Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2016 : DELIBERATION N° 168

Affaires Juridiques & Gestion des Assemblées
Affaire suivie par ***Claudine LATOUCHE***
☎:03.27.53.75.32
Réf. : ***CL / JR / I TOUBEAUX***

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation : 15 NOVEMBRE 2016

L'an deux mille SEIZE, le VINGT DEUX NOVEMBRE à 18 h 30

Le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie, sur la convocation et sous la présidence de : Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de MAUBEUGE

Nombre de conseillers en exercice : 39

PRESENTS : A. DECAGNY - J-P.COULON - N. LEBLANC - M-C.MORETTI - M-C.LALY - N.GOMES - B.MORIAME - M.DANNEELS - M.GRAS - C.DEROO - N.REFFAS - Y. ZUMSTEIN - ~~C.DEMUYNCK~~ - F. JOURDAIN - J.PAQUE - ~~J.MICHAUX~~ - G.CAMBRELENG - ~~P.MATAGNE~~ - ~~C.DEMOUSTIER~~ - P.NESEN - A.PIEGAY - ~~R.PILATO~~ - ~~A.NEZZARI~~ - S.SERHANI - D.DEJARDIN - S.LOCOCCIOLO - S.CORDIER - ~~F.LEFEBVRE~~ - ~~N.TAJDIRT~~ - ~~F. TRINCARETTO~~ - ~~J-Y.HERBEUVAL~~ - ~~M-P.ROPITAL~~ - F. FEKIH - C.DI POMPEO - S.ZATAR - N.MONTFORT - ~~X.DUBOIS~~ - ~~M.GABET~~ - ~~L-A.DE BEJARRY~~

EXCUSE(S) AYANT DONNE POUVOIR :
Nathalie GOMES (à Jean-Pierre COULON à partir de la question n° 12)
Christian DEMUYNCK (à Nicolas LEBLANC)
Jocelyne MICHAUX (à Marie-Charles LALY)
Pascaline MATAGNE à Stéphanie LOCOCCIOLO
Corine DEMOUSTIER (à Arnaud DECAGNY)
Robert PILATO (à Samia SERHANI)
Frédéric LEFEBVRE (à Jeanine PAQUE)
Francis TRINCARETTO (à Christophe DI POMPEO)
Marie-Pierre ROPITAL (à Nathalie MONTFORT)

EXCUSE(E)S :
Jean-Yves HERBEUVAL - Xavier DUBOIS

ABSENT(E)S :
Bernadette MORIAME (arrivée à la question n° 9)
Abdelhakim NEZZARI - Naëlle TAJDIRT
Maryse GABET - Louis-Armand DE BEJARRY

SECRETAIRE DE SEANCE : Nicolas LEBLANC

OBJET N° 19 : ***La Clouterie*** **- Lancement de la procédure de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) - Demande d'ouverture d'une enquête préalable à la D.U.P. et d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité**

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

Vu le Code Général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-29 relatif à la compétence du Conseil Municipal,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 11 juin 1997, n°138665, relatif à l'obligation de délibérer pour solliciter l'ouverture de l'enquête :

- préalable à la D.U.P.
- parcellaire.

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 27 juin 2006, n°05NT00963 qui oblige à porter à la connaissance des Elus, dès la convocation au Conseil Municipal, les motifs de l'opération d'acquisition projetée ainsi que la liste des terrains nécessaires à la réalisation du projet lorsque la délibération proposée porte sur l'ouverture des enquêtes préalable à la D.U.P. et parcellaire,

Vu les articles R.111-1 à R.122-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et d'enquête préalable de droit commun, notamment l'article R.112-4 concernant le dossier d'enquête à adresser au Préfet,

Vu les articles R 131-1 à R.132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à l'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité, notamment l'article R.131-3 concernant le dossier d'enquête à adresser au Préfet,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2015 autorisant Monsieur le Maire à lancer l'appel à projets pour le développement de l'îlot « *La Clouterie - Maubeuge* » en vue de la cession du foncier de cet îlot,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2015 relative à l'approbation d'un périmètre de sauvegarde du Commerce et de l'artisanat de proximité et à l'institution dans ce périmètre d'un droit de préemption au profit de la Commune sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

Vu la convention opérationnelle dénommée « *Maubeuge - la Clouterie* » signée le 18 juillet 2013 entre la Ville de MAUBEUGE et l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais pour l'acquisition des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération, en vertu de la délibération n°20 du 28 mars 2013,

Vu la désignation du groupement CREER PROMOTION/ PROMOCIL au titre de l'appel à projets « Ilot La Clouterie » - création d'un ensemble immobilier mixte en mai 2016,

Vu l'avis favorable de la « Commission urbanisme, tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement », qui s'est réunie le 21 octobre 2016,

Vu la notice explicative de synthèse relative au lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique pour le projet de « *la Clouterie* »,

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

Considérant que la Ville de Maubeuge a lancé un appel à projet en 2015 à destination de porteurs de projets en capacité de proposer un ensemble mixte « habitat, services, commerces » sur le quartier de «*la Clouterie*».

Que le Groupement « *Créer Promotion / Promocil* » a été retenu à l'issue de l'appel à projets.

Que, par ailleurs, la Ville, par la convention opérationnelle d'acquisition foncière signée le 18 juillet 2013, a confié à l'Etablissement Public Foncier (E.P.F.) Nord-Pas-de-Calais une mission d'acquisition foncière, par la voie de l'expropriation, le cas échéant, sur le quartier de « *la Clouterie* ».

Considérant que le projet de « *la Clouterie* », qui permettrait de relancer un quartier sans réelle activité depuis de très nombreuses années avec la fermeture des principales activités hôtelières formant le cœur de l'îlot et qui se situe entre l'Avenue de France commerçante et le quartier résidentiel des *Provinces Françaises* répond à l'intérêt public.

Que sa réalisation nécessite une maitrise foncière de l'ensemble des terrains situés sur le périmètre.

Que l'emprise foncière du projet correspond au périmètre d'intervention de l'E.P.F., dont les parcelles sont identifiées dans le tableau de la notice explicative de synthèse jointe à la présente délibération.

Que, si certaines acquisitions ne peuvent se réaliser par voie amiable, il conviendra de les réaliser par voie d'expropriation.

Considérant qu'afin de lancer une procédure d'expropriation, la Ville doit constituer :

- un dossier d'enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique, cette enquête ayant pour but de vérifier l'utilité publique de l'opération,
- un dossier d'enquête parcellaire, préalable à l'arrêté de cessibilité, cette enquête ayant pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

Que ces dossiers sont à adresser au Préfet, autorité compétente pour :

- organiser l'enquête publique,
- déclarer d'utilité publique l'opération,
- organiser l'enquête parcellaire,
- déclarer cessibles les parcelles ou les droits immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique.

Qu'en l'espèce, la liste des parcelles à acquérir étant d'ores et déjà établie, telle que précisée dans la notice de présentation jointe en annexe, il est souhaitable que l'enquête préalable à la D.U.P. soit accompagnée dès maintenant d'une enquête parcellaire.

Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal :

- De décider de recourir, si nécessaire, à une procédure d'expropriation pour la réalisation de cette opération d'intérêt général,

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour:
  - qu'il mette en œuvre les modalités nécessaires à l'enquête préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité,
  - que l'EPF Nord Pas de Calais, agissant au nom de la Ville en vertu de la convention opérationnelle, soit identifié comme bénéficiaire de la procédure d'expropriation dans les arrêtés déclaratif d'utilité publique et de cessibilité,

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire à prendre et signer tous actes aux effets ci-dessus.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **Décide** de recourir, si nécessaire, à une procédure d'expropriation pour la réalisation de cette opération d'intérêt général,

- **Autorise** Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour :
  - qu'il mette en œuvre les modalités nécessaires à l'enquête préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité,
  - que l'EPF Nord Pas de Calais, agissant au nom de la Ville en vertu de la convention opérationnelle, soit identifié comme bénéficiaire de la procédure d'expropriation dans les arrêtés déclaratif d'utilité publique et de cessibilité,

- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à prendre et signer tous actes aux effets ci-dessus.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Maire de Maubeuge,

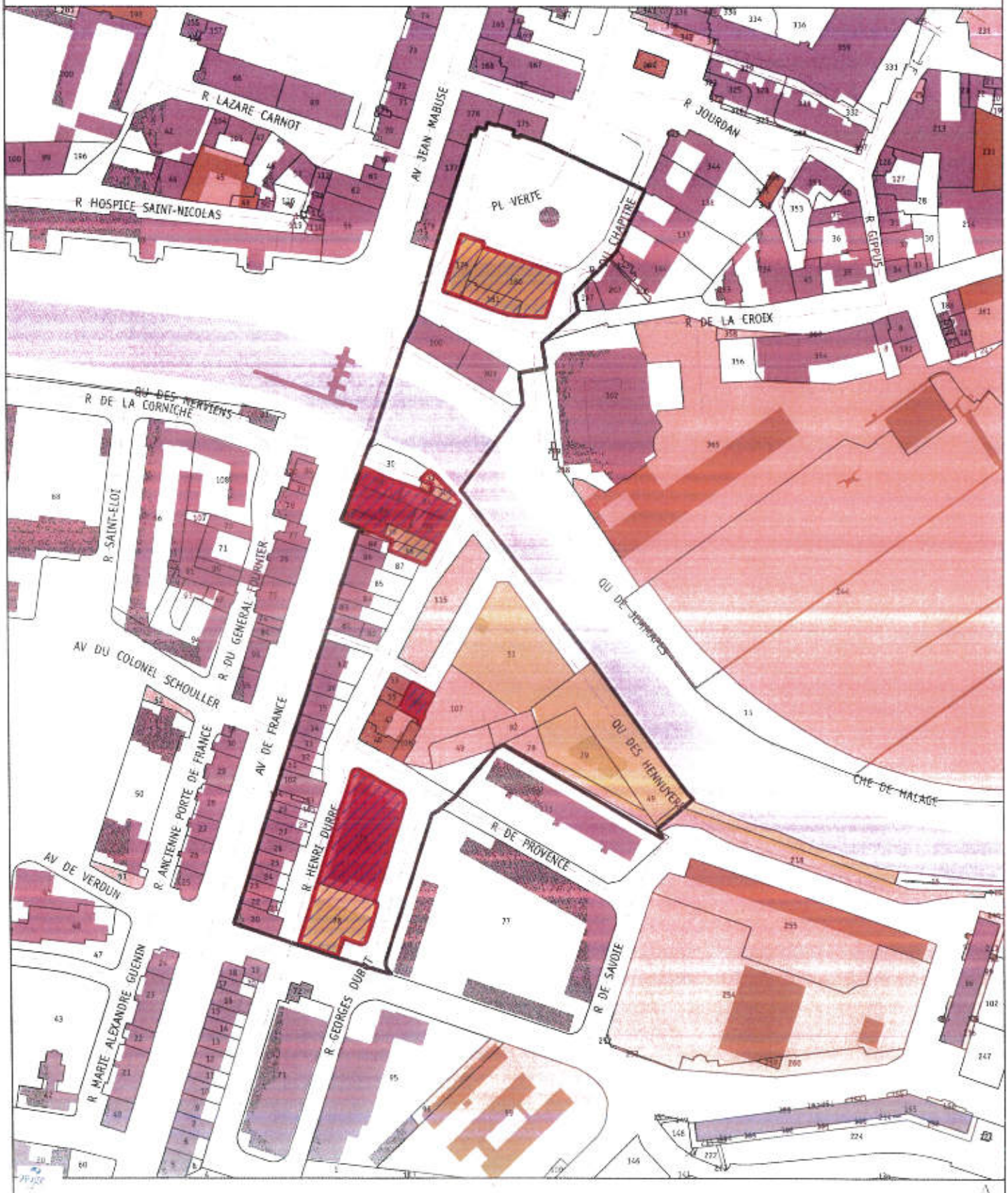
Arnaud DECAGNY

VILLE DE MAUBEUGE (Nord)

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

OP1774

Communauté d'agglomération Maubeuge - Val de Sambre
Maubeuge - La Clouterie
Extrait cadastral



Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF

Périmètre d'acquisition et de travaux par l'EPF identifié à ce jour

Foncier acquis par l'EPF

Négociations en cours

Abandon

Foncier maîtrisé par la collectivité

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

Notice explicative de synthèse

1. *Le contexte*

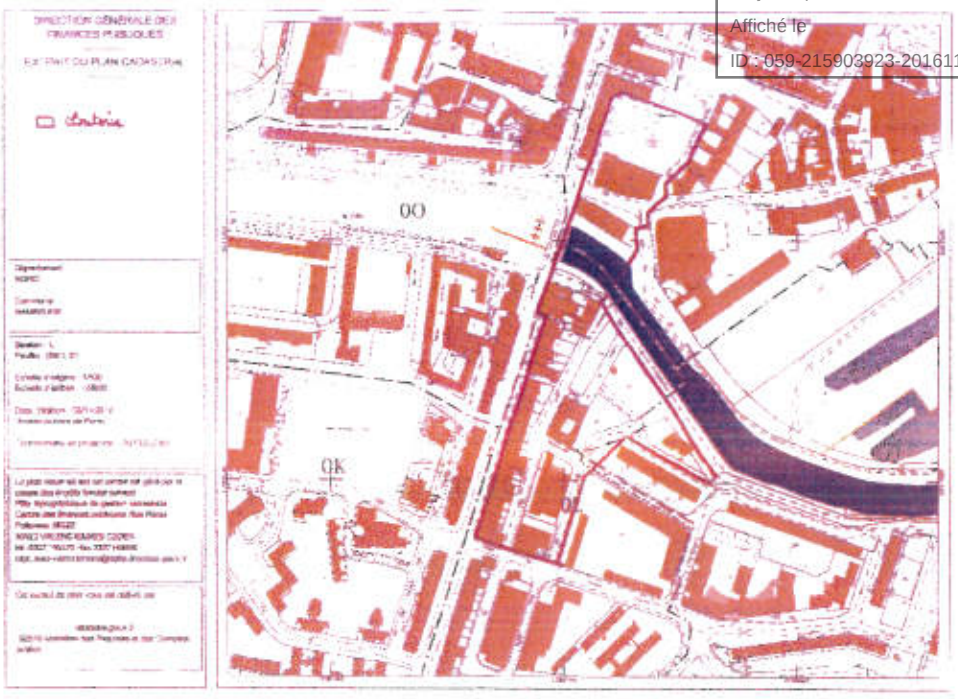
Dans le cadre de son contrat de ville signé le 26 juin 2015, la Ville de Maubeuge désire apporter son soutien au développement des projets complexes mixtes « habitat, service, commerce et hôtel d'entreprises » sur son territoire, en lien avec les autres projets de requalification et de densification du centre-ville et plus particulièrement de la ville basse en vue de la cession amiable de biens fonciers et immobiliers.

A ce titre, la Ville a décidé de porter son attention et sa réflexion sur le devenir du quartier de la Clouterie, susceptible d'accueillir ce type de projet et pour lequel déjà une délibération municipale de 2013 avait permis la signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF Nord Pas de Calais aux fins d'assurer le portage et le recyclage du foncier identifié dans le périmètre d'intervention.

2. *Le périmètre de l'opération* :

Le secteur se situe en centre-ville de Maubeuge, au sud de la Sambre.
Sans réelle activité depuis de très nombreuses années et la fermeture des principales activités hôtelières formant le cœur de l'îlot, il représente une « frontière » entre l'avenue de France commerçante et le quartier résidentiel des Provinces Françaises.

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE



Néanmoins, cette position est intéressante et stratégique dans la ville intra-muros.
En effet, ce secteur est situé en bordure de Sambre, au pied de la ligne de transport en commun en site propre VIAVIL et des vestiges des fortifications Vauban, à proximité directe des commerces et services ainsi que des lieux de vie (Place de Wattignies (marché) - Place de la Gare - Horloge Fleurie...). Ce positionnement en fait un pivot important de la reconquête et du développement du centre-ville, favorisant ainsi l'articulation entre le quartier des Provinces Françaises et le cœur de la ville.

Vue du quai des Hennuyers

Immeubles Rue Henri Durre

Immeubles avenue de France

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

Le foncier dédié à cette opération est identifié dans le tableau suivant et en annexe 1 :

Références cadastrales	Localisation	Surface du terrain (m²)
O 105	Quai des Hennuyers	21
O 106	Quai des Hennuyers	66
O 27	Quai des Hennuyers	115
O 28	9/11/13/13bis/17avenue de France	367
O 29	5 avenue de France	184
O 33	2 rue Henri Durre	223
O 34	4 rue Henri Durre	187
O 35	6 rue Henri Durre	128
O 36	8 rue Henri Durre	104
L 89	Rue Henri Durre	22
L 47	13 rue Henri Durre	248
L 48	15 rue Henri Durre	142
L 49	Rue des Clouteries	350
L 51	Rue Henri Durre	1928
L 53	11 rue Henri Durre	87
L 54	2 rue René Dandoy	197
L 55	12 rue Henri Durre	63
L 115	Rue Henri Durre	939
L 78	19 rue Henri Durre	825
L 79	4 rue Georges Dubut	1583
L 92	Rue des Clouteries	209
L 107	Rue des Clouteries	1009
G 49	Quai des Hennuyers	2314
G 78	Rue de Savoie	825
G 79	22 quai des Hennuyers	866

3. *Le projet :*

Afin de définir le projet le plus à même de rendre cette centrale de la ville, un appel à projet a été lancé en 2015 par la municipalité à destination de porteurs de projets en capacité de proposer un ensemble mixte « habitat, services, commerces ».

En mai 2016, un groupement porté par les maîtrises d'ouvrage CREER PROMOTION (filiale de GHI) pour la promotion privée du commerce, des services et des bureaux et PROMOCIL (principal bailleur local) pour la création de logements locatifs sociaux a été retenu pour mener à bien cette opération. Les études sont actuellement en cours. Mais les intentions urbaines déjà proposées par le groupement s'articulent autour de 4 axes principaux, à savoir :

- Densifier le site afin d'en faire un pôle majeur de la ville laissant place aux activités économiques (tertiaire, commerce) modulables selon les besoins, aux activités de services (hôtel de services) et à l'habitat en favorisant la mixité sociale ;
- Transformer l'espace public pour créer un véritable lien avec les différentes parties de la ville (places, étangs Moniers, remparts...) ;

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

- Qualifier l'espace public notamment vis-à-vis des nouvelles habitations,
- Penser l'aménagement en intégrant les contraintes liées au risque d'inondation afin de protéger la rue des Clouteries et la rue Henri Durre inondables en cas de forte crue.

L'action sur ce secteur sera menée en plusieurs phases. Trois îlots font objet de l'étude.

- Ilot La Clouterie (Provençal, Hôtel de Provence, Hôtel de la Poste, maison d'habitation)

- Ilot Lecluyse (avenue de France / place de la Clouterie)

- Ilot SHOPI - rue Henri Durre

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

4. *La procédure :*

Pour permettre la réalisation de cette opération dans les meilleures conditions, il est indispensable que soit assurée la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains et donc de déclarer d'utilité publique l'opération d'aménagement et de requalification du site de la Clouterie.

En effet, dans le cas où les acquisitions amiables n'aboutiraient pas, recourir à l'expropriation serait indispensable pour mener à bien le projet.

L'enquête préalable d'utilité publique et l'enquête parcellaire, qui y est associée, constituent la phase administrative de la procédure d'expropriation.

Dans le cas présent, une convention opérationnelle d'acquisition foncière a été signée le 18 juillet 2013 entre la commune et l'Etablissement Foncier Nord Pas de Calais, aux termes de laquelle ce dernier se voit confier une mission d'acquisitions foncières.
En vertu de l'article 6 cette convention, il est acté que les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet peuvent être réalisées par voie d'expropriation. A ce titre, l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais peut être désigné, dans la phase administrative de DUP, comme autorité expropriante. Ceci lui permet ainsi, conformément aux dispositions de l'article L 324-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'agir par voie d'expropriation et d'être bénéficiaire, à l'issue de l'enquête parcellaire, de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire quelle que soit l'autorité expropriante :

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-168-DE

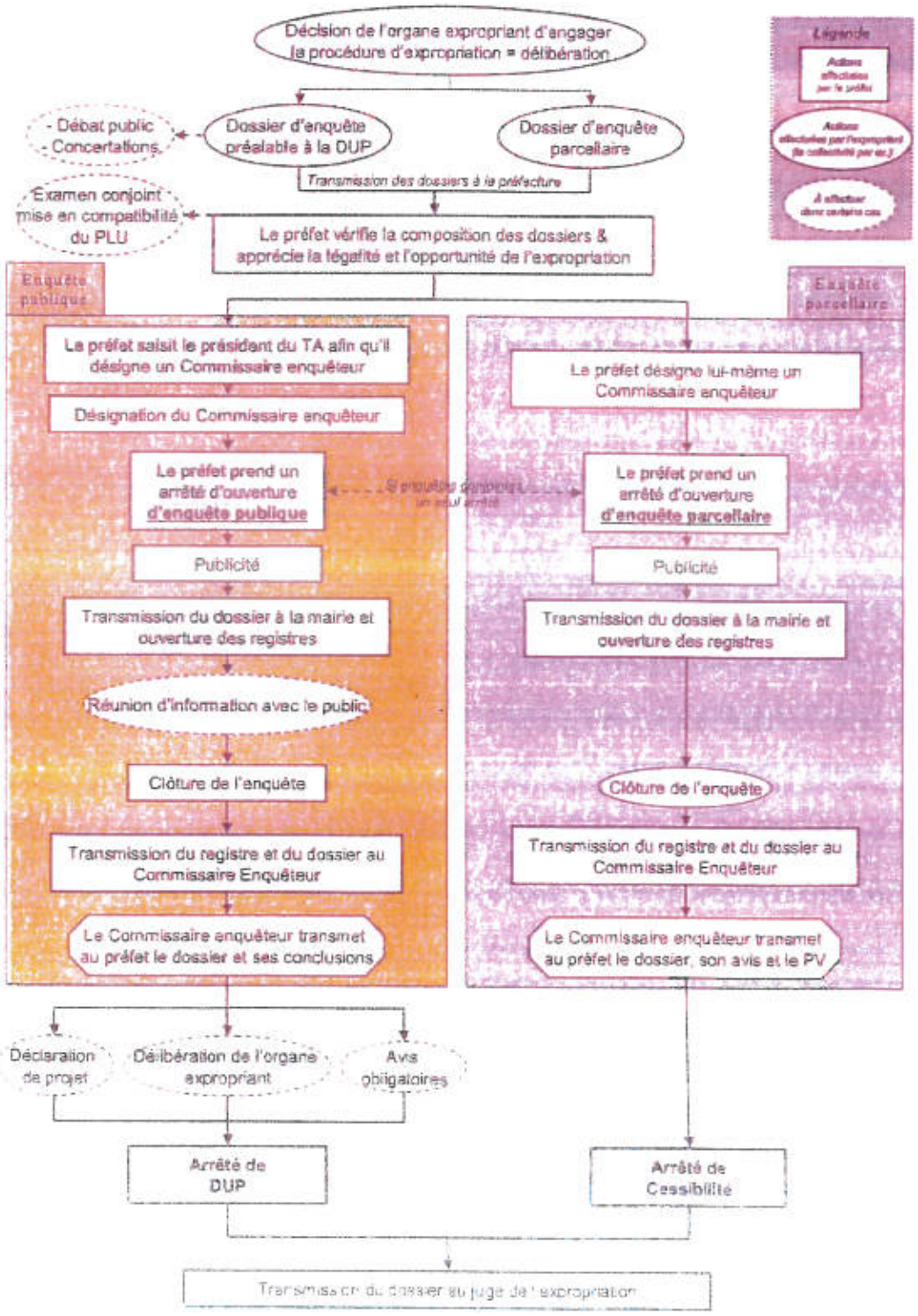



Schéma synthétique de la phase administrative