

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 27 JUIN 2022 : DELIBERATION N° 83

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 : 20 JUIN 2022

L'an deux mille VINGT DEUX, le VINGT-SEPT 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 LOCCIOLO - 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 WALLEY - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEL - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Nino CHIES pouvoir à Florence GALLAND
Djilali HADDA pouvoir à Brigitte RASSCHAERT
Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER
Myriam BERTAUX pouvoir à Arnaud DECAGNY
Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS
Marie-Pierre ROPITAL pouvoir à Sophie VILLETTE
Michel WALLEY pouvoir à Rémy PAUVROS
Inèle GARAH pouvoir à Guy DAUMERIES

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

Robert PILATO
Angelina MICHAUX

SECRETARE DE SÉANCE : Nicolas LEBLANC

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) et de l'enquête 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 à adresser au Préfet,

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

Vu le guide pratique 2015 de la phase administrative d'expropriation au profit des collectivités territoriales et de leurs groupement édité par le Ministère de l'Intérieur,

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

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 31 mai 2022,

Considérant que le projet sur ce site « Pont Allant » est de réinvestir de manière qualitative et durable un secteur du quartier du Pont Allant qui est à dominante résidentielle avec l'implantation de quelques activités économiques,

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

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

- La friche de l'ancien garage Citroën, sur laquelle la SA PROMOCIL va y réaliser un ensemble de 42 logements collectifs et de 17 logements individuels dont un béguinage de 9 logements,
- Le site de l'ancienne brasserie « La Violaine » afin d'y réaliser une opération plus dense à vocation principale d'habitat,

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 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 porteront uniquement sur le site dénommé « La Violaine » étant donné que PROMOCIL s'est déjà rendu propriétaire de la friche Citroën,

Qu'au regard des acquisitions déjà réalisées, il a été convenu avec l'EPF Nord - Pas de Calais, que la Ville serait identifiée comme bénéficiaire de la procédure d'expropriation dans les arrêtés déclaratif d'utilité publique et de cessibilité,

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 la Commune de Maubeuge soit identifiée 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 : 22 JUL. 2022

Notifié le :

NOTICE EXPLICATIVE
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Projet de renouvellement urbain
La Violaine

-

Ville de Maubeuge

SOMMAIRE

I – Contexte de l’opération.....	3
1.1 La commune de Maubeuge et sa situation géographique.....	3
1.2. Le projet de renouvellement urbain de la Violaine.....	4
1.3. La nécessité d’une Déclaration d’Utilité Publique (DUP).....	7
II- Présentation du projet.....	10
2.1. Le parti pris d’aménagement retenu.....	10
2.2. Le programme de logements prévisionnel.....	12
2.3. La compatibilité avec les documents d’urbanisme.....	12
2.4. Le calendrier prévisionnel	13
III- Justificatif de l’utilité publique.....	14
3.1. Aménagements en faveur du développement durable.....	14
3.2. Amélioration du cadre de vie.....	14
3.3. Renforcement de l’offre de logement en centre-ville.....	15
ANNEXES.....	17

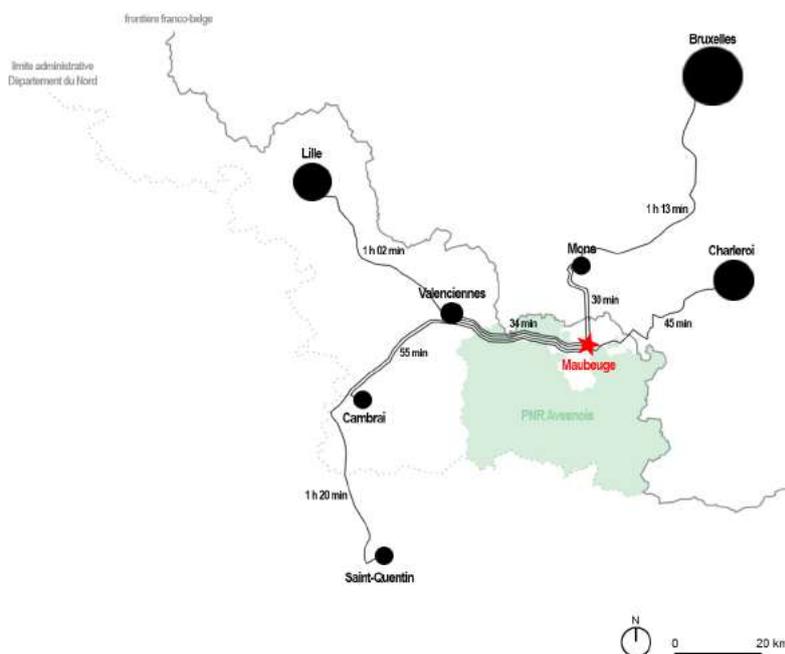
I. Contexte de l'opération

1. La commune de Maubeuge et sa situation géographique

La ville de Maubeuge se situe dans la région Hauts de France et le département du Nord. Elle est la ville centre de la communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) composée de 43 communes qui compte 125 000 habitants dont 30 000 à Maubeuge, 14 500 à Hautmont et 10 000 à Jeumont.

Le territoire de l'agglomération plutôt rural est marqué par le Parc Naturel de l'Avesnois. Il jouit également de la proximité avec la métropole bruxelloise et lilloise.

Traversée par la Sambre, Maubeuge est une porte du Parc Naturel Régional de l'Avesnois. Elle occupe également une place stratégique, dont les origines remontent au III^{ème} siècle. Elle fut fortifiée par Vauban pour se protéger des invasions de l'Europe du Nord. Maubeuge a été largement détruite pendant la seconde guerre mondiale puis reconstruite par l'architecte André Lurçat.



Cartographie illustrant Maubeuge par rapport aux autres villes d'ampleur à proximité avec indication du temps de trajet automobile entre elles

Depuis quelques années, Maubeuge est en pleine métamorphose. De nombreux projets innovants y sont entrepris, et ce, dans différentes thématiques : le logement, la culture, le commerce, l'éducation, l'emploi, la transition écologique, l'environnement, etc.

Maubeuge est une ville labellisée commune touristique, REV3, Action cœur de ville et cité éducative. Elle offre une qualité de vie certaine : écoles rénovées et modernes, formations universitaires, parc zoologique, ville arborée et verte, patrimoine Vauban et Lurçat, dynamisme culturel, scène nationale du Théâtre du Manège, festivités, infrastructures en développement.

La ville compte 33 fiches actions liées au dispositif Action Cœur de Ville. L'un des enjeux est de rendre le cœur de ville beaucoup plus attractif afin de le densifier. Cela passe par la création de projets culturels diversifiés, le renforcement de l'identité commerciale, la valorisation des espaces

publics. Cependant offrir des logements adaptés aux besoins des maubeugeois est indispensable à la densification du centre-ville.

En effet, Maubeuge s'engage dans une dynamique importante de renouvellement urbain. Le partenariat avec l'Établissement Public Foncier Hauts de France (EPF) ou l'expérimentation Territoires Pilotes pour la Sobriété Foncière (TPSF) en font partie. Le patrimoine immobilier maubeugeois se dégrade. Beaucoup de logements sont mal isolés, constituant de réelles passoires énergétiques. Cela mènent à privilégier la déconstruction sur de nombreuses parcelles.

Les trois quartiers prioritaires du Nouveau Périmètre National de Renouvellement Urbain (NPNRU) font partie de cette dynamique. Le quartier des Provinces Françaises mobilise un travail important en termes de renouvellement urbain et de relogement. 470 logements vont y être démolis dans les prochaines années. La ville doit donc compenser sa perte de logements en augmentant son nombre massivement et qualitativement.

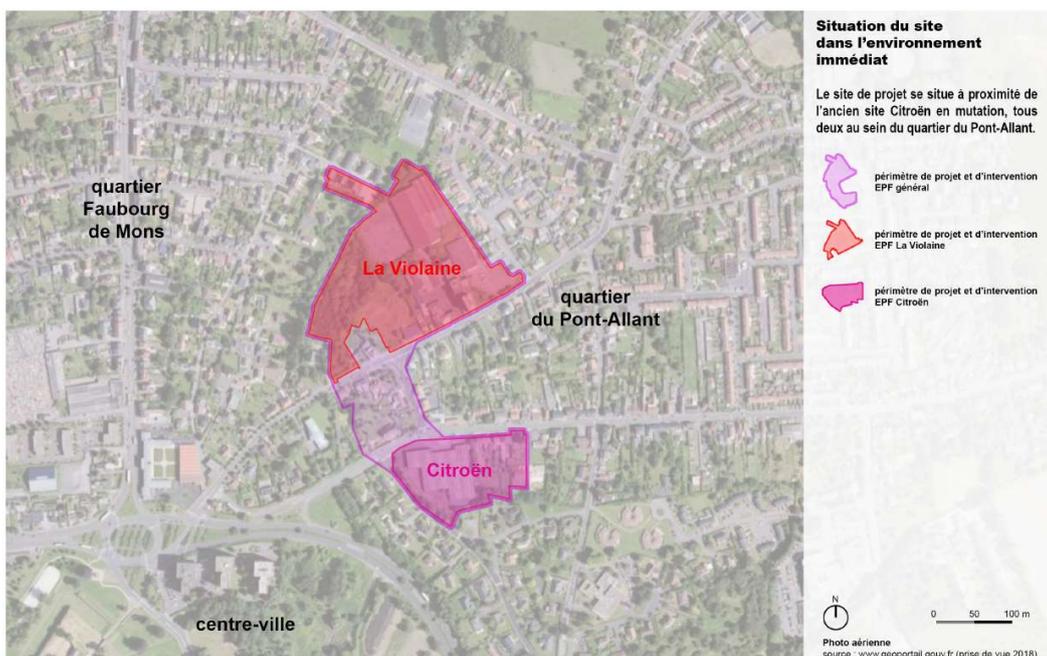
De plus, le logement neuf est sous représenté sur le territoire maubeugeois. Créer des logements de qualité et correspondant à la réglementation thermique RT 2020 est un besoin identifié pour la population.

2. Le projet de renouvellement urbain de la Violaine

1) Caractéristiques du site

Situé dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), le projet de la Violaine a pour objectif de développer un projet stratégique durable d'aménagement sur une friche d'environ 3,8 hectares, dite *La Violaine* à Maubeuge.

La Ville et l'EPF Nord-Pas-de-Calais ont signé en janvier 2013 une convention opérationnelle intitulée *Maubeuge-Pont Allant* qui s'achève le 3 janvier 2023. Quatre avenants ont été signés. Cette convention est divisée en deux projets. Une partie porte sur le site de la Violaine et une autre porte sur le site de l'ancienne concession automobile *Citroën* faisant l'objet d'un projet de logements en cours de travaux porté par Promocil.



Le quartier du Pont Allant est principalement résidentiel. Il est situé au nord du centre-ville et à l'est du quartier Faubourg de Mons.

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.

Le site de *la Violaine* est une pièce urbaine singulière. Il est marqué par la présence de trois grandes séquences distinctes : une séquence végétale, une séquence industrielle avec une ancienne friche brassicole et une séquence commerciale avec un magasin Leclerc.

- La séquence végétale située au sud ouest du site a de larges ouvertures depuis la rue d'Elesmes. Elle est marquée en arrière plan par la présence de la ripisylve dense due à la Pisselotte.
- La séquence industrielle centrale est caractérisée par un front bâti relayé par des clôtures/portails sur la rue d'Elesmes masquant l'arrière du site. La hauteur des bâtiments fonctionne comme repères dans ce quartier résidentiel.
- La séquence commerciale située à l'est du site est composée du magasin Leclerc adossé aux entrepôts et bâtiments industriels. Son parking se situe en proue d'îlot.



2) Les enjeux du site

Le site de la Violaine possède un potentiel de foncier disponible à reconvertir à proximité du centre-ville, des infrastructures de transport, d'équipements (éducation, santé, loisirs), commerces et services. On compte 5 minutes pour accéder à la porte d'entrée de l'hyper centre maubeugeois.

Les enjeux de l'aménagement sont multiples à la fois en termes d'urbanisme, de fonctionnalité de qualité d'aménagement, de qualité environnementale, d'économie et d'image. La dimension du site, son positionnement à proximité des axes routiers, son enjeu économique lui confèrent une réelle dimension à l'échelle du territoire.

L'objectif est de transformer la Violaine en un projet urbain d'aménagement global avec une future programmation solide :

- une partie de 2 hectares, soit un peu plus de la moitié de la surface du site, choisie pour être urbanisée afin d'accueillir des logements neufs et une possible extension/restructuration commerciale de l'enseigne Leclerc pour répondre à des futurs besoins diversifiés d'une nouvelle population
- une partie du site non bâtie, s'inscrivant dans la trame verte et bleue du territoire et correspondant à une « Zone Naturelle » en lien avec la Pisselotte, ruisseau bordant le site.

L'aménagement du site tient compte des différentes entités existantes, à conserver, à transformer ou à créer pour former un projet cohérent et singulier. Il est prévu de prendre en compte son accessibilité, sa lisibilité, son intégration au tissu urbain, son implantation en travaillant autant les espaces extérieurs que bâtis avec les problématiques de déplacement, stationnement à intégrer, la cohabitation d'usages différents et la préservation du corridor écologique autour de la Pisselotte.

La recomposition de la Violaine aura également pour enjeu de requalifier cette pièce urbaine pour y valoriser le cadre de vie à proximité rapide du centre-ville de Maubeuge ainsi que le foncier dans une logique de confortement et de redynamisation de ce centre-ville.

Le projet s'inscrit à cet effet dans la convention Action Cœur de Ville et dans l'Opération de Revitalisation Territoriale créée par arrêté préfectoral le 20 décembre 2019. Maubeuge a également été labellisée Rev 3 par la Région Hauts-de-France. Le projet devra donc s'inscrire dans cette logique de transition écologique et énergétique.

3) La maîtrise foncière du site

La maîtrise foncière du site est presque atteinte. La ville est propriétaire de la zone naturelle (en vert sur le schéma ci-dessous) qui longe le Pisselotte. L'EPF possède la partie industrielle du site (en orange) hormis la parcelle AY581 (en rouge) faisant l'objet de cette déclaration d'utilité publique.

La réserve en stock de l'EPF est de 2 814 190 euros.



L'EPF engage les travaux de démolition dès septembre 2022 pour l'ensemble des bâtiments en orange. La maîtrise d'œuvre a été désignée en 2021. La fin des travaux est prévue pour mars 2023.

Seuls deux points durs restent à réorganiser : la parcelle AY581 qui est toujours une propriété privée ainsi que la parcelle AY677 dont le toit abrite des baux d'antennes d'opérateurs jusqu'en 2024. Des démarches sont en cours pour déplacer les antennes et permettre la démolition du bâtiment en bordure de voirie dans la seconde phase de démolition.

Le bâtiment de la parcelle AY581 étant mitoyen avec un bâtiment voué à la démolition, l'EPF a prévu de sectionner les deux édifices et de consolider le mur restant.

3. La nécessité d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

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.

La déclaration concerne la parcelle cadastrée section AY n°581, de 332m² composée d'un bâtiment sur trois niveaux très dégradé témoin de l'ancienne industrie brassicole du site.

Le projet de renouvellement urbain vise, comme dit précédemment, à supprimer tous les édifices présents sur le site pour créer un programme mixte de logements adaptés aux besoins des maubeugeois. L'objectif est d'unifier tout le foncier afin de phaser le projet et réaliser un quartier cohérent. L'acquisition de cette parcelle permettrait de déconstruire l'édifice pour pouvoir entreprendre la phase opérationnelle du projet avant l'échéance de la convention avec l'EPF.

En effet, l'échéance de la convention EPF est fixée au 3 janvier 2023, ce qui implique la revente des parcelles acquises par l'EPF aux futurs bailleurs/promoteurs qui se développeront sur le projet ou à la ville, le cas échéant. Le stock de réserve foncière EPF est estimé à 2 814 190 euros. A défaut de respecter cette échéance, la ville se devra de racheter les parts foncières non attribuées.

Afin de réaliser cette opération structurante du dispositif Action Cœur de Ville, il est indispensable que la maîtrise foncière soit assurée sur l'ensemble des terrains du périmètre de la Violaine dont la parcelle privée AY581, aujourd'hui seule parcelle non maîtrisée.

De ce fait, l'EPF et la ville ont entrepris plusieurs tentatives d'acquisition à l'amiable de cette parcelle avec les copropriétaires.

1) Démarches entreprises par l'EPF

L'EPF a entrepris en novembre 2012 une déclaration d'intention d'aliéner pour les locaux situés sur la section AY n°581 correspondant à 332m² appartenant à la SARL AN-WA IMMO au prix de 20

000 euros. L'EPF a exercé ledit droit à prix conforme grâce à l'arrêté n° 2556/2012 par dérogant le droit de préemption.

L'immeuble de la parcelle AY581 était situé dans le périmètre de projet et d'intervention de l'EPF. Il correspondait à un ancien bâtiment commercial vétuste et très dégradé. De par sa situation géographique et son mauvais état général, cette préemption était indispensable à la réalisation et à la cohérence d'une opération future.

Néanmoins, la société AN-WA IMMO propriétaire de la parcelle AY581 a refusé en mars 2013 de régulariser la vente pour diverses raisons (cf. courrier EPF du 19/03/2013) :

- le non consentement du propriétaire lors du dépôt de la DIA,
- le règlement de la copropriété est effectif depuis plus de 10 ans et de ce fait n'est pas soumis au droit de préemption
- cette décision de préemption est insuffisamment motivée

L'EPF a été destinataire d'un recours contentieux déposé le 11 mars 2013 par la société AN-WA IMMO auprès du Tribunal Administratif de Lille.

Le dépôt de la DIA s'est fait sans le consentement du propriétaire. Cette simple affirmation compromettait à elle seule le principe même de la vente, car il semble que la société AN-WA IMMO n'envisageait pas, au moment de l'envoi de la DIA, de vendre son bien. La responsabilité du notaire était donc en cause.

En avril 2013, la ville n'a donc pas souhaité donner suite à l'acquisition par voie contentieuse de l'immeuble de la société AN-WA IMMO. De plus à cette époque, aucun projet n'était encore entrepris sur le site de la Violaine.

L'EPF a alors retiré, en mai 2013, sa décision d'exercer le droit de préemption urbain sur la parcelle AY581. Par ailleurs, le propriétaire a été informé que toute vente de son bien devra faire l'objet d'un dépôt en mairie d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

La parcelle AY581 a été retiré du périmètre d'intervention de l'EPF.

2) Tentatives récentes de prise de contact avec les copropriétaires

En raison de la création du 4^{ème} Avenant à la convention opérationnelle Maubeuge – Pont allant avec l'EPF signé le 7 avril 2020 et se terminant en janvier 2023, la ville a de nouveau entrepris des réflexions pour l'aménagement du site de la Violaine. La ville a lancé sa mission d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage en juin 2021.

De ce fait, la ville a repris un travail de mise en relation avec les copropriétaires de la parcelle AY581 (cf. courriers annexes) située hors du périmètre de démolition de l'EPF prévue pour 2022.

Deux courriers ont été adressés aux sociétés propriétaires de la parcelle AY581 le 24 mars 2021 :

- SARL AN-WA IMMO, située au 405 chassée de Mons à Anderlecht en Belgique (selon les relevés de propriétés et le service des impôts)
- SCI IMMO Violaine, dirigée par Monsieur CEM ANDIC, située 1 chaussée de Soignies à Silly en Belgique (selon les relevés de propriétés et le service des impôts)

Les deux courriers n'ont pas été réceptionnés par les sociétés, et sont revenus en mairie de Maubeuge considérés comme « non réclamés » par les services postaux.

Deux nouveaux courriers ont été adressés à l'une des sociétés le 16 septembre 2021, après avoir effectué des recherches internet sur son adresse effective

- SARL AN-WA IMMO, 52 avenue du Prince Héritier à Woluwe Saint Lambert en Belgique (nouveau siège de la société d'après le registre des sociétés belges)
- Monsieur Indrit KULAJ, nouveau gérant et associé de la SARL AN-WA IMMO domicilié au 239 ter Rievirenlaan à Anvers en Belgique

Les deux courriers ont également été considérés comme « non réclamés ».

Afin de compléter des appels téléphoniques infructueux, quatre courriers ont été adressés aux bourgmestres des quatre communes mentionnées dans les adresses des sociétés, le 19 Novembre 2021 :

- La ville de Woluwe Saint Lambert, siège présumé de la société SARL AN-WA IMMO
- La ville d'Anvers, domicile présumé du gérant de la société SARL AN-WA IMMO
- La ville d'Anderlecht, ancien siège présumé de la société SARL AN-WA IMMO
- La ville de Silly, siège présumé de la société SCI IMMO Violaine

Seule la commune de Woluwe Saint Lambert a répondu au courrier en communiquant une adresse déjà connue et non fructueuse.

Malgré de nombreuses sollicitations, les services de la ville n'ont obtenu aucune réponse de la part des deux sociétés copropriétaires du bâtiment situé sur la parcelle AY581. Le bien est cependant très dégradé. L'un des murets menace de s'effondrer sur le parking du centre commercial voisin. Cette situation bloque le projet de renouvellement urbain d'intérêt général de la Violaine.

La mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique semble indispensable pour poursuivre et mener à bien ce projet de renouvellement urbain nécessaire à l'attractivité du quartier et du centre-ville maubeugeois.

II. Présentation du projet

1. Le parti pris d'aménagement retenu

Afin de proposer un quartier attractif et agréable, le projet est divisé en trois sections :

- La zone naturelle arborée avec une trame paysagère et des espaces publics qualitatifs
- L'extension de l'activité commerciale
- L'implantation de logements adaptés aux besoins maubeugeois avec différentes typologies

1) La zone naturelle

La zone naturelle est maintenue sans construction et valorisée par un confortement de la végétation intéressante. Elle est structurée en îlots pouvant développer des milieux complémentaires et des zones clairement délimitées pouvant accueillir différents usages de loisirs de plein air.

Un cheminement est développé dans un parc praticable. Il est connecté aux secteurs d'habitat et permet des bouclages sécurisés. IL peut être support d'un parcours d'interprétation mêlant histoire du lieu et intérêt écologique au sein d'un sentier « patrimoines culturel et naturel ».

L'ensemble de la zone végétalisée est perceptible depuis la route d'Elesmes avec des percées directes. Cela permet de créer un fond de décor du quartier et dont les porosités prolongent les qualités en profondeur.



2) L'activité commerciale

Le commerce correspondant à un Leclerc de proximité est positionné dans la partie Est du site. Le bâtiment existant a la possibilité de se développer sur un maximum de 1 500m² de SDP. Un drive peut se déployer dans la même bande en programme supplémentaire, sans imbrication avec les habitations.



3) L'implantation des logements

Les logements adoptent une variété de typologies pour une mixité de population sur le site avec une forte densité sur les surfaces restreintes pour l'habitat. Les petites surfaces extérieures privées (individuelles ou partagées) sont complétées par les espaces publics du parc.

Les accès, cours avant, terrasses, participent à l'intimité des logements au sein de cette densité. Les orientations et alignements composent un ensemble très lisible et qui rythment le quartier en créant des situations spécifiques. L'ensemble propose 92 logements avec une progression dans les typologies, du plus urbain face au parking du supermarché et sur la route d'Elesmes, au plus « village » vers le parc et la Pisselotte.



2. Le programme de logements prévisionnel

Le projet de renouvellement urbain de la Violaine a pour objectif de proposer un cadre de vie agréable à proximité immédiate du centre-ville mais également de pouvoir répondre à une demande en logements très variée.

L'accent a été mis sur des typologies diversifiées de logements pouvant répondre à tous types de génération et de morphologie familiale : du T2 au T5, et de la maison individuelle au logement collectif. L'offre en logements peut s'adapter aux schémas de vie souhaités par ses résidents.

OPERATIONS DE LOGEMENTS	GABARIT	SDP/logement (m ²)
36 logements collectifs	R+2	2 650 (3112 avec parties communes)
12 logements à raison de 2 pour chacun des 3 étages et des 2 bâtiments	T2	54
6 logements à raison de 1 pour chacun des 3 étages et des 2 bâtiments	T2 standing/T3	68
18 logements à raison de 3 pour chacun des 3 étages et des 2 bâtiments	T4	88
17 logements béguinage	RdC	812
15 logements surface standard	T2	46
2 logements surface +	T2+	60
30 logements semi-collectifs	R+2	2 187
8 logements en R+1+combles sur le parc avec terrasse/jardin	T4	104
11 logements en RdC avec terrasse sur rue interne au nouveau quartier	T2	52
11 logements en duplex en R+1/R+2 en attique sur rue interne au nouv. quartier	T3+	71
8 logements individuels en bande	R+1+combles	1 065
8 logements avec jardin et garage	T5	133
5 logements individuels groupés ou lots libres	R+1+combles	710
5 logements avec jardin et garage	T5+	142

TOTAL NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPLOGIE	SDP (m ²)
96 logements		7 424 (7886 avec parties communes)
dont :		
46 logements	T2	2 443
11 logements	T3	783
26 logements	T4	2 423
13 logements	T5	1 775

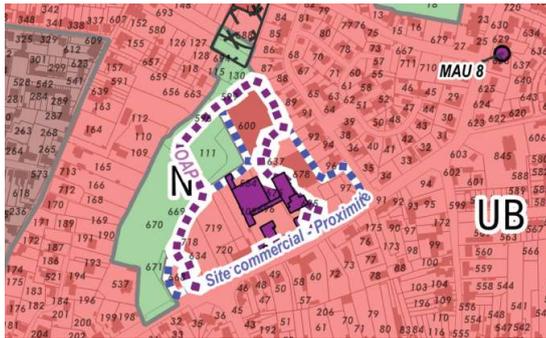
Tableau de synthèse des typologies et surfaces de logements projetées sur le site

3. La compatibilité avec les documents d'urbanisme

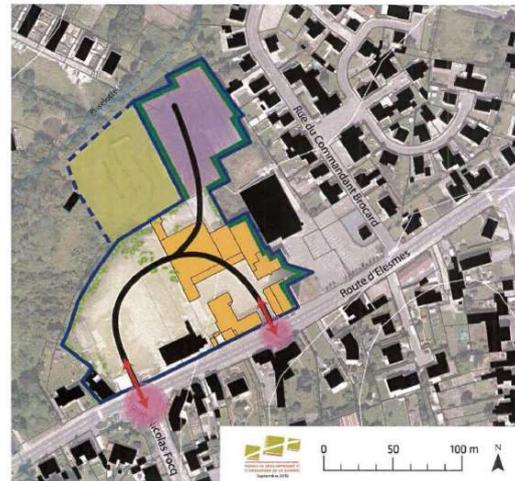
Une partie du périmètre de projet est située en zone UB, et une autre en zone N. Le site ne fait pas l'objet d'un coefficient de biotope. Le site fait l'objet d'une OAP sectorielle sur la thématique habitat du PLUi.

Le périmètre de l'OAP du PLUi est soumis à un règlement spécifique qui impose une densité plus importante de 50 logements par hectares. Cela signifie la construction d'environ 8755m² de SHON. C'est une surface importante par rapport à la taille du site, sa configuration et ses caractéristiques.

Concernant l'enseigne commerciale, le PLUi restreint l'ampleur à 1500m² de surface de plancher dans le cadre de la classification en site commercial de proximité.



OAP HABITAT (1/11) MAUBEUGE - LA VIOLAINE
Rue d'Elzèmes - Rue du Commandant Brocard - Rue Nicolas Focq
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



4. Le calendrier prévisionnel

- Année 2021
 - Démarrage de la mission d'AMO
 - Choix du scénario d'aménagement
- Premier semestre 2022 :
 - Lancement des études environnementales
 - Consultation auprès des opérateurs immobiliers
- Deuxième semestre 2022 :
 - Préparation des démolitions EPF
 - Démolitions des bâtiments hors parcelle AY677 et AY581 (septembre à avril)
 - Réunion publique de présentation du projet
 - formalisation des projets / cession des fonciers
 - lancement des consultations pour la maîtrise d'œuvre, les autorisations d'urbanisme et consultation des entreprises
- Premier semestre 2023
 - Fin de la convention EPF le 3 janvier 2023, avenant à prévoir
 - Lancement des études géotechniques
 - Diagnostic archéologique
- Deuxième semestre 2023
 - Préparation des travaux d'aménagement

III. Justificatif de l'utilité publique

1. Renforcement de l'offre de logement en centre-ville

L'un des principaux objectifs du quartier de la Violaine est de proposer des logements de qualité à quelques pas du centre-ville. Faisant partie du périmètre Action Cœur de Ville, ce projet s'inscrit dans le premier axe du programme : renforcer l'offre d'habitat en cœur de ville. Avec un grand programme de destruction de 470 logements dans les années à venir, Maubeuge se doit de proposer de nouveaux quartiers résidentiels.

La Violaine répond donc à cet objectif en proposant des typologies variées, adaptées aux parcours résidentiels des familles maubeugeoises. La forte densité imposée par le PLUI permet au quartier d'accueillir environ 90 logements collectifs, semi-collectifs ou bien individuels.

L'intégration de ces nouveaux logements se fait en parfaite harmonie avec la morphologie du quartier environnant, plutôt résidentiel. La présence d'espaces verts et de jardins pour les maisons en bande permet de conserver l'atmosphère général du quartier du Pont-Allant. La typologie en béguinage fait également référence au nouveau quartier Citroën situé au sud de la Violaine.



2. Amélioration du cadre de vie

Le projet de la Violaine vise également à améliorer le cadre de vie du quartier. Friche industrielle depuis la fermeture de l'entreprise brassicole puis de l'entrepôt de stockage, le site de la Violaine est un espace délaissé de plus de 3hectares. Aménager cette zone permettra de proposer un nouveau lieu de vie maubeugeois.

Les nouveaux aménagements offriront une certaine qualité de vie aux habitants du pont allant : quartier à taille humaine avec des logements en R+1/R+2, espaces de verdure, voiries apaisées, proximité d'un commerce d'alimentation, installations de lieux ludiques et aires de jeux, valorisation de la Pisselotte, création d'une zone naturelle accessible avec un parcours d'interprétation.

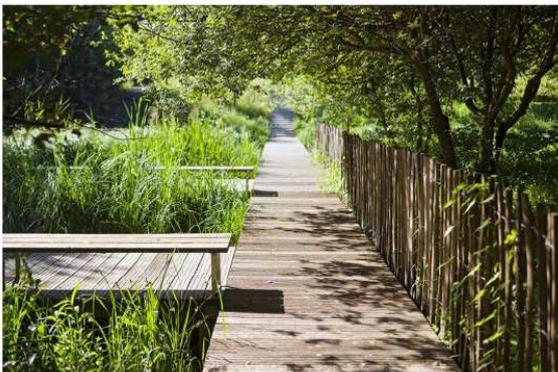
Ces éléments participent à l'installation d'un cadre de vie agréable en cœur de ville.



3. Aménagements en faveur du développement durable

L'aménagement du site de la Violaine a pour objectif de renforcer la biodiversité existante et d'intervenir en faveur du développement durable. La préservation de la zone naturelle en fait entièrement partie. Les aménagements valoriseront la biodiversité tout en proposant des pontons, passerelles, cheminements à travers une végétation diversifiée. Le parc pourra également servir de zone d'initiation à la biodiversité pour les riverains.

La ville souhaite introduire des espèces végétales endémiques, et privilégier des matériaux durables dans ses aménagements. Les matériaux de constructions pour les logements pourront aussi faire partie de cette logique.



ANNEXES

Le foncier dédié à l'opération de la Violaine est identifié dans le tableau suivant et en annexe 1 :

Références cadastrales	Localisation	Surface du terrain (m ²)
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

Photos de la parcelle AY581 :



Plan parcellaire du quartier Pont Allant (Violaine au nord et Citroën au sud) :

