

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 du Commissaire Enquêteur sur  
l'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

## SOMMAIRE

Identification du demandeur	p 3
Éléments relatifs à la procédure	p 3
Nature et caractéristiques du projet	p 3
Notification aux propriétaires présumés	p 6
Les remarques formulées sur l'identité des propriétaires	p 6
<u>L'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages</u>	
Analyse du projet	p 7
Analyse des observations recueillies	p 7
L'emprise des ouvrages	p 7
Avis du commissaire enquêteur	p 8

## **I – IDENTIFICATION DU DEMANDEUR**

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.

## **II – ELEMENTS RELATIFS A LA PROCEDURE**

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

Les parcelles à exproprier sont identifiées et un plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires ont pu être établis, l'enquête parcellaire peut donc menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique R. 131-14.

La notification aux propriétaires a été effectuée par Madame le Maire de DENAIN et Madame la Directrice Générale de l'EPF par lettre recommandée avec avis de réception quinze jours avant le début de l'enquête publique.

L'objectif de l'enquête était de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet de rénovation urbaine et d'identifier exactement leurs propriétaires.

## **III – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

La communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut pilote, conjointement avec la ville de Denain le projet de renouvellement urbain du quartier « centre » de Denain, destiné à redynamiser le centre-ville. La plupart des immeubles nécessaires à la réalisation de ce projet ont déjà été acquis par la commune ou par l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France, toutefois, quelques parcelles n'ont pas pu être acquises par la voie amiable. Il s'agit des trente parcelles suivantes réparties dans les îlots identifiés dans le périmètre du renouvellement urbain :

### **1. Ilot B2 Allende/Villars**

Sept parcelles sont visées en totalité par la procédure d'expropriation, elles sont numérotées de 1 à 7 sur le plan cadastral joint au dossier :

- La parcelle bâtie n° 1 cadastrée BH 1001 située au 21ter rue Jules Mousseron , d'une superficie de 34 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Monsieur MABROUKI Brahim et son épouse née TIR Ourdia demeurant 12 route de Bordeaux 65320 BORDERES-SUR-L'ECHEZ ;
- La parcelle bâtie n°2 cadastrée BH 33 située au 21 rue Jules Mousseron, d'une superficie de 1 355m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont identiques à ceux de la parcelle précédente ;
- La parcelle bâtie n°3 cadastrée BH 1139 située au 23 rue Jules Mousseron, d'une superficie de 697 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Monsieur RIFKI Saïd, demeurant 23 rue Jules Mousseron 59220 DENAIN ;

- La parcelle bâtie n°4, cadastrée BH 40, située au 17ter rue de Villars, d'une superficie de 240 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est la société civile immobilière L'EAU VIVE dont le siège social est situé 21 rue de Villars 59220 DENAIN, représentée par Madame LACQUEMENT Marie-Pierre, gérante ;
- La parcelle bâtie n°5, cadastrée BH 1002, située au 17bis rue de Villars, d'une superficie de 115 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Madame KAIBECHE Yamina veuve de Monsieur KAIBECHE Belkacem ainsi que les héritiers de ce dernier ;
- La parcelle bâtie n°6, cadastrée BH 1318, située au 17bis rue de Villars, d'une superficie de 128 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont identiques à ceux de la parcelle précédente ;
- La parcelle bâtie n°7, cadastrée BH 1319, située au 17 rue de Villars, d'une superficie de 319 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont identiques à ceux de la parcelle précédente.

## 2. Ilot B6 Mousseron

Douze parcelles sont visées en totalité par la procédure d'expropriation, elles sont numérotées de 8 à 17, 19 et 20 sur le plan cadastral joint au dossier, la parcelle numérotée 18 est visée par la procédure d'expropriation pour la partie « Lot 1 et les 29/100èmes dans la propriété du sol et des parties communes ensemble repris sous le vocable "parties communes générales" » :

- La parcelle bâtie n°8 cadastrée AI 271, située rue Lazare Bernard, d'une superficie de 86 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Monsieur et Madame FONTAINE Daniel demeurant 77 rue Lazare Bernard à Denain ;
- La parcelle bâtie n°9 cadastrée AI 272, située 77 rue Lazare Bernard, d'une superficie de 86 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont identiques à ceux de la parcelle précédente ;
- La parcelle bâtie n°10 cadastrée AI 273, située 73 rue Lazare Bernard, d'une superficie de 218 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est la société civile immobilière E.T.F. dont le siège social est situé 56 rue Dussoubs 59220 DENAIN, représentée par Monsieur TUTTOBENE Cateno , gérant ;
- La parcelle bâtie n°11, cadastrée AI 275, située 69 rue Lazare Bernard, d'une superficie de 99 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est la société civile immobilière DIGAP, dont le siège social est situé 17 rue Emile Zola 59220 DENAIN, représentée par Monsieur ANCELIN Pierre, gérant ;
- La parcelle bâtie n°12, cadastrée AI 276, située 67 rue Lazare Bernard, d'une superficie de 107 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est la société civile immobilière DIGAP, dont le siège social est situé 17 rue Emile Zola 59220 DENAIN, représentée par Monsieur ANCELIN Pierre, gérant ;
- La parcelle bâtie n°13, cadastrée AI 279, située 61 rue Lazare Bernard, d'une superficie de 211 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est l'Association des marocains de Denain et sa région , dont le siège social est situé 70/72 rue Lazare Bernard à 59220 DENAIN, représentée par Monsieur Rachid BACHOUKH, son président ;
- La parcelle bâtie n°14, cadastrée AI 317, située 31 Rue Maingoval, d'une superficie de 165 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Madame CECCARELLI Antoinette épouse GIERNAT, demeurant 74 RUE DU PAVE 59530 POTELLE ;
- La parcelle bâtie n°15, cadastrée AI 318 , située 29 bis rue Maingoval, d'une superficie de 64 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Monsieur DI MARCO Aspari et son épouse née FIRMIN Charline, demeurant 305 rue du long pré 59590 RAISMES ;

- La parcelle bâtie n°16, cadastrée AI 321, située 36 rue Jules Mousseron, d'une superficie de 85 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Madame CECCARELLI Antoinette épouse GIERNAT, demeurant 74 RUE DU PAVE 59530 POTELLE ;
- La parcelle bâtie n°17, cadastrée AI 471, située 34 et 36 rue Jules Mousseron, d'une superficie de 96 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Madame CECCARELLI Antoinette épouse GIERNAT, demeurant 74 RUE DU PAVE 59530 POTELLE ;
- La parcelle bâtie n°18, cadastrée AI 723, située 32 rue Jules Mousseron, d'une superficie totale de 41 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Monsieur DI MARCO Aspari et son épouse née FIRMIN Charline, demeurant 305 rue du long pré 59590 RAISMES ;
- La parcelle bâtie n°19, cadastrée AI 724, située rue Maingoval, d'une superficie de 50 m<sup>2</sup>, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Monsieur DI MARCO Aspari et son épouse née FIRMIN Charline, demeurant 305 rue du long pré 59590 RAISMES ;
- La parcelle bâtie n°20, cadastrée AI 312, située 39 rue Maingoval, d'une superficie de 205 m<sup>2</sup>, composée de quatre appartements, une dépendance bâtie isolée et un local divers, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Monsieur BENDERRADJI Lahcene et son épouse née LAZIZI Leila, demeurant 539 rue de la Pyramide à DENAIN.

### **3. Ilot B9 Sand (maison de l'enfance)**

Une seule parcelle est visée en totalité par la procédure d'expropriation :

- La parcelle bâtie n°21, cadastrée BH 146, située 46 rue Lazare Bernard à DENAIN, d'une superficie de 393 m<sup>2</sup>, composée de quatre appartements, d'un local divers et une buanderie, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Monsieur MERLY Jackie domicilié 13 B place Gambetta à DENAIN (59220) .

### **4. Ilot C11 Mascaux**

Huit parcelles sont visées en totalité par la procédure d'expropriation :

- La parcelle bâtie (maison) n°22, cadastrée AL 1004, située 61 rue Joseph Duysburgh, d'une superficie de 101 m<sup>2</sup>, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est la société civile immobilière KACIMI, dont le siège est 61 rue Joseph Duysburgh à Denain ou le 31 bis rue du Trichon 59100 ROUBAIX, représentée par son gérant Monsieur Azzedine KACIMI ;
- La parcelle bâtie n°23, cadastrée AL 1005, située 63 rue Joseph Duysburgh, d'une superficie de 146 m<sup>2</sup>, composée de deux appartements, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Monsieur FOURMAUX Patrick, domicilié 18 allée Martin à DENAIN ;
- La parcelle bâtie n°24, cadastrée AL 1006, située 65 rue Joseph Duysburgh, d'une superficie de 27 m<sup>2</sup>, composée d'un garage, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Madame FRAPPART Cathy et son époux Monsieur TOURIL Frédéric domiciliés 94 bis chemin de Noyelles à DOUCHY-LES-MINES (59282) ;
- La parcelle bâtie n°25, cadastrée AL 1007, située 65 rue Joseph Duysburgh, d'une superficie de 215 m<sup>2</sup>, composée d'une maison, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont Madame FRAPPART Cathy et son époux Monsieur TOURIL Frédéric domiciliés 94 bis chemin de Noyelles à DOUCHY-LES-MINES (59282) ;
- La parcelle bâtie n°26, cadastrée AL 1008, située 65 rue Joseph Duysburgh, d'une superficie de 68 m<sup>2</sup>, composée d'une maison dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Monsieur PETIT Samuel domicilié au 36 rue Fernand à SOMAIN (59490) ;
- La parcelle bâtie n°27, cadastrée AL 1009, située 65 A rue Joseph Duysburgh, d'une superficie de 71 m<sup>2</sup>, composée d'une maison dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Monsieur PETIT Samuel domicilié au 36 rue Fernand à SOMAIN (59490) ;



- La parcelle bâtie n°28, cadastrée AL 2030, située 10 rue Ludovic Trarieux, 22 impasse Mascaux, d'une superficie de 65 m<sup>2</sup>, composée d'une maison, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est Madame DEGAUGUE (dit OBADIA) Jocelyne, domiciliée 202 rue des Pyramides appartement 1B67 à EVRY-COURCOURONNES (91000) ;
- La parcelle bâtie n°29, cadastrée AL 2034, située 12 rue Ludovic Trarieux 22 impasse Mascaux, d'une superficie de 42 m<sup>2</sup>, composée d'un local vacant, dont le propriétaire inscrit au service de publicité foncière est madame Alfonsa PAGANA épouse de monsieur Salvatore ALEO domiciliée à HAULCHIN (59121) 11 rue Jean Jacques Rousseau (héritière de Madame PAGANA (épouse ASERO) Agostina décédée).

#### **5. Ilot C15 Nève**

Une seule parcelle est visée en totalité par la procédure d'expropriation :

- La parcelle bâtie n°30, cadastrée AL 945, située rue du Maréchal Leclerc, d'une superficie de 70 m<sup>2</sup>, composée d'une friche, dont les propriétaires inscrits au service de publicité foncière sont les héritiers de Madame KAPUSTA Angéla épouse HOLTYN décédée le 30 avril 1986, et de Monsieur HOLTYN Casimir décédé le 29 décembre 2011 ainsi que Madame HOLTYN Hélène épouse SKRZYPCZAK .

#### **IV – LA NOTIFICATION AUX PROPRIÉTAIRES PRÉSUMÉS**

La notification aux propriétaires présumés a été effectuée respectivement par l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-France et la Commune de Denain. Les tableaux faisant le point de la réception des recommandés sont joints en annexe au rapport d'enquête. Il ressort de ces tableaux que la quasi totalité des courriers de notification ont été réceptionnés avant le début de l'enquête publique. Le propriétaire de la parcelle AL 1004 n'est pas allé chercher le recommandé. Le courrier adressé aux héritiers présomptifs pour la parcelle AL 945 a été retourné sans avoir pu être remis et à fait l'objet d'un affichage en mairie.

#### **V – LES REMARQUES FORMULÉES SUR L'IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Au cours de l'enquête publique aucune remarque n'a été formulée sur l'identité des propriétaires ou sur les droits attachés aux propriétés concernées par la procédure.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'EMPRISE DES OUVRAGES

### I – ANALYSE DU PROJET

La procédure d'expropriation a pour objet de permettre la mise en œuvre du renouvellement urbain du quartier centre-ville de DENAIN. L'enquête parcellaire s'est déroulée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur ce projet de renouvellement urbain. Il convient ici d'examiner si tous les immeubles visés par la procédure d'expropriation sont nécessaires et suffisants au renouvellement urbain envisagé.

### II - ANALYSE DES OBSERVATIONS DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les observations inscrites sur le registre ne concernaient pas la délimitation des parcelles ni les droits de propriété.

### III - L'EMPRISE DES OUVRAGES

La quasi- totalité des parcelles sont à acquérir dans leur intégralité, lorsque ce n'est pas le cas, il s'agit d'une division par lots, l'autre lot ayant déjà fait l'objet d'une acquisition par l'Établissement Public Foncier.

Onze îlots d'habitat privés dégradés ont été retenus dans le cadre du projet de renouvellement urbain. L'enquête parcellaire a porté sur cinq d'entre eux. Selon les îlots, tous les immeubles ne sont pas visés par la procédure d'expropriation, soit qu'ils sont déjà devenus la propriété de la Ville de DENAIN ou de Établissement Public Foncier, soit parce que leur état et leur emplacement ne justifie pas leur acquisition dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

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

Il est constitué de locaux d'une ancienne entreprise d'électricité acquise par l'EPF, de batteries de garages vacants et de logements ainsi que d'un commerce de fruits et légumes. Ce dernier local (n° 1 et 2 ci-dessous) est notamment nécessaire pour la création d'une voie de circulation.



► *Les sept parcelles restant à acquérir sont indispensables à la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement.*

- Opération de renouvellement urbain de l'îlot B6 « Mousseron »** 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.



► Les douze parcelles restant à acquérir sont indispensables à la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement.

- Opération de renouvellement urbain de l'îlot B9 « Sand »**

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.



► L'acquisition de la totalité de la parcelle BH 146 peut être discutée dans la mesure où le projet prévoit simplement « la réhabilitation d'un immeuble de logements, d'un commerce ». Ce point fait l'objet d'une recommandation au titre de l'utilité publique.

- Opération de renouvellement urbain de l'îlot C11 « Mascaux »**

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





► Les huit parcelles restant à acquérir sont indispensables à la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement.

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

Il est constitué d'habitat ancien dégradé composés de maisons de ville et d'une courée.



► L'acquisition de la parcelle en friche est indispensable à la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement.

## IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur émet donc un avis **FAVORABLE** sur l'emprise foncière du projet de renouvellement urbain présenté

Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 16 janvier 2023

Le commissaire enquêteur,

Claudie SANNIER