

Département du Nord  
↪  
Arrondissement de VALENCIENNES  
↪  
Commune de VALENCIENNES  
↪

Dossier n° E22000131/59

Enquête Publique du 27 février 2023 au 14 mars 2023

**ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE  
CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PORTANT SUR LE PROJET  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NPNRU  
BLEUSE BORNE – FAUBOURG DE LILLE, PETIT CORON  
MIROUX » À VALENCIENNES**



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

## SOMMAIRE

Généralités concernant l'enquête	p 3
– objet	
– cadre légal et réglementaire	
– déroulement de l'enquête	
Analyse du projet	p 3
– généralités sur la procédure	
– description du projet	p 4
• localisation	
• effets sur l'environnement	p 5
– analyse du projet	
• description du site	
• principes d'aménagement	
• compatibilité avec les documents d'urbanisme	p 6
• en regard avec les besoins de la commune	p 8
• conséquences pour les habitants et riverains	p 10
– montant prévisionnel et décote financière	
Analyse des observations du public	p 11
Analyse bilancielle	
– intérêt général	
– nécessité de la procédure	
– bilan coût-avantages	
– autres critères	p 12
Avis du commissaire enquêteur	p 13

## **I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE**

### **1. Objet de l'enquête :**

La décision d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été prise le 28 juin 2021 par le bureau de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole Cette délibération désigne comme bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole ou l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France.

La présente enquête publique vise à permettre l'acquisition par la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France de parcelles situées dans le périmètre de renouvellement urbain.

### **2. Le Cadre Légal et Réglementaire :**

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

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

### **3. Le déroulement de l'enquête**

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

## **II – ANALYSE DU PROJET**

### **1. Généralités sur la procédure**

L'enquête publique s'est déroulée du 27 février au 14 mars 2023 en mairie de VALENCIENNES, les documents relatifs à cette enquête étaient également consultables sur le site internet de la Préfecture du Nord. Les observations pouvaient être consignées sur le registre ouvert en mairie ou sur une adresse de messagerie précisée dans l'arrêté préfectoral ou adressées au commissaire enquêteur en mairie.

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

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

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

L'enquête publique s'est déroulée sans incident dommageable et conformément à l'arrêté l'organisant. Il n'y a eu aucune visite ni aucune observation.

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

## 2. Description du projet

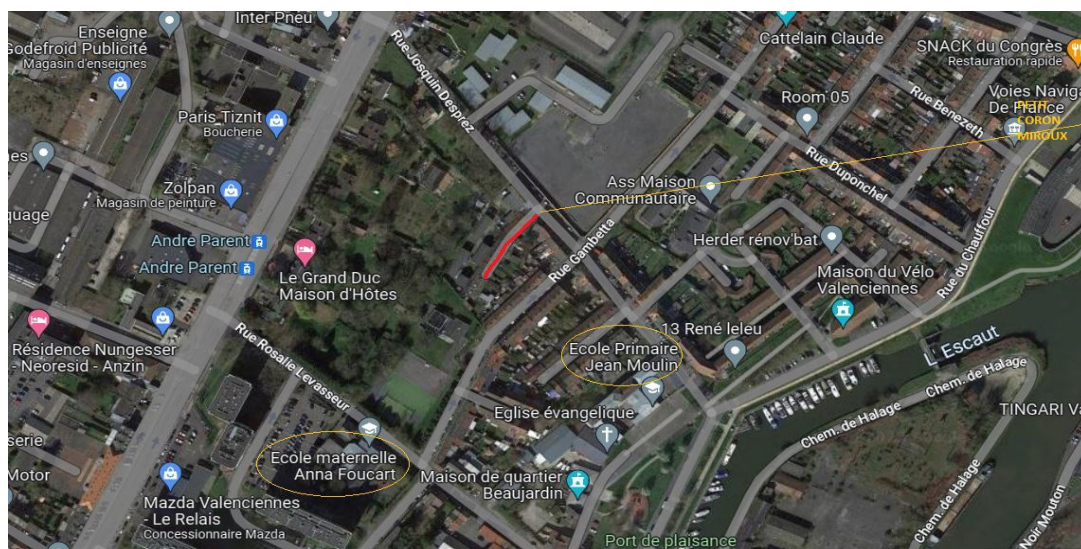
Le Faubourg de Lille à Valenciennes fait partie de la zone intercommunale des Rives de L'Escaut, figurant dans la liste des quartiers prioritaires de niveau régional au titre du nouveau programme de renouvellement urbain annexée à l'arrêté ministériel du 20 novembre 2018.

### a) Localisation

Le quartier intercommunal Bleuse Borne/Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes a fait l'objet d'une convention NPNRU signée le 6 septembre 2019 en présence de Michel Lalande (Préfet de Région), Nicolas Grivel (Directeur Général de l'ANRU), Valérie Mancret (Directrice Générale de l'ANAH), Laurent Degallaix (Président de Valenciennes Métropole) et de Pierre Tonneau (Président du Directoire de la SIGH). La SIGH (société immobilière Grand Hainaut) est une entreprise sociale pour l'habitat (ESH) : une société anonyme investie d'une mission d'intérêt général.

La présente enquête publique ne porte cependant que sur l'îlot Petit Coron Miroux situé dans le Faubourg de Lille sur la rue Josquin Desprez à Valenciennes. La superficie en est de 1 741 m<sup>2</sup>.

Le dossier indique qu'il est situé au sein d'un tissu urbain hétérogène composé de maisons individuelles mitoyennes et de résidences collectives gérées par SIGH et SIA Habitat. L'un des principaux atouts du quartier est sa localisation ainsi que sa desserte en transports en commun particulièrement favorable (tramway et gare SNCF).



La vue aérienne ci-dessus montre qu'il est situé à proximité des écoles maternelle et primaire, du port de plaisance, d'un complexe sportif (actuellement fermé) et d'un secteur très résidentiel (rue Jean Jaurès).



► La localisation du projet est telle que les petits logements sociaux individuels qui y sont projetés seront vraisemblablement très prisés.

**b) Effets sur l'environnement**

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

**3. Analyse du projet**

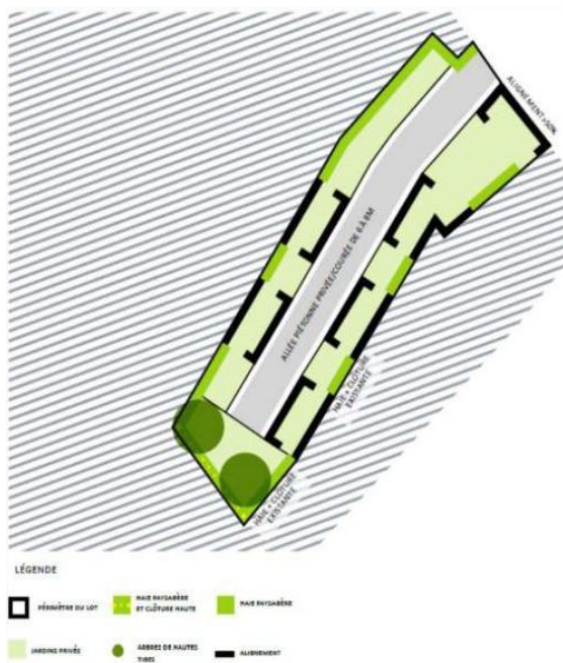
**a) Description du site**

En 2018, dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, Valenciennes Métropole a missionné le cabinet Urbanis Aménagement afin d'établir une analyse du bâti et un diagnostic urbain. Cette étude concluait : « Globalement, l'ensemble des constructions de l'îlot présente des conditions d'habitabilité médiocres. La mono-orientation des cellules d'habitation, leurs surfaces réduites dépourvues à l'origine d'équipements sanitaires, l'absence d'entretien depuis de nombreuses années ou la réalisation de travaux inappropriés ne permettent pas aujourd'hui d'envisager l'évolution de ce patrimoine vers un patrimoine de qualité offrant des logements répondant aux normes de confort actuelles. »

L'étude complète du cabinet Urbanis m'a été transmise après le début de l'enquête publique.

Je me suis rendu sur place pour me rendre compte de l'état de ce quartier, de nombreuses maisons sont murées mais quelques habitations sont encore occupées et des dépendances/garages sont toujours utilisées.

**b) Les principes d'aménagement**



Six habitations sont représentées en bleu ainsi que les stationnements à l'entrée du « coron »

Les constructions présentes (16 habitations à l'origine dont 3 encore occupées sur les 46 parcelles composant l'îlot) sont toutes vouées à la démolition. Cet îlot présente l'aspect d'un rectangle d'environ 20 m de largeur sur 90 m de

longueur perpendiculairement à la rue Desprez.. L'aménagement envisagé consiste en la construction de 6 (au plus 10) logements sociaux (vraisemblablement en accession à la propriété) de part et d'autre d'une allée piétonne privative large de 6 à 8 mètres qualifiée de « courée contemporaine » pouvant accueillir des plantations, carrés potagers, mobilier urbain... Les logements comporteront 3 niveaux (R+1 et attiques) et correspondront aux réglementations thermiques et les matériaux renouvelables devront être privilégiés. Le stationnement aérien des véhicules est prévu à l'entrée de la courée. Une attention particulière devrait être apportée aux aménagements paysagers ainsi que le montre le schéma ci-dessus.

**c) Compatibilité avec les documents d'urbanisme :**

Le SCOT du Valenciennois a été approuvé le 17 février 2014 et est actuellement en cours de révision. Il préconise la mise en valeur des éléments patrimoniaux, l'amélioration du cadre de vie et l'adaptation au changement climatique, la production de logements répondant aux besoins des habitants et respectant les objectifs de mixité tout en maîtrisant la consommation d'espace et en optimisant les déplacements.

► *Le projet paraît de nature à apporter une nette amélioration de l'image du quartier, en constituant un habitat individuel qualitatif à proximité de grands immeubles d'habitat collectif., ce qui contribue à la mixité du secteur du Faubourg de Lille.*

Le Programme local de l'habitat (PLH) de la CAVM est en cours de révision, pour la période 2023-2028. Cependant, les objectifs et orientations de la politique communautaire étudiés s'inscrivent au sein de 5 grands axes :

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

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

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

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

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

► *Le projet satisfait notamment l'axe premier du programme local de l'habitat et s'inscrit dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne, de lutte contre la précarité énergétique et de l'amélioration du cadre de vie. Il permet aussi de répondre à la demande des ménages au « profil intermédiaire ».*

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2020-2026, Valenciennes Métropole s'est fixé une stratégie à l'horizon 2030 pour répondre aux enjeux du territoire. Cette stratégie est organisée autour de 4 orientations :

- Sobriété et autonomie énergétique
- Mobilité durable
- Mieux vivre demain sur le territoire
- Exemplarité des collectivités, animation du territoire et éducation.

► *Le remplacement de logements énergivores par des logements neufs respectant les critères actuels de performance énergétique s'inscrit dans les orientations du PCAET.*

Le plan de déplacement urbain 2013-2023 du Valenciennois s'articule autour de cinq axes :

- Articuler les politiques d'urbanisme et de mobilité

- Renforcer la mobilité pour tous
- Développer un système de mobilité à coûts maîtrisés
- Une maîtrise des circulations automobiles via l'ensemble des « outils » disponibles
- Confirmer la mobilité des marchandises dans son rôle de vecteur de dynamisme économique
- Favoriser les changements de comportement de mobilité

Le Petit Coron Miroux est proche des axes de transports en commun et des écoles, la voie centrale de desserte des habitations devrait être maintenue piétonne. D'autres aménagements sont prévus dans le cadre du réaménagement global du secteur allant dans le sens préconisé par le plan de déplacement urbain.

► *Le projet apparaît compatible avec le plan de déplacement urbain en vigueur. Il pourrait être intéressant d'envisager un emplacement commun sécurisé pour le rangement des vélos y compris des vélos cargos*

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Valenciennes métropole a été approuvé le 11 mars 2021. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet du territoire retenu par les élus et fixe les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme du PLUi. Il ambitionne notamment de « renouer durablement avec une nouvelle dynamique démographique et urbaine » au travers de quatre orientations :

- Affirmer une nouvelle ambition démographique pour l'agglomération
- Assurer un développement résidentiel équilibré et adapté
- Organiser un développement urbain économe en foncier
- Construire la ville durable.

La communauté d'agglomération n'envisage pas une croissance importante de sa population (200 000 habitants en 2030 ce qui correspond à la situation actuelle). Le projet « Petit Coron Miroux » paraît adapté aux nouveaux besoins en logements à proximité des équipements publics de proximité, s'inscrit pleinement dans les objectifs d'intensification du renouvellement urbain, de promotion de l'habitat durable et de renforcement de la présence de la nature en ville.

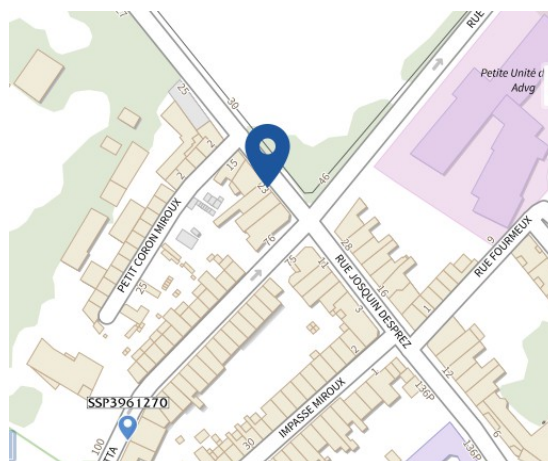
S'agissant des objectifs de limitation de l'urbanisation dans des secteurs soumis aux risques (en particulier inondation), le dossier présenté à l'enquête publique se limite à préciser qu'une « partie de l'emprise se situe dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Miniers et Technologiques (aléas moyens). » Or, en consultant le site <https://www.georisques.gouv.fr> on peut voir que le site est concerné par plusieurs risques naturels et technologiques. En observant les annexes du PLUi, on remarque que le Petit Coron Miroux n'est pas concerné par le risque d'inondation mais qu'il se situe pour partie en zone d'aléa moyen pour les mouvements de terrain (en bleu sur la carte ci-dessous). Il est également situé à moins de 500 mètres de sites pollués mais ne semble pas concerné par une pollution des sols.

► *Le Petit Coron Miroux n'est pas situé dans une zone soumise au risque d'inondation.*

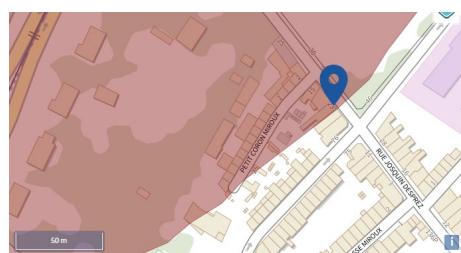
IN



Mouvements de terrain, aléa moyen



Pollution des sols



Légende :

- Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique
- Cave
- Caméris
- Naturelle
- Subterraine
- Galerie
- Ouvrage Civil
- Ouvrage militaire
- Puits
- Souterrain
- Glissement
- Eboulement
- Coulee
- Effondrement
- Erosion des berges

Zones des servitudes d'utilité publique  
Zones des secteurs d'information sur les sols  
Localisations des sites industriels  
Localisation des anciens sites industriels et activités de service  
Zones des sites industriels  
Zones des anciens sites industriels et activités de service

► *L'aléa relatif aux mouvements de terrain constitue une servitude d'utilité publique qui devra être prise en considération dans les constructions nouvelles. Le projet est compatible avec le plan local d'urbanisme intercommunal.*

**d) Les besoins de la commune**

La commune de Valenciennes dénombre un peu plus de 43 000 habitants et voit sa population augmenter faiblement mais régulièrement depuis 1990. En 2019 (source INSEE) elle comptait près de 26 000 logements dont un peu plus de 13 % étaient vacants. Selon la SIGH le délai d'attente moyen pour accéder à un logement social est de 10 mois dans Valenciennes Métropole, soit légèrement inférieur à celui de la région qui est égal à 11 mois. La demande sociale sur le territoire de la CAVM est notamment alimentée par des ménages déjà logés dans le parc social (environ 4 demandeurs sur 10).

Fortement touchée par la désindustrialisation et la fin de l'activité minière, Valenciennes a entrepris dès le début des années 2000 d'importants travaux d'aménagement urbain qui participent au changement d'image progressif de la ville.

Dans le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille, et en particulier le « Petit Coron Miroux » il s'agit en priorité de traiter les friches d'habitat privé par des opérations curatives (relogement, acquisitions, démolitions, constructions) et de requalifier les espaces publics. Par rapport à l'existant, le nombre d'habitations sera réduit de 16 à 6 (ou 8) sans plus de détails puisqu'à ce stade le maître d'ouvrage n'est pas encore identifié.

► *La commune a essentiellement besoin de logements sociaux qualitatifs, répondant aux normes environnementales actuelles et offrant un cadre de vie agréable.*



e) Les conséquences du projet pour les habitants et les riverains

La société Urbanis Aménagement a effectué en juin 2018 une analyse technique et fonctionnelle de l'ilot et a conclu que « l'ensemble des constructions présente des conditions d'habitabilité médiocre. La mono-orientation des cellules d'habitation, leurs surfaces réduites dépourvues à l'origine d'équipements sanitaires, l'absence d'entretien depuis des années ou la réalisation de travaux inappropriés, ne permettent pas aujourd'hui d'envisager l'évolution de ce patrimoine vers un patrimoine de qualité offrant des logements répondant aux normes de confort actuelles. »

L'ilot comporte actuellement de petits logements individuels de plein pied et des garages ou emplacements de stationnement. La superficie moyenne n'est que de 38,2 m<sup>2</sup>. Actuellement plusieurs terrains et habitations ont déjà fait l'objet d'une acquisition par l'Établissement Public Foncier et sont murées, ce qui renforce l'aspect dégradé du quartier.



► *Le caractère vétuste et délabré du petit coron Miroux est réel et accentué par les logements inoccupés et murés. L'image du quartier après réalisation du projet devrait être nettement améliorée.*



Au moment de l'étude, sur les 16 logements situés dans le périmètre de DUP, seuls 6 étaient occupés, 5 par des locataires et un par un propriétaire occupant. Ces personnes avaient déclaré ne pas souhaiter partir de leur quartier. Toutefois, aucun habitant n'est venu me rencontrer lors de mes permanences en mairie ni n'a formulé d'observation.

J'ai par conséquent souhaité rencontrer l'association chargée du relogement afin de faire le point de situation. Il en résulte que le relogement est effectif ou en cours pour la moitié des habitations, seuls le propriétaire occupant ainsi que deux locataires sont toujours sans solution de relogement. Il n'y aurait pas non plus de logements individuels disponibles à la location.

S'agissant de maisons individuelles, l'article L432-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit en son alinéa 2 que « le relogement est, si cela est possible, offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré et situé dans la même commune ou dans une commune limitrophe ».

► *L'état actuel du quartier justifie la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain, cependant il convient de ne pas ajouter au traumatisme de la délocalisation, une discrimination qui s'appuierait sur des critères de gentrification ou sur des considérations de manières de vivre ou d'être qui ne correspondraient pas à la « norme ».*

Les démolitions généreront inévitablement des nuisances pour les riverains, notamment les maisons mitoyennes de celles dont la démolition est prévue. Le dossier précise que les travaux « seront réalisés dans le respect de l'environnement des riverains (et) l'accessibilité à leurs biens sera maintenue ».

► *La tranquillité des riverains ainsi que leurs possibilités de stationnement devront être préservées pendant toute la phase de travaux. Un diagnostic des habitations mitoyennes de celles devant être démolies pourrait utilement être réalisé préalablement de manière à faciliter la résolution de litiges éventuels.*

### **3. Montant prévisionnel et décote foncière**

La valeur vénale de l'ensemble des immeubles concernés par le périmètre de DUP a été évaluée par la Direction Régionale des Finances Publiques le 7 avril 2022 à 810 000€, dont 65 000 € d'indemnités de emploi (cette indemnité est systématiquement accordée et comprend les frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal à celui de l'indemnité principale). Cependant la plupart des parcelles bâties et non bâties ont déjà fait l'objet d'une acquisition amiable.

La convention opérationnelle signée le 31 mars 2022 prévoit un prix de revient pour l'ensemble de l'opération de 1 387 511 € dont 650 000 € de travaux à engager qui ne sont pas pris en considération dans le calcul du montant du prix de cession par l'EPF à la CAVM (ou au tiers qu'elle aura désigné) qui est évalué à 275 000 € soit un prix de 153 €/m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la valeur du marché. La décote foncière prévisionnelle est évaluée à 462 511 € pour ce projet et l'investissement de Valenciennes Métropole est estimé à 610 000 €. La Région finance le déficit de l'îlot à hauteur de 464 088 € ;

L'article R3211-14 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques prévoit, en effet, que « la décote prévue à l'article L. 3211-7 peut être appliquée lorsqu'un terrain mentionné à l'article R. 3211-13 est aliéné en vue de recevoir plus de 50 % de surface de plancher affectée au logement et comportant des logements

locatifs sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, des logements assimilés aux logements locatifs sociaux ou des logements en accession à la propriété mentionnés au VIII de l'article L. 3211-7 du présent code ou faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Valenciennes se situe en zone B1 et les logements en accession à la propriété sont en catégorie 3, ce qui permet une décote jusqu'à 50% qui devra être répercutée dans le prix de cession des logements.

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

### **III – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Il n'y a eu aucune observation formulée au cours de l'enquête publique.

### **IV- ANALYSE BILANCIELLE**

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

Le projet s'inscrit dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) en tant que quartier prioritaire « Zone intercommunale Rives de l'Escaut » figurant sur la liste annexée à l'arrêté ministériel du 15 janvier 2019.

Le petit coron Miroux est constitué essentiellement de petites habitations mitoyennes en état médiocre et de dépendances délabrées. Quelques maisons ont été rénovées et présentent un aspect correct mais le quartier, dans sa globalité, ne présente pas une image valorisante pour la commune de Valenciennes.

Le projet de construction n'est pas définitivement élaboré mais prévoit la construction de six à dix maisons individuelles en accession sociale à la propriété. Il y a peu de logements individuels accessibles aux petits budgets sur la commune, ce qui pose d'ailleurs problème pour le relogement des personnes qui seront expropriées.

► *L'opération envisagée vise à améliorer l'image du quartier et à offrir des logements répondant aux normes actuelles et accessibles aux petits budgets. Elle peut donc, à ce titre, être considérée comme ayant un caractère d'intérêt général.*

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

Une grande partie des immeubles du « Petit Coron Miroux » a déjà fait l'objet d'une acquisition par les collectivités publiques.

S'agissant de petites, voire très petites parcelles, de constructions accolées, imbriquées, le projet de nouveaux logements présente un caractère homogène et ne peut pas être réalisé sans démolir préalablement l'ensemble des édifications existantes dans le périmètre défini dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique.

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

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

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

La plupart des immeubles constituant les îlots peuvent être considérés comme dégradés, certains ont déjà fait l'objet d'une acquisition amiable. A contrario, le projet vise aussi à acquérir des immeubles en bon état,

du moins apparent. Cependant, la restructuration nécessite une certaine homogénéité et un certain volume pour pouvoir atteindre les objectifs d'aménagement recherchés. Ces objectifs n'ont pas été remis en cause que ce soit lors de la phase de concertation ou lors de la présente enquête publique.

Un des logements a fait l'objet de travaux et d'améliorations Par le propriétaire occupant qui pourraient être postérieurs à l'évaluation domaniale.

► *L'acquisition envisagée ne constitue pas une atteinte injustifiée au droit de propriété, toutefois, il m'apparaît souhaitable d'actualiser et d'affiner l'évaluation de la maison occupée par son propriétaire de manière à faciliter l'avancement du projet.*

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

Dans le domaine du renouvellement urbain les initiatives privées ne sont pas courantes, les collectivités publiques sont souvent seules à même de mener de tels projets. La communauté d'agglomération Valenciennes Métropole a estimé à 610 000 € son investissement dans la restructuration de cet îlot. Il s'agit d'un montant comparable à celui inscrit au budget primitif 2022 pour l'opération de NPNRU à Marly pour la « Briquette ».

► *La dépense apparaît tout à fait supportable pour les finances de la communauté d'agglomération.*

c) Les inconvénients d'ordre social

Comme il n'y a pas eu d'observations lors de cette enquête, l'entretien que j'ai eu avec l'association chargée du relogement m'a permis d'identifier les inconvénients d'ordre social que sont la difficulté, pour le propriétaire, d'acquérir un bien équivalent et le relogement restant à trouver pour deux personnes sur l'ensemble de l'îlot.

► *Comme il n'y a cependant pas eu de remarques lors de l'enquête, il est possible de conclure que le projet de renouvellement urbain est bien accepté localement.*

d) Les atteintes à d'autres intérêts publics

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

#### **4. Les autres critères à envisager**

a) Le choix de l'emplacement

Le projet est à proximité de deux arrêts de tramway, de la gare, d'écoles élémentaire et maternelle et non loin du lycée de 'Escaut. La configuration du foncier permet une desserte des habitations par une allée piétonne. Le stationnement des véhicules est prévu à l'entrée du « coron » rénové.

L'emplacement paraît bien adapté à la création de logements individuels accessibles, toutefois, il faut noter que le site est en aléa moyen aux mouvements de terrain et les techniques de construction devront prendre en considération ce risque.

► *Le choix de l'implantation présente de nombreux atouts qui devraient séduire et faciliter l'accession à la propriété de ménages modestes.*

b) La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

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

## **V - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### CONSIDÉRANT QUE

- L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le dossier m'a semblé complet et aucun document n'a disparu. Le public a été largement informé de la procédure et a eu toute latitude pour s'exprimer durant l'enquête. L'information des propriétaires sur la procédure d'enquête parcellaire a été effectuée conformément aux dispositions du code de l'expropriation et de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique. ;
- le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Valenciennois, le Plan Climat Air Energie Territorial, le Plan Local de l'Habitat, le Plan de Déplacement Urbain et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole ;
- la transformation du « petit coron miroux » correspond aux objectifs de lutte contre l'habitat ancien dégradé et de développement de l'offre de logements sociaux individuels ;
- le coût des acquisitions et démolitions n'est pas excessif et permet la réalisation de constructions adaptées aux besoins actuels de la population sans consommer de terres agricoles. Les aides attendues de la Région permettront d'atténuer le coût du projet pour la collectivité. ;
- les désaccords possibles sur le montant de l'indemnisation pour dépossession ne sont pas de nature à remettre en cause l'utilité publique du projet de rénovation urbaine, laquelle n'a pas fait l'objet d'une seule contestation ;
- les locataires devront à la fois être indemnisés pour leur déménagement et se voir proposer une solution de relogement au moins six mois avant leur départ ;
- les quelques personnes continuant à résider dans le Petit Coron Miroux sont les plus réticentes à en partir ;
- le relogement en habitat individuel semble difficile ;
- les troubles apportés au voisinage ne sont pas de nature à remettre en cause le projet ;
- l'opération envisagée peut être considérée comme ayant un caractère d'intérêt général ;
- la déclaration d'utilité publique apparaît comme nécessaire à la réalisation du projet ;
- l'acquisition envisagée ne constitue pas une atteinte injustifiée à la propriété privée ;
- les aides apportées au renouvellement urbain rendent ces projets acceptables pour les finances locales ;
- le choix des emplacements pour les nouveaux aménagements est conforme aux objectifs poursuivis. ;

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

Cet avis est assorti de quatre recommandations :

Recommandation 1 : Afin de faciliter l'avancement du projet, le commissaire enquêteur recommande l'actualisation de l'évaluation de la maison implantée sur la parcelle AN 182 à Valenciennes.

Recommandation 2 : Compte tenu du préjudice causé par leur déménagement forcé, le commissaire enquêteur recommande de satisfaire au relogement des locataires au plus près de leurs « desiderata ».

Recommandation 3 : Afin de favoriser le règlement de litiges éventuels, le commissaire enquêteur recommande la réalisation d'un diagnostic des maisons mitoyennes de celles devant être abattues.

Recommandation 4 : Le site étant situé en zone d'aléa moyen aux mouvements de terrain, il est nécessaire de prendre en compte ce risque pour les nouvelles constructions.

**Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 12 avril 2023**  
**Le commissaire enquêteur,**



**Stéphane DEVOUCOUX**