



Région des Hauts de France

Département du Nord

Enquête publique unique :

- Préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot cour de l'Escaut- rue Jean Jaurès à Fresnes-sur-Escaut
- Et parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet

Avis-Conclusions du commissaire-enquêteur relatifs à l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet	Décision du Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 21/09/2022 Référence de l'enquête :E22000117/59 L'enquête s'est déroulée pendant 18 jours, du samedi 26 novembre à 9h au mardi 13 décembre 2022 à 18h30 inclus.
Objet	Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot cour de l'Escaut – rue Jean Jaurès sur le territoire de la commune de Fresnes-sur-Escaut
Siège de l'enquête	Mairie de Fresnes-sur-Escaut – Hôtel de Ville – Place Vaillant-Couturier
Commissaire enquêteur	Laurence Cartelet

SOMMAIRE

I. Le cadre général et le déroulement de l'enquête	3
I.1. Présentation générale de l'opération	3
I.2. Caractéristiques de la procédure	5
I.2.1 Documents généraux :	5
I.2.2 Documents relatifs à l'enquête :	5
I.2.3 Conformité de l'emprise de l'enquête parcellaire avec Le dossier d'enquete public préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'ilot cour-de l'Escaut –rue Jean Jaurès à Fresnes-sur-Escaut	6
I.2.4 Notifications	8
I.3. Organisation – déroulement	9
II. Les conclusions du commissaire enquêteur	11
II.1. Les conclusions partielles	11
II.1.1. Les conclusions liées à l'étude du dossier d'enquête parcellaire	11
II.1.2. Les conclusions liées à l'analyse des observations du public	11
II.1.3. Les conclusions liées au mémoire en réponse du pétitionnaire	11
II.2 Conclusions générales	12
II.3. L'avis du commissaire enquêteur	12
II.3.1. Nature	12
II.3.2. Formalisation	12

I. LE CADRE GENERAL ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I.1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

La présente enquête publique unique :

- Est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et de restructuration de l'îlot cours de l'Escaut – rue Jean Jaurès sur le territoire de Fresnes-sur-Escaut
- Et à la cessibilité permettant de procéder aux acquisitions foncières nécessaire par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le projet fait partie d'un projet global :

- Un îlot de 6 logements le long de la rue de l'Escaut
- **Un îlot de 9 logements entre la rue de l'Escaut et la rue Jean Jaurès (objet de ce dossier)**



Motivations du projet :

- Une opération de renouvellement urbain
- La poursuite du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)
- La reconquête d'un espace désaffecté en centre-ville,
- L'optimisation du foncier de l'îlot qui permettra de résorber de l'habitat et des cellules commerciales dégradés et vacants situés dans le centre-ville, à proximité immédiate des principaux services et équipements publics
- La relation entre les équipements publics, centre-commerçant et l'habitant en développant une nouvelle offre d'habitat.

- La diversification de l'offre de logements
La diversification de l'offre en logements dans le centre-ville répondant aux objectifs du PLH.
L'apport d'une offre de logements diversifiée, en termes de produit et de typologie, au cœur du centre-ville.
- L'amélioration de la qualité urbaine du front bâti le long de la rue principale de la commune, avec la transformation de locaux commerciaux et logements vides
- la création d'un front bâti sur la rue Jean Jaurès contribuant à la qualité urbaine de la rue principale de la ville
- La construction de logements neufs permettant d'obtenir une meilleure performance énergétique des logements et un meilleur confort pour les futurs occupants.
- L'amélioration du cadre de vie

Appréciation sommaire des dépenses

L'estimation du coût de l'opération permet d'informer le public sur l'ordre de grandeur de l'ensemble des dépenses engendrées par la réalisation du projet

Estimation des dépenses construction des logements :

Poste de dépense	Coût HT
Maîtrise foncière	645 000 €
Travaux (démolition)	200 000 €
Etudes + maîtrise d'œuvre	156 386 €
Travaux (Bâtiments / VRD)	1 206 309 €
<i>Aléas (5%)</i>	60 315 €
<i>Révisions (2.5%)</i>	30 157 €
TOTAL	2 298 167 €

Le partenariat mis en place pour porter le projet

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

Valenciennes Métropole porte la convention PNRQAD comprenant une partie du projet d'aménagement de l'îlot Cour de l'Escaut – rue Jean Jaurès. Afin de permettre la construction de logements et de diversifier l'offre de la Commune, Valenciennes Métropole ainsi que la ville de Fresnes-sur-Escaut ont travaillé avec l'opérateur bailleur social SIA Habitat qui aura la charge de la construction de logements sur la Cour de l'Escaut, Rue Jean Jaurès, mais aussi sur d'autres îlots du PNRQAD.

En ce qui concerne l'action foncière à conduire, un partenariat est engagé avec l'opérateur foncier Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais (EPF) pour assurer la maîtrise foncière et la requalification préalable, dans le cadre d'une convention tripartite signée le 2 janvier 2017. Ainsi l'EPF est chargé des négociations amiables avec les propriétaires, de l'acquisition du foncier nécessaire au projet, et de la démolition des bâtiments avant rétrocession des emprises foncières à l'opérateur qui sera désigné. A ce titre, l'EPF sera désigné bénéficiaire des éventuels arrêtés de cessibilité à venir.

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

La Ville de Fresnes-sur-Escaut participe quant à elle au suivi technique de l'opération et à son pilotage politique. Elle est également associée à la conduite de la communication autour 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).

I.2. CARACTERISTIQUES DE LA PROCEDURE

I.2.1 DOCUMENTS GENERAUX :

- Le code de l'expropriation : articles L110-1, L113-1, R111-1, R112-1 à R112-27, R131-1 à R131-14 relatifs aux procédures de DUP et d'enquête parcellaire.

I.2.2 DOCUMENTS RELATIFS A L'ENQUETE :

- La convention cadre signée le 23 mars 2015 entre l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France et la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole en date du 23 mars 2015.
- La convention opérationnelle du 2 janvier 2017 signée entre l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Fresnes-sur-Escaut ;
- La délibération du conseil municipal de Fresnes-sur-Escaut en date du 6 juillet 2021, autorisant l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique par l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet,
- La délibération du bureau de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France en date du 25 Février 2022
- La proposition de Monsieur le sous-préfet de Valenciennes de procéder à une enquête publique unique,
- L'arrêté préfectoral du 24 octobre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête unique.

1.2.3 CONFORMITE DE L'EMPRISE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE AVEC LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIC PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ILOT COUR-DE L'ESCAUT –RUE JEAN JAURES A FRESNES-SUR-ESCAUT

L'état des propriétés et des droits



Le périmètre de projet est repris sur la carte ci-dessous en violet pointillé.

Les négociations amiables ont permis à l'EPF d'acquérir les parcelles sections AP : 758, 768, 767, 769, 858, 770, 1203, 1204, 1206, 1236.

La parcelle AP771 appartient à la ville de Fresnes-sur-Escaut.

Malgré les négociations amiables, il n'a pas été possible d'acquérir, les parcelles suivantes : AP1168p, AP765 et AP766. L'EPF n'a pas pu acquérir les parcelles cadastrées section AP 765 & 766.

Une négociation est en cours entre le propriétaire et la ville de Fresnes-sur-Escaut concernant la parcelle AP 1168 p de fond de jardins.

1.2.4 NOTIFICATIONS

Le dossier d'enquête parcellaire reprend un état parcellaire des périmètres de protection actualisé (Etat parcellaire).

Des notifications ont été établies aux propriétaires et usufruitiers conformément aux articles L311-1, R311-30 et R311-1 notamment du code de l'expropriation.

Les notifications aux propriétaires :

L'arrêté préfectoral du 24 octobre 2022 a été notifié aux propriétaires connus, à savoir :

Pour la parcelle 1168p :

- Monsieur CUZZUCOLI Benito Vittorio,
- Madame CUZZUCOLI Annunziata

Pour les parcelles AP765 et 766

- Madame Jeanne MORELLE
- Monsieur Gaston MORELLE

Ces notifications ont été envoyées :

- le 9 novembre 2022 par recommander avec avis de réception pour Monsieur et Madame CUZZUCOLI et le 22 novembre 2022 par Clerc assermenté (procès verbal de notification)
- Le 10 novembre par Clerc assermenté (procès verbal de notification) pour Monsieur et Madame MORELLE.

Monsieur et Madame Morelle, date de signification 10 novembre 2022. L'adresse est confirmée.

Monsieur et Madame Cuzzocoli : les lettres recommandées déposées le 9/11/2022 sont revenues sans avoir été réclamées. Un procès verbal de signification du clerc assermenté précise que la signification à la personne même des destinataires des actes s'avérant impossible : le destinataire est absent. Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants : le nom est confirmé par un voisin, le nom apparait sur la sonnette.

Il a donc été procédé à un affichage en mairie comme le prévoit l'arrêté préfectoral.

Une attestation d'affichage figure au dossier, le commissaire-enquêteur atteste de ces affichages.

Un questionnaire d'enquête parcellaire ainsi que l'identité du propriétaire sont joints aux courriers de notification, ainsi que l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 24 octobre 2022.

Le commissaire-enquêteur ne relève aucune anomalie quant à la procédure mise en place pour l'élaboration du dossier ainsi que pour le lancement de l'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête parcellaire a bien été soumis à enquête publique dans les formes prévues aux articles R131-1 et suivants du code de l'expropriation.

En cas de domicile inconnu, la notification a été faite en double copie au maire qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

La mairie de Fresnes-sur-Escaut a affiché les propriétaires concernées à la demande de l'EPF.

L'affichage en mairie se substitue alors régulièrement à la formalité de la notification individuelle (CE, 18 juin 2018, n° 407310, Cne Nice).

La mairie de Fresnes-sur-Escaut certifie avoir procédé à l'affichage.

I.3. ORGANISATION – DEROULEMENT

L'arrêté préfectoral du 24 octobre 2022 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot cour de l'Escaut – rue Jean Jaurès sur le territoire de la commune de Fresnes-sur-Escaut et à la cessibilité permettant de procéder aux acquisitions foncières nécessaires pour voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique :

- Préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot cour de l'Escaut – rue Jean Jaurès à Fresnes-sur-Escaut :
- Et parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

La commissaire-enquêtrice s'est tenue à la disposition du public en mairie de Fresnes-sur-Escaut :

- Le samedi 26 novembre de 9h à 12h
- Le mercredi 7 décembre de 9h30 à 12h30
- Le mardi 13 décembre de 15h30 à 18h30.

L'avis d'enquête a été publié conformément à l'arrêté préfectoral. Cet avis a fait l'objet d'une publication sur le registre dématérialisé, sur le registre internet de la préfecture du Nord.

Parutions dans la presse :

- La Voix du Nord du 9 novembre 2022
- Vendredi 18 novembre 2022
- La Voix du Nord du mercredi 30 novembre 2022
- L'observateur du Valenciennois du 2 décembre 2022

Il a été de même publié sur internet

- sur le registre dématérialisé, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4281>
- sur le site internet de la préfecture du Nord à l'adresse suivante : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>

Un exemplaire du dossier d'enquête publique et un registre d'enquête unique à feuillets non mobiles coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice ont été déposés dans les locaux de la mairie de Fresnes-sur-Escaut.

Le public a pu prendre connaissance des caractéristiques du projet et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier était parallèlement accessible gratuitement sur un poste informatique en mairie de Fresnes-sur-Escaut.

Les observations et propositions ont pu également être adressées du samedi 26 novembre 9h au mardi 13 décembre 2022 – 18h30 inclus par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4281@registre-dematerialise.fr et par courrier poste à l'adresse suivante « Mairie de Fresnes-sur-Escaut – à l'attention de Madame la commissaire-enquêtrice – restructuration de l'îlot court de l'Escaut, rue Jean Jaurès – Hôtel de Ville – Place Vaillant Couturier.

Toutes informations techniques relatives au projet a pu être demandées auprès de : Madame Camille Lavanant, Cheffe de projets opérationnels, c.lavanant@pf-hdf.fr.

A l'expiration du délai d'enquête, le mardi 13 décembre 2022, le registre d'enquête unique a été clos et signé par Madame le maire de Fresnes-sur-Escaut et la commissaire-enquêtrice.

A compter de la réception du registre et des documents annexés, la commissaire-enquêtrice a rencontré, dans un délai de huit jours soit le 20 décembre 2022, la personne responsable du projet et lui a communiqué les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Les statistiques de fréquentation du dossier d'enquête publique montre que le dossier a fait l'objet de 472 visiteurs dont 56 ayant téléchargé au moins un dossier (source Préambules, données statistiques relatives à l'enquête publique)

Les habitants ont donc pu prendre connaissance du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur à la fin de l'enquête, constate que le public a eu facilement accès à l'information concernant le dossier soumis à enquête. Il été possible de venir consulter le dossier papier au lieu prévu à cet effet, les informations sur les permanences et la possibilité de déposer sur les registres ont été largement diffusées. L'enquête unique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

II. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II.1. LES CONCLUSIONS PARTIELLES

II.1.1. LES CONCLUSIONS LIEES A L'ETUDE DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Le plan parcellaire reprend le plan périmétral de la DUP.

Les notifications individuelles ont été réalisées conformément au code de l'expropriation et à l'arrêté préfectoral dans les délais impartis,

En cas de domicile inconnu, la notification a été faite en double copie au maire, qui en a affiché une.

Des avis du domaine sur la valeur vénale des biens figurent dans le présent dossier (Estimation sommaire et globale DIE) dont la date de consultation est du 30 septembre 2022.

La procédure de la présente enquête publique est conforme aux articles de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête et aux réglementations en vigueur.

En ce qui concerne l'échange projeté entre la Commune de Fresnes-sur-Escaut et M. et Mme CUZZUCOLI, la valeur unitaire est également précisée dans le dossier (estimation sommaire et globale DIE) L'ensemble de l'estimation sommaire et globale est également reprise au dossier.

Il ressort des discussions avec la mairie, service urbanisme, qu'une négociation est en cours permettant à la municipalité de Fresnes-sur-Escaut d'acquérir la parcelle AP1168p par voie d'échange. Les propriétaires Monsieur et Madame CUZZUCOLI ont bien été identifiés. Il serait souhaitable que cette négociation amiable aboutisse par un acte notarié dans les meilleurs délais.

II.1.2. LES CONCLUSIONS LIEES A L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête parcellaire n'a fait l'objet d'aucune observation du public.

II.1.3. LES CONCLUSIONS LIEES AU MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

Sans objet au regard de l'absence d'observation que ce soit du public, ou du commissaire-enquêteur concernant l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

II.2 CONCLUSIONS GENERALES

Les propriétaires ou public majoritairement concerné par l'enquête parcellaire ne s'est pas manifesté lors de l'enquête parcellaire.

Les éléments du dossier d'enquête publique, la procédure conforme à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral, le plan périmétral et le plan parcellaire identiques, ne permettent pas d'argumenter un avis défavorable sur l'enquête parcellaire.

Il est estimé en conséquence **pouvoir émettre un avis favorable** qui, compte tenu des éléments mis en exergue, est assorti **d'une recommandation**.

II.3. L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II.3.1. NATURE

L'avis est favorable assorti d'une recommandation

II.3.2. FORMALISATION

Avis du commissaire enquêteur :

Pour les motifs suivants :

- Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Vu les pièces du dossier constitué en application des articles R112-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Vu les plans et états parcellaires annexés au dossier
- Vu La convention cadre signée le 23 mars 2015 entre l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France et la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole en date du 23 mars 2015.
- Vu La convention opérationnelle du 2 janvier 2017 signée entre l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Fresnes-sur-Escaut ;
- Vu la délibération du conseil municipal de Fresnes-sur-Escaut en date du 6 juillet 2021, autorisant l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique par l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet,
- Vu la délibération du bureau de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France en date du 25 Février 2022
- Vu la proposition de Monsieur le sous-préfet de Valenciennes de procéder à une enquête publique unique,
- Vu l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête unique.

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Attendu

- Que les éléments fournis par le pétitionnaire sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête publique
- Que les conditions de forme et de procédure de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur ;
- Que les concours apportés par la mairie de Fresnes-sur-Escaut, la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole, l'EPF de Hauts-de-France ont été satisfaisants,
- Que l'ensemble des documents composant le dossier d'enquête parcellaire, était compréhensible par un public non spécialisé et que le dossier d'enquête publique était tenu à la disposition du public en mairie de Fresnes-sur-Escaut
- Que ce même dossier a pu également être consulté, pendant la durée de l'enquête, sur le site internet dédié
- Que conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré, le 20 décembre 2022, le représentant du maître d'ouvrage, afin de lui communiquer les observations écrites et orales du public et son propre questionnement, le tout consigné dans le procès-verbal de synthèse.
- Que le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations formulées durant l'enquête a été adressé au commissaire-enquêteur le 16 janvier 2023
- Que l'enquête publique s'est déroulée sans difficulté, conformément aux dispositions de l'arrêté la prescrivant,

Le commissaire-enquêteur après avoir :

- Pris connaissance du dossier et l'avoir étudié
- Effectué ses permanences en mairie
- Recueilli les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission
- Analysé l'ensemble des éléments du dossier

Considérant :

- Que les documents contenus dans le dossier soumis à enquête publique ont permis à la population concernée par le plan parcellaire et l'état parcellaire de disposer d'une information complète sur le projet d'enquête parcellaire.
- Que le dossier a bien été notifié à l'ensemble des propriétaires ou l'affichage en mairie des notifications en cas de domicile inconnu a bien été réalisé
- Que les conditions d'organisation de cette enquête ont été respectées,
- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications ont été faites dans deux journaux locaux, dans les délais impartis par l'arrêté préfectoral

- Que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête
- Que la soussignée, commissaire-enquêtrice a tenu trois permanences de trois heures chacune en mairie de Fresnes-sur-Escaut
- Qu'aucun incident n'est venu perturber le déroulement de cette enquête,
- Que les parcelles dont l'expropriation est envisagée permettent la réalisation du projet
- Que l'emprise des parcelles dont l'expropriation est envisagée est de 391 ca (parcelles AP765 de 134ca, AP766 de 166 ca, AP1168p de 91ca). Sur une superficie de 2000 ca.
- Que ces emprises sont strictement déterminées dans les plans du dossier

Les conclusions développées ci-dessus,

J'émet

Un AVIS FAVORABLE à l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

Cet avis comporte une recommandation :

Recommandation n°1 :

Que l'échange projeté entre la commune de Fresnes-sur-Escaut et M. et Mme CUZZUCOLI aboutisse et puisse donner lieu à un acte notarié d'échange dans les meilleurs délais.

Justifications de la recommandation n°1 :

Cette recommandation permet d'acquérir, en négociation amiable, la parcelle AP1168p.

Le 27 janvier 2023

Laurence Cartelet
Commissaire enquêteur

