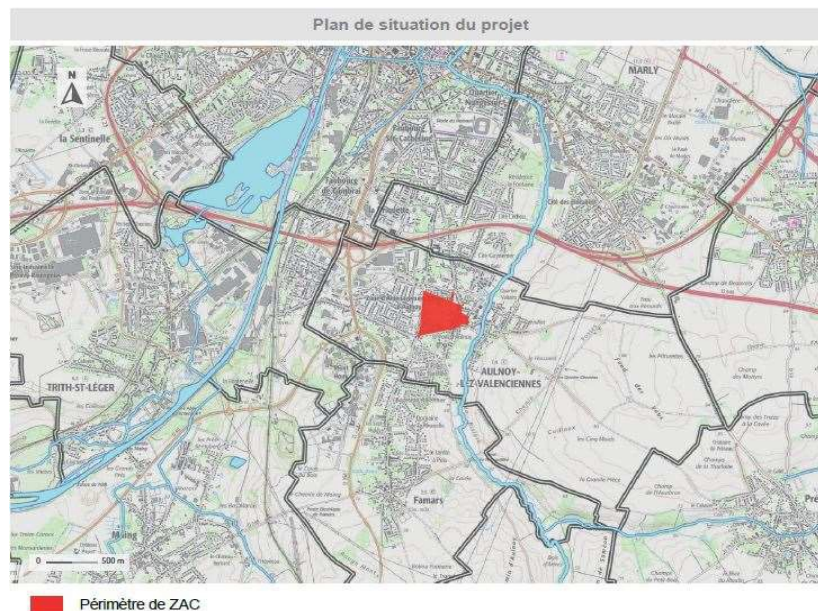


Département du Nord
↪
Arrondissement de VALENCIENNES
↪
Communauté d'Agglomération
VALENCIENNES METROPOLE
↪
Commune d'AULNOY- LEZ-
VALENCIENNES
↪

Dossier n° E23000103/59

Enquête Publique du 29 janvier 2024 au 29 février 2024

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE :
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT DE L'ECO QUARTIER DES HAUTS D'AULNOY
À AULNOY LEZ VALENCIENNES ET PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA
CESSIBILITÉ DES BIENS NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET



CONCLUSIONS du Commissaire Enquêteur sur
l'ENQUÊTE PARCELLAIRE

SOMMAIRE

Identification du demandeur	p 3
Éléments relatifs à la procédure	p 3
Nature et caractéristiques du projet	p 3
Notification aux propriétaires présumés	p 5
Les remarques formulées sur l'identité des propriétaires	p 5
<u>L'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages</u>	
Analyse du projet	p 6
Analyse des observations recueillies	p 6
L'emprise des ouvrages	p 8
Avis du commissaire enquêteur	p 9

I – IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

La décision d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été prise le 1er décembre 2022 par le bureau de la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole.

La présente enquête publique vise à permettre à la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole d'avoir la maîtrise complète du foncier situé dans le périmètre du projet.

II – ELEMENTS RELATIFS A LA PROCEDURE

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 être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique R. 131-14.

La notification aux propriétaires a été effectuée par M. le Président de la CAVM sous forme de lettre recommandée avec avis de réception quinze jours avant le début de l'enquête publique. Toutefois des inversions d'adresse ont conduit à deux notifications le 18 janvier, soit une dizaine de jours avant le début de l'enquête.

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. Celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions en tous points conformément à l'arrêté préfectoral l'organisant.

III – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

L'enquête publique porte sur une partie de la zone d'aménagement concerté de l'écoquartier « des Hauts d'Aulnoy », d'une superficie de 15 hectares créée par décision du bureau de Valenciennes Métropole lors de sa séance du 9 décembre 2021. En effet, la partie sur laquelle porte la demande de déclaration d'utilité publique ne compte qu'environ 6,3 hectares. Il s'agit de la partie centrale de cette zone d'aménagement comportant plusieurs parcelles en friche et des habitations difficiles d'accès.

Le programme d'aménagement de la ZAC, sur laquelle toute construction est exonérée de la taxe d'aménagement, prévoit :

- o La création d'environ 25 000 m² de surface de plancher, répartis de manière indicative suivante : 23 500 m² dédiés à l'habitat et 1 500 m² dédiés aux commerces, services et équipements,
- o L'aménagement de larges espaces publics paysagers,
- o L'aménagement d'un parc en bande d'environ 15 000 m² et de jardins partagés.

Le dossier soumis à l'enquête publique ne précise pas, sur le périmètre de la DUP, le nombre précis des logements qui seront construits. Les indications sont détaillées dans les documents déjà soumis à enquête (par voie numérique) préalablement à la création de la ZAC.

Compte-tenu des acquisitions déjà menées à l'amiable, la plupart des parcelles (95) figurant dans l'état parcellaire joint à l'enquête appartiennent déjà à la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole, soit près de 4,8 ha. Ces parcelles ont été exclues de la liste ci-dessous, ainsi que celle mentionnée comme étant la propriété de la commune d'Aulnoy-lez-Valenciennes.

Les 37 parcelles susceptibles de faire l'objet d'une acquisition en tout ou partie par le biais de la procédure d'expropriation totalisent environ 1,5 ha, ce sont les suivantes :

1. Parcelle AC 121 de 294 m², qualifiée de jardin, appartenant à M. Guy MOREL ;
2. Parcelle AC 139 de 840 m², qualifiée de jardin, appartenant à M. Léon BOSCHAT ;
3. Parcelle AC 146 de 724 m², qualifiée de jardin, appartenant à Mme Sylvie LABARRIERE, Mme Chantal FOUREZ et M. Christophe LABARRIERE ;
4. Parcelle AC 160 de 165 m² non bâtie, appartenant aux héritiers de Mme Régine DANZIN
5. Parcelles AC 165 de 334 m² et AC 166 de 103 m², comportant une maison avec jardin dont le propriétaire est M. Sébastien CAVALLARO ;
6. Parcelles AC 169 de 210 m², AC 170 de 43 m², AC 171 de 50 m² et AC 172 de 138 m² bâties appartenant à M. et Mme LECERF ;
7. Parcelle AC 173 de 495 m² comportant une maison avec jardin appartenant à M. et Mme HALKIN ;
8. Parcelle AC 174 de 226 m² bâtie, appartenant à M. René-Paul ANDRE ;
9. Parcelle AC 177 de 150 m² comportant une maison avec jardin dont le propriétaire est Mme Michèle BOULANGER ;
10. Parcelle AC 181 de 163 m² comportant une maison avec jardin dont les propriétaires sont M. Louis PICHON, Mme Rose-Marie DECARNELLE, Mme Martine PICHON et Mme Suzanne PICHON ;
11. Parcelles AC 199 de 17 m² et AC 200 de 5 090 m² non bâtie appartenant à Mme Marcelle BIGAYON ;
12. Parcelles AC 208 de 28 m² et AC 209 de 8 m² bâties appartenant à M et Mme Sofiane AMMOUR ;
13. Parcelle AC 220 de 133 m² dont 96 m² en périmètre de DUP, non bâtie, appartenant à Mme Anaïs DEBROSSE ;
14. Parcelles AC 245 de 296 m², AC 246 de 412 m², et AC 247 de 335 m² bâties et non bâties appartenant à Mme Claudine THIEULLIEZ ;
15. Parcelles non bâties AC 258 de 1 057 m² dont 629 m² en périmètre de DUP, AC 259 de 2 165 m² dont 1 167 m² en périmètre de DUP, bâties AC 537 de 338 m² et AC 538 de 24 m² appartenant aux héritiers de M. et Mme Jean-Marie RICHARD ;
16. Parcelle AC 262 non bâtie de 2 229 m² dont 1 976 m² en périmètre de DUP, appartenant à M. Frank RICHARD BOUDIN ;

17. Parcelles bâties AC 470 de 304 m², AC 471 de 7 m², AC 474 de 27 m², AC 475 de 18 m², AC 476 de 21 m², AC 544 de 7 m², non bâties AC 784 de 19 m² et AC 788 de 128 m² appartenant à M. ET Mme Quentin LE DEMAZEL ;
18. Parcelle AC 500 de 24 m² non bâtie appartenant aux héritiers de M. et Mme DETOURBE ;

IV – LA NOTIFICATION AUX PROPRIÉTAIRES PRÉSUMES

La notification aux propriétaires présumés a été effectuée par la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole. Le détail des notifications se trouve en annexe au rapport.

► *La notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire aux propriétaires des immeubles à exproprier a été valablement faite.*

V – LES REMARQUES FORMULÉES SUR L'IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Au cours de l'enquête publique, la propriétaire identifiée de la parcelle AC 220 a indiqué qu'il s'agissait d'un chemin co-propriété des riverains. Les copropriétaires de cette parcelle AC 220 (dont 96 m² en périmètre de DUP) n'ont pas reçu notification individuelle de l'arrêté d'enquête publique. Il n'y a pas eu d'autres remarques formulées sur l'identité des propriétaires.

Il y a eu affichage en mairie lorsque la notification n'a pas pu être faite aux propriétaires connus.

► *La vérification de l'identité des propriétaires a été menée conformément aux dispositions du code de l'expropriation.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'EMPRISE DES OUVRAGES

I – ANALYSE DU PROJET

La procédure d'expropriation a pour objet de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'écoquartier des « Hauts d'Aulnoy » et de son programme.. L'enquête parcellaire s'est déroulée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur ce projet de renouvellement urbain. Il convient ici d'examiner si tous les immeubles visés par la procédure d'expropriation sont nécessaires et suffisants au projet de renouvellement urbain envisagé.

II - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les remarques sur l'emprise du projet émanent principalement des riverains dont les parcelles sont situées hors du périmètre de la DUP mais dans celui de la zone d'aménagement (remarques E3, R1, R4, R5, C2 et C3). Celles émanant de propriétaires occupant une habitation figurant dans le périmètre de la DUP et s'opposant au projet, peuvent également être analysées comme remarques sur l'emprise du projet (observations C1, O1, O2 et O4). De même,, le courrier (C5) des commerçants propriétaires de 41 ares expropriables , dans la mesure où ils s'interrogent sur le maintien sur place de leurs poneys et sur la possibilité d'obtenir en compensation la parcelle AC 817 peut s'analyser comme une remarque sur l'emprise du projet. Les autres oppositions à l'expropriation concernent des parcelles enclavées (observations R3 et O3).

Or, la réponse du 24 mai 2011 aux questions (n°92678) à l'assemblée nationale précise que : « la création d'une ZAC ne donne pas droit à exproprier et n'implique pas nécessairement une expropriation. Cette prérogative de puissance publique résulte du caractère d'utilité publique de l'opération et de la nécessité d'acquérir des immeubles ou des droits réels immobiliers, lorsqu'il n'a pas été possible de les acquérir à l'amiable. Ainsi, dès lors que la réalisation d'une ZAC est justifiée par l'utilité publique, le projet de ZAC peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), qui portera de facto sur son périmètre, et ce, que les biens nécessaires fassent l'objet d'une expropriation ou non. En effet, une déclaration d'utilité publique n'est pas un acte créateur de droits, elle n'opère pas de transfert de propriété mais autorise seulement l'expropriant à poursuivre l'expropriation. Par conséquent, si des terrains déjà acquis par l'expropriant se trouvent dans le périmètre de la DUP, cela n'a pas de conséquences sur sa régularité. En revanche, la détermination des parcelles à exproprier et des propriétaires concernés se fait au stade de l'enquête parcellaire et de l'arrêté de cessibilité. L'arrêté de cessibilité ne doit ainsi porter que sur les seuls terrains à exproprier. L'ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété reproduira les indications contenues dans l'état parcellaire annexé à l'arrêté de cessibilité. Concernant les acquisitions amiables intervenues avant la DUP, celles-ci ne mettent pas fin aux droits d'occupation existant sur les immeubles. Dans cette hypothèse, il peut être demandé au juge de l'expropriation une ordonnance de donner acte, qui produit alors, vis-à-vis des titulaires de droits réels ou personnels, les mêmes effets qu'une ordonnance d'expropriation (art. L. 12-2 du code de l'expropriation). »

► *Les terrains hors périmètre parcellaire ne sont pas visés par la procédure d'expropriation.*

1) Les remarques relatives aux terrains situés en périmètre de ZAC mais ne figurant pas sur l'état parcellaire

Le projet d'aménagement du périmètre intitulé « périmètre de DUP » présente une cohérence d'ensemble et montre que les parcelles hors de ce périmètre ne sont pas nécessaires à la phase d'aménagement projetée. A ce stade, leur acquisition par voie d'expropriation n'est pas envisagée. Les propriétaires de ces parcelles ne sont donc pas tenus de les vendre mais les dispositions d'urbanisme de la ZAC s'y appliquent.. En revanche, ils peuvent demander à la collectivité d'acquérir leur bien en vertu de la procédure de délaissement prévue par le code de l'urbanisme.

Le fait que des terrains soient situés en ZAC n'implique pas nécessairement une acquisition par voie d'expropriation, même si le projet d'aménagement est déclaré d'utilité publique. Cela permet à la collectivité de constituer une « réserve foncière » pour poursuivre l'aménagement projeté. Elle peut choisir d'acquérir les terrains par d'autres voies ou même laisser aux propriétaires la possibilité de construire selon la réglementation propre à la ZAC. Une acquisition par voie d'expropriation ultérieure ne peut être exclue mais nécessitera une nouvelle enquête parcellaire si elle intervient dans le délai de validité de la DUP (au maximum 5ans).

► *Je considère que les terrains extérieurs au périmètre délimité sous l'intitulé « périmètre de DUP » ne sont pas nécessaires à l'aménagement envisagé sur cette délimitation. Ils ne sont pas non plus concernés par la procédure d'expropriation. Les remarques formulées à ce titre sont sans effet sur l'enquête parcellaire.*

2) L'ensemble des terrains inclus dans le périmètre parcellaire sont-ils nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ?

Le dossier a fait l'objet de nombreuses modifications depuis le début de la concertation et les documents présentés ne sont pas toujours cohérents entre eux, ce qui rend difficile un avis sur la nécessité de l'ensemble des parcelles à la réalisation du projet d'aménagement. (conclusions DUP page 14)

a) Les immeubles occupés

Il s'agit des remarques par courrier C1 et des remarques orales O1, O2 et O4. Ces immeubles peuvent être considérés comme difficiles d'accès car n'étant pas desservis par une voie de circulation routière. Leur implantation peut aussi constituer un obstacle aux aménagements projetés. Le plan guide de la ZAC et les documents relatifs à cette dernière sont assez flous sur le devenir des immeubles présents (remise en état ou démolition).

La réponse fournie par la Communauté d'Agglomération est claire en ce qui concerne les logements implantés sur les parcelles AC 177 et AC 181. L'acquisition est indispensable à la réalisation de la voirie.

En ce qui concerne l'immeuble implanté sur la parcelle AC 173, sa position au centre de l'îlot rend compliqué son maintien en place, sa démolition était prévue dans l'étude d'impact.

L'acquisition de la parcelle bâtie AC 166, située derrière une parcelle déjà acquise par la collectivité pour la réalisation de son projet, ainsi que

celle du jardin attenant AC 165 paraît cohérente avec l'aménagement projeté.

► *L'utilité d'acquérir les logements présents dans le périmètre parcellaire est justifiée pour la mise en œuvre du projet global.*

b) Les autres parcelles bâties et non bâties

La zone d'aménagement concerté définit, selon un plan guide, une harmonie dans la répartition entre constructions et végétation, intègre la viabilisation du site, la lutte contre les inondations et ouvre le périmètre à la circulation automobile tout en valorisant les modes de déplacements doux. Cet aménagement nécessite par conséquent la maîtrise de la totalité des terrains concernés par le projet. Il n'apparaît pas concevable que des terrains en soient exclus sans justification. Les remarques R3 et O3 n'apportent pas d'éléments permettant de justifier leur retrait de la délimitation parcellaire et s'analysent davantage comme une demande de juste indemnisation.

La seule remarque présentée qui peut s'analyser comme une contestation de l'emprise est celle numérotée C5 dans la mesure où elle peut constituer une entrave à une activité existante. Néanmoins, les intéressés n'ont pas expressément demandé l'exclusion de leurs parcelles du « périmètre de DUP ».

► *Les autres observations ne sont pas de nature à remettre en cause la délimitation du périmètre du parcellaire telle que présentée sous l'intitulé « périmètre de DUP ».*

III - L'EMPRISE DES OUVRAGES

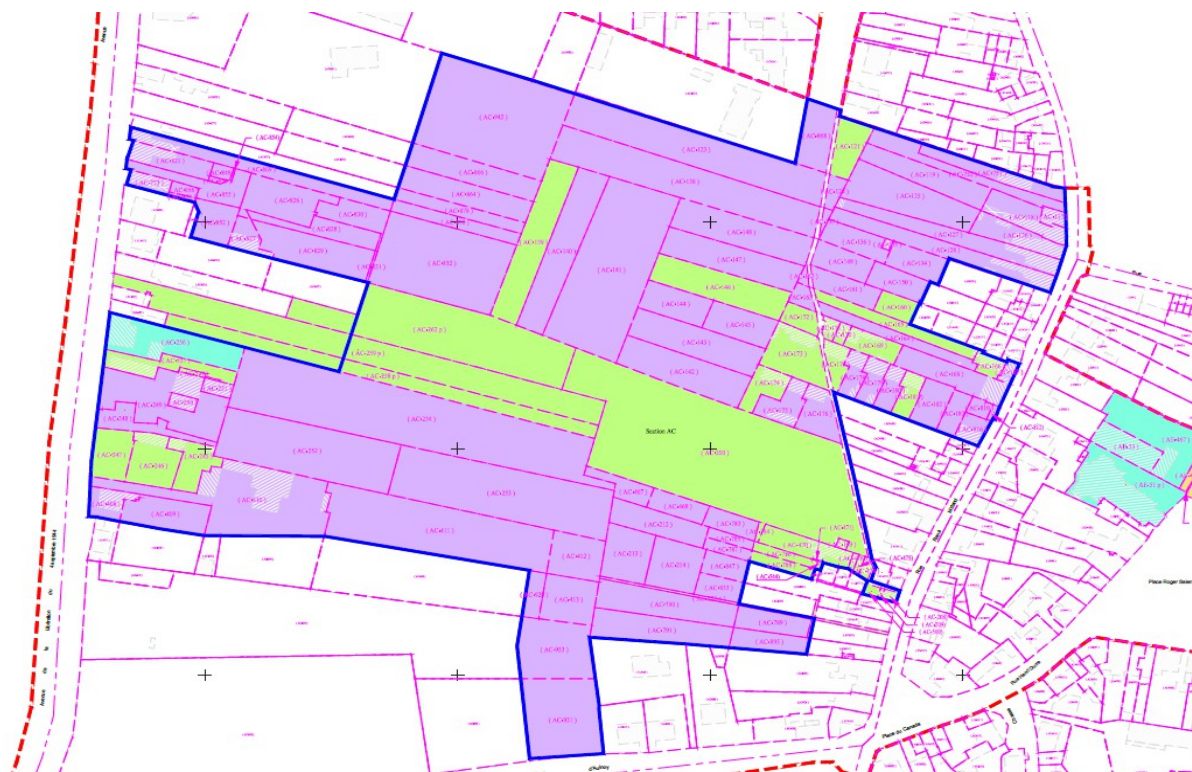
Le projet d'aménagement

Le site constitue une dent creuse en cœur de ville. Libre de construction et situé à la jonction du vieil et du nouvel Aulnoy, il présente par ailleurs des atouts essentiels pour réaliser un projet d'aménagement destiné prioritairement à l'habitat compte de tenu de sa situation entre le bourg historique et la ville contemporaine et de sa qualité paysagère. Ce contexte particulier et la situation de déclin démographique de la ville invitent à cibler en priorité ce secteur pour le développement résidentiel communal. Le projet prend la forme d'une ZAC, permettant ainsi à la collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation qui sera réalisé et plus particulièrement le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements. Il repose pour cela sur un travail de recomposition foncière, nécessitant l'acquisition des parcelles privées du site.

Le périmètre du parcellaire correspond au périmètre de déclaration d'utilité publique, lequel correspond au périmètre opérationnel sous maîtrise d'ouvrage communautaire qui ne comprend pas le réaménagement de la place Roger Salengro sous maîtrise d'ouvrage communale, ni la requalification de la rue du Pont d'Aulnoy qui fera l'objet d'une phase opérationnelle ultérieure.

► *La totalité du parcellaire est consacrée aux constructions nouvelles respectant le niveau de densité imposé par le Schéma de Cohérence Territoriale, et à l'aménagement de l'espace public de manière à préserver un cadre de vie vert et arboré.*

Le plan parcellaire



Les parcelles déjà acquises par la collectivité (telles que figurant dans le dossier d'enquête publique) sont en violet et bleu, celles qui font l'objet de la présente enquête en vue de leur expropriation sont en vert. Les immeubles restant à acquérir sont essentiellement en centre d'îlot.

► *Les parcelles visées par la procédure constituent un ensemble homogène permettant la mise en œuvre de la partie du projet d'aménagement de l'écoquartier des Hauts d'Aulnoy inscrite dans le périmètre de déclaration d'utilité publique.*

IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la délimitation du parcellaire telle que présentée à l'enquête publique .

Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 29 mars 2022

Le commissaire enquêteur,

Claudie SANNIER