

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**



**Rapport du Commissaire Enquêteur
sur les enquêtes d'utilité publique et parcellaire**

SOMMAIRE

| | |
|--|------|
| Glossaire | p 3 |
| Objet de l'enquête | p 4 |
| Cadre légal et réglementaire | p 4 |
| Nature et caractéristiques du projet | p 4 |
| Composition du dossier | p 8 |
| Avis de la Direction Générale des Finances Publiques | p 8 |
| Organisation et déroulement de l'enquête | p 9 |
| Procès-verbal de synthèse des observations | p 12 |
| Mémoire en réponse de la CAPH | p 12 |
| Conclusions du rapport | p 12 |
| Annexes : | |
| Justificatifs de l'insertion dans la presse | |
| L'affichage et les sites de consultation de l'avis et du dossier | |
| Notification aux propriétaires | |

GLOSSAIRE

ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

CAVM : Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole

DIE : Direction de l'immobilier de l'Etat

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EPF : Etablissement Public Foncier (des Hauts-de-France)

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

SOLIHA : Solidaires pour l'habitat. Les 135 associations SOLIHA sont neutres,
Indépendantes et agréées par l'Etat.

I – OBJET

La communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole a sollicité par délibération de son bureau communautaire du 28 juin 2021 l'ouverture concomitante des enquêtes d'utilité publique et parcellaire portant sur le projet de requalification du quartier « Bleuse Borne, Faubourg de Lille, Petit Coron Miroux » à Valenciennes dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La présente enquête publique unique vise à permettre l'acquisition par l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France de parcelles situées à Valenciennes, dans le périmètre de l'opération.

II – 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.

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

S'agissant d'une déclaration d'utilité publique demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier d'enquête préalable est constitué des pièces listées à l'article L.112-4 du code de l'expropriation.

Comme le projet est qualifié d'opération de renouvellement urbain, il est soumis à la procédure de concertation préalable en vertu de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

Au titre du code de l'environnement, et notamment de son article R. 122- 3 IV , les opérations de renouvellement urbain projetées relèvent de la procédure d'examen au cas par cas. :

- rubrique 6a : routes classées dans le domaine public routier
- rubrique 39 a : travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m²

III – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

✚ Généralités sur la nature du projet :

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2015 et du 1er juillet 2016, 4 quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Valenciennes Métropole ont été déclarés d'intérêt communautaire dont celui intitulé « Bleuse Borne / Faubourg de Lille » à Anzin et Valenciennes.

L'îlot du Petit Coron Miroux fait partie du quartier « Faubourg de Lille » retenu d'intérêt régional au titre du NPNRU. Une convention financière NPNRU a été signée le 6 septembre 2019 entre les différents partenaires (Etat, ANRU, Région, Département, CAMV, Bailleurs, villes) validant le programme d'actions et les financements.

✚ L'élaboration du projet à VALENCIENNES

Le projet a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle « une fabrique de la ville » réalisée en 2017-2018 afin de définir les grands principes d'aménagement de l'îlot : programmation des logements, implantation du bâti, organisation du stationnement, modalités d'aménagement des abords, gabarits, matériaux, orientation,...

Un partenariat a été mis en place pour porter le projet dont Valenciennes Métropole assure la coordination et le suivi opérationnel et financier. L'association SoliHA est chargée d'accompagner les ménages dans le cadre du relogement. L'EPF assure la maîtrise foncière et la requalification préalable. La Région participe au financement du déficit du projet à hauteur d'environ 464 000 €. La ville de Valenciennes participe au suivi technique et est associée à la conduite de la communication et à la phase de concertation.

✚ Localisation :

L'îlot, d'une superficie de 1 741 m² est situé dans le Faubourg de Lille, sur la rue Josquin Desprez. Il est composé de 16 habitations, dont 3 sont encore occupées, dépendances et espaces de stockage. Au total 46 parcelles sont concernées, situées dans le Petit Coron Miroux et rue Josquin Desprez, dont 31 restent à acquérir. Certaines sont la propriété de l'EPF, la ville ou la communauté d'agglomération, d'autres sont détenues par des associations. Le nombre de propriétaires identifiés qui ne sont pas des personnes morales est cependant assez restreint.

Selon une étude réalisée en juin 2018 par Urbanis Aménagement, Il s'agit de constructions présentant des conditions d'habitabilité médiocres lesquelles « ne permettent pas d'envisager l'évolution de ce patrimoine vers un patrimoine de qualité offrant des logements correspondant aux normes de confort actuelles ».

L'un des principaux atouts du quartier est sa localisation au sein d'un tissu urbain hétérogène de maisons individuelles mitoyennes, de logements collectifs et d'un EHPAD, à proximité d'arrêts de tramway et de la gare.

✚ Les travaux et ouvrages envisagés :

Le projet de restructuration de l'îlot vise deux objectifs fondamentaux :

- résorber l'habitat dégradé qui ne correspond plus aux normes de confort et d'habitabilité actuelles, changer l'image du quartier par la construction de logements qualitatifs répondant au mode de vie actuel ;
- Améliorer la qualité architecturale et urbaine, diversifier l'offre de logements, développer un programme revisitant la forme urbaine et architecturale emblématique du quartier (courée).

L'aménagement d'une courée contemporaine est envisagée comportant six logements individuels avec un stationnement à l'entrée de l'îlot desservi par une voie piétonne.

✚ Effets sur l'environnement :

Le projet n'était pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact en raison du programme des constructions et de la surface au plancher développée. Du point de vue de l'environnement, l'aménagement prévoit une dé-densification de l'habitat ainsi que la plantation de haies et d'espaces verts.

✚ La concertation préalable

Les opérations de renouvellement urbain doivent obligatoirement être précédées d'une concertation préalable. Celle-ci s'est déroulée du 16 avril au 12 mai 2021 avec dépôt de plusieurs registres destinés à recueillir les remarques sur le projet. Le public en a été informé selon les modalités définies par la délibération du bureau de la CAVM en date du 28 mai 2019. Cependant, il y a eu plusieurs réunions publiques, ateliers et distribution de questionnaires et cahiers explicatifs.

Une note a été portée au registre déposé à la maison de quartier Beaujardin par le Conseil Citoyen qui ainsi attire l'attention sur la situation géographique du quartier qui est particulièrement favorable (proximité gare SNCF, tramway, île Folien, Rives Créatives, Centre des Congrès) mais qui peut également induire des inconvénients sur la partie résidentielle du quartier (report de stationnement, augmentation de la circulation, effet by-pass dans le quartier pour éviter la croix d'Anzin). Le projet suscite ses interrogations sur :

- la nature du programme et le périmètre des travaux : effacement des réseaux, travaux d'assainissement...
- le stationnement : décompte du nombre de places disponibles avant et après le réaménagement des rues, nature du dispositif prévu pour éviter le stationnement prolongé sur le quai des Mines
- la circulation : demande d'un schéma de circulation à l'échelle du quartier, nature du dispositif pour empêcher le passage des poids lourds sur les rues Fontaine, Quai des Mines, Desprez et Péclet.

Le Conseil Citoyen a formulé aussi des propositions :

- aménagement de la partie enrochée de la rue Péclet afin de permettre aux habitants riverains qui n'ont pas de garages de pouvoir continuer à stationner le long de leur trottoir,
- mise en place d'un plan de signalétique des lieux de vie et équipements publics sur le quartier dont un panneau numérique d'information à l'entrée du quartier
- insertion professionnelle des publics dans le cadre du dispositif Territoire Zero Chômeur de longue durée, le conseil citoyen souhaite qu'au titre de la rénovation urbaine du quartier la question de l'exploitation des niches de travaux puisse être étudiée afin de redynamiser des publics et favoriser le retour à l'emploi ;
- être associé à la poursuite des réflexions

Par délibération du 28 juin 2021 du bureau de la CAVM tire le bilan de cette concertation publique et décide d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de permettre la réalisation du NPNRU Faubourg de Lille.

► *Les points évoqués dans la note présentée par le Conseil Citoyen n'ont pas été développés dans la délibération tirant le bilan de la concertation, le bureau ayant considéré que le bilan incite à poursuivre la mise en œuvre du projet au sein du périmètre proposé, selon la programmation envisagée.*

✚ Le projet est présenté comme compatible avec les documents suivants :

Le SCOT du Valenciennois a été approuvé le 17 février 2014.

Le Programme Local de l'Habitat de la CAVM

Le Plan Climat Air Energie Territorial voté le 11 mars 2021 par la CAVM

Le Plan de Déplacement Urbain du Valenciennois approuvé le 4 décembre 2014

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 11 mars 2021
par la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole.

IV – COMPOSITION DU DOSSIER :

S'agissant d'une déclaration d'utilité publique en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier d'enquête préalable est constitué des pièces listées à l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation.

✚ la délibération du 28 juin 2021 du conseil communautaire de la CAVM décidant d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de permettre la réalisation de la NPNRU Faubourg de Lille à Valenciennes ;

✚ La décision n°E2200131/59 du Tribunal Administratif relative à la désignation du Commissaire Enquêteur,

✚ L'arrêté du 16 janvier 2023 de M. le Préfet du Nord (Sous-Préfecture de Valenciennes) prescrivant l'enquête publique,

✚ Le registre d'enquête publique comportant cent pages cotées et paraphées par le commissaire enquêteur.

✚ Un dossier comportant :

- l'indication du cadre réglementaire et administratif de l'enquête
- une notice explicative : contexte et objet de l'opération, concertation, inconvénients et mesures compensatoires
- plans de situation au 1/10 000ème, plan cadastral, plan périmétral
- plan général des travaux : Le fonctionnement, l'organisation de l'îlot, les logements, les espaces verts
- caractéristiques principales des ouvrages les plus importants : 6 à 10 logements individuels
- estimation sommaire et globale DIE : 810 000€
- estimation sommaire des dépenses : ne comprend pas les études, la maîtrise d'œuvre et les travaux (bâtiments et VRD) 1 521 759 €
- les délibérations :
 - décret portant création de l'EPF Hauts de France
 - arrêté nommant Mme Bardy en tant que Directrice Générale de l'EPF Hauts-de-France
 - convention cadre signée le 23 mars 2015 entre l'EPF et la CAVM et son avenant n°4
 - délibération du bureau de la CAVM du 20 mai 2016 portant sur l'avenant n°4 à la convention cadre
 - délibération du conseil municipal de Valenciennes du 3 juin 2026 approuvant l'avenant n°4 à la convention cadre et les conventions opérationnelles pour la mise ne place d'une veille foncière

- délibération du conseil d'administration de l'EPF du 1er juillet 2016 autorisant la signature de la convention opérationnelle
- délibération du bureau de la CAVM du 28 mai 2019 lançant la concertation préalable à la déclaration d'utilité publique
- Délibération du bureau de la CAVM du 28 juin 2021 relative à l'ouverture de l'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et à la poursuite de l'expropriation des immeubles déclarés comme cessibles au terme de l'enquête parcellaire
- convention opérationnelle signée le 31 mars 2022 entre l'EPF et la CAVM et délibérations y afférentes
- l'avis de la DREAL dans le cadre de la procédure au cas par cas de non soumission du projet à étude d'impact
- ✚ un état parcellaire comprenant la liste des propriétaires
- ✚ un plan parcellaire général et deux plans détaillant les garages desservis par les parcelles AN 158 et AN 155.

► *Le dossier apparaît complet et conforme à la réglementation.*

V – L'AVIS DU DOMAINE

Le directeur régional des finances publiques a adressé le 7 avril 2022 à Madame la Directrice de l'EPF Hauts-de-France un avis du domaine estimant la valeur vénale globale à 810 000 € dont 65 000 € d'indemnités de emploi.

VI – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Désignation du Commissaire Enquêteur.

Par décision N° E2200131/59 en date du 1er novembre 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné Monsieur Stéphane DEVOUCOUX pour conduire l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe à l'enquête parcellaire sur le projet de Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Bleuse Borne-Faubourg de Lille, Petit Coron Miroux à Valenciennes.

Actions menées avant l'enquête

La durée d'enquête ainsi que les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur ont été fixées par le commissaire enquêteur en concertation avec les autorités administratives. Elles ont été reprises dans l'arrêté préfectoral organisant l'enquête.

J'ai rencontré , le 19 décembre 2022 à 10 heures 30 dans les locaux de la CAVM, les différents intervenants du projet afin d'en évoquer les enjeux et de définir les modalités de l'enquête publique :

- M. Frédéric Lefevre : Directeur de l'aménagement et du développement territorial à la ville de Valenciennes ;
- Mme Valérie Bury : Assistante - Direction de l'aménagement et du développement territorial à la ville de Valenciennes ;
- Mme Céline Decottignies : Responsable des affaires foncières à la ville de Valenciennes ;
- Mme Amandine Wiczarek : Chargée d'affaires Foncières et Immobilières à la CAVM ;

- Mme Eva Kruszynski : Bureau du développement territorial à la sous-préfecture de Valenciennes ;
- Mme Cécile Moesch : assistante projets opérationnels à l'Etablissement Public Foncier de Hauts De France ;
- Mme Camille Lavanant : Cheffe de projets opérationnels à l'Etablissement Public Foncier de Hauts De France.

Un dossier papier m'a été remis afin de me faciliter l'étude du projet avant le début de la consultation publique.

Huit jours avant le début du créneau public de l'enquête, je me suis rendu sur le site du projet afin d'une part de voir l'affichage qui avait été mis en place pour informer les habitants du quartier et d'autre part d'améliorer ma connaissance des lieux. Deux affiches sur fond blanc étaient bien visibles, l'une au début de l'impasse et l'autre sur une maison murée rue Josquin Desprez..

La publicité.

Dès le 17 février 2023 l'avis d'enquête, sur papier format A3 de couleur blanche, a été affiché et ce pendant toute la durée de l'enquête (les contrôles ont été effectués par huissier à l'initiative des collectivités territoriales) conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

► *L'affichage sur site a été très bien réalisé, ce qui atteste de la volonté de bien informer le public.*

Publication dans les journaux régionaux :

- 1^{ère} parution :
 - le 17 février 2023 dans le journal La Voix du Nord
 - le 17 février 2023 dans les journaux l'Observateur du Valenciennois et l'Observateur de l'Avesnois
- 2^{ème} parution :
 - le 3 mars 2023 dans le journal la Voix du Nord
 - le 3 mars 2023 dans les journaux l'Observateur du Valenciennois et l'Observateur de l'Avesnois

Dématérialisation de l'enquête.

S'agissant d'une procédure relevant du Code de l'Expropriation, la dématérialisation de l'enquête publique est facultative. Cependant, l'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site de la Préfecture du Nord (<http://www.nord.gouv.fr:Politiques-publiques/Environnement/linformation-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>).

Ouverture de l'enquête.

Désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai émarginé les différents documents de l'enquête, côté et paraphé le registre d'enquête publique

L'enquête publique a été ouverte par le commissaire enquêteur le 27 février 2023 à 9 h 00.

Mise à disposition du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de VALENCIENNES.

Déroulement des permanences :

Les permanences ont été tenues dans une salle de réunion excentrée située au 1er étage mais accessible à tout public par ascenseur.

- Le lundi 27 février de 9h00 à 12h00 : Aucune visite

La mairie de valenciennes n'a pas pu me fournir à l'ouverture de l'enquête de dossier papier que je puisse viser pour attester qu'il s'agit du projet soumis à consultation. Ce contre-temps n'a pas non plus été compensé par la mise à disposition d'un poste informatique permettant l'accès au dossier numérique mis en ligne par la Sous-Préfecture. Le dossier m'a finalement été remis vers 11h.

► *L'absence du dossier officiel associé à la procédure d'enquête publique a pu être corrigée avant la fin de la première permanence et n'a pas eu de conséquence sur le déroulement de celle-ci puisque je disposais de mon propre dossier et qu'il n'y a eu aucune visite pendant ce laps de temps.*

- Le samedi 4 mars de 9h00 à 12h00 : Aucune visite
- le mercredi 8 mars de 14h00 à 17h00 : Aucune visite
- le mardi 14 mars de 14h00 à 17h00 : Aucune visite

La notification aux propriétaires

La notification aux propriétaires a été effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception par l'Etablissement Public Foncier.. Les tableaux relatifs à cette notification sont joints en annexe au présent rapport.

► *La notification aux propriétaires a été effectuée conformément à la réglementation.*

Registre électronique :

Le public a eu la possibilité de formuler ses observations via internet à l'adresse suivante : sp-valenciennes-dup@nord.gouv.fr.

Clôture de l'enquête :

L'enquête publique s'est terminée le 14 mars 2023, à 17 h le registre d'enquête publique a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

VIII – PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

En l'absence d'observation émise au cours de l'enquête publique il n'y a pas eu de procès-verbal de synthèse des observations ni par conséquent de mémoire en réponse. Toutefois j'ai souhaité rencontrer des responsables de l'association chargée du relogement afin de connaître les modalités de relogement.

IX –LE RELOGEMENT

Malgré l'absence d'observation, j'ai souhaité m'entretenir avec l'association chargée du relogement. Cette rencontre a eu lieu le mardi 28 avril 2023 de 15 H 00 à 16 H 30. En effet lors de l'étude effectuée par Urbanis Aménagement, plusieurs personnes avaient manifesté le désir de rester dans leur quartier ou fait état de difficultés particulières (handicap, possibilité de stationner à proximité avec un véhicule professionnel de type camion ou camionnette). Le relogement des habitants est en bonne voie toutefois, il s'avère difficile pour le propriétaire occupant de trouver un logement équivalent pour le montant de l'indemnisation telle qu'elle a été chiffrée. Deux locataires n'ont pas encore pu être relogés dont une personne, particulièrement réfractaire à un changement de lieu de vie.

X - CONCLUSIONS DU RAPPORT

L'enquête publique s'est déroulée sans incident dommageable, le dossier m'a semblé complet et aucun document n'a disparu. Le public a été suffisamment 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'arrête préfectoral organisant l'enquête publique.

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



Stéphane DEVOUCOUX.