

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 28 JUIN 2021 : DELIBERATION N° 89

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎ : 03.27.53.76.01
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

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

Date de la convocation : 16 JUIN 2021

L'an deux mille VINGT ET UN, le VINGT-HUIT JUIN à 18h00

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 : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Nino CHIES - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCILO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Jean-Pierre COULON - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEP - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Naguib REFFAS pouvoir à Marie-Charles LALY
Emmanuel LOCOCCILO pouvoir à Jean-Pierre COULON
Myriam BERTAUX pouvoir à Nicolas LEBLANC
Christelle DOS SANTOS pouvoir à Bernadette MORIAME
Malika TAJDIRT pouvoir à Jeannine PAQUE
Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE
Rémy PAUVROS pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

SECRETARE DE SÉANCE : Inèle GARAH

OBJET : Convention Opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » - Lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) - Demande d'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité

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

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

- À la déclaration d'utilité publique (DUP),
- Parcellaire.

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 27 juin 2006, n°05NT00963, qui oblige à porter à la connaissance des élus dès la convocation du conseil municipal, les motifs de l'opération d'acquisition projetée ainsi que la liste des terrains nécessaires à la réalisation du projet lorsque la délibération proposée porte sur l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,

Vu les articles R.111-1 à R.122-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs à la procédure de déclaration d'utilité publique et d'enquête préalable de droit commun, notamment l'article R.112-4 concernant le dossier d'enquête publique adressé au Préfet,

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

Vu la délibération n° 113 du 18 octobre 2012 du Conseil Municipal autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » signée respectivement les 2 et 3 janvier 2013 par la Ville et l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur l'application des modalités du PPI 2015-2019 signé le 30 août 2017 par la Ville et le 12 septembre 2017 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, signé le 21 juin 2018 par la Ville et le 6 juillet 2018 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°3 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier et la cession au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle BB n°185, signé le 11 avril 2019 par la Ville et le 17 avril 2019 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°4 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée du portage foncier signée le 18 mars 2020 par la Ville et le 7 avril 2020 par l'EPF Nord Pas de Calais,

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

Vu l'avis favorable de la Commission municipale « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine », qui s'est réunie le 11 mai 2021,

Considérant que le projet sur ce site « Maubeuge - Pont Allant » est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) figurant au PLUi (et opposable) au projet,

Considérant qu'il s'agit d'un projet mixte associant :

- L'aménagement et la valorisation de l'espace de nature en proximité de la Pisselotte,
- Des logements répondant à la diversité des besoins (familles, personnes âgées, ..)
- Et le confortement de la fonction commerciale du secteur.

Que les accès à la zone, le stationnement et les cheminements doux devront respecter le cadre de l'OAP,

Que le projet développera une trame paysagère qui s'appuiera sur la valorisation de la végétation existante, et la bonne intégration du site dans son environnement,

Que les programmes de logement s'inscriront dans les objectifs de densité du PLUi et offriront une diversité des formes bâties (individuel, intermédiaire semi-collectif),

Qu'enfin, dans le cadre de la mixité du programme, la fonction commerciale du site sera confortée, en cohérence avec les objectifs de revitalisation du centre-ville,

Considérant que le secteur visé par l'opération est constitué principalement par :

- La friche de l'ancien garage « CITROËN », pour la réalisation d'une opération de transition résidentielle du quartier par la construction d'habitations de faible densité
- Le site de l'ancienne brasserie « LA VIOLAINE » afin d'y réaliser une opération immobilière plus dense.
- Qu'au vu de ce qui précède, ce projet répond à un intérêt public communal.

Que sa réalisation nécessite une maîtrise foncière de l'ensemble des terrains situés sur ce périmètre,

Que l'emprise foncière du projet correspond au périmètre d'intervention de l'EPF Nord - Pas de Calais, dont les parcelles sont identifiées dans le tableau de la notice explicative de synthèse jointe à la présente délibération,

Que si certaines acquisitions nécessaires à la mise en œuvre de ce projet ne peuvent se réaliser par voie amiable, il conviendra de les réaliser par voie d'expropriation,

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

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

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

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

Qu'en l'espèce, la liste des parcelles à acquérir étant d'ores et déjà établie, telle que précisée dans notice explicative de synthèse jointe en annexe, il est souhaitable que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique soit accompagnée dès maintenant d'une enquête parcellaire,

Que cependant, ces enquêtes ne porteront pas sur la totalité du périmètre d'intervention mais sur le site dénommé « LA VIOLAINE » étant donné que la friche « CITROEN » est déjà maîtrisée par la Commune et en cours de cession auprès de la SA PROMOCIL.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

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

- **Autorise** Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour :
 - ✓ qu'il mette en œuvre les modalités nécessaires à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité,
 - ✓ que l'Établissement Public Foncier Nord - Pas de Calais, agissant au nom de la Commune de Maubeuge en vertu de la convention opérationnelle, soit identifié comme bénéficiaire de la procédure d'expropriation dans les arrêtés déclaratif d'utilité publique et de cessibilité,
- **Autorise** Monsieur le Maire à prendre et signer tous documents afférents à la présente délibération.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

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

Le Maire de Maubeuge,



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

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

Note explicative de synthèse

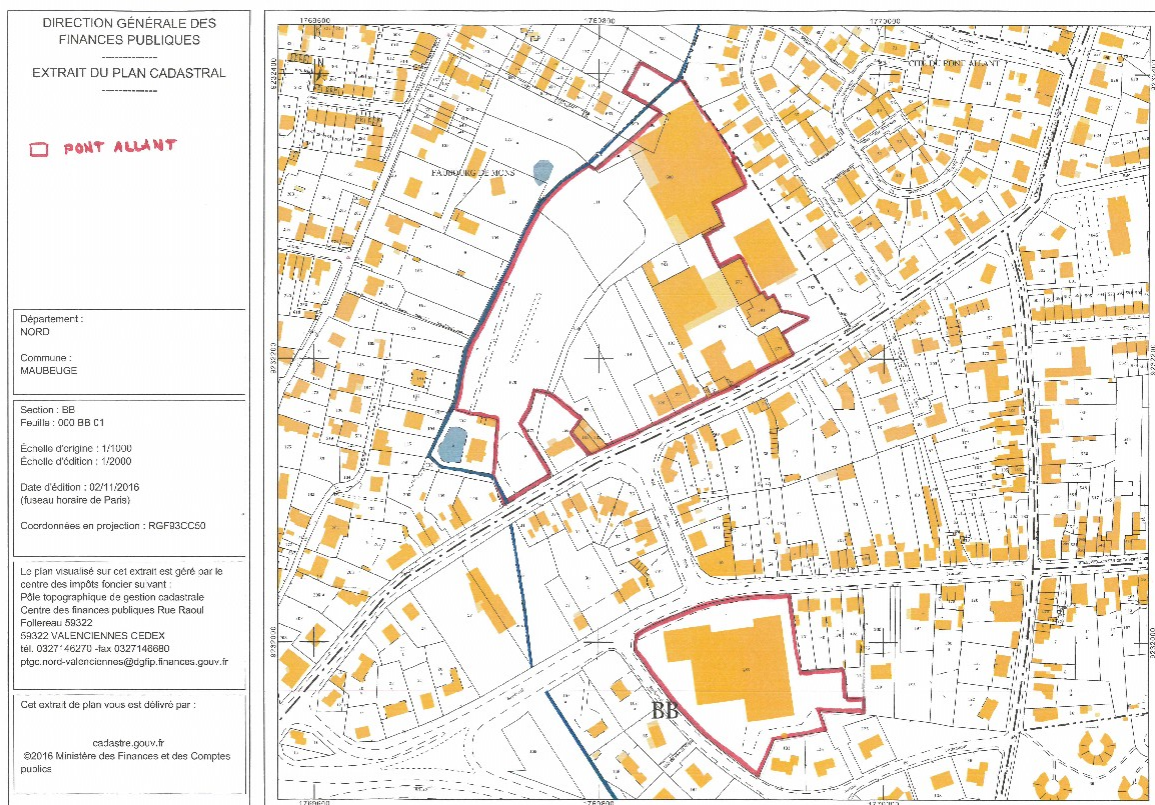
1 Le contexte

Le quartier du Pont Allant à Maubeuge constitue l'entrée- est de la commune de Maubeuge. Ce quartier est à dominante résidentielle mais plusieurs bâtiments accueillant des activités économiques y sont implantés.

Certains d'entre eux sont très vétustes ou en friche comme ceux situés au nord de la route d'Ellesmes, d'autres activités se sont déplacées, comme la concession Citroën sise boulevard de Jeumont implantée dorénavant sur la zone d'activités Longenelle Nord à Feignies.

La commune de Maubeuge, consciente du potentiel de ces sites et soucieuse de leur devenir, a souhaité engager la rénovation urbaine de ce quartier.

Au total, ce sont près de 6 hectares qu'il s'agit de maîtriser et de remettre en état afin de permettre le développement de nouveaux programmes de logements.



2 Le périmètre de l'opération :

La Ville de MAUBEUGE travaille sur une opération de renouvellement urbain de cette entrée de quartier visant à reconquérir ces secteurs en friche ou en voie de l'être.

Pour mener à bien cette reconversion, la Ville est en négociation avec des opérateurs pour réinvestir de manière qualitative et durable ce secteur.

Des négociations ont déjà été engagées avec certains des propriétaires comme sur le site situé route d'Elesmes dit la Violaine.

D'autres sont déjà acquis, tel le terrain occupé précédemment par CITROEN, totalement maîtrisé par la collectivité et sur lequel un opérateur travaille à un programme de logements répondant aux critères urbains de ce secteur résidentiel.

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



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

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

Références cadastrales	Localisation	Surface du terrain (m ²)
BB 185	18 boulevard de Jeumont	11 528
AY 677	79A/81 Route d'Elesmes	250
AY 695	75 Route d'Elesmes	443
AY 581	75 Route d'Elesmes	332
AY 675	75/77/79 Route d'Elesmes	461
AY 637	75/79 Route d'Elesmes	31
AY 600	75/79 Route d'Elesmes	6139
AY 598	Allée verte	348
AY 596	Allée Verte	260
AY 111	Route d'Elesmes	5269
AY 670	Route d'Elesmes	9773
AY 106	65 Route d'Elesmes	153

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

3 Le projet

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

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

La Ville de Maubeuge a ainsi identifié un secteur sur le quartier du Pont Allant pouvant répondre aux besoins nécessaires pour maintenir la population présente et accueillir de nouveaux habitants. Ce secteur, identifié précédemment, représentent deux îlots principaux du quartier, à savoir :

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

Ces deux sites, de par leur situation en entrée de quartier ainsi que leur proximité avec le centre-ville et les axes principaux desservant la commune, offrent un potentiel de requalification et d'aménagement intéressant.

La libération du site CITROEN permettrait d'assurer la transition résidentielle du quartier par la construction d'habitation de faible densité.

Le site dit la Violaine, dont une partie n'est pas constructible du fait de la présence la Pisselotte permettrait quant à lui de réaliser une opération immobilière plus dense, à vocation principale d'habitat avec un traitement paysager et qualitatif visant à la préservation du ruisseau et de ses abords.

Il s'agit donc d'un projet mixte associant:

- l'aménagement et la valorisation de l'espace de nature en proximité de la Pisselotte,
- des logements répondant à la diversité des besoins (familles, personnes âgées, ..)

- et le confortement de la fonction commerciale du secteur.

Les accès à la zone, le stationnement et les cheminements doux devront respecter le cadre de l'OAP,

Le projet développera également une trame paysagère qui s'appuiera sur la valorisation de la végétation existante, et la bonne intégration du site dans son environnement,

Les programmes de logement s'inscriront quant à eux dans les objectifs de densité du PLUi et offriront une diversité des formes bâties (individuel, intermédiaire semi-collectif).

Enfin, dans le cadre de la mixité du programme, la fonction commerciale du site sera confortée, en cohérence avec les objectifs de revitalisation du centre ville.

4 La procédure

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

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

L'enquête préalable d'utilité publique et l'enquête parcellaire constituent la phase administrative de la procédure d'expropriation.

Dans le cas présent, une convention opérationnelle d'action foncière a été signée le 3 janvier 2013 entre la Ville de Maubeuge et l'Établissement Foncier Nord Pas de Calais, aux termes de laquelle ce dernier se voit confier une mission d'acquisitions foncières.

En vertu de l'article 6 cette convention, il est acté que les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet peuvent être réalisées par voie d'expropriation. A ce titre, l'Établissement Public Foncier Nord Pas de Calais peut être désigné, dans la phase administrative de DUP, comme autorité expropriante. Ceci lui permet ainsi, conformément aux dispositions de l'article L 324-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'agir par voie d'expropriation et d'être bénéficiaire, à l'issue de l'enquête parcellaire, de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

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

Schéma synthétique de la phase administrative

