a fait part de son souhait de procéder à la mise en location des différents appartements au fur et à mesure de la réalisation des travaux et pour cela sollicite un délai plus long. La CAPH fait remarquer toutefois que l'immeuble est vacant depuis 2016 et que l'objectif est remettre sur le marché des logements locatifs de qualité. Les travaux ne peuvent se limiter à la seule rénovation de façade.

La CAPH prendra la décision de prolonger qu'en fonction de l'avancée des travaux et de la bonne foi des propriétaires.

Aux questions du commissaire enquêteur la CAPH apport les réponses suivantes :

- La Porte du Hainaut peut effectivement accorder une prolongation de délai pour réalisation des travaux si les propriétaires ont prouvé leur bonne foi et sont volontaires. Le délai maximum est celui de la validité de la DUP ORI soit 5 ans à compter de sa notification (à moins que celle-ci ne soit prolongé).

- Le programme de travaux inséré dans la DUP ne peut être modifié après publication de l'arrêté de DUP. Toutefois, il appartiendra au maître d'ouvrage de poursuivre la procédure ORI si les travaux réalisés en plus ou en moins, ou travaux différents répondent bien à l'objectif de l'ORI, à savoir l'amélioration des conditions d'habitabilité. Il y a une différence entre le programme de travaux imposé par la DUP ORI et les travaux éligibles aux aides ANAH et les conditions d'obtentions des aides ANAH.

4 L'ENQUETE PARCELLAIRE

4.1 Le cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend:

- Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L313-4, et suivants, et R313- 23, et suivants.
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique
- Arrêté du 13 février 2023 de Monsieur le Préfet du Nord

4.2 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête parcellaire comprend après une note introductive de présentation :

- un plan parcellaire des immeubles en 4 planches,
- un état parcellaire en 8 tableaux,
- en annexe une fiche par immeuble comportant les prescriptions générales et particulières définissant les travaux à exécuter sur les immeubles.

4.3 Concertation préalable

Les propriétaires ont été avertis de la procédure d'ORI par une première lettre le 28 septembre 2021.

4.4 La notification aux propriétaires

Conformément à l'article R.131-7 du Code de l'expropriation, les propriétaires ont été notifiés par lettre recommandée du dépôt du dossier à la mairie de Denain et des permanences du commissaire enquêteur.

Le courrier mentionne également les obligations de fournir les indications relatives à leur identité, ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

La copie des courriers et des accusés de réception et des preuves de dépôt postal ont été transmis au commissaire enquêteur.

Sur les 21 courriers recommandés, dix ont été normalement distribués, 9 sont retournés non distribués et non réclamés à l'issue du délai d'instance et 2 non distribués faute d'adresse correcte ou de boîte à lettres identifiable.

4.5 Contributions du public

Une observation a été enregistrée au titre de l'enquête parcellaire par le propriétaire des fiches 9 et 10 qui a fait remarquer qu'il était le propriétaire des 172 et 174 rue de Villars contrairement aux indications du dossier.

5 CONCLUSION DU RAPPORT

Sur l'ensemble des étapes de la procédure, l'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté en fixant les modalités.

Les rapports et relations réciproques avec le porteur du projet ont été satisfaisants dans l'écoute, les temps d'information et les réponses apportées.

Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur dans l'hôtel de ville de Denain ainsi les moyens mis à disposition ont été particulièrement satisfaisants.

Le rapport établi en deux exemplaires, destinés :

Le premier, avec le registre d'enquête publique à


-Monsieur le PREFET du NORD,

Le second en version numérique à :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif

A Famars, le 20 avril 2023

Le COMMISSAIRE ENQUETEUR

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Maillard', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hervé MAILLARD

6 ANNEXES

Annexe 1 : Publications dans la presse

Annexe 2 : Photo de l'affichage sur le site et certificat d'affichage

Annexe 4 : Procès-verbal de synthèse


Annexe 5 : Mémoire en réponse

ANNEXE 1 Publications Presse

LA VOIX DU NORD VENDREDI 24 FÉVRIER 2023

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES


PRÉFET DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité
Sous-préfecture de Valenciennes
Bureau du développement territorial

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Opération de Restauration Immobilière d'Immeubles situés sur la commune de Denain

Le public est informé qu'en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'arrêté préfectoral en date du 13 février 2023 soumet l'opération de Restauration Immobilière d'Immeubles situés sur la commune de Denain aux formalités d'enquête publique comportant :

- Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de droit commun
- Une enquête parcellaire

Cette enquête se déroulera en mairie de DENAIN pendant 16 jours pleins et consécutifs du lundi 6 mars 2023 - 08h15 au mardi 21 mars 2023 - 17h15 inclus.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut.

Au terme de la procédure, le sous-préfet de Valenciennes est compétent pour :

- déclarer le projet d'utilité publique ;
- déclarer cessibles les parcelles nécessaires au projet.

Monsieur Hervé MAILLARD, directeur général des services du syndicat intercommunal, retraité

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des caractéristiques du projet et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet, déposé en mairie de DENAIN, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations pourront être également adressées, soit par écrit au commissaire-enquêteur en mairie de DENAIN ou sur le courriel suivant : sp-valenciennesdup@nord.gouv.fr, pour être annexées au registre d'enquête.

Le dossier d'enquête est accessible au public sans limitation de durée à la sous-préfecture de Valenciennes - Bureau du développement territorial - rue Capron, ainsi que sur le site suivant : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du sous-préfet de Valenciennes.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie de Denain :

- Lundi 06 mars de 08h15 à 11h45
- Samedi 11 mars de 08h15 à 11h45
- Mardi 21 mars de 13h45 à 17h15

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à : Madame Virginie AGAG, Responsable du service Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat indigne, Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut, 03.27.21.35.73, vgagag@agglomeration-porte-du-hainaut.fr


À l'expiration du délai d'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la disposition du public, en mairie de Denain, et à la sous-préfecture de Valenciennes. Ils seront également mis en ligne, sur le site internet de la préfecture du Nord, à l'adresse suivante : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en adressant sa demande écrite, à Monsieur le sous-préfet de Valenciennes - Bureau du développement territorial - CS 40469 - 59322 Valenciennes Cedex.

Valenciennes, le 13 février 2023
Le sous-préfet
Guillaume QUENET

Jeudi 23 février 2023 | L'Observateur du Cambrésis

Annonces légales


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD
Sous-préfecture de Valenciennes
Bureau du développement territorial

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Opération de Restauration Immobilière d'Immeubles situés sur la commune de DENAIN

Le public est informé qu'en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'arrêté préfectoral en date du 13 février 2023 soumet l'Opération de Restauration Immobilière d'Immeubles situés sur la commune de DENAIN aux formalités d'enquête publique comportant :

- Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de droit commun
- Une enquête parcellaire

Cette enquête se déroulera en mairie de DENAIN pendant 16 jours pleins et consécutifs du lundi 6 mars 2023 - 08 h 15 au mardi 21 mars 2023 - 17 H 15 inclus.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut.

Au terme de la procédure, le sous-préfet de Valenciennes est compétent pour :

- déclarer le projet d'utilité publique ;
- déclarer cessibles les parcelles nécessaires au projet.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lille pour conduire l'enquête est :

- M. Hervé MAILLARD, directeur général des services du syndicat intercommunal, retraité

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des caractéristiques du projet et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet, déposé en mairie de DENAIN, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations pourront être également adressées, soit par écrit au commissaire-enquêteur en mairie de DENAIN, ou sur le courriel suivant : sp-valenciennesdup@nord.gouv.fr, pour être annexées au registre d'enquête.

Le dossier d'enquête est accessible au public sans limitation de durée à la sous-préfecture de Valenciennes - Bureau du développement territorial - rue Capron, ainsi que sur le site suivant : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du sous-préfet de Valenciennes.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie de DENAIN :

- Lundi 06 mars de 08 h 15 à 11 h 45
- Samedi 11 mars de 08 h 15 à 11 h 45
- Mardi 21 mars de 13 h 45 à 17 h 15

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à : Mme Virginie AGAG - Responsable du service Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat indigne - Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut 03.27.21.35.73 - vgagag@agglomeration-porte-du-hainaut.fr

À l'expiration du délai d'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la disposition du public, en mairie de DENAIN, et à la sous-préfecture de Valenciennes. Ils seront également mis en ligne, sur le site internet de la préfecture du Nord, à l'adresse suivante : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en adressant sa demande écrite, à Monsieur le sous-préfet de Valenciennes - Bureau du développement territorial - CS 40469 - 59322 VALENCIENNES Cedex.

Valenciennes, le 13 février 2023
Le sous-préfet
Guillaume QUENET
23109546

RECTIFICATIFS

La Baraque à Zik

SARL au capital de 7 500 €
Siège social : 375 Rue de marquette Bâtiment C appartement 105
59115 WASSRECHES
RCS LILLE METROPOLE

Avisé à l'annonce parue sous le n°L230022396 dans l'édition du 23/02/2023 en page 25233. Il faut ajouter : Complément d'adresse de la gérance et du siège social: Bâtiment C, appartement 105

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de Denain

Le public est informé qu'en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'arrêté préfectoral en date du 13 février 2023 soumet l'Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de Denain aux formalités d'enquête publique comportant :

- Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de droit commun
- Une enquête parcellaire

Cette enquête se déroulera en mairie de DENAIN pendant 16 jours pleins et consécutifs du lundi 6 mars 2023 - 08h15 au mardi 21 mars 2023 - 17h15 inclus.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut. Au terme de la procédure, le sous-préfet de Valenciennes est compétent pour :

- déclarer le projet d'utilité publique ;
- déclarer cessibles les parcelles nécessaires au projet.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lille pour conduire l'enquête est :

- Monsieur Hervé MAILLARD, directeur général des services du syndicat intercommunal, retraité

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des caractéristiques du projet et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet, déposé en mairie de DENAIN, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations pourront être également adressées, soit par écrit au commissaire-enquêteur en mairie de DENAIN, ou sur le courriel suivant :

sp-valenciennes-dup@nord.gouv.fr, pour être annexés au registre d'enquête.

Le dossier d'enquête est accessible au public sans limitation de durée à la sous-préfecture de Valenciennes - Bureau du développement territorial - rue Capron, ainsi que sur le site suivant :

<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du sous-préfet de Valenciennes.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie de Denain :

- Lundi 06 mars de 08h15 à 11h45
- Samedi 11 mars de 08h15 à 11h45
- Mardi 21 mars de 13h45 à 17h15

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à :

Madame Virginie AGAG
Responsable du service Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat Indigne
Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
03.27.21.35.73
vagag@agglo-porteduhainaut.fr

À l'expiration du délai d'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la disposition du public, en mairie de Denain, et à la sous-préfecture de Valenciennes. Ils seront également mis en ligne, sur le site internet de la préfecture du Nord, à l'adresse suivante :

<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en adressant sa demande écrite, à Monsieur le sous-préfet de Valenciennes - Bureau du développement territorial - CS 40469 - 59322 Valenciennes Cedex.

Valenciennes, le 13 février 2023
Le sous-préfet
Guillaume QUÉNET

Annonces légales

Annonces administratives



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU NORD

Sous-préfecture de Valenciennes
Bureau du développement territorial

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de DENAIN

Le public est informé qu'en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'arrêté préfectoral en date du 13 février 2023 soumet l'Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de DENAIN aux formalités d'enquête publique comportant :

- Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de droit commun
- Une enquête parcellaire

Cette enquête se déroulera en mairie de DENAIN pendant 16 jours pleins et consécutifs du lundi 6 mars 2023 - 08 h 15 au mardi 21 mars 2023 - 17 H 15 inclus.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut.

Au terme de la procédure, le sous-préfet de Valenciennes est compétent pour :

- déclarer le projet d'utilité publique ;
- déclarer cessibles les parcelles nécessaires au projet.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lille pour conduire l'enquête est :

- M. Hervé MAILLARD, directeur général des services du syndicat intercommunal, retraité

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des caractéristiques du projet et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet, déposé en mairie de DENAIN, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations pourront être également adressées, soit par écrit au commissaire-enquêteur en mairie de DENAIN, ou sur le courriel suivant :

sp-valenciennes-dup@nord.gouv.fr, pour être annexés au registre d'enquête.

Le dossier d'enquête est accessible au public sans limitation de durée à la sous-préfecture de Valenciennes - Bureau du développement territorial - rue Capron, ainsi que sur le site suivant :

<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du sous-préfet de Valenciennes.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie de DENAIN :

- Lundi 06 mars de 08 h 15 à 11 h 45
- Samedi 11 mars de 08 h 15 à 11 h 45
- Mardi 21 mars de 13 h 45 à 17 h 15

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à : Mme Virginie AGAG - Responsable du service Habitat Privé et Lutte contre l'Habitat indigne

- Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut 03.27.21.35.73 - vagag@agglo-porteduhainaut.fr

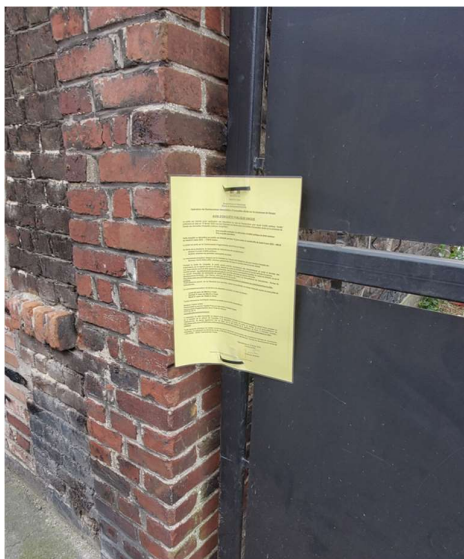
À l'expiration du délai d'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la disposition du public, en mairie de DENAIN, et à la sous-préfecture de Valenciennes. Ils seront également mis en ligne, sur le site internet de la préfecture du Nord, à l'adresse suivante :

<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>

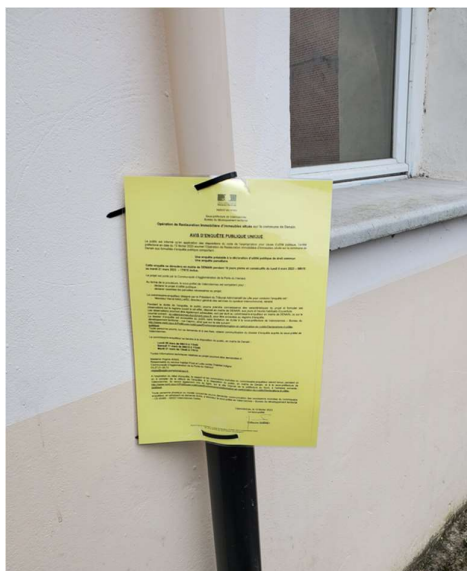
Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en adressant sa demande écrite, à Monsieur le sous-préfet de Valenciennes - Bureau du développement territorial - CS 40469 - 59322 VALENCIENNES Cedex.

Valenciennes, le 13 février 2023
Le sous-préfet
Guillaume QUÉNET
23109569

ANNEXE 2 Affichage sur le site et certificat d'affichage



21 rue Jean Jaurès



24 rue Joseph Duysburgh

**Arrêté en date du 13 février, portant ouverture
d'enquête publique :**

- Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière
- Et parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation du projet

CERTIFICAT D’AFFICHAGE n° 1

Je soussigné, Monsieur Aymeric ROBIN, Président de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut, certifie avoir fait afficher le 21 février, l'arrêté ci-dessus mentionné.

Fait à Wallers, le

06/03/2023
Aymeric ROBIN
Président de La Porte du Hainaut

Le Président de La Porte du Hainaut



Aymeric ROBIN



La Porte
du Hainaut
Communauté d'Agglomération
Site Minier de
Wallers-Arenberg

ANNEXE 3 PV de SYNTHÈSE

Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de Denain

ENQUETE PUBLIQUE	TRIBUNAL ADMINISTRATIF : Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 2 décembre 2022 PREFET DU NORD : Arrêté préfectoral du 13 février 2023
Objet :	Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de Denain et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation du projet.
Demandeur :	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
Siège de l'enquête :	Mairie de DENAIN
Commissaire enquêteur :	Hervé MAILLARD



PV de SYNTHÈSE

1 Objet et déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 13 février 2023, la contribution du public s'est déroulée, du 6 mars 2023 à 8 heures 15 au 21 mars 2023 à 17 heures 15.

Les permanences ont été tenues à DENAIN dans une salle de la mairie les 6, 11 et 21 mars 2023.

Trois visites ont été enregistrées durant la première permanence : Monsieur MOUCHABAC Lionel qui a déposé une observation, Madame COTTIN qui est venue demander des explications sur le dossier mais n'a pas déposé d'observation et Messieurs CHIARIERI Yanis et Elias qui ont déposé une observation.

Aucune visite n'a été enregistrée lors de la seconde permanence.

Lors de la dernière permanence 2 visites ont été enregistrées : Madame MEHADJI accompagnée de son mari a déposé une observation et remis la copie d'un courrier, Madame Angélique SAUTIERE de l'agence immobilière Pierre NOTARIANNI qui a déposé un dossier et rédigé une observation à la demande de monsieur MOUCHABAC.

A la clôture de l'enquête, le représentant légal de la ville de Denain a signé le registre et l'a remis au commissaire enquêteur qui l'a clôturé.

Au cours de cette enquête, 4 observations ont été recueillies sur le registre de la commune de DENAIN et 4 sur l'adresse internet dédiée.

2 Synthèse des observations formulées par le public durant l'enquête

Les observations concernent les fiches :

- 9 et 10 Monsieur MOUCHABAC
- 11 et 13 Messieurs CHIARIERI
- 6 et 7 Madame MEHADJI

Observation n°1 Monsieur MOUCHABAC Lionel expose oralement au commissaire enquêteur la situation des immeubles objets des fiches 9 et 10 des dossiers, pour lesquels il a découvert la procédure alors qu'il a déjà engagé des travaux de rénovation intérieure. Il présente une vidéo des aménagements réalisés et propose de visiter les lieux.

Il signale que les propriétaires identifiés dans le dossier d'enquête parcellaire ne sont plus les personnes de l'indivision mais lui-même qui a racheté l'immeuble.

Il s'étonne également de la discordance des travaux mentionnés dans les deux dossiers d'enquête.

Il signale enfin une erreur d'intitulé de la fiche 9 du dossier d'enquête préalable à la Dup, l'adresse étant le 172 et non le 174.

Par écrit, il indique avoir exposé les éléments et s'engage à adresser un dossier justificatif :

« Je soussigné, Lionel MOUCHABAC être passé en Mairie de Denain en ce jour 6 Mars 2023 à la permanence du commissaire enquêteur pour exposer la situation des deux immeubles des fiches 9 & 10.

Je m'engage à fournir un dossier retraçant les propos et les engagements que je prends pour répondre aux obligations citées dans les deux fiches. »

Remarque du commissaire enquêteur : Lors de la conversation Monsieur MOUCHABAC indique que son souhait est de permettre la réouverture de commerces dans les deux immeubles. Pour l'immeuble n°10, l'étage ayant été saccagé, il attend une commercialisation possible pour engager un programme de rénovation en fonction des besoins futurs : ou réserves d'un commerce ou logements. Il s'insurge des propos du représentant de Cité Métrie sur son projet d'un centre d'accueil pour enfants autistes.

Observation n°2 Messieurs CHIARIERI Yanis et Elias sont venus s'informer des dossiers 11 et 12 et déclarent se rapprocher du bureau d'études pour estimer les investissements à réaliser sachant qu'ils ont un compromis de vente de l'un des immeubles.

« Reçu le lundi 6 mars 2023 à la mairie de Denain.

Après prise connaissance des dossiers n°11 et n°12 nous nous rapprochons de la sté Cité Métrie afin d'estimer la réalisation des investissements.

Mr CHIRRIERI YANIS et CHIARIERI ELIAS »

Remarques du commissaire enquêteur : Le compromis porte sur la fiche n°11, 33 rue Désandrouins. Les déposants s'engagent à prendre contact avec le bureau d'études pour monter le dossier de financement et procéder à la réalisation des travaux. Ils déclarent renoncer à déposer une offre sur le bâtiment du 115 rue de Villars compte-tenu du montant des travaux estimés.

Observation n°3 Madame MEHADJI Farida explique avoir été surprise par le caractère inattendu de la procédure démarrée en 2021 alors qu'elle a engagé les travaux de restauration de l'immeuble situé rue Ludovic Trarieux (fiches n°6 et 7). Elle remet la copie d'un courrier adressé à la CAPH, courrier dans lequel elle signale une erreur d'adresse habitant bien à Bruay sur l'Escaut. Elle a ensuite transcrit son observation :

« Je suis Mme Mehadji, propriétaire du logement sis au 42-46 rue Ludovic Trarieux. Comme je l'ai expliqué à la société Citémétrie j'ai commencé des travaux de rénovation dans le but de louer les logements. Notamment la réfection de la toiture et des travaux de rénovation. La réfection de la façade sera réalisée rapidement afin d'éviter la dénaturation de la rue. Le délai qui m'a été communiqué pour la réalisation de la totalité des travaux est beaucoup trop court. »

Remarques du commissaire enquêteur : Madame Mehadji indique qu'elle a pris rendez-vous avec le bureau d'études pour examiner les possibilités de subvention afin de répondre au programme de travaux mais sur une période plus longue que celle fixée dans le dossier.

Dans la lettre annexe elle s'engage à effectuer la réfection de la façade dans les prochains mois.

Observation n°4 Madame Angélique SAUTIERE, agence immobilière Pierre Notarianni dépose le dossier de Lionel Mouchabac pour l'enquête préalable ORI et parcellaire en signalant à la demande de Monsieur Mouchabac « que le diagnostic DPE est revenu en D sans avoir modifié les châssis de fenêtres. »

Remarques du commissaire enquêteur : Madame Sautière a appelé Monsieur Mouchabac pour lui indiquer que les documents déposés sont annexés au registre et qu'ils sont consultables par des tiers. Monsieur Mouchabac a confirmé son accord mais demande que le document fiscal ne soit pas déposé.

Dans ce dossier figurent :

- une copie du dossier de diagnostic immobilier,
- un état en 3 pages des travaux déjà réalisés intégrant un planning de rénovation du 172, un pour le 174 et un état des dépenses déjà réalisées pour 24 977 euros,
- le récépissé de dépôt d'une Dp n°05917223C0028 du 9 mars 2023,
- les copies de 8 factures de travaux et de fourniture de matériaux de construction,
- les copies de factures d'eau et d'électricité pour le 172
- les copies de 7 devis de travaux de rénovation.

Observation enregistrées sur l'adresse internet : sp-valenciennes-dup@nord.gouv.fr:

Observation adressée par mail du 7 Mars 2023 à 10:59. Le mail est accompagné de 4 pièces jointes : l'avis de taxes foncières 2022 des 171 et 174 rue de Villars, une liasse de 23 pages de factures de matériaux, 2 fichiers vidéos intitulés [Avant .mov](#) et [Après.MOV](#)

« Je vous informe que les travaux d'isolation et de rénovation dans l'appartement situé au 3ème étage du 172 rue de Villars à Denain sont bientôt terminés. J'ai hâte de vous montrer le résultat final.

Je suis convaincu que la qualité des travaux effectués et les améliorations apportées à cet appartement correspondent aux exigences imposées du plan ORI. Veuillez trouver ci-dessous deux vidéos (avant et après) de l'appartement presque terminé et je vous propose une visite (seconde visite pour Madame AGAG) pour que vous puissiez voir par vous-même la nature et la qualité des travaux effectués.

[FACTURES.pdf](#)

[Avant .mov](#)

[Après.MOV](#)

Soyez confiant que j'ai choisi d'utiliser des matériaux de haute qualité pour ces travaux de rénovation, et j'ai travaillé avec des artisans professionnels pour m'assurer que tout soit fait selon les normes les plus élevées.

Je vous informe aussi que je prévois de rénover deux autres appartements (1er et 2ème étage) dans le même immeuble dès que j'aurai obtenu l'acceptation du crédit travaux de ma banque CIC Saint Mandé.

Je joins à cet email certaines factures des matériaux en plus des vidéos de l'appartement pour que vous puissiez avoir un aperçu de la qualité et du coût associés des travaux effectués. N'hésitez pas à me contacter pour toute information complémentaire.

Concernant les deux habitations du 174 rue de Villars / 2 rue Marcel Fontaine, je vous fais part de mon intention de changer le statut de ces deux habitations en bureaux pour répondre aux besoins des futurs locataires car je suis convaincu que ce changement de statut permettra d'optimiser l'espace disponible et de répondre aux attentes des entreprises qui cherchent un espace de bureau dans cette zone. D'ici quelques jours je contacterai le bureau de l'urbanisme de Denain pour initier ce changement.

Monsieur le commissaire enquêteur, lors de notre entrevue, nous avons noté des différences entre l'enquête parcellaire et le dossier d'enquête préalable DUP ainsi que des anomalies concernant les numéros de parcelle qui ne correspondent pas aux adresses indiquées :

Fiche Immeuble 9 : La parcelle BH628 correspond au 172 rue de Villars.

Fiche Immeuble 10 : La parcelle BH629 correspond au 174 rue de Villars - 2 rue Marcel Fontaine

Madame, Monsieur, pourriez-vous s'il vous plaît apporter plus de précisions sur les points suivants:

- L'intérêt de soumettre un permis de construire alors que je ne procède seulement à de la rénovation sans modification de l'existant.
- Le remplacement des revêtements.
- La surveillance des carreaux.
- Le remplacement des boiseries alors qu'elles sont protégées par les Bâtiments de France considérées comme faisant partie du patrimoine culturel et architectural de la France, et qu'elles doivent être conservées et protégées.

Comme demandé, veuillez trouver ci joint la taxe foncière 2022 faisant office d'Acte de propriété.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Cordialement,
Lionel MOUCHABAC
172 rue de Villars
59220 Denain »

Ce mail est confirmé par un second envoi à 23 h 29.

Observation adressée par mail du 15 Mars 2023 à 21h17. Le mail est accompagné de

« Comme convenu, veuillez trouver ci-dessous le diagnostic de l'appartement situé au 172 rue de Villars 3eme étage (appartement rénové).

Cordialement

Lionel Mouchabac

charron diagnostics - 23/IMO/0372 MOUCHABAC LIONEL - 172 RUE DE VILLARS APPARTEMENT ETAGE 2 (DENAIN)

Bonjour,

Votre diagnostiqueur, charron diagnostics a mis à jour le dossier de diagnostic 23/IMO/0372 MOUCHABAC LIONEL - 172 RUE DE VILLARS APPARTEMENT ETAGE 2 (DENAIN)

Ce dossier concerne la mission et se compose des fichiers suivants : - Présentation mis en ligne le 02/03/2023 18:58- 23 IMO 0372 MOUCHABAC LIONEL.pdf mis en ligne le 02/03/2023 19:01- 23 IMO 0372 MOUCHABAC LIONEL.pdf mis en ligne le 15/03/2023 13:43
Vous pouvez accéder aux détails du dossier depuis votre espace client en cliquant sur ce lien : <https://charron...>

Cordialement, charron diagnostics »

Observation adressée par mail du 17 Mars 2023 à 19h13.

«Je tenais à vous informer que la réparation de la toiture du 174 rue de Villars a été réalisée à ce jour par la société Sas Jp Pouget (03 27 44 20 32) <https://g.co/kgs/D6umYN>

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Bon week-end.

Cordialement

Lionel Mouchabac »

Observation adressée par mail du 21 Mars 2023 à 15h07. Le mail est accompagné de 12 pièces jointes :

« Mme MEHADJI
22 rue Michel Brabant
59860 BRUAY SUR ESCAUT

Monsieur,

Pour faire suite aux observations émises cet après-midi concernant mon bâtiment sis au 42 et 46 rue Trarieux à Denain. Vous trouverez ci-joint une partie des factures (n'ayant pas le temps de toute les envoyer) qui prouvent que le bâtiment est en travaux.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,



Mme MEHADJI »

3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

- a) Le délai de 18 mois à compter de la notification des travaux peut-il être prolongé en cas de volonté avérée des propriétaires de les réaliser dans les conditions fixées dans les dossiers d'enquête ?
- b) La directive de l'Anah précise que le programme de travaux doit être individualisé pour chaque immeuble et suffisamment précis pour que le propriétaire connaisse ses obligations. Ce programme peut-il être modifié en fonction des éléments recueillis durant l'enquête préalable à la Dup ?

Le présent procès-verbal est remis le 27 mars 2023.

Un mémoire en réponse devra être fourni par le porteur du projet sous quinzaine, soit avant le 11 avril 2023.

Pour la CAPH 	Remis et commenté par Monsieur Hervé MAILLARD Commissaire-Enquêteur 
--	--

ANNEXE 4 MEMOIRE EN REPONSE



MEMOIRE EN REPONSE

**Opération de Restauration Immobilière d'immeubles
situés sur la commune de Denain**



1. Rappel du déroulement de l'enquête :

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 13 février 2023, la contribution du public s'est déroulée, du 6 mars 2023 à 8 heures 15 au 21 mars 2023 à 17 heures 15.

Les permanences ont été tenues à DENAIN dans une salle de la mairie les 6, 11 et 21 mars 2023.

2. Réponses de La Porte du Hainaut aux observations

Observation n°1 Monsieur MOUCHABAC Lionel expose oralement au commissaire enquêteur la situation des immeubles objets des fiches 9 et 10 des dossiers, pour lesquels il a découvert la procédure alors qu'il a déjà engagé des travaux de rénovation intérieure. Il présente une vidéo des aménagements réalisés et propose de visiter les lieux.

Il signale que les propriétaires identifiés dans le dossier d'enquête parcellaire ne sont plus les personnes de l'indivision mais lui-même qui a racheté l'immeuble.

→ Réponse de La Porte du Hainaut : La procédure impose de prévenir l'ensemble des propriétaires. La Porte du Hainaut s'est donc référée aux fiches cadastrales pour adresser les courriers de notification. Au moment de l'enquête ces fiches n'étaient pas encore mises à jour. Aussi tous les propriétaires y figurant ont été ciblés par l'envoi du courrier. Lors de l'enquête parcellaire, la CAPH a réceptionné plusieurs retours du questionnaire de propriété qui atteste que seul M. Mouchabac est propriétaire des 2 immeubles. Il sera dorénavant le seul interlocuteur de La Porte du Hainaut.

Il s'étonne également de la discordance des travaux mentionnés dans les deux dossiers d'enquête.

→ Réponse de La Porte du Hainaut : Les préconisations de travaux des fiches immeubles figurant au dossier d'enquête préalable sont plus sommaires qu'en phase d'enquête parcellaire. En phase d'enquête préalable on parle de programme général de travaux, en phase d'enquête parcellaire, on parle d'un programme détaillé de travaux avec notification de délai de réalisation. Le programme détaillé de travaux découle du programme général des travaux.

Il signale enfin une erreur d'intitulé de la fiche 9 du dossier d'enquête préalable à la Dup, l'adresse étant le 172 et non le 174.

→ Réponse de La Porte du Hainaut : La fiche cadastrale de relevé de propriété fait état des numéros 172 et 174 rue de Villars à Denain. La Porte du Hainaut s'est donc référée à ces informations pour constituer les dossiers d'enquête.

Remarque du commissaire enquêteur : Lors de la conversation Monsieur MOUCHABAC indique que son souhait est de permettre la réouverture de commerces dans les deux immeubles. Pour l'immeuble n°10, l'étage ayant été saccagé, il attend une commercialisation possible pour engager un programme de rénovation en fonction des besoins futurs : ou réserves d'un commerce ou logements. Il s'insurge des propos du représentant de Cité Métrie sur son projet d'un centre d'accueil pour enfants autistes.

→ Remarques de La Porte du Hainaut : Les 2 immeubles sont enregistrés au cadastre à vocation commerciale en rez-de-chaussée et à vocation d'habitation en ce qui concerne les étages. La procédure d'ORI engagée sur ces immeubles visent la remise sur le marché de ces logements (vacants depuis 2018). Il est donc attendu par la procédure d'ORI de maintenir la vocation d'habitation. Toutefois si le propriétaire présentait un projet viable, La Porte du Hainaut et la commune pourrait envisager d'accepter le changement d'usage.

Observation n°2 Messieurs CHIARIERI Yanis et Elias sont venus s'informer des dossiers 11 et 12 et déclarent se rapprocher du bureau d'études pour estimer les investissements à réaliser sachant qu'ils ont un compromis de vente de l'un des immeubles.

Remarques du commissaire enquêteur : Le compromis porte sur la fiche n°11, 33 rue Désandrouins. Les déposants s'engagent à prendre contact avec le bureau d'études pour monter le dossier de financement et procéder à la réalisation des travaux. Ils déclarent renoncer à déposer une offre sur le bâtiment du 115 rue de Villars compte-tenu du montant des travaux estimés.

→ Remarque de La Porte du Hainaut : M. Chiareri a bien pris contact avec Citémétrie. Une visite est prévue le 11 avril pour échanger sur le projet de rénovation attendu, les aides mobilisables et l'échéancier des travaux.

Observation n°3 Madame MEHADJI Farida explique avoir été surprise par le caractère inattendu de la procédure démarrée en 2021 alors qu'elle a engagé les travaux de restauration de l'immeuble situé rue Ludovic Trarieux (fiches n°6 et 7). Elle remet la copie d'un courrier adressé à la CAPH, courrier dans lequel elle signale une erreur d'adresse habitant bien à Bruay sur l'Escaut.

Remarques du commissaire enquêteur : Madame Mehadji indique qu'elle a pris rendez-vous avec le bureau d'études pour examiner les possibilités de subvention afin de répondre au programme de travaux mais sur une période plus longue que celle fixée dans le dossier.

Dans la lettre annexe elle s'engage à effectuer la réfection de la façade dans les prochains mois.

→ Remarque de La Porte du Hainaut : Mme Mehadji a été reçue le jeudi 23 mars 2023 par La Porte du Hainaut et la ville, en présence de Citémétrie afin de faire le point sur la procédure en cours. Mme Mehadji a fait part de travaux en cours et de son souhait de procéder à la mise en location des différents appartements au fur et à mesure de la réalisation des travaux. Elle sollicite un délai plus long de réalisation des travaux.

Le logement a été acquis par M. et Mme Mehadji en 2015 et est vacant depuis 2016. Au regard des différents enjeux que représente cet immeuble La Porte du Hainaut l'a ciblé en procédure d'ORI afin de permettre la remise sur le marché de logements locatif de qualité. Ils ne peuvent se limiter à la rénovation de la façade. Si la procédure d'ORI prévoit la possibilité de prolonger le délai de réalisation des travaux à l'issue du premier délai, La Porte du Hainaut ne prendra la décision qu'au regard de l'avancée des travaux et de la bonne foi des propriétaires. Une visite a été programmée au 11 avril 2023 afin de prendre connaissance des travaux entrepris et d'évoquer les montants d'aides mobilisables. Mme Mehadji a annulé ce rendez-vous en date du vendredi 07 avril.

Observation n°4 Madame Angélique SAUTIERE, agence immobilière Pierre Notarianni dépose le dossier de Lionel Mouchabac pour l'enquête préalable ORI et parcellaire en signalant à la demande de Monsieur Mouchabac « que le diagnostic DPE est revenu en D sans avoir modifié les châssis de fenêtres. »

Remarques du commissaire enquêteur : Madame Sautière a appelé Monsieur Mouchabac pour lui indiquer que les documents déposés sont annexés au registre et qu'ils sont consultables par des tiers. Monsieur Mouchabac a confirmé son accord mais demande que le document fiscal ne soit pas déposé.

Dans ce dossier figurent :

- une copie du dossier de diagnostic immobilier,
- un état en 3 pages des travaux déjà réalisés intégrant un planning de rénovation du 172, un pour le 174 et un état des dépenses déjà réalisées pour 24 977euros,

- le récépissé de dépôt d'une Dp n°05917223C0028 du 9 mars 2023,
- les copies de 8 factures de travaux et de fourniture de matériaux de construction,
- les copies de factures d'eau et d'électricité pour le 172
- les copies de 7 devis de travaux de rénovation.

Observation adressée par mail du 21 Mars 2023 à 15h07. Le mail est accompagné de 12 pièces jointes :

«Mme MEHADJHI
22 rue Michel Brabant
59860 BRUAY SUR Escaut

Monsieur,

Pour faire suite aux observations émises cet après-midi concernant mon bâtiment sis au 42 et 46 rue Trarieux à Denain. Vous trouverez ci-joint une partie des factures (n'ayant pas le temps de toute les envoyer) qui prouvent que le bâtiment est en travaux.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

Mme MEHADJI »

3. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

a) Le délai de 18 mois à compter de la notification des travaux peut-il être prolongé en cas de volonté avérée des propriétaires de les réaliser dans les conditions fixées dans les dossiers d'enquête ?

→ Remarque de La Porte du Hainaut : La Porte du Hainaut peut effectivement accorder une prolongation de délai pour réalisation des travaux si les propriétaires ont prouvé leur bonne foi et sont volontaires.

Le délai maximum est celui de la validité de la DUP ORI soit 5 ans à compter de sa notification (à moins que celle-ci ne soit prolongé).

b) La directive de l'ANAH précise que le programme de travaux doit être individualisé pour chaque immeuble et suffisamment précis pour que le propriétaire connaisse ses obligations. Ce programme peut-il être modifié en fonction des éléments recueillis durant l'enquête préalable à la Dup ?

→ Remarque de La Porte du Hainaut : Le programme de travaux inséré dans la DUP ne peut être modifié après publication de l'arrêté de DUP. Toutefois, il appartiendra au maître d'ouvrage de poursuivre la procédure ORI si les travaux réalisés en plus ou en moins, ou travaux différents répondent bien à l'objectif de l'ORI, à savoir l'amélioration des conditions d'habitabilité. Il y a une différence entre le programme de travaux imposé par la DUP ORI et les travaux éligibles aux aides ANAH et les conditions d'obtentions des aides ANAH.

Fait à Wallers, le 07 avril 2023,

Pour La Porte du Hainaut,

Virginie AGAG