



# **Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire**

***Requalification de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier***

***à Fresnes-sur-Escaut***

Introduction	3
1. Délibération sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ...	4
2. Notice explicative	7
I. Contexte de l'opération	8
I.1. Contexte géographique	8
I.2. Le corridor Minier	8
II. Objet de l'opération d'utilité publique	14
II.1. Descriptif du site	14
II.2. Objectifs de l'opération	18
II.3. Description de l'opération	18
II.4. Le partenariat mis en place pour porter le projet	19
II.5. Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération	20
III. Concertation, négociations	24
III.1. Communication et concertation avec les habitants	24
III. 2. Négociation avec les propriétaires de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier	27
IV. Inconvénients et mesures compensatoires	28
IV.1. Inconvénients	28
IV.2. Mesures compensatoires	28
IV.3. Bilan coûts –avantages	28
3. Plan de situation	29
4. Plan général des travaux	31
5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	33
6. Appréciation sommaire des dépenses	40
7. Glossaire	42
8. Dossier d'enquête parcellaire	44

## **Introduction**

Le présent dossier a pour objectif de justifier de l'utilité publique de l'opération de démolition / reconstruction de logement.

### **La composition du dossier d'enquête**

- La délibération du Conseil Municipal sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Un plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- Une appréciation sommaire des dépenses.

# **1. Délibération sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique**

DEPARTEMENT DU NORD	CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE FRESNES SUR ESCAUT
ARRONDISSEMENT DE VALENCIENNES	L'an deux mille vingt et un, Le vingt-trois février,
Date de la convocation : 17-02-2021	En application de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence, les membres du Conseil Municipal se sont réunis, Salle Jean Jaurès rue Jean Jaurès à Fresnes-sur-Escaut, sur convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales
Date d'affichage : 17-02-2021	
Effectif du Conseil Municipal : 29	
Présents : 25 Excusés : 4 Absents : /	<b>Présents :</b> Valérie FORNIES, Annabelle VILET, Rudy BARDI, Colette FAUVEAUX, José HENRARD, Marie-Thérèse MANIEZ, Anne-Marie DELCROIX, Raymond DEMORY, Thérèse LOUVION, Bernard SKRZYPCZAK, Patrick VANLEDE, Patricia RUBENS, Dominique COUVELAERE, Nathalie HONNIS, Christophe THERET, Naima OUHOUD, Magaly POTELLE, Michael LEFEBVRE, David AUMONT, Martine MELE, Fabrice ZAREMBA, Bernard JAKUBOWSKI, Joris WYSOCKI, Maxime POTELLE, Patrick VERET
Exprimés : 22 Votes pour : 22 Votes contre : 0 Abstentions : 7 Mr ZAREMBA Mr BOTTICCHIO (pouvoir à Mr ZAREMBA) Mme MELE Mr WYSOCKI Mr JAKUBOWSKI Mr POTELLE Mr VERET	<b>Excusés :</b> Jean-Yves SYBILLE pouvoir à Marie-Thérèse MANIEZ, Nathalie POUILLY pouvoir à Colette FAUVEAUX, Christophe HECHT pouvoir à José HENRARD, Enrico BOTTICCHIO pouvoir à Fabrice ZAREMBA
Secrétaire de séance : Marie-Thérèse MANIEZ	<b>Absents :</b> /

#### 14- Urbanisme – PNRQAD – Requalification de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier – Enquête préalable à la Déclaration d'Enquête Publique

Vu la commission travaux du 16 février 2021,

Par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2010, le projet PNRQAD (programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) de Valenciennes Métropole, mis en œuvre au sein des périmètres définis par le décret du 31 décembre 2009, a été déclaré d'intérêt communautaire.

Pour rappel, le PNRQAD de Valenciennes Métropole est multi-sites. Il se focalise sur 5 quartiers cibles de part et d'autre de l'Escaut :

- Le centre ancien de Valenciennes
- Le quartier de la croix d'Anzin à Anzin
- Le centre-ville de Fresnes-sur-Escaut
- Le centre historique de Condé-sur-l'Escaut
- Le quartier du jard à Vieux-Condé

Par délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2019, la restructuration de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier a été intégrée par avenant à la convention du PNR QAD.

Pour rappel, le projet envisagé comprend la démolition de bâtiments vétustes, vacants ou sous-occupés et la production de logements.

Au total, il est prévu la construction de 6 logements sociaux pour une surface de plancher d'environ 318 m<sup>2</sup> afin de diversifier l'offre de logement sur le centre-ville et de répondre aux objectifs du PLH. L'ensemble du foncier appartenant à des propriétaires privés doit être maîtrisé par la ville pour le compte du bailleur.

Afin d'être assurés de pouvoir respecter les engagements pris aux termes de la convention financière signée avec l'ANRU, spécialement en matière de calendrier, il convient de se doter des outils utiles permettant d'avoir la maîtrise foncière complète du projet au plus tard lors du second trimestre 2022. Pour cette raison et étant donné les enjeux du projet présenté grâce au dossier annexé, il est proposé de solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération qui permet de recourir à l'acquisition par voie d'expropriation des immeubles non encore maîtrisés, sans remettre en cause les négociations amiables en cours.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ont été constitués et annexés à la présente délibération.

**Sur ces bases, à la l'unanimité des voix, le conseil municipal décide :**

- ✓ D'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire joints à la présente délibération.
- ✓ D'autoriser Madame le Maire, ou son délégataire, à solliciter l'ouverture de l'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.
- ✓ D'avertir Monsieur le Sous-préfet que la déclaration d'utilité publique devra être prononcée au profit de la Ville de Fresnes-sur-Escaut.
- ✓ D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette déclaration d'utilité publique.
- ✓ D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à solliciter le ou les arrêtés de cessibilités ainsi que les ordonnances d'expropriations utiles à la poursuite de l'opération et à procéder aux indemnisations qui en seront la conséquence.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme  
Mme le Maire  
Valérie FORNIES



## **2. Notice explicative**

## I. Contexte de l'opération

### I.1. Contexte géographique

#### Le Valenciennois

Le Valenciennois est un territoire urbain étendu, dont l'organisation s'articule autour de quatre pôles : Valenciennes, le Condésis, Denain et Saint-Amand-les-Eaux. L'urbanisation est ancienne, mais c'est le puissant essor industriel du XIXème siècle qui a façonné durablement le paysage du Valenciennois, et qui imprime encore fortement l'organisation territoriale et sociétale actuelle. Le déclin de l'activité sidérurgique et minière amorcé dans les années 60, intensifié dans les années 70 et 80 a généré une crise sociale dramatique : au début des années 90, le taux de chômage atteint 20% dans l'arrondissement. La crise sociale s'y double d'une crise urbaine, paysagère et démographique : dégradation, voire abandon des quartiers historiques et miniers, dégradation des équipements, apparition de friches, déprise démographique, etc.

Les grands projets entrepris les quinze dernières années ont permis d'insuffler une dynamique de renouveau et d'amorcer la reconversion économique, notamment dans la ville centre et dans les communes de l'ancien corridor minier. Cependant ce processus est toujours d'actualité notamment sur le corridor minier.

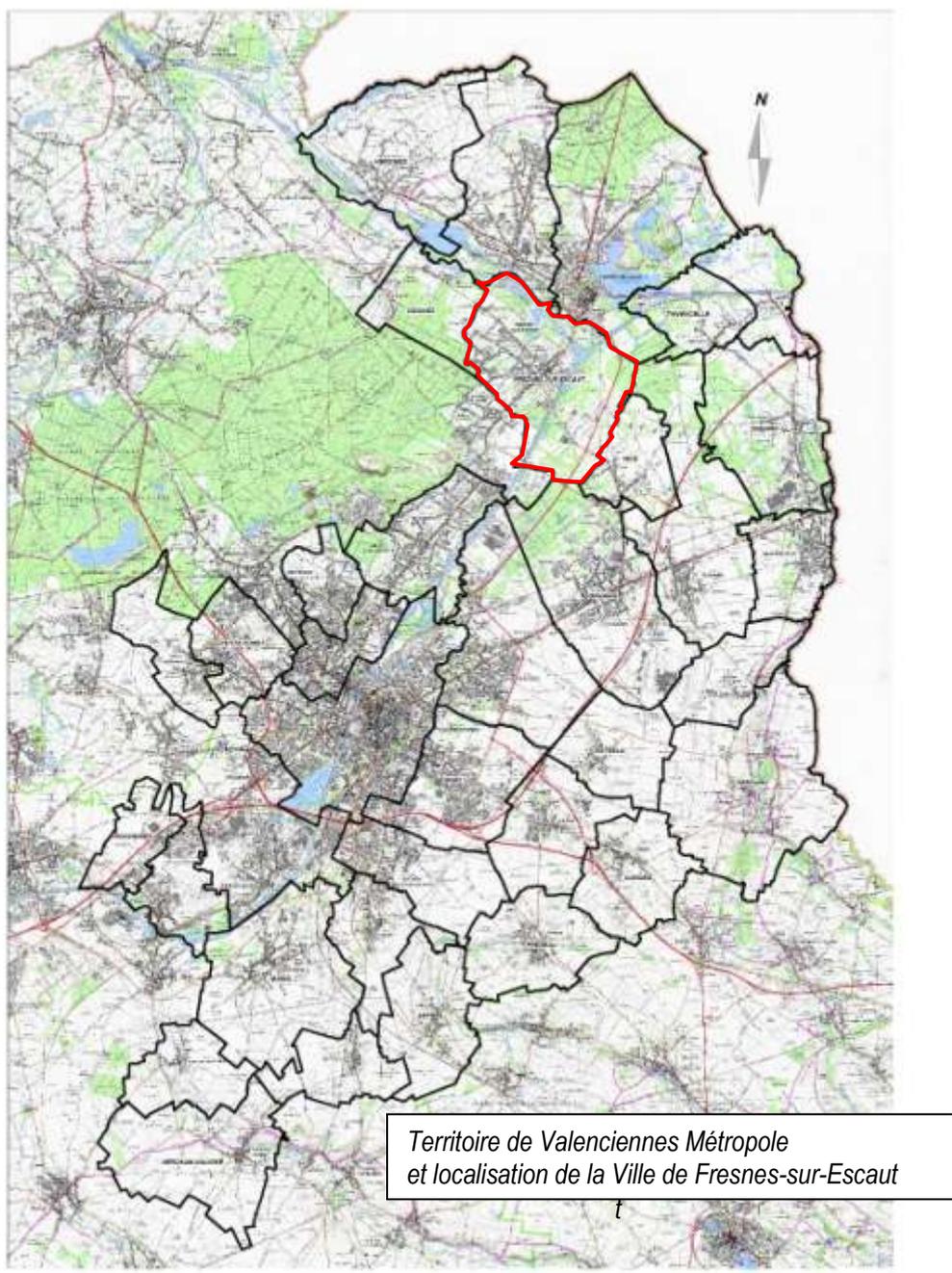
### I.2. Le Corridor Minier

#### Valenciennes Métropole

##### ***Le territoire***

La communauté d'agglomération Valenciennes Métropole, créée en décembre 2000, regroupe 35 communes.

La population s'élève à plus de 190 000 habitants (données INSEE 2009), pour un territoire de d'environ 260 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 727 hab/km<sup>2</sup> (moyenne de 115hab/km<sup>2</sup> en France). L'espace est globalement très urbanisé (32% du territoire de Valenciennes Métropole, contre 16% sur la Région Hauts de France) et les terres agricoles sont davantage présentes à l'Est et au Sud-Est du territoire.



## **Les compétences**

Les compétences d'intérêt communautaire concernent de nombreux champs de la vie quotidienne des habitants de Valenciennes Métropole :

- **Développement économique** : création, aménagement et gestion de zones d'activités, actions de développement économique,
- **Aménagement de l'espace communautaire** : schéma directeur et de secteur, création et réalisation de Zones d'aménagement concerté, élaboration du PLUI, organisation des transports urbains,
- **Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire** : Programme Local de l'Habitat (PLH), politique du logement d'intérêt communautaire (y compris du logement social) et action par des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, accueil des gens du voyage,
- **Politique de la ville** : dispositifs contractuels de développement urbains, de développement local et d'insertion économique et sociale (contrat de ville), plans locaux pluriannuels pour l'insertion et l'emploi, dispositifs locaux de prévention de la délinquance, accueil, insertion sociale et professionnelle des jeunes (Mission locale) et actions de formation en direction des jeunes et des demandeurs d'emploi,
- **Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** : lutte contre la pollution de l'air et de l'eau, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets ménagers,
- **Voirie et stationnement** : création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire,
- **Sport, culture** : construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, soutien à des activités culturelles et sportives,
- **Technologies de l'information et de la communication** : depuis 2005, création, acquisition, gestion et exploitation de réseaux et services de télécommunications d'intérêt communautaire,
- Autres : gestion et création d'équipement publics pour personnes âgées, **étude et maîtrise d'ouvrage d'actions d'intérêt communautaire concourant à l'amélioration du cadre de vie**, service d'incendie et de secours, **traitement et réhabilitations de tous sites dégradés d'intérêt communautaire**, étude et mise en œuvre d'un programme commun pour la promotion de l'enseignement supérieur.

## **Les actions menées pour le renouvellement urbain du territoire et l'amélioration de l'habitat**

Valenciennes Métropole et les communes membres ont engagé depuis de nombreuses années, de nombreuses d'actions pour le renouvellement urbain de son territoire.

## Les programmes de rénovation urbaine

- **Les projets du PNRU1** qui concernent 15 sites (1 392 démolitions, 1 858 logements construits, 885 logements réhabilités) et ont mobilisés 474 M€ d'investissements,
- **Les projets PNRQAD** qui concernent 5 communes (15 îlots dégradés) et ont mobilisés 86 M€ d'investissements,
- **Les projets NPNRU** qui prévoient la requalification de 4 quartiers de l'agglomération (Chasse Royale à Valenciennes, La Briquette à Marly, Chanteclerc Le Coq à Condé-sur-l'Escaut et Faubourg de Lille-Bleuse Borne à Valenciennes/Anzin)
- **La réhabilitation des cités minières et ouvrières les plus prioritaires** (Chabaud-Latour/Acacias à Condé-sur-l'Escaut, Hardy Ballanger à Fresnes-sur-Escaut et Mont de la Veine à Anzin, etc.),
- **La requalification des centre-bourgs des communes rurales.**

## Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU)

Depuis 2005, trois OPAH RU, portées par Valenciennes Métropole traitent des quartiers déqualifiés qui concentrent un parc social de fait. Ces actions sont portées par deux Programmes Locaux de l'Habitat qui mettent au centre des priorités l'action sur le parc indigne. Le bilan des interventions fait apparaître que les besoins de réhabilitations ne sont pas encore épuisés.

## Le Programme local de l'habitat

Le PLH a été arrêté pour la période 2016/2021, avec 5 axes stratégiques :

- Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie,
- Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels dans l'agglomération,
- Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé,
- Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous,
- Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs.

Pour y parvenir, il prévoit la production de 880 logements neufs par an toutes opérations confondues (privées et opérateurs sociaux).

## Les Aides à la pierre

La communauté d'agglomération a officiellement pris la compétence dans le domaine des aides à la pierre à la fin de l'année 2005. Les conventions de délégation des aides à la pierre successives portent sur la réhabilitation et la construction de logements sociaux, ainsi que sur la rénovation du parc privé.

## Les transports collectifs

D'autres partenaires participent au renouveau de ce territoire, au premier lieu desquelles le SIMOUV (Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois) qui a mis en ligne une première ligne de tramway en 2006 et une deuxième ligne entre Valenciennes et Vieux-Condé en 2013 permettant de desservir le nord de l'agglomération.

De nombreux moyens ont été développés pour parvenir à dynamiser et requalifier le territoire de Valenciennes Métropole

### La Ville de Fresnes-sur-Escaut

La Commune de Fresnes sur Escaut est située sur le territoire dit du pays de Condé. La superficie de la commune est de 11,77 km<sup>2</sup>.

La commune a connu un déclin démographique sensible depuis les années 60 (-16% entre 1968 et 1999) et la population tend désormais à se stabiliser ces 15 dernières années (7.607 habitants en 1999, 7.565 habitants en 2017).

Pendant les années 2000, la tendance au départ des habitants s'est ralentie et une progression du nombre des ménages a pu être constatée, faisant de Fresnes-sur-Escaut une commune qui accueille majoritairement une population familiale, et donc relativement jeune.

#### **Concernant le logement :**

- le parc social est sous représenté : 24,15% de logements locatifs sociaux alors que la commune est soumise à la loi SRU et doit atteindre 25%,
- le parc de logements est caractérisé par une sur représentation des grandes typologies et manque de petites typologies. Or celles-ci sont utiles pour répondre au vieillissement de la population (+20% de 60 ans et + sur la période 2007-2012) et au phénomène de décohabitation des ménages,
- La vacance, quant à elle, est stable depuis 1999, autour de 7% sauf dans le centre-ville où le taux monte à 23,9%.

Le développement urbain de cette ville s'est fait principalement :

- D'une part le long de la rue Jean Jaurès
- D'autre part autour de plusieurs puits de mines (aujourd'hui matérialisé par trois cités minières : Hardy Ballanger dans le quartier du Trieu, la cité du Plateau et la cité Soult en entrée de ville).

L'activité commerciale se concentre principalement au centre-ville de la commune avec notamment la rue Jean Jaurès. Cependant, on observe aujourd'hui une déprise importante avec de nombreuses cellules commerciales vides, aux façades et intérieurs dégradés.

Plusieurs actions de renouvellement urbain ont été engagées sur la Ville de Fresnes :

- Programme de rénovation urbaine du quartier Soult en entrée de Ville avec la création de logements collectifs et individuel, la création du centre des arts plastiques dans un ancien atelier de SOGINORPA, la rénovation du dispensaire pour accueillir le CCAS, et une antenne du centre et la création d'équipements (crèche, etc.)
- Programme PNRQAD sur le secteur Escaut/ Rivage (rue de L'Escaut, rue du Rivage, rue de la Marine et cour de l'Escaut), l'îlot Bancel (SIGH y a livré 23 logements en 2020).

- Intervention sur les cités minières avec la requalification des logements et des espaces publics de la cité Hardy et de la résidence Ballanger et la cité du plateau identifiée dans les 10 cités prioritaires de Valenciennes Métropoles.
- L'OPAH RU qui permet l'amélioration des logements privés anciens, la requalification des logements dégradés, la mobilisation des bailleurs privés, la mise sous contrainte des propriétaires indécents, la valorisation patrimoniale par la mise en place de dispositifs de ravalement de façade
- Le lancement d'une étude multithématique pour la redynamisation du centre-ville de Fresnes-sur-Escaut
- La ville est par ailleurs Lauréate de l'appel à projet, lancé par la Région sur la redynamisation des centres-villes/centre-bourgs et travaille actuellement sur la mise en œuvre du plan d'actions.

Une partie de ces projets ont déjà permis l'intervention sur le logement dégradé et la création d'espaces publics de qualité. Cependant, la place Paul Vaillant Couturier souffre d'une image dégradée, dû notamment à la vacance de plusieurs immeubles dégradés.

## II. Objet de l'opération d'utilité publique

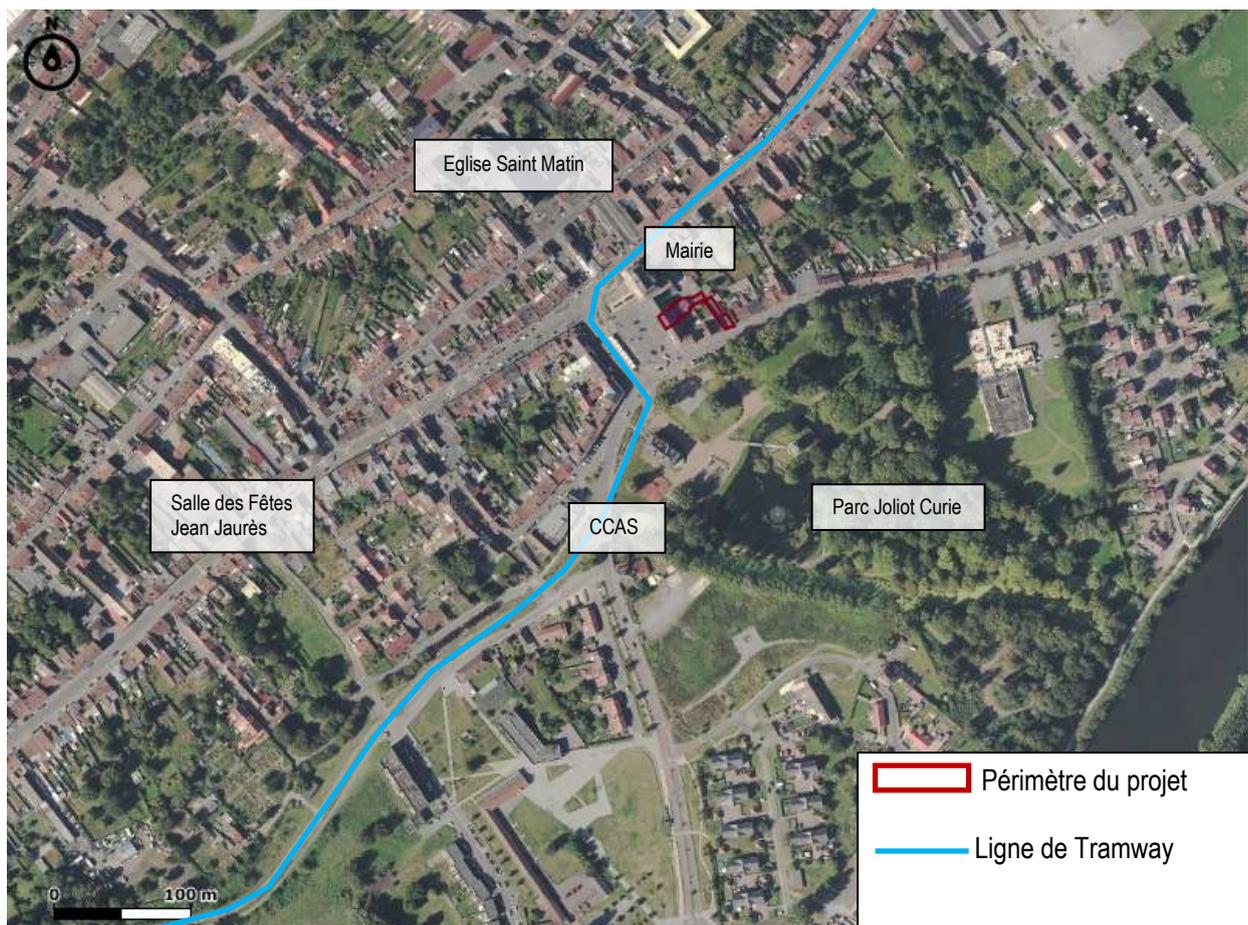
### II.1. Descriptif du site

#### Localisation

L'immeuble est situé au N°4 de la Place Paul Vaillant Couturier à Fresnes-sur-Escaut. La place est l'espace public central de la commune, aboutissement de la rue Jean Jaurès qui est le principal axe commerçant. L'hôtel de ville s'y situe, ainsi qu'une station de tramway. Elle est caractérisée par des immeubles avec rez-de-chaussée commercial et est bordée par le parc Joliot-Curie.

Sa requalification est recherchée dans le cadre du PNRQAD et de l'OPAH-RU. Ses linéaires ont fait l'objet de l'opération « façades » (subventions au ravalement) et ses commerces d'un programme FISAC. Les travaux des habitations ont bénéficié d'aides dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'immeuble situé au 4 Place Paul Vaillant Couturier, renvoyant aujourd'hui une image d'un bien à l'abandon, a été repéré comme présentant un enjeu majeur dans le processus de valorisation de cette place. Le PNR QAD vise à l'intégrer dans les dynamiques en cours.



Localisation de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier

### Description des abords

<b>Habitat</b>	Le site se trouve dans le tissu urbain ancien du centre-ville et constitué de maison de ville en R+2+comble avec une très souvent, une cellule commerciale en Rez-de-Chaussée
<b>Equipements Publics</b>	Hôtel de ville, Hôtel de vie (CCAS) et le parc Joliot Curie un lieu d'attractivité de la commune
<b>Commerces - services</b>	Les commerces sont essentiellement regroupés dans la rue Jean Jaurès et sur la Place Paul Vaillant Couturier (café, pharmacie, fleuriste, vente de vêtements, ...)
<b>Desserte transports en commun</b>	Une ligne de tramway et plusieurs lignes de bus relient la commune à Valenciennes avec une fréquence de passage toutes les 15 à 20 minutes. L'arrêt de tramway et des lignes de bus sont situés sur la Place Paul Vaillant Couturier

#### **Le site est donc en position stratégique :**

- Pour la poursuite du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)
- Pour la requalification et la revitalisation du centre-ville,
- Pour la relation entre les équipements publics et le développement d'une nouvelle offre d'habitat
- Pour la reconstitution d'un front bâti sur la Place Paul Vaillant Couturier contribuant à la qualité urbaine de la Place Paul Vaillant Couturier



Plan masse des abords du projet

### Occupation actuelle du site

L'immeuble sis 4 Place Paul Vaillant Couturier est constitué d'un local commercial vacant en Rez-de-Chaussée et d'un logement aux étages lui aussi vacant.



*Vues du bâtiment Place Paul Vaillant Couturier*

L'arrière du site est composé de deux parcelles sises rue Henri Ghesquière et aménagée en nature de stationnement



*Vue de l'accès Rue Henri Ghesquière*



*Vue aérienne du site*

## II.2. Objectifs de l'opération

Compte-tenu du contexte général, des spécificités de l'immeuble, décrits ci-avant, plusieurs objectifs sont recherchés par la restructuration de cet îlot

- La reconquête d'un espace désaffecté en centre-ville,
- L'amélioration de la qualité urbaine du front bâti de la Place avec la transformation d'un local commercial et logement vides
- La diversification de l'offre de logements.

## II.3. Description de l'opération

### Le périmètre de l'opération

L'opération porte sur cinq parcelles situées Place Paul Vaillant Couturier dans le centre-centre de la commune de Fresnes-sur-Escaut



Périmètre de l'opération

## Les principes d'aménagement retenus

Afin de répondre aux objectifs du PNRQAD et aux enjeux de ce site, les principes d'aménagement de l'îlot se structurent autour de la construction de 6 logements locatifs sociaux.

Les principes d'aménagement de l'îlot sont les suivants :

- Diversifier l'offre et la typologie de logements à l'échelle du centre-ville de la commune,
- Endiguer la déprise commerciale sur ce linéaire en permettant de convertir des bâtiments abritant une cellule commerciale vide et un logement dégradé en logement

## Le déroulement de l'opération îlot Place Paul Vaillant Couturier

Le programme prévisionnel de la restructuration de l'îlot :

- Acquisition par la ville parcelles concernées par le projet,
- Cession du foncier à l'opérateur bailleur social
- La démolition et la construction par l'opérateur social de 6 logements locatifs sociaux et l'aménagement de 5 places de stationnement sur le périmètre de l'opération décrit au point 2) 1 du présent dossier.

### **II.4 Le partenariat mis en place pour porter le projet**

Afin de mener à bien ce projet complexe de restructuration de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier, un partenariat a été mis en place entre plusieurs acteurs du territoire.

**Valenciennes Métropole** porte la convention PNRQAD comprenant le projet îlot Place Paul Vaillant Couturier. Afin de permettre la construction de logements et diversifier l'offre de la commune, Valenciennes Métropole ainsi que la ville de Fresnes-sur-Escaut ont travaillé avec le Bailleur social Habitat du Nord qui sera en charge de la construction des logements.

La Ville de Fresnes-sur-Escaut et Valenciennes Métropole assurent la direction de projet et, à ce titre, assurent la coordination entre l'ensemble des opérateurs et financeurs pour mener à bien le projet et en assurer le suivi opérationnel et financier.

En ce qui concerne l'action foncière à conduire, la **Ville de Fresnes-sur-Escaut** assurera la maîtrise foncière. Ainsi la ville de Fresnes-sur-Escaut mènera des négociations amiables avec les propriétaires avant rétrocessions des emprises foncières à l'opérateur qui sera désigné. La **Ville de Fresnes-sur-Escaut** participe au suivi technique de l'opération et à son pilotage politique. Elle est également associée à la conduite de la communication du projet et à la concertation auprès des habitants.

La **Société Habitat du Nord** est l'opérateur qui réalisera démolition et la construction des 6 logements. A ce titre, Habitat du Nord sera désigné bénéficiaire des éventuels arrêtés de cessibilité à venir.

La part de l'opération inscrite à la convention PNRQAD fait également l'objet de participations financières de l'ANRU et de la Région des Hauts de France.

**Les services de l'Etat et la DDTM** seront consultés à toutes les étapes du projet pour garantir sa qualité (urbaine, architecturale, paysagère).

## II.5 Justification du caractère d'utilité publique de l'opération

### Motivation du parti d'aménagement

Le parti pris d'aménagement choisi a été motivé par :

- **La volonté d'intervenir sur la restructuration de cet îlot dès 2014**
- **L'optimisation du foncier** de l'îlot qui permettra de résorber de l'habitat et des cellules commerciales dégradés et vacants **situés dans le centre-ville**, à proximité immédiate des principaux services, équipements publics et commerces
- L'apport **d'une offre de logements diversifiée**, en terme de typologie au cœur du centre-ville répondant ainsi aux objectifs du PLH
- La construction de logements neufs **ayant un faible impact sur l'environnement** en raison de leurs performances thermiques (matériaux, orientation bioclimatique, ...)
- **La valorisation du cadre de vie**. La place Paul Vaillant Couturier participe à l'identité de la commune. Il s'agit dans ce projet de tirer parti de cet environnement singulier et d'inscrire la construction dans les composantes architecturales existantes

### Conformité et compatibilité du projet aux documents d'urbanisme

#### • Conformité au document d'orientation et d'objectifs du SCOT

Chapitre	Orientations	Prise en compte dans le projet
<b>Mettre en valeur les paysages et les éléments patrimoniaux structurants du territoire, facteur d'attractivité du Valenciennois</b>	Valoriser l'identité patrimoniale du territoire	Protection et valorisation de l'identité du patrimoine bâti
		Le projet respectera l'identité architecturale du centre-ville et s'appuiera sur l'identité patrimoniale du territoire dans l'usage des matériaux grâce aux conseils de l'ABF

<b>Valoriser une qualité urbaine et paysagère du territoire et adapter la ville au changement climatique pour un cadre de vie plus désirable</b>	Valoriser le cadre de vie par des projets urbains de qualité paysagère, urbaine et architecturale	Favoriser la qualité environnementale dans les projets urbains	Le projet respectera cette orientation car il s'articulera avec le tissu urbain existant
	Favoriser les économies d'énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables		Le projet respectera cette orientation car les bâtiments construits respecteront la RT 2012
<b>Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat</b>	Produire des logements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs		Le projet respectera cette orientation car il proposera la création de nouveaux logements en termes de typologie (6T2) et de produits (offre de logements locatifs sociaux faible dans le centre-ville de la commune)
	Répondre aux objectifs de mixité sociale		
	Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace	Donner la priorité au foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante	Le projet respectera ces orientations car il s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain
		Encadrer les extensions urbaines	
	Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables		Le projet suit cette orientation car il respecte les objectifs de densité, de mixité, de limitation de la place de la voiture (liens piétons et cyclistes) en adoptant une haute qualité

			environnementale dans la construction.
<b>Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements</b>	Renforcer les liens entre urbanisme et transport en commun	Implanter les nouveaux projets d'aménagement à proximité des transports en commun	Ces orientations seront respectées car le projet se situe en centre-ville à proximité immédiate de la ligne 2 du Tramway
	Développer l'usage des modes doux pour les déplacements courts		

**• Conformité aux objectifs du Programme Local de l'Habitat**

Le projet de Place Paul Vaillant Couturier est conforme aux orientations du Programme Local de l'Habitat. Les cinq axes structurants sont les suivants (cf. extrait du PLH)

**Axe n°1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie**

*La première ambition de ce nouveau PLH est d'agir sur l'amélioration du parc existant dans son ensemble. L'objectif est de rendre ce parc plus attractif en confortant et en améliorant les dispositifs existants tout en mobilisant de nouveaux dispositifs. L'objectif sera de poursuivre et amplifier le travail sur la requalification du parc privé et public et d'en assurer le bon fonctionnement (Opérations Programmées qui intègrent la lutte contre l'habitat indigne avec des actions incitatives et coercitives, PNRQAD jusqu'en 2019, programme de requalification sur les cités minières et ouvrières principalement de statut HLM, stratégie de reconquête des centre-bourgs en cours de définition, auxquels s'ajoutent les enjeux de réhabilitations thermiques du parc HLM existant et l'engagement du NPNRU).*

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

*Ce PLH a également pour ambition de se doter des moyens pour une diversification de l'offre, notamment en logements libres pour permettre l'accueil de ménages au profil intermédiaire tout en maintenant la capacité du territoire à répondre aux ménages aux revenus modestes.*

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

*Si ce PLH veut mettre l'accent sur l'amélioration du parc, il s'inscrit également dans une logique de développement ambitieux et maîtrisé afin de tendre vers les orientations du SCoT du Valenciennois tout en s'appuyant sur la réalité du marché. Il s'agira également de conforter la vision communautaire du développement et de prioriser les projets en fonction de la stratégie partagée par l'ensemble des communes pour apporter les bonnes réponses en matière d'habitat.*

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

*Certaines populations, par leur âge, leur degré de mobilité ou leur mode de vie, connaissent des besoins en logement spécifique. Ce PLH retient comme axe d'intervention l'amélioration de la réponse*

en logement pour ces différentes catégories de population : personnes âgées en baisse d'autonomie et personnes handicapées, jeunes et actifs en mobilité, ménages précarisés, gens du voyage. Les projets de logements devront donc favoriser le développement de produits spécifiques en lien avec les besoins relevés.

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

Un nombre important d'acteurs participe à la mise en œuvre de la politique du logement. Si ces acteurs ont été associés dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, il convient de poursuivre le partenariat et de l'orienter dans une dynamique plus opérationnelle.



### **• Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain**

La commune de Fresnes-sur-Escaut est couverte par le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'Agglomération Valenciennaise. Le PDU définit à dix ans une politique globale de cohérence des déplacements. Son périmètre correspond aux 81 communes du Périmètre des Transports Urbains du Syndicat intercommunal de mobilité et d'organisation urbaine du Valenciennais (SIMOUV), maître d'ouvrage de ce plan. Depuis, sa première approbation en 2001 le PDU a été révisé deux fois, en 2005 et en 2014.

Le renouvellement urbain du centre-ville de la commune permet de densifier des secteurs desservis par les transports collectifs. Cela contribuera à accroître l'utilisation des transports collectifs et à minimiser la place de la voiture individuelle.

### **• Conformité aux orientations du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Conformité au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur PLUi de Valenciennes

#### Métropole

Les principes fondateurs d'un PADD doivent permettre d'assurer :

- L'équilibre entre le développement urbain et le développement rural
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- Le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

Les objectifs que s'est assignée la commune s'articulent autour de 3 axes :

- Favoriser l'accueil de population par le développement urbain du centre,
- Améliorer les équipements en place et aménager l'espace public,
- Développer l'activité touristique par la valorisation des atouts environnementaux.

Les principes retenus par la commune de Fresnes-sur-Escout pour son développement durable à moyen et long terme conduisent à **privilégier un développement maîtrisé de l'urbanisation en privilégiant la densification du centre-ville (comblement des dents creuses, construction de logements groupés) et en limitant l'urbanisation diffuse le long des voies.**

#### Conformité aux objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'îlot de la Place Paul Vaillant Couturier se situe en zone UA au PLUi approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2021.

Le site retenu est situé au centre historique de la commune. Il s'agit d'une zone comprenant essentiellement de l'habitat, des commerces et des services. Les **constructions sont implantées généralement à l'alignement le long des voies.**

Le site projet est concerné par une servitude de protection des monuments historiques mais cela n'est pas susceptible de remettre en cause le projet ou sa mise en œuvre.

#### **Le présent projet est en cohérence avec l'ensemble de ces documents d'urbanisme :**

- Localisation à proximité des transports collectifs,
- Recyclage d'un tissu urbain déstructuré en centre-ville,
- Diversification des typologies,
- Respect de la densité prévue dans le SCoT,
- Création de logements adaptés aux habitudes et aux normes d'aujourd'hui (notamment normes thermiques),
- Exigence sur la qualité architecturale/paysagère et sur la cohérence avec le bâti avoisinant,

### **III. Concertation, négociations**

#### **III.1 Communication et concertation avec les habitants**

Organisation de rencontres individuelles avec les propriétaires du foncier que la ville de Fresnes-sur-Escout souhaite acquérir pour la réalisation du projet

#### **Parcelle AP-666p (rue Ghesquière) :**

Accord du propriétaire pour une vente amiable à la Ville de Fresnes-sur-Escout de l'emprise de 33M<sup>2</sup>.

Le conseil municipal a validé cette transaction par délibération en date du 12 décembre 2019

Le dossier est en cours de régularisation par le notaire en charge du dossier avec une prévision de signature prévue courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

### Parcelles AP-675, AP-676 et AP-947 :

L'immeuble a fait l'objet de plusieurs interventions et procédures auprès des propriétaires depuis ces dix dernières années.

#### L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (2011 – 2018)

Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2010 a permis de mettre en évidence les caractéristiques du centre ancien de la commune de Fresnes-sur-Escaut de déterminer la stratégie opérationnelle à mettre en place pour sa requalification.

Les objectifs globaux de l'OPAH – RU sont de favoriser la requalification urbaine des secteurs retenus, de poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir les mutations à risques, d'améliorer le parc de logements dégradés et d'enrayer la dégradation des immeubles, de permettre une requalification durable des logements et de relancer l'attractivité des quartiers.

Le volet incitatif ne permettant, pas à lui seul, de traiter les situations les plus complexes et les immeubles les plus dégradés, il a été prévu de recourir à des mesures coercitives afin d'atteindre les propriétaires qui ne réalisent pas les travaux nécessaires malgré les dispositifs mis en place jusqu'à présent.

Suite à l'étude pré-opérationnelle avec étude d'opportunité réalisée en 2010 et son actualisation en 2012, le numéro 4 Place Paul Vaillant Couturier a été retenu pour un traitement via le dispositif d'Opération de Restauration Immobilière.

Le 10 avril 2012, le conseil municipal a approuvé le principe de lancement d'une ORI et d'approuver la préparation d'un dossier de Déclaration D'Utilité Publique concernant notamment l'immeuble 4 Place Paul Vaillant Couturier

Une fiche indiquait pour cet immeuble :

- la vacance de cet immeuble depuis de nombreuses années et le potentiel non utilisé,
- L'impossibilité des propriétaires à se mettre d'accord sur le devenir de leur bien,
- L'emplacement stratégique de l'immeuble, sur la Place Paul Vaillant Couturier qui accueillera le futur tramway et amenée à devenir le centre du redéploiement des commerces sur Fresnes-sur-Escaut.

Le conseil municipal a délibéré le 18 juin 2014 pour solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière de l'immeuble sis 4 Place Paul Vaillant Couturier.

L'enquête s'est déroulée du 20 janvier 2015 au 5 février 2015 inclus. Suite à l'avis et les conclusions favorables, sans réserve ni recommandation, émis par le commissaire enquêteur, le projet de restauration immobilière de l'immeuble a été déclaré d'utilité publique le 17 mars 2015 par arrêté

préfectoral.

Cet arrêté a été notifié aux propriétaires par courrier recommandé en date du 25 juin 2015 leur rappelant l'obligation de réaliser le programme de travaux conformément aux prescriptions générales et particulières et dans le délai imparti.

Le conseil municipal a délibéré le 03 décembre 2015 pour solliciter l'ouverture d'une enquête parcellaire à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière de l'immeuble sis 4 Place Paul Vaillant Couturier.

L'enquête s'est déroulée du 20 avril 2016 au 10 mai 2016 inclus avec un avis et des conclusions favorables, sans réserve ni recommandation, émis par le commissaire enquêteur en date du 23 mai 2016. Les conclusions ont été transmises aux propriétaires de l'immeuble en leur accordant un délai jusqu'au 31 décembre 2016 pour réaliser la vente (lettre recommandée en date du 13 Août 2016).

Le 7 juillet 2016 : demande Maître FREGER Laurie (conseil de monsieur Denis SAVARY) de « *la communication des conclusions du commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête parcellaire, intervenue dans le cadre de l'opération de restauration immobilière concernant son immeuble* ».

Période 2017 – 2018 : A la vue de l'immobilisme des propriétaires, la collectivité en lien avec la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole a engagé les actions suivantes :

- Recherche et mise en contact avec des investisseurs privés : les contacts n'ayant pas aboutis suite au prix de vente élevé des propriétaires (215.000€) ne permettant pas d'équilibrer une opération de requalification de l'immeuble.
- Recherche et mise en contact avec des investisseurs publics et plus particulièrement la Société Immobilière Grand Hainaut. L'étude engagée par ce bailleur prévoyait la restructuration et la réhabilitation de l'immeuble par la création, aux étages, de deux logements et le maintien du rez-de-chaussée commercial (création de deux cellules). L'étude a été classée sans suite, fin 2018, à la vue d'un bilan financier déséquilibré (coût d'acquisition et de réhabilitation trop élevé) et des difficultés de respect des normes techniques.

Période 2019 à 2021 : suite au désengagement de la SIGH, une nouvelle approche de travail a été entamée avec le bailleur public HABITAT DU NORD sur un programme de « démolition – reconstruction » avec définition et élaboration d'un projet pendant l'année 2019.

23 novembre 2019 : rencontre entre Monsieur SAVARY Denis et Madame le Maire (discussion autour du prix de vente de l'immeuble)

20 Février 2020 : Rencontre avec Monsieur Denis Savary, Madame le Maire et HABITAT DU NORD (Présentation du projet de démolition – reconstruction et proposition orale d'acquisition à 160.000€).

Les contacts ont eu un temps d'arrêt le temps de la pandémie de CORONAVIRUS (COVID-19).

5 novembre 2020 : Rencontre avec Monsieur SAVARY Denis qui décline une offre orale à hauteur de 150.000€. La collectivité lui rappelle l'ensemble des procédures menées ces dernières années. Monsieur SAVARY reste sur une vente à 180.000€ et précise qu'il doit aussi avoir l'accord de son fils à ce propos. La collectivité précise que le projet de construction de logements est toujours d'actualité et qu'elle a toujours souhaité un règlement amiable dans ce dossier.

Janvier 2021 : Echanges téléphoniques entre la collectivité et Maître FREGER concernant la volonté de la ville de mener à bien le projet de reconstruction de logements et de trouver un accord pour une cession amiable de l'immeuble. Il est proposé aux propriétaires de faire évaluer leur bien par un professionnel (notaire ou agence immobilière). Maître FREGER s'engage à prendre attache avec Monsieur SAVARY et de revenir vers la collectivité. Le 28 janvier 2021, Maître FREGER exprime la frustration de son client quant à la vocation non commerciale future du nouvel immeuble et évoque qu'un terrain d'entente pourrait être trouvé à 200.000€.

15 juin 2021 : La collectivité contacte Maître FREGER pour lui informer que les négociations sont désormais à trouver avec HABITAT DU NORD.

Été 2021 : Contacts et négociations directs entre le bailleur (HABITAT DU NORD) et Maître FREGER Laurie (conseil des propriétaires)

Juillet 2021 : Sollicitation de Maître FREGER demandant « dans le cadre des pourparlers pour l'acquisition amiable de leurs biens » « la communication de l'évaluation du service des domaines »

Transmission le jour le même par mail de l'avis « 2021-253V0116 » estimant l'immeuble à 170.000€ (avec une marge de négociation de +/- 10%) plus 18.200€ d'indemnité en cas de DUP.

Les négociations « amiables » sont à l'arrêt depuis lors, les propriétaires semblent avoir une attitude « attentiste » sur ce dossier.

#### La campagne de Ravalement Obligatoire 2016 – 2019 :

L'immeuble du 4 Place Paul Vaillant Couturier a aussi fait l'objet d'une campagne de ravalement obligatoire des façades.

Notification le 30 juin 2016 de l'arrêté municipal du 24 juin 2016 d'injonction de ravalier la façade avec la date butoir du 31 décembre 2017,

Courrier en date du 02 mars 2017 rappelant l'échéance du 31 décembre 2017,

Courrier en date du 19 janvier 2018 notifiant l'arrêté municipal du 17 janvier 2018 de sommation de ravalier la façade avec une nouvelle date butoir au 31 décembre 2018,

2019 : Monsieur Savary Denis a exprimé à la commune qu'il n'était pas en mesure de réaliser les travaux (travaux estimé à 42.000€ HT par la société *Urbanis* conseillère de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole).

La commune et Valenciennes Métropole travaillant sur un projet de « Démolition / reconstruction » a donc mis en suspens la procédure coercitive.

Lors des différentes procédures, les propriétaires ont exprimé le souhait de ne pas réaliser de travaux mais plutôt vendre.

### **III.2 Négociation avec les propriétaires de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier**

La ville de Fresnes-sur-Escaut est chargée, en partenariat avec le bailleur, des négociations avec les propriétaires de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier en vue de parvenir à la conclusion d'acquisitions foncières à l'amiable. Dans ce cadre plusieurs contacts ont déjà eu lieu (vois ci-dessus).

## **IV. Inconvénients et mesures compensatoires**

### **IV.1. Inconvénients**

L'opération de restructuration de l'îlot Place Paul Vaillant Couturier telle que décrite ci-dessus présente les inconvénients suivants :

- privation de jouissance de leurs biens pour les propriétaires des parcelles situées dans le périmètre de l'opération,
- gêne occasionnée aux riverains du chantier

### **IV.2. Mesures compensatoires**

Pour pallier ces inconvénients, des mesures compensatoires sont mises en place :

- versement d'indemnités aux propriétaires privés de leur bien.
- Suivi et organisation optimisée du chantier permettant de limiter les désagréments des propriétaires voisins – information sur l'avancement du chantier lors des phases les plus importantes (démolitions, réalisation du gros-œuvre, livraison de chantier, etc.).

### **IV.3. Bilan coûts –avantages**

Afin de mener à bien la restructuration de cet îlot, l'investissement est estimé à **1 039 755€** (voir chapitre 6). Pour autant cet investissement des pouvoirs publics permettra de :

- diversifier l'offre de logement en construisant des logements locatifs sociaux à proximité des services du centre-ville et répondre aux objectifs de la loi SRU ;
- recycler du foncier en centre-ville pour limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols ;
- améliorer l'image de la ville et conforter la dynamique de la Place Paul Vaillant Couturier ;

## **3. Plan de situation**



## **4. Plan général des travaux**



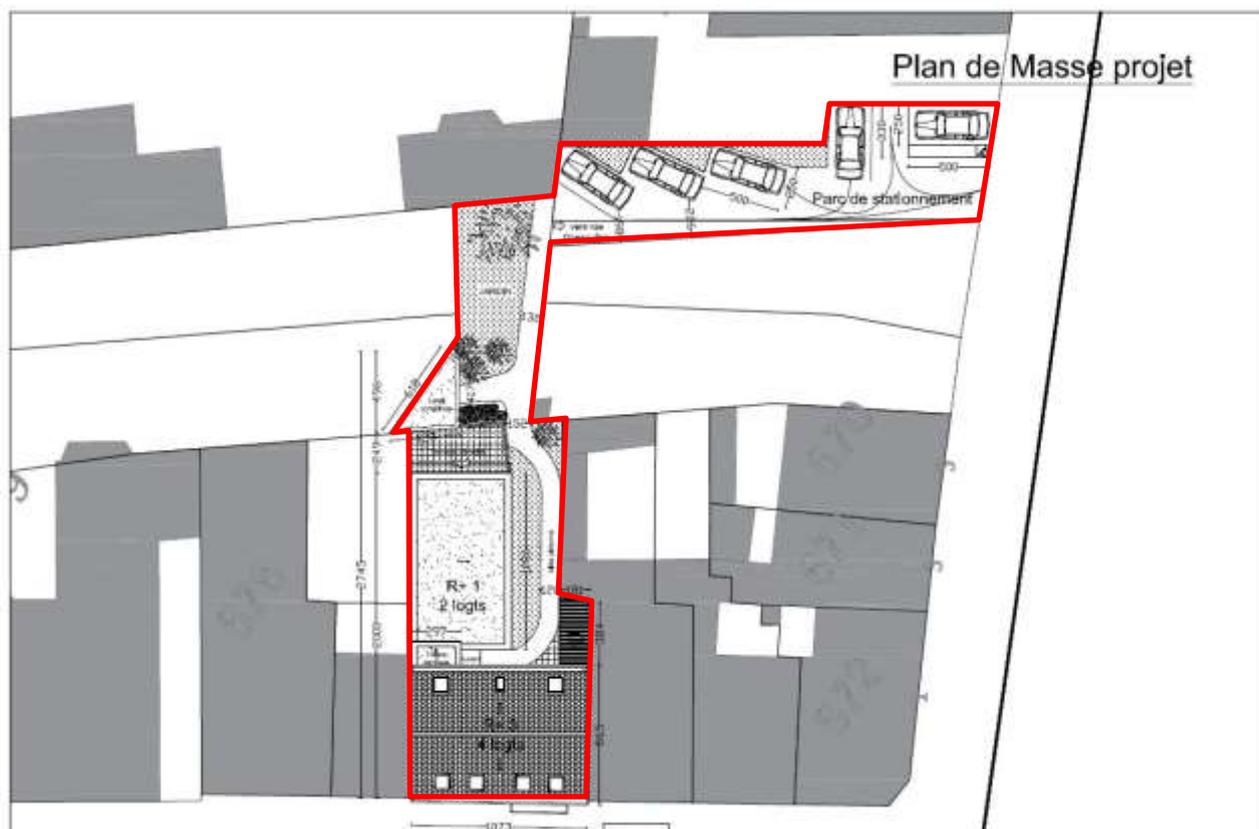
## **5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**

## Les logements (6 logements locatifs sociaux)

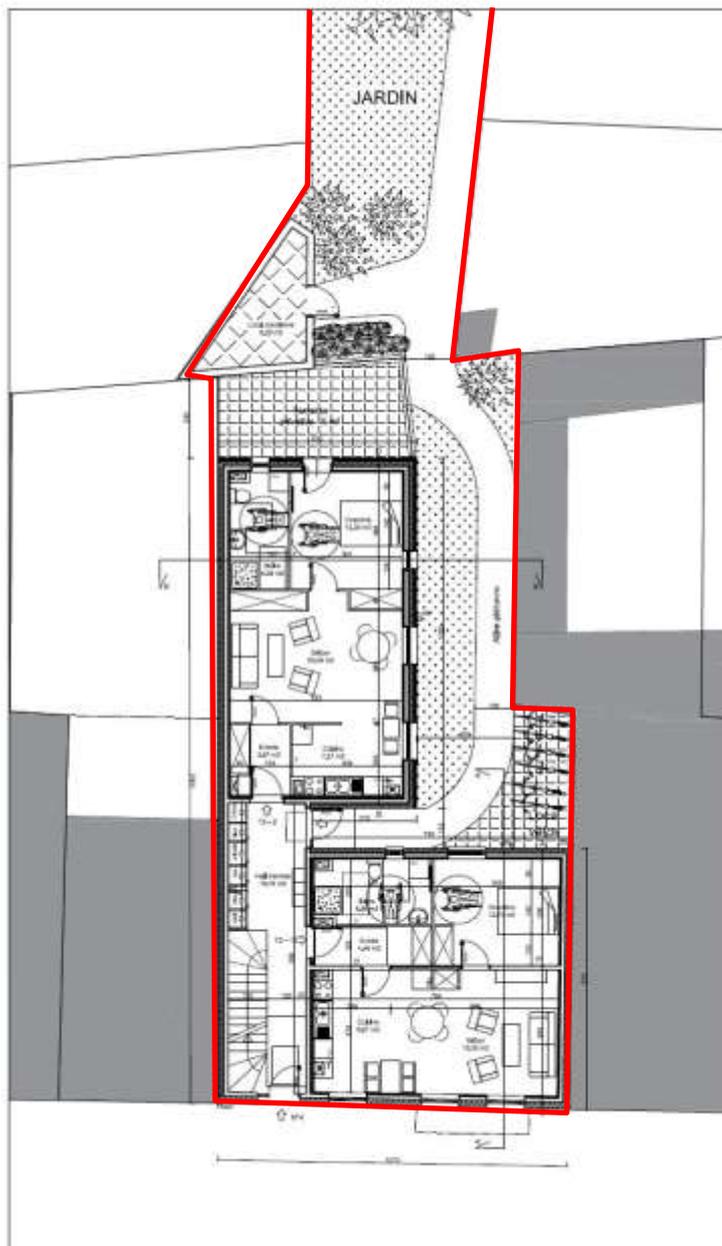
- Programme de HABITAT DU NORD :
  - Démolition de l'immeuble
  - Construction de 6 logements T2 pour environ 318 m<sup>2</sup> de SP
  - Aménagement d'une aire de stationnement de 5 places

Le programme :

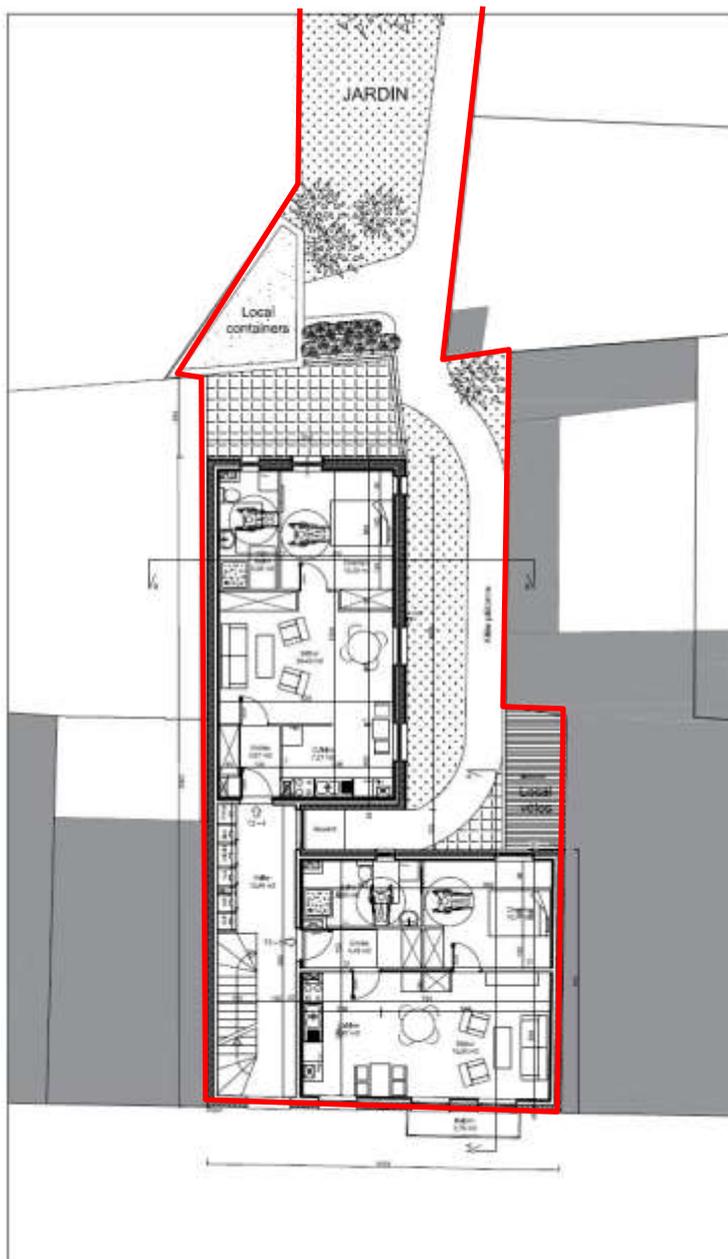
- Les bâtiments neufs respecteront les hauteurs fixées par le règlement d'urbanisme en vigueur de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant,
- Les bâtiments se doivent de respecter les réglementations thermiques en cours et mettra en œuvre des matériaux renouvelables,
- Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le site (gabarits, volumes, matériaux) tout en proposant une architecture valorisant le front bâti existant,
- Un soin particulier devra être apporté au traitement de la façade des bâtiments implantés sur la Place Paul Vaillant Couturier,
- Les espaces privés seront plantés d'essences locales et favoriseront l'infiltration des eaux pluviales,
- Les espaces de stationnement seront gérés en cœur d'îlot ou à la parcelle.



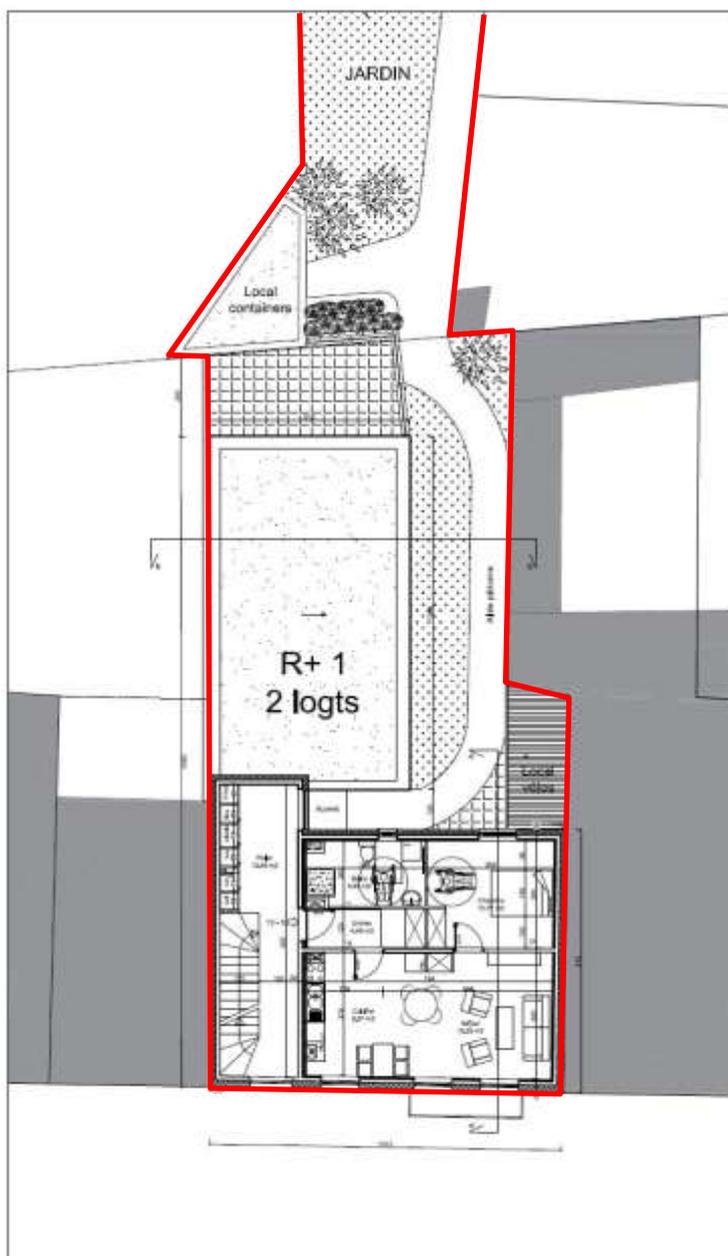
Plan Masse de l'opération



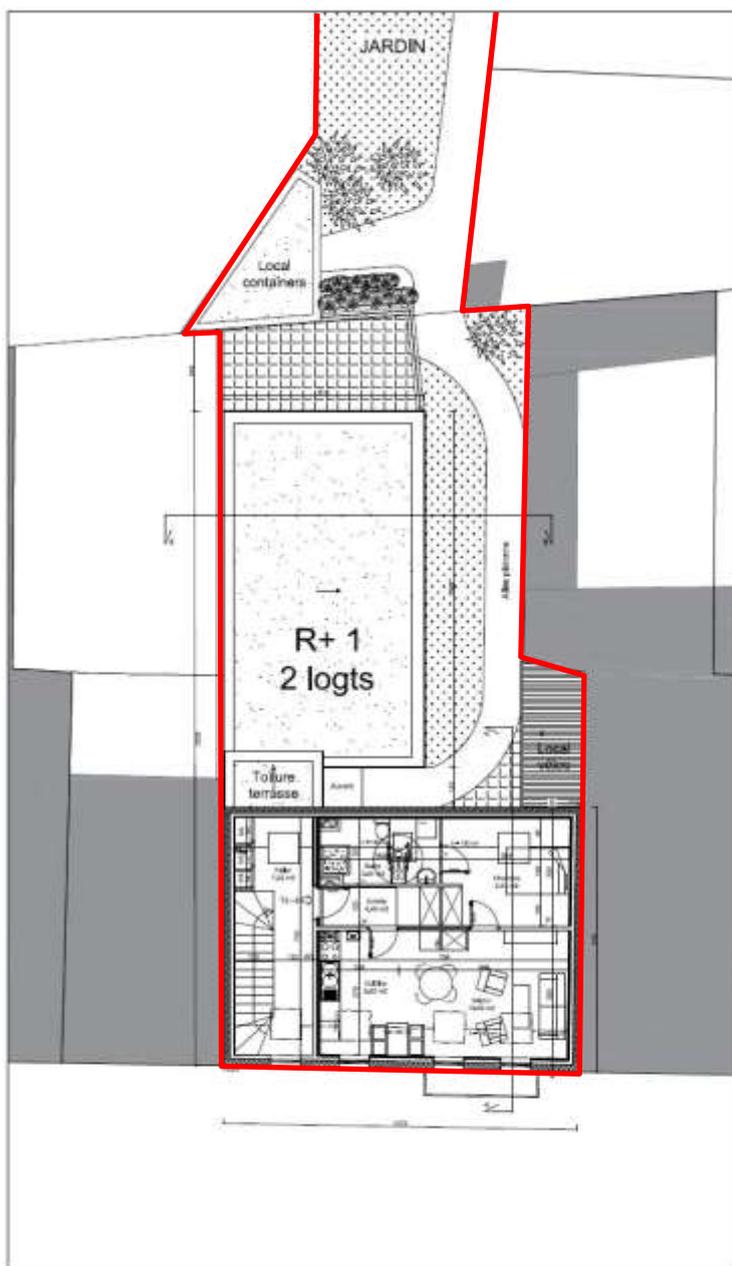
**Plan du Rez-de-chaussée**



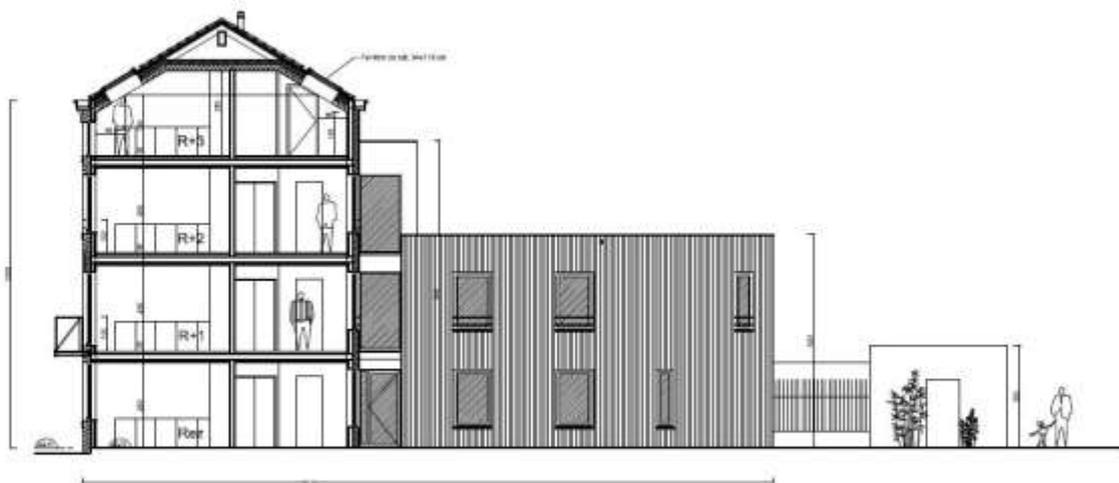
Plan du R+1



Plan du R+2



Plan du R+3



Coupe du projet



Vue Actuelle

Vue Projet



Insertion du projet

## **6. Appréciation sommaire des dépenses**

### Estimation Sommaire et Globale sur l'îlot Place Paul Vaillant Couturier

Les dépenses d'acquisition des parcelles concernées par l'opération ont fait l'objet d'une estimation. suivant l'avis de France Domaines en date du 8 février 2021, l'estimation de la dépense prévisionnelle globale d'acquisition s'élève à **236.000 €**.

La valeur vénale des biens s'élève à 181.000€ (parcelles section AP numéros 675, 676, 928, 947 et 666p) dont 170.000€ pour l'immeuble sis 4 Place Paul Vaillant Couturier (parcelles section AP numéros 675, 676 et 947).

### Estimation des dépenses de constructions des logements sur l'îlot Place Paul Vaillant Couturier:

Poste de dépense	Coût HT
Maîtrise foncière	160 000 €
Etudes + maîtrise d'œuvre	125 500 €
Travaux	540 000 €
Aléas	175 000 €
Révisions	175 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 039 755€</b>

## **7. Glossaire**

<b>ANAH</b>	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
<b>ANRU</b>	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
<b>DUP</b>	Déclaration d'Utilité Publique
<b>OPAH RU</b>	Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
<b>ORI</b>	Opération de Restauration Immobilière
<b>PDU</b>	Plan de Déplacement Urbain
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLUi</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>PNRQAD</b>	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
<b>SIMOUV</b>	Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois
<b>SP</b>	Surface de Plancher

# Dossier d'enquête parcellaire

*Aménagement de l'îlot « Place Paul Vaillant Couturier »*

*A Fresnes-sur-Escaut*



Fresnes-sur-Escaut – Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Fresnes-sur-Escaut  
Îlot « Place Paul Vaillant Couturier »

ETAT PARCELLAIRE

Désignation cadastrale		Adresse de la parcelle	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Superficie à acquérir (m <sup>2</sup> )	Superficie restante (m <sup>2</sup> )	Nature du terrain	Propriétaire	Date et lieu de naissance	Domicile du propriétaire
Section	Numéro de cadastre								
AP	675	4 Place Paul Vaillant Couturier	105	105	0	Bâti	Messieurs SAVARY Denis, Joseph, Marie et SAVARY Régis, Louis, Lucien	03 septembre 1936 à HENDECOURT-LES-CAGNICOURT et 09 mars 1969 à VALENCIENNES	4 Place Paul Vaillant Couturier 59970 Fresnes-sur-Escaut et 104 Avenue Henri Barbusse 92700 Colombes
AP	676	Place Paul Vaillant Couturier	126	126	0	Bâti	Messieurs SAVARY Denis, Joseph, Marie et SAVARY Régis, Louis, Lucien	03 septembre 1936 à HENDECOURT-LES-CAGNICOURT et 09 mars 1969 à VALENCIENNES	4 Place Paul Vaillant Couturier 59970 Fresnes-sur-Escaut et 104 Avenue Henri Barbusse 92700 Colombes
AP	947	Rue Emile Zola	83	83	0	Bâti	Messieurs SAVARY Denis, Joseph, Marie et SAVARY Régis, Louis, Lucien	03 septembre 1936 à HENDECOURT-LES-CAGNICOURT et 09 mars 1969 à VALENCIENNES	4 Place Paul Vaillant Couturier 59970 Fresnes-sur-Escaut et 104 Avenue Henri Barbusse 92700 Colombes
AP	928	Rue Ghesquière	148	148	0	sol	Commune de Fresnes-sur-Escaut	/	Hôtel de ville de et à 59970 Fresnes-sur-Escaut
AP	666	Rue Ghesquière	150	33	117	sol	Madame DERUCHE Janine	16 mars 1946 à FRESNES-SUR-ESCAUT	5 rue Ghesquière 59970 Fresnes-sur-Escaut

### PLAN PARCELLAIRE

