

Département du Nord
✧
Arrondissement de VALENCIENNES
✧
Commune d'ANZIN
✧

Dossier n° E23000074/59

Enquête Publique du 9 octobre 2023 au 24 octobre 2023

**ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PORTANT SUR LE PROJET
DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NPNRU BLEUSE BORNE –
PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT
COUR LEFEBVRE » À ANZIN**



**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 4
Les remarques formulées sur l'identité des propriétaires	p 4
<u>L'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages</u>	
Analyse du projet	p 4
Analyse des observations recueillies	p 4
L'emprise des ouvrages	p 5
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

L'« îlot Cour Lefebvre » est composé de 19 habitations, deux commerces en rez-de-chaussée, de terrains en arrière-cour et d'une ancienne école en friche, soit 32 parcelles pour une superficie d'environ 9 250 m². Hormis l'école présentée comme à réhabiliter, la totalité des constructions présentes sont vouées à démolition.

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.

Le projet d'aménagement prévoit la construction de deux ensembles de logements collectifs de part et d'autre d'une venelle piétonne et d'un bâtiment tertiaire/service.

Compte-tenu des acquisitions déjà menées à l'amiable, seulement sept parcelles restent à acquérir pour mener bien le projet :

1. Parcelle AE 236 de 549 m² comportant une maison avec jardin, occupée et appartenant à M. Mme Clément CHRISTOPHE ;
2. Parcelle AE 229 de 514 m² comportant une maison avec jardin, louée, dont les propriétaires sont M. et Mme ASHFAQ
3. Parcelles AE 218 de 445 m² et AE 214 de 92 m² comportant une maison murée et un terrain dont les propriétaires sont M. et Mme Xiang Di
4. Parcelles AE 209 de 490 m², comportant une maison avec jardin dont le propriétaire est M. Jacques SAMIECK
5. Parcelles AE 208 de 625 m² comportant une maison avec jardin, dont le propriétaire est M. Mohamed AIT BOUMALEK
6. Parcelle AE 277 de 553 m² non construite dont les propriétaires ne sont pas clairement identifiés (copropriétaires)

IV – LA NOTIFICATION AUX PROPRIÉTAIRES PRÉSUMES

La notification aux propriétaires présumés a été effectuée par l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-France. Le détail des notification se trouve en annexe au rapport.

► *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, notamment pour ce qui concerne la parcelle AE 277.

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 de l'îlot Cour Lefebvre à ANZIN. 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 concernant l'emprise du projet ni l'identité des propriétaires au cours de l'enquête publique.

III - L'EMPRISE DES OUVRAGES

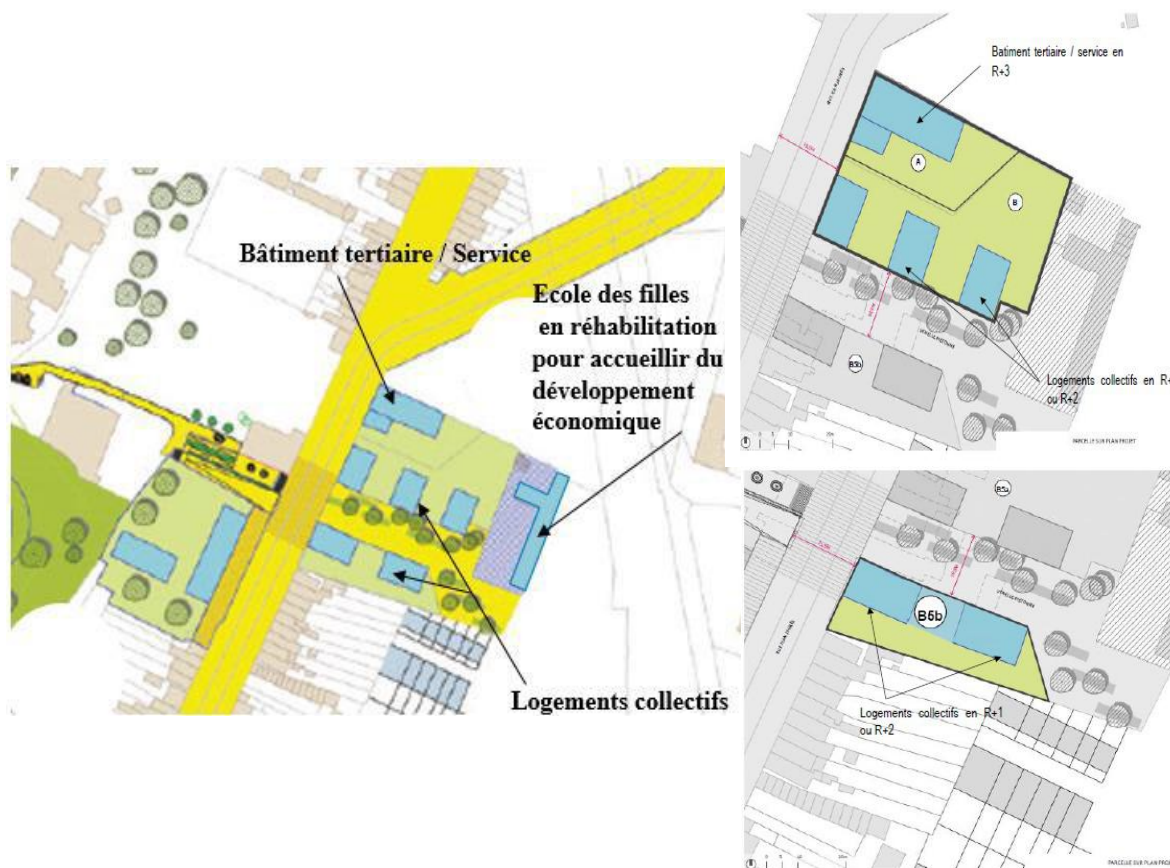
Le projet prévoit l'acquisition de toutes les parcelles dans leur intégralité.

Le projet d'aménagement

On remarque sur l'image de gauche l'insertion de l'îlot Cour Lefebvre dans un programme mixte tertiaire/service à l'angle des rues Ada-King et Jaurès. Ce projet est composé de logements collectifs de part et d'autre d'une venelle piétonne, d'une ancienne école en réhabilitation et d'un bâtiment tertiaire/service.

La création d'un bâtiment tertiaire:Service est mentionnée sans plus de *précision* sur les activités qui seraient envisagées. De même, l'école est prévue pour accueillir du développement économique sans davantage de précision.

► Ce projet permet d'augmenter l'offre de logements sociaux dans un esprit de mixité sociale, de part et d'autre d'une venelle piétonne, favorisant la liaison avec les rives créatives de l'Escaut. Les stationnements de véhicules sont prévus à l'intérieur de l'îlot et non le long de la rue Jean-Jaurès.



Le plan parcellaire



Les parcelles déjà acquises par la commune ou l'EPF sont en rouge, celles qui font l'objet de la présente enquête en vue de leur expropriation sont en bleu. Les immeubles restant à acquérir sont enclavés dans ceux qui sont déjà la propriété de l'établissement public foncier.

► *L'acquisition de l'ensemble des parcelles composant l'« îlot Cour Lefebvre » apparaît indispensable à la faisabilité de l'ensemble du projet.*

L'analyse de l'utilité publique du projet « Cour Lefebvre » n'a pas démontré l'intérêt général qui s'attache à la construction du bâtiment tertiaire/service, par conséquent l'ensemble des parcelles formant le périmètre de la DUP ne sont pas indispensables au renouvellement urbain.

Il semble possible de déplacer les parkings paysagers pour permettre la conservation des jardins, si rares en zone fortement urbanisée et permettre de préserver la tranquillité des riverains.

► *Les parcelles AE 236, 237 et 238 peuvent être retirées de l'emprise foncière du projet de renouvellement urbain présenté.*

IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur préconise donc de réduire l'emprise foncière du projet de renouvellement urbain selon la délimitation suivante :



Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 23 novembre 2023

Le commissaire enquêteur,

Claudie SANNIER