



**MISE EN OEUVRE D'UNE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
Réhabilitation de l'Immeuble
"Le Villars"
NOTICE EXPLICATIVE DE SYNTHESE**



I. CADRE JURIDIQUE DE L'OPERATION

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le



ID : 059-215901729-20251009-251009DE_14-DE

La présente enquête publique est menée notamment au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Partie législative : articles L. 1 et suivants du Code de l'expropriation
- Partie réglementaire : articles R. 1 et suivants du Code de l'expropriation

Ce code encadre la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire préalable à l'expropriation.

Article L.1 du Code de l'expropriation : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

Article R131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Article R112-4 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, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses ;
- 6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ;
- 7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11.

Article L 123-1 du Code l'environnement : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Article R 123-1 du Code l'environnement :

« I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au quatrième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

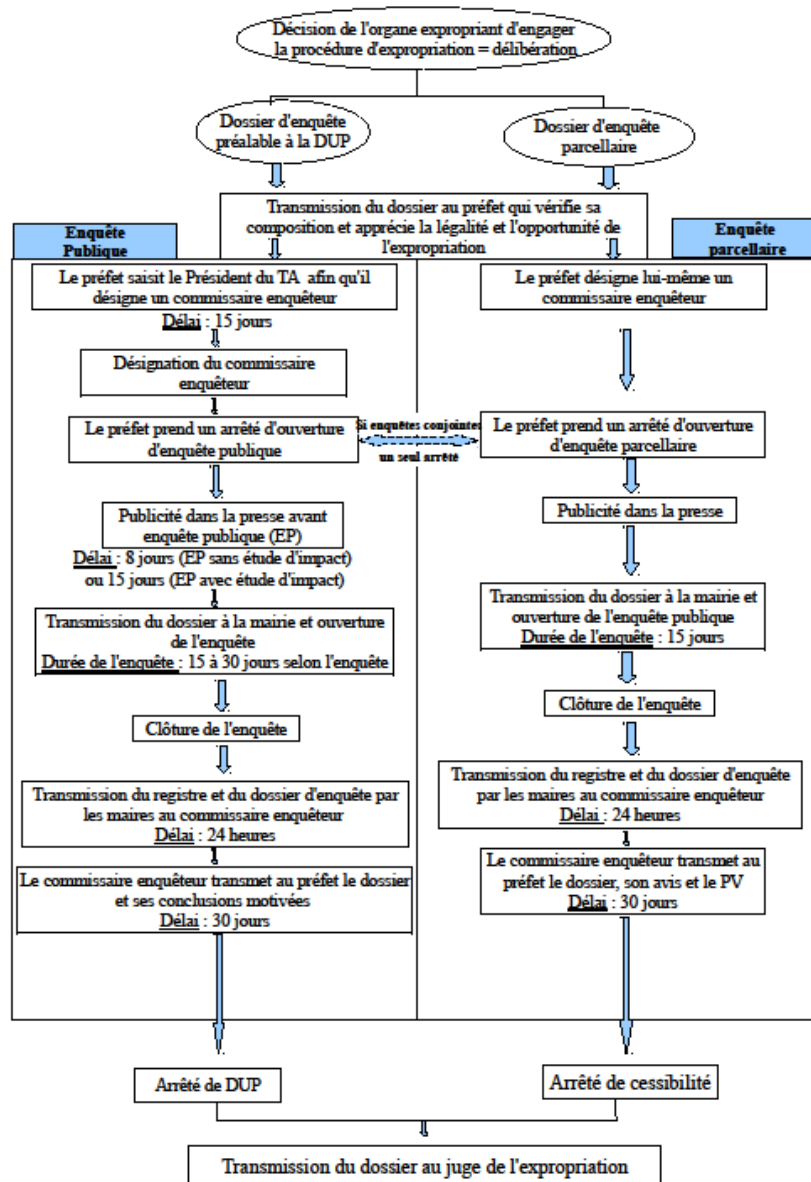
4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique. »

SCHEMA SYNTHETIQUE DE LA PHASE ADMINISTRATIVE



L'expropriation est une procédure à la fois administrative et judiciaire qui comprend les quatre étapes suivantes :

Phase administrative :

- La déclaration d'utilité publique (DUP) du projet : l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet n'est pas un acte créateur de droits, il n'opère pas de transfert de propriété et autorise seulement l'autorité expropriante à poursuivre la procédure d'expropriation sans toutefois l'y contraindre
- La cessibilité des parcelles dont l'acquisition s'avère nécessaire en vue de la réalisation du projet : L'arrêté de cessibilité détermine les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires. Cet arrêté constitue la base légale de l'expropriation et doit être transmis dans les six mois par l'autorité préfectorale au Juge de l'expropriation

Phase judiciaire :

- Le transfert de propriété : le Juge de l'expropriation prononce – par ordonnance et au profit de l'autorité expropriante – l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles par arrêté préfectoral. Le droit de propriété est transféré à l'expropriant à la date de l'ordonnance. L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.
- La fixation des indemnités : à défaut d'accord amiable entre les différentes parties, le Juge de l'expropriation – saisi par l'autorité expropriante et/ou la/les personnes expropriées – fixe le montant des indemnités. Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Nota bene : En parallèle de la procédure de DUP, la procédure amiable d'acquisition du bâtiment court. L'arrêté de DUP et l'ordonnance du juge donneront lieu à l'expropriation du bâtiment en cas de non aboutissement de la phase amiable.

A l'issue de la procédure reprise ci-dessus, le projet fera l'objet d'une mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur (PLUI –« *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal* », SCOT « *Schéma de Cohérence Territoriale* », ...).

II. CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

A. Les enjeux

➤ *Denain : D'un passé industriel à un nouveau projet de ville*

Située dans le département du Nord, au cœur du bassin minier et sidérurgique, **Denain** a longtemps été un **pôle industriel majeur** du territoire, notamment à travers la présence du groupe **Usinor**, qui a façonné son tissu économique, urbain et social. Cette histoire ouvrière a forgé une identité forte, marquée par la solidarité, la culture du travail, et un attachement profond au territoire.

La fermeture des hauts-fourneaux et la désindustrialisation massive des années 1980-1990 ont provoqué un **véritable séisme socio-économique**, entraînant une **chute brutale de l'emploi**, un **déclin démographique**, une dégradation du bâti et une perte de repères pour une partie de la population.

➤ *Une ville en reconquête : 15 ans de politiques publiques de transformation*

Consciente de ces défis, la commune de Denain s'est engagée, depuis plus de 15 ans maintenant, dans un **processus profond de restructuration et de reconquête urbaine et économique**, mobilisant à la fois les politiques nationales, régionales et locales mais également les acteurs privés.

Deux projets majeurs annexes ont ainsi structuré cette ambition :

- **Le projet A.N.R.U** (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), d'abord sur le quartier du Faubourg Duchâteau débuté en 2010 a permis :
 - La démolition de logements insalubres ou inadaptés,
 - La reconstruction d'un habitat diversifié et de qualité,
 - La requalification d'espaces publics,
 - La construction et l'amélioration des équipements de proximité.

Depuis 2020, Denain est engagée dans un second programme ANRU 2, centré cette fois sur le **centre-ville historique et le quartier du Nouveau Monde**.

Ce programme ambitieux vise à **repenser le cœur de ville** en y réintroduisant de la mixité fonctionnelle (logements, commerces, services), en **traitant le bâti ancien dégradé**, en **requalifiant les espaces publics** et en **redynamisant l'activité économique locale**.

- **La revalorisation des friches industrielles**, longtemps laissées à l'abandon, a également constitué un axe fort de redéploiement économique.

Grâce à une stratégie volontariste d'aménagement et de reconversion foncière soutenue par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut dans le cadre de sa compétence « économique » sur ces sujets, Denain a su attirer de **nouvelles entreprises d'envergure**, notamment :

- **Maersk et Amazon**, sur les anciens terrains industriels du quartier « Nouveau Monde » zone d'Usinor dite des « Pierres Blanches » dans le secteur de la logistique,
- **Lesaffre**, acteur majeur de la chimie verte, implanté sur une friche reconvertie.

Ces entreprises contribuent aujourd'hui à la **reconstruction du tissu économique local** et expriment des **besoins croissants en jeunes diplômés**, en particulier dans les domaines du management, de la logistique, de la maintenance industrielle ou encore de la chimie appliquée.

Cela renforce la nécessité d'un ancrage éducatif local fort et de solutions d'hébergement étudiant adaptées.

Le projet éducatif de la Ville de Denain s'inscrit dans une dynamique ambitieuse et solidaire plaçant la jeunesse et l'égalité des chances au cœur de ses priorités.

Labellisée *Cité éducative* depuis 2019, Denain déploie une politique éducative renforcée en faveur des enfants, des adolescents et de leurs familles.

Ce dispositif national vise à fédérer tous les acteurs éducatifs du territoire — établissements scolaires, associations, institutions, services municipaux — autour d'objectifs communs afin de garantir un parcours de réussite pour chaque jeune, de la petite enfance jusqu'à l'insertion professionnelle en confortant le rôle de l'école, en promouvant la continuité éducative et en ouvrant le champ des possibles.

Concrètement, cette mobilisation se traduit, à Denain, par la mise en place de projets pédagogiques innovants, d'actions de soutien scolaire, d'activités périscolaires de qualité et d'un accompagnement individualisé pour les élèves en difficulté.

La municipalité s'engage également sur le volet matériel en investissant massivement dans la rénovation et la modernisation de ses bâtiments scolaires : travaux d'isolation, réfection des cours d'école, équipements numériques, création d'espaces éducatifs adaptés aux besoins de chaque âge.

Au-delà de la scolarité obligatoire, Denain soutient activement ses jeunes dans la poursuite de leurs études. Des dispositifs d'aide financière sont proposés aux bacheliers et aux étudiants dans l'enseignement supérieur lauréats d'un diplôme scolaire afin de limiter les freins économiques à la réussite.

Par cette politique éducative globale, la Ville de Denain affirme sa volonté de faire de l'école un levier d'émancipation et de cohésion sociale, tout en construisant, avec l'ensemble de ses partenaires, un environnement propice à l'épanouissement de chaque jeune Denaïen.

SOURCE INSEE : En 2021 ; la tranche d'âge 15 : 29 ans constituait 24,2 % de la population denaïenne.

➤ *Le centre-ville de Denain : un projet inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain*

Depuis plusieurs années, la ville de Denain a engagé une politique ambitieuse de **renouvellement urbain** visant à revitaliser son cœur de ville, améliorer la qualité de vie, et renforcer son attractivité résidentielle, commerciale et éducative.

Denain a d'ailleurs été retenue ville « lauréate » du programme national « action cœur de ville » lancé en 2017 par le Ministère de la Cohésion des territoires.

La requalification récente de la **place centrale** de Denain, **dont le bâtiment "Le Villars" constitue un des éléments bâtis structurants**, s'inscrit en parallèle dans cette dynamique.

Ce secteur stratégique bénéficie de travaux de revalorisation des espaces publics, de soutien à la création de nouveaux commerces de proximité et d'un programme de diversification des fonctions urbaines (plan de circulation), en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et les objectifs du Programme Action « Cœur de Ville ».

Dans ce contexte, le maintien d'un bâtiment vieillissant, inexploité depuis plus de vingt ans, non entretenu et dégradé, n'est plus compatible avec la nouvelle orientation d'exploitation du domaine public situé sur le secteur.

La commune souhaite ainsi reprendre la maîtrise foncière de l'immeuble et mettre en œuvre une opération de réhabilitation autour d'un projet mixte, à la fois commercial et résidentiel, pleinement intégré dans la stratégie urbaine locale.

Il est important de préciser que la procédure de Déclaration d'Utilité Publique se fait en dehors à la fois du périmètre NPNRU et ANRU, même si le bâtiment est situé dans le périmètre ANRU. Il s'agit d'une procédure venant compléter les dispositifs déjà mis en place par le biais de ces programmes respectifs.

➤ **Un bâtiment à la fois central et marqué par l'histoire**

Afin de poursuivre les objectifs de dynamisation du centre-ville, notre intérêt se porte aujourd'hui, sur le devenir d'un bâtiment ancien connu sous le nom « Le Villars », propriété d'un particulier.

Ce bâtiment est situé au 125 rue de Villars, la parcelle est reprise sous les références cadastrales suivantes : section BH numéro 588.

Cette bâtisse fait partie de l'Histoire de Denain, elle est inscrite dans l'évolution urbaine du centre-ville.

Tour à tour « Café de la Poste », café-hôtel, puis restaurant, le lieu a été transformé pour s'adapter aux besoins changeant des Denaisiens et pour répondre à l'évolution de l'urbanisme de la ville, dont une partie a notamment été dictée par l'évolution des transports.

De nombreuses cartes postales témoignent des changements opérés sur les façades du bâtiment, construit au 19ème siècle.

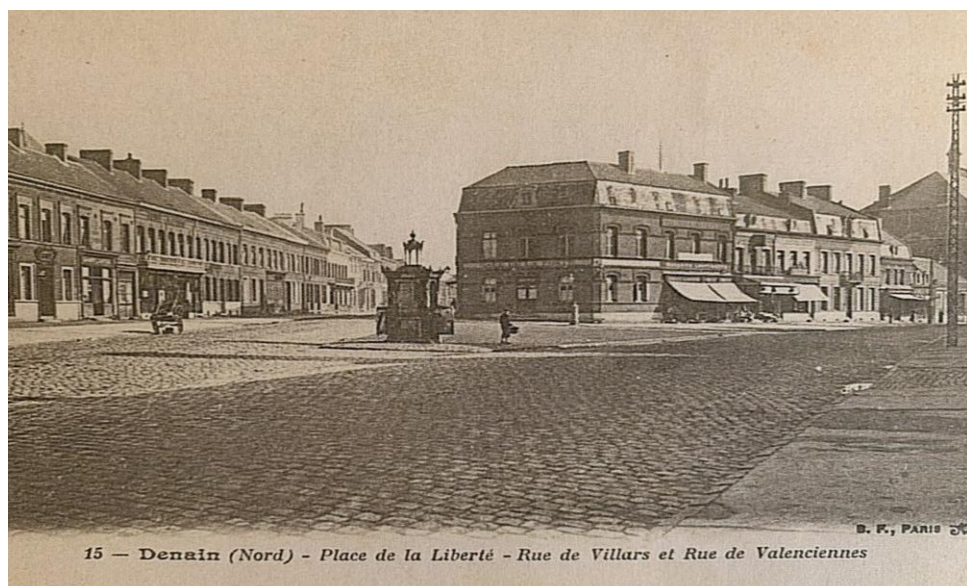
Carte datée du 22 janvier 1904



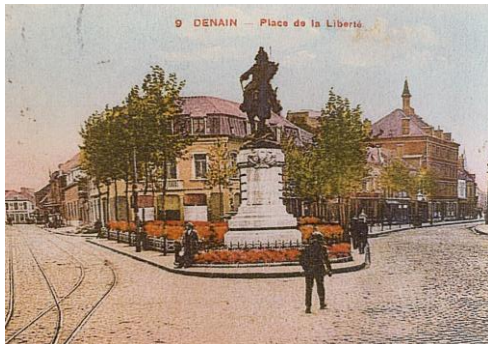
« le Villars » est situé sur le bord droit



Carte montrant les voies de tram,



Le 13 juillet 1913, l'inauguration de la statue du Maréchal De Villars change le paysage du centre-ville.
 Un nouveau point de repère existe désormais dans la ville.



Sur cette vue colorisée, nous remarquons derrière la statue du Maréchal De Villars, les façades modifiées du bâtiment qui nous intéresse. Un enduit recouvre les façades, l'ensemble des dimensions des menuiseries du rez-de-chaussée et certaines de l'étage ayant été modifié.



C'est alors l'époque des grands banquets, donnés dans la grande et belle salle du restaurant, l'époque des guinguettes, la « Belle époque », l'entre-deux guerres

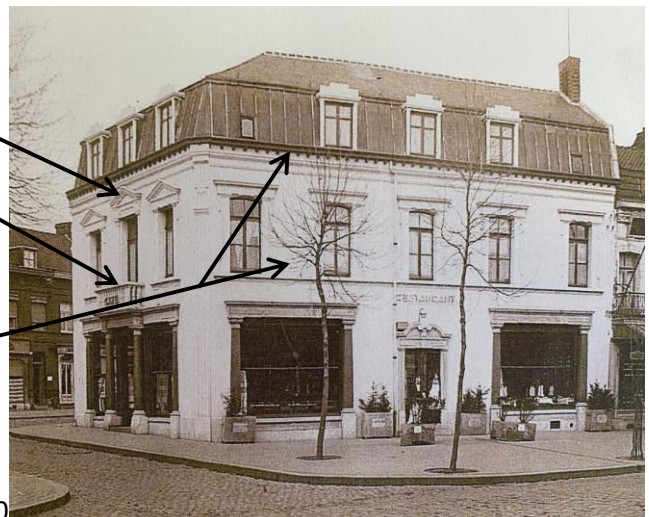
D'une architecture de briques rappelant les façades des maisons de ville, nous passons à la mise en valeur de la bâtisse par la création de vitrines de taille « démesurée », offertes à la vue sur trois côtés . Des colonnes enchassées en marbre , de section carrée encadrent les vitrines, tandis que des colonnes rondes détachées formant porche d'entrée, aident à mettre en scène l'entrée au restaurant : sur la façade regardant la statue.

Apparaissent à cette même époque, quelques détails tirés de l'architecture des palais italiens de la Renaissance :

Façon de linteaux triangulaires rapportés

Balcon soutenu par deux colonnes en marbre

Moulures en surépaisseurs redéfinissant l'horizontalité des étages





Le « Villars », à échelle bien plus petite, reprend certains codes architecturaux du Palais Farnèse, Rome (actuelle Ambassade de France en Italie), par exemple

← Palais Farnèse, Rome

« Le Villars » →



La position idéale dans le centre-ville confère au bâtiment un avantage pour les échanges avec les administrés et les passants.

L'évolution des tracés urbains autour du Villars, et les travaux récents entrepris par la Collectivité pour augmenter l'attractivité de la place de centre-ville, rendent « le Villars », incontournable.

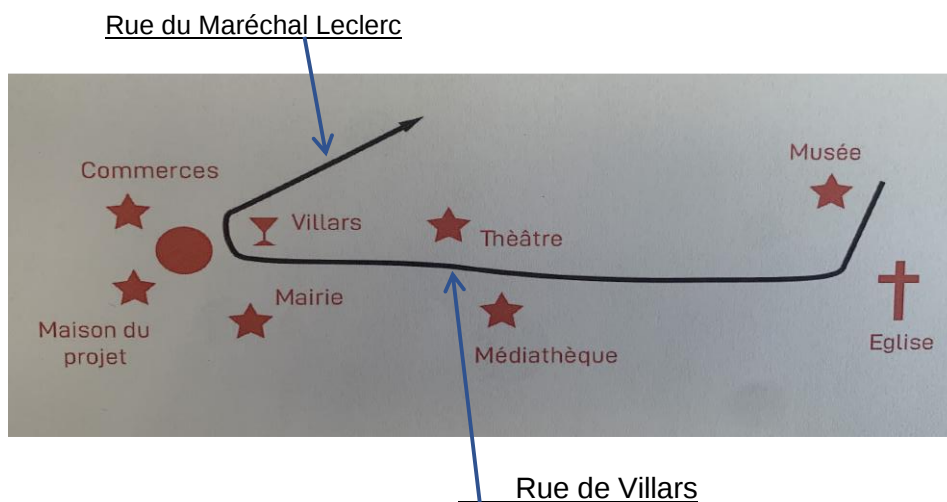
Statue du Maréchal De Villars

Aménagement de la nouvelle place

Hôtel de ville



« Le Villars »



Un véritable parcours de centre-ville est désormais offert aux Denaisiens. La circulation des véhicules, avec le nouveau tracé, engage les automobilistes à contourner le bâtiment « le Villars », positionné en bout d'îlot, d'un côté repris dans la rue de Villars, de l'autre repris dans la rue du Maréchal Leclerc.

B. L'orientation stratégique du projet

1. Une opération unique de réhabilitation de l'immeuble

La réhabilitation d'un immeuble ancien, inoccupé depuis plusieurs décennies et idéalement situé en centre-ville, contribue indéniablement à l'amélioration du cadre urbain, l'attractivité des lieux et la dynamisation du centre-ville.

➤ *La création d'un espace commercial de restauration en rez-de-chaussée*

Le projet prévoit, en **rez-de-chaussée**, la création d'un **espace de restauration bistronomique** adapté aux besoins de la population locale, des visiteurs et des usagers du centre-ville.

Cette volonté de créer un futur commerce de restauration répond à plusieurs enjeux à savoir :

- **Dynamiser l'offre commerciale** de la place centrale, aujourd'hui encore incomplète, notamment en matière de restauration accessible le midi et en soirée,
- **Créer un lien social** dans un espace public repensé, en favorisant l'installation d'un lieu de convivialité,
- **Accompagner la requalification du centre-ville** par une offre économique attractive pour les habitants, les travailleurs et les étudiants.

La localisation stratégique de l'immeuble (angle de la place, visibilité directe, proximité immédiate des établissements scolaires et des transports) en fait un emplacement privilégié pour ce type d'activité.

➤ *La création de logements étudiants / studios aux étages (R+1 et R+2)*

Le projet prévoit également la création de **logements étudiants** aux **premier et deuxième étages** du bâtiment.

Cette orientation repose sur un **besoin exprimé localement** par les établissements scolaires et les familles en raison :

- De la **présence sur le territoire de Denain de plusieurs sections sport-études**, qui nécessitent des logements de proximité pour les jeunes sportifs, notamment dans les disciplines partenaires du lycée professionnel Kastler (Natation) ou du lycée Mousseron / Jurénil (Basket-Ball). (*Actuellement, aucune offre de logement permanente n'est proposée dans le cadre des formules scolaires dites*

« internat ». Les élèves doivent être logés chez des familles d'accueil (faute de solutions d'hébergement sur ces temps non scolaires).

- Du **développement de filières post-bac dites « d'excellence »**, en particulier des classes de **préparation aux grandes écoles, sections BTS, formations industrielles** qui génèrent une population étudiante croissante, souvent en provenance de communes extérieures ou de zones rurales sans accès rapide à Denain,
- De l'accueil des étudiants de la filière des métiers de la sécurité sur l'institution privée Jean-Paul II, structure scolaire spécialisée sur cette formation au nord de Paris,
- De l'absence actuelle d'une **offre de logements étudiants publics ou privés** sur la commune, créant des situations de précarité ou des trajets quotidiens contraignants. (*Le trajet Denain - Université de Valenciennes en tramway est actuellement de 53 minutes – voir annexe*)

Les chefs d'établissement du secondaire ont signalé à plusieurs reprises, notamment lors des conseils de vie lycéenne et des rencontres avec la Ville, le **manque structurel de logements adaptés** pour ces jeunes en formation (*à l'appui courriers des proviseurs des lycées Mousseron – Jurénil et Kastler – voir annexe*).

La création de ces logements étudiants permettrait donc d'améliorer considérablement l'**attractivité éducative** du territoire, tout en répondant à un **besoin social identifié**.

Pour accompagner la vie étudiante sur le futur équipement « Le Villars », il sera demandé à l'exploitant de l'espace de restauration de proposer aux résidents une offre à tarif préférentiel.

Le futur mode de gestion de cet équipement sera donc orienté dans ce cadre en réponse à ce besoin exprimé. C'est donc un service intégré qui est proposé aux étudiants : hébergement et restauration facultative.

Dans le cadre de sa politique de soutien à la revitalisation des centres-villes et à la préservation du patrimoine régional, la Région Hauts-de-France affirme son engagement aux côtés des collectivités locales dans leurs projets structurants.

À ce titre, elle a déjà exprimé son souhait d'accompagner la ville de Denain dans la requalification d'exploitation relative au café Le Villars, lieu emblématique du cœur de ville.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs régionaux de redynamisation urbaine, de valorisation du bâti ancien et de développement d'espaces de vie attractifs pour les habitants.

Le Villars, par son emplacement stratégique et sa dimension patrimoniale représente un enjeu fort pour le rayonnement et la transformation durable du centre-ville de Denain.

La Région se tient donc prête à soutenir, en lien étroit avec les services municipaux, les différentes étapes de ce projet, qu'il s'agisse des études préalables, des procédures administratives ou de l'émergence d'un nouveau lieu porteur de vie économique ou sociale.

2. Le caractère d'utilité publique du projet

Le projet porté par la Ville de Denain présente donc un **caractère d'utilité publique avéré**, dans la mesure où il :

- Contribue à la **revitalisation du centre-ville**, en cohérence avec les politiques publiques de l'habitat et du commerce,
- démontre un intérêt urbanistique et esthétique grâce à la **réhabilitation de l'immeuble** et l'augmentation de l'attractivité du centre-ville
- Répond à des **besoins éducatifs et sociaux** locaux, notamment en matière d'hébergement et de logement « étudiant »,
- Valorise un **foncier stratégique**, aujourd'hui inexploité, dans un périmètre bénéficiant d'investissements publics importants,
- S'inscrit dans une logique d'**intérêt général**, au service de la population, des établissements scolaires, et des dynamiques économique et sociale locale,
- Présente un intérêt social attaché à la création de logements et d'emploi grâce à la réouverture d'un restaurant,

La procédure de DUP permettra donc à la collectivité d'engager, si nécessaire, une **procédure d'expropriation**, dans le respect du cadre légal, si aucune solution amiable d'acquisition ne peut être trouvée avec le ou les propriétaires actuels.

Par cette opération, la commune de Denain entend poursuivre concrètement ses engagements en faveur d'un centre-ville **mixte, vivant, attractif et accessible**, tout en répondant à des **attentes exprimées par les acteurs éducatifs locaux** et la population.

Le projet porté sur l'immeuble "Le Villars" constitue ainsi un levier stratégique du renouvellement urbain engagé, légitimant pleinement le recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Plan de situation



