

Département du Nord
↪
Arrondissement de VALENCIENNES
↪
Commune d'ANZIN
↪

Dossier n° E2300024/59

Enquête Publique du 9 mai au 26 mai 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, PROJET D'AMENAGEMENT
DE L'ILOT DUBOIS JENART » A ANZIN**



**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	p 6
• compatibilité avec les documents d'urbanisme	
• en regard avec les besoins de la commune	p 8
• conséquences pour les habitants et riverains	
– montant prévisionnel et décote financière	p 10
Analyse des observations du public	
Analyse bilancielle	p 11
– intérêt général	
– nécessité de la procédure	
– bilan coût-avantages	
– autres critères	
Avis du commissaire enquêteur	p 12

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 21 mars 2022 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 19 mai au 26 mai 2023 en mairie d'ANZIN, les documents relatifs à cette enquête étaient également consultables sur le site internet de la Préfecture du Nord, ainsi que sur celui de Valenciennes Metropole. 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 d'ANZIN 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'Établissement 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.

La présente enquête publique ne porte cependant que sur l'îlot Dubois Jenart situé dans le Faubourg de Lille sur la rue Jean Jaurès à ANZIN. Sa superficie est de 9 550 m².

Cet îlot est situé à l'intersection entre la rue Jean Jaurès, axe structurant du quartier, et l'avenue Roland Moreno qui relie le quartier d'est en ouest et dessert « les rives créatives » dont l'ambition est d'être un pôle d'excellence numérique et technologique. Il est aussi voisin de « la nouvelle forge » qui accueille depuis 2016 un « fab lab » adossé à un espace de coworking, une pépinière d'entreprises et un organisme de formation centré sur les métiers du numérique. L'arrêt du tramway se situe à 20 m du site et la gare de Valenciennes à environ 6 km.

► *La localisation du projet est telle que les petits logements sociaux 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).

Il vise à augmenter l'offre de logements sociaux de qualité à proximité des zones d'attractivité sans utiliser de terrains agricoles. Le secteur est bien desservi par les transports publics, tramway notamment.

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 relevait les points suivants : « Les logements de propriétaires bailleurs privés sont de qualité médiocre, l'un est par ailleurs colonisé par la mûre avec risque d'expansion aux autres immeubles » (...) « L'entrée de la courée se fait par une venelle étroite et non accessible aux véhicules » (...) « la majorité des immeubles ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement » (...) « Les façades postérieures aveugles et peu accessibles présentent des maçonneries hétérogènes dégradées, les réseaux de

collecte des eaux pluviales sont défectueux et non gérés. » (...) « nombreuses parcelles non bâties, occupées par des jardins plus ou moins appropriés, certains comportant des constructions légères de type abris. L'îlot Dubois Jenart pâti d'un cumul de dysfonctionnements liés d'une part à la déclinaison de son terrain d'assiette, à la structure étroite du parcellaire et du bâti, mais également aux divers aménagements réalisés à des fins d'extension mais impactant les conditions d'habitabilité et enfin à un défaut d'entretien généralisé. »

L'étude complète du cabinet Urbanis m'a été transmise avant l'enquête publique pour mon information mais n'a pas été jointe au dossier d'enquête.

Je me suis rendue sur place pour me rendre compte de l'état de ce quartier, de nombreuses maisons sont murées aucune ne m'a paru occupée le quartier présente un état total d'abandon, et de délabrement comme le montrent les photos ci-dessous prises juste avant l'enquête publique.



Les deux photos du haut sont prises depuis la rue Jean Jaurès, les quatre autres sont prises depuis la venelle. Au total 22 habitations sont concernées par l'opération ainsi que les terrains d'arrière cour.

► *L'état des lieux décrit en 2018 a empiré avec une dégradation accrue du bâti laissé à l'abandon et une absence totale d'entretien des « jardins ».*

b) Les principes d'aménagement



L'îlot est divisé en deux zones aménagées selon des principes différents ; la zone B située en bordure de la rue Jean Jaurès à vocation à accueillir 8 logements individuels ou 15 logements intermédiaires. La zone A desservie par une voie à aménager, parallèlement à la rue Roland Moreno accueillerait deux bâtiments de petits collectifs ou logements intermédiaires sur 5 niveaux au maximum. A ce stade l'opérateur qui réalisera la construction des logements n'est pas identifié.

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 qui s'articule avec le tissu urbain existant, respecte la réglementation thermique 2012, offre des logements diversifiés, sans consommer d'espace non urbain. Il apparaît compatible avec les objectifs de densité de mixité sociale et de limitation de place de la voiture.*

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 couvre la commune d'ANZIN et 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 projet sur l'îlot Dubois Jenart porte sur la requalification de l'existant, à proximité immédiate des axes de transport en commun. Il est aussi situé à proximité de la voie verte des gueules noires permettant un accès sécurisé à la forêt de Saint Amand, à la base de loisirs de Raismes ou à celle de Chabaud-Latour.

► *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.*

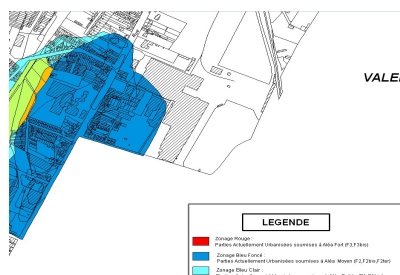
Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Valenciennes métropole a été approuvé le 11 mars 2021. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet du territoire retenu par les élus et fixe les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme du PLUi. Il 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. Le projet « îlot Dubois Jenart » s'inscrit dans l'objectif de construction de 13 300 logements sur dix ans, paraît adapté aux nouveaux besoins en logements à proximité des équipements publics de proximité, s'inscrit pleinement dans les objectifs de réduction de la consommation foncière et de construction de logements plus performants énergétiquement parlant.

S'agissant des objectifs de limitation de l'urbanisation dans des secteurs soumis aux risques, le dossier présenté à l'enquête publique ne mentionne aucun

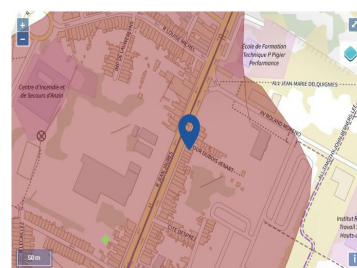
élément. Toutefois, il apparaît que la commune d'ANZIN fait partie du Plan de Prévention des Risques Miniers et Technologiques du Valenciennois. L'îlot Dubois Jenart se situe pour partie en zone d'aléa moyen pour les mouvements de terrain



Extrait de la carte annexée au PLU

● Risque à mon adresse : **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**
 ■ Risque sur ma commune : **RISQUE EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



Extrait du site georisques

Mouvements de terrain aléa moyen

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

d) Les besoins de la commune

La commune d'ANZIN dénombre un peu plus de 13 000 habitants, sa population a décliné entre 1968 et 2013 pour remonter légèrement depuis. En 2019 (source INSEE) elle comptait près de 6 300 logements dont un peu plus de 10 % 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, la ville d'ANZIN a entrepris plusieurs actions de renouvellement urbain.

Dans le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille, et en particulier « l'îlot Dubois Jenart » il s'agit de créer du lien entre l'avenue Jean Jaurès et les Rives créatives, de changer l'image du quartier, d'assurer l'attractivité du quartier par la réalisation de programmes mixtes et d'animer l'avenue Jean Jaurès. Par rapport à l'existant, le nombre de logements, qui était de 22, augmenterait toutefois, à ce stade, le programme ne présente pas de données précises.

► *La commune a essentiellement besoin de logements sociaux qualitatifs, répondant aux normes environnementales actuelles et offrant un cadre de vie agréable. Le projet de renouvellement urbain répond à cet objectif.*

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

L'îlot comporte actuellement des maisons de ville à étage le long de la rue Jean Jaurès et de petites constructions dans la courée. Quelques habitations ont déjà fait l'objet d'une acquisition par l'Établissement Public Foncier et sont murées,

les autres paraissent vides, voire ouvertes ce qui renforce l'aspect dégradé du quartier.



► *Le caractère vétuste et délabré de l'îlot Dubois Jenart 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 22 logements situés dans le périmètre de DUP, seuls 4 étaient occupés. Lorsque j'ai visité les lieux, tous les immeubles m'ont paru vides. Toutefois, une personne s'est présentée à ma permanence et m'a indiqué avoir dû quitter son logement car le fait que les maisons voisines étaient murées cela créait de l'insécurité et que l'eau et l'électricité avaient été coupées. Malgré le dépôt d'un dossier elle n'a pas de solution de relogement.

J'ai par conséquent contacté par téléphone Mme BARAN l'association chargée du relogement afin de faire le point de la situation. Il n'y a plus que cette personne qui se trouve être sans solution de relogement puisqu'elle n'en avait initialement pas souhaité mais une offre lui sera proposée.

► *L'état actuel du quartier justifie la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain,*

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 devra être préservée pendant toute la phase de travaux. Un diagnostic de l'habitation mitoyenne 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 des immeubles restant à acquérir a été évaluée par la Direction Régionale des Finances Publiques le 9 août 2022 à 805 000€, dont 70 000 € d'indemnités de emploi.

Le projet fait partie du NPNRU de la Bleuse Borne Faubourg de Lille pour lequel une convention opérationnelle a été signée qui reprend le principe d'une décote foncière de 50% au titre du dispositif d'aide pour le logement social du PPI 2015-2019 de l'EPF Hauts de France. Le budget global alloué permet de poursuivre les acquisitions par l'EPF.

L'Etablissement Public Foncier des Hauts de France est chargé d'assurer la maîtrise foncière et la démolition des bâtiments avant rétrocession des emprises foncières à Valenciennes Métropole ou à la Ville d'ANZIN ou directement à l'opérateur qui réalisera la construction des logements.

Le prix de cession cible a été établi sur la base d'une valeur « terrain nu » de 40 €/m² mais qui pourra varier en fonction de l'avis domanial avant cession. Ce prix apparaît suffisamment bas pour permettre de construire des logements de qualité à prix abordables.

► *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 et l'agglomération.*

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il n'y a eu deux observations formulées au cours de l'enquête publique, l'une concerne plus particulièrement le montant des indemnisations, l'autre le relogement.

En ce qui concerne l'immeuble sis 51 rue Jean Jaurès, l'étude menée en juin 2018 mentionnait la présence d'humidité, mэрule, péril de charpente et absence de chauffage. Il ne présentait pas les caractéristiques d'un logement décent et aurait nécessité des travaux importants. Aucune aide n'a été accordée pour les réaliser, ce qui constitue une bonne mesure de gestion des deniers publics puisque l'îlot faisait partie d'un projet de rénovation urbaine. Néanmoins, le délai entre la genèse du projet et la procédure d'expropriation est très long et peut compliquer les travaux d'entretien ou de rénovation des bâtiments. Cependant, l'estimation doit être faite en fonction de la consistance du bien à la date de l'ordonnance d'expropriation et en fonction de son usage effectif à la date de référence. Il n'est pas non plus avéré que le coût des travaux à engager pour conforter le bien aurait permis d'augmenter la valeur de l'immeuble dans les mêmes proportions.

► *Le commissaire enquêteur estime que la première remarque formulée lors de l'enquête publique n'est pas de nature à remettre en cause le projet et ne formule aucune recommandation sur le montant de l'indemnisation.*

En ce qui concerne le relogement de la dernière résidente de l'îlot, il semblerait que le choix de cette personne n'ait pas été compris mais l'association SOLIHA chargée du relogement proposera une solution à l'intéressée.

► *Une solution de relogement devra donc être proposée, que l'intéressée pourra refuser de manière à obtenir une indemnisation plus conséquente de la valeur de son bien.*

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.

L'îlot Dubois Jenart est constitué de maisons de ville à étage en état médiocre voire délabré et de constructions diverses dans la courée. Toutes paraissent abandonnées et dégradées.

Le projet de construction n'est pas définitivement élaboré mais prévoit la construction de huit à quinze logements individuels ou intermédiaires et de petits collectifs ou intermédiaires. Il permettra de densifier le bâti à proximité des axes de transports en commun et des services, de diversifier l'offre de logements en construisant des logements locatifs sociaux en conformité avec la loi SRU, de limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols, d'améliorer l'image de la ville, de favoriser les déplacements en modes alternatifs à la voiture.

► *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 de « l'îlot Dubois Jenart » a déjà fait l'objet d'une acquisition par les collectivités publiques, ainsi que je l'ai indiqué dans les conclusions relatives au parcellaire, les parcelles visées par la procédure d'expropriation sont enclavées dans celles déjà acquises et le projet d'aménagement nécessite, pour sa réalisation, la démolition de toutes les constructions édifiées à l'intérieur du 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. Bien qu'il n'y ait pas eu d'arrêté de péril concernant cet ensemble de constructions, deux propriétaires venus me rencontrer m'ont indiqué avoir plus ou moins été contraints d'abandonner les lieux, laissant leurs immeubles à la merci des ravages du temps.

► *L'acquisition envisagée ne constitue pas une atteinte injustifiée au droit de propriété, toutefois,*

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 un peu plus 436 000 € son investissement dans la restructuration de cet îlot, hors dépenses de construction des logements, dont 270 000 € pour l'acquisition à l'EPF du terrain nu.

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

c) Les inconvénients d'ordre social

L'enquête publique a permis de mettre en évidence les inconvénients d'ordre social que sont l'intérêt, pour le propriétaire, d'être suffisamment indemnisé pour acquérir un bien équivalent et le relogement restant à trouver pour une personne sur l'ensemble de l'îlot.

► *Globalement le projet de renouvellement urbain apparaît 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, en centre ville, à proximité des « Rives créatives » et permettra de rendre plus attractif le quartier.

L'emplacement paraît bien adapté à la création de logements intermédiaires et collectifs sociaux, 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 en centre ville, à proximité des transports publics, est de nature à favoriser les modes déplacements alternatifs à la voiture individuelle.*

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 de l' « îlot Dubois Jenart » correspond aux objectifs de lutte contre l'habitat ancien dégradé et de développement de l'offre de logements sociaux ;

- 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 ;
- l'îlot est actuellement inhabité et presque tous les anciens occupants ont pu être relogés ;
- 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 d'une recommandation :

Recommandation : 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 22 juin 2023
Le commissaire enquêteur,



Claudie SANNIER