

Commune de Libercourt

Aménagement de l'ilot
10 Boulevard d'Archicourt

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Enquête publique du 5
Janvier 2012 au 25
Janvier 2012 inclus.

RAPPORT du COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Par une ordonnance n°E 11000224/59 du 9 août, nous avons été désignés par monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en qualité de Commissaire-Enquêteur pour conduire l'enquête citée en référence.

Par un arrêté préfectoral daté du 1^{er} Décembre 2011, Monsieur le préfet du Pas-de-Calais en a fixé les dates et conditions de son déroulement.

En application de ce texte, nous avons :

- Tenu des permanences en Mairie de Libercourt le
 - o Jeudi 5 janvier 2012 de 9h à 12h
 - o Samedi 14 Janvier 2012 de 9h à 12h
 - o Mercredi 25 Janvier 2012 de 14h30 à 17h30
- Recueilli les registres transmis après l'achèvement de l'enquête
- Rédigé le présent rapport et remis ce dossier avec nos conclusions à la Marie de Libercourt.

1- Objet de l'Enquête

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre du décret n°85-453 du 23 Avril 1985 et des articles L.123.4 à L.123.16 du code de l'environnement relatifs aux enquêtes publiques.

Plus particulièrement, il s'agit de formuler un avis sur le projet d'aménagement de l'îlot 10 Boulevard Darchicourt.

Le projet prévoit :

- Un programme de construction, comprenant la construction de 14 logements collectifs sociaux et la reconstruction de la salle polyvalente de quartier.
- Un programme d'aménagement qui prévoit la requalification des abords de l'espace public existant, un espace de stationnement, des cheminements piétonniers de liaison inter-quartiers et des espaces verts de détente et hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales.

2- Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Un registre
- Les avis de presse publiés le
 - o 23 Décembre 2011 dans la Voix du Nord
 - o 23 Décembre dans Horizons Nord Pas-de-Calais
 - o 6 Janvier 2012 dans la Voix du Nord
 - o 6 Janvier 2012 dans Horizons Nord Pas-de-Calais
- La délibération du conseil municipal
- Le plan de situation
- La notice explicative
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses

Le public a été averti de l'enquête :

- Par un affichage apposé au siège de la Mairie de Libercourt
- Par insertion de l'avis d'enquête dans la presse

3- Déroulement de l'enquête

Permanence du 5 Janvier 2012,

- Aucune visites

Permanence du 14 Janvier 2012,

j'ai reçu Madame Fatiha TAIDER, demeurant à Seclin, et Madame Soraya BOULOUIZ, sa fille, demeurant à Courbevoie au 37 Avenue Puvis de Chavanne, appartement 58 qui me font part verbalement de leurs observations suivantes :

- Affichage de l'avis d'enquête sur leur propriété.
- Suite à un incendie de l'immeuble, ils avaient le projet de réaliser des logements sociaux. Avant projet réalisé par un architecte.
- Ils ont pris connaissance de l'ensemble du dossier et copie de certains documents.

Ils ont prévu de revenir déposer leurs observations écrites accompagnées des justificatifs.

Permanence du 25 Janvier 2012,

- j'ai constaté en me rendant à la permanence des travaux en cours de remise en sécurité de l'immeuble de Monsieur et Madame TAIDER et d'évacuation des gravas
- M.DUBOIS, directeur du service urbanisme de la commune, m'a remis à ma demande un procès verbal de constat, l'arrêté de péril et le rapport de l'expert désigné par le TGI.
- j'ai reçu Monsieur et Madame TAIDER (frère et sœur) qui ont déposé une note d'observations de 3 pages ainsi qu'un dossier composé de 14 annexes.

4- Observations recueillies

L'ensemble des observations, ci-dessous, ont été faites par Monsieur et Madame TAIDER (ex épouse BOULOUIZ) en leur qualité de copropriétaires de l'immeuble sis 10 Boulevard DARCHICOURT à Libercourt.

Les remarques portent sur les points suivants :

A-Sur l'absence d'utilité publique du projet

- 1-L'offre de logement sur la commune est suffisante compte-tenu de l'évolution décroissante de la population ces dernières années.
- 2-Part des logements sociaux déjà suffisant, de l'ordre de 85%.
- 3-Des travaux de construction de nouveaux logements collectifs et individuels vont débiter.
- 4-Les financements de la commune devraient être alloués à la réhabilitation du parc des logements existants, notamment les résidences chauffées au charbon, plutôt que la construction de nouveaux logements.
- 5-La réalisation d'un espace vert en bordure de route n'est pas viable et son emplacement peut se réaliser sur la propriété actuelle de la commune.
- 6-Questionnement sur l'objectivité d'un chemin interquartier.
- 7-La création d'une nouvelle salle polyvalente ne nécessite pas d'expropriation de l'immeuble sis 10 Boulevard Darchicourt.

B- Sur la situation du bien objet de l'enquête publique et l'absence d'UP en présence du projet des propriétaires.

- 1- Les offres d'achat proposées par la mairie depuis plus de dix ans ont été jugées trop faibles.
- 2- Le bâtiment inoccupé depuis 2006 s'est fortement dégradé y compris lors de l'incendie en 2007 (cf.arrêtés de péril).
- 3- Projet de rachat de parts indivis de Monsieur TAIDER par Madame TAIDER par l'intermédiaire de Me RYSSSEN, notaire. Projet non abouti, blocage de la mairie ?
- 4- Problèmes de délimitation et empiètement de la propriété.
- 5- Appel à un architecte DPLG, M.MALECKI, pour l'étude d'un projet de 3 logements locatifs et d'un local commercial.
- 6- Volonté de céder le bien à un tiers par mandat avec une agence immobilière. Compromis de vente fixé à 120 000 € mais retrait des acquéreurs.
- 7- Arrêté de péril imminent et grave daté du 29 Décembre 2011 pris par la mairie mais fait actuellement l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Lille.
- 8- L'ensemble du dossier est entre les mains d'un avocat, Maître Tal LETKO-BURIAN.

5- Analyse des observations recueillies

A- Sur l'absence d'utilité publique du projet

Selon la notice explicative particulièrement fournie et bien documentée, on y trouve les développements concernant :

- Les points 1 à 4

- La commune de Libercourt fait l'objet d'une évolution négative de sa population, de l'ordre de 1371 habitants de 1982 à 2006.
- 50% des logements ont été construits avant 1949, 80% avant 1975 et 10,6% après 1982. Aujourd'hui c'est 37 nouveaux logements qui sont construits chaque année depuis 2000.
- La diminution du nombre d'occupants par logement se traduit par la transformation de la structure des ménages, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la diminution de la taille des familles...
- La part des logements en immeubles collectifs sur la commune est beaucoup moins importante qu'un niveau du département (9,7% contre 17,1%)
- Des travaux de réhabilitation et de confort du parc de logements miniers sont en cours de réalisation.
- D'ici 2015, il doit être construit 431 à 494 logements pour assurer le maintien de la population à Libercourt.

- Les points 5 à 7

- Dans le cadre de la loi SRU, l'urbanisation en limite ou au sein de l'urbanisation dense existante doit être favorisée, notamment la reconquête de terrains dévalorisés ou abandonnés.
- Le site est à proximité d'axes structurants d'échelle communale, intercommunales et est à proximité d'équipements publics.
- L'ilot s'inscrit sur un axe de requalification dont les actions sont engagées depuis plusieurs années (réaménagement du boulevard, amélioration de la qualité paysagère, réhabilitation des logements miniers à proximité du boulevard ou en front-à-rue...)
- Le projet est conforme au règlement du PLU.
- La politique de renouvellement urbain est inscrite au PADD et affichée comme une priorité de la municipalité en recréant un nouveau paysage urbain.

Selon nous, l'utilité publique est démontrée. Elle permettra la réalisation d'un projet cohérent en répondant à la politique de densification et de mise sur le marché de logements neufs et collectifs.

Ce projet permettra également d'améliorer fortement la perception générale du site, situé en entrée de ville, dans le cadre d'un projet paysager et d'une mise en relation interquartier. La nouvelle salle des fêtes pourra ainsi prendre toute sa place avec une implantation rationnelle des emplacements de parking

B- Sur l'immeuble et les projets des propriétaires

Sur les propositions financières de la commune, celles-ci sont conformes aux estimations domaniales en date

- **du 3 Octobre 2010 : 380 000 F soit 57 930 € ;**
- **du 7 Juin 2007 : 50 000 € compte tenu de son état de ruine suite à l'incendie de l'immeuble sans prise en compte des frais de démolition, éventuelle**
- **du 18 Décembre 2009 : 50 000 € confirmé en fonction de son état de délabrement**
- **du 12 Mai 2010, non acceptation du prix de 120 000€ proposé dans la DIA et confirmation du montant de 50 000€ (frais de démolition à venir en déduction) compte-tenu de l'état très dégradé de la construction (ruine suite à incendie).**

Il faut rappeler qu'une valeur reprise dans une simple promesse de vente ne peut servir de valeur de référence.

Sur les arrêtés de péril et les travaux entrepris, on constate que les travaux de mise en sécurité n'ont été entrepris que sous la contrainte des différents arrêtés de péril, y compris le dernier en date du 29 Décembre 2011, pour lequel j'ai pu constater personnellement les travaux en cours le 25 Janvier 2012.

En ce qui concerne le rachat des parts indivis, selon nous rien n'empêchait cette transaction et sa poursuite ainsi que son aboutissement.

Sur le problème de délimitation, le bornage a fait l'objet d'un accord amiable avec le propriétaire riverain et la ville, et donc est sans interférence dans la procédure actuelle.

Sur la volonté de réaliser le projet, des études ont été effectivement confiées à un architecte mais à notre connaissance aucun dépôt de permis de construire n'a été effectué.

6- Conclusion du commissaire enquêteur

Nous confirmons à l'issu de l'analyse de ces observations et du dossier présenté par la commune, le caractère d'utilité publique de ce projet.

Les diverses propositions financières faites par la commune depuis 2000 sont conformes aux avis des domaines.

L'état de dégradation de l'immeuble s'est aggravé au fil des années et les propriétaires ne sont intervenus que suite aux mises en demeure résultant des arrêtés de péril.

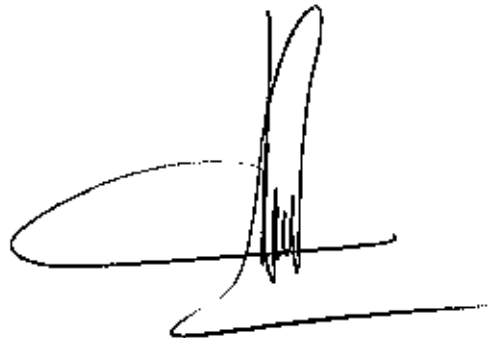
Enfin, le non aboutissement des cessions de parts indivis et le renoncement des projets de construction ne peuvent être imputés à la commune.

Nous émettons donc un « **AVIS FAVORABLE** ».

Fait à Lille, le 13 Mars 2012

Francis MOREL

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

11