

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

*Aménagement de l'ilot de l'ancienne ferme Dussart
à Verchain-Maugré*



INTRODUCTION	3
I. DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	5
II. NOTICE EXPLICATIVE.....	7
1) Contexte de l'opération	10
1.1 Contexte géographique.....	10
1.2 Les centres-bourgs des communes rurales s'organisent selon deux types de structures :	10
1.3 Le Programme communautaire de requalification des centre-bourgs	16
2) Objet de l'opération d'utilité publique	17
2.1 Descriptif du site.....	17
2.2 Objectifs de l'opération.....	20
2.3 Description de l'opération.....	20
2.4 Le partenariat mis en place pour porter le projet.....	23
2.5 Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération.....	24
3) Concertation, négociations.....	30
3.1 Communication et concertation avec les habitants	30
3.2 Négociation avec les propriétaires de l'îlot du centre	30
4) Inconvénients et mesures compensatoires	32
4.1 Inconvénients	32
4.2 Mesures compensatoires	32
4.3 Bilan coûts – avantages	32
III. PLAN DE SITUATION	33
IV. PLAN GENERAL DES TRAVAUX.....	34
V. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS	35
L'espace public piéton	35
La maison des associations.....	35
Les logements	36
VI. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	38
VII. GLOSSAIRE	40

INTRODUCTION

Le présent dossier a pour objectif de justifier de l'utilité publique de l'opération de requalification du site du site de l'ancienne ferme Dussart à Verchain-Maugré.

Un partenariat est engagé avec l'**Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF)** pour assurer la maîtrise foncière et la requalification préalable, dans le cadre d'une convention étant entrée en vigueur le 21 août 2017. Ainsi l'EPF est chargé, des négociations amiables avec les propriétaires, de l'acquisition du foncier et du bâti nécessaires au projet, et de la démolition des bâtiments et dépollution des terrains avant rétrocession des emprises foncières à Valenciennes Métropole. A ce titre, Valenciennes Métropole pourra désigner l'EPF comme bénéficiaire des éventuels arrêtés de cessibilité à venir, et par conséquent des transferts de propriété exercés par voie d'expropriation.

La composition du dossier d'enquête

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

I. DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 07 DECEMBRE 2018

Point n°6

COMPÉTENCE : **Renouvellement urbain**

POLITIQUE : **Centre-bourg**

TITRE / ACTION : **Centre-bourg Hergnies et Verchain-Maugré – Concertation préalable**

Dans le cadre de la politique de restructuration des centres bourgs engagée par Valenciennes Métropole, 10 sites prioritaires, dont les centre-ville de Hergnies et Verchain-Maugré, ont été sélectionnés à l'issue d'un travail partenarial (Etat, Région, Département, Valenciennes Métropole, Communes, Etablissement Public Foncier) et déclarés d'intérêt communautaire par délibération du Conseil communautaire en date du 25 novembre 2016.

Une étude pré-opérationnelle réalisée par un groupement de bureaux d'études composé de Verdi, Ad Auc et F. Guinet a permis d'établir et de valider un scénario d'aménagement ainsi qu'une programmation logements et équipements pour chacune de ces deux Communes.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, il est proposé de délibérer sur le lancement d'une concertation portant sur la restructuration urbaine de ces deux sites en associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Une concertation préalable se déroulera selon les modalités suivantes, définies en accord avec les Communes concernées :

- Affichage de la présente délibération dans les mairies concernées,
- Avis administratifs annonçant l'ouverture et la clôture de la consultation du public,
- Insertion dans la presse,
- Mise à disposition du public, en ligne, d'un dossier relatif au projet et d'un registre numérique destiné à recueillir les observations du public sur le site internet de Valenciennes Métropole,
- La présente concertation sera portée à la connaissance du public par affichage en Mairie, ainsi que par avis dans un journal local précisant les dates modalités de la mise à disposition du dossier.

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le dossier restera à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et toute personne voulant s'exprimer pourra le faire par écrit auprès de Valenciennes Métropole.

Le bilan de la concertation sera présenté pour approbation au bureau communautaire.

Sur ces bases, et après avis de la Commission n°2, **il est proposé au Bureau communautaire :**

- D'approuver les objectifs et les modalités de la concertation relative aux projets de restructuration des centre-bourgs d'Hergnies et Verchain-Maugré,



BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 07 DECEMBRE 2018

Point n°6

- De dire qu'à l'expiration de la mise à disposition du public, les bilans des deux concertations seront présentés devant le bureau communautaire qui en délibérera,
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE
Siège social :
Hôtel du Hainaut – Valenciennes

—
EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU LUNDI 21 MARS 2022

Date de convocation :
Le 15 mars 2022

Secrétaire de séance :
Joël SOIGNEUX

Le lundi 21 mars 2022, à 14h00, le Bureau Communautaire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Laurent DEGALLAIX, Président de la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole.

Nombre des membres du Bureau Communautaire : 23

- Présent(s) : 18
- Votant(s) : 23

N° d'inscription de l'acte soumis à l'obligation de transmission du Représentant de l'Etat :
BC-2022-036

Etaient présents :

M. Pierre Michel BERNARD (Anzin), Mme Elisabeth GONDY (Anzin), M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Ali BEN YAHIA (Beuvrages), M. Grégory LELONG (Condé sur Escaut), M. Maurice HENNEBERT (Estreux), Mme Véronique DUPIRE (Famars), M. Jean Noël VERFAILLIE (Marly), M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Didier JOVENIAUX (Querenaing), M. Pierre GRINER (Quiévrchain), M. Hervé BROUILLARD (Saint-Saulve), M. Yves DUSART (Saint-Saulve), M. Joël SOIGNEUX (Saultain), M. Armand AUDEGOND (Valenciennes), M. Laurent DEGALLAIX (Valenciennes), M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes), M. David BUSTIN (Vieux Condé).

Conseiller(s) ayant donné pouvoir à un conseiller :

Mme Isabelle CHOAIN (Prouvy) donne pouvoir à M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Laurent DEPAGNE (Aulnoy Lez Valenciennes) donne pouvoir à M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Régis DUFOUR-LEFORT (Valenciennes) donne pouvoir à M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes), Mme Sylvia DUHAMEL (Bruay sur Escaut) donne pouvoir à M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes), Mme Valérie FORNIES (Fresnes sur L'Escaut) donne pouvoir à M. Pierre Michel BERNARD (Anzin).

Maires non membres présents :

M. Bernal DEMEYER, Mme Sandrine GOMBERT, M. Didier VANESSE

COMPETENCE : Renouvellement Urbain

POLITIQUE : Centre-bourg

OBJET :

Centre-Bourg de Verchain-Maugré - modification du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et du dossier d'enquête parcellaire

Dans le cadre de la politique de restructuration des centres bourgs engagée par Valenciennes Métropole, 10 sites prioritaires, dont le centre-ville de Verchain-Maugré, ont été sélectionnés à l'issue d'un travail partenarial (Etat, Région, Département, Valenciennes Métropole, Communes, Etablissement Public Foncier) et déclarés d'intérêt communautaire par délibération du Conseil communautaire en date du 25

novembre 2016.

Une étude pré-opérationnelle réalisée par un groupement de bureaux d'études composé de Verdi, Ad Auc et F. Guinet a permis d'établir et de valider un scénario d'aménagement ainsi qu'une programmation logements et équipements. Sur la base de ces objectifs, le résultat des études urbaines et un projet ont été proposés à la concertation du public.

Par délibération du bureau communautaire en date du 7 février 2019, le bilan de la concertation, le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique et les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ont été approuvés.

A la suite d'échanges avec les riverains et le groupement de maîtrise d'œuvre, il a été décidé de modifier les cheminements piétonniers en supprimant la liaison transversale du site et en limitant l'accès au cœur d'îlot aux futurs habitants pour réduire l'emprise foncière du projet tout en optimisant sa surface pour permettre la réalisation d'un programme de 15 logements au lieu de 13, d'une maison des associations, et l'aménagement d'espaces publics valorisant l'attractivité du centre-bourg. Les dépenses d'acquisitions foncière et de travaux s'en trouvent par conséquent réduites.

Dans ce contexte, les dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ont été modifiés. Il convient de poursuivre la procédure pour garantir le bon déroulement de cette opération de requalification du centre-ville et permettre la maîtrise complète du foncier, en recourant à des acquisitions par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique le cas échéant. La maîtrise foncière est actuellement assurée par l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais au titre d'une convention opérationnelle d'intervention foncière qui lui permet d'être bénéficiaire de cette procédure mais également d'assurer tous les travaux de proto-aménagement.

Sur ces bases, et après avis de la Commission 2 - Habitat renouvellement urbain et urbanisme, le Bureau communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- D'approuver le lancement des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité afin de poursuivre les acquisitions et les travaux pour l'opération de requalification du centre-bourg de Verchain Maugré telle que présentée par la note explicative de synthèse ci-après annexée ;
- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire joints à la présente délibération ;
- D'approuver le lancement d'une enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ;
- D'avertir Monsieur le Sous-préfet que la déclaration d'utilité publique devra être prononcée au profit de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et/ou de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette déclaration d'utilité publique ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à solliciter le ou les arrêtés de cessibilités

ainsi que les ordonnances d'expropriations utiles à la poursuite de l'opération au profit de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France et à faire procéder par l'EPF aux indemnisations qui en seront la conséquence ;

- D'imputer les dépenses correspondantes au budget GENERAL 2022, opération CBVERCHAIN – Fonction 515, nature 2111

Résultat du vote : Adoptée à l'unanimité,

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois en susdits

Le Président,

A Valenciennes, le
24/03/2022

Pour le Président,
Le Vice-Président délégué à l'Administration Générale
et au Pacte de Gouvernance



Jean SOUHEUX



Le président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa date de réception en Sous-préfecture.
- Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télerecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
050-345601180-20220321-5877-DE
Date de transmission : 28/03/2022
Date de réception préfecture : 28/03/2022

II. NOTICE EXPLICATIVE

1) Contexte de l'opération

1.1 Contexte géographique

Le Valenciennois

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

Les grands projets entrepris les quinze dernières années ont permis d'insuffler une dynamique de renouveau et d'amorcer la reconversion économique, notamment dans la ville centre et dans les communes de l'ancien corridor minier. Néanmoins, certaines parties du territoire restent encore à l'écart de cette dynamique. C'est notamment le cas des communes rurales.

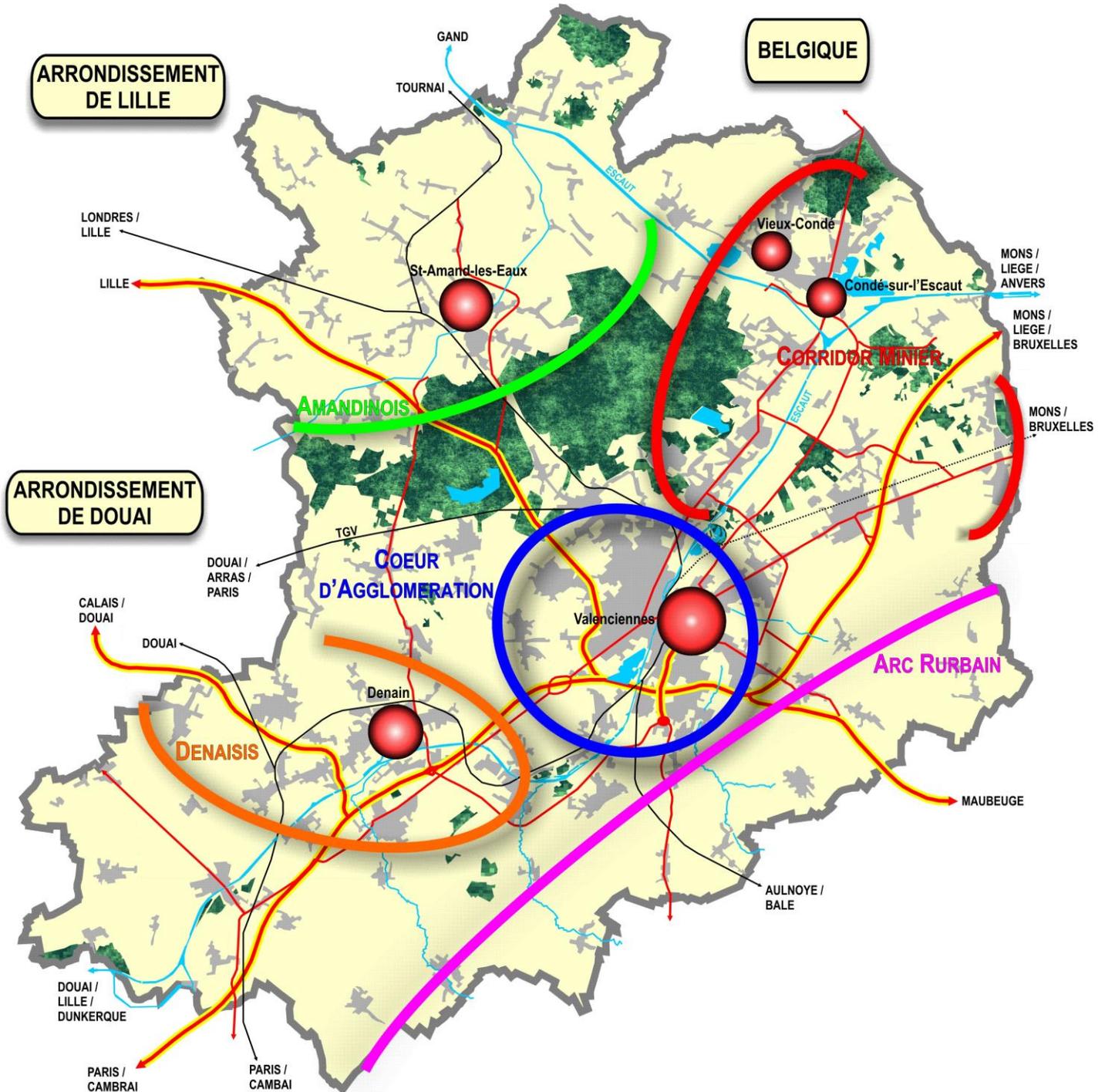
1.2 Les centres-bourgs des communes rurales s'organisent selon deux types de structures :

- Des villages linéaires dont les constructions s'implantent de part et d'autre d'une voie principale,
- Des villages carrefours qui se sont développés à la croisée de plusieurs axes de communication.

Ces centres-bourgs présentent néanmoins des caractéristiques communes :

- Un tissu urbain déstructuré par la diminution du nombre d'exploitations agricoles. La modernisation de l'agriculture et le regroupement des structures a entraîné un phénomène de friches dans le centre des villages. Les anciennes fermes qui y occupent de vastes emprises sont souvent vacantes et dégradées. Elles offrent ainsi un important gisement de renouvellement urbain.
- Un phénomène de périurbanisation aboutissant à l'artificialisation des sols. Le développement résidentiel des communes rurales s'est accéléré grâce à l'amélioration de l'accessibilité de ces territoires, la recherche d'un cadre de vie de qualité, l'augmentation du coût du foncier et de l'immobilier dans les centres urbains et notamment à Lille et Valenciennes.

- Des équipements publics, des activités commerciales et de services de proximité qui doivent être renforcés et modernisés pour s'adapter à la demande des usagers. Cela peut contribuer à maintenir dans la commune les habitants âgés et à y attirer de nouveaux ménages.
- Un cadre de vie attractif qui se caractérise notamment par la présence de paysages de qualité et d'un patrimoine bâti diversifié à valoriser.

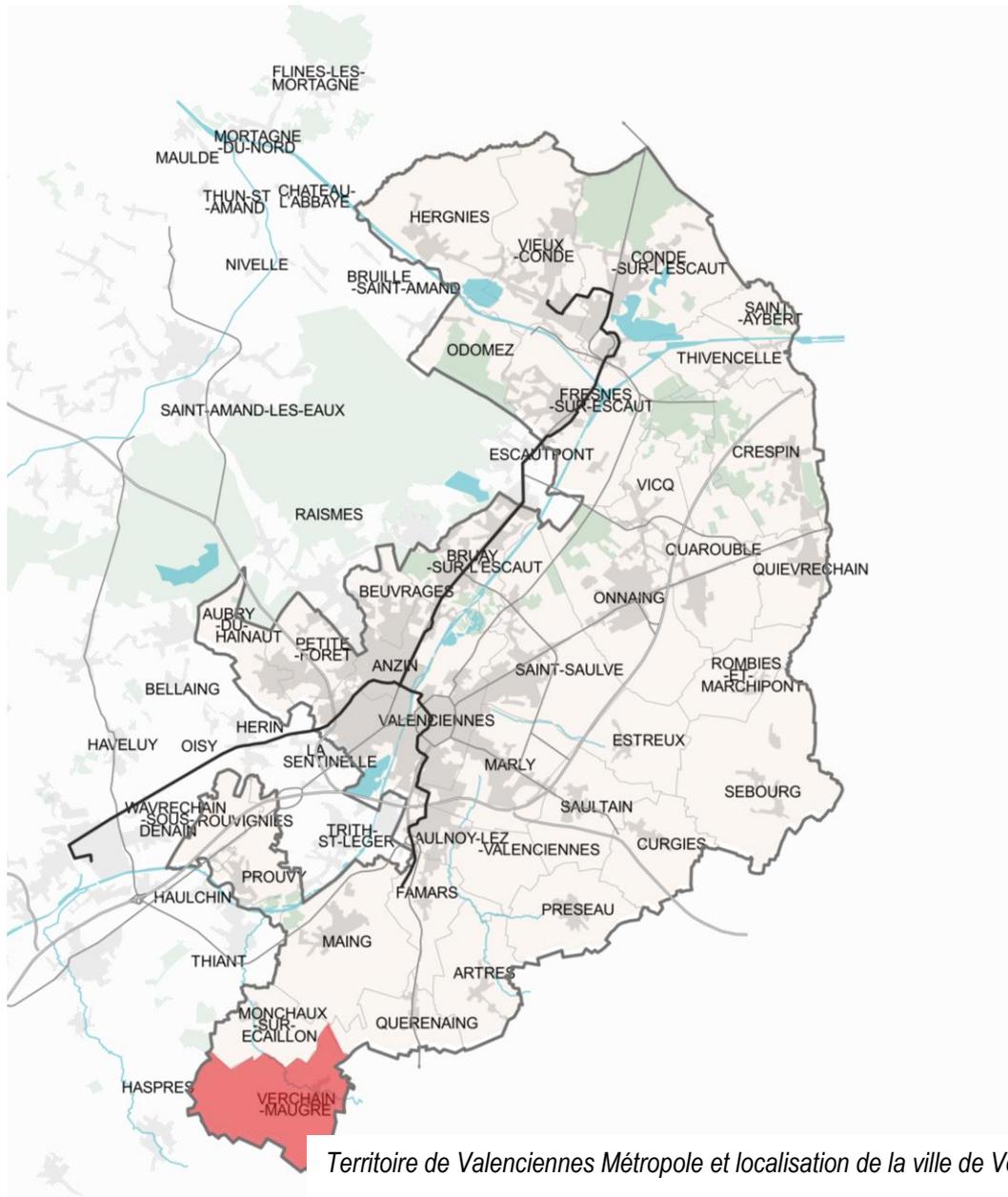


Valenciennes Métropole

Le territoire

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

La population s'élève à plus de 190 000 habitants (données INSEE 2009), pour un territoire de d'environ 260 km², soit une densité de population de 727 hab/km² (moyenne de 115hab/km² en France). L'espace est globalement très urbanisé (32% du territoire de Valenciennes Métropole, contre 16% sur la Région Hauts-de-France) et les terres agricoles sont davantage présentes à l'Est et au Sud-Est du territoire.



Territoire de Valenciennes Métropole et localisation de la ville de Verchain-Maugré

Les compétences

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

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

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

Valenciennes Métropole a, depuis sa création, engagé nombre d'actions pour le renouvellement urbain de son territoire.

Les programmes de rénovation urbaine

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

Le Programme local de l'Habitat

Le PLH a été arrêté pour la période 2016/2021, avec pour objectifs :

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

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

Les Aides à la pierre

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

Les transports collectifs

D'autres partenaires participent au renouveau de ce territoire, au premier lieu desquelles le SIMOUV (syndicat intercommunal des transports urbains de la région de Valenciennes) qui a mis en ligne une première ligne de tramway en 2006 et une deuxième ligne entre Valenciennes et Vieux-Condé en 2013 permettant de desservir le nord de l'agglomération.

De nombreux moyens ont été développés pour parvenir à dynamiser et requalifier le territoire de Valenciennes Métropole. Toutefois, les centre-bourgs des communes rurales n'ont, jusque-là, pas fait l'objet de projets de renouvellement urbain alors qu'ils concentrent des difficultés : logements dégradés et vacants, déclin du tissu commercial, artificialisation des terres agricoles, vieillissement et inadaptation des équipements publics,...). Il s'agit donc de concentrer l'action sur un îlot bien spécifique de chaque centre bourg identifié, pour faire levier sur l'attractivité de la commune.

C'est pour cela que Valenciennes Métropole a intégré à sa stratégie d'intervention la requalification des centre-bourgs des communes rurales.

La Ville de Verchain-Maugré

La ville de Verchain-Maugré est une commune de 1 085 habitants, située dans l'arc rural du sud de de l'agglomération.

La commune est traversée par 2 axes majeurs du territoire, d'une part par l'Ecaillon, d'autre part par la RD40A qui dessert les principaux équipements (mairie, salle des fêtes, école et église).

- **Concernant le logement :**

- Le parc social est sous représenté (environ 6% de logements locatifs sociaux).
- le parc de logements est caractérisé par une sur représentation des grandes typologies (88% de T4 et +) et manque de petites typologies. Or celles-ci sont utiles pour répondre au vieillissement de la population (environ 20% 60 ans et + sur la période 2007-2012) et au phénomène de décohabitation des ménages

- **Concernant les équipements :**

La commune dispose de :

- Une salle des fêtes
- Un groupe scolaire constitué d'une école maternelle et d'une école élémentaire,

- **Concernant les commerces :**

La commune dispose de :

- 4 commerces ambulants
- 1 café
- 1 salon de coiffure
- 1 boutique de prêt à porter
- 2 infirmiers

- **Concernant le paysage :**

La ville fait partie du cœur de nature de la « Vallée de l'Ecaillon » identifié par le projet de schéma de la trame verte et bleue de Valenciennes Métropole. Le « circuit du mont de Cailloux », identifié par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre passe par le village de Verchain-Maugré.

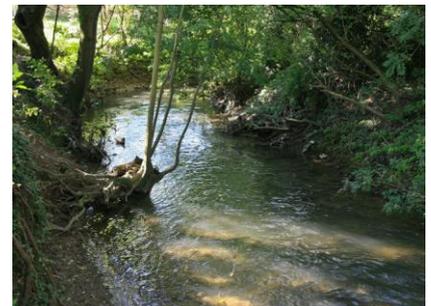
Crédits photos NORD TOURISME



Eglise de Verchain-Maugré



Pavés du Paris Roubaix



L'Ecaillon

1.3 Le Programme communautaire de requalification des centre-bourgs

Le contexte et les objectifs

Le Conseil Communautaire a voté en juin 2013 le renforcement de l'intervention de Valenciennes Métropole en faveur des centre-bourgs des communes rurales de moins de 5 000 habitants.

L'étude menée a consisté, sur la base d'un diagnostic urbain de l'ensemble des 23 communes de moins de 5 000 habitants que compte Valenciennes Métropole et d'une analyse multicritères, à identifier un maximum de 10 sites prioritaires d'intervention sur lesquels la collectivité pourrait, en lien avec ses partenaires (communes, bailleurs...), porter et mettre en œuvre un projet urbain répondant aux besoins locaux en matière d'habitat, d'équipements publics, d'aménagements de proximité, de services publics.

Depuis 2014, six sites situés dans les communes de Prouvy, Hergnies, Famars, Odomez, Verchain-Maugré et Préseau font ou vont faire l'objet de travaux d'aménagement, de construction de logements ou de construction d'équipements publics. Il s'agit d'améliorer leur attractivité et d'offrir des services utiles aux habitants avec, par exemple, la création d'une maison médicale à Prouvy, la construction d'un restaurant scolaire à Hergnies, la construction d'un béguinage à Odomez, la construction d'un local associatif à Verchain-Maugré ou encore, la liste n'est pas exhaustive, la restructuration d'équipements publics à Préseau.

2) Objet de l'opération d'utilité publique

2.1 Descriptif du site

Localisation



Le site de projet se localise au **croisement des deux axes historiques** autour desquels s'est développé le village de Verchain-Maugré : la RD40A d'est en ouest (rue de Monchaux / rue Martin Hecquet) et la rue de l'église du Nord au Sud, qui dessert par ailleurs les principaux équipements de la commune (salle des fêtes, mairie, école et église).

D'une surface totale de 3 635m², le site est l'un des **points centraux d'arrivée sur la commune**. Sa **forme urbaine atypique** (« en pointe ») s'explique historiquement par la présence d'un ancien cours d'eau le long de la rue Neuve et accentue cette **impression de convergence**.

Commerces	Les commerces sont plutôt dispersés le long des deux axes de desserte principaux. Le commerce le plus proche est un salon de coiffure situé à l'angle de la rue Neuve et de la rue de Monchaux.
Desserte transports en commun	Une ligne de bus relie la commune à Valenciennes avec un passage toutes les 15 minutes. Les trois arrêts de bus sont situés devant les équipements (Mairie, église) et sur la frange Est du site .

Le site de l'opération est donc en position stratégique :

- pour la densification du centre-bourg,
- pour la relation entre les équipements publics (*voir programmation ci-après*)
- pour la création d'un front bâti sur la rue de l'église contribuant à la qualité urbaine de la rue principale du village.

Occupation actuelle du site

Le site, d'une surface d'environ 3 635m², est occupé par :

- **L'ancienne « ferme Dussart », terrain aujourd'hui en friche** et démolé partiellement, entouré d'un mur d'enceinte en brique rouge.



- **Des parcelles de terre innocupées jouxtant la parcelle principale**



2.2 Objectifs de l'opération

Compte-tenu du contexte général, des spécificités du site, décrits ci-avant, plusieurs objectifs sont recherchés par la restructuration du site de l'ancienne ferme Dussart:

- La **reconquête d'un espace désaffecté** du centre-bourg,
- La **création d'un espace central convivial**,
- L'**amélioration de l'offre en équipements publics** -> **Maison des associations.**
- La **diversification de l'offre de logements.**

2.3 Description de l'opération

Le périmètre de l'opération

Inilotalement, le périmètre de projet (et d'intérêt communautaire) intégrait davantage de parcelles (voir périmètre d'intérêt communautaire ci-dessous) :



Périmètre de l'étude dans la délibération d'intérêt communautaire – Novembre 2016

Par la suite, le projet a été optimisé, dans un souci d'économie foncière, tout en permettant la réalisation d'une programmation similaire.

Par conséquent, aujourd'hui l'opération porte sur 3 parcelles situées entre la rue de l'église et la rue Neuve à Verchain-Maugré.



Périmètre de l'opération actuel – février 2022

Les principes d'aménagement retenus

Afin de répondre aux objectifs de l'intervention en centre-bourg et aux enjeux de ce site, **le projet d'aménagement se structure autour de 3 axes** : la construction d'une quinzaine de logements, la construction d'une maison des associations, l'aménagement des espaces publics.

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

- Diversifier l'offre et la typologie de logements à l'échelle de la commune ;
- Créer une « Maison des Associations » pour répondre au déficit d'espace pour organiser des réunions et des activités associatives ;
- Permettre la convivialité grâce à l'aménagement d'espaces publics ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols sur l'espace public et sur les espaces extérieurs des nouvelles constructions ;



Le phasage prévisionnel de l'opération

Le programme prévisionnel de la restructuration du centre consiste en :

- L'**acquisition** des parcelles concernées par le projet,
- La **démolition et dépollution** des friches agricoles
- La **construction de 15 logements locatifs sociaux**
- La **construction de la maison des associations**
- La **réalisation d'une placette à l'entrée de l'îlot**

2.4 Le partenariat mis en place pour porter le projet

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

Valenciennes Métropole assure la direction de projet et, à ce titre, assure la coordination entre l'ensemble des opérateurs et financeurs pour mener à bien le projet et en assurer le suivi opérationnel et financier.

Sur ce site, **Valenciennes Métropole** assure :

- la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des aménagements des espaces publics de l'îlot,
- la maîtrise d'ouvrage déléguée par la ville de la construction de l'équipement public (maison des associations)

Pour cela Valenciennes Métropole a fait appel à plusieurs partenaires :

En ce qui concerne l'action foncière à conduire, un partenariat est engagé avec l'**Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF)** pour assurer la maîtrise foncière et la requalification préalable, dans le cadre d'une convention. Ainsi l'EPF est chargé, des négociations amiables avec les propriétaires, de l'acquisition du foncier et du bâti nécessaires au projet, et de la démolition des bâtiments et dépollution des terrains avant rétrocession des emprises foncières à Valenciennes Métropole. A ce titre, Valenciennes Métropole pourra désigner l'EPF comme bénéficiaire des éventuels arrêtés de cessibilité à venir, et par conséquent des transferts de propriété exercés par voie d'expropriation.

A ce jour, les participations financières de l'Etat et éventuellement des collectivités territoriales ne sont ni actées ni connues. Le montage financier de l'opération reste à définir.

Partenord Habitat est l'opérateur qui réalisera la construction des 15 logements.

La **Ville de Verchain-Maugré** participe au suivi technique de l'opération et à son pilotage politique. Elle est également associée à la conduite de la communication du projet et à la concertation auprès des habitants.

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

2.5 Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération

Motivation du parti d'aménagement

Le parti d'aménagement choisi a été motivé par :

- La **volonté politique d'intervenir sur la restructuration de cet îlot dès 2016**,
- L'optimisation du foncier de l'îlot qui permettra de **densifier des parcelles en friches situées dans le centre-bourg** à proximité immédiate des principaux services et équipements publics
- La **valorisation des éléments du patrimoine rural** : déploiement du projet d'aménagement à l'intérieur des murs d'enceinte en brique de l'ancienne ferme (sous condition de leur état de conservation lorsque la maîtrise foncière publique sera réalisée)
- L'apport **d'une offre de logements diversifiée**, en termes de produit et de typologie, au cœur du village.
 - o Le projet prévoit 15 logements locatifs sociaux, diversifiant l'offre de logement dans le centre-bourg et répondant ainsi aux objectifs du PLH,
 - o La construction de logements neufs ayant un faible impact sur l'environnement en raison de leurs performances thermiques (matériaux, orientation bioclimatique,...),
- **L'affirmation de la position centrale du site en redéfinissant les espaces publics** mais également **en y positionnant la maison des associations**. Ce programme permettra de retrouver la centralité historique et géographique de cet îlot.
- La **valorisation du cadre de vie par l'aménagement d'un espace central** (placette) et propice à l'expression d'un lien social entre les habitants
- Le souhait de **compléter et de moderniser l'offre en équipements publics à l'échelle de la ville**, de construire une maison des Associations pour organiser des réunions et accueillir des activités vectrices de lien social.
- La volonté d'un **changement d'image** et de requalification d'un espace délaissé.

Conformité et compatibilité du projet aux documents d'urbanisme

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

Chapitre	Orientations	Prise en compte dans le projet
Mettre en valeur les	Valoriser l'identité	Protection et
		Les murs d'enceinte de

<p>paysages et les éléments patrimoniaux structurants du territoire, facteur d'attractivité du Valenciennois</p>	<p>patrimoniales du territoire</p>	<p>valorisation de l'identité rurale : ouverture paysagère, bocage, petit patrimoine bâti</p>	<p>l'ancienne ferme Dussart seront conservés et mis en valeur dans la mesure du possible afin d'en faire un élément fort du projet.</p>
<p>Valoriser une qualité urbaine et paysagère du territoire et adapter la ville au changement climatique pour un cadre de vie plus désirable</p>	<p>Valoriser le cadre de vie par des projets urbains de qualité paysagère, urbaine et architecturale</p>	<p>Favoriser la qualité environnementale dans les projets urbains</p>	<p>Le projet respecte cette orientation car il s'articule avec le tissu urbain existant, prévoit des espaces publics accessibles à tous et plantés d'espèces locales</p>
	<p>Favoriser les économies d'énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables</p>		<p>Le projet respecte cette orientation car les bâtiments construits et réhabilités respecteront la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat</p>	<p>Produire des logements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs</p>		<p>Le projet respecte cette orientation car il propose la création de nouveaux logements diversifiés en termes de typologie (T2 et T3) et de produits (offre de logements locatifs sociaux).</p>
	<p>Répondre aux objectifs de mixité sociale</p>		
	<p>Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace</p>	<p>Donner la priorité au foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante</p>	<p>Le projet respecte ces orientations car il s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain en développant un programme sur gisement foncier inexploité en centre-bourg</p>
<p>Encadrer les extensions urbaines</p>			

	Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables		Le projet suit cette orientation car il respecte les objectifs de densité, de mixité, de limitation de la place de la voiture en adoptant une haute qualité environnementale dans la construction.
Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements	Renforcer les liens entre urbanisme et transport en commun	Implanter les nouveaux projets d'aménagement à proximité des transports en commun	Ces orientations sont respectées car le projet se situe en centre-bourg à proximité de la ligne de bus 103 reliant Verchain-Maugré à la gare de Valenciennes.

• Conformité aux objectifs du Programme Local de l'Habitat

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

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

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

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

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

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

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

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

Certaines populations, par leur âge, leur degré de mobilité ou leur mode de vie, connaissent des besoins en logement spécifique. Ce PLH retient comme axe d'intervention l'amélioration de la réponse en logement pour ces différentes catégories de population : personnes âgées en baisse d'autonomie et personnes handicapées, jeunes et actifs en mobilité, ménages précarisés, gens du voyage. Les projets de logements devront donc favoriser le développement de produits spécifiques en lien avec les besoins relevés.

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

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



• Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain

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

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

• Conformité aux orientations du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

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

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

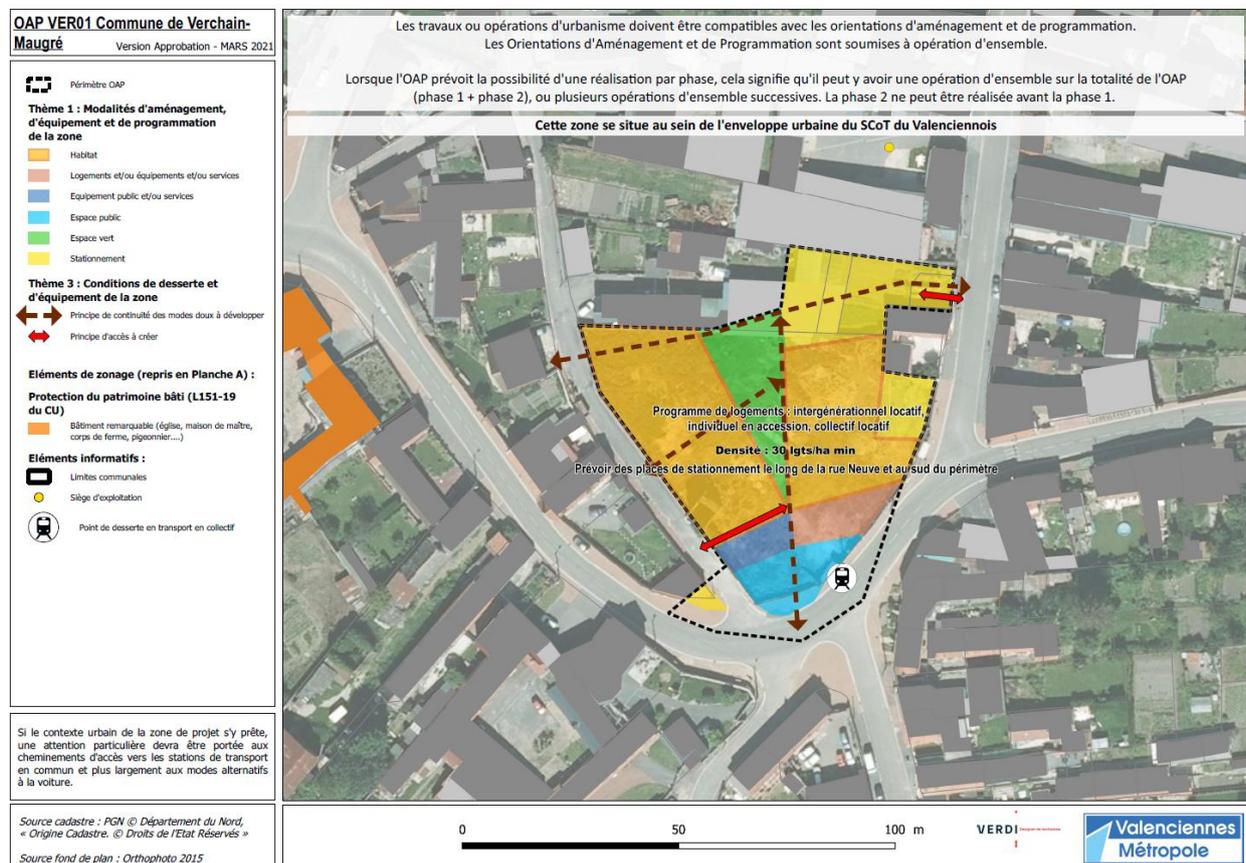
Les objectifs que s'est assignée la commune s'articulent autour de 3 axes :

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

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

Conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet répond aux principes d'aménagement et de programmation définis dans le cadre d'une OAP. Les vocations (habitat, espace public, stationnement, équipement public, espace vert) ont évolué spatialement, tout en maintenant la programmation et les éléments structurants restent conformes aux orientations.



Conformité avec les Servitudes d'Utilité Publique

Il n'existe pas de Servitude d'Utilité Publique sur le site de projet susceptible de remettre en cause sa mise en œuvre. Le site de projet est uniquement bordé, dans sa partie sud, le long des rues de « Monchaux » et « Martin Hecquet » par l'existence de la servitude d'alignement « EL7 »

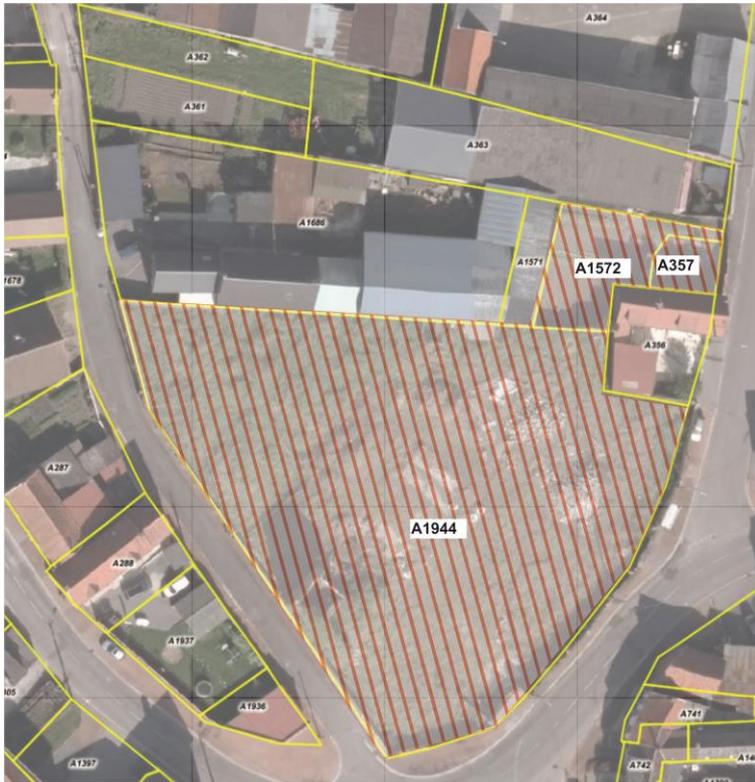
Le site de projet n'est pas concerné ni par une servitude de protection des monuments historiques, ni par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée de l'Écaillon approuvé par arrêté préfectoral en date du 07/09/2017.

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

- Localisation à proximité des transports collectifs,
- Recyclage d'un tissu urbain déstructuré en centre-bourg,
- Mixité fonctionnelle avec la présence de logements et d'un équipement public sur un même îlot,
- Diversification de l'offre de logements,
- Respect de la densité prévue dans le SCoT (32 logements à l'hectare),
- Création de logements et locaux publics adaptés aux habitudes et aux normes d'aujourd'hui (notamment normes thermiques),
- Exigence sur la qualité architecturale/paysagère et sur la cohérence avec le bâti avoisinant,

3) Concertation, négociations

3.1 Communication et concertation avec les habitants



Les propriétaires privés des différentes parcelles concernées par le projet ont été rencontrés en amont des études de définition afin de leur présenter le projet dans sa globalité et ses principaux attendus.

Ces échanges ont incité la collectivité à modifier le périmètre opérationnel envisagé pour limiter, dans la mesure du possible, les préjudices subis, tout en respectant la programmation envisagée.

Un document de présentation a également été mis à disposition du public du 14 au 25 janvier 2019, accompagné d'un registre destiné à recueillir les remarques sur le projet conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Aucune remarque ou observation n'a été faite sur le dossier.

3.2 Négociation avec les propriétaires de l'îlot du centre

L'EPF est chargé des négociations avec les propriétaires de l'îlot, en vue de privilégier la conclusion des acquisitions foncières à l'amiable. Dans ce cadre, plusieurs contacts ont déjà eu lieu, la convention opérationnelle étant en vigueur depuis le 21 août 2017, et renouvelée pour une fin de portage le 21 août 2025.

Le site, composé de 3 parcelles, d'une surface totale d'environ 3 635m², est occupé par :

- **Des parcelles de terre inoccupées jouxtant la parcelle principale** : les parcelles A1572 et A356, d'une surface totale de 311m², acquises par l'EPF, par un acte authentique du 8 décembre 2020, reçu par Maître Adrien Bouchez, notaire à Bouchain (59), 236 rue Leon Piérard.
- **La parcelle A1944, friche polluée d'une surface de 3 324m², sur laquelle se trouvent les ruines de l'ancienne « ferme Dussart », entouré d'un mur d'enceinte en brique rouge, appartenant à un propriétaire privé– (cf photos p19)**

La parcelle A1944, d'une surface de 3 324m², est la parcelle principale du projet, il s'agit d'un terrain en friche, démolé partiellement, avec des sources de pollution concentrées. La parcelle a été estimée par la brigade d'évaluation domaniale en date du 13 septembre 2017, à hauteur de 150.000€, hors coût de dépollution, cet avis n'étant plus valable à ce jour. L'EPF a souhaité être informé de la nature du terrain, une campagne de sondage a été effectuée en date du 15 avril 2022, qui a révélé des sources de pollution enfouies dans le terrain. Le coût de dépollution a été chiffré à 1 107 430€ HT (cf tableau ci-dessous), soit un montant plus élevé que la valeur du terrain. Ce constat a abouti à une proposition d'achat, le 30 octobre 2018, à l'euro symbolique, qui n'a pas convenu aux propriétaires.



ADMO - LE 15/04/2022 - VERCHAIN MAUGRE - ESTIMATION DES TRAVAUX DE DESAMIANTAGE (HORS DEMOLITION, DÉPOLLUTION, TRAITEMENTS DE MITOYENNETES)
Nicolas DIZAMBOURG - Co-gérant

Repère / Sondage	Désignation matériaux	Quantité	Unité	Prix unitaire HT	Total
AC1	morceaux de conduits en fibres ciment	3	U	160	480,00
S3	débris d'ardoise fibres ciment enterrées en mélange avec des terres	2	Tonnes	520	1 040,00
AC2	morceaux d'ardoises fibres ciment épars sur le sol	10	M2	40	400,00
AC3	morceaux d'ardoises fibres ciment épars sur le sol	10	M2	40	400,00
AC4	débris de tôles en fibres ciment au sol	30	M2	40	1 200,00
AC5	débris de conduits en fibres ciment au sol	30	M2	40	1 200,00
	toles ondulées en fibres ciment sur anciens clapiers à lapins	25	M2	30	750,00
AC6	debris de tôles ondulées en fibres ciment et morceaux de conduits en fibres ciment	1	FT	1650	1 650,00
S9 et S10	morceaux de conduits en fibres ciment enterrés mélangés au bétons et terres (ancien tas de fumier)	200	Tonnes	520	104 000,00
S11	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des terres	2,5	Tonnes	520	1 300,00
AC7	débris de toles ondulées en fibres ciment et débris de conduits fibres ciment au sol	10	M2	40	400,00
S17	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des cassons briques	20	Tonnes	520	10 400,00
S18, S19, S20	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des cassons briques	115	Tonnes	520	59 800,00
S21, S23	morceaux de conduits en fibres ciment enterrés mélangés au bétons et terres (ancien tas de fumier)	inclus S9 et S10			
S25	débris de tôles en fibres ciment en mélange avec déchets bois + inertes	30	M2	50	1 500,00
AC8 et 9	morceaux de conduites en fibres ciment épars sur le sol	1	FT	1000	1 000,00
S29	débris de conduits en fibres ciment enterrés en mélange avec des remblais briques et terres	10	Tonnes	520	5 200,00
AC 10	conduit en fibre ciment au sol	1	U	50	50,00
S41	débris de conduits en fibres ciment enterrés en mélange avec des remblais briques et terres	1,5	Tonnes	520	780,00
S48 et S49	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des cassons briques	228	Tonnes	520	118 560,00
AC11	débris de tôles en fibres ciment au sol	10	M2	40	400,00
S52	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des cassons briques	4	Tonnes	520	2 080,00
AC12	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des déchets Inertes et DIB en remblais de cave	600	Tonnes	520	312 000,00
S56	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des déchets béton	12	Tonnes	520	6 240,00
S59	morceaux de conduits en fibres ciment en tas sur le sol	20	Tonnes	520	10 400,00
S60, S61, S62	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des cassons briques	730	Tonnes	520	379 600,00
AC13	débris de toles ondulées en fibres ciment en mélange avec des déchets inertes, DIB et bois en remblais de cave	inclus AC12			
AC14	morceaux de conduits en fibres ciment en stock à la cave	1	FT	2500	2 500,00
AC15	débris de toles ondulées en fibres ciment et débris de conduits fibres ciment au sol	5	M2	40	200,00
S70	débris de toles ondulées en fibres ciment et de morceaux de conduits en fibres ciment en mélange avec des cassons briques	150	Tonnes	520	78 000,00
	Préparation chantier (Plan de retrait amiante, CAP, BSDA, etc...)	1	FT	1400	1 400,00
	Installation de chantier propre aux travaux de désamiantage (Base vie - Equipements de Protections Collectives, Equipements de Protections Individuelles)	1	FT	4500	4 500,00
				TOTAL HT	1 107 430,00
				TVA 20%	221 486,00
				TOTAL TTC	1 328 916,00

A Villeneuve d'Ascq, le 15 Avril 2022

A.D.M.O. SARL
21, rue Elisée - Reclus
59650 Villeneuve d'Ascq
Tél: 03 20 91 18 26
Mail: nicolasdizambourg@cabinetadmo.fr
RCS 361 208 560

Nicolas Dizambourg (co-gérant)

4) Inconvénients et mesures compensatoires

4.1 Inconvénients

L'opération de restructuration du site de l'ancienne ferme Dussart telle que décrite ci-dessus présente les inconvénients suivants :

- création de nouvelles constructions pouvant avoir des vues vers les propriétés existantes.

4.2 Mesures compensatoires

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

- aménagement des nouvelles parcelles et en particulier des clôtures avec les parcelles existantes, de manière à conserver l'intimité de celles-ci (clôtures de qualité et plantation limitant les vues). Orientation des volumes de construction et des ouvertures pour limiter les vues directes vers les jardins existants,

4.3 Bilan coûts – avantages

Afin de mener à bien la restructuration de cet îlot, l'investissement est estimé à environ 4.7 M € (voir chapitre 6). Pour autant, cet investissement des pouvoirs publics permettra de :

- diversifier l'offre de logement en construisant des logements locatifs sociaux et des logements intergénérationnels ;
- recycler du foncier en centre-bourg pour limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols ;
- améliorer l'image de la ville par le traitement d'une friche située en porte d'entrée du centre historique ;
- améliorer l'offre en équipements publics sur la commune ;

III. PLAN DE SITUATION



IV. PLAN GENERAL DES TRAVAUX



	MAISON DES ASSOCIATIONS		PARKING EN PAVES BETON A JOINTS VERTS
	LOGEMENTS COLLECTIFS		ESPACE PIETONNIER PUBLIC
	LOGEMENTS INDIVIDUELS ET INTERMEDIAIRES		ESPACE PIETONNIER PRIVE
	JARDINS PRIVES		JARDIN ASSOCIATIF
	ESPACES VERTS OUVERTS		MURS EN BRIQUE EXISTANTS REHABILITES
	VOIRIE EN ENROBE		POINTS DE VIGILANCE SUR DEPLACEMENT POTEAUX / COFFRETS / BORNES INCENDIE DES CONCESSIONNAIRES

V. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTES

L'espace public piéton

Usages :

- Espace public de desserte à l'échelle de l'ilot
- Espace de convivialité à l'échelle du centre-bourg

Caractéristiques :

- Place, intégrant du mobilier de confort (éclairage, bancs, poubelles,...)
- Espace végétal accolé, planté d'essences locales –

Prescriptions paysagères :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Offrir un maximum de place au végétal,
- Aménager les cheminements de façon à éviter les vues vers les espaces privés,
- Limiter le nombre de matériaux,
- Créer un lieu confortable, dont le mobilier urbain donne envie de s'attarder.

La maison des associations

Emplacement : En front de place

Surface du bâtiment : environ 210 m²

Jardin associatif : 510 m²

Projet : création d'un bâtiment destiné à l'accueil des associations, à la location, à l'organisation d'activités créant du lien social, d'un parking attenant de 5 places, ainsi qu'un jardin associatif

Pour l'instant au stade pré-opérationnel, la maîtrise d'œuvre ayant élaboré le plan masse a uniquement proposé des images de références (cf dossier en annexe). Une maîtrise d'œuvre sera mandatée afin de concevoir le projet de création de la maison des associations.

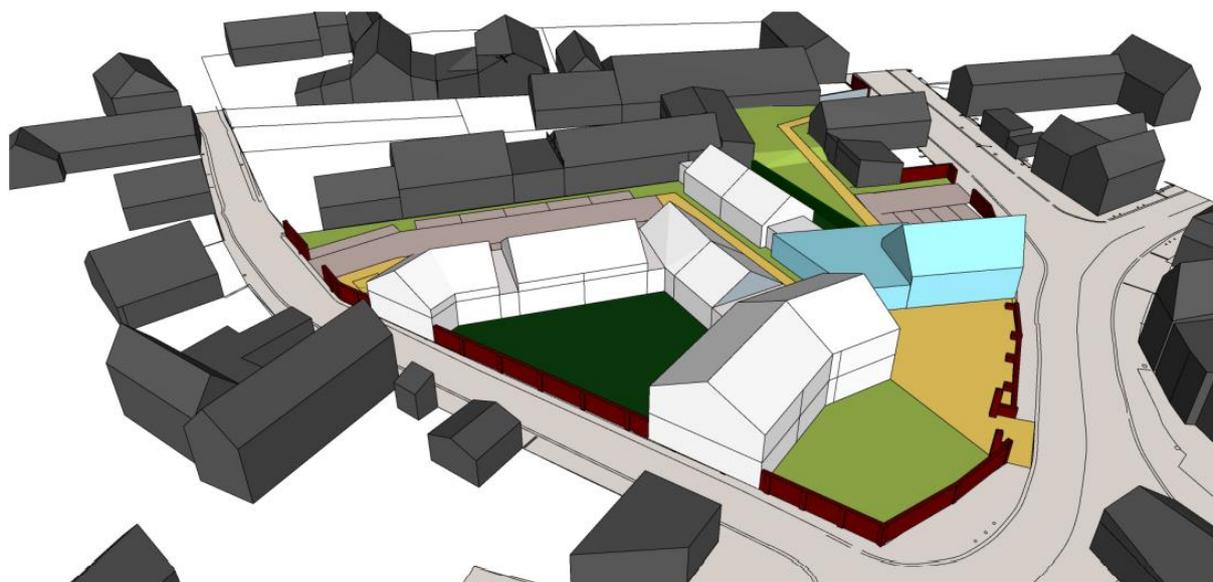
Les logements

	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logement collectifs
Nombre	7	2	6
Typologie	T2 /T3		
Surface bâtie estimative	875 m ²		
Forme urbaine	R+1 et RDC		R+1+C
Espaces extérieurs	2 logements individuels ont des jardins privés, les 5 autres ont accès au jardin commun	Un jardin commun	
Stationnement	Parking privé : 17 places		

Les préconisations :

- Le bâtiment se doit de respecter les réglementations thermiques en cours et mettra en œuvre des matériaux renouvelables,
- Les bâtiments construits devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant (gabarits, volumes, matériaux) tout en proposant une architecture contemporaine,
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des façades des bâtiments implantés en front à rue, face à la place de la République,
- L'espace intérieur sera réservé uniquement aux locataires des logements (cheminement en cœur d'îlot)
- Les espaces privés seront plantés d'essences locales et favoriseront l'infiltration des eaux pluviales,
- Les espaces de stationnement seront végétalisés,
- Les éléments techniques se devront d'être pleinement intégrés à l'environnement.

Actuellement au stade pré-opérationnel, le projet de logements n'a pas encore été défini avec l'opérateur. La maîtrise d'œuvre ayant réalisé le plan d'aménagement pour l'étude opérationnelle a fait une proposition de volumétrie et d'images de références (dossier en annexe).



Modélisation du plan masse – étude pré-opérationnelle janvier 2022

-  Logements
-  Maison des associations

VI. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Estimation du cout total de l'opération de restructuration de l'ilôt :

Poste de dépenses	Coût HT
Maîtrise foncière	18 701 €
Etudes BE pollution et cout dépollution et démolition	1 107 430 €
Travaux d'aménagement des espaces publics	400 000 €
Etudes et travaux maison des associations + jardin associatif et parking	800 000 €
Cout opération logements et parking privé	2 400 000 €
TOTAL	4 726 131 €



N° 7300-SD
(septembre 2016)

Lille, le 13/09/2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES
PUBLIQUES DES HAUTS DE FRANCE ET DU
DÉPARTEMENT DU NORD
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION DOMAINE
BRIGADE D'ÉVALUATIONS DOMANIALES
82, AVENUE DU PRÉSIDENT J.F KENNEDY
BP 70689
59033 LILLE CEDEX

MADAME LA DIRECTRICE GÉNÉRALE
EPF 59/62
CS 20003
59777 EURALILLE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christophe BONNEL
Téléphone : 03 27 14 65 96
Courriel : drfp59.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. LIDO: 2017-610V2741

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain

ADRESSE DU BIEN : Rue de Monchaux à Verchain Maugré 59227

VALEUR VÉNALE : 150.000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :	EPF 59/62
AFFAIRE SUIVIE PAR :	M.CACHOT
2 – Date de consultation	: 28/07/2017
Date de réception	: 28/07/2017
Date de visite	: 23/08/2017
Date de constitution du dossier « en état »	: 23/08/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet d'acquisition dans le cadre d'une stratégie de restructuration du centre-bourg accompagnée par l'EPF, qui procédera à l'acquisition, la démolition et au traitement des sources de pollution.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : parcelle A 1944 d'une contenance de 3.324 m²

Pas de repris bâti au cadastre.

Terrain à bâtir non équipé, encombré des ruines d'une ancienne ferme. Présence d'une fosse à lisier enterrée d'une contenance évaluée par le propriétaire à 12.000 litres environ, comblée à l'aide de débris, et d'un puits non rebouché.

Forme grossièrement triangulaire

Réseaux à proximité.

Emprise située favorablement au cœur du centre-bourg, au carrefour des rues Neuve, de l'Église, de Monchaux et Martin Hecquet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Consort DUSSART

Bien évalué libre, logement vacant.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Classement au POS en zone UA, centre du village traditionnel assez étendu à l'intersection de la RD 40 et du chemin de Saulzoir à Querenain. Zone susceptible d'être concernée par un risque d'inondation.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Selon les données fournies par vos soins, la valeur vénale du bien est estimée à 150.000 €. Cette valeur ne tient pas compte des frais de démolition et d'évacuation des ruines, ni des coûts de dépollution

L'EPF négociera l'acquisition sur cette base au mieux de ses intérêts en utilisant le cas échéant une marge limitée à 10 % à la hausse.

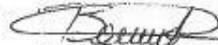
8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le directeur régional des Finances Publiques
Des Hauts de France et du département du Nord
et par délégation, l'inspecteur des finances publiques


Christophe BONNEL

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

VII. GLOSSAIRE

DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EPF	Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SIMOUV	Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois