Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-170-DE

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2016 : DELIBERATION N° 170

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° 21 : ***Pont Allant*** **- Lancement de la procédure de la déclaration d'utilité publique (DUP) - Demande d'ouverture d'une enquête préalable à la DUP 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 : 059-215903923-20161122-170-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 des enquête préalable à la D.U.P. et 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 convention opérationnelle dénommée « *Maubeuge - Pont Allant* » signée le 3 janvier 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,

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 « *Pont Allant* »,

Considérant que le projet « *Pont Allant* » consiste à réinvestir de manière qualitative et durable un secteur du quartier du « *Pont Allant* » qui est à dominante résidentielle avec une implantation d'activités économiques.

Qu'en effet, il permettra de développer de nouveaux programmes de logements afin d'accueillir de nouveaux habitants.

Que le secteur visé par l'opération est constitué principalement par :

- la friche de l'ancien garage *Citroën* qui pourra assurer la transition résidentielle du quartier par la construction d'habitations de faible densité,
- le site de l'ancienne brasserie « *La Violaine* » afin d'y réaliser une opération immobilière plus dense à vocation principale d'habitat.

Qu'au vu de ce qui précède, ce projet répond à un intérêt public communal.

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-170-DE

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.

Que, cependant, ces enquêtes ne porteront pas sur la totalité du périmètre d'intervention de l'E.P.F. mais sur le site dénommé « *La Violaine* » étant donné que la Ville de Maubeuge a déjà acquis la propriété de la friche *Citroën*.

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,

- 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,

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-170-DE

- D'autoriser Monsieur le Maire 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 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,

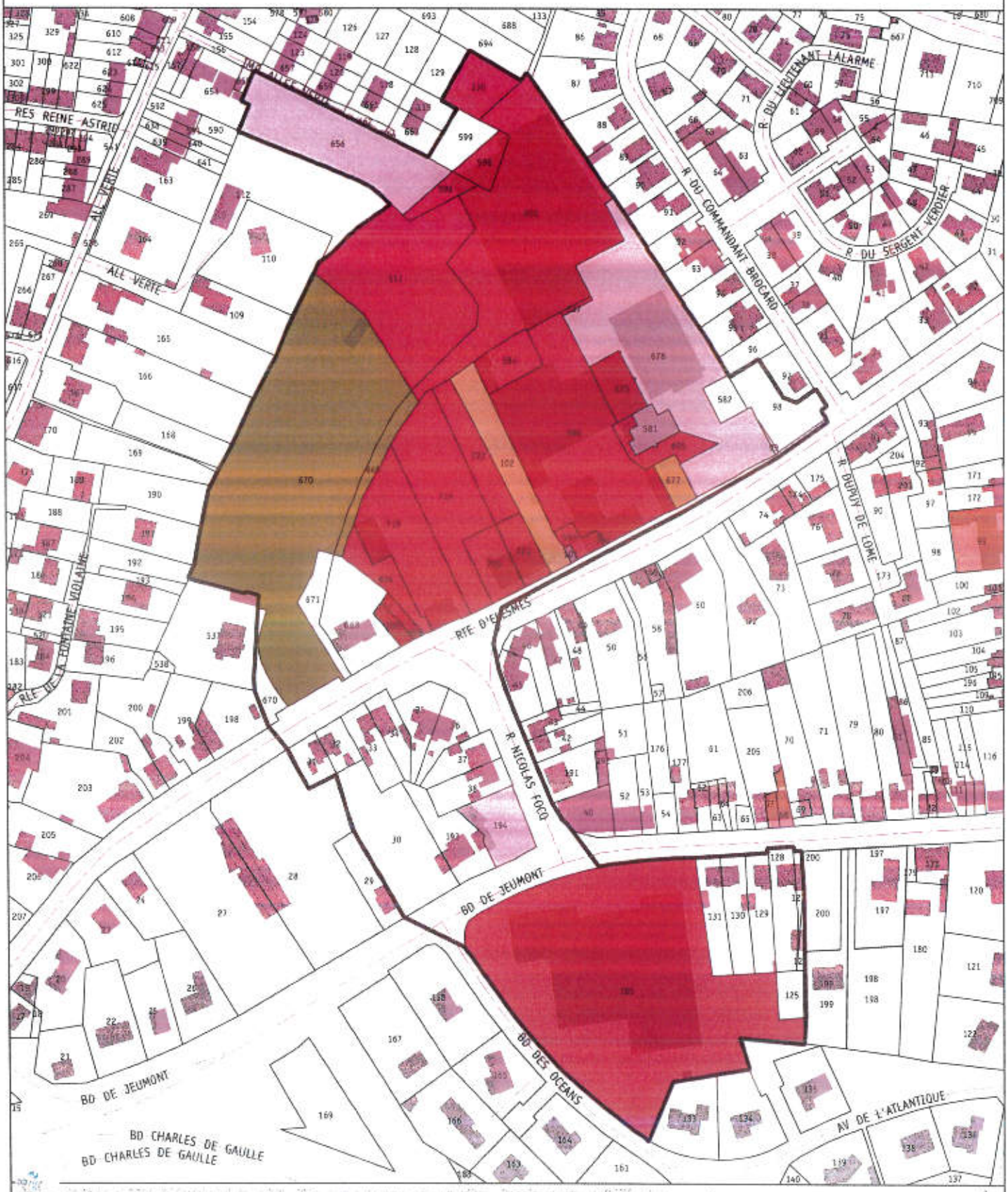
VILLE DE MAUBEUGE (Nord)

Arnaud DECAGNY

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-170-DE

OP1707

Communauté d'agglomération Maubeuge - Val de Sambre
Maubeuge - Pont Allant
Extrait cadastral



Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF

Foncier acquis par l'EPF

Acte en cours

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 : 059-215903923-20161122-170-DE

Pont Allant - Lancement de la procédure de la déclaration d'utilité publique (DUP) – Demande d'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité

Note explicative de synthèse

1. *Le contexte*

Le quartier du Pont Allant à Maubeuge constitue l'entrée- est de la commune de Maubeuge. Ce quartier est à dominante résidentielle mais plusieurs bâtiments accueillant des activités économiques y sont implantés.
Certains d'entre eux sont très vétustes ou en friche comme ceux situés au nord de la route d'Elesmes, d'autres activités se sont déplacées, comme la concession Citroën sise boulevard de Jeumont implantée dorénavant sur la zone d'activités Longenelle Nord à Feignies.
La commune de Maubeuge, consciente du potentiel de ces sites et soucieuse de leur devenir, a souhaité engager la rénovation urbaine de ce quartier.
Au total, ce sont près de 6 hectares qu'il s'agit de maîtriser et de remettre en état afin de permettre le développement de nouveaux programmes de logements.

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-170-DE

2. *Le périmètre de l'opération* :

La Ville de MAUBEUGE travaille sur une opération de renouvellement urbain de cette entrée de quartier visant à reconquérir ces secteurs en friche ou en voie de l'être.
Pour mener à bien cette reconversion, la Ville est en négociation avec des opérateurs pour réinvestir de manière qualitative et durable ce secteur.

Des négociations ont déjà été engagées avec certains des propriétaires comme sur le site situé route d'Elesmes dit la Violaine.
D'autres sont déjà acquis, tel le terrain occupé précédemment par CITROEN, totalement maîtrisé par la collectivité et sur lequel un opérateur travaille à un programme de logements répondant aux critères urbains de ce secteur résidentiel.

Il est donc à noter que l'enquête préalable d'utilité publique et l'enquête parcellaire, qui y est associée, ne portent pas sur la totalité du périmètre d'intervention de l'EPF Nord Pas de Calais puisque le site CITROEN est déjà maîtrisé par la collectivité (parcelle BB n°185). L'action se porte sur le site dénommé « La Violaine », situé Route d'Elesmes.

Néanmoins, afin de ne pas retarder cette opération et anticiper tout point de blocage potentiel dans les acquisitions, il est proposé d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique.

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

Références cadastrales	Localisation	Surface du terrain (m²)
BB 185	18 boulevard de Jeumont	11 528
AY 677	79A/81 Route d'Elesmes	250
AY 695	75 Route d'Elesmes	443
AY 581	75 Route d'Elesmes	332
AY 675	75/77/79 Route d'Elesmes	461
AY 637	75/79 Route d'Elesmes	31
AY 600	75/79 Route d'Elesmes	6139
AY 598	Allée verte	348
AY 596	Allée Verte	260
AY 111	Route d'Elesmes	5269

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-170-DE

AY 670	Route d'Elesmes	9773
AY 106	65 Route d'Elesmes	153
AY 105	67 Route d'Elesmes	117
AY 634	67 Route d'Elesmes	477
AY 669	Route d'Elesmes	413
AY 718	69 Route d'Elesmes	2000
AY 719	69 Route d'Elesmes	2222
AY 722	69 Route d'Elesmes	791
AY 720	69 Route d'Elesmes	595
AY 721	69 Route d'Elesmes	436
AY 102	71 Route d'Elesmes	1171
AY 101	Route d'Elesmes	27
AY 593	75 Route d'Elesmes	209
AY 594	75B Route d'Elesmes	8
AY 696	75 Route d'Elesmes	4375
AY 584	79T Route d'Elesmes	526

3. *Le projet*

La législation sur l'urbanisme, depuis la profonde réforme amorcée au début des années 2000, oblige aujourd'hui les collectivités locales à se « reconstruire » sur elle-même et ce, afin de préserver les espaces agricoles et naturels (éviter l'étalement urbain), de favoriser les déplacements courts des habitants par la maîtrise de la densité foncière dans les centres-villes et centre- bourgs.

Ceci a amené les collectivités à porter leur réflexion de développement en réinvestissant sur les friches urbaines.

La Ville de Maubeuge a ainsi identifié un secteur sur le quartier du Pont Allant pouvant répondre aux besoins nécessaires pour maintenir la population présente et accueillir de nouveaux habitants.

Ce secteur, identifié précédemment, représentent deux îlots principaux du quartier, à savoir :

- La friche laissée par le départ de CITROEN, boulevard de Jeumont d'une surface d'environ 11 528 m²
- Le site de l'ancienne brasserie dit La Violaine situé route d'Elesmes représentant à lui seul une surface d'environ 38 626 m²

Ces deux sites, de par leur situation en entrée de quartier ainsi que leur proximité avec le centre-ville et les axes principaux desservant la commune, offrent un potentiel de requalification et d'aménagement intéressant. La libération du site CITROEN permettrait d'assurer la transition résidentielle du quartier par la construction d'habitation de faible densité. Le site dit la Violaine, dont une partie n'est pas constructible du fait de la présence la Pisselotte permettrait quant à lui de réaliser une opération immobilière plus dense à vocation principale d'habitat avec un traitement paysager et qualitatif visant à la préservation du ruisseau et de ses abords

Envoyé en préfecture le 30/11/2016
Reçu en préfecture le 30/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903923-20161122-170-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 Violaine.
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 constituent la phase administrative de la procédure d'expropriation.

Dans le cas présent, une convention opérationnelle d'action foncière a été signée le 3 janvier 2013 entre la Ville de Maubeuge 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 : 059-215903923-20161122-170-DE

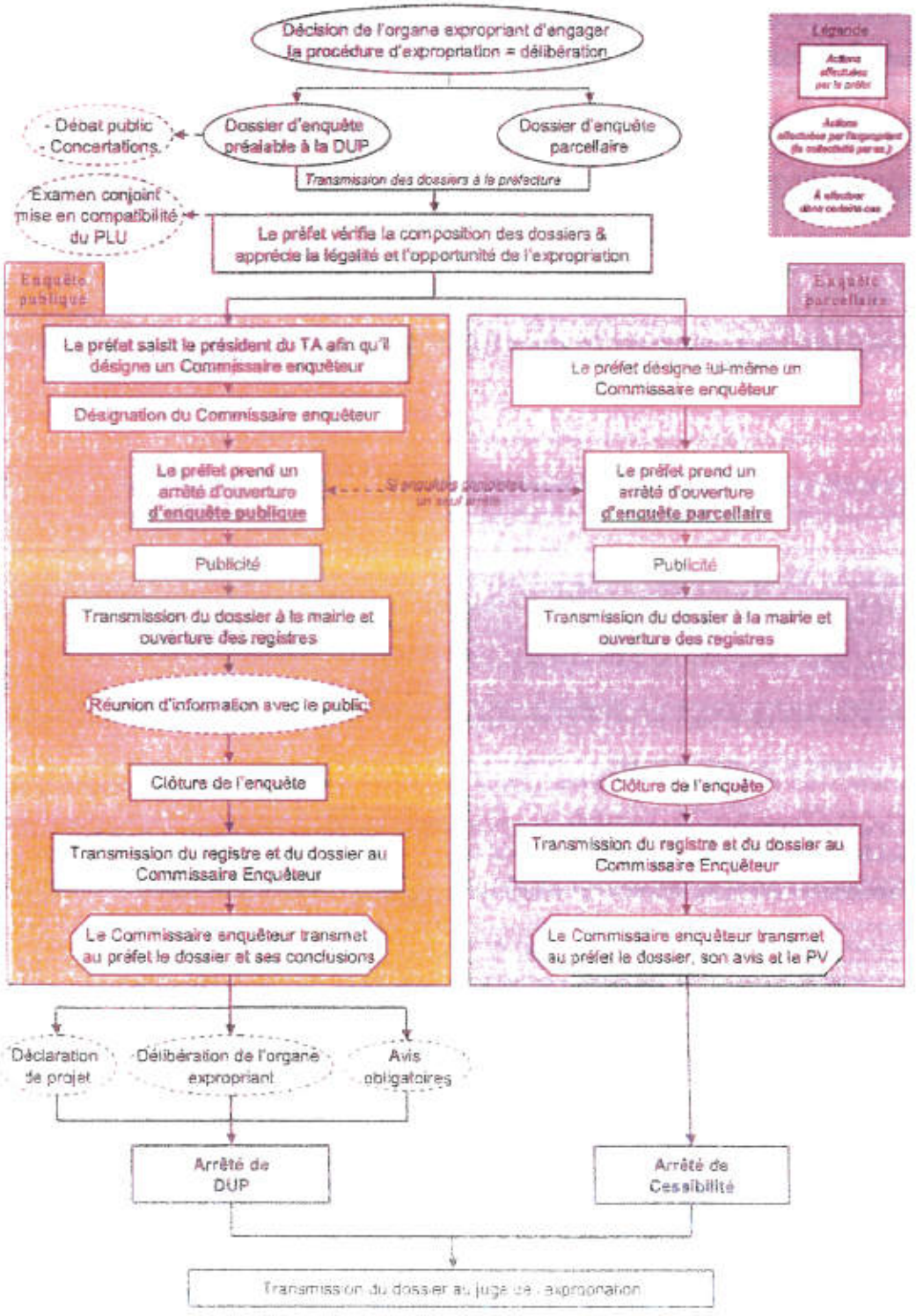



Schéma synthétique de la phase administrative