



## Projet de Renouveau Urbain de La Porte du Hainaut sur le quartier « Centre » à Denain (NPNRU)

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA  
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE  
(DUP)

# NOTICE EXPLICATIVE

# SOMMAIRE

1. Préambule	2
1.1 Présentation sommaire	2
1.2 Cadre administratif	3
1.3 Bilan de la concertation préalable	4
2. Contexte général de l'opération	8
2.1 La situation géographique de Denain	8
2.2 La situation socio-économique de Denain	9
2.3 Les enjeux urbains : les quartiers anciens dégradés	10
2.4 Les orientations stratégiques du projet	11
2.5 Présentation du projet urbain et des objectifs	13
2.6 Compatibilité du projet avec le SCoT, le PLUi et le PLH	18
2.7 Le caractère d'utilité Publique du projet	20
3. Plan de situation	22
4. Plan du périmètre de projet	23
4.1. Ilot B2 – Allende	23
4.2. Ilot B6 – Mousseron	24
4.3. Ilot B9 – Sand	25
4.4. C11 – Mascaux	26
4.5. C15 – Neve	27
5. Plan général des travaux	28
5.1. Ilot B2 – Allende	28
5.2. Ilot B6 - Mousseron	29
5.3. Ilot B9 – Sand	30
5.4. Ilot C11 - Mascaux	31
5.5. Ilot C15- Neve	32
6. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	33
6.1. Ilot B2 Allende	33
6.2. Ilot B6 Mousseron	35
6.3. Ilot B9 Sand	37
6.4. Ilot C11 Mascaux	39
6.5. Ilot C11 Mascaux	41
7. Appréciation sommaire des dépenses	42
8. Annexes	44

# 1. Préambule

## 1.1 Présentation sommaire

Le Projet de Renouvellement Urbain du quartier de La Porte du Hainaut « Denain Centre » est co-piloté par La Porte du Hainaut et la Ville de Denain. Ce Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) a été retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), en tant que site d'Intérêt National (QIN).

Le NPNRU est un dispositif national, mise en place par l'Etat via l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) et le Groupe Action Logement, qui vise à transformer en profondeur les QPV qui subissent les plus importants dysfonctionnements urbains, en favorisant la rénovation urbaine, la mixité sociale et fonctionnelle, ainsi que le développement économique.

Le protocole de préfiguration du NPNRU du quartier « Denain Centre » a été signé le 21 mars 2017, entre notamment La Porte du Hainaut, la Ville de Denain, l'ANRU, Action Logement et ses partenaires.

Ce protocole a été le préalable à l'élaboration de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier « Denain Centre ». Il s'est traduit par la mise en œuvre d'un programme d'études multithématiques (2017-2019), qui ont permis de définir les bases d'un projet urbain. A savoir, un scénario d'aménagement, ainsi qu'une programmation de logements, d'équipements et d'espaces publics. Son périmètre d'actions s'étend sur plusieurs quartiers du centre-ville et du Nouveau Monde de la commune de Denain.

Le projet élaboré de façon partenariale a reçu un avis favorable du Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU le 29 mai 2019 et le 1er octobre 2020.

Par délibération n° D21235 en date du 18 octobre 2021, le conseil communautaire de La Porte du Hainaut a approuvé la déclinaison opérationnelle et financière de ce projet (annexe n°1).

Par délibération n°1 du 06 juillet 2021, le conseil municipal de la ville de Denain a approuvé la déclinaison opérationnelle et financière de ce projet.

La convention pluriannuelle est actuellement en cours de finalisation. Sa signature prochaine, avec l'ensemble des partenaires, marquera le début opérationnel du projet.

Afin de mettre en œuvre le programme opérationnel, il est nécessaire de déclarer l'utilité publique de ce projet en vue de permettre l'expropriation des immeubles nécessaires à sa réalisation.

**Le présent dossier d'enquête à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est déposé par la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut en sa qualité de pilote du projet de renouvellement urbain.**

**Il porte sur le renouvellement urbain de cinq îlots :**

- B2 – ALLENDE/VILLARS
- B6 – MOUSSERON
- B9 – SAND
- C11 – MASCAUX
- C15 - NEVE

**Conformément à la délibération n°D21272B du 13 décembre 2021 (annexe n°2), par laquelle le bureau communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut décidait d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique sera l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER HAUTS DE France et la ville de Denain.**

### 1.1.1 Les textes qui régissent l'enquête publique

La présente enquête est menée notamment au titre des articles

- L. 1, L.110-1, L.112-1
- L.131-1 à L.132-4
- R. 111-1 à R. 112-24
- R. 131-1 à R. 132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

S'agissant d'une Déclaration d'Utilité Publique demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier d'enquête préalable est constitué des pièces listées à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation.

Le projet n'étant pas soumis à étude d'impact, l'enquête n'est pas menée au titre du Code de l'environnement (Cf. *Partie 10 - Annexes : Courrier de la DREAL Hauts-de-France : Avis de l'autorité environnementale sur le projet urbain global en date du 26 novembre 2021 – Annexe n°3*)

### 1.1.2 Déroulement de l'enquête publique

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée en même temps que l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique et ce, conformément aux dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation.

L'enquête publique préalable permet aux administrés d'être informés de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en œuvre et de réagir, s'ils le souhaitent, en faisant part de leurs remarques. Elle est donc ouverte à tout intéressé pour que le plus grand nombre possible de personnes physiques ou morales puisse faire connaître leurs remarques et apporter ainsi des éléments d'information qui peuvent être utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération.

Quant à l'enquête parcellaire, elle a pour objet principal de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, à recueillir toutes observations sur les limites des biens, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

## 1.2 Cadre administratif

### 1.2.1 Phase administrative

Lorsque l'enquête préalable est menée en même temps que l'enquête parcellaire en application de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.

Ledit article dispose :

*« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique.*

*Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président. (...)* »

Une fois l'enquête ouverte, le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rédige un rapport qu'il remet au Préfet. Le Préfet pourra alors déclarer par arrêté, l'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles.

## 1.2.2 Phase judiciaire

Après la déclaration d'utilité publique et en l'absence d'accords amiables pour la cession des parcelles concernées, la procédure d'expropriation sera poursuivie conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; les indemnités d'expropriation étant alors fixées par le juge de l'expropriation.

L'expropriation pourra être mise en œuvre pour les parcelles dont la liste figure dans l'état parcellaire, après prise de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation par le Préfet.

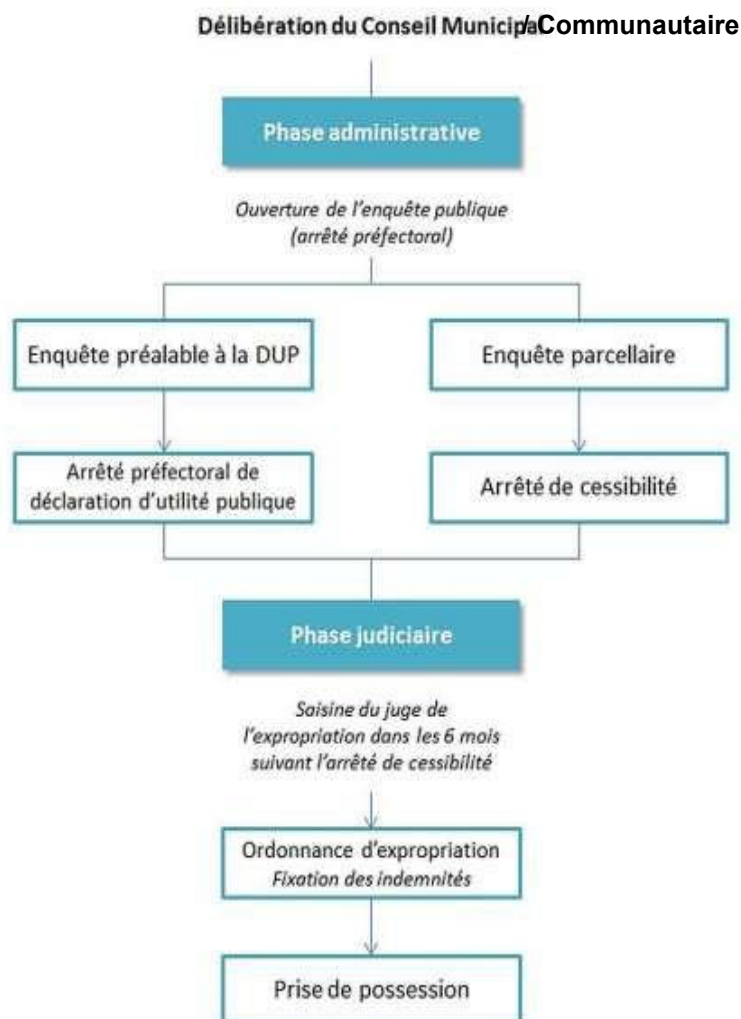


Schéma simplifié de la procédure d'expropriation

## 1.3 Bilan de la concertation préalable

### 1.3.1 Préambule

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme – article L.103-2, le dossier de concertation a eu pour objet :

- D'informer les habitants, les riverains, les commerçants, les usagers, les associations locales, et toute autre personne ou organisme concerné sur le contenu du projet ;
- De recueillir leur avis, leurs idées, leurs remarques, leurs envies ;
- De répondre à leurs éventuelles interrogations ;
- D'identifier les pistes d'amélioration possibles du projet ;

Un registre d'observations, côté et paraphé, contenant 20 feuillets non mobiles, destiné à recevoir pendant un mois les observations du public, a été mis à disposition, aux heures et jours d'ouverture :

- Au siège social de La Porte du Hainaut sur le site minier de Wallers-Arenberg ;
- A l'hôtel de ville de Denain ;
- A la maison de quartier Fernand Duchateau à Denain ;
- A la maison de quartier Solange Tonini à Denain.

Le dossier de concertation préalable contenait :

- La délibération n°D21115 du Conseil Communautaire du 28 juin 2021 actant le lancement et les modalités de la concertation préalable ;
- La délibération n°2 du Conseil Municipal du 6 juillet actant le lancement et les modalités de la présente concertation préalable ;
- L'avis au public annonçant l'ouverture de la présente consultation préalable ;
- Le rapport de présentation du projet de renouvellement urbain du quartier « Denain Centre »
- Le plan guide du projet ;
- Le plan d'aménagement du projet ;

### **1.3.2 Etat des observations recueillies**

#### **Registres**

Les registres d'observations mis à disposition du public à l'hôtel de ville de Denain et à la maison de quartier Solange Tonini ont consigné chacun une observation.

Les registres d'observations mis à disposition du public au siège social de La Porte du Hainaut et à la maison de quartier F. Duchateau n'ont consigné aucune observation.

#### **Courriers électroniques**

Les services de La Porte du Hainaut et de la Ville de Denain ont reçu une observation sur l'adresse électronique : [renovation.urbaine@ville-denain.fr](mailto:renovation.urbaine@ville-denain.fr)

#### **Autres**

Aucune personne n'a contacté les services de La Porte du Hainaut et de la Ville de Denain par téléphone ou demandé un rendez-vous, concernant le projet du NPNRU.

### **1.3.3 Observations formulées**

Les observations ne concernant pas le projet renouvellement urbain du quartier « DenainCentre » ne seront pas reprises dans les pistes d'amélioration possible du projet.

De plus, les observations du registre de l'Hôtel de ville de Denain et celles de l'adresse électronique dédiée au projet sont identiques. Une réponse commune sera donc apportée.

Lieu – Support	Observations	Réponse de la Porte du Hainaut et de la Ville de Denain
<p>Registre Maison de quartier S.Tonini</p>	<p>■ Monsieur Vesin Jean-Philippe : « Denain en habitat 1936 - suite à la loi Loucheur fut adapté en son temps.</p>	
	<p>Avec Arthur B. j'avais évoqué le stationnement des véhicules (rue Rémy Duquesnoy) lorsque l'on commençait la vente à la découpe soit, 6 mètres de rue pour 4 voitures à stationner alors que le jardin est inaccessible.</p> <p>Monsieur B. a instauré le stationnement bilatéral, ensuite sont venues les poubelles à roulettes. On a parlé de véhicule et d'un point d'attache de stationnement près de l'habitation. Quand parlons-nous de l'espace véhicules Dédié à la maison ?</p> <p>Des cases en violet clair semblent correspondre à des « maisons remarquables » est-ce le cas ? Comment les propriétaires doivent-ils interpréter la chose ? »</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet. La rue Rémy Duquesnoy n'est pas incluse dans le périmètre d'aménagement urbain du projet, mais dans celui de l'OPAH-RU.</p> <p>Dans ce cadre, seuls des travaux de réhabilitation de l'habitat peuvent être réalisés et non de stationnement.</p> <p>Oui les cases violettes désignent bien des ensembles immobiliers dont la réhabilitation, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU, pour une amélioration qualitative du paysage urbain et une mise en valeur patrimoniale.</p>
<p>Courrier électronique</p>	<p>■ Madame Nacéra Haddouche : « A l'attention des élus et services de la CAPH et de la ville de Denain en charge du projet NPNRU, L'indivision HADDOUCHE (Louiza, Ahmed, Nacéra, Nadia, Farid) de l'immeuble situé au 58/60 rue Lazare Bernard à Denain, cadastré BH 153, a pris connaissance du projet NPNRU de la ville, notamment du projet relatif au "pôle enfance" (secteur B.Gambetta) et souhaite savoir :</p> <p>1) Si son immeuble est inclus dans ledit périmètre du "pôle enfance" et en particulier du "Square des enfants" ;</p> <p>2) A quoi correspond le surlignage violet qui recouvre la parcelle de notre immeuble BH 153 sur le plan, jouxtant le "Square des enfants" ;</p>	<p>Non la parcelle BH153 n'est pas incluse dans le périmètre du pôle petite enfance, ni dans celui du square des enfants.</p> <p>Le surlignage violet indique des biens remarquables dont la réhabilitation notamment dans le cadre de l'OPAH-RU permettrait une amélioration qualitative du paysage urbain.</p>

	<p>3) Notre immeuble est-il couvert, à court, moyen ou long terme par une "O.R.I" ou tout autre dispositif du PNRU ?</p>	<p>L'immeuble situé au 58/60 rue L. Bernard n'est pas couvert par une ORI à court ou moyen terme. Il est compris dans le périmètre de l'OPAH-RU. De plus la rue L. Bernard, dans sa totalité, est identifiée pour faire l'objet d'un ravalement de façade incitatif. Dans ce cadre, des aides financières municipales, ANAH et CAPH à destination des propriétaires sont mobilisables (contacter l'opérateur CITEMETRIE à ce sujet : 03-27-25-69-31).</p>
	<p>4) Qu'est-il prévu en matière d'information des propriétaires riverains du projet (réunion publique, lettre d'information,...)</p>	<p>Tout au long de la vie du projet, des réunions d'information /concertation seront prévues dans la future maison du projet, située au 118 rue de Villars (actuellement en cours de travaux). Cet équipement regroupera un espace dédié à la présentation du projet dans sa globalité, des espaces de permanences dédiées aux partenaires et à l'équipe d'ingénierie du projet, ainsi que des espaces de réunions et d'ateliers de coproduction avec les habitants.</p>
	<p>5) Par ailleurs, l'immeuble mitoyen au 56, rue Lazare Bernard, a fait l'objet d'une ordonnance de référé en mai 2021, rectifiée en septembre 2021 (car mentionnant par erreur matérielle notre immeuble), autorisant sa démolition. Son effondrement en mars 2019 a conduit Mme Louiza et Farid HADDOUCHE, à évacuer à leurs frais leur habitation. Aussi, quel est le calendrier d'exécution de l'ordonnance de référé pour la démolition de l'immeuble mitoyen du 56 et la reconstruction concomitante du pignon de notre immeuble en vue d'une articulation avec les travaux de rénovation intérieure éligible au dispositif OPAH/RU. »</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet. Le 56 rue L. Bernard n'est pas incluse dans le périmètre du pôle petite enfance, ni du square des enfants.</p> <p>La ville adressera, dès que possible, un courrier aux propriétaires concernés, leur indiquant le calendrier des démolitions.</p>
<p>Registre Hôtel de Ville de Denain</p>	<p>■ Mme Nacéra Haddouche :</p> <p>« 1) L'indivision HADDOUCHE de l'immeuble situé au 58/60 rue L. Bernard à Denain, cadastré BH153 a pris connaissance du projet NPNRU, notamment du projet relatif au « Pôle enfance » (secteur B Gambetta) et souhaite savoir si son immeuble est inclus dans ledit périmètre du Pôle et en particulier du Square des enfants ?</p> <p>2) Par ailleurs, l'immeuble mitoyen n°56, a fait l'objet d'une ordonnance de référé autorisant sa démolition. Son effondrement en mars 2019 avait conduit Mme Louiza et Farid H. à évacuer de leur habitation. Aussi, il serait souhaitable de pouvoir lui faire connaître le calendrier de démolition et reconstruction de leur pignon afin d'articuler ces travaux extérieurs avec la rénovation de l'intérieur de l'édifice.</p> <p>3) A quoi correspond le surlignage violet qui recouvre la parcelle de notre immeuble (BH153) jouxtant le square des enfants ?</p> <p>4) Notre immeuble est-il concerné par une ORI ou tout autre dispositif du PNRU ?</p> <p>5) Qu'est-il prévu en matière d'information des propriétaires riverains du projet (réunion publique ? lettre d'information ?)</p>	<p>Observations identiques à la précédente. Voir réponse plus haut.</p>

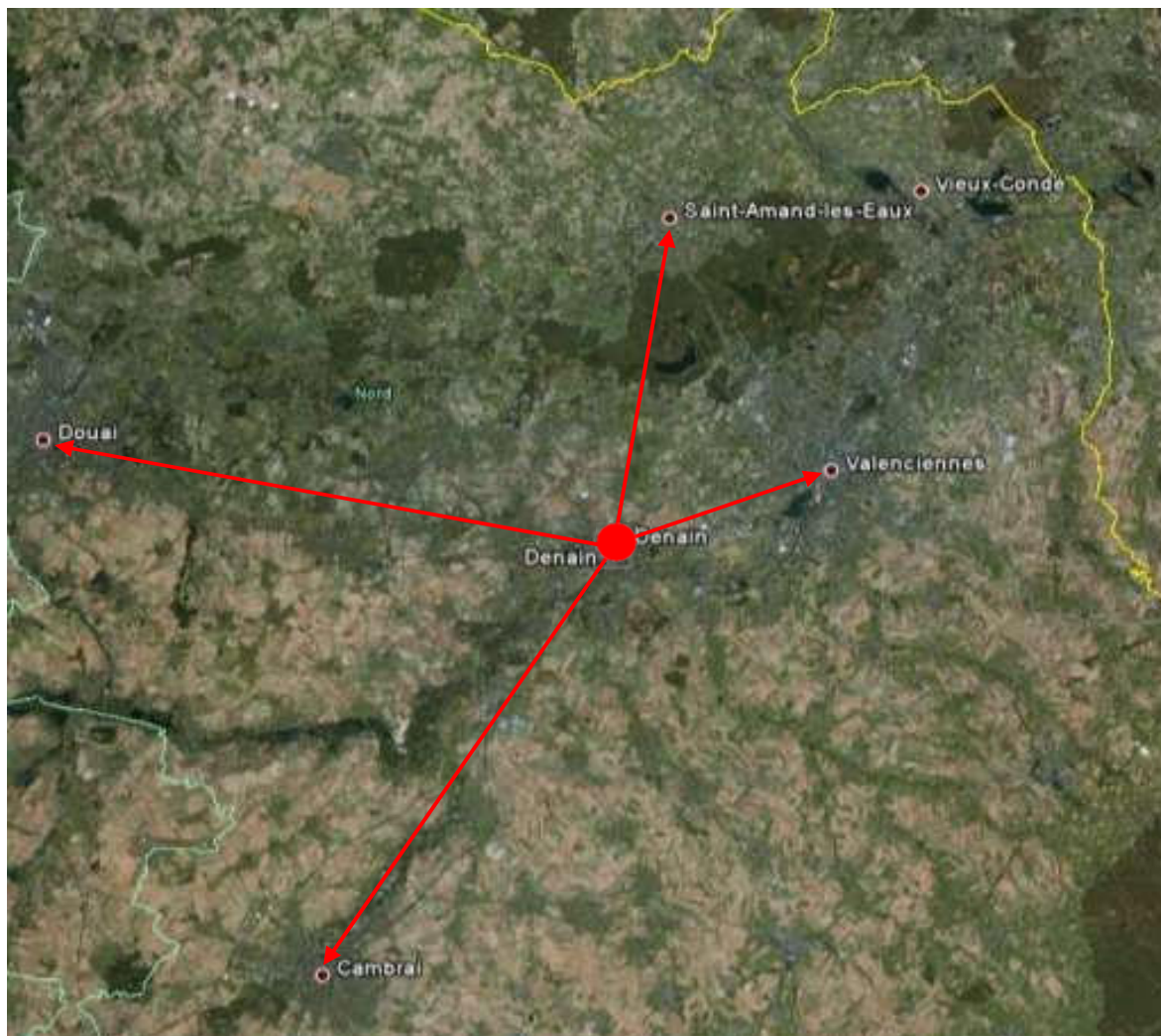


Par délibération du 13 décembre 2021 (annexe n°4), le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut tirait le bilan de la concertation préalable relative au projet de restructuration urbaine et mettait ce bilan à disposition du public du 10 janvier au 4 février 2022.

## 2. Contexte général de l'opération

### 2.1 La situation géographique de Denain

Denain est une commune du Département du Nord. Elle se situe au cœur du triangle Douai-Valenciennes-Cambrai, proche de la frontière Belge.

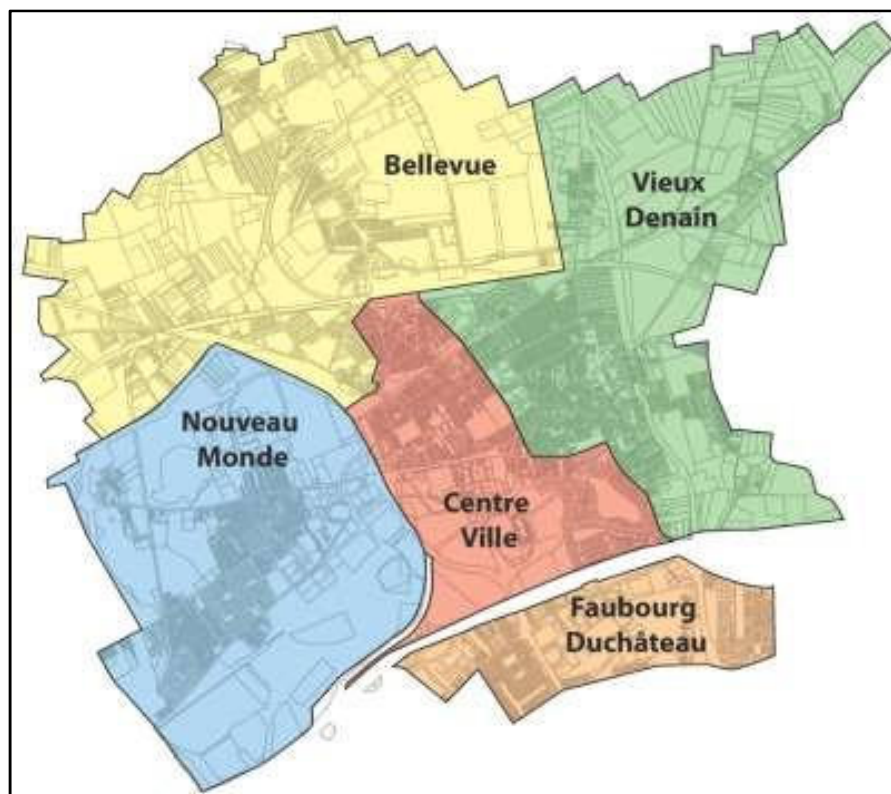


*Plan de situation de la commune de Denain*

La commune s'étend sur un territoire de 11,52 km<sup>2</sup>, dénombre 20 055 habitants et est composée de cinq quartiers :

- Vieux-Denain
- Centre-ville
- Nouveau Monde
- Faubourg Duchateau
- Bellevue

Le plan suivant permet de localiser ces cinq quartiers.



*Plan des quartiers de la commune de Denain*

Denain est membre de la Communauté d'agglomération de La Porte du Hainaut, qui comprend 47 communes. La Porte du Hainaut s'étend sur un territoire de 367,28 km<sup>2</sup> et dénombre 160 096 habitants. Elle est composée de 2 pôles urbains majeurs : Denain, en tant que pôle principal au Sud et Saint-Amand-les-Eaux, en tant que pôle d'équilibre au Nord.

Le territoire de La Porte du Hainaut se caractérise par :

- Une population jeune et précaire ;
- Une faible attractivité démographique ;
- Une forte proportion d'habitat social minier ;
- Une part importante de logements privés dégradés ;
- Des disparités territoriales notables.

## 2.2 La situation socio-économique de Denain

La Ville de Denain s'est urbanisée en lien avec les activités minières et sidérurgiques qui se sont développées sur son territoire, au cours du 17 et 18<sup>ème</sup> siècle.

Les modalités d'implantation et de développement spatial de ces activités ont conduit à la construction, en cœur de ville, de grandes infrastructures de transport et un nombre important de cités minières/sidérurgiques et de logements privés (de type : maisons ouvrières de petite taille, réparties dans des courées et impasses privées).

Dans les années 80, la désindustrialisation a conduit à un appauvrissement brutal de sa population, ainsi qu'à une dégradation accentuée de l'ensemble du parc immobilier de ses quartiers anciens : forte concentration de logements insalubres et indécents, marchands de sommeil, division de logements, friches urbaines et industrielles. Progressivement, il s'est opéré une perte de sens et une lente banalisation du tissu urbain, entraînant une perte d'identité de la ville.

Par ailleurs, Denain a la particularité d'être constituée d'un faible parc social (27%) au regard de la nature des besoins en termes de logements sociaux. Ce parc social est à ce jour inégalement réparti au sein de la commune, et notamment peu présent en cœur de ville où la demande est pourtant importante.

## 2.3 Les enjeux urbains : les quartiers anciens dégradés

Afin de faire face aux dysfonctionnements urbains et sociaux auxquels elle est confrontée, la ville de Denain, en partenariat avec La Porte du Hainaut, s'est engagée depuis plusieurs années dans une vaste politique de rénovation urbaine de ses quartiers anciens dégradés.

Cette politique, menée dès les années 80, a tout d'abord pris la forme d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Elle s'est poursuivie en 2006 par la signature de plusieurs conventions opérationnelles de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) des Hauts-de-France, afin de procéder aux acquisitions foncières et aux démolitions d'un certain nombre d'îlots de logements dégradés jugés non pérennisables, du fait de leur insalubrité et de leurs caractéristiques structurelles.

Suite à une analyse détaillée des îlots concernés, différents périmètres d'intervention ont été définis, constituant ainsi six projets de recyclage foncier notamment répartis dans les quartiers du Nouveau Monde, Centre-ville et Vieux Denain. Il s'agit des îlots :

- Basly
- Moura-Renard-Richez
- Gambetta
- Mousseron/Delambre
- Duysburgh/Enghien
- Leclerc-Nève

Les conventions de portage foncier de ces îlots sont, à ce jour, toujours actives. Les maîtrises foncières sont en phase de finalisation. Certains d'entre eux ont déjà fait l'objet d'opérations de démolition par l'EPF (Annexe n°5).

Parallèlement à ces actions foncières lourdes, la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut a mené sur les villes de Denain, Escaudain et Louches, une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de 2008 à 2012.

Le projet de renouvellement urbain du quartier « Denain Centre » conçu dans le cadre du NPNRU, s'inscrit donc dans la continuité de cette dynamique et vise à poursuivre et intensifier cette politique de rénovation urbaine des quartiers anciens dégradés de la ville.

Ce projet global repose sur la volonté d'affirmer le rôle de Denain, dans l'armature urbaine, en tant que pôle secondaire du Valenciennois, et vise à contrarier l'attractivité négative dont elle pâtit.

Il s'articule autour de deux autres dispositifs, actuellement mise en œuvre sur la commune.

Ces dispositifs concourent également à la rénovation de l'habitat et au développement économique et social de Denain. Leur périmètre d'actions concerne les quartiers anciens dégradés de la commune. Il s'agit des programmes :

- Action Cœur de Ville (ACV), 2021-2025 ;
- Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM), 2018-2028.

Le Projet de Renouvellement Urbain du quartier « Denain Centre » vise à poursuivre la transformation de Denain et notamment, celle de son cœur de ville.

Son périmètre d'action regroupe l'ensemble des quartiers anciens d'habitat privé dégradé du centre-ville de Denain.

Il a pour objet son changement d'image, ainsi que la reconquête de son attractivité résidentielle et commerciale en mettant en place les actions suivantes :

- Poursuivre et amplifier la politique de recyclage foncier de manière prioritaire et ambitieuse, dans le but de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Mettre fin aux friches et immeubles dégradés du centre-ville ;
- Lutter contre l'habitat ancien privé dégradé et les situations d'insalubrité et/ou d'indécences ;
- Construire des logements neufs avec un objectif de performance énergétique ambitieux (RE 2020) ;
- Rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat à l'échelle du quartier « Denain Centre » ;
- Répondre aux enjeux locaux de diversification de l'offre de logements ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;

- Renforcer le tissu commercial existant entre le centre commercial du Nouveau Monde et la rue de Villars ;
- Aérer la trame urbaine par la mise en œuvre d'espaces publics de respiration(placettes végétalisées) ;
- Renforcer la présence de la nature en centre-ville pour réduire les îlots de chaleur et favoriser la circulation de la biodiversité ;
- Favoriser les déplacements doux pour offrir un cadre environnemental qualitatif et réduire la production de CO2 ;
- Hiérarchiser les traversées de ville pour une meilleure lisibilité et accessibilité du centre-ville ;
- Engager un effet d'entraînement pour la requalification des autres quartiers de la ville à moyen/long terme.

Ainsi, ce projet répond à un enjeu fort de requalification urbaine et constituera un levier puissant susceptible de permettre une reconquête sociale et, par voie de conséquence, l'amélioration de l'image du centre-ville de Denain. Il s'inscrit dans la stratégie de rénovation urbaine menée depuis près de 40 ans.

La ville de Denain et La Porte du Hainaut ont souhaité organiser l'évolution du tissu urbain par un projet d'ensemble cohérent avec un accent fort mis sur la diversification de l'offre de l'habitat. Le développement d'un projet d'une telle ambition constitue également un formidable levier pour favoriser le développement économique et commercial.

Plus qu'un projet urbain, le Projet de Renouvellement Urbain du quartier « Denain Centre » est un projet de territoire qui porte l'ambition de donner l'accès à un environnement de qualité.

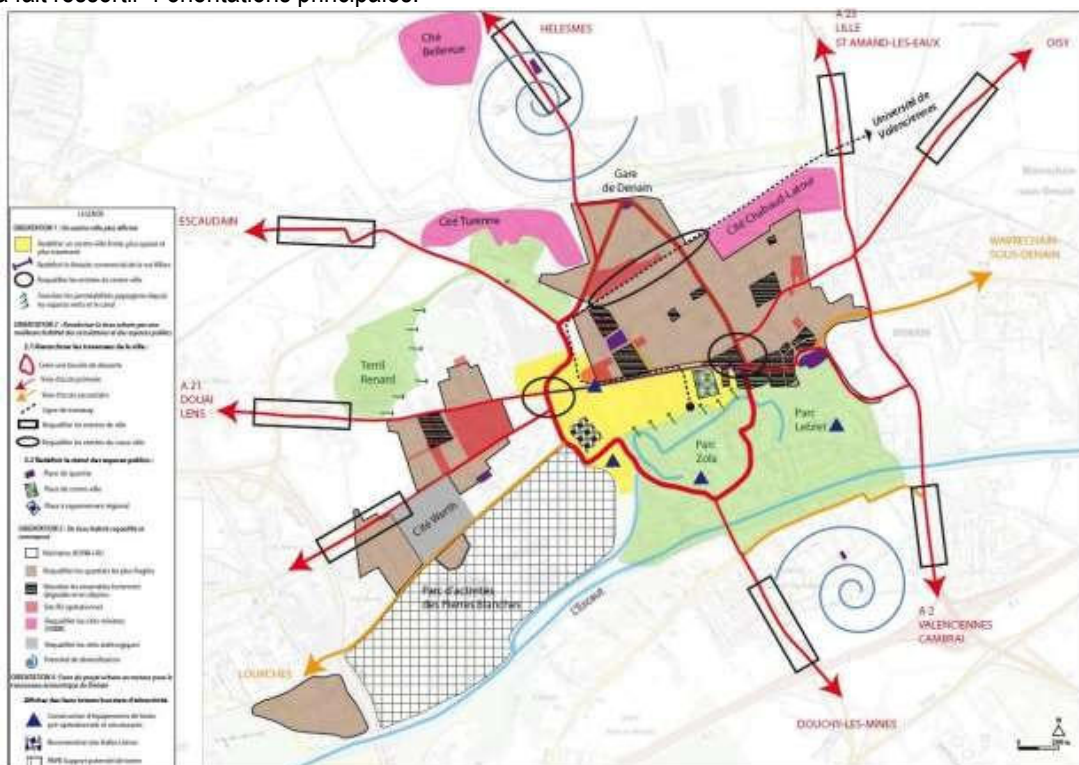
## 2.4 Les orientations stratégiques du projet

Dans ses grandes lignes, le projet vise à affirmer le centre-ville de Denain, en recréant une centralité autour de la place de la Mairie et de l'axe de la rue de Villars.

Il prévoit de hiérarchiser les traversées de ville en qualifiant les entrées de ville et de créer une « boucle de desserte » délimitant le cœur de ville.

Il propose d'aérer le tissu urbain et de créer un réseau d'espaces publics qualitatifs, en lien avec les grands équipements existants et à venir. Enfin, il prévoit de requalifier l'habitat ancien dégradé, ainsi que la construction de nouveaux logements.

Ainsi, sur la base des diagnostics et des stratégies thématiques réalisées au titre des études du protocole de préfiguration, le plan-guide a fait ressortir 4 orientations principales.



Plan- guide du projet global

## Un centre-ville plus affirmé

L'affirmation du cœur de ville est la première orientation stratégique pour le changement d'image de la ville de Denain.

Depuis la construction du centre commercial du Nouveau Monde, on observe un déplacement progressif du centre-ville vers l'Ouest, avec une déqualification graduelle des rez-de-chaussée commerciaux dans la partie Est de la rue de Villars et autour de la place Wilson.

Le centre-ville apparaît disloqué avec un fonctionnement commercial à la fois traditionnel et périurbain. Ses centralités sont peu marquées et difficiles à comprendre.

L'axe Villars, axe commercial historique, constitue le lien entre le centre commercial du Nouveau Monde et le centre administratif de la commune.

Pour lui redonner de l'intensité et une cohérence urbaine, le linéaire commercial de la rue de Villars, aujourd'hui marqué par la vacance, sera limité à la section comprise entre l'intersection de la rue de Villars avec l'avenue Jean Jaurès et le centre commercial du Nouveau Monde.

Il s'agit dans cette orientation de redéfinir un centre-ville plus limité et de lui donner un caractère plus apaisé en matière de circulations motorisées.

Les entrées du centre-ville seront requalifiées et des perméabilités paysagères seront créées depuis les espaces verts existants (terril Renard, parc Lebret) ainsi que le canal de l'Escaut.

## Revaloriser le tissu urbain par une meilleure lisibilité des circulations et des espaces publics

La ville de Denain est marquée par un vocabulaire routier très présent, même en cœur de ville, qui n'est pas valorisant en termes d'images et de cadre de vie.

Les entrées de ville sont peu qualitatives. Le tissu urbain est disparate, manque de cohérence et est minéral. Il donne une image déstructurée et peu lisible.

Or, l'image de la ville, lors de sa traversée, est un véritable enjeu pour inverser les regards et regagner en attractivité.

Ainsi, l'élément fort de cette orientation correspond à la création d'une boucle de desserte affirmée du cœur de ville sur des voies existantes à requalifier, notamment pour :

- Apaiser la rue de Villars dans sa globalité ;
- Redonner du sens au dispositif urbain historique sur la gare ;
- Remanier l'entrée routière Est de la ville, aujourd'hui peu lisible et dévalorisante ;
- Donner un sens aux voies de contournement à l'Ouest et au Sud du cœur de ville ;
- Favoriser l'intermodalité.

Cette boucle dessert les principaux axes primaires d'entrée et de sortie de ville. Il conviendra donc de les mettre en valeur et de les requalifier. La voie du tramway, constituant également un axe important d'entrée de ville, sera valorisée et requalifiée. Ces axes seront les premiers éléments visibles lors de l'entrée en ville.

Dans l'objectif de changer l'image de la ville, un double traitement devra être opéré à la fois sur l'horizontalité (les espaces publics de circulation et d'agrément) et la verticalité (les façades et les arbres de hautes tiges). Les cônes de vue vers les éléments différenciant de la ville (patrimoine historique et végétal) seront redécouverts et préservés.

Par ailleurs, il s'agira de redéfinir le statut des places publiques existantes ou à créer, en affirmant les deux éléments constituant le centre-ville apaisé : la place de centre-ville à l'Est autour de l'hôtel de ville et la « place » à rayonnement régional sur le site des anciennes halles d'Usinor. Les réflexions sur leur aménagement seront traitées de manière prioritaire. Les autres places seront aménagées avec un statut de quartier résidentiel (Place Wilson, place Gambetta, place Baudin, place de Bellevue, place du Faubourg Duchateau).

## Un tissu habité à requalifier et à recomposer

Cette orientation répond à la problématique du tissu urbain ancien complexe, dégradé et déqualifié, enjeu majeur du dysfonctionnement urbain denaisien. Elle ne propose pas de s'atteler à l'entièreté de la ville, mais aux parties les plus « abimées » au sens urbain, comme au sens social du terme.

Elle se fera essentiellement sur les quartiers centraux de Denain : Vieux-Denain, Nouveau Monde Est et Centre-ville. Elle s'appuie sur la stratégie définie par les études de la phase Protocole : une stratégie d'intervention globale et graduée, mobilisant des outils ciblés à l'adresse comme des dispositifs plus larges à l'échelle communale.

La stratégie proposée sur le parc privé conjugue des interventions lourdes programmées dans le cadre du projet de rénovation urbaine (démolitions/ reconstruction, aménagement des espaces publics...) et des actions d'accompagnement et de confortement (requalification du bâti aux abords des opérations d'aménagement, résorption de la vacance, requalification et revalorisation du parc privé en centre-ville).

Elle se décline ainsi selon différentes échelles et mobilise différents leviers complémentaires, allant de l'incitatif au coercitif. L'idée étant de redonner de la valeur à l'habitat pour parvenir à un changement d'image de la commune.

## Faire du projet urbain un moteur pour le renouveau économique de Denain

En matière économique, la ville de Denain va poursuivre une triple dynamique :

- Celle engagée sur le développement principal d'activités économiques sur le Parc d'Activités des Pierres Blanches. Une ZAC d'intérêt communautaire a été approuvée et les aménagements sont en cours d'achèvement. Cette zone d'activités est propice au développement d'activités logistiques grâce à l'étendue du foncier disponible et à ses infrastructures actuelles (port sur l'Escaut, voie ferrée reliée au réseau SNCF). Prochainement, elle sera reliée à l'autoroute A21. Un permis de construire a été déposé en août 2018 pour la construction d'entrepôts logistiques totalisant une surface de 100 000 m<sup>2</sup>. L'objectif est de poursuivre la création d'emplois et de développer un réseau d'entreprises sous-traitantes. Par ailleurs, sa desserte par un réseau de chaleur issu de l'usine de traitement des déchets ménagers du Syndicat Inter-Arrondissement de Valorisation et d'Élimination des Déchets (SIAVED) va lui conférer un potentiel de développement supplémentaire.
- Celle engagée sur le développement des activités commerciales et de loisirs sur le centre-ville de Denain qui concourt pleinement au projet urbain au renouveau de l'attractivité du centre-ville. Cette orientation identifie notamment la construction d'équipements structurants comme la réhabilitation-extension du Tennis club Municipal, la construction du parc commercial par Promoval, du centre aquatique ainsi que du cinéma.
- Celle engagée avec le rachat de la Ruche d'entreprises du Département par la Ville de Denain. Ce rachat a permis une reprise et un développement des services aux entreprises. Un projet d'extension de 420 m<sup>2</sup> pour le tertiaire et 780 m<sup>2</sup> dédié à l'artisanat pourrait permettre un développement de l'offre immobilière. Par ailleurs, un espace de coworking de 8 postes de travail a été aménagé. Il est fonctionnel depuis septembre 2019.

Cette dynamique a pour but l'émergence de lieux et espaces totems boosters d'attractivité.

Les anciennes halles industrielles d'Usinor, situées en plein centre-ville face à l'hypermarché Carrefour, sont un témoin majeur du passé historique et économique de Denain. Elles forment un totem de centre-ville différenciant qu'il convient de conserver et de réhabiliter pour en faire un projet majeur, à ambition départementale, voire régionale. Dans l'attente d'une définition plus précise de sa fonction, il pourra être développé un urbanisme transitoire en association avec les habitants.

## **2.5 Présentation du projet urbain et des objectifs**

La ville de Denain et La Porte du Hainaut ont souhaité impulser une dynamique de changement par la mise en œuvre d'un projet ambitieux et cohérent, portant sur un périmètre d'action de près de 11 hectares.

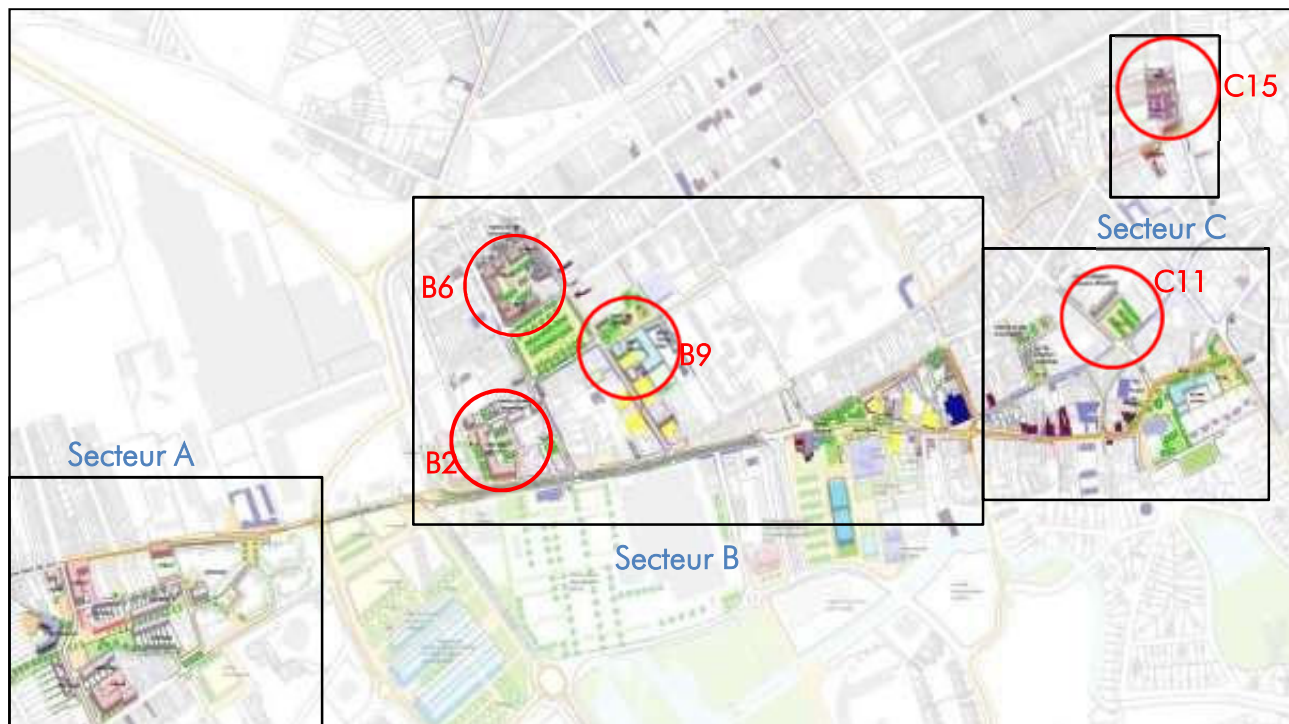
Ainsi, le projet s'organise autour de la RD 645 et se décompose en 3 secteurs d'actions :

- Le secteur A, constitué du quartier Nouveau Monde
- Le secteur B, constitué du quartier Centre-Ville
- Le secteur C, constitué du quartier Vieux Denain

Chaque secteur dispose d'un principe d'aménagement qui lui est propre.

Les secteurs A et B feront l'objet d'un renouvellement de la ville sur elle-même, par la mise en œuvre d'opérations de démolition/reconstruction du tissu urbain et permettront de créer une mixité sociale et fonctionnelle.

Le parti d'aménagement retenu dans le secteur C est différent. Il s'agit d'aérer la trame urbaine par la création d'espaces publics de respiration dans l'objectif de retrouver un caractère résidentiel.



*Schéma urbain futur du projet global*

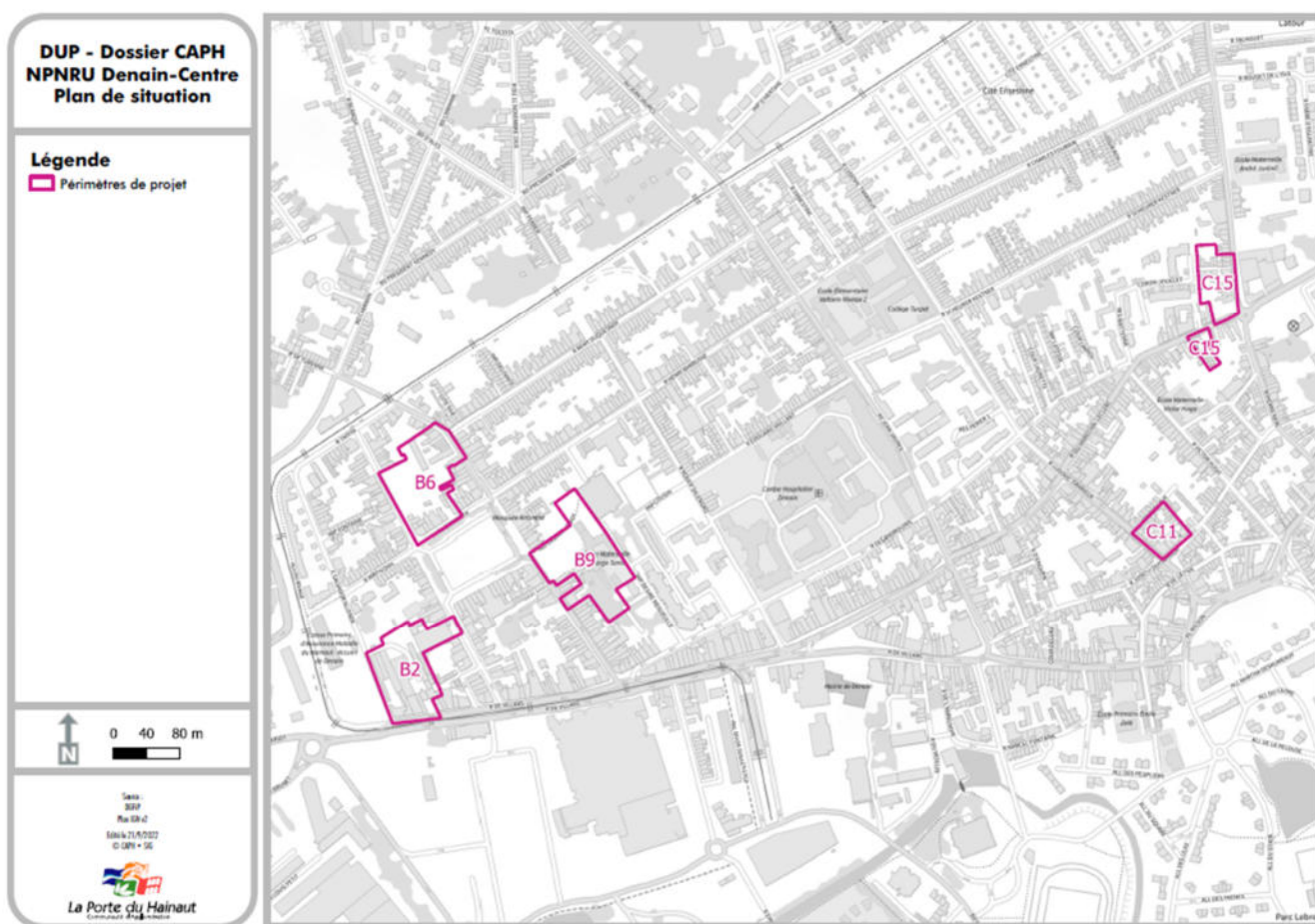
Afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants, le projet de renouvellement urbain porté par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut et la ville de Denain prévoit la construction de plusieurs équipements structurants pour la ville :

- Maison du Projet,
- Ecole Condorcet,
- Pôle Petite Enfance,
- Nouveau groupe scolaire « vieux Denain »

Le projet s'attachera également à réaménager les espaces publics afin de redonner une image positive de la ville en hiérarchisant, structurant, rendant plus lisible les espaces publics centraux .

## 2.5.1 Le programme urbain identifié

### Les îlots objets de l'enquête publique



### Le secteur B – Gambetta

**Situation :** Ce secteur est orienté Nord/Sud, attaché au Sud à la rue de Villars et la centralité urbaine constituée par le pôle de services publics et le centre commercial. Au Nord, il est rattaché à l'entrée du centre-ville via la voie de tramway et sa station « Taffin » et l'accès Nord via les quartiers de la Bellevue et le secteur de la gare du nord.

#### Programme :

- La démolition de 55 logements ;
- La construction de 48 logements en locatif social, avec une unité commerciale en pied d'immeuble ;
- La construction de 22 logements en accession.

**Objectifs et partis d'aménagement :** Redonner à ce tissu urbain central une nouvelle attractivité résidentielle et commerciale et finaliser les opérations foncières engagées avec l'EPF depuis 2014 :

- Rythmer l'axe Villars par un travail sur les îlots en front à rue
- Améliorer et diversifier les formes d'habitat :
  - Construction de nouveaux logements locatifs sociaux en collectif,
  - Construction d'une unité commerciale en pieds d'immeubles,
  - Construction de nouveaux logements en accession à la propriété en individuels.
- Créer en accompagnement des opérations immobilières, des espaces publics qualitatifs ainsi que des aménagements de voiries prenant en compte les modes de déplacements doux ;
- Redonner de la valeur et de nouveaux usages aux espaces publics :
  - Requalification de la place Gambetta (la Ville a été autorisée à restructurer la Place Gambetta en 2019 par autorisation préalable de l'ANRU avant la signature de la convention),
  - Création d'une nouvelle place du centre-ville (parvis de la mairie) en menant des actions fortes de lutte



- contre les cellules commerciales et immeubles vacants,
- Requalification de la rue Villars en un axe plus apaisé.

#### Opération de renouvellement urbain de l'îlot B2 « Allende »

**Situation** : Cet îlot est situé dans une position centrale très urbaine à l'angle des rues Salvator Allende et Maréchal Villars, à proximité de la station de tramway « Jean Dulieu » et du cinéma. Il s'étend à l'Est jusque-là rue Lazare Bernard, près de la Place Gambetta, réaménagée en 2019 dans le cadre du projet NPNRU, avec autorisation anticipée de l'ANRU.

**Constitution de l'îlot** : Il est constitué de locaux d'une ancienne entreprise d'électricité acquise par l'EPF, de batteries de garages vacants et de logements. Un commerce de fruits et légumes est localisée sur l'îlot côté rue Lazare Bernard.

#### **Programme :**

- Acquisition et démolition de l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet ;
- Aménagement des réseaux et construction d'une voirie de desserte interne et de liaison entre la rue Taffin et la rue Jules Mousseron ;
- Construction de logements sociaux et de logements en accession sociale à la propriété, ainsi que des cellules commerciales en pied des immeubles de logements collectifs côté rue de Villars.

<b>Opération B2 "Allende"</b>	<b>Nombre</b>
Propriétaires concernés	4
Parcelles nues concernées	0
Parcelles bâties concernées	7
Immeubles à démolir	10
Logements à démolir	12
Immeubles à construire	8
Logements à construire	41

#### Opération de renouvellement urbain de l'îlot B6 « Mousseron »

**Situation** : Cet îlot est situé au Nord de la Place Gambetta entre les rues Jules Mousseron, Maingoval et Lazare Bernard.

**Constitution de l'îlot** : Il est constitué d'une emprise foncière côté rue Jules Mousseron sur laquelle étaient bâtis des logements insalubres. Ces derniers ont été acquis et démolis par l'EPF. L'EPF est également propriétaire d'une autre courée de 10 maisons mitoyennes et s'est rendu propriétaire de divers logements à l'amiable dans ce secteur.

#### **Programme :**

- Acquisition et démolition de l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet ;
- Aménagement des réseaux et construction d'une voirie de desserte interne et de liaison entre la rue Jules Mousseron et la rue Lazare Bernard (en prolongation de la rue Rémy Duquesnoy) ;
- Construction de logements sociaux et de logements en accession sociale à la propriété.

<b>Opération B6 "Mousseron"</b>	<b>Nombre</b>
Propriétaires concernés	7
Parcelles bâties concernées	11
Immeubles à démolir	9
Logements à démolir	14
Immeubles à construire	10
Logements à construire	29

### Opération de renouvellement urbain de l'îlot B9 « Sand »

**Situation** : Cet îlot est situé au Sud de la Place Gambetta entre la rue Lazare Bernard, l'impasse Désiré Megueulle et l'allée Ernest Janiot

**Constitution de l'îlot** : Il est constitué d'une emprise publique constituée par l'allée Ernest Janiot, l'école Georges Sand à rénover, un terrain en friche et un ensemble immobilier vacant propriété de la ville de Denain, et d'un immeuble mixte (commercial et logements) privé.

#### **Programme :**

- Acquisition et démolition d'immeubles ;
- Aménagement d'un pôle regroupant des services dédiés à l'enfance et à la parentalité (Pôle ou Maison de l'Enfance) ;
- Réaménagement de l'école Georges Sand par démolition/reconstruction de classes de cours ;
- Aménagement d'espaces publics avec aire de jeux pour enfants.

Opération B9 "Sand"	Nombre
Propriétaires concernés	1
Parcelles nues concernées	4
Parcelles bâties concernées	4
Immeubles à démolir	3
Logements à démolir	4
Immeubles à construire	2

### **Le secteur C – Vieux Denain**

**Situation** : Ce secteur constitue le cœur historique de la ville de Denain, correspondant au village d'avant 1820. Il est constitué par l'artère de la rue de Villars historique, son aile Ouest, jusque-là Place Wilson, espace créé par la démolition de l'église abbatiale. Une amorce est créée jusqu'au Nord via la rue Pierre Nève.

**Programme** : Il est prévu sur ce secteur les éléments suivants :

- La démolition de 50 logements ;
- La construction de 51 logements en locatif social ;

**Objectifs et partis d'aménagement** : Retrouver le caractère résidentiel du quartier et lui redonner ses qualités historiques en termes d'espaces publics et d'habitat, et finaliser les opérations foncières engagées avec l'OPAH RU 2008-2012 :

- Recycler les îlots trop dégradés ou trop denses du centre ancien par leur transformation en espace public ;
- Redonner aux logements des espaces extérieurs qualitatifs ;
- Créer des espaces de respiration urbaine qui soient confortables, agréables et efficaces dans les déplacements quotidiens des habitants :
  - Placette végétalisée,
  - Gestion du stationnement public,
  - Collecte des déchets ménagers (PAVE).
- Offrir de nouveaux cônes de vues permettant la mise en valeur des éléments patrimoniaux existants (musée, église St Martin, maison de maître,...).

### Opération de renouvellement urbain de l'îlot C11 « Mascaux »

**Situation** : Cet îlot, situé au cœur du quartier du Vieux Denain est situé à l'angle des rues Ludovic Trarieux et Joseph Duysburgh

**Constitution de l'îlot** : Il est constitué d'un ancien local paroissial vacant et de maisons de villes et de courées majoritairement dégradées voire insalubres.

#### **Programme :**

- Acquisition et démolition de l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet ;
- Aménagement public permettant la dédensification urbaine du quartier du Vieux Denain par la création de places de stationnement végétalisées, de bornes d'apport volontaire et d'espaces verts permettant de créer un îlot de fraîcheur

en centre-ville dense.

Opération C11 "Mascaux"	Nombre
Propriétaires concernés	19
Parcelles bâties concernées	19
Immeubles à démolir	19
Logements à démolir	18

#### Opération de renouvellement urbain de l'îlot C15 « Nève »

**Situation** : Cet îlot, situé au cœur du quartier du Vieux Denain est situé à l'angle des rues Nève et rue du Maréchal Leclerc.

**Constitution de l'îlot** : Il est constitué d'habitat ancien dégradé composés de maisons de ville et d'une courée.

#### **Programme :**

- Démarrer le front bâti par un signal fort et redonner une façade urbaine qualitative à l'entrée Ouest de la ville
- Acquisition et démolition de l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet ;
- Construction de 46 logements ( 2 990m<sup>2</sup> de SDP) et d'une voirie de 310m<sup>2</sup>.

Opération C15 "Neve"	Nombre
Propriétaires concernés	1
Parcelles nues concernées	1

## 2.6 Compatibilité du projet avec le SCoT, le PLUi et le PLH

Le Projet de Renouvellement Urbain du quartier « Denain Centre » est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi). Il est conforme au règlement du Plan Local l'Habitat (PLH).

### 2.6.1 Une réponse aux objectifs du SCoT

Le SCoT du Valenciennois a été approuvé le 17 février 2014. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée et dernièrement, d'une révision approuvée le 20 octobre 2021.

#### **Il poursuit les objectifs suivants :**

- Agir pour les habitants du Valenciennois ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Protéger et valoriser les espaces et ressources naturels du Valenciennois ;
- Satisfaire les besoins en logements pour les habitants actuels et futurs ;
- Maintenir, amplifier et diversifier les activités économiques du Valenciennois ;
- Réduire les déplacements motorisés ;
- Agir contre les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire au changement climatique.

#### **Le DOO précise :**

- Un objectif de construction estimé à 700 logements par an (dont minimum 30% en logements locatifs sociaux) scénario « croissance de la population » +3.5% à 2030 ;
- Une trame urbaine qui vise à « repolariser » le développement du Valenciennois ;
- Des objectifs de construction et des densités moyennes déclinés selon la trame urbaine :
  - Valenciennes – Pôle central (42%),
  - Denain – Pôle secondaire, St-Amand et Condé – Pôles d'équilibre (23%),
  - Autres communes (35%).

- Une limitation de la consommation d'espace avec un objectif de 45% minimum de construction de logements dans l'enveloppe urbaine et 55% maximum en extension urbaine.

Le Projet de Renouvellement Urbain du quartier « Denain Centre » permet de renouveler la ville sur elle-même en réutilisant prioritairement les friches et espaces en mutation du centre-ville. L'ensemble des constructions neuves du projet se fait dans le tissu urbain existant. En cela, le projet respecte les limitations de consommation d'espace, et favorise ainsi les déplacements doux : liaisons bus/tramway/marche à pied/vélo, ...

De plus, la programmation du projet permet de renforcer la multifonctionnalité du centre-ville. Ce qui tend à conforter la position de Denain dans l'armature urbaine du Valenciennois et notamment son rang de Pôle secondaire.

Enfin, en prévoyant la réalisation de 288 logements (dont 73% en locatif social) en centre-ville, le projet respecte les objectifs de construction définis.

## 2.6.2 Une réponse aux objectifs du PLH

Le PLH 2017-2022 de La Porte du Hainaut, s'inscrit dans les orientations stratégiques du SCoT du valenciennois approuvé en février 2014.

Organisé autour de 4 axes, il poursuit les objectifs prioritaires suivants :

- Recréer les conditions de développement de la construction permettant le maintien de la population ;
- Développer une offre de logement en accession à coût maîtrisé et de logements à loyer maîtrisé à St Amand-les-Eaux (pôle d'équilibre) ;
- Favoriser le renouvellement et la diversification de l'offre de logements dans les communes minières ;
- Contribuer à la reconquête de l'attractivité résidentielle de Denain, pôle secondaire du Valenciennois ;
- Mettre en œuvre des moyens pour favoriser la qualité urbaine et résidentielle des projets structurants ;
- Favoriser l'accueil ou le maintien des ménages salariés ;

Ainsi, l'axe 2 du PLH « *Relancer la construction d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux spécificités territoriales* » prévoit de produire 210 logements locatifs sociaux par an, dont 30% de PLAI et de soutenir la mixité dans les programmes immobiliers neufs.

En prévoyant la réalisation de 210 logements en locatif social, dont 64 en PLAI, le Projet de Renouvellement Urbain du quartier « Denain Centre » respecte les orientations du PLH. De plus, avec une proportion de 78 logements en accession sociale, l'ensemble des opérations immobilières du programme contribue à une plus grande mixité sociale.

## 2.6.3 Une réponse aux objectifs du PLUi

Le PLUi de La Porte du Hainaut a été approuvé le 18 janvier 2021.

Le projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de quatre grands axes :

- Valoriser les atouts pour accompagner le développement économique et offrir un cadre de vie d'excellence et écoresponsable aux habitants, entreprises et visiteurs ;
- Neutraliser les vecteurs d'un regard négatif ;
- Être innovant et audacieux ;
- Participer au dynamisme du Valenciennois, un bassin de vie majeur de la région Hauts-de-France ;

Le Projet de Renouvellement Urbain du quartier « Denain Centre » répond aux enjeux du PADD. En effet, sur la base du constat d'un déficit d'initiatives privées, la condition principale de réussite du projet est le retournement d'image du territoire et l'émergence d'une nouvelle notoriété positive de Denain. Ainsi le projet s'appuie sur une politique de marketing territoriale ambitieuse.

L'objectif majeur est de rendre une nouvelle attractivité résidentielle de la ville par l'amélioration de son image en mettant en place un projet de développement social et urbain ambitieux partagé à travers une démarche marketing initiée dès l'amont.

Au-delà de l'action de renouvellement urbain sur les quartiers d'habitat anciens dégradés et afin de réussir le retournement

d'image du quartier, une réflexion globale bien plus large a été menée sur les autres quartiers de Denain, les autres communes du Denaisis, de La Porte du Hainaut et du Valenciennois.

Cette réflexion menée dans une démarche de renouvellement de l'image de Denain a permis de partager un positionnement dans le cadre du marketing territorial « DENAIN, VOIR GRAND » (Cf. schéma ci-dessous).



Les objectifs d'ambition partagée sont les suivants :

- Rendre la ville attractive : organiser un « retournement » d'image, une attractivité renouvelée, autrement dit « donner envie » de venir s'installer à Denain et aux habitants de rester sur la commune. Le projet urbain et les mesures en matière d'habitat devront y contribuer. C'est ce retournement qui permettra de donner de la force à la dynamique de changement ;
- Tendre vers une plus grande diversité sociale en attirant des populations extérieures de classes moyennes (développement exogène) ;
- Réduire les écarts socio-économiques par une politique globale d'accompagnement (Développement endogène) ;
- Améliorer les conditions de vie des populations dans leur diversité sociologique : rechercher le bien être individuel et collectif : dans les logements, à l'échelle des ilots et plus généralement à l'échelle de la ville ;
- Promouvoir les conditions d'un territoire inclusif et en mutation :
  - Renouer avec la valeur « travail »,
  - Favoriser les mobilités : géographique, culturelle, sociale,
  - Promouvoir l'ouverture à l'autre et l'acceptation de la différence.

## 2.7 Le caractère d'utilité Publique du projet

Le présent dossier d'enquête publique contient quatre îlots urbains qu'il convient de recycler afin de répondre aux objectifs portés par les différents acteurs (attractivité résidentielle, diversité sociale et sociologique, inclusion professionnelle...) dans le cadre du projet de renouvellement urbain de « Denain centre ».

Afin de mener à bien cette opération dans le calendrier opérationnel fixé par l'ANRU, la maîtrise foncière de ces ilots est un préalable nécessaire et contraint dans le temps.

Depuis de nombreuses années, la ville de Denain, La Porte du Hainaut et l'Etablissement public Foncier travaillent le recyclage de la ville sur elle-même par le biais d'acquisition des îlots ciblés. En février 2022, une convention cadre a été signée ainsi qu'une convention opérationnelle tripartite afin de poursuivre les missions d'acquisitions foncières, de portage foncier, de

travaux de déconstruction et/ou de retrait de sources concentrées de pollutions.

Le projet de renouvellement urbain du quartier « Denain centre » comporte de nombreux avantages, à la fois pour le quartier en lui-même et plus largement, pour la Ville de Denain :

- Amélioration de la qualité du cadre de vie et de l'environnement ;
- Lutte contre le déficit d'attractivité ;
- Nouvelle offre de logements, de commerces de proximité et de services plus adaptée à l'environnement actuel ;
- Lutte contre les logements indécents et insalubres par démolition ou réhabilitation lourde ;
- Construction de logements neufs et donc amélioration des conditions de vie des habitants dans leur logement, entraînant un effet de développement social positif pour les ménages concernés ;
- Réduction du nombre de logements vacants ;
- Diversification de l'offre de logements ;
- Accentuation de la mixité sociale ;
- Densification urbaine, développement de l'offre de commerces et de services, amélioration de la qualité des espaces publics seront favorables à une mobilité plus douce et entraîneront une réduction des déplacements motorisés et ainsi contribueront à une réduction de la production de gaz à effet de serre ;
- Effet d'entraînement positif de manière plus large à l'échelle du Denaisis et à celle de La Porte du Hainaut.

Le recours à l'expropriation est une nécessité pour réaliser le programme et répondre aux besoins. Toutefois, l'intervention foncière est ajustée et le recours à l'expropriation a été limité.

Bien que le cout global du projet soit important, les avantages et bénéfices du projet l'emportent sur ces éventuels inconvénients.

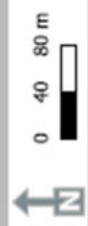
Le projet de renouvellement urbain du quartier « Denain centre » qui s'intègre dans le cadre de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et présente une utilité publique évidente. La Porte du Hainaut n'est pas en mesure de réaliser le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation.

### 3. Plan de situation



**DUP - Dossier CAPH  
NPNRU Denain-Centre  
Plan de situation**

**Légende**  
□ Périmètres de projet



Scale: 1/2500  
Date: 21/07/2022  
© UPR • 26

**La Porte du Hainaut**  
Communauté d'Agglomération

## 4. Plan du périmètre de projet

### 4.1. Ilot B2 – Allende



**NPNRU Denain-Centre  
Ilot Allende/Villars  
B2**

**Légende**

- Périmètre de la D.U.P.
- Foncier maîtrisé par l'EPF
- Foncier restant à acquérir par l'EPF
- Foncier restant à acquérir par la ville

**Cadastrale**

- Parcelles
- Sections
- Bâti
- bâti dur
- bâti léger

0 6 12 m

Scale: EPF  
Échelle: 1/5000  
© URN - 2021

**La Porte du Hainaut**  
Centre de Services à l'Urbanisme



## 4.2. Ilot B6 – Mousseron



<p><b>NPNRU Denain-Centre Ilot Mousseron B6</b></p>	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de la D.U.P.</li> <li> Foncier maîtrisé par l'EPF</li> <li> Foncier restant à acquérir par l'EPF</li> <li> Foncier restant à acquérir par la ville</li> </ul> <p><b>Cadastre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Parcelles</li> <li> Sections</li> </ul> <p><b>Bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> bâti dur</li> <li> bâti léger</li> </ul>	<p>0 7 14 m</p> <p>↑ N</p>	<p>Service : MRP Échelle : 1/10000 © UPR - 06</p> <p><b>La Porte du Hainaut</b> Communauté d'Agglomération</p>
---	--	----------------------------	--

### 4.3. Ilot B9 – Sand



**NPNRU Denain-Centre  
Ilot Sand (Maison de  
l'enfance)  
B9**

**Légende**

- Périmètre de la D.U.P.
- Foncier maîtrisé par l'EPF
- Foncier restant à acquérir par la ville

**Cadastrale**

- Parcelles
- Sections


**Bâti**

- bâti dur
- bâti léger
- Foncier maîtrisé par la ville

0 8 16 m

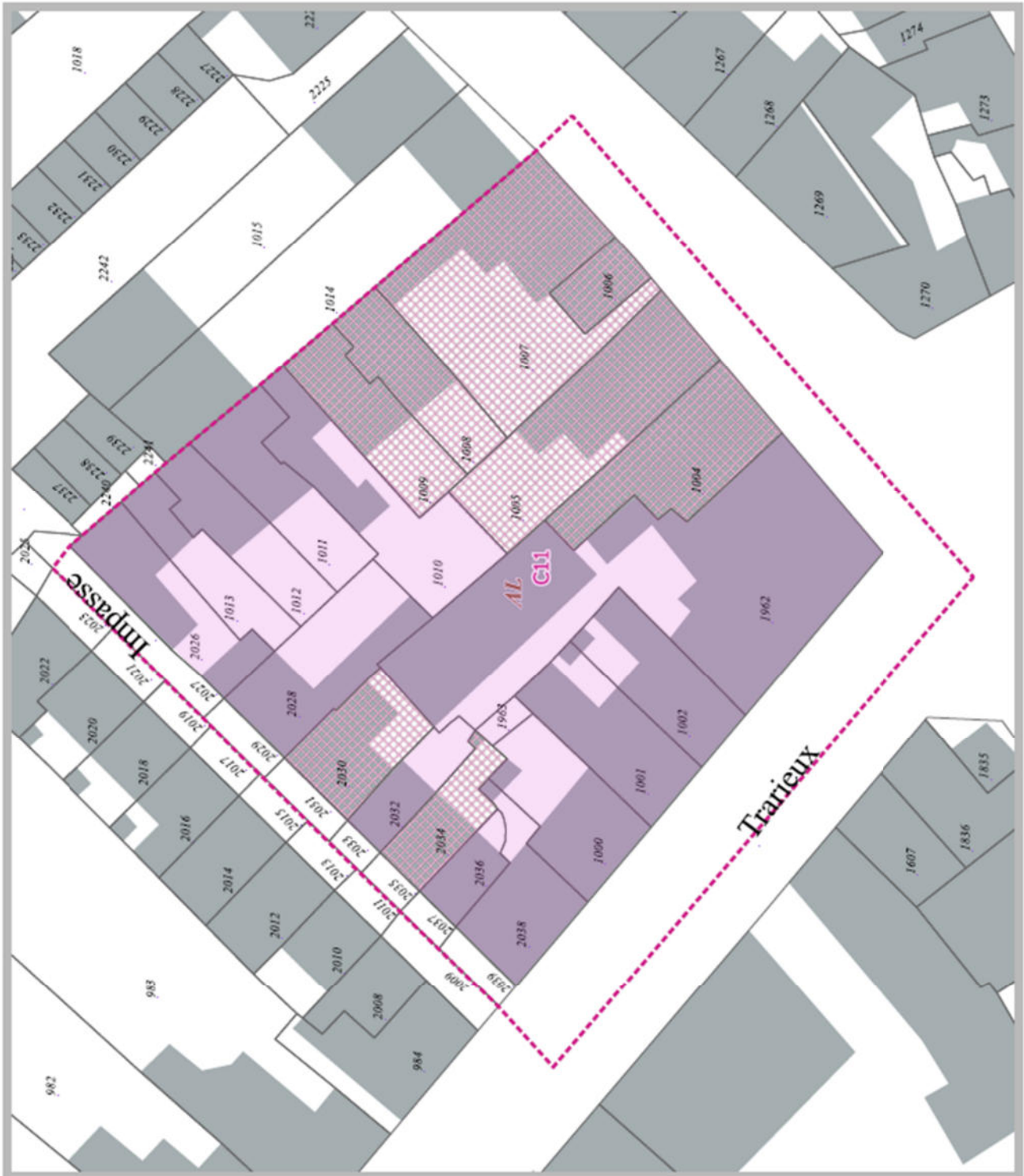
↑ N

Scale: 1:500  
EDM: 10/02/2022  
C: UPR • SE



**La Porte du Hainaut**  
Communauté d'Agglomération

## 4.4.C11 – Mascaux



### NPNRU Denain-Centre Ilot Mascaux C11

#### Légende

■ Périmètre de la D.U.P.

■ Foncier restant à acquérir par la ville

#### Cadastre

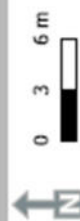
□ Parcelles

□ Sections

#### Bâti

■ bâti dur

■ Foncier maîtrisé par la ville



Scale  
3000

EMA 21/05/2022

© DPN • SE



La Porte du Hainaut  
Communauté d'Agglomération

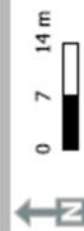
## 4.5.C15 – Neve



### NPNRU Denain-Centre Ilot Nève C15

#### Légende

-  Périmètre de la D.U.P.
-  Foncier maîtrisé par l'EPF
-  Foncier restant à acquérir par la ville
- Cadastre**
-  Parcelles
-  Sections
- Bâti**
-  bâti dur
-  bâti léger



Scale:  
1:500

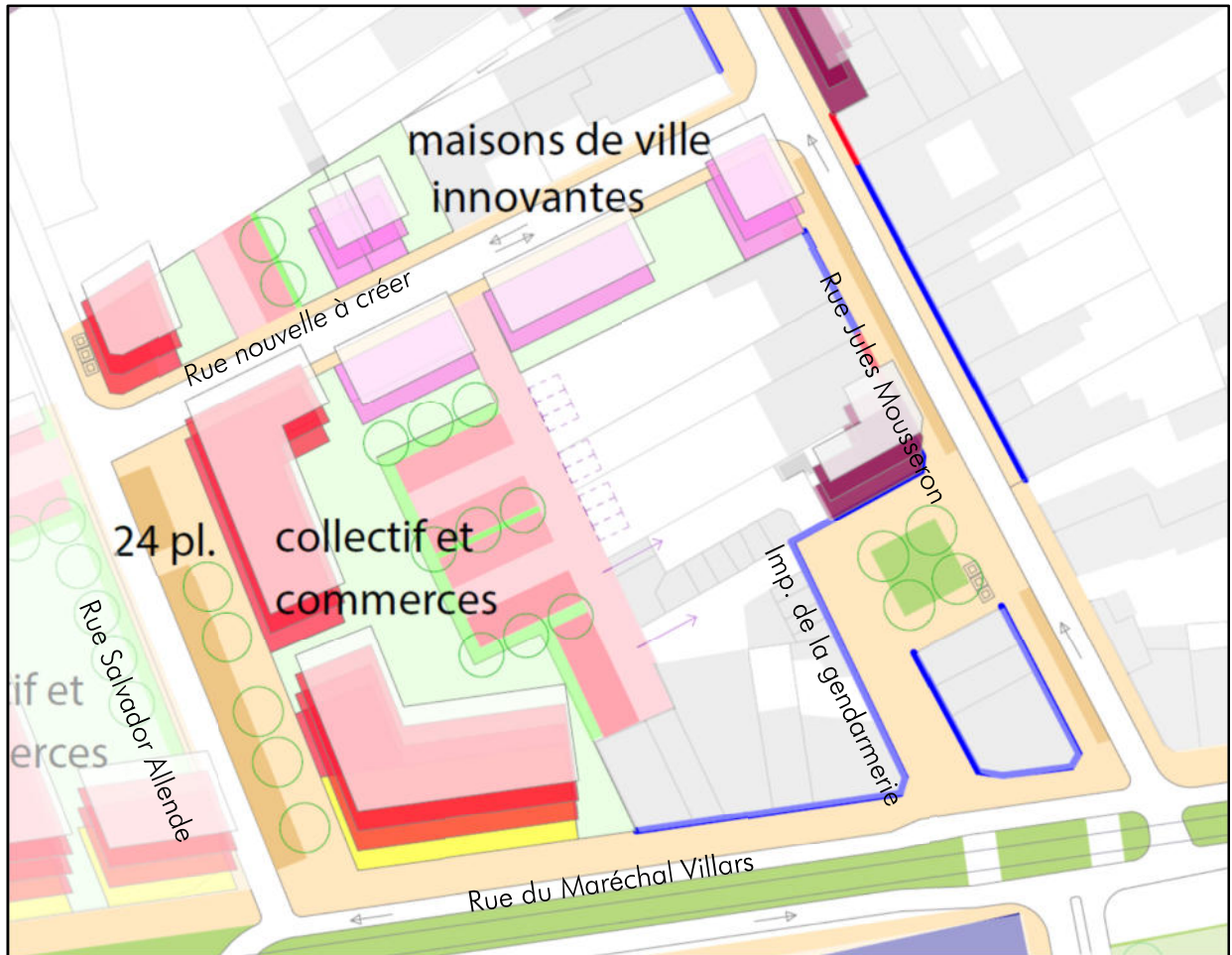
EMIS le 16/02/22  
© EPF + SE



**La Porte du Hainaut**  
Communauté d'Agglomération

## 5. Plan général des travaux

### 5.1. Ilot B2 – Allende



Echelle : 1/1000ème

#### Légende :

##### LOGEMENTS

- rénovation des façades
- réhabilitation lourde des façades
- création individuel ou habitat groupé
- création collectif
- réhabilitation et confortement courée
- réhabilitation et confortement maison de ville
- transformation innovante des commerces en locaux communs ou logement
- création ou redéveloppement jardin privé pour des maisons de ville existantes
- création stationnement privé
- création de stationnements pour des maisons de ville existantes
- plantation d'arbre

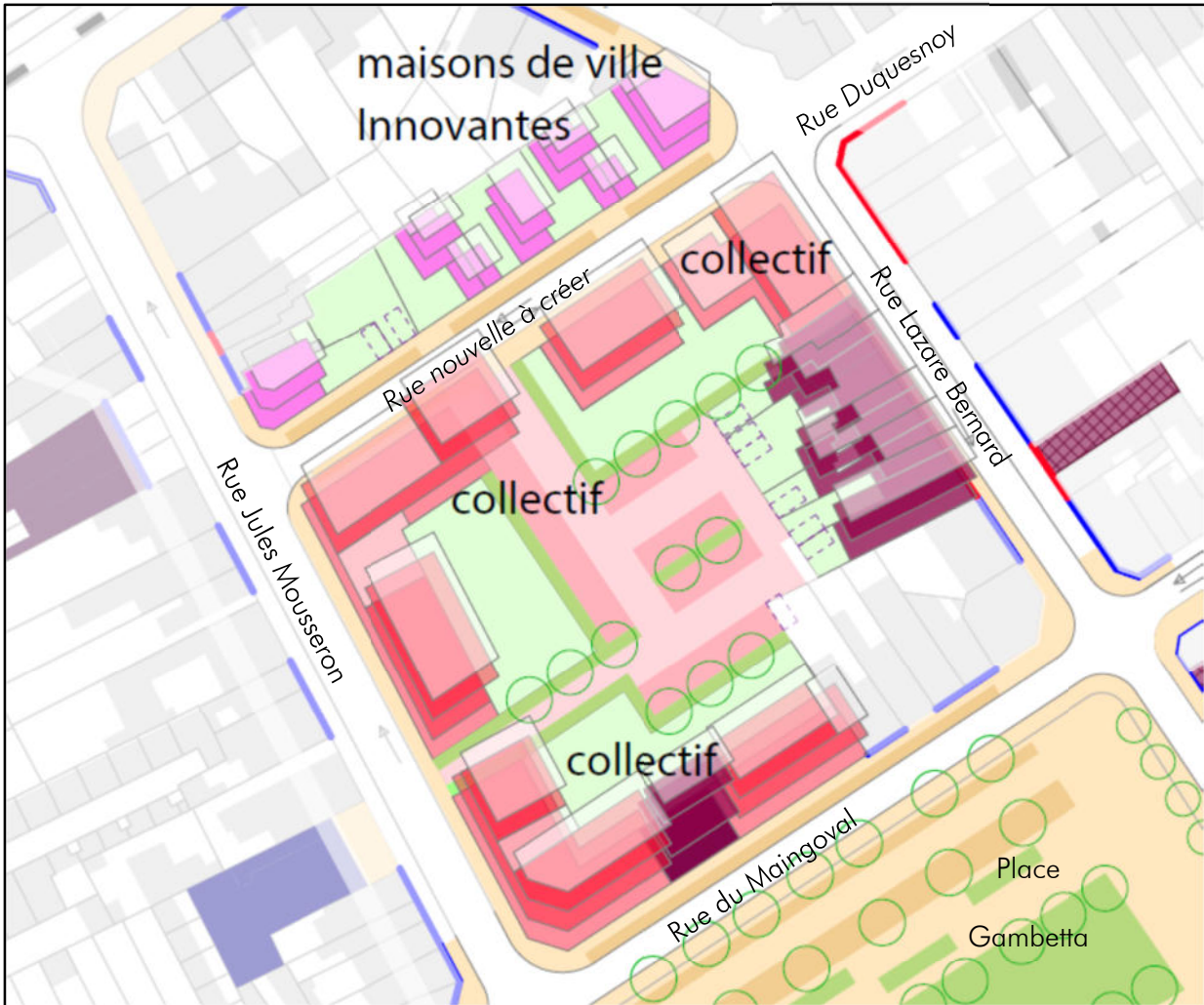
##### ESPACES PUBLICS

- Mise en valeur des voies d'accès au centre ville
- mise en valeur du canal de l'Escaut et des plans d'eau
- mise en valeur du parc existant
- développement d'espaces plantés
- réaménagement ou création espace public
- réaménagement ou création stationnement public
- plantation d'arbre

##### COMMERCES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- renforcement ou redéveloppement commerce
- création immeuble ou cellule en rdc de logement à vocation économique

## 5.2. Ilot B6 - Mouseron



Echelle : 1/1000ème

### Légende :

#### LOGEMENTS

- rénovation des façades
- réhabilitation lourde des façades
- création individuel ou habitat groupé
- création collectif
- réhabilitation et confortement courée
- réhabilitation et confortement maison de ville
- transformation innovante des commerces en locaux communs ou logement
- création ou redéveloppement jardin privé pour des maisons de ville existantes
- création stationnement privé
- création de stationnements pour des maisons de ville existantes
- plantation d'arbre

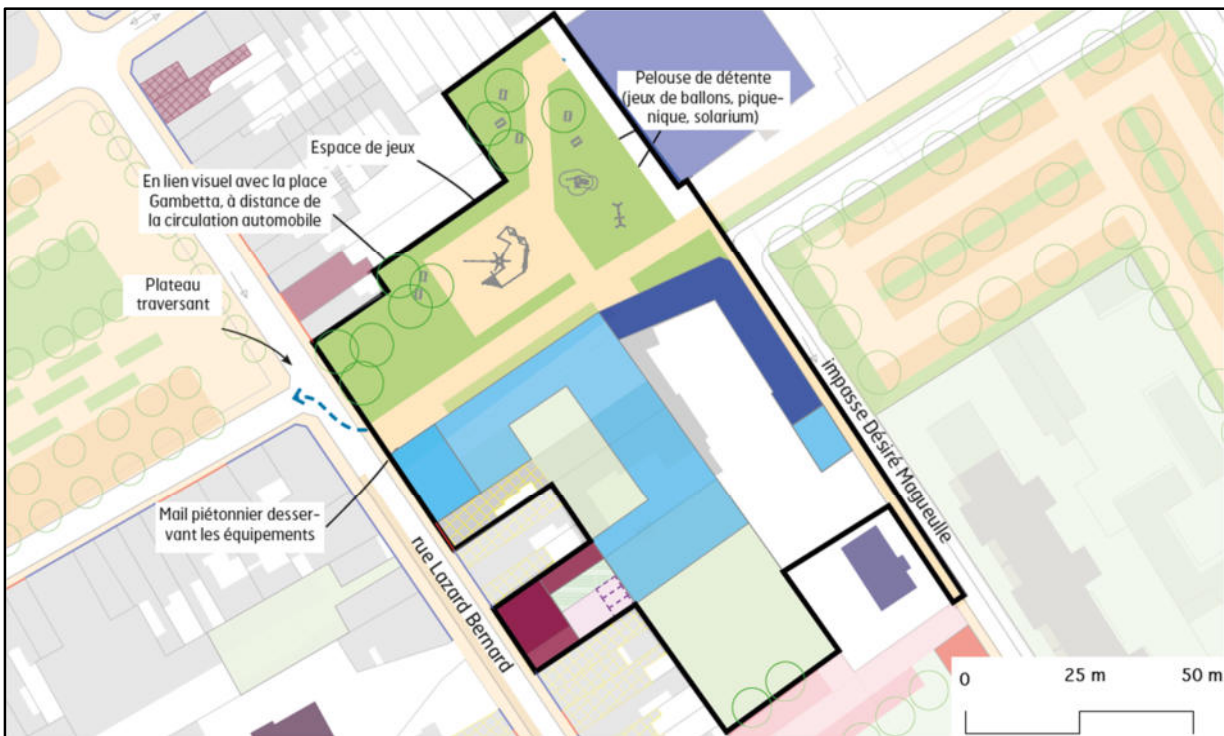
#### ESPACES PUBLICS

- Mise en valeur des voies d'accès au centre ville
- mise en valeur du canal de l'Escaut et des plans d'eau
- mise en valeur du parc existant
- développement d'espaces plantés
- réaménagement ou création espace public
- réaménagement ou création stationnement public
- plantation d'arbre

#### COMMERCES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- renforcement ou redéveloppement commerce
- création immeuble ou cellule en rdc de logement à vocation économique

### 5.3. Ilot B9 – Sand



#### Légende :

##### LOGEMENTS

- rénovation des façades
- réhabilitation lourde des façades
- création individuel ou habitat groupé
- création collectif
- réhabilitation et confortement courée
- réhabilitation et confortement maison de ville
- transformation innovante des commerces en locaux communs ou logement
- création ou redéveloppement jardin privé pour des maisons de ville existantes
- création stationnement privé
- création de stationnements pour des maisons de ville existantes
- plantation d'arbre

##### PATRIMOINE EXISTANT

- patrimoine public à valoriser
- patrimoine privé à valoriser

##### ESPACES PUBLICS

- Mise en valeur des voies d'accès au centre ville
- mise en valeur du canal de l'Escaut et des plans d'eau
- mise en valeur du parc existant
- développement d'espaces plantés
- réaménagement ou création espace public
- réaménagement ou création stationnement public
- plantation d'arbre

##### EQUIPEMENTS ET SUPERSTRUCTURES

- création équipement dans l'ancien ou le neuf
- réhabilitation équipement existant

## 5.4. Ilot C11 - Mascaux



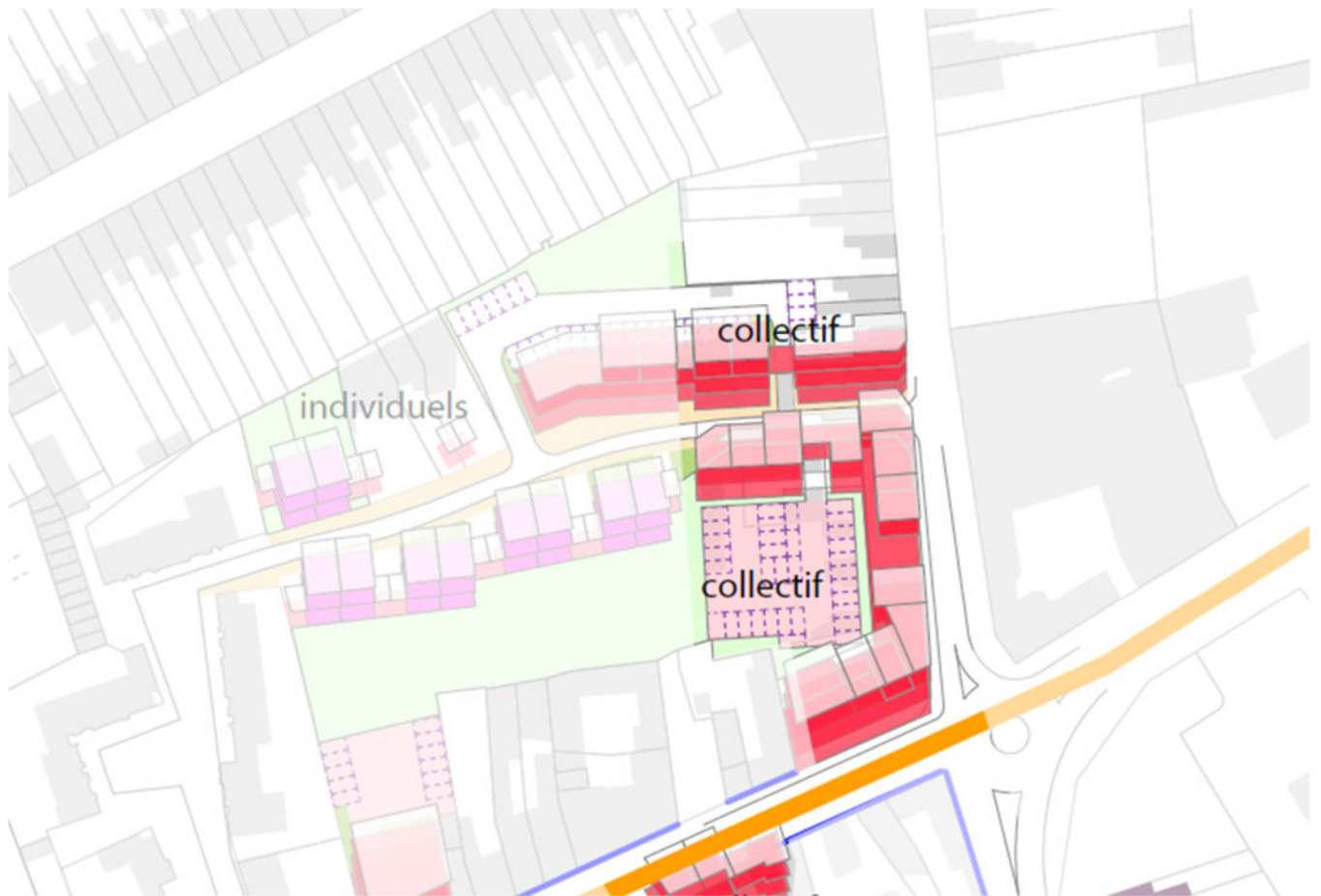
### Légende :

#### ESPACES PUBLICS

- Mise en valeur des voies d'accès au centre ville
- mise en valeur du canal de l'Escaut et des plans d'eau
- mise en valeur du parc existant
- développement d'espaces plantés
- réaménagement ou création espace public
- réaménagement ou création stationnement public
- plantation d'arbre



## 5.5. Ilot C15- Neve



### LOGEMENTS

-  rénovation des façades
-  réhabilitation lourde des façades
-  création individuel ou habitat groupé
-  création collectif
-  réhabilitation et confortement courée
-  réhabilitation et confortement maison de ville
-  transformation innovante des commerces en locaux communs ou logement
-  création ou redéveloppement jardin privé pour des maisons de ville existantes
-  création stationnement privé
-  création de stationnements pour des maisons de ville existantes
-  plantation d'arbre

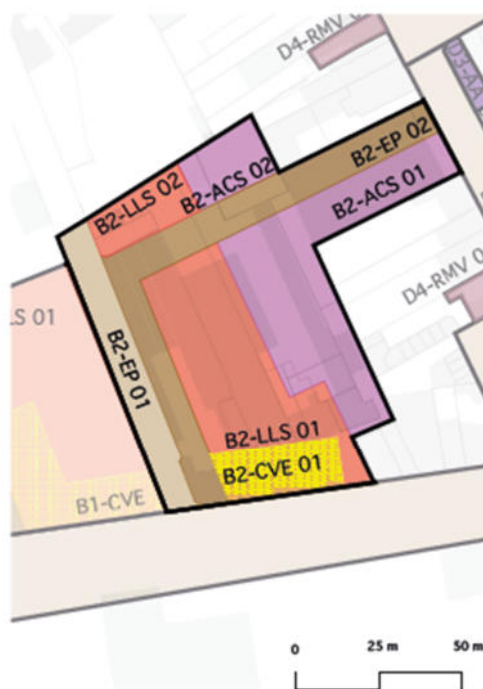
## 6. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

### 6.1. Ilot B2 Allende

#### Caractéristiques techniques principales

- Acquisition et démolition de l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet (1525 m<sup>2</sup> de surface développée de plancher (SDP)) :
  - 12 logements : 455 m<sup>2</sup> de SDP
  - 3 lots d'autres surfaces : 1 070 m<sup>2</sup> de SDP
- Aménagement des réseaux et construction d'une voirie de desserte interne et de liaison entre la rue Taffin et la rue Jules Mousseron :
  - 2565 m<sup>2</sup> de surfaces de foncier à aménager ou à restructurer en espaces publics
- Construction de :
  - 29 logements collectifs sociaux : 1885 m<sup>2</sup> de SDP
  - 12 logements individuels en accession à la propriété : 1080 m<sup>2</sup> de SDP
- Construction de cellules commerciales en pied des immeubles de logements collectifs côté rue de Villars : 335 m<sup>2</sup> de SDP
- Les matériaux de construction utilisés pour la toiture et les murs extérieurs, ainsi que les menuiseries extérieures permettront une intégration architecturale, paysagère et urbaine dans l'environnement immédiat du site de reconstruction, conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

PLAN DE PROGRAMMATION



	Logement Locatif Social
	Cellule à vocation économique
	Accession Sociale
	Création d'une voie
	Aménagement d'un espace public

## PLAN DE COMPOSITION ET COUPE TRANSVERSALE



## PARTI D'AMÉNAGEMENT

**Une démolition des bâtiments inadaptés aux enjeux du secteur**  
Démolition des bâtiments industriels et de l'habitat ancien dégradé pour une transformation de l'image du secteur.

### Reconstruire modérément

Petits collectifs (R+2 à R+1) implantés en pourtour d'îlot avec le cœur d'îlot réservé à des espaces de nature et à du stationnement. Une attention particulière est portée au traitement des RDC : sur la rue de Villars commerces en pied d'immeuble et sur la rue Allende recul par rapport à la voirie qui permet de limiter les vues et de donner de l'intimité aux logements en RDC.

### Intervenir sur les circulations

Création d'une nouvelle voie, à double sens, reliant la rue Jules Mousseron et la rue Salvador Allende, présentant un profil symétrique, avec une voie centrale de 6,50m, bordée de part et d'autre par des trottoirs confortables d'une largeur de 2m. Un stationnement linéaire alternant de droite à gauche peut être envisagé sur voirie.

### Aménager un nouvel espace public

Rue Salvador Allende, création d'un parvis minéral intégrant du stationnement (24 places), ombragé par la plantation d'un alignement d'arbres.

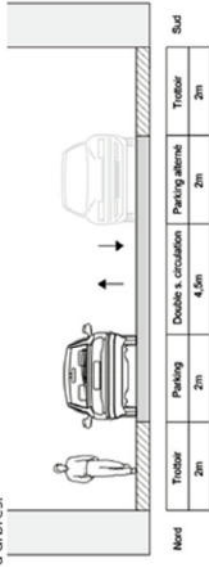


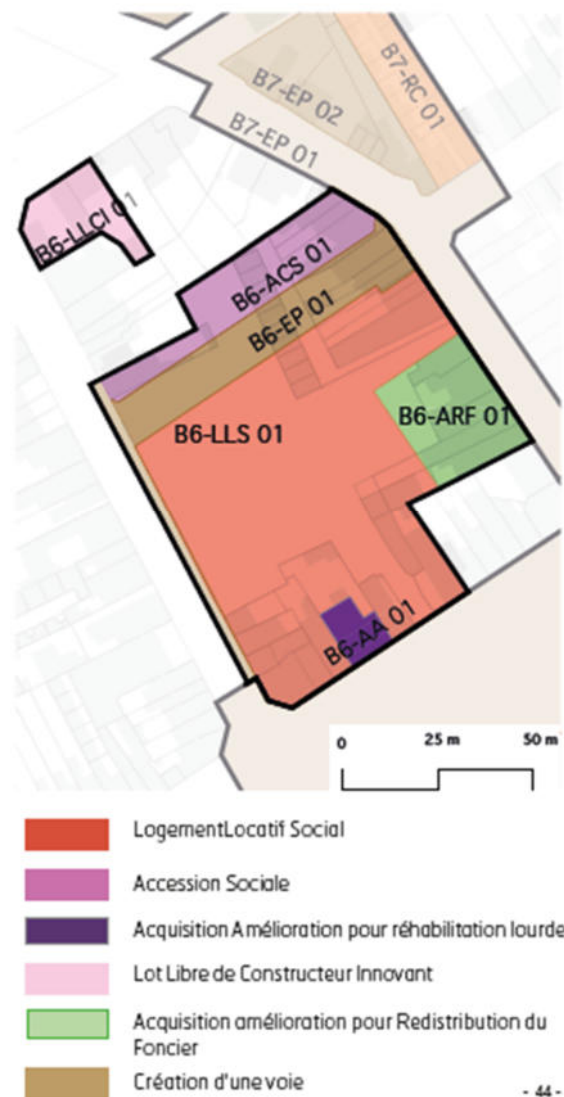
Image de référence d'un stationnement paysagé le long d'une voie circulaire

## 6.2. Ilot B6 Mousseron

### Caractéristiques techniques principales

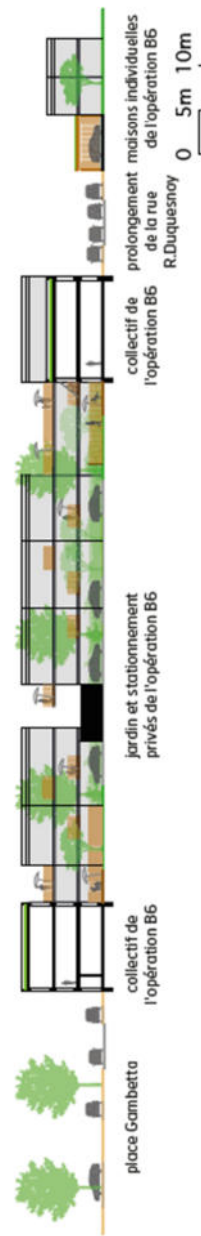
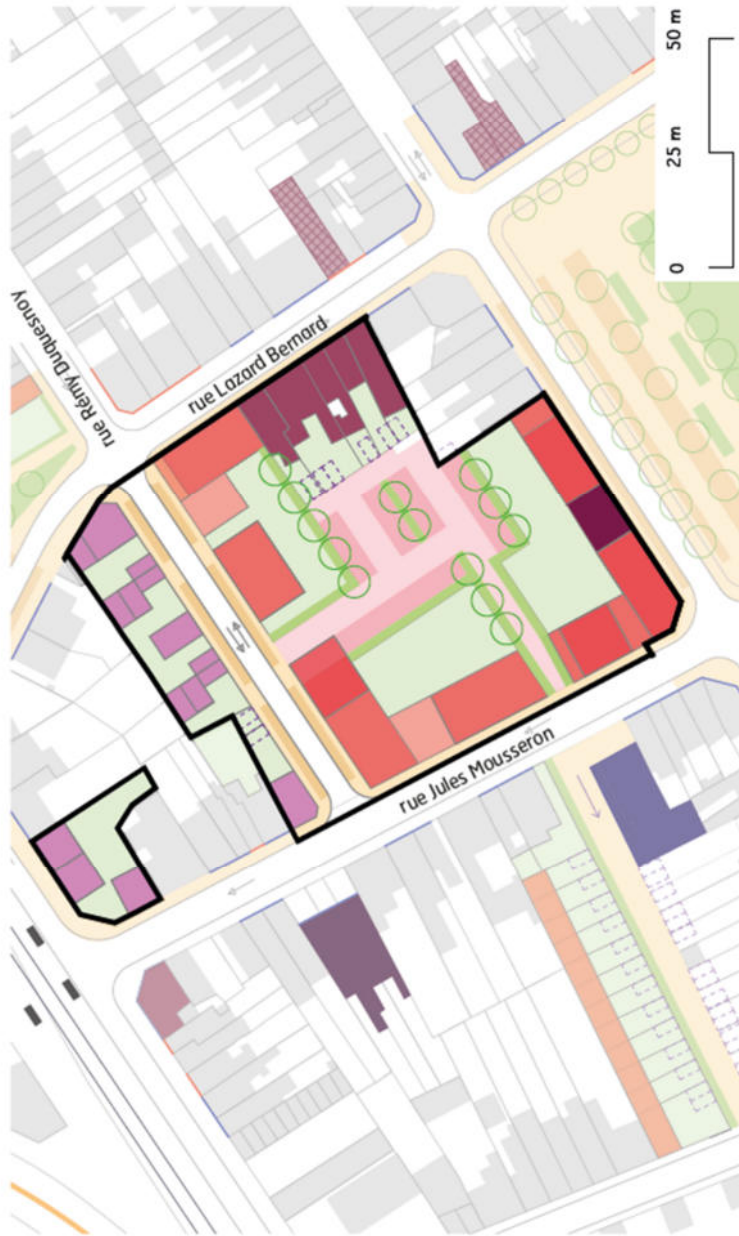
- Acquisition et démolition de l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet (2688 m<sup>2</sup> de surface développée de plancher (SDP)) :
  - 40 logements : 2322 m<sup>2</sup> de SDP
  - 5 lots d'autres surfaces : 366 m<sup>2</sup> de SDP
- Aménagement des réseaux et construction d'une voirie de desserte interne et de liaison entre la rue Taffin et la rue Jules Mousseron :
  - 1050 m<sup>2</sup> de surface de foncier à aménager en espaces publics
- Construction de :
  - 21 logements sociaux : 1235 m<sup>2</sup> de SDP
  - 10 logements individuels en accession sociale à la propriété : 900 m<sup>2</sup> de SDP
- Les matériaux de construction utilisés pour la toiture et les murs extérieurs, ainsi que les menuiseries extérieures permettront une intégration architecturale, paysagère et urbaine dans l'environnement immédiat du site de reconstruction, conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### PLAN DE PROGRAMMATION



- 44 -

## PLAN DE COMPOSITION ET COUPE TRANSVERSALE



## PARTI D'AMÉNAGEMENT

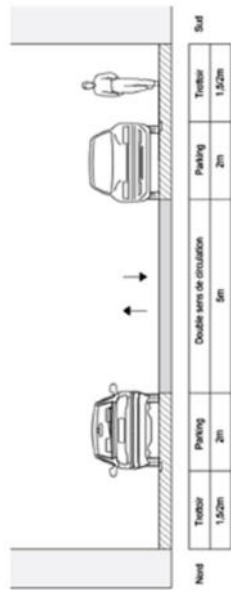
**La poursuite de la démolition des logements les plus dégradés**  
Démolitions de la courée enclavée et des maisons de ville trop dégradées qui permettent la transformation de l'image du quartier. Les bâtiments qualitatifs sont conservés et réhabilités.

### Une reconstruction modérée

Une reconstruction avec de petits collectifs reprenant les gabarits des bâtiments environnants et installés uniquement au pourtour de l'îlot. Un cœur d'îlot réservé pour des jardins paysagés éventuellement privés et de stationnement. Le développement de maisons de ville et logements intermédiaires inventifs et adaptés au contexte du centre-ville.

### La création d'une nouvelle voie à double sens dans le prolongement de la rue Remy Duquesnoy

Profil symétrique, avec une voie centrale de 5m, en double sens bordée de part et d'autre par des trottoirs confortables d'une largeur de 1.5m avec un stationnement linéaire bilatéral. Pour qualifier le lieu sans arbres, les stationnements et les trottoirs sont en pavés béton, enherbés pour les stationnements.

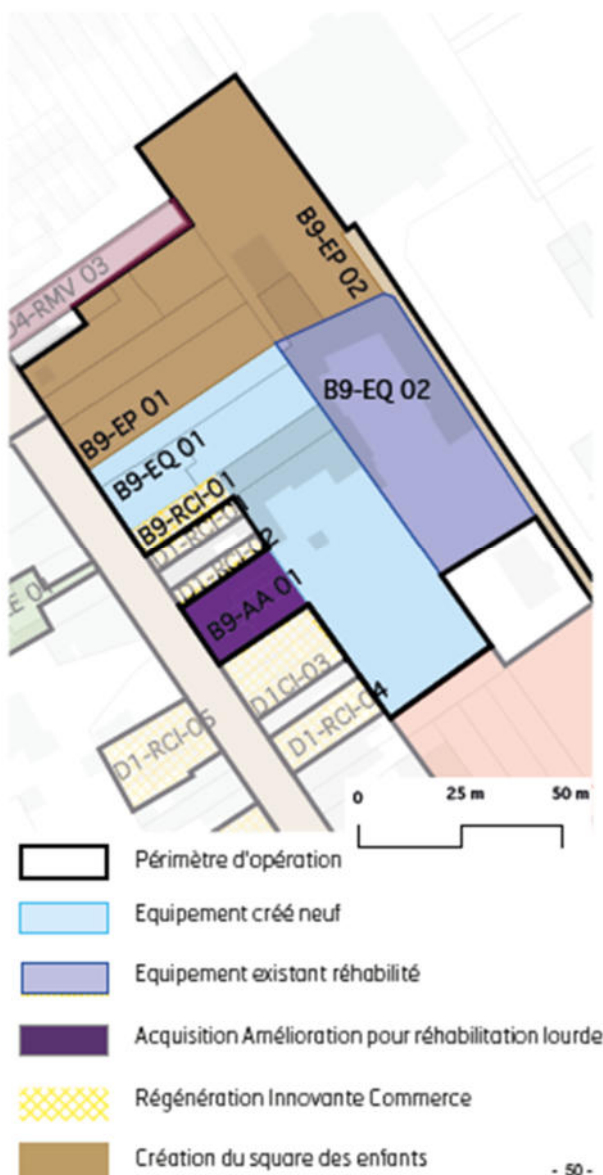


## 6.3. Ilot B9 Sand

### Caractéristiques techniques principales

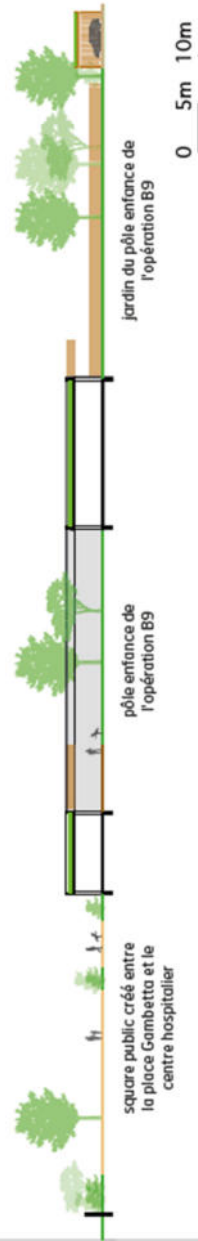
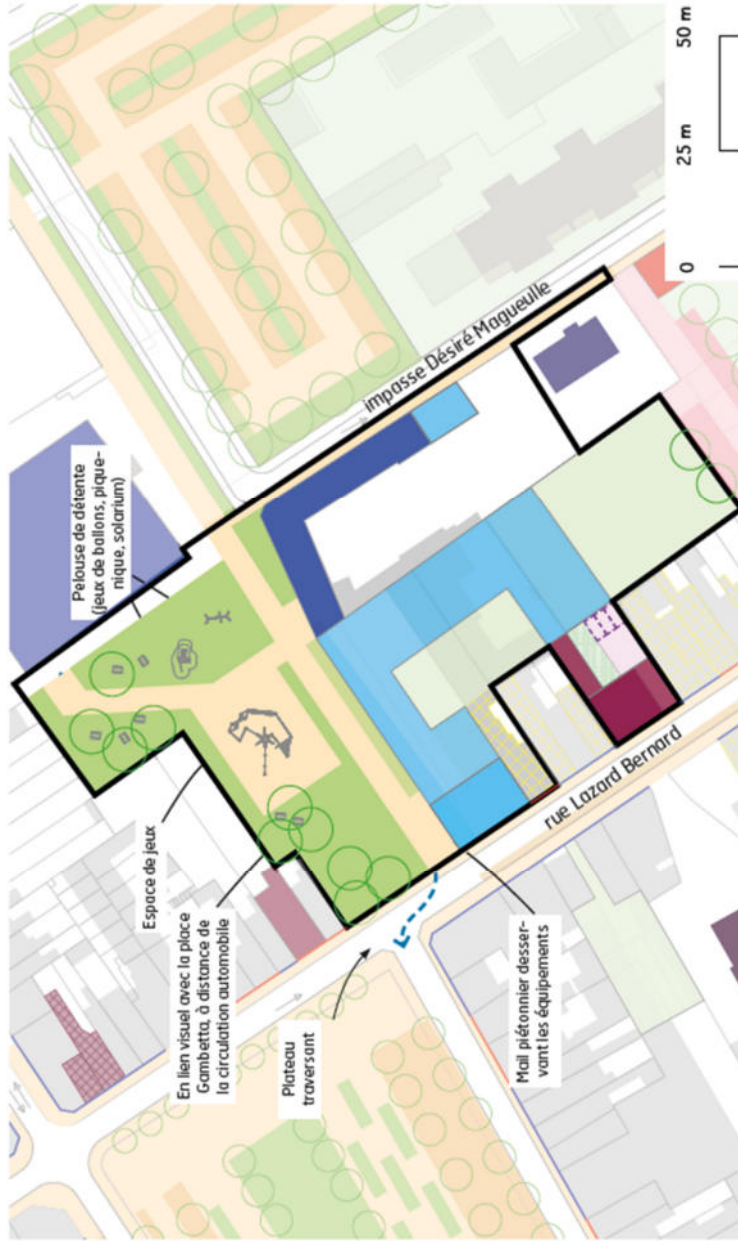
- Démolition de 725 m<sup>2</sup>
- Construction et aménagement de :
  - 1 498 m<sup>2</sup> pour le pôle petite enfance
  - 447 m<sup>2</sup> pour l'école G. Sand
- Aménagement de surface extérieure :
  - 1 500 m<sup>2</sup> pour le pôle petite enfance
  - 1 360 m<sup>2</sup> pour l'école G. Sand
- Réaménagement de l'espace public :
  - 3 860 m<sup>2</sup> pour le stationnement de véhicules et de vélos

### PLAN DE PROGRAMMATION



- 50 -

## PLAN DE COMPOSITION ET COUPE TRANSVERSALE



## PARTI D'AMENAGEMENT

**Une démolition mesurée pour insérer un pôle petit enfance**  
Démolition d'un entrepôt rattaché à un commerce pour permettre la connexion des fonciers maîtrisés par la collectivité, démolition d'un ancien bâtiment industriel et d'une partie de l'école George Sand pour développement d'un mail piétonnier.

**Des réhabilitations et des constructions qualitatives**  
Réhabilitation d'un immeuble de logements, d'un commerce et de l'école George Sand. Construction d'un pôle petite enfance innovant.

**La création d'un espace public de proximité**  
Square de belle dimension (2700m<sup>2</sup>) desservi par une large allée piétonne en pavage béton de grandes dalles reliant la place Gambetta au nouveau parking situé face à l'hôpital et la crèche.

Le square articule les parvis des équipements fréquentés par un public jeune : pôle petite enfance pilote, école George Sand, salle Barbusse. Ce square offre des espaces de jeux et de détente clos pour les enfants et les familles : espaces libres pour des activités de plein-air comme les jeux de ballons, repos sur pelouse (solarium), pique-nique et des espaces plus équipés (aires de jeux privilégiant les activités de motricité : escalade, équilibre, glisse, ...) tout en proposant un cheminement piétonnier agréable depuis la place Gambetta vers l'impassé Cousin.

Principes :

- Plaine-terre plantée : 70%
- Minéral : 30%
- 1 arbre / 100m<sup>2</sup> d'EV

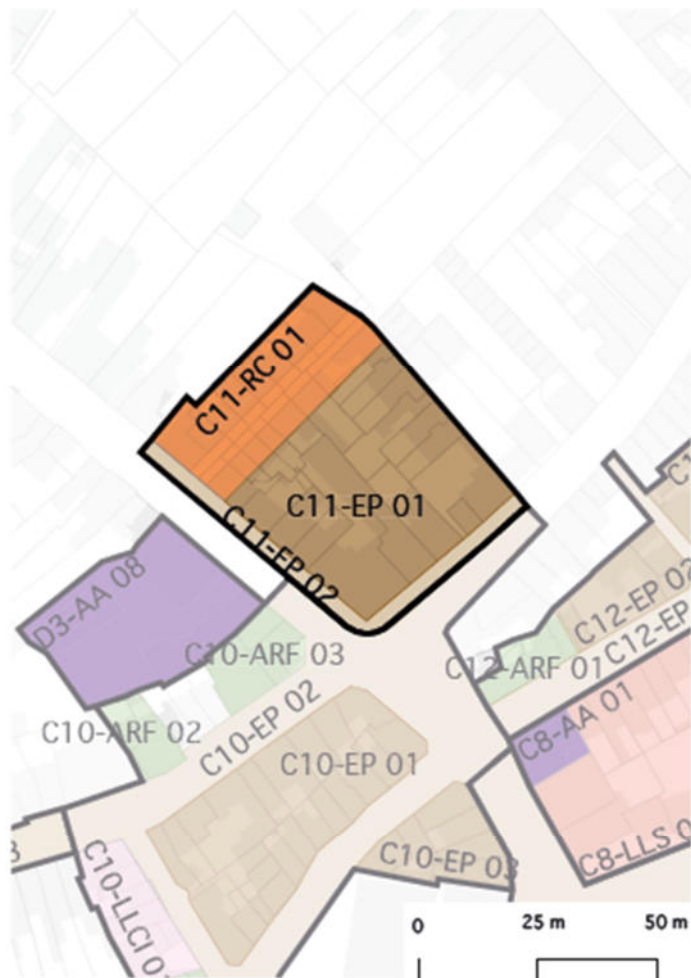






## 6.4. Ilot C11 Mascaux

### Caractéristiques techniques principales

- Désenclavement de la courée avec la démolition de l'angle de l'ilot
- Requalification de 350m<sup>2</sup> de voies existantes
- Création d'une placette de 1 735m<sup>2</sup>
- Créer une respiration en cœur de quartier avec la plantation d'arbres et la création de 50 places de stationnement

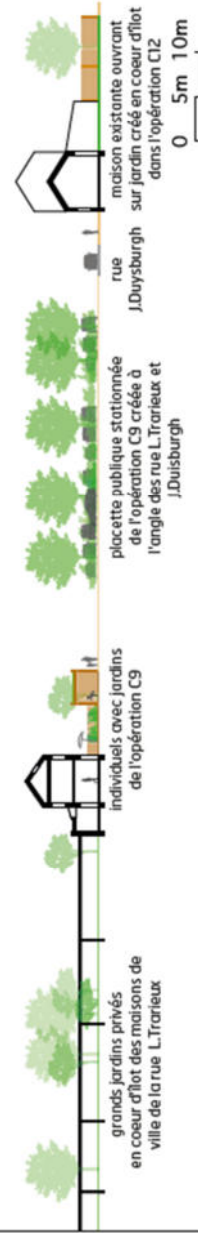
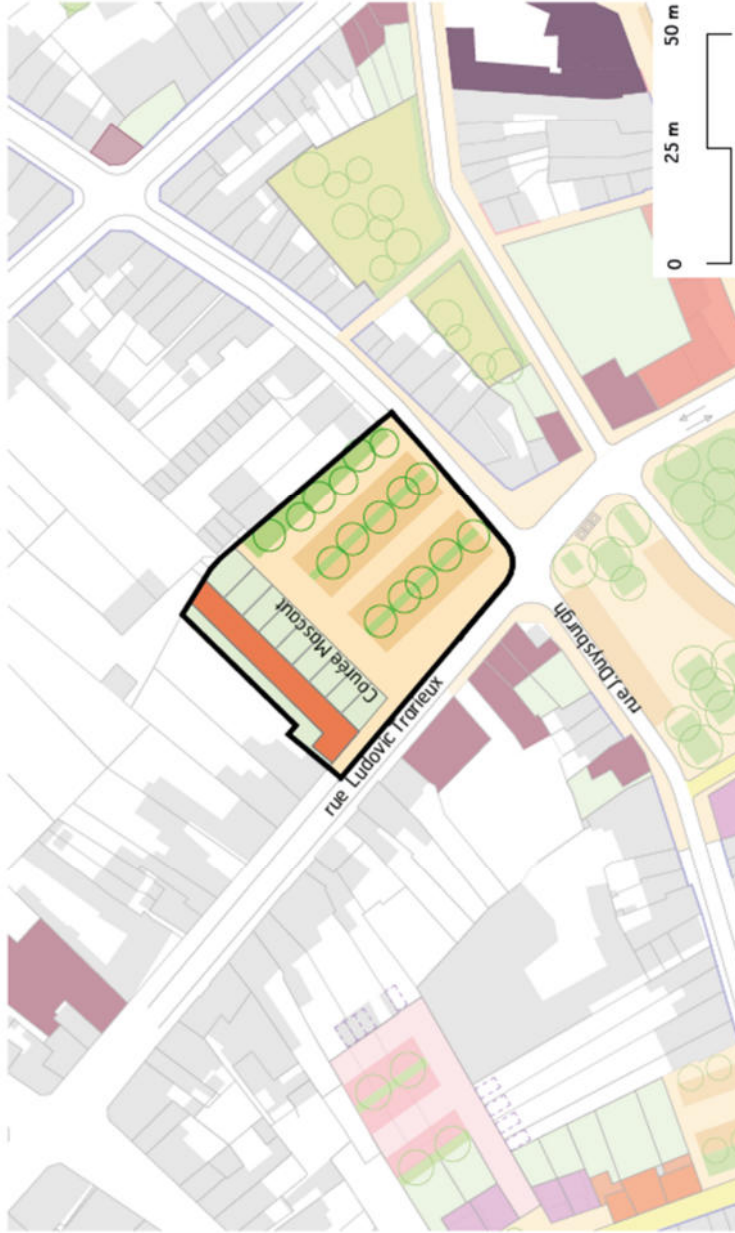
### PLAN DE PROGRAMMATION



-  Périmètre d'opération
-  Réhabilitation Courée (clos couvert à minima)
-  Réaménagement espaces publics
-  Création d'une placette publique



## PLAN DE COMPOSITION ET COUPE TRANSVERSALE



## PARTI D'AMÉNAGEMENT

### Le désenclavement de la courée

La démolition de l'angle de l'hot met à jour la courée dans son ensemble. L'unité de la courée est restituée au travers de sa réhabilitation. Son attractivité est à retrouver en lui redonnant des qualités d'habitabilité contemporaines (desserte simplifiée, jardin privatif, logement traversant, bel ensoleillement, ...).

### La création de stationnements publics pour une attractivité plus forte des maisons de ville du vieux Denain et répondre au besoin en stationnement de l'opération C8

Adressé sur la rue Droysburgh, un petit stationnement d'une capacité de 50 places a été aménagé. Les limites seront végétalisées pour atténuer la présence visuelle des voitures depuis les logements mitoyens. La plantation d'arbres, en frange et en cœur apporte ombre et qualité paysagère.

### Principes :

- Pleine terre plantée : 25% de la surface
- 1 arbre pour 5 places

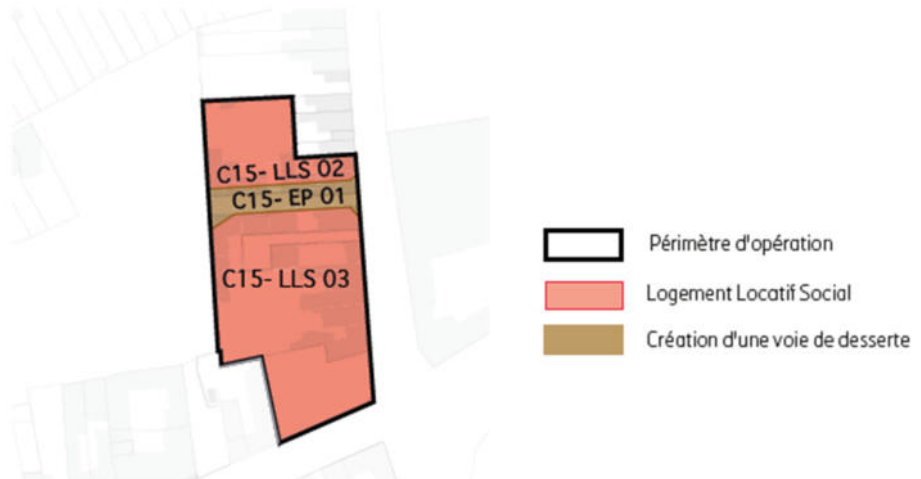


## 6.5. Ilot C11 Mascaux

### Caractéristiques techniques principales

- Ilots d'habitat ancien dégradé composés de maisons de ville et d'une courée.
- Acquisition et démolition de l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de projet
- Construction de 46 logements sociaux (2 990m<sup>2</sup> de SDP) et d'une voirie de 310m<sup>2</sup>

PLAN DE PROGRAMMATION



PLAN DE COMPOSITION



## 7. Appréciation sommaire des dépenses

Les dépenses<sup>1</sup> relatives à ces opérations de renouvellement urbain sont estimées à 31 057 603 € hors taxes.

	ILOT B2 ALLENDE			ILOT B6 MOUSSERON		
	HT	TVA	Taux TVA	HT	TVA	Taux TVA
Acquisition des terrains et immeubles, frais et indemnités <i>Dont foncier à acquérir</i>	1 057 000€ 596 550€			3 733 700€ 822 700€		
Coût du relogement des ménages	25 000 €			150 000€		
Coût des travaux de démolition, MOE et conduite d'opération	197 935€	39 587€	20%	286 182€	57 236€	20%
Coûts des travaux d'aménagement	450 000 €	90 000€	20%	183 750€	36 750€	20%
Coût de construction des logements :						
- sociaux et locaux commerciaux	3 663 000 €	201 465€	5.5%	2 037 750€	112 076€	5.5%
- en accession sociale à la propriété	1 944 000 €	106 920€		1 620 000€	89 100€	
<b>TOTAL</b>	<b>7 336 935€</b>	<b>437 972€</b>	<b>-</b>	<b>8 011 382€</b>	<b>295 162€</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> L'évaluation des dépenses liées aux acquisitions foncières sont déterminées sur la base de l'avis du Domaine par l'estimation sommaire et globale de la valeur vénale des immeubles ainsi que sur le montant des acquisitions déjà réalisées. Le coût des travaux est issu des études de préfiguration du NPNRU.

	ILOT C15 NEVE		
	HT	TVA	Taux TVA
Acquisition des terrains et immeubles, frais et indemnités <i>Dont foncier à acquérir</i>	1 674 600€ 3 500€		
Coût du relogement des ménages			
Coût des travaux de démolition, MOE et conduite d'opération	500 000€	100 000€	20%
Coûts des travaux d'aménagement	77 500€	15 500€	20%
Coût de construction des logements : - sociaux et locaux commerciaux - en accession sociale à la propriété	4 933 500	271 342€	5.5%
<b>TOTAL</b>	<b>7 185 600€</b>	<b>386 842€</b>	<b>-</b>

	ILOT B9 SAND		
	HT	TVA	Taux TVA
Acquisition des terrains et immeubles, frais et indemnités <i>Dont foncier à acquérir</i>	1 215 000€ 132 050€		
Coût des travaux de démolition, MOE et conduite d'opération	750 970€	150 194€	20%
Coûts des travaux d'aménagement	225 500€	45 100€	
Coût de construction, extension, réhabilitation	4 513 934€	902 786€	
<b>TOTAL</b>	<b>6 705 404€</b>	<b>1 098 080€</b>	<b>-</b>

ILOT C11 MOUSSERON		
HT	TVA	Taux TVA
1 249 370€ 517 970€		
82 662€	16 532€	20%
486 250€	97 250€	
-	-	
<b>1 818 282€</b>	<b>113 782€</b>	<b>-</b>

## 8. Annexes

### [N°1 Conseil communautaire de La Porte du Hainaut](#)

Délibération n° D21235 du 18 octobre 2021 : « NPNRU de La Porte du Hainaut – Quartier d'intérêt national « Centre » à Denain : convention opérationnelle et financière pluriannuelle »

### [N°2 Conseil communautaire de La Porte du Hainaut](#)

Délibération n° D21272B du 13 décembre 2021 : « NPNRU de La Porte du Hainaut – Quartier d'intérêt national « Centre » à Denain : demande de mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique »

### [N°3 Courrier de la DREAL Hauts-de-France : Avis de l'autorité environnementale sur le projet urbain global : absence d'étude d'impact](#)

### [N°4 Délibérations tirant le bilan de la concertation préalable](#)

- Délibération conseil communautaire n°D21284 du 13 décembre 2021 : « NPNRU de La Porte du Hainaut – Quartier d'intérêt national « Centre » à Denain : Bilan de la concertation préalable »
- Délibération communale n°14 du 10 décembre 2021 : « NPNRU– Quartier d'intérêt national « Denain Centre » : Bilan de la concertation publique préalable

### [N°5 Convention tripartite EPF, ville et Porte du Hainaut](#)