

Affaires Juridiques & Gestion des Assemblées

Affaire suivie par **Claudine LATOUCHE**

☎:03.27.53.75.32

Réf.: **CL / JR / ITOUBEAUX**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 23 JUIN 2017

L'an deux mille DIX-SEPT, le TRENTE JUIN 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 - G.CAMBRELENG - P.MATAGNE - C.DEMOUSTIER - P.NESEN - A.PIEGAY - R.PILATO - A.NEZZARI - P.MACQ - S.SERHANI - D.DEJARDIN - S.LOCOCIOLO - 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 - B FEDELI - L-A.DE BEJARRY

EXCUSE(S) AYANT DONNE POUVOIR :

Christian DEMUYNCK (à André PIEGAY)

Guy CAMBRELENG (à M. Charles LALY)

Patricia MACQ (à Yves ZUMSTEIN)

Samia SERHANI (à Jeanine PAQUE - à partir de la question n° 2)

Denis DEJARDIN (à Marc DANNEELS à partir de la question n° 10 BIS)

Naëlle TAJDIRT (Jean-Pierre COULON)

EXCUSE(E)S :

Jean-Yves HERBEUVAL

ABSENT(E)S :

Abdelhakim NEZZARI - Xavier DUBOIS

Louis-Armand DE BEJARRY (arrivé pour voter à partir de la question n° 8)

Marc DANNEELS (absent à partir de la question n° 32)

SECRETAIRE DE SEANCE : Sophie CORDIER

OBJET N° 33 : Programme de Rénovation Urbaine du Quartier de Sous le Bois - Avis sur l'utilité publique de l'opération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30/05/2013, créant la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre issue de la fusion de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois, Communauté de Communes Nord Maubeuge, Communauté de Communes Frontalières du Nord-Est Avesnois, l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour la rénovation urbaine de la friche industrielle de CLECIM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 août 2016 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS), notamment , l'article 4.3 relatif aux compétences en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération n°1320 du Conseil communautaire de la CAMVS du 23 septembre 2010 relative à la définition de l'intérêt communautaire du périmètre du Programme de Rénovation Urbaine de Sous le Bois / Maubeuge-Louvroil pour le compte des communes ;

Vu la délibération n°1422 du Conseil communautaire de la CAMVS du 15 décembre 2010 validant le Programme de Rénovation Urbaine du quartier de Sous le Bois / Maubeuge-Louvroil ;

Vu la délibération n°1706 du Conseil communautaire de la CAMVS du 23 juin 2011 relative à la modification du périmètre d'intérêt communautaire du Programme de Rénovation Urbaine de Sous le Bois/Maubeuge-Louvroil ;

Vu la délibération n°343 du Conseil communautaire du 12 avril 2007 portant autorisation de signature de la convention-cadre 2007-2013 entre l'EPF Nord pas de Calais et la CAMVS, définissant les conditions de mise en œuvre de l'intervention foncière, technique et financière de l'EPF sur les sites inscrits en cette convention, dont l'opération communautaire « Louvroil, Maubeuge - Accompagnement de l'ANRU » ;

Vu la délibération n°360 du Conseil communautaire du 28 mai 2015 portant autorisation de signature de la convention-cadre 2015-2019 entre l'EPF Nord pas de Calais et la CAMVS, définissant les conditions de mise en œuvre de l'intervention foncière, technique et financière de l'EPF sur les sites inscrits en cette convention pour la période 2015-2019, dont la réinscription de l'opération communautaire « Louvroil, Maubeuge - Accompagnement de l'ANRU » ;

Vu la délibération n° 542 du Conseil communautaire de 17 décembre 2015 portant prorogation de la durée du portage foncier pour la période 2015-2019 de l'opération

« Louvroil, Maubeuge - Accompagnement de l'ANRU » :

Vu la délibération n° 842 du Conseil communautaire de la CAMVS du 29 septembre 2016 portant sur le programme de Rénovation Urbaine du quartier de Sous le Bois/ Maubeuge-Louvroil et le lancement d'une procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique concernant les acquisitions, expropriations, aménagements et travaux ;

Vu la lettre de Madame le Sous-Préfet en date du 14 juin 2017, reçue en mairie le 19 juin 2017, informant que le Conseil Communautaire a, par délibération en date du 29 septembre 2016, décidé de solliciter du Préfet du Nord la déclaration d'utilité publique pour le projet de rénovation urbaine du quartier de Sous le Bois situé sur les communes de Maubeuge et Louvroil ;

Vu le dossier constitué par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre en vue de l'enquête unique comportant deux volets: l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que pour que ce dossier soit déclaré complet, les communes concernées par le projet doivent se prononcer sur l'utilité publique de l'opération avant que le dossier ne soit mis à enquête ;

Considérant que ce dossier a été reçu en Sous-Préfecture d'Avesnes -sur- Helle le 14 juin 2017 ;

Et qu'à ce titre Madame le Sous-Préfet demande à ce que l'avis de la Ville de Maubeuge sur l'utilité publique de l'opération soit rendu au plus tard le 14 août 2017 ;

Considérant que cet avis ne peut être rendu que sous la forme d'une décision de l'autorité délibérante ;

Le projet de Rénovation Urbaine du quartier de Sous le Bois est situé sur les communes de Maubeuge et Louvroil. Il est délimité, sur notre territoire, au Nord par la rue Ste Emilie, à l'Est par la rue de Douzies et à l'Ouest par la rue Kennedy, et au sud, sur la commune de Louvroil, par la voie de chemin de fer. La rue d'Hautmont faisant office de limite communale.

Ce projet vise avant tout à améliorer la qualité de vie en s'attaquant aux conditions de logement, en développant des actions de curetage de l'habitat privé dégradé voire indigne, et de démolition du parc social contribuant à véhiculer une image négative et stigmatisante.

Il constitue une opération d'aménagement, conventionnée avec l'ANRU, qui a pour ambition d'améliorer l'image du quartier et de sortir des mécanismes d'exclusion sociale et économique, pour favoriser un rééquilibrage des parcs de logements pour davantage de mixité sociale.

En ce sens, le projet vise à améliorer la qualité de vie en s'attaquant aux conditions de logements : reconstitution de l'armature urbaine, confortement de l'accessibilité du quartier par les transports viaires et alternatifs (vélos, piétons...) et mise en valeur des équipements structurants pour permettre de redonner une identité architecturale et urbaine cohérente tout en renouvelant le cadre de vie des habitants.

Une étude pré-opérationnelle de plusieurs mois, pilotée par la CAMVS en lien avec les services municipaux de Maubeuge et Louvroil, et confiée à une équipe pluridisciplinaire (architecte urbanisme, paysagiste, bureau d'études VRD), a permis de définir les grandes orientations d'aménagement de l'îlot et d'identifier les parcelles à acquérir en vue de la requalification du secteur.

Celles-ci préconisent :

- une reconstitution d'offre sur site, cohérente (sans enclave), permise par une libération foncière dans le respect de la règle du 1 pour 1, en maisons de villes mitoyennes le long des fronts à rue ou en petit collectif ;
- un traitement de l'ensemble du bâti dégradé présent rue d'Hautmont, secteur coteau sud (Louvroil) ;
- la volonté de désenclavement de l'îlot 35, permettant ainsi une cohérence tant urbanistique qu'en termes de sécurité et de sûreté publique ;
- la création de nouvelle voirie au statut apaisé, le réaménagement de la rue d'Hautmont, tout en réintégrant une dimension paysagère au quartier

Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal de :

- Donner un avis favorable sur l'utilité publique du Programme de Rénovation Urbaine du quartier de Sous le Bois / Maubeuge-Louvroil ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet d'une transmission à Madame le Sous-Préfet afin d'être annexée au dossier qui sera soumis à enquête publique.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

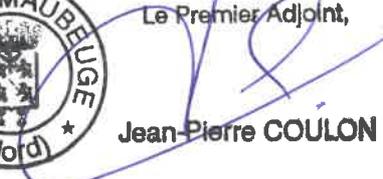
A l'unanimité,

- **Donne** un avis favorable sur l'utilité publique du Programme de Rénovation Urbaine du quartier de Sous le Bois / Maubeuge-Louvroil ;
- **Dit** que la présente délibération fera l'objet d'une transmission à Madame le Sous-Préfet afin d'être annexée au dossier qui sera soumis à enquête publique.

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
Pour le Maire
Le Premier Adjoint,

Jean-Pierre COULON

Arnaud DECAGNY



PREFET DU NORD

Sous-préfecture
d'Avesnes-sur-Helpe

Bureau des relations avec les
collectivités territoriales,
de l'aménagement et
du développement durable

Affaire suivie par :
Didier ARP
Tél : 03 27 61 59 73
Fax : 03 27 61 59 89
didier.arp@nord.gouv.fr



A

Liste des destinataires in fine

Avesnes-sur-Helpe, le 14 juin 2017



170014 64.93

Reçu service le 28/06/17

Objet : Maubeuge/Louvroil – rénovation urbaine du quartier de Sous-le-Bois

P.J. : 1 dossier

Par délibération du 29 septembre 2016, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre a décidé de solliciter du Préfet du Nord la déclaration d'utilité publique pour le projet de rénovation urbaine du quartier de Sous-le-Bois situé sur les communes de Maubeuge et Louvroil.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le dossier constitué par la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre, en vue de l'enquête unique comportant deux volets : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, je vous remercie de bien vouloir me transmettre votre avis sur l'utilité publique de cette opération avant que le dossier ne soit mis à enquête.

Je vous remercie de bien vouloir me rendre réponse pour le 14 août 2017 au plus tard.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Sous-préfet

Virginie KLÈS

LISTE DES DESTINATAIRES

Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer Nord
Service Urbanisme et Connaissance des Territoires
62, boulevard de Belfort
CS 90007
59042 LILLE Cedex

Monsieur le responsable de la délégation territoriale de l'Avesnois
DDTM Nord
8, rue Gossuin
CS 60108
59361 AVESNES-SUR-HELPE

Madame la Directrice régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
3, rue du Lombard
TSA 50043
59049 LILLE Cedex

Madame la Directrice régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie
3, rue du Lombard
TSA 50041
59049 LILLE Cedex

Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Nord – Pas de Calais
Service ECLAT
44, rue de Tournai
CS 40259
59019 LILLE Cedex

Madame la Directrice générale de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France
556, avenue Willy Brandt
59777 EURALILLE

Monsieur le Directeur territorial de la SNCF Réseau Hauts-de-France
Tour de Lille - 17ème étage
100 Boulevard de Turin
59777 Euralille

Monsieur le maire de Maubeuge
Place du Docteur Forest
BP 80269
59600 MAUBEUGE

Madame le maire de Louvroil
2, rue Roméo Frémy
59720 LOUVROIL

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Siège social : 1 Place du Pavillon - BP 50234 - 59603 MAUBEUGE Cedex

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 29 septembre 2016

L'an deux-mille-seize, le vingt-neuf septembre, le Conseil Communautaire s'est réuni à Maubeuge sous la présidence de Monsieur Benjamin SAINT-HUILE, Président, après convocation légale de ses membres en date du 22 septembre 2016. Le nombre de délégués en exercice le jour de la séance : 81 - nombre de présents : 66 - nombre de votants : 78

Délibération : 842

Réf : AM

Objet : Programme de Rénovation Urbaine du quartier de Sous-le-Bois : lancement d'une procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique concernant les acquisitions, expropriations, aménagement et travaux - Abrogation de la délibération n°247 du 18 décembre 2014

Secrétaire de séance :
Marc DANNEELS

Délégués titulaires :

Albes : M. Pascal CHABOT - **Assevent** : M. Michel LO GIACO - **Aulnoye-Aymeries** : M. Bernard BAUDOUX, Mme Agnès DENYS, M. Jean DURIEUX, Mme Sylvie TOURNAY, M. Loïc PIETTON. **Bachant** : M. David ZELANI - **Beaufort** : Mme Thérèse PECHER - **Bertalmont** : M. Michel HANNECART - **Bersillies** : Mme Marie-Paule ROUSSELLE - **Bettignies** : M. Michel LEFEBVRE - **Bousignies-sur-Roc** : M. Daniel MASSART - **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT - **Boussois** : M. Jean-Claude MARET - **Cerfontaine** : M. Fabrice PIETTE - **Colleret** : M. Claude MENISSEZ - **Cousolre** : M. Maurice BOISART - **Eclalibes** : M. Jacques LAMQUET - **Ecuelin** : Mme Françoise PIRET - **Elesmes** : M. Jean-Paul RAOUT - **Felonne** : Mme Chantal LEPINOY, M. Jean-François LEMAITRE, Mme Viviane STANKOVIC, M. Patrick LEDUC - **Ferrière-la-Grande** : M. Philippe DRONSART, Mme Claudette DELVAUX, M. Jean-Philippe DELBART - **Ferrière-la-Petite** : Mme Sonia VAILLANT - **Gognies-Chaussée** : M. Jean MEURANT - **Hautmont** : M. Bernard BONDUE, Mme Evelyne GLACET, M. Daniel DEVINS, Mme Marie-José LEROY, M. Jean-Louis LEROY, Mme Aude WILMOTTE, M. Christophe FORIEL, Mme Dominique CORNUT - **Jeumont** : M. Benjamin SAINT-HUILE, M. Pascal ORI, Mme Nadia MEGUEDDEM, M. Thomas PIETTE, M. Arnaud BEAUQUEL - **Leval** : M. Jacques THURETTE - **Limont-Fontaine** : M. Claude MESSELOT - **Louvroil** : Mme Annick MATTIGHELLO, M. Patrick VILTART, Mme Fatiha KACIMI - **Mairieux** : M. Alain BOUILLIEZ - **Marpent** : M. Jean-Marie ALLAIN - **Maubeuge** : M. Arnaud DECAGNY, Mme Marie-Charles LALY, M. Jean-Pierre COULON, Mme Marie-Christine MORETTI, M. Nicolas LEBLANC, Mme Nathalie GOMES GONCALVES, Mme Bernadette MORIAME, M. Christian DEMUYNCK, Mme Michèle GRAS, M. Marc DANNEELS, Mme Naëlle TAJDIRT, M. Denis DEJARDIN, Mme Jocelyne MICHAUX, Mme Nathalie MONTFORT, M. Christophe DI POMPEO, Mme Marie-Pierre ROPITAL - **Monceau-Saint-Waast** : M. Pascal THURETTE - **Neuf-Mesnil** : M. Daniel LEFERME - **Obrechies** : M. Michel DUVEAUX - **Pont-sur-Sambre** : M. Michel DETRAIT - **Quiévelon** : M. Gérard HUART - **Requignies** : M. Ghislain ROSIER - **Rousies** : Mme Josiane SULECK, M. Jean-Pierre LEBLANC - **Saint-Rémy-Chaussée** : M. Didier WILLOT - **Saint-Rémy-du-Nord** : M. Lucien SERPILLON - **Sassegnies** : M. Jean-Jacques BLEUSE - **Vieux-Mesnil** : M. Alain LIENARD - **Vieux-Reng** : M. Philippe BRASSELET - **Villers-Sire-Nicole** : M. Hervé POURBAIX.

Membres ayant donné pouvoir :

Aulnoye-Aymeries : M. Jean DURIEUX à M. Bernard BAUDOUX ; **Ecuelin** : Mme Françoise PIRET à M. Lucien SERPILLON ; **Hautmont** : M. Daniel DEVINS à M. Christophe FORIEL, M. Bernard BONDUE à M. Jean-Louis LEROY, Mme Evelyne GLACET à Mme Dominique CORNUT. **Louvroil** : M. Patrick VILTART à Mme Annick MATTIGHELLO ; Mme Fatiha KACIMI à M. Arnaud BEAUQUEL ; **Maubeuge** : Mme Jocelyne MICHAUX à M. Christian DEMUYNCK, M. Christophe DI POMPEO à Mme Marie-Pierre ROPITAL, Mme Naëlle TAJDIRT à M. Marc DANNEELS.

M. GAMRA est démissionnaire. M. ZUMSTEIN est appelé à le remplacer et sera installé au prochain Conseil Communautaire en raison du délai de convocation.

MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
1 Place du Pavillon - BP 50234
59603 MAUBEUGE Cedex
Tél : 03 20 77 10 00
Fax : 03 20 77 10 01
www.maubeuge-val-sambre.fr

Vu l'article 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30/05/2013, créant la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre issue de la fusion de la Communauté de Communes Sambre Avesnois, Communauté de Communes Nord Maubeuge, Communauté de Communes Frontalières du Nord-Est Avesnois, l'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre et le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour la rénovation de la friche industrielle de CLECIM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 09 août 2016 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS), notamment, notamment l'article 4.3 relatif aux compétences en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération n° 1320 du Conseil communautaire de la CAMVS du 27 mai 2010 relative à la réalisation de la maîtrise d'ouvrage du Programme de Rénovation Urbaine de Sous-le-Bois/Maubeuge-Louvroil par la CAMVS pour le compte des communes ;

Vu la délibération n° 1422 du Conseil communautaire de la CAMVS du 23 septembre 2010 relative à la définition de l'intérêt communautaire du périmètre du Programme de Rénovation Urbaine de Sous-le-Bois/Maubeuge-Louvroil ;

Vu la convention opérationnelle OP1411 signée entre l'EPF et la CAMVS le 26 octobre 2010 ;

Vu la délibération n° 1541 du Conseil communautaire de la CAMVS du 15 décembre 2010 validant le Programme de Rénovation Urbaine du quartier de Sous-le-Bois ;

Vu la délibération n° 1705 du Conseil communautaire de la CAMVS du 23 juin 2011 relative à la modification de la convention ANRU multisites et autorisant le Président à signer ladite convention ;

Vu la délibération n° 1706 du Conseil communautaire de la CAMVS du 23 juin 2011 relative à la modification du périmètre d'intérêt communautaire du Programme de Rénovation Urbaine de Sous-le-Bois/Maubeuge-Louvroil ;

Vu la délibération n°343 du Conseil Communautaire du 12 avril 2007 portant autorisation de signature de la convention-cadre 2007-2013 entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord – Pas-de-Calais et la CAMVS, définissant les conditions de mise en œuvre de l'intervention foncière, technique et financière de l'EPF sur les sites inscrits en cette convention, dont l'opération communautaire « Louvroil, Maubeuge – Accompagnement de l'ANRU » ;

Vu la délibération n° 238 du Conseil Communautaire du 18 décembre 2014, prorogeant par avenant la durée d'exécution de la convention - cadre jusqu'au 31 juillet 2015 ;

Vu la délibération n°247 du Conseil Communautaire du 18 décembre 2014 portant sur le lancement d'une procédure conjointe de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire concernant les acquisitions, expropriations, aménagements et travaux ;

Vu la délibération n° 360 du Conseil Communautaire du 28 mai 2015 portant autorisation de signature de la convention-cadre 2015-2019 entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord – Pas-de-Calais et la CAMVS, définissant les conditions de mise en œuvre de l'intervention foncière, technique et financière de l'EPF sur les sites inscrits en cette convention pour la période 2015-2019, dont la réinscription de l'opération communautaire « Louvroil, Maubeuge, Accompagnement de l'ANRU » ;

Vu la délibération n° 458 du Conseil Communautaire du 1er octobre 2015 portant approbation de l'avenant 1 à la convention-cadre, considérant que le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF, sur la période 2015/2019, se décline sur trois axes thématiques et définit de nouvelles modalités d'intervention ;

Vu la délibération n°542 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2015 portant prorogation de la durée du portage foncier pour la période 2015-2019 de l'opération « Louvroil, Maubeuge – Accompagnement de l'ANRU » ;

Le Projet de Rénovation Urbaine du quartier de Sous-le-Bois est situé sur les communes de Maubeuge et Louvroil. Il est délimité, au Nord par la rue Saint-Emile, à l'Est par la rue de Douzies et à l'Ouest par la rue Kennedy, sur la commune de Maubeuge ; et au Sud par la voie de chemin de fer, sur la commune de Louvroil. La rue d'Hautmont faisant office de limite communale.

Il vise avant tout à améliorer la qualité de vie en s'attaquant aux conditions de logement, en développant des actions de curetage de l'habitat privé dégradé voire indigne, et de démolition du parc social contribuant à véhiculer une image négative et stigmatisante.

Ce projet constitue une opération d'aménagement, conventionnée avec l'ANRU, qui a pour ambition d'améliorer l'image du quartier et sortir des mécanismes d'exclusion sociale et économique, pour favoriser un rééquilibrage des parcs de logements pour d'avantage de mixité sociale. En ce sens, le projet vise à améliorer la qualité de vie en s'attaquant aux conditions de logement : reconstitution de l'armature urbaine, confortement de l'accessibilité du quartier par les transports viaires et alternatifs (vélos, piétons...) et mise en valeur des équipements structurants pour permettre de redonner une identité architecturale et urbaine cohérente tout en renouvelant le cadre de vie des habitants.

En matière de logement, la volonté intercommunale et communale est de favoriser un rééquilibrage des parcs à la faveur d'une plus grande mixité sociale.

Une étude pré-opérationnelle de plusieurs mois, pilotée par la CAMVS, a été confiée à une équipe pluridisciplinaire, composé d'un architecte-urbaniste, d'un paysagiste et d'un bureau d'étude VRD. Elle a permis de définir les grandes orientations d'aménagements de l'îlot et d'identifier les parcelles à acquérir en vue de la requalification du secteur.

Ces orientations préconisent :

- Une reconstitution d'offre sur site cohérente (sans enclave), permise par une libération foncière dans le respect de la règle du 1 pour 1, en maison de villes mitoyennes le long des fronts à rue ou en petit collectif ;
- Un traitement de l'ensemble du bâti dégradé présent rue d'Hautmont, secteur Coteau Sud ;
- La volonté de désenclavement de l'îlot 35, permettant ainsi une cohérence tant urbanistique qu'en termes de sécurité et de sûreté publique ;
- La création de nouvelle voirie au statut apaisé, le réaménagement de la rue d'Hautmont, tout en réintégrant une dimension paysagère au quartier.

Le site de Sous-le-Bois est constitué de 4 îlots de parc privé (3 à Maubeuge et 1 à Louvroil).

Le projet urbain prévoit l'acquisition de 90 logements en vue de la création de 136 logements.

La construction de nouveaux logements est portée par les bailleurs Promocil pour les îlots 35 et 21, et Habitat du Nord, pour les îlots 38 et Coteau Sud.

Pour permettre la réalisation de ce projet urbain, la maîtrise complète et préalable des immeubles concernés par les aménagements est nécessaire.

Le strict respect du calendrier opérationnel conditionne par ailleurs l'obtention des financements au titre de l'ANRU dont est tributaire le projet.

La maîtrise foncière est d'ores et déjà engagée : quatre années de négociations foncières menées à l'amiable par la CAMVS et l'EPF ont conduit à l'acquisition de 41% des parcelles par l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais ou par les collectivités (25%).

Aujourd'hui, l'intervention de la puissance publique sur ce site apparaît nécessaire pour parfaire la maîtrise foncière indispensable à la mise en œuvre du projet dans le respect des modalités et délais impartis.

Le projet de DUP aménagement, objet du présent dossier, est constitué de 4 secteurs (3 à Maubeuge et 1 à Louvroil).

Par conséquent, il est proposé de soumettre à Monsieur le Préfet du Nord le présent dossier à enquête publique, afin que le projet de rénovation urbaine du quartier de Sous-le-Bois ainsi que les acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation soient déclarées d'utilité publique.

Le Conseil Communautaire,

Oùï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

A l'unanimité :

Abroge la délibération n°247 du Conseil Communautaire du 18 décembre 2014 ;

Décide d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquérir les terrains non actuellement maîtrisés pour la réalisation

du Projet de Rénovation Urbaine du quartier de Sous-le-Bois sur les communes de Maubeuge et Louvroil ;

Approuve le dossier soumis à enquête préalable et le dossier soumis à enquête parcellaire, conformément au Code de l'expropriation ;

Décide de solliciter de Monsieur le Préfet du Nord :

- l'ouverture concomitante des enquêtes d'utilité publique et parcellaire ;
- la désignation par le Tribunal Administratif d'un Commissaire enquêteur ;
- à l'issue des enquêtes, l'arrêté déclarant d'utilité publique l'opération projetée, au profit de l'EPF NPDC ;
- à l'issue des enquêtes, l'arrêté de cessibilité des parcellaires nécessaires à l'intervention de l'ordonnance d'expropriation ;

Autorise l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais à procéder aux acquisitions par voie amiable ou par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à l'opération d'aménagement ;

Autorise le Président ou l'un des membres du bureau communautaire à signer tout acte nécessaire à l'accomplissement de ce dossier.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Fait en séance les jour, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Le Président

Par délégation,

Dany FARHI, Directeur Général Des Services

Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-Préfecture le 06/10/2016
et de la publication le 06/10/2016

ou de la notification le

Le Président

Par délégation,

Dany FARHI, Directeur Général Des Services

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES SUR LE SECTEUR DE LA DUP AMENAGEMENT

L'appréciation sommaire des dépenses de créations de logements sociaux et d'aménagement des espaces publics dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de Sous-le-Bois est présentée dans le tableau récapitulatif ci-dessous :

| | | |
|---|---|-----------------|
| Frais d'acquisitions foncières (HT) | Réalisé - Juin 2016 | 5 304 537,67 € |
| | A réaliser | 2 386 000,00 € |
| Mise à zéro des terrains (HT) | | 1 950 000,00 € |
| Aménagement des espaces publics (HT) | Honoraires bureau d'étude et maîtrise d'œuvre | 61 694,90 € |
| | Marché de travaux | 2 490 000,00 € |
| Création de logements sociaux (HT) | | 20 375 000,00 € |
| Total (HT) | | 32 567 232,57 € |

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MAUBEUGE VAL DE SAMBRE

**RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DE SOUS-
LE-BOIS (MAUBEUGE/LOUVROIL) -DOSSIER
D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE**

**Note décrivant les caractéristiques des principaux
ouvrages**



Les principaux ouvrages sont les programmes de constructions neuves à réaliser par les bailleurs sociaux Promocil et Habitat du Nord, ainsi que l'aménagement des espaces publics.

L'opération réalisée pourra différer de celle faisant l'objet du présent dossier, pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête publique sans que les modifications envisagées ne remettent en cause le projet.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Les programmes de constructions neuves sont évalués à 250 logements neufs, répartis en logements collectifs, logements intermédiaire et logement individuel.

Les interventions sur l'habitat concernent des mesures de reconstitution de l'offre démolie. Les programmes mixeront logement locatif social et logements en accession sociale à la propriété.

¹Le périmètre de la DUP aménagement, objet du présent dossier, permettra la création de 143 logements neufs, répartis de la façon suivante :

| | Lot 10 | | Lot 15 | | | | Lot 20 | | | Coteau Sud | | Total |
|---------------------------------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|------------|---------------------|---------|
| | 10 PLUS | 10 PSLA | 15 PLUS-CD | 15 PLUS | 15 PRA1 | 15 PSLA | 20 PLUS | 20 PRA5 | 20 PSLA | | | |
| Nombre de logements | | | 17 | | | | 13 | | | 14 | | 44 |
| dont | | | | | | | | | | | | |
| Surface utile (m ²) | | | 256,99 | | | | 541,22 | | | 203,47 | | 1001,68 |
| Type d'habitat | PC déposé - Phase 2 | | PC déposé - Phase 2 | |
| | | | Individuels | | Collectifs | | Individuels | | Collectifs | | Individuels | |
| | | | 12 74 | | 1 74 | | 1 74 | | 1 74 | | 1 74 | |
| Typologie | | | 13 13 | | 1 71 | | 1 71 | | 1 71 | | 1 71 | |
| | | | 5 72 | | 1 72 | | 1 72 | | 1 72 | | 1 72 | |

Comme le schéma général des études préopérationnelles le préconise, il s'agit de redonner une lisibilité urbaine en reconstituant les fronts bâtis, notamment à l'emplacement des espaces délaissés et des dents creuses actuelles.

Un cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été réalisé. Il définit les intentions générales suivantes :

- Obligation de prise en compte du PLU de Louvroil et du POS de Maubeuge.
- Les maisons seront en R+1 minimum à R+1+attiques maximum.
- Les logements intermédiaires ou collectifs seront en R+1 à R+2.
- L'expression architecturale sera contemporaine, intemporelle et efficace.
- Les matériaux de façade seront libres hormis l'interdiction de la brique flammée ou produit s'y rapprochant. Les projets viseront à limiter le nombre de matériaux de façade.
- Les ouvertures seront positionnées et dimensionnées de manière à maximiser l'éclairage naturel et offrir des vues variées et qualitatives.

¹ PLUS CD : Prêt locatif à usage social construction-démolition.
 PLUS : Prêt locatif à usage social.
 PSLA : Prêt social location accession.

- La forme des toitures est laissée libre.
- Les éléments de construction (VMC, machinerie d'ascenseur...) devront s'intégrer dans le gabarit général de la construction.
- Les coffres de volets roulants seront intégrés à la maçonnerie sans saillie et de même teinte que les menuiseries.
- Les stationnements seront traités prioritairement en « poches », garages ou car-port.
- Le traitement des limites séparatives permettra de préserver l'intimité des jardins.
- Les principes de construction bioclimatiques seront privilégiés.

LES VOIRIES

Toutes les voies sont est en double sens de circulation. Elles se raccordent sur les voiries existantes.

Les voies sont aménagées de la manière suivante :

- Voie de circulation d'une largeur totale de 5,50m.
- 2 Trottoirs minimum 1m50.
- Stationnement 2m00 de large.

Les chaussées seront réalisées de la manière suivante :

- terrassement pour encaissement
- couche de fondation en GNT 0/80 sur géotextile et ayant une épaisseur de 40 cm
- couche de base en grave bitume 0/14 sur 8cm.
- couche de surface en enrobé noir
- bordures et caniveaux en béton de type A2 et CS1 et bordurette P1

Les trottoirs seront réalisés de la manière suivante :

- o terrassement pour encaissement
- o couche de fondation en matériaux 0/80 sur géotextile et ayant une épaisseur de 20 cm
- o couche de base en grave ternaire sur 15 cm
- o couche de surface en enrobé noir 4 cm
- o bordurette P1.
- Le stationnement est autorisé sur l'espace public aux emplacements réservés et notifiés sur le plan.
- Les parkings et accès seront réalisés de la manière suivante :
- remblais en gaurain épaisseur variable 20 cm
- grave mixte traitée d'une épaisseur de 20 cm
- couche de surface en enrobé noir 4 cm
- bordurette P1.

Le projet d'aménagement est compatible avec le PLU de la commune, et respecte les normes PMR.

RESEAUX CONCESSIONNAIRES

Tous les travaux concernant les énergies (ELEC GAZ EAUX TELECOM) seront réalisés en collaboration avec les services concernés.

Eau potable

L'ensemble du réseau d'eau de la rue des Pâtures Laloux, sera remplacé. Un réseau d'eau sur les voies nouvelles sera créé.

La desserte en eau potable sera réalisée depuis le réseau d'eau potable existant.

Chaque lot dispose d'un regard compact pour compteur d'eau implanté à la limite de l'emprise en domaine privé.

Electricité

La desserte en électricité basse tension fera l'objet d'une consultation.

Le câblage sera placé en pleine terre avec grillage avertisseur ou sous fourreaux PVC normalisés de diamètre selon section des câbles.

Les réseaux au droit du projet feront l'objet d'un enfouissement.

Gaz

La desserte en gaz sera réalisée depuis le réseau GrDF existant et le réseau sera placé en pleine terre.

Téléphone

La desserte en téléphone sera réalisée depuis le réseau France Télécom public.

Le raccordement des logements sera réalisé et posé en limite de façade.

Eclairage public

L'alimentation des dispositifs d'éclairage extérieur se fera depuis l'armoire existante.

Les rues seront équipées de mâts d'éclairage d'une hauteur de 6m.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES/EAUX VANNES ET EAUX PLUVIALES

L'assainissement du projet est prévu en mode séparatif, avec la pose d'un réseau d'eaux usées et d'un réseau d'eaux pluviales indépendant en parallèle.

Eaux usées et vannes

Pour l'assainissement des eaux usées et vannes du projet, il est prévu un collecteur en PVC situé sous la chaussée et ayant une pente suffisante pour assurer l'auto curage.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales du domaine public seront rejetées au réseau existant. Les eaux pluviales des parcelles privées seront gérées à la parcelle.

LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES VERTS

L'image du quartier passe par la qualité des espaces publics et espaces extérieurs ainsi que la mise en valeur d'un environnement agréable et sécurisant. Les aménagements permettront de donner une cohérence globale à l'espace urbain.

La modification du programme actée en 2014 n'est pas sans impact sur les études urbaines menées en 2013. La démolition de l'ensemble du patrimoine locatif social et la constitution d'une réserve

foncière en lieu et place ainsi que les réorientations en faveur du désenclavement de l'îlot 35, remettent en question les précédentes études urbaines.

Dès lors, la CAMVS mène actuellement une étude urbaine afin de réactualiser le projet, tout en tenant compte des délais très contraints et de l'avancée des projets de constructions par les bailleurs sociaux.

La CAMVS, en partenariat avec les communes de Maubeuge et Louvroil ainsi que les services de l'Etat a d'ores et déjà émis de grandes intentions.

Création de nouvelles voiries au statut apaisé (fonctionnement résidentiel)

- Voie de 5m50, trottoir de 1m50, stationnement unilatéraux 2m ponctués par la plantation d'arbre.
 - o Amélioration de la desserte de l'îlot 35 par une voie nouvelle sud et prolongement est de la rue de la Pature Laloux
 - o Réaménagement des rues Saint Emille et des Fonderies Sud (voirie 5m50, trottoirs 1m50)



Réalisation de stationnements arborés longitudinalement à la rue d'Hautmont, sans compromettre le caractère urbain du quartier

Sa requalification en boulevard urbain paysager constitue l'opportunité de redonner à cet axe de communication une véritable qualité urbaine et paysagère, mêlant liaisons douces (piétonnes, cyclables) aires de stationnements paysagées et espaces publics de rencontre.

D'autre part, la « pacification » de cette voie structurante de l'agglomération par l'introduction d'alignements d'arbres, de plateaux casse-vitesse, d'aménagements qualitatifs de la voirie (bandes colorées...), est de nature à favoriser la mise en sécurité des déplacements et la vie de quartier.

- Réduction de la voirie à 6m50, création de trottoirs sécurisés de 1m50 de large minimum. Création de stationnement (largeur de 2m20) de part et d'autre de la voirie et plantations d'arbres.



Création d'un vaste espace paysager de transition sur le Coteau Sud

Il s'agit d'une implantation aléatoire de sujets de haute tige en accord avec les végétaux conservés sur site, et d'un ré-engazonnement en prairie fleurie de nature à animer cet espace de transition et de covisibilité.

La trame verte en fond de coteau, au long de la voie ferrée, dite « zone tampon ». Cet espace est une zone « tampon » entre les arrières de parcelle et les voies ferrées. Elle permet à la fois de conforter la trame verte existante et de créer une zone de transition boisée inaccessible afin de sécuriser la proximité des voies ferrées.

LE STATIONNEMENT

Chaque bailleur aménage 1 place de stationnement par logement sur parcelle privé conformément aux exigences des PLU.

Des places de stationnements sont réalisées au droit des parcelles en domaine public.

GESTION ET COLLECTE DES DECHETS

Les parcelles étant directement aménagées le long des voies existantes, le ramassage des déchets sera organisé dans la continuité de celui réalisé actuellement.

1. LES ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

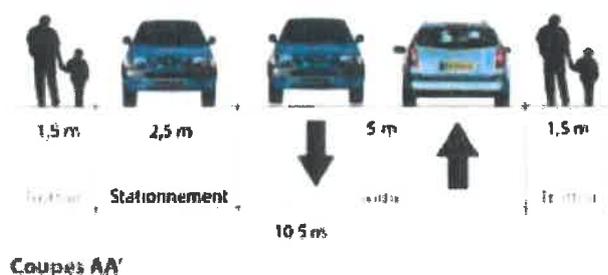
L'image du quartier passe par la qualité des espaces publics et espaces extérieurs ainsi que la mise en valeur d'un environnement agréable et sécurisant. Les aménagements permettront de donner une cohérence globale à l'espace urbain.

Le concept de l'ensemble des espaces publics s'efforce, considérant notamment la topographie du site, d'être compatible avec les nécessités de déplacement des personnes à mobilité réduite comme Le réaménagement et la construction de voiries / les stationnements

Les interventions sur les voiries visent à reconstituer, clarifier et restructurer l'armature urbaine et le réseau viaire du quartier.

Requalification des voiries existantes :

- La rue d'Hautmont, axe principal du quartier, est requalifiée (sur le tronçon allant du rondpoint rue de Douzies jusqu'au croisement avec la rue Kennedy) selon les maîtrises d'ouvrage suivantes : intervention sur la bande de roulement par le Conseil général du Nord dans le cadre de sa programmation annuelle et intervention sur les trottoirs, l'éclairage public et le stationnement longitudinal par la CAMVS (dans le cadre de sa compétence voirie).
- Les rues des Fonderies et de l'Espérance seront également requalifiées tant au niveau de la bande de roulement que de l'éclairage public, des stationnements longitudinaux et des trottoirs, pour permettre un accès aisé aux nouvelles constructions situées en front à rue. Les interventions seront réalisées aux abords directs des périmètres de projet et pourront être étendues selon les nécessités techniques (ex. intervention sur le réseau d'éclairage public de borne à borne).



L'enterrement de réseaux aériens lors de l'intervention sur les voiries sera étudié selon les opportunités budgétaires et techniques.

Les dispositions du PLU de Louvroil et du POS de Maubeuge relatives au stationnement dans le cadre des opérations de construction neuve seront respectées.

Construction de nouvelles voies de desserte :

- Des amorces de voies nouvelles (assiettes foncières réservées rendant possible le redécoupage des ilots et leur densification à moyen terme) seront préservées et résidentialisées.

- Une voirie privée de desserte des logements sur l'ilot 21 pourra être mise en œuvre pour permettre la gestion du stationnement à la parcelle de l'opération située rue d'Hautmont. Le cas échéant, elle sera réalisée et propriété du bailleur social.



Intervention sur les stationnements liés à la Résidence des Parisiens :

- Le bailleur, dans le cadre de ses démolitions, prendra en charge une remise à niveau de l'ensemble des fonciers qui lui appartient, incluant notamment les zones de stationnement rue des Boulonneries, rue de l'Espérance et rue d'Hautmont.

Création de stationnements longitudinaux :

- Le retraitement des trottoirs en façade des lots construits inclura ponctuellement la création de stationnements longitudinaux permettant de répondre à la densification des constructions. Sont principalement ciblées les secteurs suivants : Rue des Fonderies (tronçon entre la rue d'Hautmont et la rue de l'Espérance), rue d'Hautmont (tronçon entre la rue de Douzies et la rue des Fonderies)

Matériaux des différents aménagements :

Le choix des matériaux sera sombre et humble. L'ensemble des logements projetés créera la diversité d'architecture et l'unité viendra de la continuité et de la sobriété de l'espace public. La diversité des matériaux sera ainsi limitée et répondra au confort d'usage et à la pérennité d'entretien et de résistance.

Le paysagement du quartier s'appuiera sur la végétation existante conservée dans la mesure du possible, ainsi que sur la plantation de nouveaux sujets confortant l'existant et créant les ambiances souhaitées.

Les plantations seront traitées sous forme d'espaces ouverts et ponctués soit de sujets arborés soit d'une végétation arbustive à différente hauteur. La plantation d'arbres haute tige, arbustes et couvre sols se fera dans des fosses prévues à cet effet.

Le traitement des limites séparatives entre l'espace public et l'espace privé sera appréhendé dès la conception des projets d'architecture pour offrir un cadre urbain paysager cohérent et limiter les covisibilités directes.

Le mobilier urbain sera privilégié selon sa durabilité tant écologique que matérielle avec par exemple des bancs massifs en pierre, des corbeilles droites et potelets en acier.

2. LA GESTION DES EAUX

Gestion des eaux usées :

- Le réseau est projeté en diamètre 2000mm.

Gestion des eaux pluviales :

- L'entièreté des ilots feront l'objet d'une gestion alternative des eaux pluviales.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MAUBEUGE VAL DE SAMBRE

**RENOVATION URBAINE DU QUARTIER DE
SOUS-LE-BOIS (MAUBEUGE/LOUVROIL) -
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**
Notice explicative

Mai 2017



CONTENU

| | |
|---|----|
| Introduction..... | 4 |
| Le territoire de la CAMVS : un territoire d'habitats ouvrier marqués par le déclin industriel..... | 4 |
| L'habitat, un enjeu local de revalorisation territoriale..... | 5 |
| L'engagement de la CAMVS en faveur de la réhabilitation du parc privé..... | 5 |
| La mise en place de multiples programmes, et services à destination de toutes les populations de la CAMVS | 6 |
| Le renouvellement urbain, un engagement solidaire de la CAMVS..... | 8 |
| Partie 1 – Le choix du secteur d'intervention : le quartier intercommunal de Sous-le-Bois à Maubeuge et Louvroil..... | 10 |
| Historique et situation actuelle du quartier..... | 11 |
| Le cadre de vie..... | 11 |
| L'environnement bâti..... | 12 |
| Le logement..... | 13 |
| Le parc privé ancien du quartier de Sous-le-Bois : un problématique au cœur des politiques publiques..... | 14 |
| Partie 2 – Le secteur de DUP aménagement au sein du Programme de Rénovation Urbaine du site de Sous-le-Bois..... | 16 |
| Localisation du site..... | 16 |
| Les axes stratégiques de la rénovation urbaine du quartier de Sous-le-Bois..... | 17 |
| Description des 4 secteurs de DUP aménagement au sein du site de Sous-le-Bois..... | 19 |
| Ilot 38 (Maubeuge)..... | 20 |
| Ilot 35 (Maubeuge)..... | 21 |
| Ilot 21 (Maubeuge)..... | 22 |
| Coteau sud (Maubeuge/Louvroil)..... | 23 |
| Partie 3 – Description du Projet de Rénovation Urbaine du site de Sous-le-Bois..... | 24 |
| Les objectifs..... | 24 |
| L'objet de l'aménagement..... | 24 |
| La construction de nouveaux logements : ilot 35, 38, 21 sur la commune de Maubeuge et le Coteau Sud sur la commune de Louvroil..... | 24 |
| L'aménagement des espaces publics..... | 25 |
| Mesures prises pour l'intégration du projet dans son environnement..... | 27 |
| Gestion de l'eau et des espaces verts..... | 27 |
| Environnement naturel et paysager..... | 27 |
| Pollution..... | 28 |

| | |
|---|-----------|
| Partie 4. La concertation préalable | 29 |
| Partie 5. Dispositif opérationnel | 29 |
| Un opérateur foncier | 29 |
| L'établissement Public Foncier Nord Pas de Calais (EPF) | 29 |
| Cadre d'intervention : la convention EPF/CAMVS | 30 |
| Le relogement des occupants | 30 |
| Partie 6. Mise en compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme | 31 |
| PLU de LOUVROIL | 31 |
| PLU de MAUBEUGE | 31 |
| SCOT SAMBRE AVESNOIS | 32 |
| Le SDAGE ET LE DAGE | 32 |

PREAMBULE

• OBJET DE LA DEMANDE

S'étendant sur 15 hectares, le quartier de sous-le-Bois, qui a fait l'objet d'une convention opérationnelle avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en 2012 et d'un avenant de clôture en 2015, s'articule entre la rue d'Hautmont à Louvroil, au sud, et la rue Saint-Emilie, au nord, à Maubeuge.

Dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU conduit par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, des acquisitions de terrains et d'immeubles sont nécessaires afin de permettre la réalisation de projets d'aménagements répartis sur 4 secteurs au sein du quartier de Sous-le-Bois.

Le programme global se répartit comme suit :

- Un « cœur de projet », sur les communes de Maubeuge et de Louvroil, objet de la présente demande : construction de 130 logements et aménagement des espaces publics
- Un « site associé », en centre-ville de Louvroil : construction de 29 logements et aménagements des espaces publics

Aussi en application de l'article R112-4 du Code de l'Expropriation, la présente demande a pour objet de prononcer l'utilité publique du projet de rénovation urbaine du quartier de Sous-le-Bois à MAUBEUGE et LOUVROIL, en vue de permettre l'expropriation des terrains nécessaires aux projets et qui n'auront pu être acquis par voie amiable.

• IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Conformément à la délibération n°15 C 0341, le bénéficiaire du droit de l'expropriation est l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais, 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 – 59777 EURAILLE ; chargé par convention avec la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS), des acquisitions sur cette opération.

INTRODUCTION

Le territoire de la CAMVS : un territoire d'habitat ouvrier marqué par le déclin industriel

L'essor démographique et urbain du territoire de la CAMVS ne débute véritablement qu'au milieu du 19^{ème} siècle. En conséquence, Maubeuge et les communes voisines, notamment Hautmont et Louvroil, vont devoir répondre à une demande de logements conséquents. La progression démographique est si importante que la demande en logement ne peut être satisfaite que par la création de quartiers à Maubeuge, Hautmont, Louvroil (Sous-le-Bois) mais également à Boussois et Aulnoye-Aymeries. Le développement du cœur d'agglomération se poursuit sous la forme de faubourgs, et après-guerre, sous la forme de quartiers d'habitat social dense (Epinette, Provinces Françaises, Présidents, Parisiens).

Héritage de cette période, le patrimoine transmis présente encore aujourd'hui pour certaines villes une morphologie urbaine disparate réunissant maisons ouvrières, courées, maisons bourgeoises et habitat social dense.

Cette organisation urbaine, qui a perduré sans grands changements jusqu'à la crise de l'industrie des années 70, a marqué durablement le parc de logement de la CAMVS qui se caractérise encore aujourd'hui par de petites maisons individuelles en bandes, souvent en mauvais état voire parfois, insalubres.

Le territoire a subi également la crise de 2008-2009. En effet, dans une région déjà très marquée par l'économie industrielle, la Sambre-Avesnois présentait un des plus forts taux de spécialisation économique, avec 18 secteurs spécifiques qui concentraient 55% des emplois, dont 14% dans l'industrie automobile et 13,4% dans la sidérurgie (source : Insee CLAP fin 2007).

Dans une période conjoncturelle difficile, ce cumul d'handicaps a déstabilisé le système productif local et son marché du travail : la zone d'emplois Sambre-Avesnois a perdu 6,8% des emplois salariés au cours de l'année 2008, contre une baisse de 1,4% à l'échelle de la région.

Au-delà de la crise économique, le territoire a été frappé en août 2008 par une tornade dont les dégâts ont nécessité un important déploiement de moyens par les acteurs publics (Etat, Collectivités, ANAH...).

La conjonction d'un parc privé obsolète, d'un parc social dense et de populations confrontées à des difficultés socio-économique réelles a ainsi stigmatisé de manière progressive de nombreux quartiers.

C'est en réaction à ce constat que la CAMVS met en œuvre une politique de renouvellement urbain depuis plusieurs années et a fait de l'habitat un de ses axes majeurs de son projet de territoire.

En effet, le projet de territoire, partagé avec la société civile (Conseil de développement), y compris sur le volet Renouvellement Urbain, est venu asseoir la stratégie de développement de la CAMVS avec l'appui des documents stratégiques pour rendre notre territoire plus attractif et dynamique.

Adopté le 30 juin 2015, le projet de territoire de la CAMVS traduit des actions concrètes, pragmatiques et soutenables pour un développement durable, pour l'élaboration conjointe et

partagée des stratégies économiques, sociales et spatiales ainsi que pour son organisation interne et son positionnement vis-à-vis de l'extérieur. Il se décline en six axes stratégiques :

- Une Agglomération innovante, créative et en mouvement ;
- Une Agglomération connectée ;
- Une Agglomération dynamique et accueillante ;
- Une Agglomération solidaire ;
- Une Agglomération responsable ;
- Une Agglomération d'échanges, de dialogue et de partage.

L'habitat, un enjeu local de revalorisation territoriale

Le territoire de la CAMVS s'appuie sur un parc de résidences principales majoritairement composé de logements individuels de grande taille et d'un parc de logements anciens (71% des résidences principales ont été construites avant 1975 contre 58% pour la moyenne nationale) qui a pour conséquence de retrouver un nombre important de propriétaires dans une situation de précarité énergétique et de vulnérabilité sur le plan de la santé. A cela vient s'ajouter un parc de logements indignes et inconfortables sur lequel il devient urgent d'intervenir.

L'engagement de la CAMVS en faveur de la réhabilitation du parc privé

Le territoire de la CAMVS compte aujourd'hui 56% de propriétaires occupants et 18% de propriétaires bailleurs cependant, le parc privé demeure ancien et dégradé. En effet, sur 800 contrôles de décence effectués dans l'Avesnois dans le cadre des conventions CAF, 50% ont abouti à des constats d'indécence. Aussi bien dans le parc social, que dans le parc privé, on peut constater une part importante de l'habitat indigne. Néanmoins, les résultats de la politique d'aides incitatives à la réhabilitation mise en place par la CAMVS sont encourageants. En effet, plus de 1 600 logements privés ont été requalifiés depuis 2005 dans le cadre des actions des collectivités et des partenaires. La part des logements « sans confort » est de passé de 7 à 5%.

De plus, la première délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre sur 2006-2008 a permis de dynamiser le pilotage de la réhabilitation du parc privé diffus, en mobilisant les opérateurs et en structurant le partenariat. Suite à la réforme du régime des aides entrée en vigueur le 1er janvier 2011, la CAMVS a choisi, dans le cadre de sa délégation, de suivre les nouvelles priorités de l'agence à savoir :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- l'amélioration de la performance thermique des logements
- l'adaptation du logement au vieillissement
- la production d'une offre locative privée à loyer maîtrisé.

Ces priorités sont confirmées par le PLH en cours d'approbation.

La mise en place de multiples programmes, et services à destination de toutes les populations de la CAMVS

La mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie ambitieuse sur la période 2008-2015 s'est traduite par la mise en place de multiples programmes.

1. Le Programme d'Intérêt Général « Habitat mieux » (PIG).

Etabli pour une durée de 3 ans (2013-2016), le PIG doit répondre aux objectifs du programme « Habiter Mieux » lancé par l'Etat dans le cadre du Grand Emprunt « Investissement d'avenir ».

Ce programme vise à lutter contre la précarité énergétique qui frappe les ménages les plus modestes par la mobilisation de moyens financiers et techniques. La mise en œuvre du programme passe nécessairement par un repérage des ménages susceptibles d'être aidés.

Si le PIG a pour vocation de traiter en priorité les projets éligibles à l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE), la CAMVS a souhaité que ce PIG soit « multithématiques ». Ainsi, le PIG permet également de traiter des dossiers relevant de l'habitat indigne ou très dégradé au sens de l'ANAH, de l'autonomie à la personne ou de l'amélioration de l'habitat sous réserve d'éligibilité.

Sur les 3 années prévues pour sa réalisation, l'opération doit répondre aux objectifs suivants :

- Promouvoir l'amélioration de la qualité environnementale des logements et les économies d'énergie (notamment dans le cadre du programme « Habiter Mieux »);
- Lutter contre l'indécence, l'insalubrité et l'obsolescence des logements ;
- Garantir aux occupants des logements concernés, en particulier aux locataires et occupants à revenus modestes, le maintien ou l'accès à un logement de qualité adapté à leurs besoins.

Le PIG a également contribué à la réalisation des objectifs fixés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé et d'accessibilité.

Parallèlement, la CAMVS poursuit la mise en œuvre du programme d'éradication du logement indigne.

2. Le programme de traitement du logement non décent dénommé S2H « Santé des Habitants aux travers de l'Habitat »

Ce programme a pour but la remise aux normes des logements en visant au maximum le maintien des occupants dans les lieux. Il s'adresse aux propriétaires bailleurs et vise le traitement de 54 logements locatifs privés par an. Ce dispositif, s'appuie sur l'intervention d'un opérateur, le CAL PACT de l'Avesnois, qui mobilise tous les outils en sa possession pour remédier aux situations les plus délicates.

3. L'engagement de la CAMVS dans le « Plan 100 000 logements » de la Région Nord-Pas de Calais

Par délibération du 29 mars 2013, la CAMVS s'est également engagée pour la mise en œuvre sur le territoire du « plan 100 000 logements » de la Région Nord Pas de Calais, plan d'envergure en matière de réhabilitation énergétique et environnementale du logement, décliné dans un premier temps sur la période 2013-2014.

Adossé aux programmes menés par la CAMVS, l'objectif fixé sur le territoire pour la période de la convention est de rénover 1 200 logements dont 800 logements locatifs sociaux et 400 logements privés.

Pour cela, la Région s'est engagée aux côtés de la CAMVS dans le financement d'audits énergétiques et environnementaux ainsi que dans l'attribution d'aides aux travaux, visant à pousser l'efficacité énergétique des bouquets de travaux réalisés.

Au vu de la qualité des audits proposés, au regard du simple Diagnostic de Performance énergétique réalisé initialement, la CAMVS a choisi de rendre la réalisation des audits systématiques pour chacun des dossiers de demandes d'aides à la pierre.

Les programmes visant les publics éligibles à l'Anah ne permettant pas à eux seuls d'atteindre ces objectifs, la CAMVS s'est également lancé, en partenariat avec le Conseil Régional, dans le financement d'Audits Énergétiques et Environnementaux à destination des autres publics dans un but d'incitation aux travaux et de qualification des opérations.

4. L'engagement envers les publics les plus précaires via le dispositif Nord Energie Solidarité.

Le Conseil Départemental a lancé en 2014 un nouveau programme visant à compléter les aides existantes pour les populations les plus précaires, ne dépassant pas le seuil de 1,5 RSA.

La CAMVS a choisi de s'engager auprès du département dans la mise en œuvre locale de ce dispositif, mettant ainsi à contribution pour ce dispositif l'ingénierie des programmes déjà en place (PIG et OPAH-RU).

Enfin, la mobilisation de la CAMVS a entraîné une augmentation de 40% entre 2015 et 2016 de l'enveloppe financière dédiée aux réhabilitations (1 million 384 à 1 million 900 7000), via l'ANAH. Entre 2014 et 2015, la part des dossiers accrédités à augmenter de 32%

Dans le prolongement de ces dispositifs, la CAMVS a fixé les grandes orientations pour le mandat en matière de politique locale de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat (2016-2021) a pour objectif de répondre à enjeux suivants :

- La requalification du parc existant, notamment du parc privé ;
- L'évolution du mode actuel de développement de l'offre neuve, vers un mode plus raisonné et moins coûteux ;
- L'équilibre territorial entre communes rurales, urbaines et périurbaines à l'échelle de la CAMVS tant en terme de mixité qu'en terme de production de logement

- Le développement de la notion du « vivre ensemble » permettant d’offrir un logement pour tous en répondant aux besoins des habitants à chaque étape de leurs parcours résidentiel.

Le renouvellement urbain, un engagement solidaire de la CAMVS

Le Programme National de Rénovation Urbaine qui constitue la première étape en matière de renouvellement urbain, a fait l’objet de cinq conventions opérationnelles signées avec l’ANRU permettant de requalifier plusieurs quartiers d’habitat dense à Aulnoye-Aymeries (Place du 8 mai 45), Hautmont, Maubeuge (Epinette), Jeumont (Roquelles-Lambreçon) et Maubeuge/Louvroil (Sous-le-Bois). Ces opérations sont aujourd’hui achevées.

Sur ces cinq opérations, 4 sont pilotées par les communes, celle située sur le quartier intercommunal de Sous-le-Bois (Maubeuge/Louvroil) est quant à elle pilotée par la CAMVS.

A l’échelle de l’agglomération, ce sont plus de 386 millions d’€ qui auront ainsi été investis sur le territoire d’ici 2018, dont 70 millions d’€ de l’ANRU, 47 millions d’€ des collectivités. Près de 1460 logements auront été démolis, 1320 logements reconstruits, près de 1132 logements rénovés et de nombreux équipements publics réhabilités ou créés, ainsi que le réaménagement et la création de nombreux espaces publics, qu’il conviendra de renforcer.

Il est également à préciser que la commune d’Hautmont en plus du renouvellement urbain, s’est fortement investie dans la politique de lutte contre l’habitat indigne (plus de 700 logements traités).

Par ailleurs, de nombreuses opérations menées dans le cadre des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) ont permis d’apporter des améliorations du cadre de vie et de contribuer à la participation et à la concertation des habitants. Il convient également de citer l’implication des bailleurs sociaux dans le cadre des conventions de gestion urbaine de proximité (GUP) en lien avec les communes qu’il sera nécessaire de poursuivre pour maintenir la pérennité de l’action publique dans ces quartiers.

Ce premier programme a été l’occasion d’introduire des formes urbaines ou architecturales inédites sur le territoire, pour le développement d’une offre d’habitat intermédiaire et la construction ou la rénovation d’équipements à haute qualité environnementale.

De nombreuses démarches abouties ou en cours en témoignent : place de l’activité économique dans le PRU de l’Epinette à Maubeuge, projet PUCA REHA à Jeumont, logements et équipements démonstrateurs en matière de qualité environnementale, référentiels locaux (qualité environnementale du logement social neuf), implication dans les démarches régionales (manifeste régional « vers un urbanisme durable » annexé au SRADDT ou nationales (expérimentation du Référentiel Européen de la Ville Durable – partenariat FNAU – CEREMA), ou encore l’implication dans des démarches transfrontalières (projet Interreg Iva RE-Emploi, stimulation de la demande en matière de rénovation durable et aide à la formation professionnelle du secteur pour stimuler l’emploi), projet de recherche sur la réhabilitation du logement ouvrier (Solutions Adaptées pour la Performance en Rénovation du Logement Ouvrier).

L'habitat constitue donc un des enjeux forts et l'une des problématiques essentielles de la politique de la CAMVS, avec pour ambition la requalification massive du parc existant. La mise en œuvre de ces programmes lourds doit permettre aux quartiers concernés de retrouver un statut résidentiel banalisé avec une offre de logement diversifiée afin de favoriser le retour à la mixité sociale, avec une offre en matière d'équipement et de services ou de commerce de proximité propice à la mixité des fonctions urbaines, avec des espaces publics de qualité contribuant à l'aération d'un tissu urbain souvent dense ainsi qu'un désenclavement des quartiers.

PARTIE 1 – LE CHOIX DU SECTEUR D’INTERVENTION : LE QUARTIER INTERCOMMUNAL DE SOUS-LE-BOIS A MAUBEUGE ET LOUVROIL

Les villes de Maubeuge et de Louvroil sont positionnées au cœur du territoire de la CAMVS. Ces villes ont fait l’objet au 19^{ème} siècle d’une forte industrialisation, principalement lié au secteur industriel. Le quartier de Sous-le-Bois, qui fait la jonction entre ces deux communes se développe sur un linéaire de 1.5 km le long de la rue d’Hautmont, qui fait l’objet de limite communale.

La désindustrialisation a modifié l’organisation sociale, économique et spatiale de l’ensemble du bassin de vie. Le quartier de Sous-le-bois demeure l’un des endroits où les difficultés se sont concentrées. Stigmatisé et à l’écart des dynamiques résidentielles et économiques, il peine à trouver un nouveau souffle et à s’inscrire positivement dans le contexte urbain de son agglomération. Le choix de ce périmètre s’explique par une concentration d’habitats dégradés et des commerces de proximité en perte de vitesse économique.

Si des actions de types Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat sont en cours actuellement sur le quartier jusqu’en 2017, le quartier de Sous-le-Bois est également retenu au titre du Quartier d’Intérêt National dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU).



Historique et situation actuelle du quartier

Le quartier prioritaire de Sous-le-Bois s'étend sur les communes de Maubeuge, Louvroil, Hautmont et Neuf-Mesnil. Il représente 9840 habitants avec une densité de population historiquement liée au développement industriel de la ville-centre de Maubeuge.

Archétype du quartier industriel, le territoire intercommunal de Sous-le-Bois Maubeuge-Louvroil s'organise au cœur de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, à flanc de coteau de la Sambre, à la faveur d'une trame viaire orthogonale dense qui divise l'espace en damiers. L'habitat ouvrier ancien privé et souvent vétuste se développe en un front bâti continu, ménageant de vastes poches végétales en cœur d'îlots non qualifiés.

Au XXème siècle, le quartier subit de plein fouet la crise industrielle. Dès les années 1960, il est profondément touché par la crise et connaît un niveau de précarité élevé. Il sera le terreau d'une fracture sociale doublée d'une crise identitaire engouffrant peu à peu le quartier dans un système de désintégration urbaine et sociale.

C'est également à cette époque que plusieurs opérations d'habitat social collectif sont venues compléter le tissu urbain du XIXème siècle, le long de l'artère de communication principale, routière et commerçante, que constitue la rue d'Hautmont.

Aujourd'hui, le quartier de Sous-le-Bois est un quartier sinistré économiquement, au sein de villes à l'économie très dégradée et fragile. Les revenus moyens par foyer y sont plus faibles qu'ailleurs et le taux de chômage atteint des proportions inquiétantes puisqu'il y est trois fois supérieur à la moyenne française (jusqu'à 41% de chômage à Maubeuge Sous-le-Bois ouest, secteur des Parisiens).

Diverses expériences menées dans le cadre de la politique de la ville se sont succédées depuis les années 1982, sans apporter l'ensemble des résultats escomptés (opérations ponctuelles ou ayant des difficultés à se pérenniser dans le temps). Aujourd'hui plus que jamais, il apparaît donc nécessaire d'agir pour retrouver un cadre de vie plus qualitatif et faire ressurgir la mémoire du lieu (notamment en terme de trame végétale).

Le cadre de vie

Dans le quartier de Sous-le-Bois, l'habitat ouvrier domine, notamment le long de l'artère principale de la rue d'Hautmont (qui accueillait à l'époque du faste industriel, un tramway reliant Maubeuge à Hautmont). Divers équipements sont regroupés autour de la place de l'Industriel (mairie annexe, foyer des anciens, écoles primaires, lycée, église, place du marché hebdomadaire, salle des fêtes, centre social) et de la place des minières (La Poste) tendant à démontrer la place que tient le quartier dans le fonctionnement de la commune de Maubeuge ; ou plus ponctuellement sur Louvroil (école, Cybercentre, Maison de l'animation, mosquée) où le poids de population y est moins significatif.

Le quartier présente une très grande hétérogénéité dans ses espaces, ses modes d'occupation, ses catégories socio-professionnelles. La dégradation du bâti est loin d'y être uniforme. Elle se hiérarchise néanmoins dans l'espace : fortement concentrée dans le secteur ouest au-delà de la rue de Douzies, le long de la rue d'Hautmont et sur la commune de Louvroil, elle se dilue vers le Nord et l'Est.

Cette section urbaine est très dégradée tant sur Maubeuge au niveau des Parisiens et des franges d'habitat privé le bordant (rue des Fonderies, d'Hautmont et de l'Espérance), qu'en vis-à-vis sur Louvroil où le coteau sud alterne habitat insalubre, ancien coron industriel (baraquements provisoires de l'époque industrielle qui se sont pérennisés) et commerces vacants ou en déclin marqué. Son image auprès des habitants est très dévalorisée. Les multiples interventions (réhabilitation des logements sociaux, opérations de résorption de l'habitat insalubre) n'ont pas suffi à enrayer un processus d'assèchement des fonctions commerciales et artisanales et de paupérisation. Le secteur connaît en effet un niveau de précarité élevé, en valeur absolue le plus lourd de Maubeuge et de Louvroil (fort taux d'inconfort sanitaire).

Les phénomènes se cumulent pour générer une explosion des actes d'incivilité, une délinquance d'exclusion, territorialisée et accompagnée de trafics dont les réseaux sont implantés depuis de longue date.

Le réseau viaire est organisé autour d'un axe Est-Ouest (la rue d'Hautmont) et d'un axe Nord-Sud (la rue de Douzies). Ces voies traversantes permettent de relier le quartier au centre-ville de Maubeuge et de Louvroil. Elles drainent un réseau de voies secondaires et tertiaires sous la forme d'un damier propre au quartier, qui permet la desserte des logements et équipements.

L'épaisseur bâtie se concentre autour de ce maillage mais les franges en sont dégradées (vues sur les arrières, batteries de garage, clôtures et espaces dégradés, dents creuses et friches). On constate également une forte appropriation des trottoirs (parfois devenus impraticables), souvent liée à la contrainte topographique (embranchements pour l'accès aux pas de porte), mais qui sont en réalité le reflet d'une perte de la notion de limite entre l'espace public et l'espace privé. Cette dernière est par ailleurs appuyée par une anarchie évidente, sur certains secteurs, dans la gestion des cours et jardins (remaniement du bâti : annexes, extensions, percements, stationnement...), provoquant un sentiment de désorganisation perceptible depuis l'espace public.

L'environnement bâti

L'architecture du quartier, défini par des normes productives, est typique de l'héritage industriel de nombreux quartiers ouvriers :

- Trame bâtie orthogonale et dense.
- Parcellaire en lanière.
- Proximité aux lieux de production (usines situées en fond de vallée).
- Peu d'espaces dédiés aux espaces verts (rentabilisation poussée du foncier).
- Absence de sectorisation sociale (construction au fur et à mesure de la libération foncière), offrant une juxtaposition d'habitats disparates (rang ouvrier, maison de maître ou bourgeoises...).

Le quartier est aujourd'hui vécu comme un espace déqualifié, notamment en raison de la vétusté du bâti : obsolète liée à la typologie et à la structure des logements, capacité limitée d'adaptation ou de transformation du logement, faible qualité des espaces publics, vacance commerciale, friches habitat...

Le quartier se caractérise ainsi par un bâti diffus relativement discontinu (présence de dents creuses issues d'opérations de résorption de l'habitat insalubre, de bâtiments à l'abandon ou murés).

Le logement

Le nombre de logement a baissé sur le quartier depuis 1999 (hors parc HLM), corrélativement à la population. On constate en revanche une augmentation de la location de logements privés, qui pour certains sont dégradés : les logements inconfortables représentent 30% des résidences principales parmi lesquelles 17% d'entre elles manquent d'au moins un élément de confort sanitaire.

D'autres problèmes sanitaires s'ajoutent à la dégradation du bâti : dépôts sauvages d'ordures ménagères, autoréhabilitation de logement non effectuée dans les règles de l'art (défaut d'isolation ou de ventilation), présence de nuisible dans les immeubles à l'abandon, squat.

La vétusté du parc immobilier sur le quartier réduit de fait les mobilités résidentielles intra-quartier, malgré un taux de vacance plus fort que sur le reste de la commune.

Le quartier comprend une très forte proportion de logements locatifs sociaux (45% des résidences principales pour Maubeuge et 22% pour Louvroil), et concerne à lui-seul 32% des logements sociaux des deux communes. Il est répartis tant sous la forme de résidences de logements collectifs groupés que dans le diffus (opérations d'acquis-améliorés et patrimoine issu de l'époque industrielle).

Le parc privé ancien du quartier de Sous-le-Bois : un problème au cœur des politiques publiques

Pour œuvrer en faveur d'une régénération, le quartier connaît depuis trois décennies des politiques de reconquête alliant mesures incitatives, coercitives et volontaristes, faisant du quartier de Sous-le-Bois un archétype des différentes strates de la politique de la ville : HVS, DSQ, GPV, OPAH, RHI, friches habitat, DSU, ZUS, ZEP, ZRU...¹

Ces interventions se sont combinées à une action forte en matière de résorption de friches industrielles, de création d'équipements (lycée, mairie annexe, écoles) et d'aménagement des espaces publics (Place de l'industrie, parcs Ste Emilie et du Tilleul).

Malgré ces mesures, les espaces majeurs qui structurent le quartier ne suffisent pas à fédérer un ensemble bâti extrêmement disparates et des conditions socio-économiques préoccupantes.

Concernant l'habitat dégradé, plusieurs dispositifs d'intervention se sont déroulés :

- Une première Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été diligentée de janvier 1991 à décembre 1993 (secteurs Sous-le-Bois, Douzies, Montplaisir) se soldant par une faible consommation des crédits disponibles. L'évaluation menée par le CETE en 1996 précisait alors que les véritables transformations résultaient de la Résorption de l'habitat insalubre (RHI), du traitement des friches habitat, des friches industrielles, de l'implantation du lycée Lurçat (en lieu et place de l'usine du Tilleul) et des aménagements au titre du DSQ.
- Une seconde OPAH de 1996 à 1998 (secteurs communaux de Maubeuge et de Louvroil), prolongée en 1999, associant OPAH classique et OPAH « vacant », avec un bilan là encore mitigé.

Plusieurs leviers d'un nouveau positionnement sont venus renforcer ces dispositifs et créer les conditions d'une dynamique commerciale et artisanale :

- Création d'une Zone franche urbaine (ZFU).
- Mise en service du contournement ouest en 2005.
- Inauguration d'un transport en commun en site propre en 2008 : VIAVIL.

En 2003, les communes de Maubeuge et Louvroil engagent une étude diagnostic pour l'amélioration du parc privé sur les quartiers de Sous-le-Bois (Maubeuge-Louvroil), Montplaisir - Douzies (Maubeuge) et du centre-ville de Louvroil, portant sur 4199 Résidences Principales, occupées par 12 435 personnes (Maîtrise d'ouvrage GIP-DSU / Groupement d'Intérêt public de Développement Social Urbain du Pays de Sambre Avesnois).

A la lueur de ce diagnostic, plusieurs questionnements sont posés :

¹ Glossaire des abréviations : Habitat et vie sociale (HVS), Développement social des quartiers (DSQ), Grand projet de ville (GPV), Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Résorption de l'habitat insalubre (RHI), Développement social urbain (DSU), Zone d'éducation prioritaire (ZEP), Zone de revitalisation urbaine (ZRU).

- la mise en place d'un dispositif de renouvellement très directif (Périmètre de Restauration Immobilière)
- le redéploiement quantitatif et qualitatif de l'offre locative sur le secteur ;
- la question d'une intervention publique d'envergure pour lutter efficacement contre le processus d'insalubrisation du parc, et mener à bien le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) déposé à l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

Face à ces divers constat, en 2006, la CAMVS engage une étude, dans le cadre du PNRQAD, qui a pour objet de répondre aux questions évoquées ci-dessus, au moyen de :

- l'approfondissement du diagnostic préalable déjà réalisé
- la détermination des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre
- l'appréciation de la faisabilité des modes opératoires retenus, notamment d'une opération de type PRI.

En Juin, les deux communes adressent à l'ANRU un Programme de Rénovation Urbaine ambitieux touchant principalement le quartier de Sous-le-Bois, prioritaire au niveau national. La problématique concerne le parc social via la démolition d'un parc collectif HLM fortement stigmatisé : « les Parisiens » et deux du parc privé considéré comme « social de fait », un sur la commune de Maubeuge et un sur la commune de Louvroil.

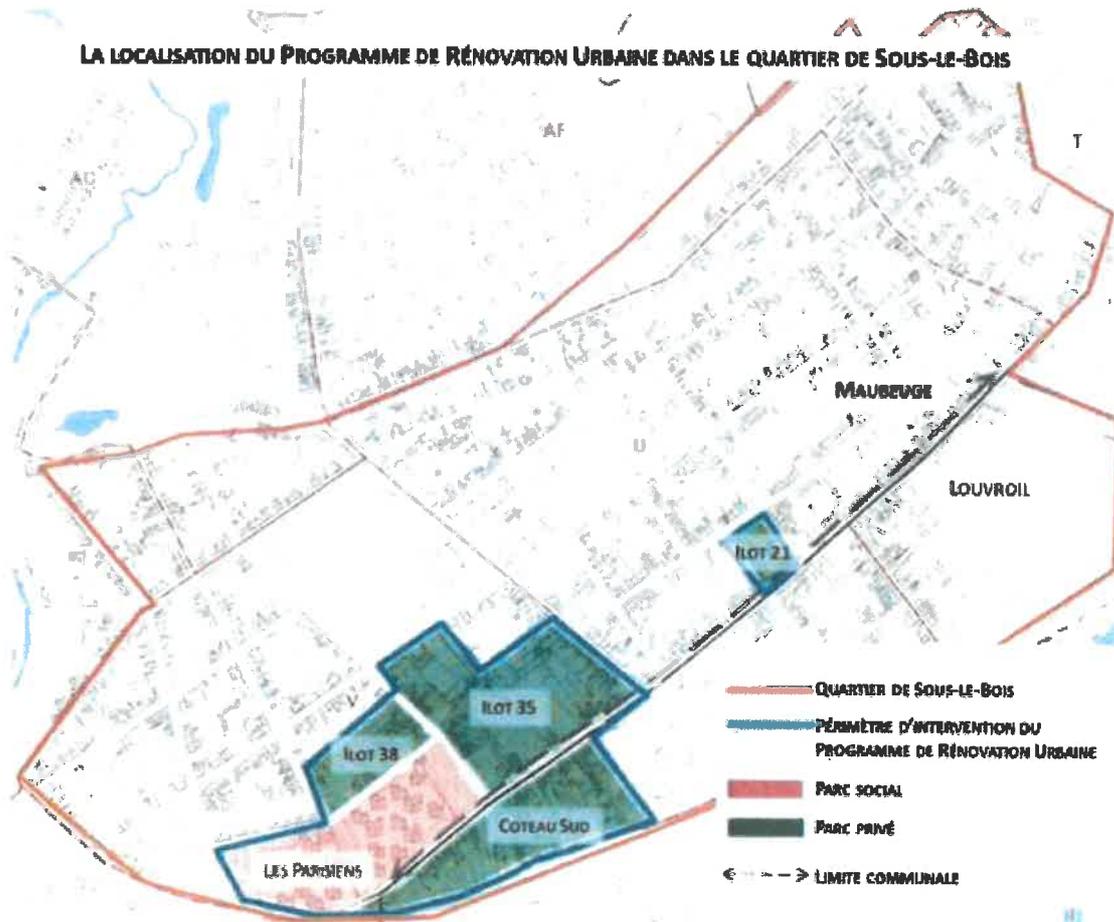
La question d'une intervention publique d'envergure est posée, l'ANRU laissant entrevoir pour la première fois l'espoir de pouvoir éradiquer ce phénomène, au travers d'un opérateur unique et de financements spécifiques.

En mars 2008, une refonte du Programme de Rénovation Urbaine vers un « cœur de projet » permet d'introduire la dimension du parc privé obsolète voire insalubre, dominant. Le projet « revisité » intègre les résultats de l'étude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à la faveur des éléments pouvant s'inscrire plus spécifiquement dans le PRU (Programme de Rénovation Urbaine).

C'est ce dernier projet qui fait l'objet du présent dossier et dont le programme et les objectifs sont développés ci-après.

PARTIE 2 – LE SECTEUR DE DUP AMENAGEMENT AU SEIN DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DU SITE DE SOUS-LE-BOIS

Localisation du site



Le périmètre du projet soumis à enquête publique correspond au périmètre ANRU représenté ci-dessous et qui fait l'objet d'une convention opérationnelle entre la CAMVS et l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais (EPF).

Les îlots 38 (rue de l'espérance, rue des Fonderies, rue des Hauts Fourneaux, rue Ste Emilie), 35 (rue de Douzies, rue des Fonderies, rue d'Hautmont et rue Ste Emilie), 21 (rue des Laminoirs, rue du tilleul, rue de la Céramique et rue d'Hautmont) et des Parisiens (rue d'Hautmont, rue de l'espérance, rue des Fonderies) sont en totalité sur le territoire communal de Maubeuge. L'îlot Coteau sud (rue d'Hautmont) est en quasi-totalité sur la commune de Louvroil, seul le dernier immeuble à l'ouest est situé sur la commune de Maubeuge.

Les axes stratégiques de la rénovation urbaine du quartier de Sous-le-Bois

Le site retenu pour l'intervention décrite dans le présent dossier est principalement dédié à l'habitat, et notamment à l'habitat ouvrier, en relation avec le passé industriel du territoire.

Le PRU de Sous-le-Bois a pour ambition de :

- Reconstituer l'armature urbaine du quartier en raccordant le secteur au tissu urbain au Nord et à l'ouest des Parisiens et en recomposant les abords de la rue d'Hautmont (repositionnement comme véritable colonne vertébrale du quartier).
- Rendre accessible le quartier par les transports viaires et alternatifs (vélos, piétons...).
- Mettre en valeur les éléments structurants du quartier (équipements et aménagement d'espaces publics par exemple) et lui redonner une identité architecturale et urbaine cohérente.
- Renouveler le cadre de vie des habitants par une plus grande hiérarchisation et transition entre les espaces privés et public, et retrouver une morphologie urbaine plus adaptée et moins dense.

Les ambitions de la CAMVS et des communes de Maubeuge et de Louvroil pour ce quartier reposent sur des notions simples :

- dédensifier le secteur locatif social des Parisiens
- reconstituer l'armature urbaine d'origine (traitement des fronts bâtis et des dents creuses),
- rendre une lisibilité urbaine au quartier (structuration et hiérarchisation des espaces et de l'habitat)
- désenclaver les cœurs d'îlots à la faveur d'un redécoupage (permettant une reconstitution sur site
- une densification et un traitement des cœurs d'îlots, ainsi qu'une plus grande cohérence de la trame viaire)
- s'appuyer sur le potentiel végétal existant en prolongeant et en rendant visible la trame verte.

En matière de logement, la volonté intercommunale et communale est de favoriser un rééquilibrage des parcs à la faveur d'une plus grande mixité sociale, en s'appuyant sur les voiries existantes et projetées qui structurent le quartier.

Le projet vise avant tout à améliorer la qualité de vie en s'attaquant aux conditions de logement, en développant des actions de curetage de l'habitat privé dégradé voire indigne, et de démolition du parc social contribuant à véhiculer une image négative et stigmatisante.

La reconstitution de l'offre est réalisée partiellement sur le périmètre dans la mesure où d'autres sites de reconstruction ont été identifiés soit sur le quartier (6 opérations sur les dents creuses rue de l'Espérance, rue Haute, rue des Fonderies, rue Kennedy, rue du Tilleul et rue des Tulipes) soit en centre-ville de Louvroil (opération du Mail des musiciens).

Pour mémoire, la CAMVS a contracté une convention opérationnelle avec l'ANRU en 2012, qui s'est vue réactualisée en 2015 par la signature d'un avenant de clôture, actant la démolition complète du parc social des « Parisiens » et intégrant des biens privés complémentaires. Ces modifications sont issues d'une demande des habitants, de consultation avec l'architecte conseil de la DDTM et d'un travail partenariale entre l'Etat, les services de Polices, le SDIS, la CAMVS et les communes.

Le programme est le suivant :

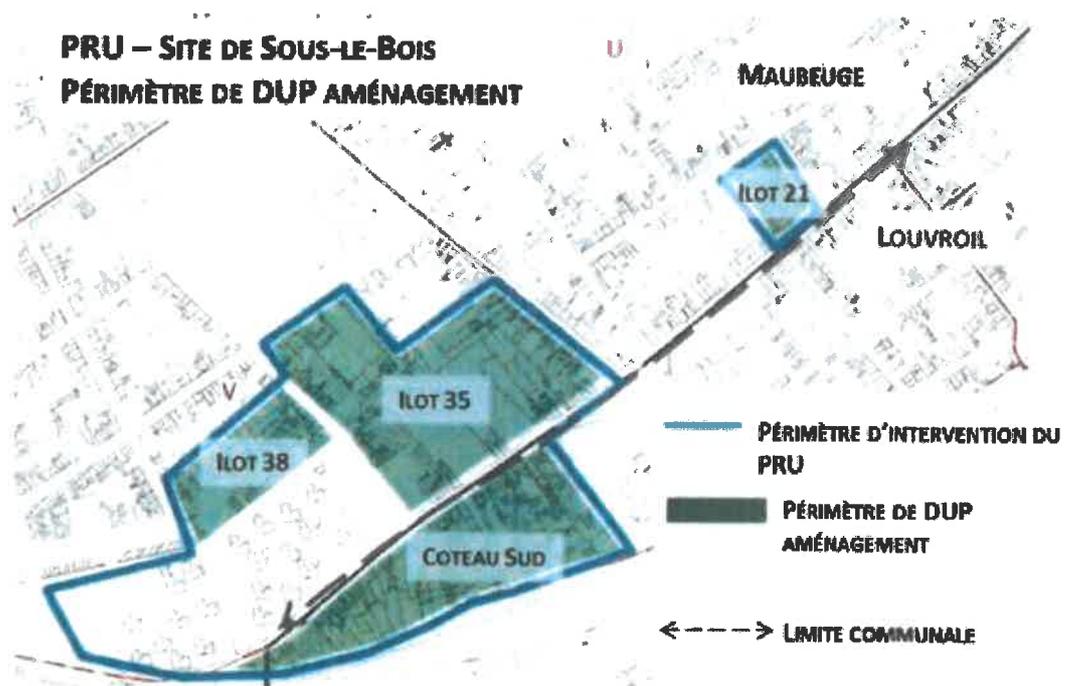
- La démolition des 175 logements sociaux des Parisiens (tranche 1 : 93 logements / tranche 2 : 82 logements), avec une reconstitution de l'offre au 1 pour 1 (tranche une en financement construction-démolition, tranche 2 identifiée dans la programmation de droit commun du bailleur). Les immeubles concernés sont les suivants :
 - Tranche 1 : Montparnasse, Tuileries, Châtelet, Saint Augustin, Trocadéro, Opéra, Bastille, Vaugirard, Saint Lazare et Vendôme.
 - Tranche 2 : Rochechouart, Gobelins, Vilette, Buttes Chaumont, Batignolles, Austerlitz, Les Ternes, Rivoli et Clichy.
- L'acquisition et la démolition de tous les biens privés présents sur le périmètre du projet conventionné avec l'EPF, le long de la rue d'Hautmont, de la rue de l'Espérance, de la rue des Fonderies et de la rue des Laminoirs, avec une reconstitution de l'offre sous la forme de 26 logements en accession à la propriété et 49 logements en locatif social ;
- Le relogement des locataires du parc social par le bailleur et l'accompagnement au relogement des occupants du parc privé par la CAMVS ;
- Des aménagements de voirie et d'espaces publics ;
- Des actions sur les équipements publics ;
- Une restructuration du réseau viaire à long terme (hors PRU) mais dont le projet doit anticiper les opportunités (laisser des possibilités de construction de voies de desserte à 10 ans).
- La création d'une trame verte par la mise en valeur de l'existant et son étoffement dans les programmations d'espaces publics (zone tampon, prairie fleurie, gestion transitoire d'un cœur d'îlot en jardins partagés).

Le site de Sous-le-Bois est donc au cœur des politiques de rénovation urbaines : d'une part par une action volontariste sur le parc social « Les Parisiens » et d'autre part par une action globale sur le parc privé, considéré comme « social de fait ».

Aujourd'hui, l'intervention de la puissance publique sur ce site apparaît nécessaire pour améliorer l'image du quartier et sortir des mécanismes d'exclusion sociale et économique, pour favoriser un rééquilibrage des parcs de logements pour d'avantage de mixité sociale. En ce sens, le projet vise à améliorer la qualité de vie en s'attaquant aux conditions de logement.

Pour permettre la réalisation de ce projet urbain, la maîtrise complète et préalable des immeubles concernés par les aménagements est nécessaire. Le strict respect du calendrier opérationnel conditionne par ailleurs l'obtention des financements au titre de l'ANRU dont est tributaire le projet.

Description des 4 secteurs de DUP aménagement au sein du site de Sous-le-Bois



Le site de Sous-le-Bois est constitué de 4 îlots de parc privé (3 à Maubeuge et 1 à Louvroil). Le projet de DUP aménagement, objet du présent dossier, est constitué de 4 secteurs (3 à Maubeuge et 1 à Louvroil).

Ilot 38 (Maubeuge)

L'ensemble immobilier s'étend du 4 rue des hauts fourneaux, à l'ouest, au 30 rue des fonderies, à l'est.

Les parcelles impactées (14) par la DUP aménagements sont : 0V412, 0V 409, 0V408, 0V378, 0V377, 0V758, 0V757, 0V740, 0V739, 0V745, 0V746, 0V748, 0V749 et 0V573.



Le 4 rue des Hauts fourneaux, à l'angle avec la rue de l'espérance, est une ancienne brasserie, très fréquentée par les habitants du quartier. Le long de la rue de l'espérance et de la rue des fonderies, un enchaînement de maison traditionnelles ouvrières, de dents creuses et de garages, sans réelle cohérence urbaine. Deux biens font l'objet d'une procédure d'insalubrité par l'ARS.

Ilot 35 (Maubeuge)

L'ensemble immobilier s'étend du 290 au 258 rue d'Hautmont, au sud, du 20 au 38 rue des fonderies à l'ouest, du 1 au 7 rue Pâturage Laloux au nord, et du 31 au 31 bis rue de Douzies à l'est. Il est composé de 38 parcelles et de 16 logements. L'ilot 35 est l'ilot le vaste du PRU avec une surface de 3.5 ha.

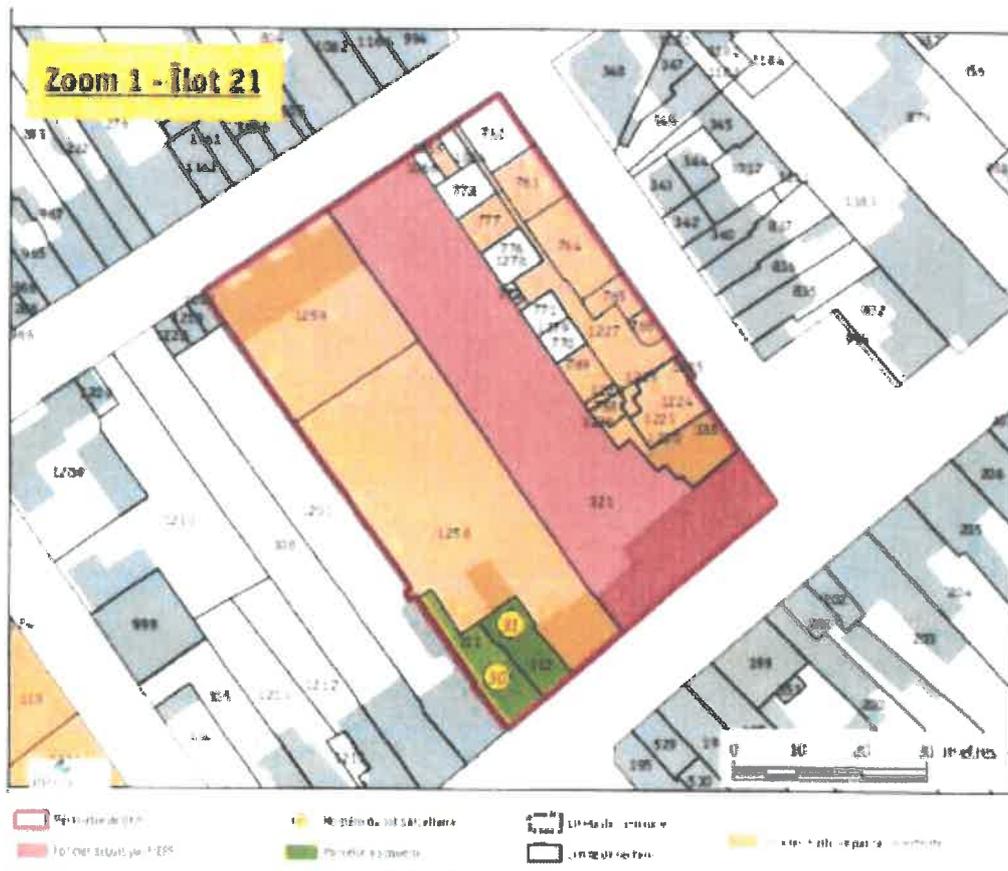


Les parcelles impactées (7) par la DUP aménagement sont OV532, OV681, OV682, OV513, OV512, OV691, OV483.

L'ilot 35 est composé de maisons ouvrières, notamment rue d'Hautmont et rue des Fonderies, ainsi que de propriétés de types « maisons de maitres » rue Pâturage Laloux. Sont aussi présentes de grandes emprises foncières, résultant d'ancienne opération de Résorption d'Habitat Insalubre de la ville de Maubeuge.

Ilot 21 (Maubeuge)

L'ensemble immobilier s'étend du 198 au 190 rue d'Hautmont au sud, du 48 au 52 rue du tilleul au nord.



Les parcelles impactées (2) par la DUP aménagement sont OV311 et OV312.

L'ilot 21 a déjà fait l'objet d'une partie de la reconstitution d'offre du PRU. En effet, au nord de la parcelle OV124, trois logements locatifs sociaux en individuels ont été construit par le bailleur Promocil. La parcelle OV321 est un ancien cinéma.

Coteau sud (Maubeuge/Louvroll)

L'ensemble immobilier s'étend du 147 rue au 233 rue d'Hautmont. Situé sur la commune de Louvroll, seule l'ancienne friterie (X 113) est située sur la commune de Maubeuge.



Les parcelles impactées (27) par la DUP aménagement sont AC50, AC59, AC62, AC61, AC60, AC382, AC383, AC386, AC385, AC388, AC389, AC390, AC58, AC57, AC54, AC55, AC56, AC53, AC43, AC42, AC41, AC397, AC40, AC398, AC408, AC409 et AC406.

Le Coteau sud s'étend le long de la rue d'Hautmont, ancienne axe commercial structurant du quartier. Aujourd'hui en perte de vitesse, seuls deux commerces sont encore actifs (un café et une boucherie) ainsi que le local d'une association. Les logements alternent entre maisons ouvrières et maisons de maîtres, caractéristiques du territoire. L'ensemble des biens est doté d'importante parcelle longitudinale, allant jusqu'à la voie ferrée. Les immeubles sont en état moyen voire dégradés.

PARTIE 3 – DESCRIPTION DU PROJET DE RENOVATION URBAINE DU SITE DE SOUS-LE-BOIS

Les objectifs

Les objectifs du projet de rénovation urbaine visent à engager des interventions exemplaires, à la fois pour le bâti, mais aussi en requalifiant les espaces publics du quartier.

Ces objectifs s'appuient notamment sur les actions déjà identifiées dans la convention ANRU :

- Une logique d'action de reconstitution d'offre sur site cohérente (sans enclave), permise par une libération foncière dans le respect de la règle du 1 pour 1, en maisons de villes mitoyennes le long des fronts à rue ou en petits collectifs ;
- Un traitement de l'ensemble du bâti dégradé présent rue d'Hautmont, secteur Coteau Sud.
- La volonté de désenclavement de l'îlot 35, permettant ainsi une cohérence entre l'aspect urbanistique et les préconisations de sûreté publique ;
- La création de nouvelle voirie au statut apaisé, le réaménagement de la rue d'Hautmont, tout en réintégrant une dimension paysagère au quartier ;



L'objet de l'aménagement

La construction de nouveaux logements - îlot 35, 38, 21 sur la commune de Maubeuge et le Coteau Sud sur la commune de Louvroil.

La construction de nouveaux logements est portée par les bailleurs Promocil (pour les îlots 35 et 21) et Habitat du Nord (pour les îlots 38 et Coteau Sud). Les permis de construire sont déposés et

accordés, hormis pour l'îlot 38 ciblé dans la convention comme site de reconstitution de logements en accession. Le bailleur souhaite dans un premier temps y réaliser une réserve foncière.



Figure 1 - Construction de nouveaux logements portés par le bailleur PROMOCIL, rue d'Hautmont et rue des Fondées à Maubeuge. Source : Permis de construire Promocil



Figure 2 - Construction de nouveaux logements portés par le bailleur Habitat du Nord, rue d'Hautmont à Louvain-la-Neuve. Source : Permis de construire Habitat du Nord



Figure 3 - Construction de nouveaux logements portés par le bailleur Promocil, rue d'Hautmont à Maubeuge. Source : Permis de construire Promocil

L'aménagement des espaces publics

Le projet d'espace public, porté par une maîtrise d'œuvre urbaine, a pour objectif de restructurer le réseau viaire et d'améliorer la circulation piétonne.

Ces nouvelles voiries permettront d'améliorer la desserte de l'îlot 35, notamment les axes nord-sud et est-ouest, permettant ainsi la création d'une placette en cœur d'îlot.



Figure 4 - Requalification de la rue Pierre Laboux à Mauberge. Source : Cabinet TESSON



Figure 5 - Création d'une placette en cœur de l'lot 35. Source : Cabinet TESSON

Enfin, la requalification de la rue d'Hautmont, voie structurante du quartier, permettra notamment de réduire l'emprise de la voirie, créant ainsi des trottoirs sécurisés.



Figure 6 - Requalification de la rue d'Hautmont à Marbeuge et Louvroil. Source: Cabinet Tessier

Mesures prises pour l'intégration du projet dans son environnement

Gestion de l'eau et des espaces verts

Le périmètre de projet n'est pas concerné par le risque inondation ou par le passage d'un cours d'eau.

Il existe un réseau d'assainissement unitaire sur la zone de projet. Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions neuves seront raccordées au réseau existant (écartant les risques potentiels d'altération des eaux souterraines), l'augmentation des raccordements étant prise en compte dans le cadre du schéma d'assainissement.

La conception des aménagements et des ouvrages d'assainissement nouveaux intègre la gestion des eaux pluviales dans le cadre d'une stratégie de maîtrise des rejets. Les techniques limitant le ruissellement et favorisant le stockage et/ou l'infiltration seront favorisées par le maître d'ouvrage et la solution proposée sera argumentée.

Toutefois dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement, une attention particulière sera apportée au rejet dans le réseau existant aussi bien en terme de qualité que de quantité, et au risque de ruissellement lié à la topographie.

Environnement naturel et paysager

Le périmètre de projet n'est pas concerné par une ZNIEFF ou un site Natura 2000.

Aucune espèce animale ou végétale protégée ou remarquable n'a été recensée sur le périmètre d'étude.

Les communes de Maubeuge et de Louvroil appartiennent à l'entité paysagère de l'Avesnois et plus particulièrement de la vallée de la Sambre. Le végétal a une place importante dans la configuration du quartier et en périphérie de ce dernier avec notamment :

- La continuité naturelle de la vallée de la Sambre à laquelle se superpose le tracé de l'emprise ferroviaire. Ces espaces permettent de créer une « zone tampon » au sud du quartier.
- Des perspectives lointaines vers le grand paysage.
- Un maillage végétal en cœur d'îlot (jardins), notamment au niveau de l'îlot 35.
- Des surfaces engazonnées en pieds d'immeubles et au niveau des dents creuses.
- Le parc Ste Emilie et sa parcelle en maraîchage biologique au sud.

La trame paysagère et les relations bâti-paysage sont intimement liées à la topographie (flanc de coteau de la Sambre). Néanmoins, la présence des ensembles industriels (tant en friche qu'en activité), entre la Sambre et l'emprise ferroviaire, ne rend pas directe la relation avec le fond de vallée. Les habitants ne se sentent donc pas directement concernés ni par la qualité paysagère ni par les espaces de loisirs que peuvent constituer les berges de Sambre.

La présence du végétal est plus marquée sur les délaissées entre le fond de vallée et la voie ferrée, ainsi que sur les parcelles trop contraintes pour être urbanisées (talus).

Paradoxalement le quartier concentre peu d'espaces verts publics (Parc Ste Emilie et Parc du tilleul uniquement). Cette situation s'explique par une forte volonté de rentabiliser le foncier lors de l'essor industriel. Seuls les espaces végétalisés en cœur d'îlot viennent contredire ce constat, mais restent imperceptibles depuis l'espace public (front bâti continu, clôtures, batteries de garage...venant masquer la covisibilité). De fait, la trame paysagère participe peu à la qualification du quartier et demandent à être valorisées (ouvertures de perspectives, création de jardins familiaux en cœur d'îlot...).

Pollution

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'est recensée sur la zone de projet. Toutefois, la zone d'étude reste concernée par certaines émissions polluantes issues des entreprises et industries locales ou voisines.

Le projet tient compte du passé industriel du secteur et garantira la qualité des rejets des eaux usées et pluviales.

PARTIE 4. LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation avec les habitants et usagers du quartier revêt différentes formes :

- **Réunions publiques de concertation et d'information**, notamment en date du 11 mai 2011, 6 février 2012, 14 février 2013, 14 octobre 2014.
- **Envoi d'un courrier nominatif** aux personnes concernées par le relogement en juillet 2012 et en février 2016.
- **Edition d'un Guide** explicitant les modalités de relogement.
- **Présentation des états d'avancement** en Conseil de quartier et en Conseil Municipal sur Maubeuge et Louvroil entre 2012 et 2013.
- **Initiatives volontaristes de démarches participatives** : Maison des Projets avec un accueil quotidien (jours ouvrés) du public en vue de son information et de son suivi de dossier, notamment concernant les relogements.
- **Réalisation régulière de diagnostics en marchant** dans le cadre de la Gestion urbaine de proximité (environ deux fois par an), en vue de recueillir les idées et impressions de chacun.
- **Ateliers participatifs** mis en place dans le cadre du Contrat Urbain de cohésion Sociale : intervention dans les établissements scolaires, réalisation d'un Livret sur la mémoire actuelle du quartier avec une association, mise en place de totems d'information à destination du public, édition d'un « Journal de la Rénovation urbaine » (3 éditions entre 2013-2015)

PARTIE 5. DISPOSITIF OPERATIONNEL

Le présent dossier s'inscrit dans un dispositif opérationnel mobilisant plusieurs acteurs.

La maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement est assurée par l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais. Le foncier ainsi maîtrisé sera alors acquis par deux opérateurs, PROMOCIL et HABITAT DU NORD, en qualité d'Etablissements Sociaux d'Habitats.

La partie relogement des habitants en place est assurée :

- Pour le parc privé, par la CAMVS avec un opérateur, le CALPACT (marché opérationnel 2013-2015 et 2016-2018)
- Pour le parc social, par le bailleur Promocil

Un opérateur foncier

L'établissement Public Foncier Nord Pas de Calais (EPF)

L'EPF du Nord Pas de Calais est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial dont la forme et l'objet se rattache à l'article L321-1 du Code de l'Urbanisme. Il agit sur le territoire Nord Pas de Calais en accompagnant les collectivités territoriales désireuses de maîtriser leur foncier et de recycler les espaces dégradés. Ainsi, en amont du projet d'aménagement, l'EPF acquiert, requalifie, gère, puis vend à la collectivité ou un à opérateur, le terrain dont ils ont besoin pour mener à bien leurs projets.

Cadre d'intervention : la convention EPF/CAMVS

En date du 26 octobre 2010, une convention opérationnelle entre l'Etablissement Public Foncier du Nord Pas de Calais et la CAMVS a été signée, au titre du programme pluriannuel d'intervention 2007-2014. Cette convention est prolongée en 2016 dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Nord Pas de Calais 2015-2019.

Conformément aux termes de la convention opérationnelle d'aménagement liant l'EPF et la CAMVS, l'EPF peut acquérir en concertation avec la CAMVS et après consultation de l'Administration des Domaines par voie amiable, par voie de préemption ou par voie d'expropriation. L'EPF conduit également l'ensemble des travaux de démolitions.

A cet égard, un dossier d'enquête parcellaire est également constitué dans la perspective d'une enquête publique conjointe permettant d'obtenir la cessibilité des parcelles au même moment que l'arrêté de DUP afin que le juge puisse prendre son ordonnance d'expropriation sur les parcelles concernées par les demandes de cessibilité.

Le relogement des occupants

Le relogement des occupants des immeubles à acquérir fait l'objet d'une prise en charge spécifique dans le cadre de cette opération, régie par une Charte de Relogement

Les principes énoncés dans la Charte de relogement

La spécificité du relogement dans le parc privé considéré comme « social de fait », tient à la fois à la multiplicité du type de propriétaires que celles des situations individuelles des habitants :

- Familles en précarité, situation administrative complexe, difficultés sociales, occupants sans droit ni titre, personnes attachées au logement et/ou au quartier
- Logements qui relèvent de l'insalubrité, propriétaire trop modeste pour assurer l'entretien du logement

Le relogement des occupants, lorsqu'il s'avère nécessaire à la réalisation de l'opération, est prévu et institutionnalisé dans le cadre de la charte de relogement qui guide et fixe les engagements de tous les partenaires signataires.

Cette charte validée, a été signée, par les villes de Maubeuge et de Louvroil, et l'ensemble des partenaires concernés (ANRU, Etat, Région, la CAMVS, les bailleurs concernés par le projet) en 2012. Elle permet de garantir aux occupants concernés des conditions de relogement respectant leurs droits, leurs modes de vies et les objectifs de parcours résidentiels.

Une équipe au sein de la CAMVS et du CALPACT assure le relogement des occupants.

Le relogement des occupants des immeubles concernés par le présent dossier est co-piloté par un chargé de mission au sein de la CAMVS et une assistante sociale au sein du CALPACT.

La mission de relogement est basée sur différents principes :

- Le respect de la vie privée des familles et la préservation de la confidentialité des informations recueillies
- La rencontre des familles à domicile
- Le principe de collégialité avec les partenaires

Les missions portées par l'agent de relogement sont :

- La réalisation d'un diagnostic social des ménages à reloger dans le cadre du PRU ; des entretiens individuels sont réalisés à domicile afin de connaître les besoins des familles. Le relogement sera conditionné par la caractéristique du ménage et le souhait des familles.
- L'accompagnement de ces ménages dans le processus de relogement : prospection dans le parc privé ou social, constitution des dossiers nécessaires à l'obtention d'un nouveau logement, visites de logements proposées avec les ménages, mobilisation des aides financières existantes, accompagnement dans le parcours résidentiel et orientation vers les partenaires ad hoc pour des problématiques particulières (santé, insertion, etc).

Par ailleurs les déménagements sont pris en charge financièrement par la CAMVS et techniquement via un marché à bon de commande souscrit avec une entreprise spécialisée. La prise en charge financière inclue : ouverture des droits relatifs au nouveau logement : prise en charge du changement d'adresse, fermeture et ouverture des compteurs, mise en cartons.

Un suivi post-relogement est assuré pendant les 6 mois qui suivent le relogement, contractualisé via une enquête post-relogement.

PARTIE 6. MISE EN COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme réglementaire et de planification tels que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Louvroil, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Maubeuge et le Schéma de Cohérence Territoriale de la Sambre-Avesnois en cours d'élaboration (phase PADD).

PLU de LOUVROIL

Le PLU de Louvroil a été approuvé le 7 juillet 2008 et révisé en mai 2011. Le périmètre de projet est situé en zone Ub. Il s'agit d'une zone d'habitat ancien destinée à recevoir des habitations et des activités ne causant pas de nuisances.

Les terrains de l'opération sont cernés par les servitudes d'utilité publique suivantes : servitude d'alignement rue d'Hautmont (16/04/1967) et servitude de protection des canalisations des lignes ferroviaires SNCF Creil-Jeumont-Maubeuge.

Le projet de rénovation urbaine est conforme avec les objectifs généraux du PLU, à savoir : limiter l'utilisation du foncier en favorisant le renouvellement urbain ; et assurer l'équilibre et la mixité sociale et fonctionnelle.

PLU de MAUBEUGE

Le POS a été approuvé le 1 septembre 1994. Le secteur de projet est inscrit en zone UBb correspondant à une zone urbaine péricentrale comprenant des sites de restructuration urbaine des quartiers de développement social de Sous-le-Bois, Douzies et Montplaisir.

Le POS de Maubeuge fait actuellement l'objet d'une procédure de révision qui doit à terme aboutir à l'approbation d'un PLU de la ville. Le PLU a été approuvé en conseil communautaire le 31 mars 2016 pour une mise en œuvre opérationnelle mi-mai.

SCOT SAMBRE AVESNOIS

Le SCOT est actuellement en cours d'élaboration. Il vise à fixer les grandes orientations de développement de l'arrondissement pour les 20 ans à venir en matière d'habitat, d'environnement, de développement économique et de déplacement. Il doit permettre d'offrir aux habitants un cadre de vie à la hauteur de leurs attentes tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en favorisant le renouvellement urbain, en réorganisant l'urbanisation autour des équipements et services, en optimisant les déplacements, en favorisant les activités économiques et l'emploi, en régulant l'offre commerciale et en diversifiant l'offre et la qualité des logements.

Le PRU s'inscrit naturellement dans le cadre de ces grandes orientations de renouvellement urbain.

Le SDAGE ET LE DAGE

Bien que le réseau hydrographique soit peu présent sur la zone d'étude, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Artois Picardie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux sont à respecter, notamment en matière de rejet des eaux vers le milieu naturel.

Le SAGE pose les bases et coordonne, à l'échelle locale, les actions relatives à l'eau, son utilisation, sa mise en valeur et sa protection. Il est un outil, une fois approuvé, de planification à valeur réglementaire.

La zone d'étude appartient au SAGE du bassin versant de la Sambre.

L'ensemble de ces éléments ont fondé les principes d'intervention de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre afin de reconquérir ce quartier par une action massive sur le patrimoine privé dégradé. Il s'agit de produire une nouvelle offre de logements et reconnecter le quartier au reste de la Ville.

L'engagement de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre pour le quartier doit s'appuyer sur une mise en œuvre opérationnelle efficiente. L'essentiel de l'opération doit être engagée d'ici 2016 afin de garantir l'engagement de l'Etat sur ce projet.

L'urgence d'intervention légitime la présente demande de déclaration d'utilité publique du PRU de Sous-le-Bois, sur les 4 ilots identifiés.

