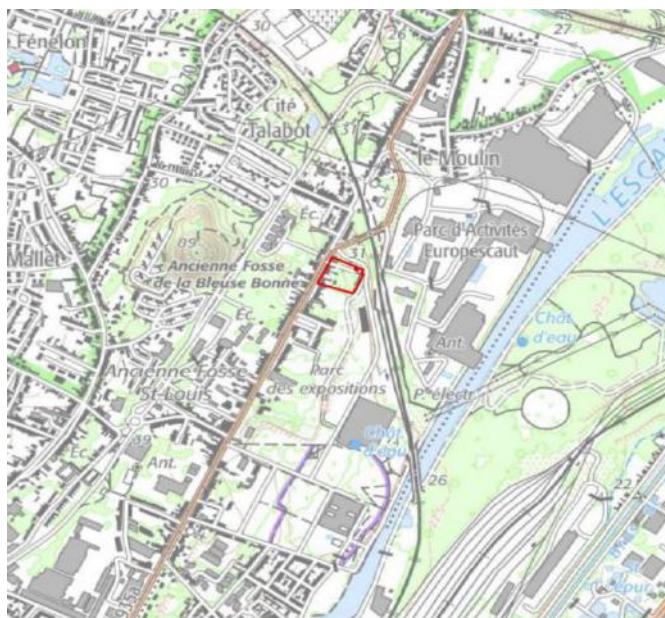


Département du Nord  
↪  
Arrondissement de VALENCIENNES  
↪  
Commune d'ANZIN  
↪

**Dossier n° E23000074/59**

Enquête Publique du 9 octobre 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 » A ANZIN**



**Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur  
sur l'UTILITÉ PUBLIQUE**

## SOMMAIRE

Généralités concernant l'enquête	p 3
– objet	
– cadre légal et réglementaire	
– déroulement de l'enquête	
Analyse du projet	p 3
– généralités sur la procédure	
– description du projet	p 4
• localisation	
• effets sur l'environnement	
– analyse du projet	
• description du site	
• principes d'aménagement	p 5
• compatibilité avec les documents d'urbanisme	p 7
• en regard avec les besoins de la commune	p 9
• conséquences pour les habitants et riverains	p 11
– montant prévisionnel et décote financière	p 13
Analyse des observations du public	
Analyse bilancielle	p 14
– intérêt général	
– nécessité de la procédure	
– bilan coût-avantages	
– autres critères	
Avis du commissaire enquêteur	p 15

## **I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE**

### **1. Objet de l'enquête :**

La décision d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été prise le 21 mars 2022 par le bureau de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole Cette délibération désigne comme bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole ou l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France.

La présente enquête publique vise à permettre l'acquisition par la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France de parcelles situées dans le périmètre de renouvellement urbain.

### **2. Le Cadre Légal et Réglementaire :**

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.

Le projet de renouvellement urbain est soumis à la procédure de concertation préalable

### **3. Le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le dossier m'a semblé complet et aucun document n'a disparu. Le public a été largement informé de la procédure et a eu toute latitude pour s'exprimer durant l'enquête. L'information des propriétaires sur la procédure d'enquête parcellaire a été effectuée conformément aux dispositions du code de l'expropriation et de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique.

## **II – ANALYSE DU PROJET**

### **1. Généralités sur la procédure**

L'enquête publique s'est déroulée du 9 octobre au 24 octobre 2023 en mairie d'ANZIN, les documents relatifs à cette enquête étaient également consultables sur le site internet de la Préfecture du Nord, ainsi que sur celui de Valenciennes Métropole. Les observations pouvaient être consignées sur le registre ouvert en mairie ou sur une adresse de messagerie précisée dans l'arrêté préfectoral ou adressées au commissaire enquêteur en mairie.

La vérification de l'affichage a été réalisée par huissier en mairie, à la CAVM et à l'EPF. J'ai, pour ma part, vérifié cet affichage en mairie d'ANZIN et sur site. L'affichage a été réalisé avec soin à proximité de l'îlot concerné par le projet, ce qui a permis aux riverains d'être très correctement informés de la procédure en cours.

L'avis a été inséré dans la presse, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

La notification aux propriétaires a été effectuée par l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident dommageable et conformément à l'arrêté l'organisant. Il n'y a eu aucune visite ni aucune observation.

► *L'enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire s'est déroulée sans incident dommageable sur une période de quinze jours .Les propriétaires ont été avisés par lettre recommandée avec avis de réception avant le début du créneau public.*

## 2. Description du projet

Le Faubourg de Lille à Valenciennes fait partie de la zone intercommunale des Rives de L'Escaut, figurant dans la liste des quartiers prioritaires de niveau régional au titre du nouveau programme de renouvellement urbain annexée à l'arrêté ministériel du 20 novembre 2018.

### a) Localisation

Le quartier intercommunal Bleuse Borne/Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes a fait l'objet d'une convention NPNRU signée le 6 septembre 2019.

La présente enquête publique ne porte cependant que sur l'îlot Cour Lefebvre situé dans le Faubourg de Lille sur la rue Jean Jaurès à ANZIN. Sa superficie est de 9 250 m<sup>2</sup>.

Cet îlot est situé à l'intersection entre la rue Jean Jaurès, axe structurant du quartier, et l'avenue A. Ada-King, qui est l'une des entrées vers « les rives créatives » dont l'ambition est d'être un pôle d'excellence numérique et technologique. L'arrêt du tramway se situe à moins de 100 m du site.

► *La localisation du projet est telle que les petits logements sociaux qui y sont projetés seront vraisemblablement très prisés.*

### b) Effets sur l'environnement

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement, à la fois en raison de ses petites dimensions et de la surface du terrain d'assiette (nettement inférieure au seuil de 5 ha).

Il vise à augmenter l'offre de logements sociaux de qualité à proximité des zones d'attractivité sans utiliser de terrains agricoles. Le secteur est bien desservi par les transports publics, tramway notamment.

## 3. Analyse du projet

### a) Description du site

En 2018, dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, Valenciennes Métropole a missionné le cabinet Urbanis Aménagement afin d'établir une analyse du bâti et un diagnostic urbain.

L'étude complète du cabinet Urbanis m'a été transmise avant l'enquête publique pour mon information mais n'a pas été jointe au dossier d'enquête. Elle ne couvre pas la totalité du périmètre de la DUP et décrit une situation qui a largement évolué (maisons murées, commerces fermés).

Je me suis rendue sur place pour me rendre compte de l'état de ce quartier, de nombreuses maisons sont murées mais l'une d'elle est encore occupée et le jardin bien entretenu et aménagé. (photos dans le rapport d'enquête). Les autres photos que j'ai pu prendre montrent un quartier plutôt dégradé.

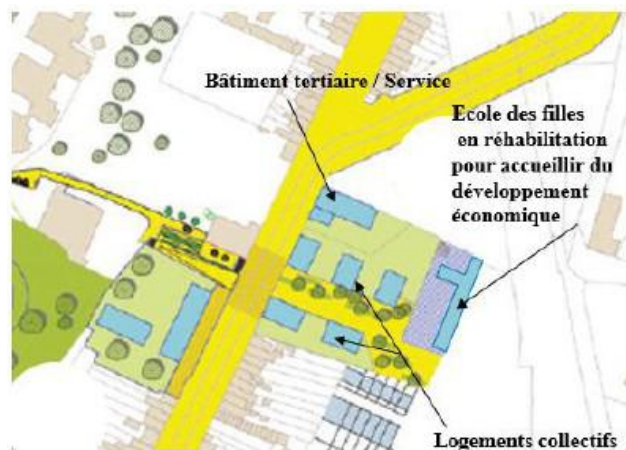


Les deux photos du haut sont prises depuis la rue Jean Jaurès, les trois suivantes de la venelles et la dernière correspond au bâtiment scolaire.

► *La présence de poubelles ne permet pas d'attester d'une occupation des logements.*

**b) Les principes d'aménagement**

La totalité des parcelles reprises dans le périmètre de la DUP sont destinées à être acquises par l'Etablissement Public Foncier et démolies. L'objectif est de construire un programme mixte (dont le maître d'ouvrage n'est pas encore identifié) constitué d'un bâtiment tertiaire ou de service et de logements en diversification. L'ancienne école, devrait être réhabilitée afin d'accueillir du développement économique. Un accès vers les Rives Créatives est envisagé.



A l'intersection entre l'avenue Augusta Ada-king et la rue Jean-Jaurès est prévue l'édification d'un bâtiment tertiaire/service sur une partie identifiée sous la lettre A. Le dossier d'enquête précise qu'elle « accueillera des activités tertiaires » sans plus de précisions relativement aux besoins et à la nature des activités envisagées.

La partie identifiée sous la lettre B, accessible aux véhicules depuis la rue Jean-Jaurès et aux piétons depuis une venelle à créer, est prévue pour accueillir environ 20 logements collectifs et/ou intermédiaires.

L'ancienne école est destinée à accueillir du développement économique.

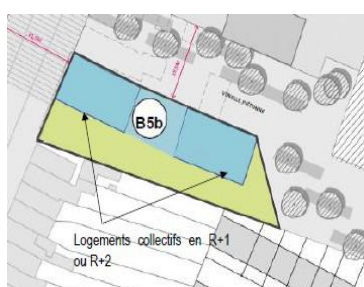
De l'autre côté de la venelle piétonne, à créer, se trouve la partie B5b, prévue elle aussi pour accueillir environ 20 logements collectifs et/ou intermédiaires.

► Si les besoins en logements collectifs ou intermédiaires sont avérés, le besoin de bâtiments tertiaire ou de services n'est pas précisé dans le dossier.



La parcelle A accueillera des activités tertiaires, les bâtiments ne pourront excéder 14 mètres de hauteur sur 4 niveaux au maximum. 15 places de stationnement sont envisagées avec un accès depuis la rue Jean Jaurès.

La parcelle B accueillera environ 20 logements collectifs et/ou intermédiaires sur 3 niveaux au maximum avec une hauteur maximale de 11 mètres. 20 places de stationnement sont envisagées avec un accès depuis la rue Jean Jaurès.



La parcelle B5b accueillera environ 20 logements collectifs et/ou intermédiaires sur 3 niveaux au maximum avec une hauteur maximale de 11 mètres. Le stationnement sera réalisé de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment de manière à permettre l'aménagement d'un jardin d'agrément collectif.

### c) Compatibilité avec les documents d'urbanisme :

Le SCOT du Valenciennois a été approuvé le 17 février 2014 et est actuellement en cours de révision. Il préconise la mise en valeur des paysages et éléments patrimoniaux, l'amélioration du cadre de vie et l'adaptation au changement climatique, la production de logements répondant aux besoins des habitants et respectant les objectifs de mixité tout en maîtrisant la consommation d'espace et en optimisant les déplacements.

Les constructions bordant la rue Jean-Jaurès sont essentiellement des maisons individuelles type 1930, assez mal entretenues et divisées, la venelle existante est très étroite. Plusieurs maisons sont murées et des dépôts de débris visibles ce qui contribue à la mauvaise image du quartier.

► *Le projet vise à améliorer l'image du quartier, en constituant un habitat qui s'articule avec le tissu urbain existant, respecte la réglementation thermique 2012, offre des logements diversifiés, sans consommer d'espace non urbain. Il apparaît compatible avec les objectifs de densité de mixité sociale et de limitation de place de la voiture.*

Le Programme local de l'habitat (PLH) de la CAVM est en cours de révision, pour la période 2023-2028. Cependant, les objectifs et orientations de la politique communautaire étudiés s'inscrivent au sein de 5 grands axes :

Axe N°1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie.

Axe n°2 : Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels dans l'agglomération.

Axe n°3 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé.

Axe n°4 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous.

Axe n°5 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs.

► *En ce qui concerne l'axe n°1, le dossier indique que « le projet y participe par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ». Cet argument ne semble pas correspondre au projet « Cour Lefebvre » qui prévoit la démolition des constructions existantes. Cependant le projet permet d'atteindre les objectifs et orientations du Plan Local de l'Habitat.*

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2020-2026, Valenciennes Métropole s'est fixé une stratégie à l'horizon 2030 pour répondre aux enjeux du territoire. Cette stratégie est organisée autour de 4 orientations :

- Sobriété et autonomie énergétique
- Mobilité durable
- Mieux vivre demain sur le territoire
- Exemplarité des collectivités, animation du territoire et éducation.

► *Le remplacement de logements énergivores par des logements neufs respectant les critères actuels de performance énergétique s'inscrit dans les orientations du PCAET.*

Le plan de déplacement urbain 2013-2023 du Valenciennois couvre la commune d'ANZIN et s'articule autour de cinq axes :

- Articuler les politiques d'urbanisme et de mobilité
- Renforcer la mobilité pour tous
- Développer un système de mobilité à coûts maîtrisés
- Une maîtrise des circulations automobiles via l'ensemble des « outils » disponibles
- Confirmer la mobilité des marchandises dans son rôle de vecteur de dynamisme économique
- Favoriser les changements de comportement de mobilité

Le projet sur l'îlot Cour Lefebvre est situé à proximité immédiate des axes de transport en commun.

► *Le projet est présenté comme compatible avec le plan de déplacement urbain en vigueur.*

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Valenciennes métropole a été approuvé le 11 mars 2021. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet du territoire retenu par les élus et fixe les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme du PLUi. Il ambitionne notamment de « renouer durablement avec une nouvelle dynamique démographique et urbaine » au travers de quatre orientations :

- Affirmer une nouvelle ambition démographique pour l'agglomération
- Assurer un développement résidentiel équilibré et adapté
- Organiser un développement urbain économe en foncier
- Construire la ville durable.

Les parcelles sont en zonage UR au PLUi correspondant à des terrains à réinvestir en milieu urbain, pour lesquels des règles souples de prospects faciliteront l'émergence de projets ambitieux.

La communauté d'agglomération n'envisage pas une croissance importante de sa population. Le projet « îlot Cour Lefebvre », qui comporte un projet d'une quarantaine de logements et s'inscrit dans l'objectif de construction de 13 300



logements sur dix ans, paraît adapté aux nouveaux besoins en logements à proximité des équipements publics de proximité, s'inscrit pleinement dans les objectifs de réduction de la consommation foncière et de construction de logements plus performants énergétiquement parlant.

S'agissant des objectifs de limitation de l'urbanisation dans des secteurs soumis aux risques, le dossier présenté à l'enquête publique ne mentionne aucun élément. Toutefois, en consultant la plate-forme Géorisques on peut constater : qu'une installation classée SEVESO seuil haut NORZINCO, filiale du groupe RECYLEX, a fonctionné jusque 2009, à moins d'1,5 km. En 2004 cette entreprise a été tenue d'effectuer une étude de l'impact sanitaire de son usine (arrêté préfectoral du 12 février 2004). La plate-forme recense aussi plusieurs sites pollués à moins de 500 mètres (carte ci-dessous) L'îlot Cour Lefebvre se situe pour partie en zone à risque minier entraînant une servitude d'utilité publique (juin 2018)



Site SEVESO NORZINCO

Sites pollués ou potentiellement pollués



Risque minier sur l'îlot Cour Lefebvre

Périmètre servitude d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est bleue, ce qui correspond à des espaces urbanisés soumis à un aléa modéré dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous réserve du respect de prescriptions. Pour la zone B5, il s'agit d'un aléa tassement de niveau faible, les projets doivent être conçus pour résister à des tassements différentiels d'amplitude centimétrique à décimétrique au niveau des terrains sous-jacents du projet réalisé et en garantir ainsi l'usage.

► La présence de risques multiples dans le secteur de la Cour Lefebvre n'a pas été mentionnée dans le dossier d'enquête publique.

**d) Les besoins de la commune**

La commune d'ANZIN dénombre un peu plus de 13 000 habitants, sa population a décliné entre 1968 et 2013 pour remonter légèrement depuis. En 2019 (source INSEE) elle comptait près de 6 300 logements dont un peu plus de 10 % étaient vacants. Selon la SIGH le délai d'attente moyen pour accéder à un logement social est de 10 mois dans Valenciennes Métropole, soit légèrement inférieur à celui de la région qui est égal à 11 mois. La demande sociale sur le

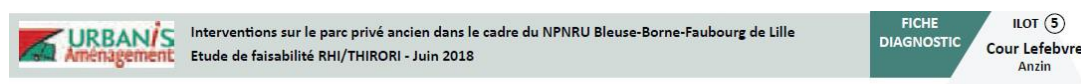
territoire de la CAVM est notamment alimentée par des ménages déjà logés dans le parc social (environ 4 demandeurs sur 10).

Fortement touchée par la désindustrialisation et la fin de l'activité minière, la ville d'ANZIN a entrepris plusieurs actions de renouvellement urbain.

Dans le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille, et en particulier « l'îlot Cour Lefebvre », le dossier d'enquête précise (page 31) qu'il s'agit :

- d'intervenir sur la restructuration de cet ensemble fortement dégradé ;
- de conforter une centralité de quartier avec des commerces, des services de proximité ;
- d'apporter une offre de logements diversifiée ;
- de valoriser le cadre de vie ;
- de répondre à un besoin de « liaisonnement » direct entre la place et les ensembles urbains environnants.

Or, l'étude « Urbanis » effectuée pour caractériser l'ensemble fortement dégradé ne portait que sur une partie de l'îlot ainsi que le montre l'extrait ci-dessous ainsi que l'extrait de cadastre annoté repris ci-après en page 11.



#### ILOT 5 - COUR LEFEBVRE - ANZIN



**18 logements**  
11 logements occupés par des locataires  
5 logements vacants  
2 logements non renseignés

Exclusivement des monopropriétés

18 logements propriété privée

Surface moyenne des logements : 68,2 m<sup>2</sup>

Emprise parcellaire : 3 625 m<sup>2</sup>

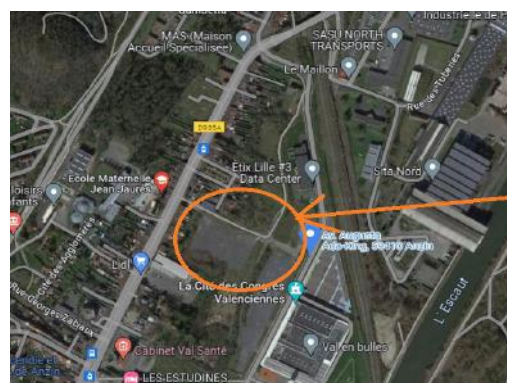
Le dossier présenté à l'enquête n'établit pas le côté fortement dégradé des parcelles non reprises dans cette étude. Certes les logements déjà acquis par l'EPF sont murés et souffrent de ce fait d'une absence d'entretien accélérant leur dégradation. En revanche, il ne m'est pas apparu que le logement encore occupé par ses propriétaires soit dans un état de dégradation justifiant sa destruction. Ainsi qu'il est précisé page 32 « le renouvellement urbain intègre un volet habitat privé via l'opération programmée d'amélioration de l'habitat qui met en place des mesures incitatives et coercitives à destination des propriétaires pour réhabiliter leur bien. »

► *La commune a essentiellement besoin de logements sociaux qualitatifs, répondant aux normes environnementales actuelles et offrant un cadre de vie agréable. Les parties Ba et Bb du projet de renouvellement urbain répondent à cet objectif. La venelle piétonne qui les sépare permet d'assurer une liaison avec les espaces environnants. S'agissant des commerces et services de proximité, l'ensemble constitué par l'îlot comprend une école désaffectée qu'il est envisagé de réhabiliter en « activité économique ». La nécessité d'un bâtiment tertiaire/service en partie A n'est pas précisée dans le dossier.*

Le projet prévoit la réhabilitation de l'école désaffectée présente sur la parcelle AE 275 pour accueillir du développement économique et un bâtiment tertiaire/service sur la partie A. Les besoins en ce domaine ne sont nullement précisés dans le dossier et le projet n'est pas davantage détaillé. La volonté affichée est de conférer une centralité au quartier.

► *Les commerces historiquement présents le long de la rue Jean-Jaurès ont été déplacés du fait des acquisitions réalisées leur retour constitue un pari sur l'avenir.*

Le dossier ne présente pas d'étude de solution alternative à l'expropriation alors que, dans un périmètre proche, un certain nombre de friches semblent disponibles, ainsi que le montre la vue ci-dessous.



Zone actuellement en friche inscrite en UF au PLUi

La zone UF correspond au secteur des « Rives de l'Escaut », zone de renouvellement urbain destinée accueillir, sous forme d'une opération d'ensemble, des logements et des activités économiques : bureaux, commerces, activités de service, artisanat ainsi que des équipements et hébergements hôteliers.

► *L'acquisition des immeubles telle qu'envisagée, en l'absence d'étude des solutions alternatives, n'apparaît pas indispensable à la réalisation du projet de local tertiaire/service présenté.*

#### e) Les conséquences du projet pour les habitants et les riverains

L'îlot comporte actuellement des maisons de ville à étage le long de la rue Jean Jaurès. Les venelles séparant les groupes d'habitations sont étroites. Excepté de part et d'autre de la cour Lefebvre, l'arrière des habitations est composé exclusivement de jardins, laissés à l'abandon pour la plupart puisque les habitations sont pour la plupart murées.





Le numéro des parcelles restant à acquérir est cerclé de rouge.

En bleu le périmètre de la DUP

En vert le périmètre de l'étude Urbanis

En rose l'emprise approximative (puisque déduite des schémas du dossier) de la partie A, de la partie Ba et de la partie Bb, ces deux derniers ensembles étant séparés par une venelle piétonne.

Les flèches de gauche indiquent l'accès aux véhicules et celles de droite les espaces dédiés aux stationnements. En partie Bb ils sont prévus sous les bâtiments.

Pour les rares habitants encore présents, la conséquence est de devoir quitter leur environnement, que ce soit pour partir en location ailleurs ou pour trouver une autre propriété à acquérir. Une proposition de relogement devra leur être faite, conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

► *Le projet conduit à la suppression de l'habitat individuel avec jardin au profit d'un habitat plus dense avec parkings arborés et espaces collectifs. Cela permet la densification des zones urbaines sans consommer d'espace agricole en offrant des logements répondant aux normes environnementales en vigueur, ce qui est conforme aux objectifs nationaux.*

En ce qui concerne la circulation routière, les accès aux logements sont prévus par la rue Jean-Jaurès, que longe la ligne de tramway. Le risque est donc d'augmenter les encombrements aux heures de pointe et les accidents.

► *L'incidence de la densification de l'habitat sur les conditions de circulation devra être étudiée de manière à minimiser les nuisances et les risques.*

Les démolitions généreront inévitablement des nuisances pour les riverains. Le dossier précise que pour pallier ces inconvénients des mesures compensatoires seront mises en place (conduite et suivi rigoureux du chantier, communication auprès des riverains sur l'évolution des travaux avec facilitation de la desserte à leurs logements, respect des horaires de chantier).

Actuellement, les maisons murées avec leurs jardins laissés à l'abandon constituent une source de désagréments pour le voisinage, ainsi qu'on me l'a indiqué lors de mes permanences. Tant que des habitants restent et que la procédure d'expropriation n'a pas été menée à son terme, ils ont droit, comme tous les autres résidents de la commune au respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

► *La tranquillité des riverains doit être assurée même si beaucoup d'immeubles sont condamnés et devra être préservée pendant toute la phase de travaux. Un diagnostic pourrait utilement être réalisé préalablement à ces derniers de manière à faciliter la résolution de litiges éventuels.*

### **3. Montant prévisionnel et décote foncière**

La valeur vénale des immeubles restant à acquérir a été évaluée par la Direction Régionale des Finances Publiques le 9 août 2022 à 1 275 000 €, dont 115 000 € d'indemnités de remploi. En tenant compte des acquisitions déjà réalisées par l'EPF, la valeur vénale concernant l'ensemble du périmètre est estimée à 2 415 000 €.

Le projet fait partie du NPNRU de la Bleuse Borne Faubourg de Lille pour lequel une convention opérationnelle a été signée qui reprend le principe d'une décote foncière de 50% au titre du dispositif d'aide pour le logement social du PPI 2015-2019 de l'EPF Hauts de France. Le budget global alloué permet de poursuivre les acquisitions par l'EPF.

L'Etablissement Public Foncier des Hauts de France est chargé d'assurer la maîtrise foncière et la démolition des bâtiments avant rétrocession des emprises foncières à Valenciennes Métropole ou à la Ville d'ANZIN ou directement à l'opérateur qui réalisera la construction des logements.

Le prix de cession cible a été établi sur la base d'une valeur « terrain nu » de 40 €/m<sup>2</sup> mais qui pourra varier en fonction de l'avis domanial avant cession. Ce prix apparaît suffisamment bas pour permettre de construire des logements de qualité à prix abordables.

► *Le coût des acquisitions et démolitions n'est pas excessif et permet la réalisation de constructions adaptées aux besoins actuels de la population sans consommer de terres agricoles. Les aides attendues permettront d'atténuer le coût du projet pour la commune et l'agglomération.*

### **III – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Il n'y a eu qu'une seule observation formulée au cours de l'enquête publique, elle émane de propriétaires occupants qui sont attachés à leur habitation qu'ils ont rénovée et souhaitent continuer à occuper ou pouvoir acquérir un logement offrant le même confort. Ils s'opposent à l'expropriation pour un projet qu'ils estiment trop vague. Ils souhaitent rester propriétaires et soulignent que leur conditions de santé ne leur permettent pas d'accéder aux prêts.

► *Cette observation est de nature à remettre en cause l'utilité publique du projet.*

### **IV – MEMOIRE EN REPONSE**

Le mémoire en réponse transmis par la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole confirme que la concertation s'est déroulée conformément à la délibération l'organisant et n'a donné lieu à aucune observation. Il précise que l'EPF veille à la sécurisation des immeubles dont elle est devenue propriétaire et que l'îlot a été retenu car il était composé d'habitations dégradées. M. et Mme Clément ont refusé l'offre d'achat basée sur l'évaluation domaniale pourtant calculée « au plus juste ». Une étude « trafic » a été menée, mais elle n'est pas jointe à leur réponse.

► *La réponse n'apporte aucun élément complémentaire pour justifier l'utilité publique du projet d'immeuble tertiaire/service. Pour une partie de l'îlot il n'a pas été fourni de diagnostic de l'état des constructions permettant de justifier leur démolition plutôt que leur amélioration. L'étude relative à la circulation routière n'était pas jointe.*

## **V- ANALYSE BILANCIELLE**

### **1. Le projet présenté à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?**

Le projet s'inscrit dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) en tant que quartier prioritaire « Zone intercommunale Rives de l'Escaut » figurant sur la liste annexée à l'arrêté ministériel du 15 janvier 2019.

L'îlot Cour Lefebvre est constitué d'une ancienne école laissée à l'abandon, d'une courée composée de logements locatifs pour lesquels un diagnostic de l'état des immeubles a été effectué, de commerces et de maisons individuelles mitoyennes avec jardin. Une seule est encore occupée par ses propriétaires et ne présente pas les caractéristiques d'un immeuble dégradé, pour ce qu'il m'a été donné de constater, même si la façade aurait besoin d'un ravalement.

Le projet de construction n'est pas définitivement élaboré et se compose de trois parties, deux destinées à recevoir des logements collectifs, séparés par une venelle piétonne et une destinée à accueillir un bâtiment tertiaire/service. Le périmètre de DUP comprend aussi une école à réhabiliter pour du développement économique.

► *L'opération envisagée vise à améliorer l'image du quartier et à offrir des logements répondant aux normes actuelles et accessibles aux petits budgets. Elle peut donc, à ce titre, être considérée comme ayant un caractère d'intérêt général.*

► *Le développement économique, dans une zone où le taux de chômage est élevé peut être d'intérêt général. Toutefois, l'imprécision sur les projets et le fait qu'ils ne soient pas présentés comme répondant à un besoin de locaux ne permet pas d'affirmer qu'ils sont d'intérêt général.*

### **2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?**

Sept parcelles ne sont pas encore la propriété de l'EPF ou de la collectivité, la réalisation de la totalité du projet nécessite l'acquisition de la totalité de l'îlot.

► *La déclaration d'utilité publique apparaît comme nécessaire à la réalisation du projet.*

### **3. Le bilan coût-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?**

#### **a) Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ?**

Une grande partie de l'îlot est composé d'immeubles de rapport mal entretenus ou offrant des logements ne correspondant plus aux critères de confort actuel. Leur acquisition pour la construction de logements plus adaptés est totalement justifiée.

S'agissant de la parcelle AE 236, et des parcelles accolées, leur dégradation n'est pas établie par les documents figurant au dossier. Cette parcelle n'est pas la propriété de l'EPF. Son acquisition est nécessaire pour la construction du bâtiment tertiaire/services, lequel ne présente pas de manière évidente un intérêt général.

► *Les atteintes à la propriété privée ne m'apparaissent donc pas totalement justifiées*

#### **b) Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?**

Dans le domaine du renouvellement urbain les initiatives privées ne sont pas courantes, les collectivités publiques sont souvent seules à même de mener de tels projets. Le projet fait partie des quatre quartiers de

Valenciennes métropole déclarés d'intérêt communautaire. Le montant total d'investissements est de 284,9 M€ HT répartis entre l'ensemble des partenaires comme suit : (ANRU : 87 M€, Région : 10,5 M€, Villes : 24,5 M€, Valenciennes Métropole : 14,9 M€, CAPH : 2,2 M€, Bailleurs sociaux : 85,8 M€, Département : 4,6 M€ et opérateurs privés : 55,4 M€)

► *La dépense apparaît tout à fait supportable pour les finances de la communauté d'agglomération.*

c) Les inconvénients d'ordre social

L'enquête publique a permis de mettre en évidence l'intérêt, pour le propriétaire, d'être suffisamment indemnisé pour acquérir un bien équivalent.

► *L'évaluation faite ne permet pas d'affirmer que les intéressés pourront continuer à rester propriétaires d'un logement présentant les mêmes caractéristiques.*

d) Les atteintes à d'autres intérêts public

La circulation routière et notamment les risques d'accidents ont été évoqués, une étude trafic a été réalisée par la communauté d'agglomération, qui n'a cependant pas fait part de ses conclusions.

► *Il conviendra de veiller à ce que les aménagements envisagés ne conduisent pas à une détérioration des conditions de circulation.*

#### **4. Les autres critères à envisager**

a) Le choix de l'emplacement

Le projet est à proximité du tramway, en centre ville, à proximité des « Rives créatives » et vise à rendre plus attractif le quartier.

Le dossier ne présente pas de solution alternative au projet d'expropriation.

► *Le choix de l'implantation en centre ville, à proximité des transports publics, est de nature à favoriser les modes déplacements alternatifs à la voiture individuelle.*

b) La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme, il est cependant nécessaire de noter que des servitudes publiques sont présentes dont il conviendra de tenir compte.

► *Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme existants.*

### **V - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **CONSIDÉRANT QUE**

- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, le dossier m'a semblé complet et aucun document n'a disparu. Le public a été largement informé de la procédure et a eu toute latitude pour s'exprimer durant l'enquête. L'information des propriétaires sur la procédure d'enquête parcellaire a été effectuée conformément aux dispositions du code de l'expropriation et de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique. ;
- le projet vise à améliorer l'image du quartier, en constituant un habitat qui s'articule avec le tissu urbain existant, respecte la réglementation thermique 2012, offre des logements

diversifiés, sans consommer d'espace non urbain. Il apparaît compatible avec les objectifs de densité de mixité sociale et de limitation de place de la voiture.

- le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial du Valenciennois, le Plan Climat Air Energie Territorial, le Plan de Déplacement Urbain et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole ;
- en ce qui concerne l'axe n°1 du Plan Local de l'Habitat., le dossier indique que « le projet y participe par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat », cet argument ne semble pas correspondre au projet « Cour Lefebvre » qui prévoit la démolition des constructions existantes ;
- Les conditions de la concertation préalable, bien que conformes aux modalités fixées par la communauté d'agglomération, ne me paraissent pas adaptées pour recueillir l'avis des habitants du quartier, et l'absence d'observation laisse à penser que la communication n'a pas été suffisante. Les propriétaires que j'ai rencontrés en permanence m'ont d'ailleurs confirmé qu'ils n'avaient pas eu connaissance de la concertation, réalisée en partie pendant les vacances scolaires ;
- le projet conduit à la suppression de l'habitat individuel avec jardin au profit d'un habitat plus dense avec parkings arborés et espaces collectifs. Cela permet la densification des zones urbaines sans consommer d'espace agricole en offrant des logements répondant aux normes environnementales en vigueur, ce qui est conforme aux objectifs nationaux.
- la transformation de l' « îlot Cour Lefebvre » correspond aux objectifs de lutte contre l'habitat ancien dégradé et de développement de l'offre de logements sociaux ;
- le coût des acquisitions et démolitions n'est pas excessif et permet la réalisation de constructions adaptées aux besoins actuels de la population sans consommer de terres agricoles. Les aides attendues de la Région permettront d'atténuer le coût du projet pour la collectivité. ;
- Les parties Ba et Bb du projet de renouvellement urbain visent à créer des logements sociaux qualitatifs, répondant aux normes environnementales actuelles et offrant un cadre de vie agréable. La venelle piétonne qui les sépare permet d'assurer une liaison avec les espaces environnants. S'agissant des commerces et services de proximité, l'ensemble constitué par l'îlot comprend une école désaffectée qu'il est envisagé de réhabiliter en « activité économique ». La nécessité d'un bâtiment tertiaire/service en partie A n'est pas précisée dans le dossier ;
- L'acquisition des immeubles telle qu'envisagée, en l'absence d'étude des solutions alternatives et de justifications précises, n'apparaît pas indispensable à la réalisation du projet de local tertiaire/service présenté.
- l'opération envisagée ne présente pas intégralement un caractère d'intérêt général;
- l'évaluation faite ne permet pas d'affirmer que les propriétaires pourront continuer à posséder un logement présentant les mêmes caractéristiques ;
- les atteintes à la propriété privée ne sont pas totalement justifiées ;
- l'enquête parcellaire n'a pas fait émerger de remarques concernant l'identité des propriétaires de la parcelle AE 277 ;
- la parcelle AE 235 est d'ores et déjà la propriété de l'EPF ;



- un périmètre restreint permet de réaliser les logements et la liaison piétonne envisagés mais nécessite le déplacement des zones de stationnement paysagers ;
- la réhabilitation des logements constitue l'axe premier du plan local de l'habitat ;
- l'incidence de la densification de l'habitat sur les conditions de circulation devra être étudiée de manière à minimiser les nuisances et les risques ;
- la tranquillité des riverains doit être assurée même si beaucoup d'immeubles sont condamnés et devra être préservée pendant toute la phase de travaux. Un diagnostic pourrait utilement être réalisé préalablement à ces derniers de manière à faciliter la résolution de litiges éventuels.

Le commissaire enquêteur émet un **avis DEFAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du projet global mais un **avis FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique d'un projet restreint au périmètre suivant :



Cet avis est assorti de deux recommandations :

Recommandation 1 : L'incidence de la densification de l'habitat sur les conditions de circulation devra être étudiée et traitée de manière à minimiser les nuisances et les risques.

Recommandation 2 : Un diagnostic de l'état des immeubles contigus aux travaux pourrait être réalisé préalablement à leur mise en œuvre de manière à faciliter la résolution de litiges éventuels.

**Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 23 novembre 2023**

**Le commissaire enquêteur,**

**Claudie SANNIER**

