

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

Dossier n° E23000074/59

Enquête Publique du 9 octobre 2023 au 24 octobre 2023

**ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PORTANT SUR LE PROJET
DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NPNRU BLEUSE BORNE –
PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT
COUR LEFEBVRE » À ANZIN**



**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	
Procès-verbal de synthèse des observations du public	
Mémoire en réponse	

GLOSSAIRE

AMO : Assistant à maîtrise d'ouvrage

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

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 21 mars 2022 l'ouverture concomitante des enquêtes d'utilité publique et parcellaire portant sur le projet de requalification de l'îlot Cour Lefebvre/quartier de la Bleuse Borne à ANZIN 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 ANZIN, 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 Cour Lefebvre 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.

✚ Localisation :

L'îlot, d'une superficie de 9 250 m² est situé dans le quartier de la Bleuse Borne à ANZIN, à l'intersection de la rue Jean Jaurès et de l'avenue Ada-King. Il est composé de 32 parcelles dont 19 habitations, 2 commerces en rez-de-chaussée, des terrains en arrière cour et d'une ancienne école en friche. Au moment de l'élaboration du dossier 6 parcelles restaient à acquérir pour permettre le réaménagement de « la Cour Lefebvre ».

Une étude a été réalisée en juin 2018 par Urbanis Aménagement, portant sur un périmètre plus restreint composé de 18 logements pour une superficie de 3 625 m², dans l'objectif de créer une liaison piétonne vers les rives créatives. Depuis de nombreux immeubles ont été acquis et 7 parcelles différentes sont visées par la procédure d'expropriation.

L'îlot de la Cour Lefebvre se situe dans un environnement résidentiel faisant face à des maisons individuelles de type 1900. Sa situation géographique est stratégique car faisant face à la station de tramway arrêt « les Terrils d'Anzin » sur le linéaire Jaurès. Le site est situé entre la voie ferrée et la voie routière en viaduc qui mène à l'îlot commercial de la Bleuse Borne. Il est adossé à l'Est au site industriel Europ'Escaut et le prive d'un accès au port. A l'Ouest, en face, se trouve la maison spécialisée les Papillons bleus. Il pâtit d'un déficit de liaison transversale Est-Ouest permettant la connexion au Terril d'Anzin.

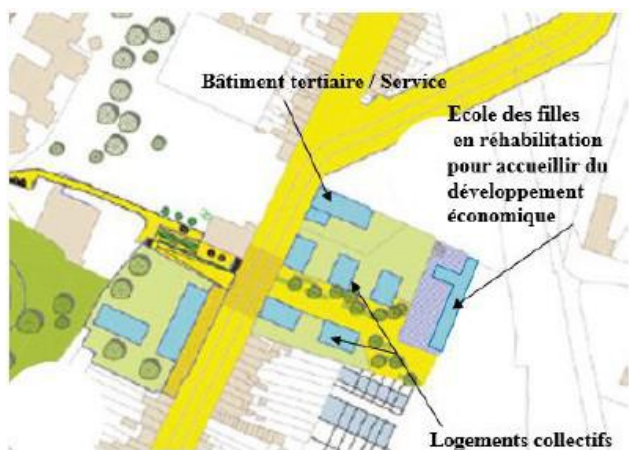
✚ Les travaux et ouvrages envisagés :

Compte-tenu du contexte général, des spécificités du site, décrits ci-avant, le projet de restructuration de l'îlot vise les objectifs fondamentaux :

- Créer du lien entre le secteur des terrils, l'avenue Jean Jaurès et les Rives créatives par les aménagements et la programmation
- Changer l'image du quartier par des constructions qualitatives
- Apporter de la mixité fonctionnelle
- Animer l'avenue Jean Jaurès et marquer l'entrée des Rives créatives.

Ce projet se structure autour des trois axes suivants :

- le relogement des ménages (13 ménages restaient à reloger au moment de l'élaboration du dossier)
- l'acquisition et la démolition du bâti ancien sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF
- la construction d'un programme mixte comprenant :



Un bâtiment tertiaire / service à l'angle des rues Jean Jaurès et A. Ada-King.

La construction de logements en diversification (environ 40 logements collectifs ou intermédiaires)

La création d'un accès vers les Rives créatives

✚ 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.

✚ La concertation préalable

Les opérations de renouvellement urbain doivent obligatoirement être précédées d'une concertation préalable. Il y a d'abord eu une réunion publique en mai 2019 puis la concertation préalable s'est déroulée, selon les modalités fixées par la délibération du bureau communautaire de la CAVM en date du 28 mai 2019, du 1er au 18 février 2022 avec dépôt d'un registre à Valenciennes Métropole, en mairie d'ANZIN et à la Maison de quartier Claudy de Noyette (209 rue Jean Jaurès à Anzin). Le public en a été informé par un avis inséré dans la presse les 26 et 28 janvier 2022 et une adresse électronique était destinée à recevoir des observations. Les vacances scolaires de la zone B se déroulaient du 5 au 21 février 2022.

► *L'information par voie de presse n'est plus celle qui permet la plus large diffusion d'une information, notamment en direction de personnes de milieu modeste et cette concertation s'est déroulée en partie pendant les vacances scolaires.*

Par délibération du 21 mars 2022 de son bureau, 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 restructuration de l'îlot Cour Lefebvre à ANZIN. Cette délibération précise qu'« Aucune remarque n'a été formulée par mail sur l'adresse dédiée. Aucune remarque n'a été formulée sur le registre mis à disposition à l'accueil de la mairie de Valenciennes. Aucune remarque n'a été formulée sur le registre mis à disposition à l'accueil de Valenciennes Métropole »

Le mémoire en réponse fourni par la Communauté d'Agglomération précise qu'il n'y a pas eu d'observation inscrite sur les registre papier déposés en mairie ni en maison de quartier.

► *Les conditions de la concertation préalable, bien que conformes aux modalités fixées par la communauté d'agglomération, ne me paraissent pas adaptées pour recueillir l'avis des habitants du quartier, et l'absence d'observation laisse à penser que la communication n'a pas été suffisante. Les propriétaires que j'ai rencontrés en permanence m'ont d'ailleurs confirmé qu'ils n'avaient pas eu connaissance de la période de concertation.*

✚ 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 21 mars 2022 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°E2300074/59 du Tribunal Administratif relative à la désignation du Commissaire Enquêteur,

✚ L'arrêté du 10 juillet 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 parcellaire, 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 : logements individuels, petits collectifs ou intermédiaires

- avis du domaine estimation sommaire et globale : 2 415 000 € pour l'ensemble du périmètre dont 1 275 000 € pour les emprises restant à acquérir (y compris les indemnités accessoires estimées à 115 000 €)
- estimation sommaire des dépenses : 3 452 934 € hors travaux (bâtiments) aléas et révisions
- 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
 - délibération du conseil municipal d'Anzin du 6 juin 2016 autorisant M. le Maire à signer la convention opérationnelle tripartite ainsi que tous les avenants s'y référant
 - délibération du conseil d'administration de l'EPF du 7 juillet 2016 autorisant la signature de la convention opérationnelle
 - délibération du bureau de la CAVM du 20 mai 2016 autorisant le renouvellement de la convention tripartite
 - renouvellement de la convention opérationnelle signée le 30 septembre 2016
 - délibération du bureau de la CAVM du 21 mars 2022 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
 - délibération du conseil d'administration de l'EPF du 9 mars 2022 autorisant le directeur par intérim à signer la convention opérationnelle
 - délibération du bureau de la CAVM du 21 mars 2022 autorisant le Président à signer la convention opérationnelle
 - convention opérationnelle signée le 31 mars 2022 entre l'EPF et la CAVM
 - délibération du bureau communautaire de la CAVM du 21 mars 2022 portant sur la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique

✚ un état parcellaire comprenant la liste des propriétaires

✚ un plan parcellaire

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

V – L'AVIS DU DOMAINE

Le directeur régional des finances publiques a adressé le 9 août 2022 à Madame la Directrice de l'EPF Hauts-de-France un avis du domaine estimant la valeur vénale globale à 1 275-000 € dont 115 000 € d'indemnités de emploi.

VI – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Désignation du Commissaire Enquêteur.

Par décision N° E2300074/59 en date du 24 mai 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné Madame Claudie SANNIER en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique sur le projet d'aménagement de l'îlot Cour Lefebvre à ANZIN.

Actions menées avant l'enquête

J'ai rencontré , le 26 juin 2023 à 15 heures 15 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 Socha : Responsable Aménagement du Territoire – habitat - foncier à la ville d'Anzin ;
- Mme Bilikissou Brochant Cheffe de projet Renouvellement Urbain à la CAVM ;
- 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 Camille Lavanant : Cheffe de projets opérationnels à l'Etablissement Public Foncier de Hauts De France ;
- Mme Cécile Mœsch : assistante 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.

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.

A l'issue de la réunion, le 26 juin, je me suis rendue sur le site du projet pour prendre quelques photos et me rendre compte de l'état de habitations présentes. La plupart des maisons et les commerces sont murés. Seule l'habitation au 157 rue Jean Jaurès présente un état apparent correct et un jardin en parfait état d'entretien. Il s'agit d'un logement occupé par son propriétaire, non incluse dans le périmètre d'étude Urbanis.



La publicité.

Avant le 25 septembre 2023 l'avis d'enquête, sur papier format A3 de couleur blanche, a été affiché sur site pendant toute la durée de l'enquête (les contrôles ont été effectués par huissier), j'ai pour ma part, vérifié l'affichage à Valenciennes Métropole et en mairie d'Anzin, j'ai notamment demandé que l'affichage intérieur réalisé à l'étage du bâtiment soit complété par un affichage extérieur.

► *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 29 septembre 2023 dans le journal La Voix du Nord
 - le 29 septembre 2023 dans le journal l'Observateur de l'Avesnois
- 2^{ème} parution :
 - le 13 octobre 2023 dans le journal la Voix du Nord
 - le 13 octobre 2023 dans le journal l'Observateur de l'Avesnois

Le dossier d'enquête était téléchargeable sur les sites de la Préfecture du Nord et de Valenciennes Métropole.

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 émargé 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 9 octobre 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 d'ANZIN.

Déroulement des permanences :

Toutes les permanences ont été tenues dans une salle de réunion située au 2ème étage mais accessible à tout public par ascenseur. L'accueil, par la Mairie d'ANZIN était agréable et a permis à l'enquête de se dérouler dans d'excellentes conditions.

- Le lundi 9 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 : Visite de M. et Mme CLEMENT, propriétaires de l'habitation sise au 157 rue Jean-Jaurès. Les remarques inscrites sur le registre d'enquête sont complétées par un résumé de leurs déclarations joint en annexe.
- Le mercredi 18 octobre 2023 de 13h30 à 16h30 : Aucune visite
- le mardi 24 octobre 2023 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'Établissement Public Foncier le 7 septembre 2023. Tous les courriers ont été remis. Les propriétaires des lots 1 et 2 ont retourné les questionnaires joints à la lettre de notification.

► *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 24 octobre 2023, à 17 h le registre d'enquête publique a été clos et signé conjointement par l'Adjoint au Maire d'ANZIN chargé de l'Aménagement du Territoire, Habitat et Grands Projets et par le commissaire enquêteur.

VIII – PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Un procès-verbal de synthèse des observations a été remis le 27 octobre 2023 à Mme WIECZAREK représentant la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole.

Le mémoire en réponse m'a été transmis par messagerie électronique le 10 novembre 2023, dans le délai imparti.

Ces documents figurent en annexe au présent rapport.

IX – LE RELOGEMENT

S'agissant de la question du relogement, je me suis entretenue par téléphone le 24 octobre dernier avec Mme Baran de l'association SOLIHA « choisie par Valenciennes Métropole en tant que AMO pour le relogement » (page 24 du dossier d'enquête) : Hormis le couple venu déposer une remarque, elle s'occupe actuellement du relogement de 3 ménages, ce qui ne devrait pas poser de difficulté. Il reste des personnes à reloger sur l'îlot mais elle n'en connaît pas le nombre exact du fait que les acquisitions amiables ne sont pas toutes conclues avec l'EPF.

Les propriétaires que j'ai rencontrés lors de mes permanences ne souhaitent pas être relogés mais, si la procédure d'expropriation arrivait à son terme, être suffisamment indemnisés pour leur permettre d'acquérir un logement présentant les mêmes caractéristiques.

X - CONCLUSIONS DU RAPPORT

L'enquête publique s'est déroulée en tous points conformément à l'arrêté préfectoral la prescrivant, 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'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique.

Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 23 novembre 2023

Le commissaire enquêteur,



Claudie SANNIER