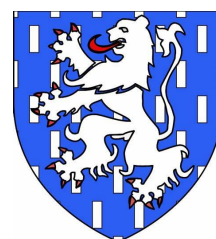




DÉPARTEMENT DU NORD
SOUS - PRÉFECTURE DE VALENCIENNES
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VALENCIENNES MÉTROPOLE
COMMUNE DE VERCHAIN - MAUGRE



<p>AVIS ET CONCLUSIONS de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.</p>	<p>Tribunal Administratif de Lille décision de M. Président du Tribunal Administratif N° E22000135/59 en date du 29 novembre 2022.</p> <p>Sous-préfecture de Valenciennes Arrêté de M. le Sous-Préfet en date du 02 février 2023.</p>
<p>OBJET Aménagement de l'îlot de l'ancienne ferme Dussart à Verchain-Maugre.</p>	<p>Enquête publique du 1^{er} au 16 mars 2023</p> <p>Siège de l'enquête Mairie de Verchain-Maugre</p>
<p>COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</p>	<p>KAWECKI Gérard</p>

SOMMAIRE

- 1 - Le cadre général et les objectifs.
- 2 - Avis motivé sur le déroulement de l'enquête.
- 3 - Avis motivé sur l'utilité publique.
- 4 - Le projet répond-il aux objectifs ?
 - 4 . 1 - Analyse de la concertation et de la consultation des PPA.
 - 4 . 2 - Analyse des observations du public.
- 5 - Conclusion du commissaire enquêteur.

CONCLUSIONS ET AVIS

1 : Le cadre général et les objectifs

Dans l'arrondissement de Valenciennes, le déclin des activités industrielles et minières au cours des années 1970 a provoqué une crise sociale générant un taux de chômage dépassant les 20 %. Depuis les années 2005, de grands projets ont été développés. Ils ont amené une dynamique industrielle et permis le développement de la ville de Valenciennes et des communes du corridor minier.

Les communes rurales du Valenciennois n'ont pas bénéficié de ce développement ce qui a provoqué une dégradation du tissu urbain.

En 2015, la communauté d'agglomération de Valenciennes-Métropole a entrepris la rénovation des centres-bourgs des communes rurales de moins de 5000 habitants dont fait partie Verchain-Maugrè.

Depuis 2007, la commune voit sa population vieillir, diminuer lentement et progressivement. Le faible taux d'emploi associé à une augmentation des demandes de logements déterminent le caractère résidentiel de la commune. La forte hausse de logements vacants (11 %) et la vétusté de l'habitat sont le reflet d'une offre inadaptée de la demande de logements.

Le projet d'aménagement de l'îlot de la ferme Dussart a pour objectifs la diversification de l'offre de logements et l'augmentation des équipements publics par la création d'une maison des associations, d'une place et de jardins publics, tout en améliorant le cadre de vie par la suppression une friche agricole.

2 : Avis motivé sur le déroulement de l'enquête

2 . 1 : Sur la procédure

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Aucun problème n'a été signalé au commissaire enquêteur.

Lors des trois permanences, le commissaire a reçu neuf personnes qui ont déposés dix-huit observations et quatre documents.

Aucune personne n'est opposée à la D.U.P.

2 . 2 : Sur le dossier

Le dossier comprenait tous les documents réglementaires. La rédaction simplifiée du dossier permettait au public de comprendre le projet.

Afin de compléter son information, le commissaire enquêteur a sollicité et obtenu le rapport du sondage déterminant la pollution du site.

2 . 3 : Sur la publicité

La publicité légale a bien été respectée :

- Les annonces légales de l'avis d'enquête ont fait l'objet d'une publicité par parution de deux avis d'enquête dans deux journaux locaux «la VOIX DU NORD» et « L'OBSERVATEUR DU CAMBRAISIS».
- L'affichage en mairie de Verchain-Mauché et sur le site du projet a été effectué conformément à la réglementation en vigueur.

La publicité extra légale :

- Conformément à l'arrêté préfectoral, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la préfecture du Nord.
- L'avis d'enquête publique a également été publié sur le site internet de Valenciennes Métropole et de la Mairie de Verchain-Maugré.

La publicité légale et extra-légale a été régulièrement vérifiée par le commissaire enquêteur et a fait l'objet d'un procès-verbal de constatations.

2 . 4 : Mise à disposition des dossiers

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier mis à disposition à la Mairie de Verchain-Maugré aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci et pendant les trois permanences tenues par le commissaire-enquêteur.

L'intégralité du dossier était consultable sur le site internet de la préfecture du Nord.

Le public a donc eu la possibilité de prendre connaissance de l'enquête publique, du contenu du dossier et de s'exprimer librement soit sur le registre d'enquête en version papier soit en adressant un courrier électronique à une adresse dédiée.

3 : Avis motivé sur l'utilité publique

La communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole, dans le cadre de sa compétence, a décidé la rénovation des centres-bourgs des communes : Aubry du Hainaut, Curgies, Estreux, Famars, Hergnies, Odomez, Prouvy, Rouvignies et Verchain Maugré.

Déclaration liminaire du commissaire enquêteur sur l'utilité publique.

L'utilité publique ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi en prenant en compte le passif de l'opération, c'est à dire ses divers inconvénients, ce qui est appelé «la théorie du bilan».

Dans le cadre d'une enquête préalable à la DUP, le commissaire enquêteur se doit de faire une analyse bilancielle de l'opération à travers 3 questions :

- Quels sont les avantages de l'opération ?,
- Quels sont les inconvénients de l'opération ?,
- Quel est le bilan avantages / inconvénients de l'opération qui justifie concrètement le caractère d'utilité publique de l'opération ?

A : Avantages de l'opération

La réalisation du projet permettra :

- de diversifier l'offre et la typologie des logements (15 logements principalement des T2 et T3),
- de développer la convivialité par la construction d'une place et de jardins publics,
- à la population de se réunir dans une maison des associations,
- de limiter l'imperméabilisation des sols,
- de supprimer une fiche agricole polluée qui dénaturait le paysage dans le centre du village,
- de redynamiser un village rural.

Avis du commissaire enquêteur

J'estime que le projet présente un caractère d'intérêt public de nature à favoriser le développement de la commune de Verchain-Maugrè.

B : Inconvénients de l'opération

La réalisation du projet impactera quatre propriétaires.

Des nuisances acoustiques sont susceptibles d'être générées dès la mise en construction du projet.

Un manque de places de stationnements va apparaître au centre du village lorsque les logements seront occupés.

Avis du commissaire enquêteur

J'estime que les inconvénients sont minimes et que le bruit généré par les camions ne durera que le temps de la réalisation du projet.

Le bilan avantages / inconvénients de l'opération.

Conformément à la jurisprudence désormais classique (Conseil d'État du 28 mai 1971 - Ville nouvelle Lille Est), il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages. Dans le cadre de la « théorie du bilan » doivent ainsi être pris en considération les avantages et les inconvénients du projet, c'est-à-dire : "les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social, d'intérêts publics ou les répercussions sur l'environnement " par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

Les atteintes à la propriété privée

L'acquisition foncière ne concerne qu'une seule parcelle de 3324 m² dont quatre héritiers sont propriétaires.

Le choix du terrain est judicieux. Valenciennes Métropole et Verchain-Maugrè ne possèdent aucune autre propriété pouvant éviter l'expropriation.

Avis du commissaire enquêteur

J'estime que l'atteinte à la propriété privée est incontournable pour permettre la réalisation du projet. Elle devra être limitée aux seuls besoins nécessaires pour la réalisation de celui-ci.

Les atteintes à l'environnement

Il n'y aucune atteinte à l'environnement.

Le projet prévoit la dépollution du site. Son aménagement permet la perméabilisation du sol et la construction d'habitats qui s'insèrent dans l'environnement paysager.

Le coût financier

L'estimation du coût du projet est évalué à 4 726 131€ hors taxes pour l'ensemble des travaux :

- 18 701€ pour la maîtrise foncière,
- 1 10 430€ pour les études et de coût de la dépollution,
- 400 000€ pour les travaux d'aménagement et des espaces publics,
- 800 000€ pour les études et les travaux (maison des associations, jardins associatifs et parkings),
- 2 400 000€ pour le coût de la construction des logements et des parkings.

Avis du commissaire enquêteur

Bien que ne maîtrisant pas les coûts pour une telle opération, j'estime, après vérifications, que le montant des travaux tel qu'il est présenté dans le dossier n'est pas excessif en comparaison à d'autres travaux similaires.

Les inconvénients d'ordre social

Avis du commissaire enquêteur

Il n'existe pas d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique pour cette opération.

Les atteintes à d'autres intérêt publics

La commune de Verchain-Maugrè est soumise à des contraintes naturelles dues à la présence d'une zone à dominance humide du centre-bourg et d'une ZNIEFF de type 1.

Avis du commissaire enquêteur

Les intérêts environnementaux ont été pris en compte dans les études du projet. Il n'a pas été identifié d'élément en défaveur de la DUP..

Le choix du terrains

Plusieurs terrains permettraient la réalisation du projet.

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses du pétitionnaire et les vérifications que j'ai effectuées déterminent qu'il n'y a pas d'autre parcelle sur la commune de Verchain-Maugrè correspondant aux critères du projet permettant d'atteindre les objectifs fixés.

La compatibilité avec les documents d'urbanisme

Avis du commissaire enquêteur

Le projet est compatible avec le PLUi et les différents documents supra-communaux.

Conclusion sur l'analyse bilancielle

Au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui déterminent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête, je considère que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'ils pourraient générer et penchent en faveur de la DUP et de la réalisation de l'aménagement de l'îlot de l'ancienne ferme Dussart.

4 : Le projet correspond-il aux objectifs ?

Le projet tel qu'il est présenté au public permet de répondre aux objectifs fixés par la communauté d'agglomération de Valenciennes concernant les centres-bourgs des villages ruraux . Pour Verchain-Maugrè, il supprime en plus une friche agricole polluée qui dénature l'aspect du centre du village.

4 . 1 : Analyse de la concertation et de la consultation des PPA

La concertation avec la population a permis de redéfinir l'emprise du projet et de la limiter aux parcelles inoccupées.

Les PPA et l'autorité environnementale ont été consultées, sans pour cela obtenir de réponse de leur part.

Avis du commissaire enquêteur

L'absence de réponse des personnes consultées entraîne de fait une réponse positive de leur part sans réserve ni recommandation. Afin de ne pas modifier les études et les coûts, le pétitionnaire ne devra apporter aucune modification du projet présenté au public.

4 . 2 : Analyse des observations du public

Le public, favorable à la réalisation du projet, craint des nuisances sonores et des problèmes de stationnement au centre du village.

L'EPF a engagé une procédure de préemption dans laquelle il propose le rachat du terrain, eu égard au coût de la dépollution, à la valeur symbolique de 1 euro. Une des propriétaires de la parcelle objet du projet, sans remettre en cause le projet en lui-même, conteste le montant de la dépollution.

Avis du commissaire enquêteur

Un juge de l'expropriation a commis un expert qui déterminera le montant de la dépollution. Ne maîtrisant pas le coût d'une telle opération, je ne me prononcerai pas sur ce sujet.

Toutes les observations du public ont obtenu des réponses.

5 : Conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue d'une période de 16 jours d'enquête :

- vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- vu la délibération du conseil communautaire de Valenciennes Métropole en date du 07 décembre 2018 relative aux projets de restructuration des centres-bourgs et notamment de Verchain-Maugrè,
- vu la délibération du conseil communautaire de Valenciennes Métropole en date du 21 mars 2022 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire,
- vu la décision N° E22000135/59 en date du 28 novembre 2022 par laquelle le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné le commissaire enquêteur,
- vu l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique en date du 02 février 2023.

- vu le déroulement de l'enquête qui s'est tenue du mercredi 1^{er} au 16 mars 2023,
- vu les visites du commissaire enquêteur sur le site et ses investigations complémentaires,
- vu les observations du public collectées au cours de l'enquête, de celles du commissaire enquêteur et des réponses du pétitionnaire aux questions qui lui ont été soumises,
- vu les conclusions de l'analyse bilancielle.

Le commissaire enquêteur, considérant que

- après une phase de concertation, les élus du territoire ont approuvé le choix du projet pour la commune de Verchain-Maugrè,
- l'enquête s'est déroulée dans les conditions prescrites par l'arrêté préfectoral,
- les éléments du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la réglementation,
- la publicité a été effectuée dans le respect de la réglementation en vigueur,
- toutes les personnes intéressées par le projet ont eu la possibilité de s'exprimer,
- toutes les observations ont été analysées et traitées par le commissaire enquêteur,
- le projet présente un caractère d'intérêt général,
- les expropriations sont nécessaires pour atteindre les objectifs fixés,
- le bilan coût/avantages penche en faveur de la réalisation du projet,
- le projet est compatible avec les documents d'urbanisme et supra-communaux,
- les avantages sont supérieurs aux inconvénients
- la procédure de préemption a été prise en compte dans mes conclusions .

J'émet

un avis favorable

avec la recommandation suivante :

Ne procéder à aucune modification du projet qui pourrait impacter les études et les coûts de construction.

Fait et clos à Râches
le 07 avril 2023

Gérard KAWECKI
commissaire enquêteur

original signé