

Département du Nord
✎
Arrondissement de VALENCIENNES
✎
Commune de DENAIN
✎

Dossier n° E22000115/59

Enquête Publique du 2 décembre 2022 au 16 décembre 2022

**ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PORTANT SUR LE PROJET
DE RENOUVELLEMENT URBAIN PRÉSENTÉ PAR LA PORTE DU
HAINAUT CONCERNANT LE QUARTIER « CENTRE » À DENAIN**



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

SOMMAIRE

Glossaire	p 3
Généralités concernant l'enquête	p 4
Analyse du projet	p 3
- généralités sur la procédure	p 3
- description du projet	p 4
- compatibilité avec les documents d'urbanisme	p 5
- en regard avec les besoins de la commune	p 5
- le coût du projet	p 11
Analyse des observations du public	p 12
Analyse bilancielle	p 14
Avis du commissaire enquêteur	p 16

I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1. Objet de l'enquête :

La décision d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été prise le 13 décembre 2021 par le bureau de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut. Cette délibération désigne comme bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique à la fois l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France et la ville de Denain.

La présente enquête publique vise à permettre l'acquisition par l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France et la ville de Denain de parcelles situées dans le périmètre de renouvellement urbain.

2. Le Cadre Légal et Réglementaire :

La procédure d'acquisition des immeubles est exclusivement régie par le Code de l'Expropriation, notamment ses articles L. 1, L. 110-1, L. 112-1, L.131-1 à L. 132-4, R. 111-1 à R. 112-24 et R. 131-1 à R. 132-4.

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

3. Le déroulement de l'enquête

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

II – ANALYSE DU PROJET

1. Généralités sur la procédure

L'enquête publique s'est déroulée du 2 au 16 décembre 2022 en mairie de DENAIN les documents relatifs à cette enquête étaient également consultables sur le site internet de la Préfecture du Nord et sur celui de la ville de Denain. Les observations pouvaient être consignées sur le registre ouvert en mairie ou sur une adresse de messagerie précisée dans l'arrêté préfectoral ou adressées au commissaire enquêteur en mairie.

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

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

La notification aux propriétaires a été effectuée respectivement par la Mairie de Denain et par l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France. J'ai fait le point avec ces services à la fin de l'enquête, le bilan de cette notification figure en annexe au rapport d'enquête.

L'enquête publique est déroulée sans incident, en tous points conformément aux dispositions réglementaires. Plusieurs personnes se sont déplacées pour prendre connaissance du projet, des observations ont été portées sur le registre. Les services municipaux étaient disponibles en cas de demandes de précisions ou pour une meilleure lecture des plans.

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

2. Description du projet

L'arrêté ministériel du 29 avril 2015 a retenu le Centre de DENAIN en tant que quartier prioritaire de la Politique de la Ville, présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le NPNRU. Par conséquent, le projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire « Centre » à Denain bénéficie de l'accompagnement et des crédits déployés par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain . Il est piloté par la Porte du Hainaut en lien avec la ville de DENAIN.

Ce projet s'inscrit dans la continuité de la dynamique de rénovation urbaine des quartiers anciens dégradés menée dès les années 1980. Il repose sur la volonté d'affirmer le rôle de DENAIN dans l'armature urbaine en tant que pôle secondaire du Valenciennois et à contrarier l'attractivité négative dont elle pâtit. Il s'articule autour de deux autres dispositifs actuellement en œuvre sur la commune : Action Coeur de Ville et Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier.

a) Localisation

Le périmètre du NPNRU regroupe l'ensemble des quartiers ancien 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 au travers du recyclage foncier, de l'élimination des friches et immeubles dégradés, de la lutte contre l'habitat ancien privé dégradé voire insalubre, de la construction de logements neufs avec un objectif de performance énergétique, du rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux, de la diversification de l'offre de logements et de la mixité sociale et fonctionnelle. Tout en renforçant le tissu commercial existant, en aérant la trame urbaine, en renforçant la présence de la nature en centre ville, en favorisant les déplacements doux et en améliorant l'accès routier au centre ville. Un effet d'entraînement pour la requalification des autres quartiers est attendu à moyen ou long terme.

La présente enquête publique ne porte cependant que sur 5 îlots bâtis du centre-ville de Denain. Les îlots B2, B6 et B9 sont à proximité de la Place Gambetta, les îlots C11 et C15 sont en zone d'habitat dense et à proximité d'écoles.

b) Effets sur l'environnement

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

3. Analyse du projet

L'enquête d'utilité publique porte sur cinq îlots, tous inclus dans le périmètre de renouvellement urbain, la structure de l'habitat n'est pas la même au sein de ces ensembles d'immeubles. Dans tous les cas les immeubles bâtis sont voués à démolition mais pour la réalisation de projets différents. L'analyse de l'utilité publique doit donc s'analyser de manière globale pour ce qui est de la compatibilité avec les documents d'urbanisme mais aussi îlot par îlot, en ce qui concerne les besoins de la commune.

a) Compatibilité avec les documents d'urbanisme :

Le projet de renouvellement urbain du quartier « Denain Centre » permet de réutiliser les friches et espaces en mutation du centre-ville, l'ensemble des constructions neuves se fait dans le tissu urbain existant. Il respecte par conséquent les objectifs du SCOT du Valenciennois de limitation de la consommation d'espace tout en favorisant les déplacements doux et en confortant la position de Denain dans l'armature urbaine du valenciennois.

Le projet global prévoit la réalisation de 288 logements en centre-ville dont 73 % en locatif social, ce qui correspond aux objectifs du DOO.

► *Le projet de renouvellement urbain est compatible avec le SCOT du Valenciennois .*

Le projet de renouvellement urbain du quartier « Denain Centre » prévoit la réalisation de 210 logements en locatif social, dont 64 en PLAI et 78 logements en accession sociale.

Il satisfait donc aux objectifs prioritaires du PLH de mixité sociale et de relance de la construction d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux spécificités territoriales.

► *Le projet est compatible avec le PLH de la Porte du Hainaut.*

Le projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi 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

Face au constat d'un déficit d'initiatives privées, le projet de renouvellement urbain apparaît comme le moyen d'atteindre ces enjeux d'amélioration d'image de la ville en mettant en place un projet de développement social et urbain.

► *Le projet est compatible avec le PLUi de la Porte du Hainaut.*

b) Les besoins de la commune

La commune de Denain dénombre un peu plus de 20 000 habitants sur une superficie d'un peu plus de 11, 5 km². Elle s'est urbanisée en lien avec les activités minières et sidérurgiques au cours des 18 et 19^{ème} siècles. La désindustrialisation, particulièrement dans les années 1980 a conduit à une paupérisation de la population et à une dégradation du parc immobilier lequel comporte une forte concentration de logements insalubres ou indécents. Par ailleurs, la ville ne dispose que d'un faible parc social estimé à 27 % et surtout peu présent en cœur de ville où la demande est pourtant importante.

La redéfinition d'un centre-ville plus limité et plus apaisé en matière de circulations motorisées constitue un outil d'amélioration de l'image de la commune.

La création d'une boucle de desserte du centre-ville a pour objectif d'apaiser la rue de Villars, redonner du sens au dispositif urbain historique sur la gare, remanier l'entrée routière Est de la ville, donner un sens aux voies de contournement à l'Ouest et au Sud et favoriser l'intermodalité.

c) L'îlot B2 et les besoins de la commune

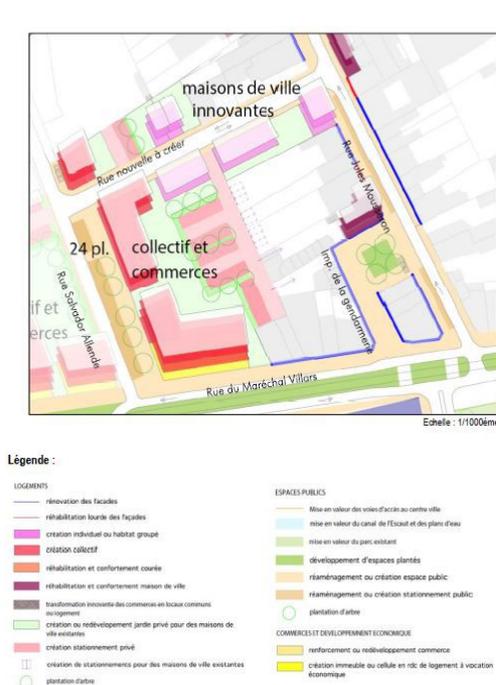
L'EPF a acquis la plus grande partie de cet îlot et envisage l'acquisition de 7 parcelles bâties en vue de démolir les constructions existantes et de construire 29 logements collectifs sociaux et 12 logements individuels en accession à la propriété. La construction de cellules commerciales en pied des immeubles collectifs de 335 m² de SDP est envisagée rue Villars. Une nouvelle voie à double sens reliant la rue Jules Mousseron et la rue Allende serait créée.

La démolition des bâtiments industriels et de l'habitat ancien dégradé répond aux objectifs de transformation d'image du secteur, la création de logements sociaux s'inscrit aussi dans les objectifs communaux et supra-communaux d'offrir des logements sociaux de qualité en centre-ville avec les places de stationnements adéquates.

La création de cellules commerciales en bas d'immeuble le long de la rue Villars correspond aux objectifs de redéfinition du centre-ville.

La création d'une voie nouvelle permettra notamment aux futurs habitants de cet îlot de rallier la Place Gambetta et l'arrêt de tram Jean Dulieu, ainsi que le montre la vue ci-dessous. Cela implique cependant la démolition d'un grand local commercial, implanté sur une parcelle de 1 355 m² et exploité par un commerce de fruits et légumes, dont l'aspect peut paraître incompatible avec l'image que souhaite mettre en avant la commune (voir ci-dessous).

► *La transformation de l'îlot B2 correspond aux objectifs de lutte contre l'habitat ancien dégradé et de multiplication de l'offre de logements notamment sociaux tout en assurant la mixité.*



► *Le renforcement du tissu commercial existant constitue un objectif important tant au niveau communal que supra-communall, au même titre que l'amélioration de l'image de la commune et la facilitation des déplacements notamment sur le mode « doux ». Il y a donc contradiction entre ces objectifs et une solution devra être recherchée afin de ne pas pénaliser une activité utile au dynamisme économique de la commune.*

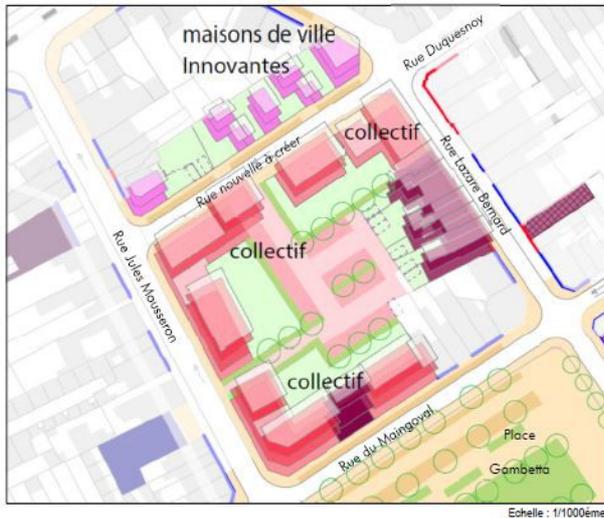
d) L'îlot B6 et les besoins de la commune

L'EPF a acquis la plus grande partie de cet îlot constitué d'une courée et de maisons de ville. Cet ensemble totalisant 40 logements devrait être démoli pour construire 21 logements sociaux et 10 logements individuels en accession à la propriété. Le projet prévoit l'aménagement d'une voirie de desserte interne reliant la rue Taffin et la rue Mousseron. Du stationnement ainsi qu'un espace de jardins est prévu au centre de l'ensemble. La procédure vise à l'acquisition de onze parcelles par l'EPF et une par la commune.

La démolition de l'habitat ancien dégradé répond aux objectifs de transformation d'image du secteur, la création de logements sociaux s'inscrit aussi dans les objectifs communaux et supra-communaux d'offrir des logements sociaux de qualité en centre-ville avec les places de stationnements. L'habitat sera moins dense qu'auparavant avec un peu de verdure.

Cet ensemble comporte actuellement plusieurs locaux commerciaux de taille modeste, dont un restaurant et une épicerie encore en activité. Le maintien d'activités commerciales, notamment sur le pourtour de la Place Gambetta,

apparaît comme nécessaire pour la dynamique économique du centre-ville. Or, aucune cellule commerciale n'est prévue en bas des immeubles.



Echelle : 1/1000ème

Légende :

LOGEMENTS

- rénovation des façades
- réhabilitation lourde des façades
- création individuel ou habitat groupe
- 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 de 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



► La transformation de l'îlot B6 correspond aux objectifs de transformation d'image de la commune en créant un ensemble de logements sociaux et en accession à la propriété dotés de jardins et de stationnements ainsi que d'une voirie interne. L'accompagnement des commerces dans la relocalisation de leurs activités à proximité devra être effectué.

e) L'îlot B9 et les besoins de la commune

Cet îlot est dédié à l'aménagement d'un pôle petite enfance avec un square de jeux et de détente et à la réhabilitation de l'école George Sand avec création d'un mail piétonnier. Le projet comporte la démolition d'un entrepôt, d'un ancien bâtiment industriel et d'une partie de l'école George Sand.

La plupart des terrains nécessaires au projet ont été acquis par la commune. Une seule parcelle reste à acquérir par la ville de Denain, celle-ci comporte un local commercial, quatre appartements locatifs ainsi qu'un entrepôt. Une partie seulement de cet ensemble, l'entrepôt notamment, est destiné à la création d'équipements. L'immeuble de rapport n'offre pas une image d'immeuble dégradé, ainsi que le montre la photo ci-dessous.



Légende :

<p>LOGEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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 communs 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 <p>PATRIMOINE EXISTANT</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ patrimoine public à valoriser ■ patrimoine privé à valoriser 	<p>ESPACES PUBLICS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <p>EQUIPEMENTS ET SUPERSTRUCTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ création équipement dans l'ancien ou le neuf ■ réhabilitation équipement existant
---	---



► *L'aménagement de locaux scolaires et d'un pôle petite enfance est nécessaire pour l'amélioration de l'accueil des enfants dans la commune. L'emplacement choisi est d'ores et déjà à vocation scolaire et la quasi totalité des terrains nécessaires ont déjà été acquis. L'immeuble restant à acquérir apparaît indispensable, du moins en partie, à la réalisation du projet communal. Cependant, l'aspect de cet immeuble et la présence d'un commerce en rez-de-chaussée justifient que celui-ci soit conforté.*

f) L'îlot C 11 et les besoins de la commune

La commune de Denain a déjà acquis une grande partie des immeubles composant cet îlot et envisage la démolition des immeubles à l'angle des rues Ludovic Trarieux et Joseph Duysburgh, notamment six parcelles concernées par la procédure d'expropriation. Les immeubles situés le long de l'impasse Mascaux

« courée Mascaux », dont deux immeubles visés eux aussi par la procédure d'expropriation, feraient l'objet d'une réhabilitation.

L'objectif poursuivi est de désenclaver la courée, de requalifier la voirie existante et de créer une placette arborée offrant 50 places de stationnement.



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



► *L'aménagement d'un espace arboré pour le stationnement de véhicules répond à un besoin actuel des riverains, la démolition des immeubles permet de constituer un ensemble homogène en supprimant les habitations enclavées, et en constituant une zone d'habitat moins dense. Cependant les habitations visées par la procédure d'expropriation ne présentent pas toutes un aspect vétuste (ci-dessus en bas à droite).*

► *La réhabilitation des immeubles de part et d'autre de l'impasse Mascaux, (ci-dessus en bas à gauche) est une alternative à leur démolition qui préserve le caractère historique des lieux..*

g) L'îlot C 15 et les besoins de la commune

Il s'agit d'un îlot d'habitat ancien dégradé, composé de maisons de ville et d'une courée, acquis presque totalement par la commune et l'EPF. Une seule parcelle non bâtie et en friche reste à acquérir par la ville. L'objectif poursuivi est de détruire l'ensemble des immeubles présents sur cet îlot afin de construire 46 logements sociaux collectifs avec un stationnement privé et une voirie.



- LOGEMENTS**
- rénovation des façades
 - réhabilitation lourde des façades
 - création individuel ou habitat groupe
 - création collectif
 - réhabilitation et confortement courée
 - réhabilitation et confortement maisons 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



► La transformation de l'îlot C 15 correspond aux objectifs de lutte contre l'habitat ancien dégradé et de multiplication de l'offre de logements sociaux en centre ville répondant aux normes actuelles et disposant de places de stationnement.

3. Montant prévisionnel

L'appréciation sommaire des dépenses est détaillée îlot par îlot et permet de distinguer le coût des acquisitions déjà effectuées, celles à venir, le coût du relogement et des travaux de démolition, d'aménagement et de construction. Le montant global est estimé à 31 057 603 € hors taxes. La déclaration d'engagement de l'Etat et de ses partenaires en faveur de la ville a été signée le 11 juillet 2019, elle prévoit une participation de l'ANRU, de la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH), de la Ville et de la Région.

	B2	B6	B9	C11	C15	TOTAL
Acquisitions totales	1 057 000 €	3 733 700 €	1 215 000 €	1 249 370 €	1 674 600 €	8 929 670 €
Dont via expropriation	596 550 €	822 700 €	132 050 €	517 970 €	3 500 €	2 072 770 €
Relogement	25 000 €	150 000 €				175 000 €
Démolition	197 935 €	286 182 €	750 970 €	82 662 €	500 000 €	1 817 749 €
Aménagement	450 000 €	183 750 €	225 500 €	486 250 €	77 500 €	1 423 000 €
Constructions			4 513 934 €			4 513 934 €
- logements sociaux et locaux commerciaux		3 663 000 €	2 037 750 €		4 933 500 €	10 634 250 €
- logements en accession	1 944 000 €	1 620 000 €				3 564 000 €
Total	5 607 000 €	3 637 750 €				9 244 750 €
TOTAL	7 336 935 €	8 011 382 €	6 705 404 €	1 818 282 €	7 185 600 €	31 057 603 €

Le coût d'acquisition global via la procédure d'expropriation est estimé à un peu plus de 2 000 000 € Hors taxes pour les trente parcelles concernées, ce qui représente 6,7 % du budget de la rénovation urbaine des cinq îlots du présent projet.

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

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Aucune observation n'était de nature à remettre en cause le projet de renouvellement urbain. Les questions soulevées s'articulent autour des thématiques suivantes :

- le montant de l'indemnisation
- le relogement des locataires
- l'indemnisation et le maintien des activités commerciales
- les conséquences des démolitions pour le voisinage.

Toutes les remarques formulées au cours de l'enquête ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur et transmis à la CAPH. Elles sont reprises au sein des thèmes ci-dessous :

1. Le montant de l'indemnisation

Le montant de l'indemnisation des propriétaires a fait l'objet des observations numérotées 4 à 7. Ainsi que le fait remarquer la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut dans son mémoire en réponse, « Les acquisitions publiques et indemnités d'éviction sont soumises aux estimations de la Direction de l'immobilier de l'Etat. » et « Le choix de l'acquéreur n'a pas d'incidence sur le montant d'acquisition ou d'indemnités d'éviction. ».

En application de l'article Article L321-1 du code de l'expropriation, l'indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Cette indemnité comprend une indemnité principale qui correspond à la valeur du bien exproprié et permet à l'ancien propriétaire d'acquérir un bien équivalent à celui qu'il possédait..

Une fois que le projet d'expropriation a été déclaré d'utilité publique et que l'arrêté de cessibilité a été notifié, le transfert de propriété peut avoir lieu. Ce transfert de propriété peut se faire par accord amiable entre la personne publique et la personne expropriée. L'Article L311-5 du code de l'expropriation précise qu'à défaut d'accord sur le montant des indemnités, celles-ci sont fixées par le juge de l'expropriation.

► *Les craintes exprimées sur le montant de l'indemnisation pour dépossession ne sont pas de nature à remettre en cause l'utilité publique du projet de rénovation urbaine, laquelle n'a pas fait l'objet d'une seule contestation.*

2. Le relogement des locataires

La question du relogement des locataires a été évoquée dans l'observation n°6. La personne publique doit proposer une indemnisation au locataire occupant ainsi qu'une solution de relogement, au moins 6 mois avant son départ. La communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut précise dans son mémoire en réponse que : « Les locataires des appartements seront accompagnés dans leur relogement par la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut. »

Le coût du relogement a été pris en compte dans l'appréciation sommaire des dépenses. Aucune indemnité n'est prévue pour l'îlot C15 puisqu'il s'agit d'une friche ni pour l'immeuble de l'îlot C11 puisque la partie habitée de la parcelle (objet de la remarque n°6) n'est pas indispensable au projet.

► *Les locataires devront à la fois être indemnisés pour leur déménagement et se voir proposer une solution de relogement au moins six mois avant leur départ.*

3. Le maintien des activités commerciales

Plusieurs commerces sont concernés par la procédure d'expropriation, mais seules deux observations ont été faites à ce sujet . Il s'agit des observations n° 1, 3 et 6. Les remarques numérotées 1 et 3 concerne un grand local loué par un commerce de fruits et légumes. La CAPH précise que : « L'un des enjeux du projet de Denain Centre est de redynamiser le commerce de proximité en centre-ville de Denain. Le porteur de projet et la ville prennent note de la demande de réimplantation du commerce à proximité. Néanmoins, la surface commerciale prévue sur l'îlot B2 (à la place de l'ancien magasin SAIEE) est de 335m². La chargée de mission « Dynamique du territoire » de la ville, est associée au projet. La réalisation d'études commerciales permettra de déterminer le type de commerce adapté pour chaque îlot. » et que « La chargée de mission « Dynamique du territoire » de la ville, prendra notamment contact avec Monsieur MABROUKI afin d'échanger sur les solutions que la ville de Denain. »

S'agissant du commerce de spécialités italiennes situé sur l'îlot B9, la CAPH indique en réponse à l'observation n° 6 que « La chargée de mission « Dynamique du territoire » de la ville, est associée au projet.et prendra contact avec Monsieur PIRAINA Italo afin d'échanger sur les solutions que la ville de Denain peut lui proposer.

L'expropriant peut en guise d'indemnisation proposer au locataire un local équivalent situé dans la même agglomération. Dans ce cas, il peut être alloué au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

L'ordonnance d'expropriation entraîne la résiliation du bail commercial, ce qui donne droit à indemnisation, les contestations sont instruites et jugées par le juge de l'expropriation.

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du porteur de projet de trouver une solution au maintien des activités commerciales de proximité en centre-ville de Denain.*

4 . Les conséquences des démolitions pour le voisinage

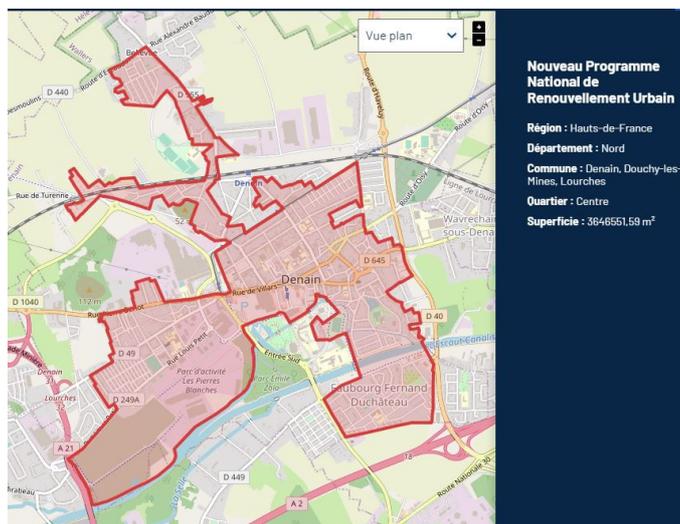
Les riverains des immeubles susceptibles d'être démolis dans le cadre du renouvellement urbain ont exprimé des craintes dans les observations numérotées 2 et 8. La réponse apportée par la CAPH est la suivante : « Les riverains du projet seront informés en amont des travaux. Concernant la programmation de l'îlot C11(attaché à la maison 67 rue Joseph Duysburgh), il est prévu un espace de stationnement. Dans la mesure du possible, le mur mitoyen sera conservé ou remplacé afin de délimiter l'espace de stationnement nouvellement créé, conformément au PLUi. » Concernant l'immeuble situé au 58/60/62 rue Lazare Bernard, « Il est prévu un square au nord de l'îlot avec des accès piétons. Le projet n'impacte pas la parcelle ».

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la communauté d'agglomération et estime que les troubles apportés au voisinage ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.*

IV- ANALYSE BILANCIELLE

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

Le projet s'inscrit dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) L'arrêté ministériel du 29 avril 2015 a inscrit le centre de DENAIN sur la liste des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain. La délimitation est la suivante :



A l'intérieur de ce périmètre, un programme d'études multi thématiques lancées en mai 2017, dont la CAPH assure la maîtrise d'ouvrage, a permis d'aboutir à l'élaboration d'un projet de ville global et à la définition des conditions de sa faisabilité, décliné de façon opérationnelle et coordonné selon les différents dispositifs : NPNRU, Action Cœur de ville (ACV), Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM).

Ce dispositif permet de mobiliser des aides pour remédier aux dysfonctionnements urbains les plus importants. L'actuel projet a fait l'objet d'une concertation préalable et vise à rendre plus attractif le centre-ville de Denain en termes d'image, de déplacements et de services à la population. Les divers îlots dont la restructuration est envisagée par ce projet permettront d'augmenter l'offre de logements sociaux qualitatifs dont la commune de Denain a besoin, de créer des stationnements correspondant à la densité de population, et d'aménager un pôle petite enfance.

► *L'utilité publique du réaménagement du centre-ville de Denain est incontestable, les projets d'aménagement des îlots tels que décrits dans le présent dossier d'enquête publique présentent un intérêt indéniable pour l'ensemble des habitants de la commune. L'opération envisagée peut donc être considérée comme ayant un caractère d'intérêt général.*

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

La plupart des immeubles constituant les îlots a déjà fait l'objet d'une acquisition par les collectivités publiques, les acquisitions visées par la procédure de DUP sont nécessaires au parti pris d'aménagement tel qu'il a été décidé pour améliorer l'image de la ville de Denain.

Toutefois, sur l'îlot B9, la totalité de la parcelle visée par la procédure n'est peut être pas indispensable à la réalisation du projet, la faisabilité d'une acquisition partielle devra donc être examinée.

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

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

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

La plupart des immeubles constituant les îlots peuvent être considérés comme dégradés, certains ont déjà fait l'objet d'une acquisition amiable. A contrario, le projet vise aussi à acquérir des immeubles en bon état, du moins apparent. Cependant, la restructuration nécessite une certaine homogénéité et un certain volume pour pouvoir atteindre les objectifs d'aménagement recherchés. Ces objectifs n'ont pas été remis en cause que ce soit lors de la phase de concertation ou lors de la présente enquête publique. Les propriétaires qui ont formulé des observations lors de l'enquête publique n'ont pas contesté l'utilité du projet mais ont souhaité être correctement indemnisés.

► *L'acquisition envisagée ne constitue pas une atteinte injustifiée au droit de propriété.*

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

Dans le domaine du renouvellement urbain les initiatives privées ne sont pas courantes, les collectivités publiques sont souvent seules à même de mener de tels projets. La commune de Denain n'en supportera pas seule le coût, dont les acquisitions par voie d'expropriation ne constituent qu'une petite partie. Le gain apporté, tant en terme d'image de la commune qu'en terme d'amélioration du cadre et de la qualité de vie de habitants, rend acceptable le coût de l'opération .

► *Les aides apportées au renouvellement urbain rendent ces projets acceptables pour les finances locales.*

c) Les inconvénients d'ordre social

L'enquête publique a permis de mettre en valeur plusieurs inconvénients d'ordre social : la difficulté de déplacer certains commerces, la crainte, pour les propriétaires, de ne pas pouvoir acquérir un bien équivalent, les nuisances pour le voisinage et enfin le relogement des personnes et des activités. Ces points ont été évoqués lors de l'examen des observations du public et des solutions pourront être apportées dans chacun des cas. Il n'y a eu aucune opposition formelle au projet de NPNRU.

► *Le projet de renouvellement urbain semble bien accepté localement.*

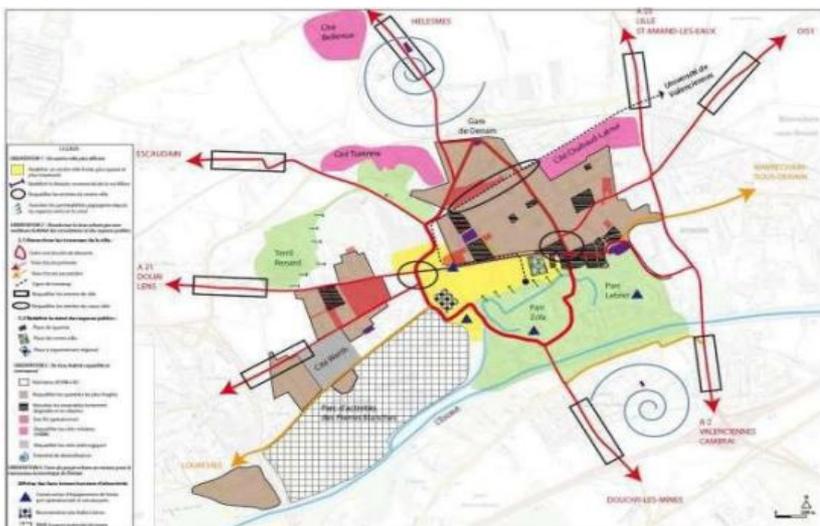
d) Les atteintes à d'autres intérêts publics

► *Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'atteinte à d'autres intérêts publics.*

4. Les autres critères à envisager

a) Le choix des îlots

L'étude pré-opérationnelle urbaine et sociale réalisée en 2018 et 2019 a permis à l'ensemble des partenaires du projet d'identifier une stratégie et un programme d'actions à mettre en place sur les 10 prochaines années pour répondre aux problèmes rencontrés.



Plan- guide du projet global

C'est ainsi que 11 îlots d'habitat privés dégradés ont été retenus dans le cadre du projet de renouvellement urbain NPNRU. La présente enquête ne concernait que 5 îlots, tous éligibles au nouveau programme national de renouvellement urbain. Le projet est présenté après la phase de concertation préalable, laquelle ne l'a pas remis en cause.

► *Le choix des emplacements pour les nouveaux aménagements est conforme aux objectifs poursuivis.*

b) La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

► *Ainsi qu'indiqué plus haut, le projet est totalement compatible avec les documents d'urbanisme existants.*

V - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONSIDÉRANT QUE

- L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le dossier m'a semblé complet et aucun document n'a disparu. Le public a été largement informé de la procédure et a eu toute latitude pour s'exprimer durant l'enquête. L'information des propriétaires sur la procédure d'enquête parcellaire a été effectuée conformément aux dispositions du code de l'expropriation et de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique. ;
- le projet est compatible avec le ScoT du Valenciennois, le PLH et le PLUi de la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut ;
- la transformation de l'îlot B2 correspond aux objectifs de lutte contre l'habitat ancien dégradé et de multiplication de l'offre de logements notamment sociaux tout en assurant la mixité. Toutefois, le renforcement du tissu commercial existant constitue un objectif important tant au niveau communal que supra-communall, au même titre que l'amélioration de l'image de la commune et la facilitation des déplacements notamment sur le mode « doux ». Il y a donc contradiction entre ces objectifs et une solution devra être recherchée afin de ne pas pénaliser une activité utile au dynamisme économique de la commune. ;
- la transformation de l'îlot B6 correspond aux objectifs de transformation d'image de la commune en créant un ensemble de logements sociaux et en accession à la propriété dotés de jardins et de stationnements ainsi que d'une voirie interne. L'accompagnement des commerces dans la relocalisation de leurs activités à proximité devra être effectué ;
- l'aménagement de locaux scolaires et d'un pôle petite enfance (B9) est nécessaire pour l'amélioration de l'accueil des enfants dans la commune. L'emplacement choisi est d'ores et déjà à vocation scolaire et la quasi totalité des terrains nécessaires ont déjà été acquis. L'immeuble restant à acquérir apparaît indispensable, du moins en partie, à la réalisation du projet communal. Cependant, l'aspect de cet immeuble et la présence d'un commerce en rez-de-chaussée justifient que celui-ci soit conforté ;
- L'acquisition de la totalité de la parcelle BH 146 peut être discutée dans la mesure où le projet d'aménagement prévoit simplement « la réhabilitation d'un immeuble de logements, d'un commerce ».
- l'aménagement d'un espace arboré (C11) pour le stationnement de véhicules répond à un besoin actuel des riverains, la démolition des immeubles permet de constituer un ensemble homogène en supprimant les habitations enclavées, et en constituant une zone d'habitat moins dense ;
- la transformation de l'îlot C 15 correspond aux objectifs de lutte contre l'habitat ancien dégradé et de multiplication de l'offre de logements sociaux en centre ville répondant aux normes actuelles et disposant de places de stationnement. ;
- le coût des acquisitions et démolitions n'est pas excessif et permet la réalisation de constructions adaptées aux besoins actuels de la population sans consommer de terres agricoles. Les aides attendues permettront d'atténuer le coût du projet pour la commune. ;

- les craintes exprimées sur le montant de l'indemnisation pour dépossession ne sont pas de nature à remettre en cause l'utilité publique du projet de rénovation urbaine, laquelle n'a pas fait l'objet d'une seule contestation ;
- les locataires devront à la fois être indemnisés pour leur déménagement et se voir proposer une solution de relogement au moins six mois avant leur départ ;
- les troubles apportés au voisinage ne sont pas de nature à remettre en cause le projet ;
- l'opération envisagée peut être considérée comme ayant un caractère d'intérêt général ;
- la déclaration d'utilité publique apparaît comme nécessaire à la réalisation du projet ;
- l'acquisition envisagée ne constitue pas une atteinte injustifiée à la propriété privée ;
- les aides apportées au renouvellement urbain rendent ces projets acceptables pour les finances locales ;
- le projet semble bien accepté localement ;
- le choix des emplacements pour les nouveaux aménagements est conforme aux objectifs poursuivis. ;

Le commissaire enquêteur émet un **avis FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du projet

Cet avis est assorti d'une réserve et d'une recommandation :

Réserve : La communauté d'Agglomération devra aider les commerces existants à relocaliser leurs activités en leur proposant au moins un local adapté à leur fonctionnement sur la commune de Denain. Cette réserve ne vaut que pour les parcelles hébergeant un local professionnel.

Recommandation : La partie de la parcelle BH 146 située sur l'îlot B9 composée de logements et d'un commerce n'apparaît pas indispensable au projet et pourrait être exclue du périmètre de déclaration d'utilité publique.

Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 16 janvier 2023
Le commissaire enquêteur,



Claudie SANNIER