

PREFECTURE DU PAS-DE-CALAIS
Commune de Libercourt

AMENAGEMENT DE L'ILOT 10 BOULEVARD DARCHICOURT
ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | RAPPORT ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE |
| <input type="checkbox"/> | <i>CONCLUSION ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE</i> |

Tribunal Administratif de Lille : Décision N° E1300069/59 du 05/04/2013

Arrêté Préfectoral du Pas-de-Calais du 12 Avril 2013

Commissaire Enquêteur

Chantal CARNEL



SOMMAIRE

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I | SYNTHESE DE L'ETUDE DU DOSSIER ET DE LA PREPARATION DE L'ENQUETE | 2 |
| I.1 | PRESENTATION DE LA PROCEDURE | 2 |
| I.1.1 | PREAMBULE | 2 |
| I.1.2 | OBJET DE L'ENQUETE | 3 |
| I.1.3 | LE CADRE JURIDIQUE | 5 |
| I.2 | CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET | 6 |
| I.2.1 | Présentation du projet | 6 |
| I.2.2 | Diagnostic | 6 |
| I.2.3 | Impact sur l'image paysagère | 8 |
| I.2.4 | Impact sur le parcellaire | 8 |
| I.2.4.1 | La propriété de Monsieur Taïder Mouloud et de Madame Taïder Fatiha (parcelle AP 476) | 9 |
| I.2.4.2 | La propriété de SOGINORPA (AP 664 et AP 665) | 9 |
| I.2.5 | Compatibilité avec les documents d'urbanisme | 10 |
| I.2.6 | Estimation du coût de l'opération | 10 |
| I.3 | PARCOURS DE CONCERTATION | 11 |
| II | ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE | 11 |
| II.1 | DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 11 |
| II.2 | ORGANISATION DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE | 12 |
| II.3 | COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE | 12 |
| II.3.1 | Composition des dossiers | 12 |
| II.3.1.1 | Pièces communes | 12 |
| II.3.1.2 | Enquête d'Utilité Publique | 12 |
| II.3.1.3 | Complément de dossier | 13 |
| II.3.2 | Avis du Commissaire Enquêteur sur la composition des dossiers | 13 |
| II.4 | DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE | 14 |
| II.5 | INFORMATION DU PUBLIC | 15 |
| II.6 | COMPTE-RENDU DES PERMANENCES | 16 |
| II.7 | CLIMAT DE L'ENQUETE | 17 |
| II.8 | CLOTURE DE L'ENQUETE | 17 |
| III | LA CONTRIBUTION DU PUBLIC | 17 |
| IV | CONCLUSION DU RAPPORT | 23 |

I SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE DU DOSSIER ET DE LA PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

I.1 PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

I.1.1 PREAMBULE

L'existence de Libercourt en tant que commune ne remonte qu'au 1^{er} septembre 1947, date à laquelle le Conseil d'Etat a prononcé, par décret, sa séparation de Carvin. Le territoire est devenu ville minière après la découverte de la houille à Oignies. Douze cités minières y ont été construites, presque toutes avant la création administrative de la commune.

Située au sud de l'aire métropolitaine lilloise, Libercourt compte près de 9 000 habitants sur une superficie de 6,60 km².

Libercourt possède un patrimoine bâti lié à l'activité minière et le logement est principalement axé sur un type de produit individuel, qui représente 90% du parc.

Malgré une densité de population élevée (1322 habitants par km²), la commune possède de nombreux espaces non urbanisés (35% de son territoire) composés de bois et d'espaces naturels comme la ZNIEFF de type 1, dite « Etang et Bois d'Épinoy », système forestier associé à un étang et à un terroir.

La ville dispose de plusieurs équipements sportifs et culturels, trois groupes scolaires ainsi qu'un collège et accueille des zones d'activités.

Située à 2 heures de Bruxelles, 2 heures de Paris, Libercourt possède son échangeur d'accès et une grande façade autoroutière sur l'A1. Située dans le pôle urbain de Lens mais en franges du périurbain de Lille, la gare de Libercourt se trouve à un nœud ferroviaire des axes permettant d'accéder à Lille, Lens et Douai et draine des milliers de passagers par an.

| SOURCE INSEE - Chiffres clés - Résumé statistique | LIBERCOURT | PAS-DE-CALAIS | % |
|--|------------|---------------|-------|
| Population en 2009 | 8 728 | 1 461 257 | 0,60% |
| Superficie (en km ²) | 6,6 | 6 671 | 0,10% |
| Densité de la population (nbre d'habitants / km ²) en 2009 | 1 322 | 219 | |
| Nombre de ménages en 2009 | 3 362 | 586 639 | 0,57% |
| Nombre total de logements en 2009 | 3 605 | 667 526 | 0,54% |
| Part des résidences principales en 2009, en % | 93,3 | 87,9 | |
| Part des logements vacants en 2009, en % | 6,7 | 5,5 | |
| Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2009, en % | 38 | 57,4 | |
| Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2010, en euros | 12 783 | 15 755 | |

La commune de Libercourt fait partie du périmètre du SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale, des agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin approuvé le 11 Février 2008. Le SCoT a l'ambition de garder le niveau de sa population en menant des politiques de

densification et de renouvellement urbain adaptées pour limiter l'étalement urbain, préserver les ceintures naturelles et agricoles et assurer la diversité des produits dans les opérations de construction neuve et de renouvellement urbain.

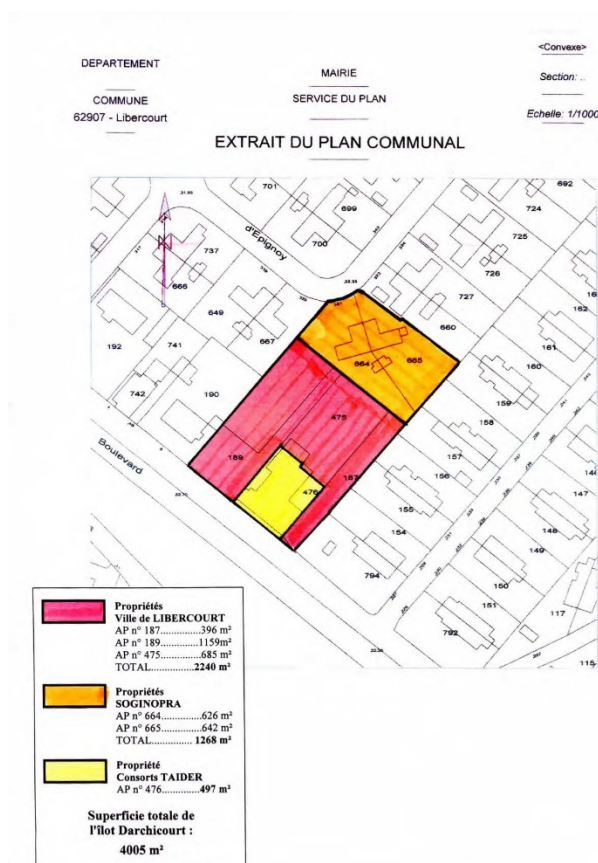
I.1.2 OBJET DE L'ENQUETE

Le boulevard Darchicourt (D 954) est l'entrée principale de Libercourt depuis l'A1. La municipalité a mis en place dès 1995, une politique d'amélioration du cadre de vie sur le territoire communal qui a permis, entre autre, l'aménagement du boulevard Darchicourt dont les abords de l'axe routier ont été modifiés afin d'y améliorer la sécurité et l'environnement paysager.

Les prévisions du SCoT et du PLU montrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements et ce dans un objectif de maintien de la population au niveau actuel.

La collectivité souhaite, dans la continuité des actions déjà engagées pour requalifier ce boulevard et au regard des besoins de la collectivité et de sa population, procéder à la requalification complète d'un îlot situé au 10 boulevard Darchicourt.

Côté Boulevard Darchicourt, cet îlot comporte 4 parcelles :



Les 3 parcelles AP n° 187 (396 m²), AP n° 189 (1159 m²), et AP n° 475 (685 m²), propriétés de la commune de Libercourt pour un total de 2240 m², sont occupées par une salle des fêtes polyvalente de quartier vétuste qui n'est plus adaptée aux besoins en termes d'accueil de réception du public et de fonctionnement, des places de parking et une « voie » de circulation dans le parking permettant l'accès au boulevard Darchicourt.

La parcelle AP n° 476 (497 m²) sur laquelle est érigé un bâtiment aujourd'hui dégradé, appartenant en indivision à Monsieur Taïder Mouloud et Madame Taïder Fatiha. Ce bâtiment inoccupé depuis 2006, partiellement incendié en 2007, a nécessité la prise d'arrêtés de péril ordinaire les 22 novembre 2005, de péril grave et imminent les 7 mai 2007, 10 mars 2008 et 29 décembre 2011.

A l'arrière de cet îlot, un groupe de deux logements, SOGINORPA de la cité du Bois d'Epinoy, sont bâtis sur un terrain d'une superficie de 1291 m² constitué de deux parcelles AP n° 664 (626 m²) et AP n° 665 (642 m²).

La municipalité souhaite aménager une nouvelle salle polyvalente de quartier, la construction de 14 logements collectifs sociaux et la création d'un cheminement piétonnier reliant à la cité de la Faisanderie permettant le désenclavement de la cité du Bois d'Epinoy.

Le programme des aménagements prévoit également:

- La requalification des abords de l'espace public existant
- Un espace de stationnement
- Des cheminements piétonniers de liaison inter-quartiers
- Des espaces verts de détente et hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la réalisation de ce projet, elle propose d'acquérir les parcelles AP n° 476, AP n° 664 et AP n° 665 et de procéder à la démolition des immeubles d'habitations situés sur ces parcelles afin de disposer d'un terrain d'une superficie totale d'environ 4000 m².

Les négociations à l'amiable étant restées infructueuses avec les propriétaires de l'immeuble bâti sur la parcelle AP n° 476, le Conseil Municipal par délibération en date du 17 juin 2011 a autorisé Monsieur le Maire à lancer une procédure d'expropriation et a sollicité auprès de la préfecture la déclaration d'utilité publique et la cessibilité de l'emprise foncière nécessaire au projet.

Lors de sa délibération du 17 juin 2011 jointe au dossier soumis à l'enquête, le conseil municipal a approuvé la constitution du dossier de déclaration d'utilité publique de ce nouveau projet, demandé à Monsieur le préfet du Pas de Calais d'ouvrir une enquête publique pour cette DUP et parcellaire et chargé Monsieur le maire de Libercourt d'accomplir les formalités nécessaires à l'accomplissement de ce dossier.

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation.

Une première enquête publique (Arrêté préfectoral du 12 avril 2013) concernant le projet d'aménagement de l'îlot 10 boulevard Darchicourt à Libercourt a eu lieu du 5 janvier 2012 au 25 janvier 2012 inclus.

Les rapports et conclusions rendus par le commissaire enquêteur le 13 mars 2012 étant insuffisamment motivés et suite à la demande du maire de Libercourt en date du 10 juillet 2012, il a été nécessaire d'organiser une seconde enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, ceci justifie la présente procédure d'enquête publique.

Vue Aérienne de l'îlot



I.1.3 LE CADRE JURIDIQUE

L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

- ✓ Code de l'expropriation et notamment ses articles R11-3, R11-4 et suivants et R11-19 et suivants
- ✓ Délibération N° 2011/45 de la ville de Libercourt en date du 17 Juin 2011

Objet : Aménagement de l'îlot 10 Boulevard Darchicourt sur les parcelles cadastrées Section AP N° 187 - 189 - 415 - 416 - 664 et 665

Acquisition, par voie amiable ou par voie d'expropriation - Déclaration d'Utilité Publique de d'ensemble du Projet et Enquêtes Conjointes publiques et parcellaires

- ✓ Demandes de la commune de Libercourt en date des 23 mars et 5 juillet 2011 sollicitant l'ouverture des enquêtes
- ✓ Lettre du Maire de la commune de Libercourt en date du 10 juillet 2012, sollicitant l'ouverture de nouvelles enquêtes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
- ✓ Ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de Lille du 29 mars 2013
- ✓ Arrêté préfectoral du 12 avril 2013

I.2 CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET

I.2.1 Présentation du projet

Il s'agit d'un projet d'aménagement d'ensemble prévoyant la construction d'une salle des fêtes (salle de quartier), la création de 14 logements sociaux en retrait de la voie principale mettant en valeur le front bâti et visant une grande qualité environnementale par la création en cœur d'îlots, d'espaces verts et de parkings attenants s'intégrant parfaitement à l'entrée de ville paysagère que constitue le boulevard Darchicourt.

Le projet permettra aussi le désenclavement de la cité du Bois d'Epinoy par la création d'un cheminement piétonnier reliant à la cité de la Faisanderie située en face, conformément aux principes du Projet Communal d'Aménagement et de développement Durable.

I.2.2 Diagnostic

✓ Démographie :

La population de Libercourt connaît une forte régression depuis 1982 : le solde naturel ne compensant pas le solde migratoire

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2009 |
|------------|-------|------|-------|------|------|------|------|
| Population | 10726 | 9837 | 10093 | 9760 | 8852 | 8722 | 8728 |

La commune de la zone d'étude possède une population jeune, à l'image du département du Pas-de-Calais : -25 ans représentent 34,1 % de la population en 2009 (32,9 % pour le pas de calais).

✓ Logements :

Le parc est essentiellement constitué de résidences principales (94%) et de maisons individuelles (90%). Il est très ancien : près de 50% des logements ont été construits avant 1949, près de 80% avant 1975 (68,3% pour le pas de calais) et 10,6% après 1982 (18,7% le pas de calais).

Le taux de logements vacants est situé aux alentours de 6% ce qui peut permettre d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements sauf si celui-ci comporte un trop grand nombre de logements vétustes.

En 2006, le niveau de confort du parc de résidences principales est de qualité satisfaisante, pour la commune.

| % 2009 | Libercourt | Pas de Calais |
|----------------------|------------|---------------|
| Résidence principale | 93,3% | 87,9% |
| Résidence secondaire | 0% | 6,6% |
| Vacance | 6,7% | 5,5% |
| Maison | 90% | 77,6% |
| Appartement | 9,9% | 21,1% |
| Propriétaire | 38% | 57,4% |
| Locataire | 50% | 39,3% |

| | | |
|---|-----|------|
| Logé gratuitement | 12% | 3,3% |
| | | |
| Nbre habitants par Résidence principale en 2006 | 2,7 | 2,6 |

Les besoins en logements des habitants sont réels pour plusieurs raisons :

- évolution des modes de vie
- vieillissement de la population : augmentation des personnes de 60 ans et plus dont la taille des ménages est plus petite.
- population jeune
- diminution de la taille moyenne des ménages liée à une transformation des structures familiales entraînant une augmentation des ménages de petites tailles et une diminution des ménages de grandes tailles
- transformation des logements anciens pour fournir un confort suffisant aux ménages occupant ces logements

Pour assurer le maintien de la population de Libercourt il doit être construit une moyenne de 29 logements / an.

✓ Transports et déplacement

La commune de Libercourt possède un important réseau routier qui converge vers son centre-ville, où il croise la ligne de Chemin de Fer. Des chemins piétonniers et bandes cyclables sont recensés sur le territoire communal mais ne sont pas toujours reliés entre eux de manière efficace.

Le choix de la municipalité est d'aménager la parcelle de telle sorte que la construction de cette nouvelle salle sera faite perpendiculairement à son emplacement actuel et du côté de la cité Bois d'Épinoy, permettant ainsi son désenclavement par la création d'un cheminement piétonnier reliant à la cité de la Faisanderie située en face de l'autre côté du boulevard Darchicourt

✓ Equipements

La commune se doit d'adapter ses équipements et la salle des fêtes concernée par le projet (salle de l'Épinoy) est vieillissante et n'est plus adaptée aux besoins en termes notamment d'accueil de réception du public et de fonctionnement.

Cette salle, dont la vocation première était celle d'être un magasin, accueille tout au long de la semaine des activités du club des retraités (jeudi après-midi dans une petite salle dédiée), du club country (les lundi et mercredi soir), du club Acti-gym (les mardi et jeudi après-midi), de l'ALFA, (association locale des femmes actives, (les lundi après-midi et jeudi matin).

D'une capacité de 180 personnes assises, elle permet la tenue de repas de famille et de mariage (informations recueillies par la mairie lors des entretiens)

Ci- après quatre photos de la salle des fêtes actuelle :



I.2.3 Impact sur l'image paysagère

Des espaces verts publics participeront à la valorisation du projet au regard de l'environnement. Les plantations seront essentiellement des variétés locales pour un meilleur respect de l'environnement.

La commune veillera notamment à l'insertion urbaine des bâtiments et aux transitions avec le bâti existant.

I.2.4 Impact sur le parcellaire

La collectivité est à ce jour propriétaire de 2 240 m² (parcelles cadastrées section AP n° 187, 189 et 475).

Selon le plan parcellaire joint au dossier, les travaux envisagés, dans le cadre de l'aménagement de l'îlot 10 Boulevard Darchicourt à Libercourt, imposeraient l'expropriation de trois parcelles privées (3 autres parcelles AP 187, AP 189 et AP 475 étant déjà propriétés de la Commune de Libercourt), il s'agit de :

- ✓ la parcelle AP 476 propriété de Monsieur Taïder Mouloud et de Madame Taïder Fatiha
- ✓ les parcelles AP 664 et AP 665 propriétés de SOGINORPA

I.2.4.1 La propriété de Monsieur Taïder Mouloud et de Madame Taïder Fatiha (parcelle AP 476)

Elle est située le long du Boulevard Darchicourt



Photos du bâtiment érigé sur la parcelle AP 476 propriété de Monsieur Taïder Mouloud et de Madame Taïder Fatiha



I.2.4.2 La propriété de SOGINORPA (AP 664 et AP 665)



- Une maison est construite sur la parcelle AP 664 d'une surface de 626 m² au 321 Cité du Bois d'Épinoy
 - Une maison est construite sur la parcelle AP 665 d'une surface de 642 m² au 322 Cité du Bois d'Épinoy
- Le propriétaire est SOGINORPA – 167 rue des Foulons – 59500 Douai
Des locataires occupent ces maisons.

Au fond à droite de la photo on aperçoit un mur de la salle des fêtes.

I.2.5 Compatibilité avec les documents d'urbanisme

La commune de Libercourt fait partie du périmètre du SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale, des agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin approuvé le 11 Février 2008. Elle est dotée d'un PLU approuvé le 22/06/2005 et modifié les 03/04/2008 et 17/06/2010.

Le projet envisagé concerne les zones UD et UC du PLU actuellement en vigueur sur la ville de Libercourt.

Zones UD (parcelles AP 664 et AP 665): zones d'habitation occupées principalement par des cités minières en cours de restructuration ou appelées à l'être, et à l'intérieur desquelles les logements pourront être détruits. Leur situation dans l'agglomération, au regard des projets d'aménagement et d'urbanisme de la collectivité, autorise la réutilisation des emprises foncières disponibles.

Zones UC (parcelle AP 187, AP 189, AP 475 et AP 476): zone de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et services qui en sont le complément naturel. Elle correspond à la périphérie du centre ancien et aux quartiers excentrés.

Le projet est conforme au zonage du Plan Local d'Urbanisme. Il s'inscrit dans la stratégie de renouvellement urbain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT et du PLU : intervenir sur du foncier peu dense ou qualifié de « dent creuse ».

I.2.6 Estimation du coût de l'opération

L'appréciation sommaire des dépenses jointe au dossier estime le coût total de l'opération à environ 3,1 M€ répartis comme suit :

| Parcelles | Estimation service des Domaines € | Indemnité de emploi € | Total € |
|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------|
| Acquisition des immeubles € | | | |
| AP 476 | 50000 | 6200 | 56200 |
| AP 664 et AP 665 | 60000 | 7200 | 67 200 |
| TOTAL | 110 000 | 13 400 | 123 400 |
| Coût des travaux € | | | |
| Démolition des bâtiments existants | | | 150 000 |
| Voiries / Assainissements / Espaces Publics | | | 400 000 |
| Construction des logements | | | 1 400 000 |
| Construction de la salle communale | | | 1 000 000 |
| TOTAL | | | 2 950 000 |
| TOTAL GENERAL : 3 073 400 € | | | |

I.3 PARCOURS DE CONCERTATION

- ✓ La DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais) / Service Urbanisme a émis un avis favorable du point de vue de l'urbanisme le 21 Février 2011 en précisant que :
 - le projet n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique, ni par des risques technologiques
 - l'intégralité du territoire de la commune est considérée comme archéologiquement sensible
 - l'axe terrestre RD 954 est bruyant
 - la ZNIEFF1 se situe à proximité du projet avec l'étang et le bois d'Epinoy, espace naturel sensible départemental
 - la commune a fait l'objet d'arrêtés portant constatations de catastrophe naturelle (inondations, coulées de boue et mouvements de terrains) et que le PPR inondation par remontées de nappes naturelles a été prescrit le 29/01/2001
 - le projet répond à l'orientation du SCoT de Schéma de Cohérence Territoriale, des agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin (approuvé le 11 Février 2008) de mener une politique de renouvellement urbain et de requalification forte. Il respecte la densité de 20-25 logements/ha.
 - la recherche d'une haute qualité environnementale devra être apportée à la future construction de la salle des fêtes.

- ✓ La Direction Départementale de la Cohésion sociale (13 Janvier 2011) et la Direction régionale des affaires culturelles du Nord Pas de Calais (21 Février 2011) indiquent que le dossier n'appelle pas d'observation particulière

II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Chantal Carnel a été désignée par la décision N° E1300069/59 du Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 05/04/2013.

Monsieur Jean-Charles Deloffre est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'Arrêté Préfectoral du Pas-de-Calais, DAGE.BPUP.SIJP.JA du 12 Avril 2013, prescrit la nature et les modalités de deux enquêtes publiques :

- une enquête publique porte sur l'utilité publique de l'aménagement de l'îlot 10 boulevard Darchicourt à LIBERCOURT

- une enquête parcellaire concerne l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot 10 boulevard Darchicourt à LIBERCOURT.

II.2 ORGANISATION DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE

Il a été décidé, d'un commun accord entre la préfecture, la mairie et le commissaire enquêteur, que les enquêtes se dérouleraient du 14 mai 2013 au 4 juin 2013 inclus, soit 22 jours consécutifs et que quatre permanences se tiendraient dans les locaux de la mairie de Libercourt, aux dates et heures suivantes :

- mardi 14 mai 2013 de 09h00 à 12h00
- mercredi 22 mai 2013 de 09h00 à 12h00
- samedi 01 juin 2013 de 09h00 à 12h00
- mardi 04 juin 2013 de 14h30 à 17h30

II.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

II.3.1 Composition des dossiers

II.3.1.1 Pièces communes

- Arrêté Préfectoral du Pas-de-Calais du 12 Avril 2013
- Les copies des trois notifications individuelles datées du 30 Avril 2013, accompagnées des accusés de réception, adressées en recommandé aux trois propriétaires concernés : Monsieur Taïder Mouloud, Madame Taïder Fatiha et Monsieur le Directeur de la SOGINORPA (Conformément aux dispositions du Code de l'Expropriation, article R 11-22 et reprises dans l'article 8 de l'arrêté préfectoral)

(Il résulte de l'art. R 11-19 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'art. R 11-22 du même Code que l'expropriant doit notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire aux propriétaires figurant sur la liste mentionnée au 2° de l'art. R 11-19 dudit code et dont le domicile est connu d'après les renseignements qu'il a pu recueillir auprès du service du cadastre ou du conservateur des hypothèques (désormais service de la publicité foncière) ou par tout autre moyen.)

II.3.1.2 Enquête d'Utilité Publique

- Un registre d'Enquête d'Utilité Publique coté, paraphé, et signé par le commissaire enquêteur
- Le dossier, concernant l'enquête d'utilité publique, présenté par le demandeur et conformément à l'article R.11-3 du Code de l'expropriation est constitué des pièces suivantes:
 - ✓ Pièce 1 : Délibération du conseil municipal n° 2011/45 du 17 juin 2011 : 3 pages
 - ✓ Pièce 2 : 2 plans de situation (échelle non indiquée)
 - ✓ Pièce 3 : Une notice explicative : 21 pages
 - Procédure de DUP
 - Problématique et origine du projet
 - Justifications de l'opération et choix du site

- Description de l'opération
- La maîtrise foncière
- ✓ Pièce 4 : Un plan général des travaux : 2 plans
- ✓ Pièce 5 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants : 2 pages
- ✓ Pièce 6 : Appréciation sommaire des dépenses

II.3.1.3 Complément de dossier

La mairie a déposé à chaque permanence les éléments suivants :

- Copie d'un courrier du 18 décembre 2012 du Pole gestion publique (Direction départementale des finances publiques du pas de calais) précisant la valeur vénale des habitations sises à 321 et 322 cité du bois d'Épinoy et de l'immeuble sis 10 Boulevard Darchicourt.
- Les journaux dans lesquels sont insérés les avis

II.3.2 Avis du Commissaire Enquêteur sur la composition des dossiers

Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est constitué conformément aux objectifs du projet, c'est-à-dire selon l'article R.11-3-I du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages

La délibération N° 2011/45 a bien pour objet l'aménagement de l'îlot 10 boulevard Darchicourt sur les parcelles cadastrées section AP n° 187-189-415-416-664 et 665, elles est accompagnée d'un plan général des travaux.

La notice explicative, qui doit démontrer l'utilité publique du projet, présente une analyse socio-économique de la ville de Libercourt concernant la population et le parc immobilier, l'objet de l'opération qui est décrit en présentant les objectifs de l'opération, le choix du site, le contexte réglementaire du projet (documents d'urbanisme existants, situation au regard de ces documents). Le SCoT a été approuvé en 2008

Les caractéristiques de l'opération soumise à l'enquête sont décrites sommairement et il est indiqué qu'elles sont susceptibles d'évoluer. Les conditions d'insertion du projet dans l'environnement et les principes architecturaux sont abordés succinctement.

Le plan général des travaux montre la disposition d'ensemble des équipements projetés mais manque d'indication d'échelle.

L'estimation sommaire et globale des dépenses présente le coût d'acquisition des immeubles concernés et le coût des travaux, mais nous y avons relevé une incohérence avec le courrier de la Direction Générale des Finances Publiques daté du 18 Décembre 2012 et adressé à Monsieur le Maire de Libercourt (référence 2012 907V2952), qui précise que la valeur vénale des habitations sises à 321 et 322 Cité du Bois d'Épinoy peut être estimée à 66 000 Euros par immeuble, or dans le dossier mis à enquête il est indiqué un total de 60 000 Euros pour le total des deux propriétés.

En conclusion, le dossier est réglementaire mais la description du projet apparaît un peu succincte, nous comprenons que le projet ne soit pas arrêté, mais une ventilation des appartements entre T2 et T3, une description un peu plus détaillée de la salle des fêtes (équipements intérieurs) avec un projet de règlement de fonctionnement et son articulation avec les quartiers voisins auraient été utiles à consolider l'argumentation de l'utilité publique du projet.

La divergence entre l'estimation sommaire et globale des dépenses et le service local du domaine devra être corrigée.

Tableau corrigé par le commissaire enquêteur (à valider)

| Parcelles | Estimation service des Domaines € | Indemnité de emploi € | Total € |
|---|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Acquisition des immeubles € | | | |
| AP 476 | 50 000 | 6 200 | 56 200 |
| AP 664 et AP 665 | 60000 132 000 | 7 200 à vérifier | 67 200 139 200 |
| TOTAL | 110 000 182 000 | 13 400 | 123 400 195 400 |
| Coût des travaux € | | | |
| Démolition des bâtiments existants | | | 150 000 |
| Voiries / Assainissements / Espaces Publics | | | 400 000 |
| Construction des logements | | | 1 400 000 |
| Construction de la salle communale | | | 1 000 000 |
| TOTAL | | | 2 950 000 |
| TOTAL GENERAL : 3 073 400 €3 145 400 € | | | |

II.4 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE

- Le 18 Avril transmission par la préfecture du dossier au domicile du commissaire enquêteur y compris le registre d'enquête d'utilité publique.
- Le Jeudi 25 Avril 2013 de 09H00 à 10h30, le commissaire enquêteur a été reçu à sa demande dans les locaux de la mairie par Monsieur Jean-Marc Dubois, service Urbanisme, qui lui a présenté le dossier et l'historique de la procédure. Monsieur Dubois a remis au commissaire enquêteur la copie des observations déposées lors des enquêtes de 2012. Le commissaire enquêteur a remis à Monsieur Dubois le registre d'enquête d'utilité publique côté et paraphé par ses soins. Cet entretien a été suivi d'une visite sur site.
- Entretiens téléphoniques avec la préfecture :
 - Mercredi 10 Avril : Organisation des modalités de permanences
 - Vendredi 26 Avril : Echange à propos de la première enquête publique concernant le projet d'aménagement de l'îlot 10 boulevard Darchicourt à Libercourt du 5 janvier 2012 au 25 janvier 2012 inclus
- Vérification de l'affichage les mardi 14 mai 2013, mercredi 22 mai 2013, samedi 01 juin 2013 et mardi 04 juin 2013

- Clôture de l'enquête le mardi 04 juin 2013 à 18H et reprise des registres d'enquête et du certificat d'Affichage par le commissaire Enquêteur
- Le 16 janvier envoi à la mairie de Libercourt, par le commissaire enquêteur, de la copie des documents déposés par Madame Taïder
- Réunion en Mairie de Libercourt : Le Vendredi 21 Juin 2013 de 09H30 à 11h00, le commissaire enquêteur a été reçu à sa demande dans les locaux de la mairie par Madame Karpinski, DGS et Monsieur Jean-Marc Dubois, service Urbanisme. Des précisions ont été demandées sur le projet (fonctionnement de la salle des fêtes actuelle, la modification de son orientation spatiale, désenclavement...) et l'historique de la procédure.
- Des pièces complémentaires ont été apportées par la mairie sur demande du commissaire enquêteur :
 - Copie des observations déposées lors de l'enquête 2012
 - Note relative à l'immeuble 10 boulevard Darchicourt (délibération du 31 mars 2011)
 - Estimations des domaines pour la propriété Taïder des 3 Octobre 2000 (380 000F), 17 Aout 2007 (50 000 €) et 18 Décembre 2012
 - Courriers de la mairie à Monsieur et Madame Taïder
 - 17 janvier 2001 : proposition d'acquisition d'immeuble à 380 000 F HT
 - 18 Novembre 2002 : demande de confirmation du refus de cette proposition avant de lancer une procédure DUP
 - 22 Septembre 2010 : demande de confirmation de décision suite à la préemption de l'immeuble
 - Courrier de Madame Fatiha Taïder du 23 juin 2010 à la mairie refusant l'offre de préemption à 50 000 € et déclarant ne pas accepter d'offre inférieure à 120 000 €
 - Arrêtés de péril grave et imminent des 10 mars 2008 et 29 décembre 2011
 - Plan de zonage de 2010
 - Extraits du règlement du PLU s'appliquant aux zones UC et UD
 - Avis DDTM (21 Février 2011), Direction Départementale de la Cohésion sociale (13 Janvier 2011) et Direction régionale des affaires culturelles du Nord Pas de Calais (21 Février 2011)
- Remise des rapports et avis de la DUP à la mairie de Libercourt le 04 Juillet 2013
- Remise des rapports et avis de la Parcellaire à la sous-préfecture de Lens le 04 Juillet 2013

II.5 INFORMATION DU PUBLIC

Un avis a été affiché sur la porte d'entrée de la mairie de Libercourt pendant toute la durée de l'enquête (certificat d'affichage en annexe).

Un affichage avait été posé sur la porte d'entrée de l'immeuble de la propriété Taïder (voir photo en annexe), mais lors de la première permanence, le commissaire enquêteur a remarqué que cette affiche avait été enlevée. Une affiche a alors été mise à l'intérieur d'une fenêtre de la salle des fêtes et était visible de l'extérieur.

Le Commissaire Enquêteur a contrôlé la conformité de cet affichage à chacune de ses permanences.

Des avis ont été insérés dans les journaux (voir copie en annexe)

- Voix du Nord : vendredi 03 mai 2013 et vendredi 17 mai 2013
- Horizon : vendredi 03 mai 2013 et vendredi 17 mai 2013

L'expropriant a notifié, individuellement aux propriétaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avis de dépôt de dossier en mairie. L'information des propriétaires a donc été parfaitement assurée

II.6 COMPTE-RENDU DES PERMANENCES

Conformément à l'Article 6 de l'arrêté préfectoral et afin de recueillir les observations et de répondre aux demandes d'informations présentées par le public, les permanences du commissaire enquêteur ont été assurées aux jours et heures ci-après :

- ✓ mardi 14 mai 2013 de 9h00 à 12h00
- ✓ mercredi 22 mai 2013 de 9h00 à 12h00
- ✓ samedi 1er juin 2013 de 9h00 à 12h00
- ✓ mardi 4 juin 2013 de 14h30 à 17h30 : cette permanence a été prolongée jusque 18H compte tenu de la visite de Madame Taïder à partir de 16H55

Ces permanences se sont déroulées dans les locaux de la mairie de Libercourt dans d'excellentes conditions d'accueil.

Les deux dossiers et les deux registres d'enquête ont été mis à disposition du public du 14/05/2013 au 04/16/2013 inclus, soit 22 jours consécutifs.

Le mardi 14 mai, le commissaire enquêteur a reçu la visite de Monsieur Jean-Charles Deloffre désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Au cours des quatre permanences, le commissaire enquêteur a reçu 2 fois la visite de Madame Taïder :

- mercredi 22 mai 2013 : Madame Taïder a consulté les dossiers et a photographié plusieurs documents, aucune observation écrite n'a été déposée
- mardi 4 juin 2013 : Madame Taïder a ramené un dossier comportant une note de 3 pages et 6 annexes ainsi qu'un extrait des pièces déposées lors de l'enquête 2012

Le mardi 4 juin, le commissaire enquêteur a reçu la visite de Monsieur Lojowski Dominique de Maisons & Cités SOGINORPA qui a remis un courrier signé de Monsieur Pinte, directeur de l'agence Maisons & Cités, qui indique qu'aucune observation n'est à relever, qu'il souhaite recevoir l'estimation France Domaine concernant les deux immeubles et en spécifiant que les logements sont toujours occupés et sont dans l'obligation de les reloger.

II.7 CLIMAT DE L'ENQUETE

Au cours des quatre permanences, le commissaire enquêteur a reçu 2 fois la visite de Madame Taïder qui s'est largement et calmement exprimée sur le dossier.

Nous regrettons que les utilisateurs réguliers des clubs, premiers bénéficiaires de cette rénovation, ne se soient pas manifestés, le projet de création de ce nouvel espace leur étant particulièrement destiné.

II.8 CLOTURE DE L'ENQUETE

La clôture de l'enquête s'est faite le mardi 4 juin 2013 à 18H. La présence de Monsieur le Maire a permis au commissaire enquêteur la reprise des registres d'enquête et du certificat d'Affichage.

Le registre d'enquête DUP a été clos et signé par la commissaire enquêteur

Le registre d'enquête parcellaire a été clos et signé par Monsieur le Maire de Libercourt.

III LA CONTRIBUTION DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur a reçu Madame Fatiha Taïder, une des deux propriétaires de l'immeuble bâti sur la parcelle AP 476, à deux reprises : le mercredi 22 mai 2013 et le mardi 04 juin 2013

Lors de la visite du 22 mai, Madame Taïder souhaitait principalement prendre connaissance du dossier dont elle a photographié plusieurs documents. Puis elle a fait part de son étonnement de ne pas avoir été prévenue de la suite donnée à l'enquête de 2012, elle explique qu'en tant que propriétaire de l'immeuble elle aurait dû être avertie bien avant de recevoir le recommandé présentant la nouvelle enquête. Puis elle a expliqué l'historique de la procédure en cours, en déclarant qu'elle n'était pas d'accord sur cette éventuelle expropriation, et qu'un projet de réhabilitation de l'immeuble avait été amorcé et qu'elle souhaitait le voir aboutir, après avoir racheté la part de son frère. Elle a rappelé également que cet immeuble avait été mis en vente en 2010 et qu'une promesse de vente avait été signée au prix de 120 000 €. Elle relate aussi la divergence au sujet du prix proposé par les domaines en affirmant que c'est bien en dessous du marché.

Elle a déclaré qu'elle allait revenir lors d'une prochaine permanence avec un dossier.

Aucune observation n'a été portée sur les registres.

Lors de la visite du 04 Juin, Madame Taïder est en effet arrivée avec un dossier.

Elle a tout d'abord demandé que soit corrigé dans les documents mis à enquête l'orthographe de son prénom : FATIHA et non pas FATIMA et qu'elle était divorcée et donc s'appelait Madame Taïder et non plus Madame BOULOUIZ.

Réponse du Commissaire Enquêteur

Cette remarque sera rapportée auprès de la mairie de Libercourt pour action afin de corriger ces erreurs et sera reprise dans le registre parcellaire (note écrite par Madame Fatiha Taïder).

Puis elle a remis un dossier composé de plusieurs documents : Note écrite de 3 pages intitulée : OBSERVATIONS DU 3 JUIN 2013 accompagnée de 6 annexes

Déposition Ecrite de Madame Fatiha Taïder, Monsieur Mouloud Taïder en qualité de propriétaires et Soraya BOULOUIZ en qualité de donataire.

Objet : aménagement de l'îlot du 10 boulevard Darchicourt à Libercourt

Fatiha TAÏDER en qualité de propriétaire

9 bis rue JB Lebas

59113 SECLIN

Tél: 06.01.63.79.42

et

Mouloud TAÏDER en qualité de propriétaire

4 2 rue de la Scarpe

62110 Hénin-Beaumont

et

Soraya BOULOUIZ en qualité de donataire

3 7 avenue Puvis de Chavanne

Appt 58

92400 COURBEVOIE

Tél : 06 .50.57.56.46

@: sorayaboulouiz@hotmail.com

Annexes :

Annexe 1 : Copie écran des publications, avec indication de la date, des documents de l'enquête publique sur le site de la Préfecture

Annexe 2 : Réponses de la Préfecture du Pas de Calais du 11 juin 2012 et de la Sous-Préfecture du 8 juin 2012 suite à la première enquête

Annexe 3 : Observations du 24 janvier 2012 relatives à la première enquête publique

Annexe 4 : Rapport du géomètre

Annexe 5 : Procès-verbal de Maître Barbry du 17 mai 2013 au sujet d'une clôture posée par la mairie ne respectant pas les côtes du PV de bornage

Annexe 6 : Courrier de Maître Lerioux et François Petit concernant l'état du contentieux et mémoire en suspension

Les annexes apportées lors des enquêtes de 2012 ont également été partiellement ajoutées (les plans d'architecte non présentés).

La note de 3 pages est libellée ci-dessous:

La commune de Libercourt a sollicité une seconde enquête publique concernant l'aménagement de l'îlot sis 10 boulevard DARCHICOURT à Libercourt.

En premier lieu, les travaux de rénovation ont été mis en attente jusqu'à la prise de décision définitive du Préfet sur la première enquête publique. En second lieu, la commune de Libercourt poursuit les démarches abusives afin d'empêcher la réalisation de ces derniers. En dernier lieu, le projet reste dépourvu du caractère d'utilité publique.

Réponse du Commissaire Enquêteur

Cette note signée par Madame Taïder est coécrite par Madame Fatiha Taïder et Monsieur Mouloud Taïder (frère de Madame Taïder) en qualité de propriétaires et Soraya BOULOUIZ en qualité de donataire (fille de Madame Taïder).

Ceci est un préambule, chacun des trois points évoqués est détaillé dans la suite de la note

La mise en attente des travaux de rénovation

Une première enquête publique concernant ce projet a été diligentée du 5 au 25 janvier 2012 par Mr Francis MOREL. Eu égard à cette procédure et aux sommes à engager, nous avons décidé de mettre en attente notre projet de rénovation de l'immeuble visée ci-dessus dans l'attente de la décision définitive de Monsieur le Préfet.

Le commissaire-enquêteur a rendu son rapport le 13 mars 2012. Nous n'y avons eu accès cependant que le 25 avril 2012. Il nous a été transmis par mail après que nous l'ayons réclamé plusieurs fois et fait ensuite, appel à la CADA (Commission d'accès aux documents administratifs). Cependant, nous n'y avons eu accès que le 18 juin 2012, date de publication sur le site de la Préfecture du Pas de Calais (cf. annexe 1).

Dans ce laps de temps, nous avons pris contact avec la Préfecture afin de nous tenir informés. Un courrier a été respectivement adressé à la Préfecture du Pas de Calais et à la Sous-Préfecture. Des réponses nous ont été adressées en date du 8 juin 2012 et du 11 juin 2012 nous indiquant que nous serions informés dès qu'une décision serait prise (Annexe 2). En l'absence de nouvelles de la Préfecture, et sachant qu'il appartient au Préfet de se prononcer dans l'année suivant la remise du rapport du commissaire enquêteur, nous avons téléphoné au service préfectoral en charge du traitement des enquêtes publiques début avril 2013. Ce dernier nous a alors informés que le Préfet n'avait pas donné suite au projet de la mairie. Nous avons alors immédiatement pris contact avec notre architecte et remis à jour les données du projet afin de répondre, notamment, aux normes thermiques actuelles. L'artisan a également mis à jour les devis. Une déclaration préalable de travaux sera déposée au plus tard le 15 juillet 2013 pour permettre la réalisation au plus tôt des logements sociaux et des commerces.

Nous avons été informés lors de la consultation du dossier de la seconde publique que le projet avait été refusé par le Préfet dès avril 2012 Nous avons pourtant tout mis en œuvre pour être mis au courant des suites données au dossier au plus tôt afin de commencer les travaux. Étant donné la situation, nous n'attendrons pas la décision relative à la seconde enquête d'utilité publique. Les travaux commenceront dès accord de la déclaration préalable de travaux.

Réponse du Commissaire Enquêteur

En effet une première enquête publique s'est déroulée du 5 janvier 2012 au 25 janvier 2012 inclus (arrêté du 01 décembre 2011). Nous comprenons évidemment le souhait des propriétaires de connaître rapidement la suite donnée à cette enquête, mais les courriers émis par la sous-préfecture de Lens daté du 11 juin 2012 et de la préfecture d'Arras daté du 08 juin 2012 précisent bien que le dossier est toujours en cours d'instruction et ce n'est que le 10 juillet 2012, que Monsieur Maciejasz Maire de Libercourt, a confirmé à Monsieur le Préfet du Pas de Calais son souhait de relancer une nouvelle enquête préalable à la déclaration publique considérant que les rapports et conclusions rendus par le commissaire enquêteur le 13 mars 2012 étaient insuffisamment motivés. En effet, le commissaire enquêteur est tenu de rédiger des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération (article R. 11-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Étant donné qu'aucune décision n'avait été prise à l'issue de la première enquête il n'y avait pas lieu légalement de notifier aux propriétaires le non aboutissement de la procédure, mais nous le

regrettons car nous pensons qu'il est bien légitime, qu'en tant que propriétaire d'un bien, de connaître les suites données aux différentes phases de la procédure et le classement sans suite de la première enquête en était une.

Le courrier de la mairie de Libercourt du 10 juillet 2012 à la préfecture et la demande de Monsieur le préfet du Pas-de-Calais du 29 mars 2013 demandant au Tribunal Administratif de Lille la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de l'îlot, 10 boulevard Darchicourt à Libercourt font preuve que les services préfectoraux étaient bien en charge début avril de la procédure de la nouvelle enquête. Ils ont pu vous informer que la Préfet n'avait pas donné suite au projet de la mairie en ce qui concerne l'enquête 2012, mais pas que la procédure était définitivement arrêtée, ce qui aurait évidemment donné lieu à un courrier officiel vers les propriétaires concernés.

La copie d'écran (Annexe 1 du dossier Taïder) montre que l'avis d'ouverture de la nouvelle enquête (Arrêté daté du 12 Avril 2013) était en ligne sur le site de la préfecture à compter du 19 Avril 2013.

Madame Fatiha Taïder a déclaré vouloir réhabiliter le bâtiment, l'un des préalables à ce projet étant le rachat des droits d'indivision de Monsieur Mouloud Taïder. Un courrier attestant cet accord de cession a été envoyé à l'attention du commissaire enquêteur.

Afin de démontrer la volonté de mener à bien le projet de réaménagement incluant 3 appartements et un local commercial, Madame Fatiha Taïder a adressé à l'attention du commissaire enquêteur des devis datés des 11 avril 2013, 10, 25 et 30 mai 2013 chiffrant des travaux au 10 Boulevard Darchicourt.

Mais comme le rappelle Madame Fatiha Taïder dans le courrier accompagnant ces pièces annexes, la mission de l'enquête publique est bien d'étudier le caractère d'utilité publique du projet déposé par la commune de Libercourt et non d'apprécier l'opportunité du projet de Madame Taïder.

Le comportement abusif de la commune de Libercourt

Comme expliqué dans les observations en date du 24 janvier 2012 relatives à la première enquête publique (Annexe 3), la commune de Libercourt n'a cessé de ralentir voire de faire obstacle à notre démarche contentieuse et joindrons au Ministre des collectivités locales une copie des présentes.

Réponse du Commissaire Enquêteur

L'annexe 3 est en effet la reprise des observations écrites et déposées dans le cadre de l'enquête DUP du 24 Janvier 2012. Nous reprendrons ces éléments dans la réponse ci-après : « L'absence de caractère d'utilité publique du projet de la commune de Libercourt »

Le comportement abusif de la commune de Libercourt

Suite à un litige avec la commune, nous avons demandé à un géomètre d'établir les délimitations de propriété. Ce rapport en date du a été signé et approuvé par la commune de Libercourt (Annexe 4).

Réponse du Commissaire Enquêteur

Ce procès-verbal de délimitation et de bornage dressé le 27/10/2008 a eu le mérite de mettre la mairie et les propriétaires d'accord sur un tracé fiable et sans contestation. C'est celui-ci d'ailleurs qui est repris dans la pièce 1 du dossier parcellaire.

Le comportement abusif de la commune de Libercourt

Or, comme l'indique le procès-verbal de l'huissier dressé le 17 mai 2013, la commune de Libercourt a clôturé l'intégralité de notre propriété en violant ainsi les limites de notre propriété et en nous empêchant d'accéder à la majeure partie du bâtiment (Annexe 5). Au surplus, les grilles ont été vissées directement sur les murs de la maison ce qui constitue une dégradation évidente de la propriété d'autrui. Bien évidemment, la commune ne nous a aucunement demandé l'autorisation de procéder de la sorte. Il ne nous semble pas, enfin, qu'un texte autorise la mairie à nous empêcher d'accéder à notre propriété privée et à dégrader la propriété privée d'autrui.

*Concernant l'arrêté de péril imminent, le contentieux en annulation se poursuit. Nous sommes toujours dans l'attente du mémoire en réplique de la commune (et ce depuis plusieurs mois).
Annexe 6*

Réponse du Commissaire Enquêteur

L'objectif de l'enquête publique n'est pas de juger le bien-fondé de l'arrêté de péril imminent, ni de vérifier les conditions de pose des clôtures sécurisant les lieux. La mairie a le devoir d'assurer la sécurité de ses administrés, et la situation du bâtiment immédiate de la salle des fêtes, dans laquelle des réunions de famille sont organisées, oblige à prendre des règles de sécurité afin de protéger le public et en particulier les enfants d'éventuels accidents. Mais nous avons transmis cette observation à la mairie de Libercourt qui va se rendre sur place pour constater les procédures de sécurisation.

L'absence de caractère d'utilité publique du projet de la commune de Libercourt

Toutes les observations réalisées le 24 janvier 2012 restent d'actualité. Le projet est en effet identique. Nous insistons sur le fait que : la population de Libercourt est décroissante ; d'importants projets immobiliers en centre-ville sont prêts à être réalisés ; r de nombreux terrains sont disponibles sur la commune (dans toute la commune et par ailleurs, le fait que nous conservions notre propriété n'empêche pas la réalisation de son projet par la commune sur tout le terrain lui appartenant déjà); de nombreux logements restent vétustes et le taux de logements sociaux est largement supérieur à celui prévu par les textes ; le coût du projet est disproportionné eu égard au nombre de logements envisagés ; la commune en point 3.1.3 du projet met en avant la qualité environnementale et la création d'espaces verts, cependant les bois en face de notre propriété sont rasés sur des centaines de mètres; nous créons nous-même des logements sociaux et des commerces.

Le projet de la mairie ne présente manifestement pas de caractère d'utilité publique. Une déclaration préalable de travaux sera déposée au plus tard le 15 juillet 2013. Les travaux commenceront dès l'approbation de celle-ci.

Réponse du Commissaire Enquêteur

✓ Le projet n'est pas exclusivement un projet de création de logements, mais il s'agit d'un projet d'aménagement d'ensemble prévoyant la construction d'une salle des fêtes (salle de quartier), la création de 14 logements sociaux en retrait de la voie principale, la création en cœur d'îlot d'espaces verts et de parkings attenants s'intégrant à l'entrée de ville paysagère que constitue le boulevard Darchicourt.

Le projet doit permettre le désenclavement de la cité du Bois d'Epinoy par la création d'un cheminement piétonnier reliant à la cité de la Faisanderie située en face, conformément aux principes du Projet Communal d'Aménagement et de Développement Durable.

✓ La population est décroissante mais comme il est indiqué dans le dossier, ce qui compte pour évaluer le nombre de logements nécessaire ce n'est pas le nombre d'habitants mais le nombre de ménages, la taille de ceux-ci et l'âge de leurs occupants. Ne pas construire de nouveaux logements dans une commune conduit obligatoirement à une baisse de la population, il est donc obligatoire d'envisager la réalisation de nouveaux logements dans l'objectif de maintien de la population au niveau actuel.

✓ Privilégier la densité urbaine dans un souci d'économie de l'espace et de limitation des déplacements est l'un des grands principes de l'urbanisation d'aujourd'hui : recycler le foncier existant en zone urbaine, reconstruire la ville sur elle-même plutôt que de l'étendre et assurer la diversité des produits.

Les habitations sur Libercourt sont anciennes et la rénovation urbaine est un des enjeux déclinés dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU), c'est pourquoi il faut aussi un volant plus important de logements vacants afin de reloger les habitants pendant la rénovation ou la déconstruction/reconstruction des habitations vétustes.

✓ Les textes imposent un taux minimum de logements sociaux mais pas de maximum.

✓ La population vieillit et le nombre de retraités est en augmentation, mais la population est composée aussi de nombreux jeunes. La salle des fêtes actuelle est un lieu privilégié pour les rencontres des retraités du quartier. La rénovation de cette salle permettra d'accueillir plus confortablement et plus sécuritairement les différents clubs et fera bénéficier d'un meilleur environnement les participants aux fêtes familiales, en particulier les mariages, qui y sont organisées.

✓ En ce qui concerne le coût de l'opération, les deux principaux postes sont la construction des 14 logements avec une emprise au sol d'environ 450 m² en R+2 (soit 1350 m²) pour 1 400 000 €, soit une moyenne de 100 000 € par appartement, espaces communs compris, ou 1037 €/le m² et la construction de la salle communale avec une emprise au sol d'environ 630 m² pour 1 000 000 € soit 1587 €/le m².

Il est difficile de comparer avec d'autres projets, mais à titre de comparatif, le service Bâtiment et Construction du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie publie annuellement des indices de coûts de la construction basés sur les prix Surface Hors Œuvre Nette (SHON) (<http://www.architecte-batiments.fr/prix-de-la-construction-2012/>).

Pour un logement collectif de 500 m² le prix moyen indiqué pour 2012 est de 1500€/le m², le prix affiché par la commune ne paraît donc pas incohérent.

Pour une salle des fêtes nous avons trouvé à l'adresse internet suivante : <http://www.caue54.com/upload/pdfBatPublic/Choloy100.pdf> le prix d'une salle des fêtes de 500 m² à Choloy (Nancy) pour 1408 €/le m² en 2006. Le prix indiqué par la mairie semble tout à fait correct.

✓ Le bois d'Epinoy est classé Espace Naturel Sensible dont le propriétaire est le Conseil général du Pas-de-Calais. À ce titre, toute modification dans ce boisement est très réglementée.

Le mardi 4 juin, le commissaire enquêteur a reçu la visite de Monsieur Lojowski Dominique de Maisons & Cités SOGINORPA qui a remis un courrier daté du 04 juin 2013 et signé de Monsieur Pinte, Directeur de l'agence Maisons & Cités, libellé comme suit :

« Madame la Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à l'enquête portant sur l'utilité publique de l'aménagement de l'îlot 10 boulevard Darchicourt à Libercourt, Maisons & Cités est concerné par les logements situés 321 et 322 Bois d'Epinoy et pour lesquels aucune observation n'est à relever.

Vous voudrez bien nous faire parvenir l'estimation France Domaine concernant ces deux immeubles.

Nous vous informons qu'à ce jour, les logements sont toujours occupés et que nous serons dans l'obligation de les reloger dans les meilleurs délais, dès que la procédure d'expropriation sera validée.

Je vous prie d'agréer Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signé Monsieur Pinte

Le Directeur de l'agence »

Réponse du Commissaire Enquêteur

La mairie informera Monsieur Pinte de la suite de la procédure et lui remettra l'estimation des domaines

IV CONCLUSION DU RAPPORT

Le déroulement de l'Enquête DUP s'est passé correctement et conformément à l'arrêté. Les conditions d'accueil lors des permanences étaient excellentes. Le service d'urbanisme a été très coopératif et a répondu toujours positivement à toutes les demandes d'informations complémentaires demandées par le commissaire enquêteur.

Deux des trois propriétaires concernés se sont présentés. Nous regrettons que les usagers de la salle des fêtes ne se soient pas manifestés, étant très concernés par la réhabilitation de leur lieu de loisirs.

Fleurbaix le 04 Juillet 2013

Chantal CARNEL

Commissaire Enquêteur

