

Bureau
du développement territorial

**Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière
d'immeubles situés sur la commune de Denain**

Le Préfet de la région Hauts-de-France
Préfet du Nord

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 30 juin 2021 nommant Monsieur Georges-François LECLERC, préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu l'arrêté préfectoral du 31 mars 2023 portant délégation de signature à Monsieur Guillaume QUÉNET, sous-préfet de Valenciennes ;

Vu le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier « Denain centre » signé le 21 mars 2017 ;

Vu la convention cadre pluriannuelle Action cœur de Ville de Denain du 28 septembre 2018 ayant pour ambition de redynamiser le centre-ville ;

Vu la signature de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain « Nouveau Denain » en date du 16 décembre 2019 ;

Vu la convention NPNRU signée en date du 8 novembre 2022 ;

Vu les délibérations du Conseil Communautaire du 13 décembre 2021 et du 6 février 2023 de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut approuvant la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur les immeubles concernés, et autorisant monsieur le président à solliciter l'organisation d'une enquête unique conjointe DUP et parcellaire ;

Vu les pièces du dossier constitué en application des articles R112-4 à R112-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la décision n°E22000138 /59 du 2 décembre 2022 par laquelle le président du tribunal administratif de Lille a procédé à la désignation d'un commissaire-enquêteur ;

Vu les plans et états parcellaires annexés au dossier ;

Considérant que le commissaire-enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête publique préalable à la DUP et sur l'enquête parcellaire ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 février 2023, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe du 6 au 21 mars 2023 inclus comportant une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire ;

Vu les exemplaires des journaux dans lesquels ont été insérés les avis d'ouverture d'enquête ;

Vu le plan de situation et le plan périmétral des travaux ;

Vu les notifications individuelles faites aux propriétaires des parcelles concernées par courrier recommandé avec Accusé Réception ou par huissier de justice par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut;

Vu le rapport et les avis favorables avec 3 recommandations émises par le commissaire-enquêteur sur l'utilité publique et sur l'emprise des ouvrages projetés ;

Vu le courrier en date du 13 juin 2023 par lequel la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut répond aux recommandations du commissaire-enquêteur et sollicite la prise de la déclaration d'utilité publique du projet ;

Vu l'exposé des motifs et considérations ci-après annexés justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ;

Sur proposition de Monsieur le sous-préfet de Valenciennes ;

ARRÊTE

Article 1^{er} – Est déclarée d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière des immeubles situés sur la commune de Denain conformément aux plans annexés au présent arrêté.

Ce projet a pour but de redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel, de remettre sur le marché des logements vacants de longue date et de traiter le logement indigne et non décent.

Les immeubles concernés nécessitent une réhabilitation complète concernant à la fois leur aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment, mais également leur aménagement intérieur et le confort des logements.

L'objectif des travaux envisagés est de produire des logements conformes aux normes de décence et de confort, adaptés à la demande.

Article 2 – Conformément à l'article L 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le présent arrêté est accompagné d'un document qui expose les motifs et les considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération. Ce document est annexé au présent arrêté.

Article 3 – La Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à l'exécution du projet visé à l'article 1^{er}. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté, délai pouvant être prorogé une fois.

Article 4 – Conformément aux dispositions en vigueur, le présent arrêté accompagné de ses annexes sera consultable en mairie de Denain, ainsi qu'en sous-préfecture de Valenciennes.

Il fera l'objet d'un affichage légal, durant deux mois consécutifs, en mairie de Denain. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents, à la diligence des expropriants, dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Nord et sur le site Internet des services de l'État du Nord.

Article 5 – Obligation est faite au maître d'ouvrage de remédier aux atteintes éventuelles portées aux exploitations agricoles, tel que prévu par les dispositions de l'article L. 122-3 du code de l'expropriation.

Article 6 – Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Un recours administratif peut suspendre le délai de recours contentieux, s'il est formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'acte.

Article 7 – Le présent arrêté sera adressé :

- au président de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut ;
- au maire de la commune de Denain ;

Copie en sera, par ailleurs, transmise au commissaire-enquêteur.

Article 8 – Le sous-préfet de Valenciennes, le président de la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut et la maire de Denain sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Valenciennes, le 19 juin 2023
Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet,



Guillaume QUÉNET



Guillaume QUÉNET
ANNEXE

Commune de Denain
Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de
l'Opération de Restauration Immobilière des immeubles
situés sur le territoire de la commune de Denain

Ce document n'a pas pour objet de se substituer au dossier d'enquête qui seul justifie de manière exhaustive le caractère d'utilité publique du projet.

I. Présentation du projet :

Afin de faire face aux dysfonctionnements urbains et sociaux auxquels elle est confrontée, la ville de Denain, en partenariat avec La Porte du Hainaut, s'est engagée depuis plusieurs années dans une vaste politique de rénovation urbaine de ses quartiers anciens dégradés. Cette politique, menée dès les années 80, a tout d'abord pris la forme d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Dans le cadre du schéma d'aménagement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain « Denain centre », une orientation porte spécifiquement sur l'habitat et notamment les interventions sur les quartiers les plus dégradés dont « Denain Centre ».

La CAPH et la ville de Denain ont ainsi mis en œuvre une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain) visant à la réalisation de travaux d'amélioration des logements soit de manière incitative soit de manière coercitive en contraignant les propriétaires d'immeubles stratégiques à s'engager dans des projets de rénovation.

L'Opération de Restauration Immobilière, conçue dans le cadre du NPNRU pour traiter les immeubles dégradés en en situation de blocage, s'inscrit dans la continuité de cette dynamique et vise à transformer en profondeur les QPV en favorisant la mixité sociale, le développement économique et l'attractivité résidentielle.

Ce projet porte sur 15 immeubles qui nécessitent une rénovation complète portant sur leur aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment ainsi que sur leur aménagement intérieur et le confort des logements.

II. Motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet :

- **Objectifs et enjeux**

- Reconquérir et valoriser le cadre de vie du centre-ville de la commune ;
- Poursuivre et amplifier la politique de recyclage foncier de manière prioritaire et ambitieuse, dans le but de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Mettre fin aux friches et immeubles dégradés du centre-ville ;
- Redonner de l'attractivité aux îlots dégradés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon partiel ou total ;
- Remettre sur le marché immobilier des logements vacants de longue date et de traiter le logement indigne et indécent ;
- Lutter contre l'habitat ancien privé dégradé et les situations d'insalubrité et/ou d'indécences ;
- Répondre aux enjeux locaux de diversification de l'offre de logements ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

Considérant :

- Que les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire mis à la disposition du public sont conformes à la réglementation ;
- Que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- Que les personnes concernées ont été régulièrement informées de l'enquête et ont eu le loisir de s'exprimer ;
- Que le mémoire en réponse au PV de synthèse correspond aux demandes du commissaire-enquêteur ;
- Que l'utilité publique est avérée et nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le pétitionnaire ;
- Que le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet assorti de 2 recommandations et un avis favorable sur l'emprise foncière du projet de renouvellement urbain assorti d'une recommandation auxquelles la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut a répondu ;
- Que le caractère d'utilité publique de ce projet est manifeste.

Le caractère public des travaux nécessaires à la réalisation de l'Opération de Restauration Immobilière des immeubles situés sur le territoire de la commune de Denain est justifié.

Commune de Dencin NPNRU

Légende

-  Périmètre OPAH-RU
 -  Périmètre NPNRU
 -  lits de recyclage
 -  ORI
- Servitude de protection des MH

N°	Adresses	Parcelles
1	17 avenue Jean Bourds	BH0630
2	19 avenue Jean Bourds	BH0613
3	21 avenue Jean Bourds	BH0576
4	18 avenue de Metz	BH0576 - BH0577
5	Rue Jules Stouvenon	BH1273
6	10 rue Jules Stouvenon	BH0972
7	12 rue Jules Stouvenon	BH1173
8	14 rue Jules Stouvenon	BH1173
9	16 rue Jules Stouvenon	BH1173
10	2 rue Saint-Jacques	BH1173
11	13 rue Saint-Jacques	BH1173
12	15 rue de Vieux	BH1173
13	14 rue O. Gaspard	A11827
14	26 rue Gaspard	A11827 - A11811 - A11812
15	Rue D. Gaspard	A11833



2016
038
EPR N° 15 11 2021
OPH • 96



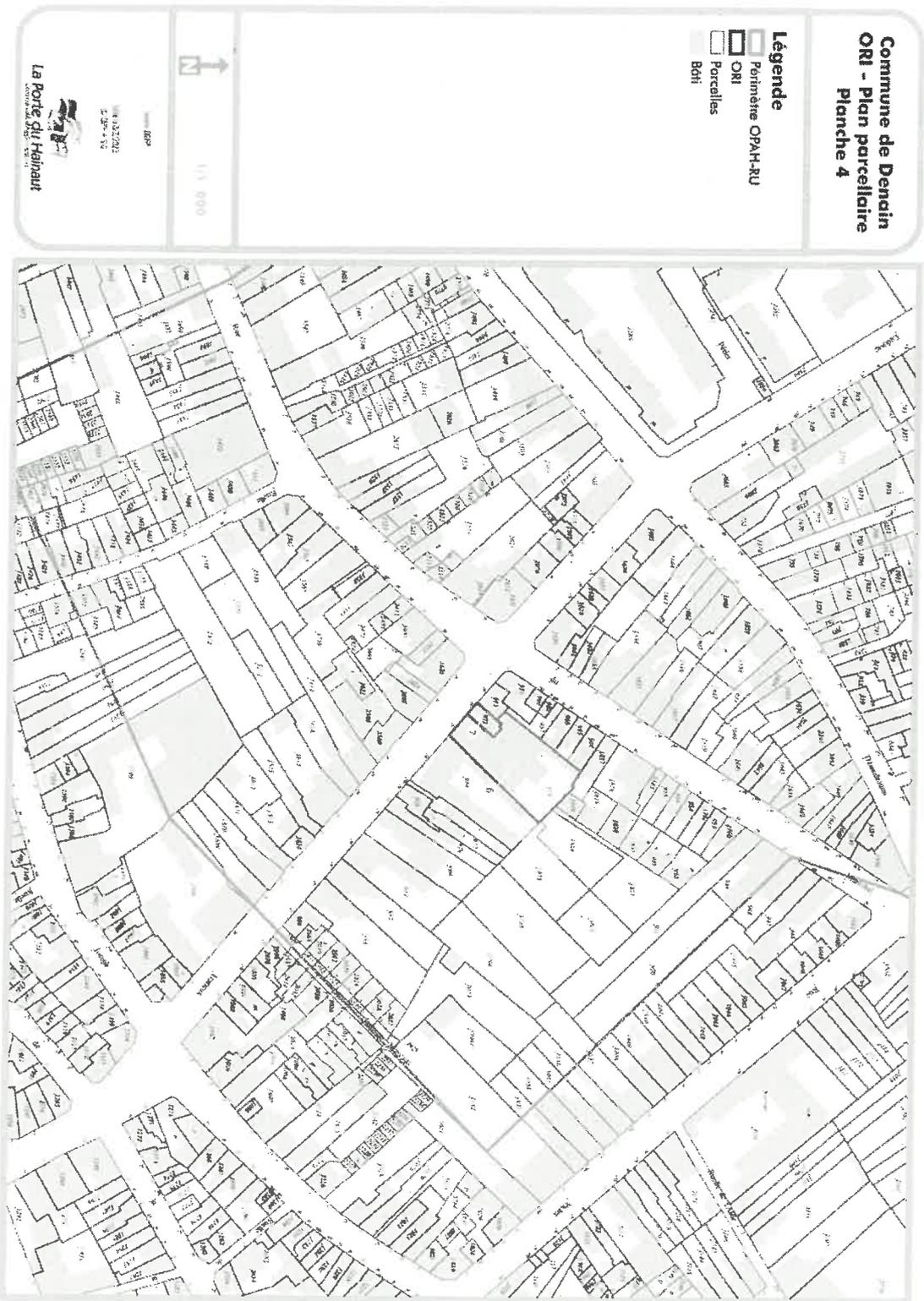
La Porte du Hainaut



Vu pour être annexé au présent arrêté
Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet

Guillaume QUÉNÉNET

D. ORI n°6 et 7



CAPH-DATRI-Dossier enquête parcellaire – Février 2023

Vu pour être annexé au présent arrêté

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet


Guillaume QUÉNÉT

C. ORI n°8, 9, 10, 13, 14 et 15



CAPH-DATRI - Dossier enquête parcellaire – Février 2023

Vu pour être annexé au présent arrêté

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet

Guillaume QUÉNÉT



B. ORI n°1, 2, 3, 4 et 12



CAPH-DATRT-Dossier enquête parcellaire – Février 2023

Vu pour être annexé au présent arrêté

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet

Guillaume QUENET

III. Plan parcellaire

A. ORI n°5 et 11



Vu pour être annexé au présent arrêté

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet

Guillaume QUÉNÉT

