

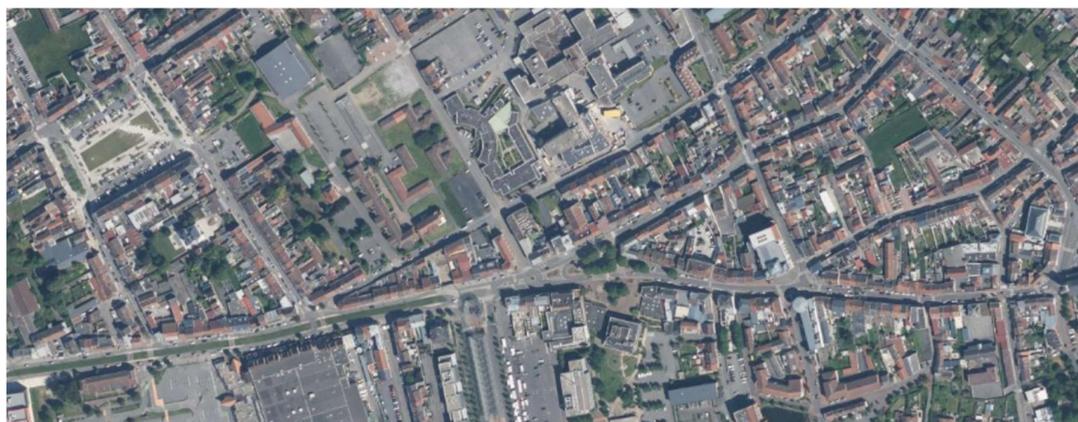
PREFECTURE DU NORD

VILLE de DENAIN



**Opération de Restauration Immobilière d'immeubles
situés sur la commune de Denain**

ENQUETE PUBLIQUE	TRIBUNAL ADMINISTRATIF : Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 2 décembre 2022 PREFET DU NORD : Arrêté préfectoral du 13 février 2023
Objet :	Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de Denain et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation du projet.
Demandeur :	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
Siège de l'enquête :	Mairie de DENAIN
Commissaire enquêteur :	Hervé MAILLARD



Enquête parcellaire Conclusions et Avis

1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête publique parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative à un projet de l'Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Denain. Le projet est mené par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut et porte sur 15 immeubles du centre-ville de Denain.

2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure d'acquisition des immeubles est exclusivement régie par le Code de l'Expropriation.

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

La notification aux propriétaires a été effectuée par lettre recommandée avec avis de réception du Président de la CAPH le 16 février 2023 soit dix-sept jours avant le début de l'enquête publique.

L'objectif de l'enquête était de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet de rénovation urbaine et d'identifier exactement leurs propriétaires.

3 ANALYSE DU PROJET

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain un volet réhabilitation du parc privé ancien locatif et en propriété occupante a été ciblée pour remettre sur le marché des logements dignes performants et de qualité. La requalification de ce parc ancien est essentiellement mise en œuvre par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). L'opération vise le traitement de l'habitat ancien privé dégradé au moyen de dispositifs d'aides.

Pour les immeubles fortement dégradés et présentant des enjeux stratégiques des moyens coercitifs 15 immeubles font l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière repris dans l'enquête préalable à la DUP conjointe à la présente enquête parcellaire.

Le projet reprend 15 immeubles vacants depuis plusieurs sauf un partiellement occupé et situé rue de Villars. Une majorité de ces immeubles se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques du théâtre de Denain.

Les parcelles cadastrales des immeubles retenus dans la présente procédure sont les suivantes :

- Fiche 1 : 17 avenue Jean Jaurès référencée au cadastre sous le n°0610 de la section BH d'une superficie de 36m² dont le propriétaire identifié est la SCI TOUIER HABITAT 61 bis rue Pescron 59540 Sin-le-Noble et dont le gérant est Monsieur TOUIER Redha

-

- Fiche 2 : 19 avenue Jean Jaurès référencée au cadastre sous le n°0611 de la section BH d'une superficie de 33m² dont le propriétaire identifié est la SCI TOUIER HABITAT 103 rue Kléber Verriez 59540 SIN le NOBLE et dont le gérant est Monsieur TOUIER Redha

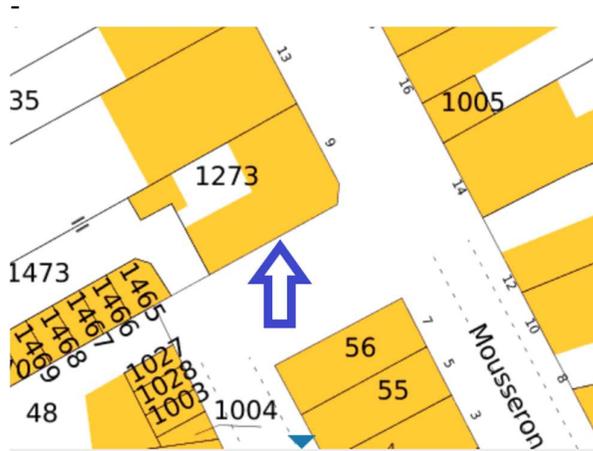
- Fiche 3 : 21 avenue Jean Jaurès référencée au cadastre sous le n°0575 de la section BH d'une superficie de 405m² dont le propriétaire identifié est la SCI TOUIER HABITAT 103 rue Kléber Verriez 59540 SIN le NOBLE et dont le gérant est Monsieur TOUIER Redha

-

- Fiche 4 : 24 avenue du Maréchal Leclerc référencée au cadastre sous les n°0576 et 577 de la section BH d'une superficie de 167m² dont le propriétaire identifié est la SCI TOUIER HABITAT 103 rue Kléber Verriez 59540 SIN le NOBLE et dont le gérant est Monsieur TOUIER Redha



- Fiche 5 : 9 rue Jules Mousseron référencée au cadastre sous le n°1273 de la section BH d'une superficie de 208 m² dont les propriétaires identifiés sont une indivision composée de Madame Saba MERROUCHI 34 rue de l'Abreuvoir porte 12 59300 Valenciennes, Madame Sonia MERROUCHI 412 rue Mirabeau 59156 Louches, Monsieur Kamel MERROUCHI 5 rue Jean Crombez 59156 Louches et Monsieur Wahid MERROUCHI 5 rue Jean Crombez 59156 Louches.



- Fiches 6 et 7 : 42 et 46 rue Ludovic Trarieux référencées au cadastre sous les n°0972 et 0973 de la section AL d'une superficie de 680 m² dont le propriétaire identifié est Madame Farida MEHADJI 22 rue Michel Brabant 59860 Bruay-sur-l'Escaut.



- Fiche 8 : 152 rue de Villars référencée au cadastre sous le n°1156 de la section BH d'une superficie de 533 m² dont le propriétaire identifié est Monsieur David MROCZOWSKI 6 rue Place Gambetta 59540 Bethencourt.



- Fiche 9 : 172 rue de Villars référencée au cadastre sous le n°0628 de la section BH d'une superficie de 116 m² dont le propriétaire identifié est Monsieur Lionel MOUCHABAC 104 rue de Tocqueville 75017 Paris.

- Fiche 10 : 174 rue de Villars et 2 rue Marcel Fontaine référencée au cadastre sous le n°0629 de la section BH d'une superficie de 138 m² dont le propriétaire identifié est Monsieur Lionel MOUCHABAC 104 rue de Tocqueville 75017 Paris.



- Fiche 11 : 33 rue Désandrouins référencée au cadastre sous le n°0308 de la section BH d'une superficie de 105 m² dont les propriétaires identifiés sont Monsieur HEGO Albert et Madame MURET Albertine épouse HEGO décédés depuis 10 ans, le dossier de succession étant déposé chez Maître BOUCHEZ Notaire à Bouchain.



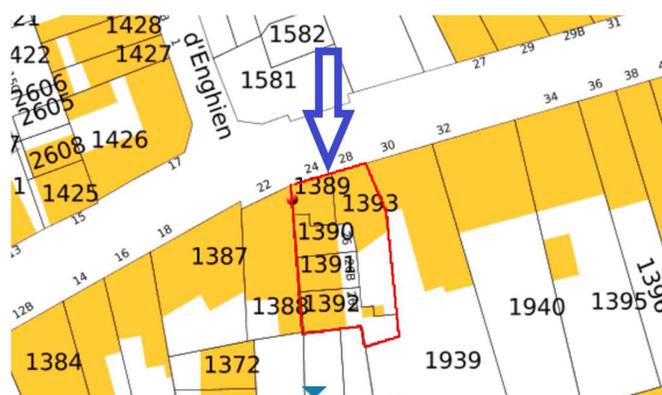
- Fiche 12 : 115 rue de Villars référencée au cadastre sous le n°0330 de la section BH d'une superficie de 182 m² dont les propriétaires identifiés dans une succession auprès de l'Office notarial BODART MARECHALLE notaires à Valenciennes sont Monsieur Pierre DENIS 80 Boulevard Gambetta 59200 Tourcoing, Monsieur Jean-Claude DENIS 96 Derb Tizzougarine Der el Bacha Medina Marrakech Maroc, Madame Eliane DENIS 145 rue du général De Gaulle 59167 Lallaing, Madame Christiane DENIS 32 rue Patou 59000 Lille, Madame Monique DENIS rue Ludovic Trarieux 59220 Denain.



- Fiche 13 : 24 rue Joseph Duysburgh référencée au cadastre sous le n°1389 de la section AL d'une superficie de 26 m² dont la propriétaire identifiée est Madame LOUALI Zohra 24 rue Ludovic Trarieux 59220 Denain.

- Fiche 14 : 26, 26b et 26c rue Joseph Duysburgh référencée au cadastre sous les n°1390, 1391 et 1392 de la section AL d'une superficie de 106 m² dont la propriétaire identifiée est Madame LOUALI Zohra 24 rue Ludovic Trarieux 59220 Denain

- Fiche 15 : 28 rue Joseph Duysburgh référencée au cadastre sous le n°1393 de la section AL d'une superficie de 82 m² dont la propriétaire identifiée est Madame LOUALI Zohra 24 rue Ludovic Trarieux 59220 Denain



4. NOTIFICATIONS

La notification aux propriétaires présumés a été adressée par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut par lettre recommandée avec accusé de réception le 16 février 2023.

Pour les fiches 1 à 4, les courriers sont retournés à l'expéditeur pour Monsieur TOUIER à cause du dépassement de délai de retrait et pour la SCI pour défaut d'identification d'adresse.

Pour la fiche 5, les courriers sont retournés à l'expéditeur à cause du dépassement de délai de retrait.

Pour les fiches 6 et 7 les courriers ont été distribués le 18 février 2023.

Pour la fiche 8 les courriers ont été distribués les 20 et 21 février 2023.

Pour les fiches 9 et 10 les courriers ont été distribués le 20 février 2023.

Pour la fiche 11 le courrier ont été distribué auprès de Maître BOUCHEZ le 17 février 2023.

Pour la fiche 12 les courriers ont été distribués les 17 et 20 février 2023.

Pour les fiches 13 à 15, les courriers sont retournés à l'expéditeur pour cause de dépassement de délai de retrait.

5. OBSERVATIONS

Au cours de l'enquête publique Monsieur MOUCHABAC a fait remarquer qu'il était le propriétaire des 172 et 174 rue de Villars objets des fiches 9 et 10 ce qu'il a noté dans les questionnaires relatifs aux immeubles.

Il signale également que la fiche 9 correspond au 172 rue de Villars et que la fiche 10 correspond au 174 rue de Villars et 2 rue Marcel Fontaine.

6 CONCLUSIONS

Le commissaire-enquêteur, après avoir :

- constaté que la procédure d'enquête est une enquête unique réunissant une enquête parcellaire et une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique,
- constaté que dossier présenté au public comprend les éléments prévus au code de l'expropriation et qu'il est conforme à la réglementation en vigueur,
- pris connaissance et étudié le dossier,
- recueilli les renseignements nécessaires à sa mission,
- questionné le pétitionnaire,
- procédé à des visites sur site,
- enregistré l'observation formulée sur le registre d'enquête, a remis son avis.

7 AVIS

Vu,

- le Code de l'Urbanisme,
- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique
- la décision n°E22000138/59 du 6 décembre 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE désignant le commissaire enquêteur titulaire,
- l'Arrêté du 13 février 2023 de Monsieur le Préfet du Nord
- l'observation du public,

Attendu,

- que la procédure d'enquête publique a été régulièrement menée,
- que le dossier d'enquête présenté par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut est complet,
- que les moyens nécessaires ont été mis en œuvre pour informer et entendre la population,

Considérant,

- que l'étude du dossier présenté fait apparaître une grande rigueur dans la préparation du projet,
- que les éléments du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la réglementation,
- que la publicité a été effectuée régulièrement,
- que les personnes concernées ont été régulièrement avisées de l'enquête
- que toutes les personnes potentiellement intéressées ainsi que les propriétaires des parcelles concernées ont eu le loisir de s'exprimer,
- que l'expropriation est nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le pétitionnaire,
- que les remarques formulées par le propriétaire des immeubles des fiches 9 et 10 méritent d'être prises en considération

Pour les motifs développés et énoncés ci-dessus concernant le dossier soumis à enquête publique, le commissaire-enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE,

sur la cessibilité des parcelles du programme d'opération de restauration immobilière du quartier Denain centre,

avec la RECOMMANDATION suivante :

prendre en considération les engagements exprimés dans l'enquête préalable à la DUP par le propriétaire des fiches 9 et 10 soit les parcelles cadastrales BH0628 et BH0629.

Famars le 21 Avril 2023

Le COMMISSAIRE ENQUETEUR



Hervé MAILLARD