



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

*Pour l'aménagement de l'ilot de Lafleur Defaux
Quartier du Faubourg de Lille
VALENCIENNES*



I.	INTRODUCTION	4
1)	Objet et conditions de l'enquête publique	4
2)	Contenu du dossier	4
3)	Modalités d'organisation de l'enquête	5
3.1	Organisation préalable de l'enquête	5
3.2	Publicité de l'enquête	6
3.3	Déroulement de l'enquête	6
3.4	Clôture de l'enquête et conclusions	6
4)	Finalité de la procédure	7
4.1	La déclaration d'utilité publique	7
4.2	La procédure d'enquête parcellaire	7
4.3	L'ordonnance d'expropriation	7
4.4	La phase judiciaire	8
II.	DÉLIBÉRATION SOLLICITANT LE LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE	9
III.	DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	12
IV.	NOTICE EXPLICATIVE	16
1)	Contexte de l'opération	16
1.1	Le Valenciennois	16
1.2	Valenciennes Métropole	17
1.3	Le Renouvellement Urbain à Valenciennes	19
1.4	Le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille	21
1.5	Le Faubourg de Lille	22
2)	Objet de l'opération d'utilité publique	23
2.1	Descriptif du site	23
2.2	Description des abords	24
2.3	Objectifs de l'opération	26
2.4	Description de l'opération	26
2.5	Le phasage prévisionnel de l'opération	28
2.6	Le partenariat mis en place pour porter le projet	29
2.7	Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération	29

3) Concertation, négociations.....	41
3.1 Communication et concertation avec les habitants	41
3.2 Négociation avec les propriétaires de l'îlot du centre	42
4) Inconvénients et mesures compensatoires	43
4.1 Inconvénients.....	43
4.2 Mesures compensatoires	43
4.3 Bilan coûts –avantages	43
V. PLAN DE SITUATION	44
VI. PLAN GENERAL DES TRAVAUX.....	46
VII. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS	48
VIII. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	52
IX. GLOSSAIRE.....	53

I. INTRODUCTION

Le présent dossier a pour objectif de **justifier de l'utilité publique de l'opération de requalification de l'ilot de Lafleur Defaux**, dans le quartier du Faubourg de Lille à Valenciennes qui fait l'objet d'un projet de Renouvellement Urbain (quartier d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

1) Objet et conditions de l'enquête publique

La procédure de déclaration d'utilité publique s'articule autour de deux phases distinctes, une phase administrative et une phase dite judiciaire.

A l'occasion de la phase administrative, le dossier d'enquête préalable à la DUP est ici soumis à enquête. L'enquête préalable à la DUP permet de démontrer que :

- L'opération répond à une utilité publique préalablement et formellement constatée,
- L'opération est nécessaire et justifiée de façon concrète,
- Les avantages de l'opération l'emportent sur les inconvénients de celle-ci.

L'enquête parcellaire qui constitue la seconde étape de la phase administrative de l'expropriation, est dans le cas présent menée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Elle a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et l'identité complète des propriétaires, afin de répondre aux besoins de la publicité foncière et de réunir le plus tôt possible les renseignements qui permettront de régler rapidement les indemnités revenant aux intéressés, soit qu'un accord par voie amiable intervienne sur le prix proposé, soit que les indemnités soient fixées judiciairement.

Le présent dossier concerne la phase administrative et le dossier d'enquête conjointe préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire. L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (article L110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

2) Contenu du dossier

Le dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique comprend, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation :

- Une notice explicative indiquant l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. ; □ Le plan de situation ;

- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation :

- Un plan parcellaire régulier des terrains concernés par l'opération,
- Un état parcellaire présentant la liste des propriétaires.

3) Modalités d'organisation de l'enquête

L'enquête publique doit être organisée selon les modalités d'écrites aux articles R.112-1 à R.112-24 du Code de l'expropriation.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise les coordonnées du responsable du dossier soumis à enquête publique qui est établi sous la responsabilité de celui-ci, sous maîtrise d'ouvrage de de la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole. Il s'agit ici de l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France.

Le dossier d'enquête publique reprend les éléments du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et est adressée au préfet du département.

L'enquête publique fait l'objet d'un registre d'enquête, d'un rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées.

3.1 Organisation préalable de l'enquête

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies par l'article R.112-1 du Code de l'Expropriation.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

L'arrêté peut, en outre, ordonner le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un registre subsidiaire, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, et d'un dossier sommaire donnant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

3.2 Publicité de l'enquête

Le préfet qui a pris l'arrêté fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

L'avis est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés sur le territoire où l'opération projetée doit avoir lieu. L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de l'autorité compétente.

3.3 Déroulement de l'enquête

Les observations formulées au cours de l'enquête sont régies par l'article R.112-17 du Code de l'Expropriation.

Pendant le délai fixé par l'arrêté, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu ou au registre subsidiaire, le cas échéant.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'Expropriation, s'il en a disposé ainsi.

3.4 Clôture de l'enquête et conclusions

La clôture de l'enquête selon les dispositions des articles R.112-18 à R.112-23 du Code de l'Expropriation suit les modalités suivantes. A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est

mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet l'autorité compétente pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête a été organisée, le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

4) Finalité de la procédure

4.1 La déclaration d'utilité publique

A la suite de cette enquête et au vu du rapport du Commissaire enquêteur, un arrêté préfectoral pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique au profit de la commune, conformément à l'article R.121-1 du Code de l'Expropriation.

4.2 La procédure d'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les parcelles et les propriétaires qui seront expropriés. Cette phase aura lieu ultérieurement. Les propriétaires ou ayant droit concernés par cette enquête seront avisés par voie de lettre recommandée.

Le dossier d'enquête parcellaire comprendra selon les termes de l'article R131-3 du Code de l'expropriation :

- Un plan parcellaire
- La liste des propriétaires

A l'issue de cette enquête et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, le préfet déclare les propriétés concernées cessibles, par arrêté, lequel identifie les propriétés concernées cessibles, par arrêté, au titre des articles R132-1 à 4 du Code de l'expropriation

4.3 L'ordonnance d'expropriation

Le préfet transmet au titre des articles R.221-1 et suivants du Code de l'Expropriation au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier un dossier et dans un délai de quinze jours, le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles au vu des pièces mentionnées à l'article R.221-1 du Code de l'Expropriation.

L'ordonnance prononçant l'expropriation désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble exproprié et précise l'identité des expropriés, conformément aux dispositions de l'article R.132-2. Elle désigne en outre le bénéficiaire de l'expropriation.

Le juge peut refuser, par ordonnance motivée, de prononcer l'expropriation s'il constate que le dossier n'est pas constitué conformément aux prescriptions de l'article R. 221-1 ou si la déclaration d'utilité publique ou les arrêtés de cessibilité sont caducs ou ont été annulés par une décision définitive du juge administratif. Des recours contre l'ordonnance peuvent être formulés.

4.4 La phase judiciaire

A partir de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres d'indemnisation prévues à l'article L. 311-4 du code de l'expropriation. Les intéressés ont un mois pour accepter les offres ou faire connaître le montant détaillé de leurs demandes.

A défaut d'accord amiable dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R.311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente. Si aucun accord amiable n'est trouvé, le juge fixe lors de l'audience postérieure à la visite des lieux, les indemnités allouées aux expropriés.

L'ordonnance d'expropriation porte sur le transfert de propriété mais la prise de possession du bien ne peut intervenir qu'après le versement de l'indemnité à l'exproprié lequel est tenu de quitter les lieux dans le délai d'un mois après son paiement ou en cas d'obstacle, sa consignation (L.231-1 du code de l'Expropriation)

II. DÉLIBÉRATION SOLLICITANT LE LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE

Siège social :
Hôtel du Hainaut - Valenciennes

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU BUREAU DU 28 MAI 2019**

Date de convocation :
Le 21/05/2019

NOMBRE :
- de conseillers : 23

- de présents : 18
- de votants : 19

**N° d'inscription de l'acte soumis
à l'obligation de transmission
au Représentant de l'Etat :**
BC32019-109-2022

Secrétaire de Séance :
Renée STIEVENART

Nos Réf : DAG/IM/CM

OBJET :

- Renouvellement urbain
- NPNRU
- Lancement de la concertation préalable sur les 4 sites NPNRU –
Chasse Royale – Briquette
– Bleuse Borne / Faubourg
de Lille – Le Coq /
Chanteclerc

L'an deux milles dix-neuf, le vingt-huit mai, à onze heures le Bureau communautaire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Laurent DEGALLAIX, suite à la convocation qui lui a été faite six jours à l'avance

Etaient présents (18) :
Mme STIEVENART, M. DEGALLAIX, M. BUSTIN, M. DEE, M. DONNET, M. BISIAUX, M. GRANDAME, M. LELONG, M. SOIGNEUX, M. JOVENIAUX, M. AUDEGOND, M. JOUANIN, M. HENNEBERT, M. DEBURGE, Mme GONDY, Mme DUHAMEL, Mme DUPIRE, M. BROUILLARD

Membre du Bureau donnant pouvoir à un autre membre du Bureau (1) :
Monsieur BERNARD donne pouvoir à Madame GONDY

Etaient excusés (4) :
Mme. CHOAIN, M. DEPAGNE, M. THIEME, Mme. FORNIES

Maire non membre du Bureau excusé (1) :
M. RICHARD

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 22 juin 2018, reçue en Sous-préfecture de Valenciennes le 25 juin 2018, portant délégation des attributions du Conseil communautaire au Bureau communautaire, conformément à l'article L 5211-10 alinéas 5 et 6 du code général des collectivités territoriales

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2015 et du 1^{er} juillet 2016, 4 quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Valenciennes Métropole ont été déclarés d'intérêt communautaire :

- Au titre des quartiers d'intérêt national : le quartier Chasse Royale à Valenciennes
- Au titre des quartiers d'intérêt régional : les quartiers de la Briquette à Marly, Bleuse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes et Le Coq - Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut

Une étude pré-opérationnelle réalisée par un groupement de bureaux d'études composé de UNE FABRIQUE DE LA VILLE et AGENCE UP a permis d'établir et de valider un scénario d'aménagement ainsi qu'une programmation logements, équipements et espaces publics pour chacun des quatre sites de projet.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, il est proposé de délibérer sur le lancement d'une concertation portant sur la restructuration urbaine de ces quatre sites en associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Une concertation préalable se déroulera selon les modalités suivantes, définies en accord avec les communes concernées :

- Affichage de la présente délibération dans les mairies concernées,
- Avis administratifs annonçant l'ouverture et la clôture de la consultation du public,
- Insertion dans la presse,
- Mise à disposition du public, en ligne et / ou dans des équipements publics (mairie, maison de quartier, centre social...), d'un dossier relatif au projet et d'un registre numérique destiné à recueillir les observations du public sur le site internet de Valenciennes Métropole,
- La présente concertation sera portée à la connaissance du public par affichage en Mairie, ainsi que par avis dans un journal local précisant les

dates et les modalités de la mise à disposition du dossier.

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le dossier restera à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et toute personne voulant s'exprimer pourra le faire par écrit auprès de Valenciennes Métropole.

Le bilan de la concertation sera présenté pour approbation au bureau communautaire.

Sur ces bases, et après avis de la Commission n°2, **le Bureau communautaire décide à l'unanimité :**

- D'approuver les objectifs et les modalités de la concertation relative aux projets de restructuration des 4 sites NPNRU des quartiers Chasse Royale à Valenciennes, la Briquette à Marly, Bleuse Bome / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes et Le Coq / Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut),
- De dire qu'à l'expiration de la mise à disposition du public, les bilans des deux concertations seront présentés devant le bureau communautaire qui en délibérera,
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation.

Ainsi fait et délibéré en séance les
jours, mois et an susdits
Le Président,


Pour le Président,
La Vice-Présidente chargée
aux Ressources Humaines
l'Administration Générale
Renée STEVENART

Le Président :
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa date de réception en Sous-préfecture.

III. DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE
Siège social :
Hôtel du Hainaut – Valenciennes

—
EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU LUNDI 21 MARS 2022

Date de convocation :
Le 15 mars 2022

Secrétaire de séance :
Joël SOIGNEUX

Le lundi 21 mars 2022, à 14h00, le Bureau Communautaire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Laurent DEGALLAIX, Président de la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole.

Nombre des membres du Bureau Communautaire : 23

- Présent(s) : 18
- Votant(s) : 14
- Excusé(s) : 2
- Ne prend pas part au vote : 7 (Armand AUDEGOND) - (Pierre Michel BERNARD) - (Laurent DEGALLAIX) - (Regis DUFOUR-LEFORT) - (Elisabeth GONDY) - (Jean Marcel GRANDAME) - (Jean Noël VERFAILLIE)

N° d'inscription de l'acte soumis à l'obligation de transmission du Représentant de l'Etat :
BC-2022-022

Étaient présents :

M. Pierre Michel BERNARD (Anzin), Mme Elisabeth GONDY (Anzin), M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Ali BEN YAHIA (Beuvrages), M. Grégory LELONG (Condé sur Escaut), M. Maurice HENNEBERT (Estreux), Mme Véronique DUPIRE (Famars), M. Jean Noël VERFAILLIE (Marly), M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Didier JOVENIAUX (Querenaing), M. Pierre GRINER (Quiévrechain), M. Hervé BROUILLARD (Saint-Saulve), M. Yves DUSART (Saint-Saulve), M. Joël SOIGNEUX (Saultain), M. Armand AUDEGOND (Valenciennes), M. Laurent DEGALLAIX (Valenciennes), M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes), M. David BUSTIN (Vieux Condé).

Conseiller(s) ayant donné pouvoir à un conseiller :

Mme Isabelle CHOAIN (Prouvy) donne pouvoir à M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Laurent DEPAGNE (Aulnoy Lez Valenciennes) donne pouvoir à M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Regis DUFOUR-LEFORT (Valenciennes) donne pouvoir à M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes).

Maires non membres présents :

M. Bernard DEMEYER, Mme Sandrine GOMBERT, M. Didier VANESSE

COMPÉTENCE : Renouvellement Urbain

POLITIQUE : NPNRU

OBJET :

NPNRU Anzin et Valenciennes - Faubourg de Lille et Bleuse Borne - lancement des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité pour l'îlot Lafleur Defaux et quai des mines

Par délibérations du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2015 et du 1er juillet 2016, 4 quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Valenciennes

Métropole ont été déclarés d'intérêt communautaire :

- Au titre des quartiers d'intérêt national : le quartier Chasse Royale à Valenciennes
- Au titre des quartiers d'intérêt régional : les quartiers de la Briquette à Marly, Bleuse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes et Le Coq - Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut

Une étude pré-opérationnelle réalisée par un groupement de bureaux d'études composé de UNE FABRIQUE DE LA VILLE et AGENCE UP a permis d'établir et de valider un scénario d'aménagement ainsi qu'une programmation logements, équipements et espaces publics pour chacun des quatre quartiers NPNRU.

Concernant le quartier intercommunal Bleuse Borne - Faubourg de Lille à Anzin / Valenciennes, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- 1) Traitement des friches et îlots dégradés (habitat privé, commerciales, délaissés urbains) par des interventions curatives > acquisitions foncières – démolitions – reconstructions
- 2) Traitement de l'habitat privé par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (actions incitatives et coercitives à destination des propriétaires privés)
- 3) Traitement des équipements publics, notamment scolaires (réhabilitation thermique, extension...)

L'îlot de la cour Lafleur /Defaux et le hangar sur la rue Chauffour font partie des îlots prioritaires dont les bâtis sont voués à la démolition. La maîtrise foncière est réalisée par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de Valenciennes Métropole.

La programmation sur ce secteur porte sur la réalisation de logements en accession à la propriété individuels et collectifs.

Une consultation publique a été menée du 17 avril au 12 mai 2021.

Par délibération du 28 juin 2021, le bilan de la concertation préalable a été approuvé par le Bureau communautaire.

Sur ces bases, et après avis de la Commission 2 - Habitat renouvellement urbain et urbanisme, le Bureau communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à solliciter de Monsieur le Sous-préfet de Valenciennes, la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot de la cour Lafleur / Defaux et hangar à Valenciennes, puis tous arrêtés de cessibilité utiles au profit de l'EPF,
- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire ou l'Etablissement Public Foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à solliciter l'ouverture de l'enquête publique unique, regroupant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire,
- D'avertir Monsieur le Sous-préfet que la déclaration d'utilité publique devra être prononcée au profit de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et/ou de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France ;

- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette déclaration d'utilité publique ;

- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à poursuivre l'expropriation des immeubles déclarés comme cessibles au terme de l'enquête parcellaire,

- D'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire, ci-après annexés.

Résultat du vote : **Adoptée à l'unanimité,**

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois en susdits

Le Président,

A Valenciennes, le
24/03/2022

Pour le Président,
Le Vice-Président délégué à l'Administration Générale
et au Pacte de Gouvernance



JÉRÉMY SOIGNEUX



Le président :

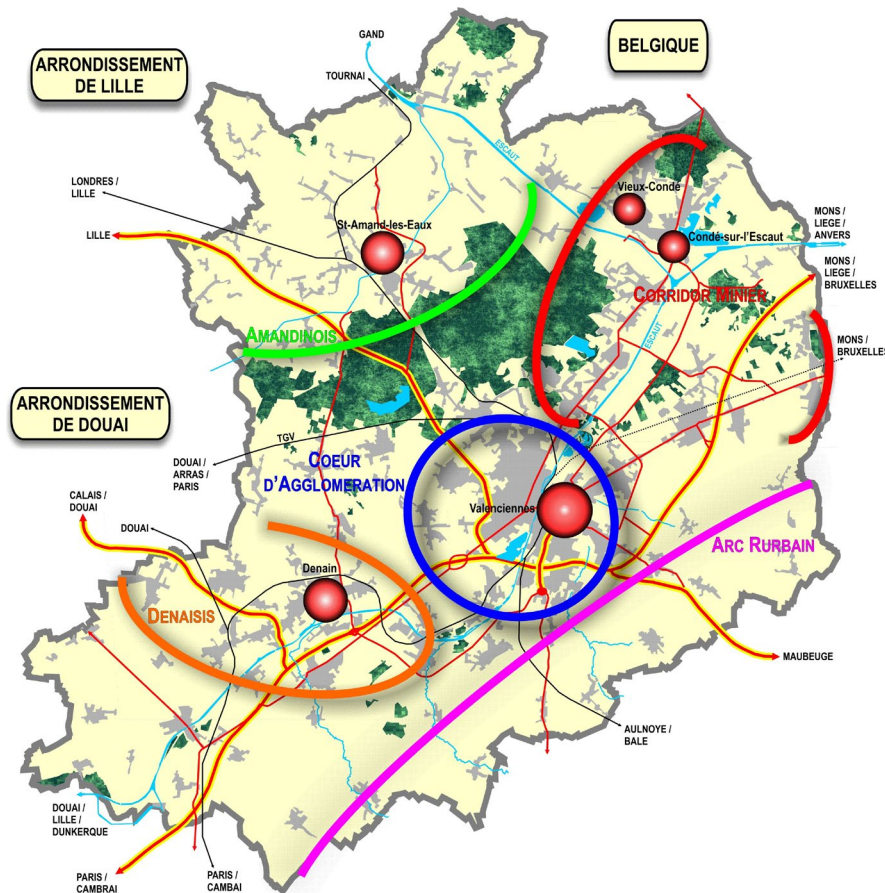
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa date de réception en Sous-préfecture.
- Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télécourts citoyens » accessible par le site internet www.telrecours.fr

Accusé de réception en préfecture 059-245901160-20220321-6246-DE Date de télétransmission : 28/03/2022 Date de réception préfecture : 28/03/2022

IV. NOTICE EXPLICATIVE

1) Contexte de l'opération

1.1 Le Valenciennois



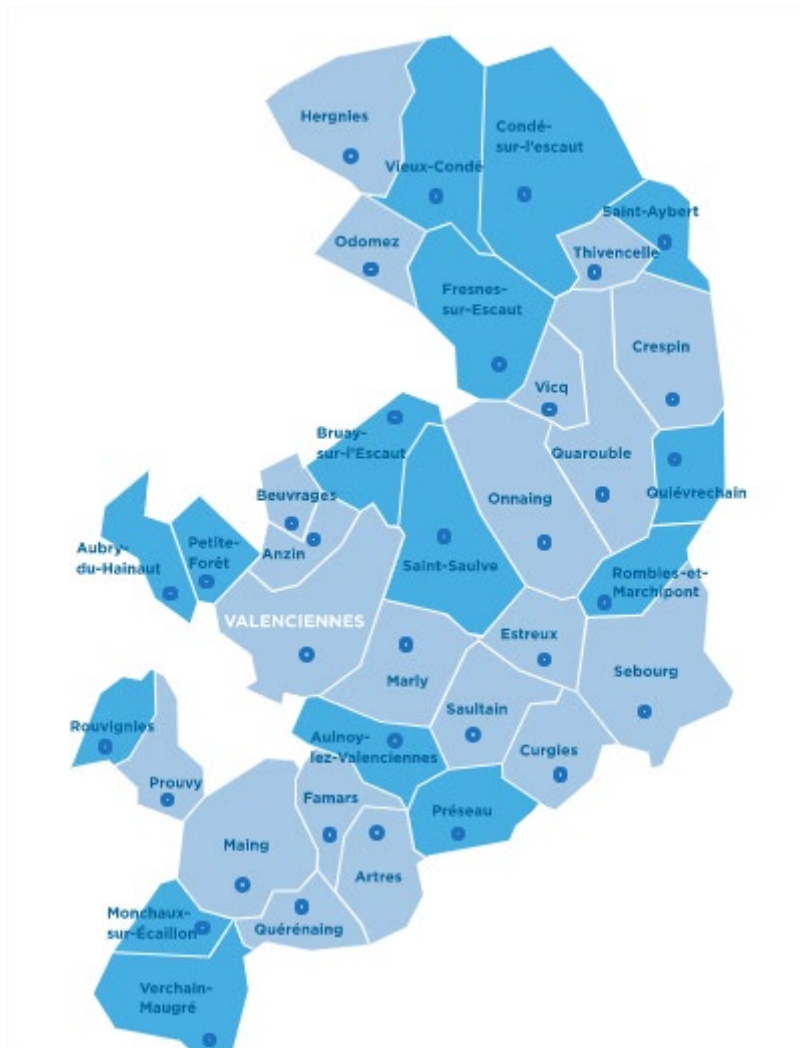
Le Valenciennois est un territoire urbain étendu, dont l'organisation s'articule autour de quatre pôles : Valenciennes, le Condésis, Denain et Saint-Amand-les-Eaux. L'urbanisation est ancienne, mais c'est le puissant essor industriel du XIXème siècle qui a façonné durablement le paysage du Valenciennois, et qui imprime encore fortement l'organisation territoriale et sociétale actuelle.

Le **déclin de l'activité sidérurgique et minière** amorcé dans les années 60, intensifié dans les années 70 et 80 a généré une **crise sociale dramatique** : au début des années 90, le taux de chômage atteint 20% dans l'arrondissement. La crise sociale s'y double d'une **crise urbaine, paysagère et démographique** : dégradation, voire abandon des quartiers historiques et miniers, dégradation des équipements, apparition de friches, déprise démographique, etc.

Les **grands projets entrepris les quinze dernières années** ont permis d'**insuffler une dynamique de renouveau** et d'amorcer la **reconversion économique**, notamment dans la ville-centre et dans les communes de l'ancien corridor minier.

1.2 Valenciennes Métropole

Le territoire



La communauté d'agglomération Valenciennes Métropole, créée en décembre 2000, regroupe 35 communes.

La population s'élève à plus de 192 250 habitants (données INSEE 2019), pour un territoire de d'environ 260 km², soit une densité de population de 730 hab/km² (moyenne de 105,9hab/km² en France).

On note l'augmentation des espaces artificialisés (+440 ha soit +5,1% par rapport à 2005) et le recul des espaces agricoles (-454 ha soit -3,3% par rapport à 2005) qui occupent désormais moins de 50% du territoire. **Malgré le recul des espaces agricoles, l'équilibre entre les espaces non artificialisés et les espaces artificialisés n'est pas bouleversé.**

Le projet objet du présent dossier se situe à Valenciennes, la ville-centre de l'Agglomération.

Les compétences communautaires

Les compétences d'intérêt communautaire concernent de nombreux champs de la vie quotidienne des habitants de Valenciennes Métropole :

- ✓ **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE** : création, aménagement et gestion de zones d'activités, actions de développement économique,

- ✓ **AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE** : schéma directeur et de secteur, création et réalisation de Zones d'aménagement concerté, élaboration du PLUI, organisation des transports urbains,
- ✓ **EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT** sur le territoire communautaire : Programme Local de l'Habitat (PLH), politique du logement d'intérêt communautaire (y compris du logement social) et action par des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, accueil des gens du voyage,
- ✓ **POLITIQUE DE LA VILLE** : dispositifs contractuels de développement urbains, de développement local et d'insertion économique et sociale (contrat de ville), plans locaux pluriannuels pour l'insertion et l'emploi, dispositifs locaux de prévention de la délinquance, accueil, insertion sociale et professionnelle des jeunes (Mission locale) et actions de formation en direction des jeunes et des demandeurs d'emploi,
- ✓ **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE** : lutte contre la pollution de l'air et de l'eau, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets ménagers,
- ✓ **VOIRIE ET STATIONNEMENT** : création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire,
- ✓ **SPORT, CULTURE** : construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, soutien à des activités culturelles et sportives,
- ✓ **TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION** : depuis 2005, création, acquisition, gestion et exploitation de réseaux et services de télécommunications d'intérêt communautaire,
- ✓ **Autres** : gestion et création d'équipement publics pour personnes âgées, étude et maîtrise d'ouvrage d'actions d'intérêt communautaire concourant à l'amélioration du cadre de vie, service d'incendie et de secours, traitement et réhabilitations de tous sites dégradés d'intérêt communautaire, étude et mise en œuvre d'un programme commun pour la promotion de l'enseignement supérieur.

Les actions menées pour le renouvellement urbain du territoire et l'amélioration de l'habitat

Valenciennes Métropole a, depuis sa création, engagé nombre d'actions pour le renouvellement urbain de son territoire.

Les programmes de rénovation urbaine

- Les projets du PNRU1 qui concernent 15 sites (1 392 démolitions, 1 858 logements construits, 885 logements réhabilités) et ont mobilisé 474 M€ d'investissements,

- Les projets PNRQAD qui concernent 5 communes (15 îlots dégradés) et ont mobilisé 86 M€ d'investissements,
- Les projets NPNRU qui prévoient la requalification de 4 quartiers de l'agglomération (Chasse Royale à Valenciennes, La Briquette à Marly, Chanteclerc Le Coq à Condé-sur-l'Escaut et Faubourg de Lille-Bleuse Borne à Valenciennes/Anzin)
- La réhabilitation des cités minières et ouvrières les plus prioritaires (Chabaud-Latour/Acacias à Condé-sur-l'Escaut, Hardy Ballanger à Fresnes-sur-Escaut et Mont de la Veine à Anzin, Cuvinot à Onnaing / Vicq etc.),
- La requalification des centre-bourgs des communes rurales.

Les OPAH RU

Depuis 2005, trois OPAH RU, portées par Valenciennes Métropole traitent des quartiers déqualifiés qui concentrent un parc social de fait. Ces actions sont portées par les deux Programmes Locaux de l'Habitat qui mettent au centre des priorités l'action sur le parc indigne. Le bilan des interventions fait apparaître que les besoins de réhabilitations ne sont pas encore épuisés.

Le Programme local de l'Habitat

Le PLH a été arrêté pour la période 2016/2021, avec pour objectifs :

- Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie,
- Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels dans l'agglomération,
- Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé,
- Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous,
- Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs.

Pour y parvenir, il prévoit la réalisation de 880 logements neufs par an toutes opérations confondues (privées et opérateurs sociaux).

Les Aides à la pierre

La communauté d'agglomération a officiellement pris la compétence dans le domaine des aides à la pierre à la fin de l'année 2005. Les conventions de délégation des aides à la pierre successives portent sur la réhabilitation et la construction de logements sociaux, ainsi que sur la rénovation du parc privé.

Les transports collectifs

D'autres partenaires participent au renouveau de ce territoire, au premier lieu desquelles le SIMOUV (syndicat intercommunal des transports urbains de la région de Valenciennes) qui a mis en ligne une première ligne de tramway en 2006 et une deuxième ligne entre Valenciennes et Vieux-Condé en 2013 permettant de desservir le nord de l'agglomération.

1.3 Le Renouvellement Urbain à Valenciennes

Valenciennes 43 680 habitants (2016), située dans le sud-est du Département du Nord est la ville-centre de l'agglomération de Valenciennes Métropole (193 000 habitants).

Fortement touchée par la désindustrialisation et la fin de l'activité minière, Valenciennes entreprend, dès le début des années 2000, d'importants travaux d'Aménagement Urbain qui participent au changement d'image progressif de la ville :

- Construction de la ligne 1 du tramway entre Valenciennes et Denain en 2006 (suivi en 2014, d'une seconde ligne vers Vieux-Condé)
- Requalification du centre-ville (ouverture du centre commercial Cœur de Ville, requalification des grands boulevards...)
- Création du théâtre LE PHENIX scène nationale

Dans les années 2010, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) permet d'intervenir sur des quartiers d'habitat social situés en périphérie (CHANTECLAIR, DUTEMPLE, CHASSE-ROYALE), tandis que l'habitat privé dégradé du centre-ville fait l'objet d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens et Dégradés (PNRQAD).

En septembre 2019, Valenciennes Métropole signe la convention financière du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain qui concerne 2 quartiers de Valenciennes :

- **Chasse-Royale** (quartier d'intérêt national)
- **Faubourg de Lille** (quartier d'intérêt régional). L'îlot de Lafleur Defaux se situe dans ce quartier.

1.4 Le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille



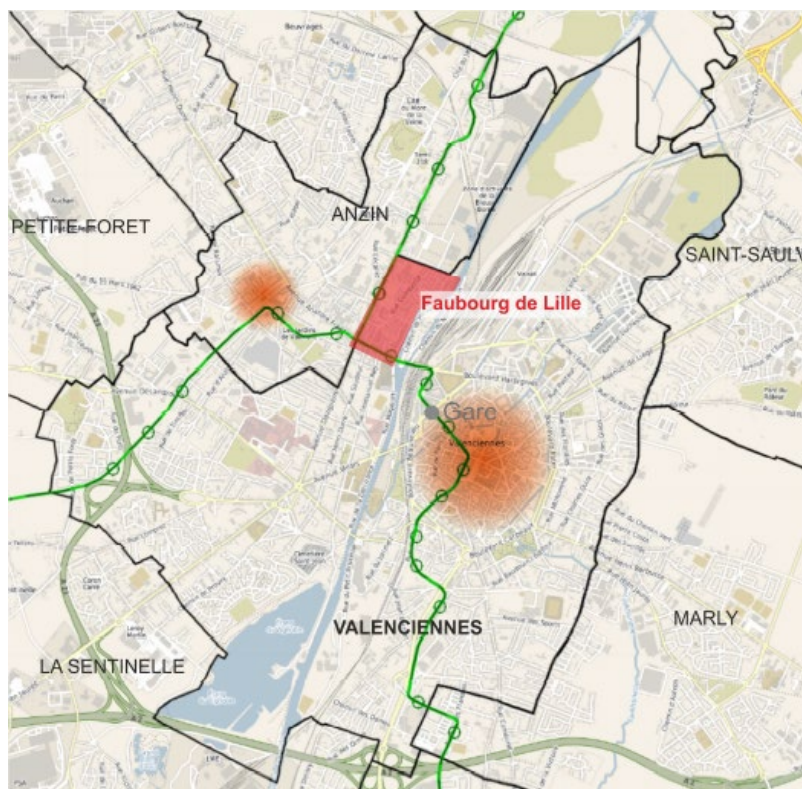
Le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes a été retenu quartier d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. La signature de la convention a eu lieu en septembre 2019.

Dans ce quartier, il s'agit en priorité de :

- **Traiter les friches d'habitat privé et commerciales** par des opérations curatives (relogement, acquisitions, démolitions, construction)
- **D'améliorer l'état du parc privé** par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **Requalifier les espaces publics**
- **Réhabiliter les écoles primaires** du secteur

Ce quartier se caractérise également par la **présence des Rives Créatives de l'Escaut**, parc d'activité aménagé (sur une ancienne friche industrielle VALLOUREC) par Valenciennes Métropole autour de la filière du numérique. Un des principaux enjeux identifiés dans le projet urbain du quartier intercommunal réside dans l'instauration **d'un dialogue entre le nouveau quartier des Rives Créatives d'une part, et le tissu ancien** d'autre part, qui se caractérise par un habitat horizontal ancien. Les opérations de constructions réalisées sur les îlots qui prévoient une intervention curative participeront à la réduction du contraste entre ces 2 ensembles.

1.5 Le Faubourg de Lille



Le quartier du Faubourg de Lille à Valenciennes compte environ 2 200 habitants (INSEE 2012) soit 5,9 % de la population communale. Il s'agit d'un ancien quartier ouvrier, situé au Nord-Est de Valenciennes, à la limite avec Anzin.

Ce quartier est porteur d'une **forte identité**, qu'elle doit notamment à son **passé industriel** et à sa **localisation géographique**, proximité de l'Escaut.

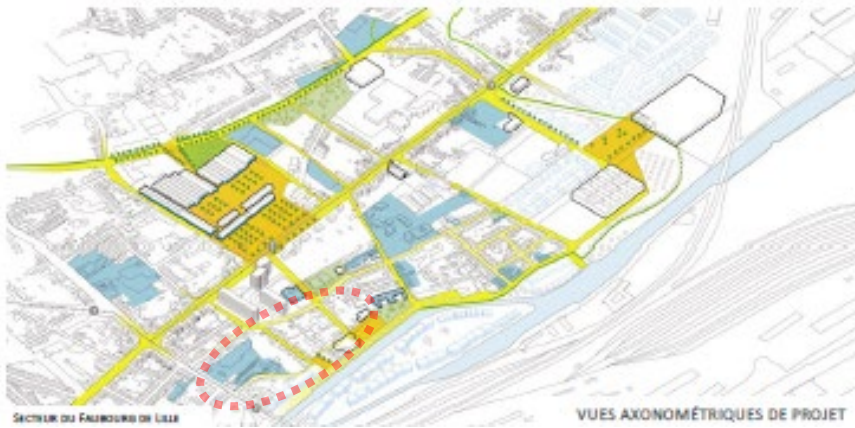
Les axes prioritaires du quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille (cf. ci-dessus) sont déclinés sur le Faubourg de Lille de la manière suivante :

OBJECTIFS GENERAUX A L'ECHELLE DU QUARTIER INTERCOMMUNAL	DECLINAISONS SUR LE FAUBOURG DE LILLE (cf. plan guide UNE FABRIQUE DE LA VILLE / AGENCE UP élaboré dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle NPNRU)
Traiter les friches d'habitat privé et commerciales par des opérations curatives (relogement, acquisitions, démolitions, construction)	Interventions curatives sur : <ul style="list-style-type: none"> - Cour Fourmeux - Le Petit Coron Miroux - La Cour Lafleur / Defaux - Un hangar situé Quai des Mines
Améliorer l'état du parc privé par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	Accompagnement financier et humain des propriétaires occupants et bailleurs dans la réhabilitation de leur logement
Requalifier les espaces publics	Requalification de toutes les rues du Faubourg de Lille, des espaces de convivialité, mise en valeur de la présence de l'Escaut
Réhabiliter les écoles primaires du secteur.	Regroupement des écoles Foucart et Moulin sur l'emprise de l'école Moulin

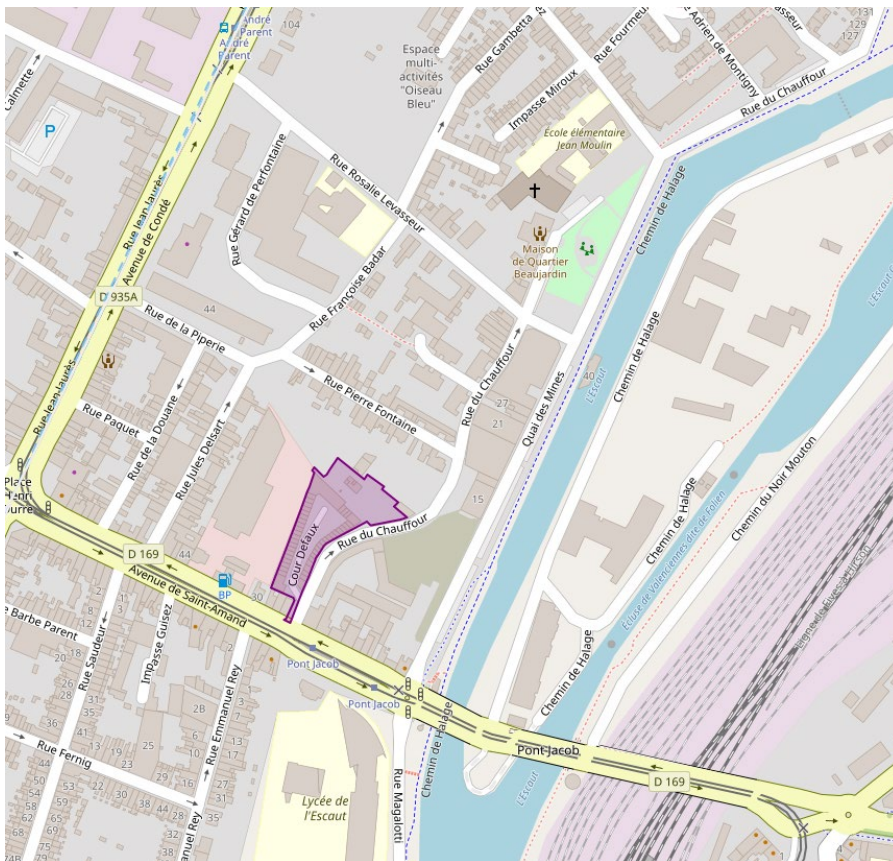
2) Objet de l'opération d'utilité publique

2.1 Descriptif du site

Localisation



L'îlot de Lafleur Defaux se situe dans le Faubourg de Lille, à l'intersection de la rue du Chauffour et de l'avenue de Saint-Amand. Cet axe structurant du quartier assure le passage de la ligne 1 du tramway permettant de relier Denain à l'université de Famars en passant par Valenciennes. L'arrêt du tramway « Pont Jacob » desservant le lycée de l'Escaut, se situe à moins de 100 m du site.




Le site fait face à l'îlot Folien, projet d'écoquartier résidentiel de 5,2 ha qui prévoit la réalisation de 31 000 m² de SP de logements.

La superficie de l'îlot de Lafleur Defaux est d'environ 4180 m².

Localisation de Lafleur Defaux à plusieurs échelles

2.2 Description des abords

<p>Habitat</p>	<p>Le site se trouve dans un tissu urbain hétérogène, entouré de 3 typologies différentes :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Construction des maisons individuelles mitoyennes Verley, composé de 4 (environ 200 logements) qui forment la cité industrielle au sens classique du terme (rue Duponchel, Pottiez, Cherer, Brasseur)</p> <p>Construction de la résidence collectifs Verley, composé de 4 (360 logements), aujourd'hui gérés par le bailleur social SIGH</p> <p>Construction de la résidence des frères Auvray, gérée par SIA HABITAT (102 logements).</p> <p>Le quartier accueille également, en plein cœur du quartier, un EHPAD qui accueille une vingtaine de pensionnaires.</p>
<p>Equipements publics</p>	<p>Les équipements publics du Faubourg de Lille sont concentrés dans le cœur du quartier, entre les rues Despez et Levasseur. Ils sont de vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Educative : école élémentaire Jean Moulin, école maternelle Anna Foucart, lycée de l'Escaut - Sociale : maison de quartier « Beaujardin », lieu de vie pour les jeunes « L'Oiseau Bleu » qui fait actuellement l'objet de travaux d'agrandissement, structure petite enfance « Les Coquelicots »
<p>Commerces</p>	<p>Quelques commerces sont situés sur la rue Jaurès / avenue de Condé, au nord du quartier.</p>
<p>Santé</p>	<p>Des cabinets de profession libérale sont localisés sur le Quai des Mines</p>
<p>Desserte transports en commun</p>	<p>L'un des principaux atouts du quartier est sa localisation ainsi que sa desserte en transport en commun, particulièrement favorable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrêt de tramway Lycée de l'Escaut situé au sud du quartier, avenue de Saint-Amand (ligne 1 du tramway qui relie Valenciennes à Denain) - Arrêt de tramway André Parent situé à l'ouest du quartier, rue Jaurès (ligne 2 du tramway qui relie Valenciennes à Vieux-Condé) - Gare SNCF de Valenciennes à environ 15 minutes à pieds
<p>Développement économique</p>	<p><u>Au nord</u> : le parc des Rives Créatives de l'Escaut, aménagé sur l'ancienne friche industrielle : pôle d'excellence dans la filière du numérique (écoles, entreprises...) et qui accueille également la Cité des Congrès, un DATA Center...</p>

Patrimoine
naturel


A l'est : l'Escaut, dont la connotation industrielle tend progressivement à s'atténuer grâce à des projets qui valorisent et s'appuient sur la présence de l'eau (Port de Plaisance, éco-quartier sur l'île Folien aménagé par la SAS Folien...)

Occupation actuelle du site

Le site, d'une surface d'environ 4180 m² est composé de :

- De 45 garages
- De 3 logements dont 2 sont en ruines
- D'une activité commerciale vacante

En 2018, dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, Valenciennes Métropole a missionné URBANIS afin de réaliser un diagnostic des logements de l'îlot de Lafleur Defaux. La synthèse de ce diagnostic est reprise ci-dessous :

 Interventions sur le parc privé ancien dans le cadre du NPNRU Bleuse-Borne-Faubourg de Lille
Etude de faisabilité RHI/THIRORI - Juin 2018

FICHE DIAGNOSTIC ILOT ①
Cour Defaux/
Lafleur - Valenciennes

ANALYSE DU BATI ET DIAGNOSTIC URBAIN

EVALUATION DU COUT DES MESURES	EVALUATION DOMANIALE
<p>Le terrain d'assiette de la cour Lafleur se situe en contrebas d'une batterie de garage déqualifiée. Ne subsistent que quelques constructions en ruine sur ce terrain, la plupart ensevelies par la végétation.</p> <p>L'unique logement occupé de l'îlot (cour Defaux) ne présentant pas de dégradations, aucune procédure liée à la lutte contre l'habitat indigne n'est justifiée.</p>	<p>«Evaluation de la dépense sommaire et globale dans le cadre d'un vaste programme de rénovation urbaine des courées.</p> <p>Cour Lafleur Compte tenu de l'état de ruine de l'habitation restante, l'évaluation des parcelles concernées par le bâti sera effectuée sur la base de la récupération foncière. Dans un souci de cohérence, l'ensemble des parcelles de la cour Lafleur sera évalué en terrain à bâtir mais en tenant compte des frais de remise en état du terrain.</p> <p>Cour Defaux Terrain bâti supportant des batteries de garages de part et d'autre d'une cour centrale ainsi qu'un immeuble anciennement en nature d'école de danse, vacant depuis de nombreuses années et en état très moyen vue de l'extérieur, (...), une maison d'habitation des années 1920.</p> <p>La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison et selon les données fournies par le service consultant. Dans le cadre de l'estimation sommaire et globale des acquisitions nécessaires à la réalisation du projet (...), le montant de la dépense peut être arrêté à 950.000€ (...) hors indemnités liées à une éventuelle DUP.»</p> <p>20 février 2018</p>



Vue sur les garages de l'îlot Lafleur Defaux

2.3 Objectifs de l'opération

Compte-tenu du contexte général, des spécificités du site, décrits ci-avant, le projet de restructuration de l'îlot vise 2 objectifs fondamentaux :

- **Résorber l'habitat dégradé qui ne correspond plus aux normes de confort et d'habitabilité actuelles, changer l'image du quartier par la construction de logements qualitatifs répondant aux modes de vies actuel,**
- **Améliorer la qualité architecturale et urbaine, diversifier l'offre de logements, développer un programme revisitant la forme urbaine et architecturale emblématique du quartier (courée)**

2.4 Description de l'opération

Le périmètre de l'opération

L'opération porte sur 58 parcelles situées dans l'îlot de Lafleur Defaux.

Le descriptif du projet d'ensemble

Pour répondre à ces principes, **le projet d'aménagement se structure autour de 3 axes :**

- Le **relogement des ménages**, qui fait l'objet d'un suivi dans le cadre de la Commission Intercommunale et Interbailleurs du Relogement (CIIR) pilotée par Valenciennes Métropole. Dans cette instance, les propositions de relogement sont présentées, débattues et validées si elles sont conformes aux besoins des ménages et à leurs capacités financières.

Concernant le relogement des ménages concernés par la démolition de leur logement privé dans le cadre de la restructuration des îlots d'habitat dégradé sur le quartier de la Bleuse Borne et du Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes, la SOLIHA a été choisie par Valenciennes Métropole en tant que AMO pour le relogement. Ses missions :

- Réalisation des enquêtes sociales auprès des ménages
- Proposition de relogement à formuler en CIIR, soit dans le parc social après échanges avec les différents bailleurs sociaux du territoire membres de la CIIR, en cohérence avec les souhaits des ménages, leurs capacités financières et le respect des objectifs de rééquilibrage territorial inscrits dans le cadre de la CIA, soit dans le parc immobilier privé (location ou acquisition) via la mise en relation avec les agences immobilières ou les notaires du territoire
- Définition des modalités d'accompagnement social des familles en lien avec le bailleur relogeur et la commune de destination
- Alimentation du tableau RIME et suivi des relogements à effectuer puis présentation de synthèses en CIIR



Fonctionnement de la CIIR

- **L'acquisition et la démolition du bâti ancien, des garages**, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public Foncier Hauts de France.
- **La construction d'un programme de logements intermédiaires et individuels (LLS et accession) sur le site de Lafleur Defaux**,

Les principes d'aménagement de l'îlot



Plans de principe du projet, FICHE DE LOT UNE FABRIQUE DE LA VILLE – AGENCE UP (2018)

Si le maître d'ouvrage n'est pas encore identifié, **le projet a fait l'objet d'une étude de capacité dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle UNE FABRIQUE DE LA VILLE** réalisée en 2017-2018. Cette étude permet de **définir les grands principes d'aménagement des sites**, dans ces aspects **typologiques** (programmation logements), **urbains** (implantation du bâti, l'organisation du stationnement, les modalités d'aménagement des abords...) et **architecturaux** (gabarits, les matériaux, l'orientation).

Ces éléments sont détaillés dans la *Partie V. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants*.

2.5 Le phasage prévisionnel de l'opération

- 20 garages ont été acquis depuis le démarrage de la négociation foncière

- La démolition des sites interviendra après la maîtrise foncière de l'entièreté de l'emprise.
- La CAVM a lancera au 2nd semestre 2023 une mission AMO pour la réalisation d'étude de programmation de logement en diversification et de recherche de potentiels opérateurs pour la construction des futurs logements.

2.6 Le partenariat mis en place pour porter le projet

Afin de mener à bien ce projet de restructuration de l'îlot Lafleur Defaux, un partenariat a été mis en place entre plusieurs acteurs du territoire.

Valenciennes Métropole assure la direction de projet et, à ce titre, assure la coordination entre l'ensemble des opérateurs et financeurs pour mener à bien le projet et en assurer le suivi opérationnel et financier.

Pour cela Valenciennes Métropole fait appel, dans le cadre du comité technique Faubourg de Lille, à **l'Etablissement Public Foncier Hauts de France EPF**) avec qui un partenariat est engagé pour assurer la maîtrise foncière et la requalification préalable, dans le cadre d'une convention tripartite. Ainsi l'EPF est chargé, des négociations amiables avec les propriétaires, de l'acquisition du foncier et du bâti nécessaires au projet, et de la démolition des bâtiments avant rétrocession des emprises foncières, soit à Valenciennes Métropole, soit au maître d'ouvrage de l'opération de construction s'il est identifié. A ce titre, Valenciennes Métropole pourra désigner l'EPF comme bénéficiaire des éventuels arrêtés de cessibilité à venir, et par conséquent des transferts de propriété exercés par voie d'expropriation.

La **Ville de Valenciennes** participe au suivi technique de l'opération et à son pilotage politique. Elle est également associée à la conduite de la communication du projet et à la concertation auprès des habitants.

Les services de l'Etat et la DDTM, ainsi que **l'architecte-conseil de l'Etat** sont consultés à toutes les étapes du projet pour garantir sa qualité (urbaine, architecturale, paysagère).

Lorsqu'il sera identifié, le maître d'ouvrage chargé de réaliser la construction du programme de logements sera associé.

2.7 Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération

Motivation du parti d'aménagement

Le parti d'aménagement choisi a été motivé par :

- La **volonté politique** d'intervenir sur la restructuration de cet îlot dès 2017, suite aux études réalisées dans le cadre du Protocole de Préfiguration pour la définition du programme d'action du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain qui conclut que **la persistance de bâtis dans un état de dégradation avancé tel que le site de Lafleur Defaux véhicule une mauvaise image et empêche le retournement d'image du quartier.**
- L'apport **d'une offre de logements diversifiée**, en termes de produit et de typologie, dans le Faubourg de Lille.

- **L'affirmation de la position centrale du quartier en requalifiant l'ensemble des espaces publics pour un coût total de 12 M€ entre 2021 et 2026 :**
 - Requalification des rues résidentielles et des rues structurantes, révision du schéma de circulation et de stationnement, création d'infrastructures de mobilité douce
 - Aménagement des principaux espaces de convivialité
 - Création d'un aménagement qualitatif sur la pointe de l'îlot (invitant à emprunter la liaison douce) mais également **en y positionnant la maison des associations et le point service**. Ce programme permettra de retrouver la centralité historique et géographique de cet îlot.

Conformité et compatibilité du projet aux documents d'urbanisme

CONFORMITÉ AU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS DU SCOT		
Chapitre	Orientations	Prise en compte dans le projet
METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS PATRIMONIAUX STRUCTURANTS DU TERRITOIRE, FACTEUR D'ATTRACTIVITE DU VALENCIENNOIS	Valoriser l'identité patrimoniale du territoire	Le projet s'inscrit dans ces orientations car le projet de construction devra intégrer des matériaux patrimoniaux tel que la brique .
VALORISER UNE QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE ET ADAPTER LA VILLE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE POUR UN CADRE DE VIE PLUS DESIRABLE	Valoriser le cadre de vie par des projets urbains de qualité paysagère, urbaine et architecturale Favoriser la qualité environnementale dans les projets urbains	Le projet respecte cette orientation car il s'articule avec le tissu urbain existant, prévoit des espaces privatifs et plantés d'espèces locales
	Favoriser les économies d'énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables	Le projet respecte cette orientation car les bâtiments construits et réhabilités respecteront la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du Permis de Construire
DEFINIR LES OBJECTIFS ET LES	Produire des logements pour répondre aux besoins des	Le projet respecte cette orientation car il propose la création de nouveaux

PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	habitants actuels et futurs Répondre aux objectifs de mixité sociale	logements et de produits	
	Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace Donner la priorité au foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante Encadrer les extensions urbaines	Le projet respecte ces orientations car il s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain en procédant à une opération de démolition / reconstruction.	
	Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables	Le projet suit cette orientation car il respecte les objectifs de densité, de mixité, de limitation de la place de la voiture (liens piétons et cyclistes) en adoptant une haute qualité environnementale dans la construction.	
DEVELOPPER LA MOBILITE DURABLE EN OPTIMISANT LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES DEPLACEMENTS	Renforcer les liens entre urbanisme et transport en commun	Ces orientations sont respectées car le projet :	
	Implanter les nouveaux projets d'aménagement à proximité des transports en commun Développer l'usage des modes doux pour les déplacements courts	<ul style="list-style-type: none"> - Se situe à proximité immédiate des transports en commun - Se situe à côté du quai des Mines qui fera l'objet d'un traitement dans le cadre de la phase 2 du projet d'aménagement des espaces publics. 	

CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le projet de l'ilot de Lafleur Defaux est conforme aux orientations du Programme Local de l'Habitat. Les cinq axes structurants sont les suivants (cf. extrait du PLH)

AXES	Orientations	Prise en compte dans le projet
AXE N°1 : AMELIORER LA QUALITE DU PARC ET DU CADRE DE VIE	La première ambition de ce nouveau PLH est d'agir sur l'amélioration du parc existant dans son ensemble. L'objectif est de rendre ce parc plus attractif en confortant et en améliorant les dispositifs existants tout en mobilisant de nouveaux dispositifs. L'objectif sera de poursuivre et amplifier le travail sur la	Le projet y participe par : <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (aides

	<p>requalification du parc privé et public et d'en assurer le bon fonctionnement (Opérations Programmées qui intègrent la lutte contre l'habitat indigne avec des actions incitatives et coercitives, PNRQAD jusqu'en 2019, programme de requalification sur les cités minières et ouvrières principalement de statut HLM, stratégie de reconquête des centre-bourgs en cours de définition, auxquels s'ajoutent les enjeux de réhabilitations thermiques du parc HLM existant et l'engagement du NPNRU).</p>	<p>financières à destination des habitants pour réhabiliter leur logement)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition d'habitat privé et de garages, bâtiments énergivores, et remplacement par des logements respectant les nouvelles normes de constructibilité
<p>AXE N°2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE FACILITER ET D'ORGANISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DANS L'AGGLOMERATION</p>	<p>Ce PLH a également pour ambition de se doter des moyens pour une diversification de l'offre, notamment en logements libres pour permettre l'accueil de ménages au profil intermédiaire tout en maintenant la capacité du territoire à répondre aux ménages aux revenus modestes.</p>	<p>Le projet y participe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de l'opération de diversification sur l'îlot Lafleur / Defaux (en seconde phase de projet, après l'intervention sur les espaces publics) pour réunir les conditions de succès de la commercialisation des logements sur les autres sites notamment la cour Petit Coron Miroux.

<p>AXE N°3 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MAITRISE ET ORGANISE</p>	<p>Si ce PLH veut mettre l'accent sur l'amélioration du parc, il s'inscrit également dans une logique de développement ambitieux et maîtrisé afin de tendre vers les orientations du SCoT du Valenciennois tout en s'appuyant sur la réalité du marché. Il s'agira également de conforter la vision communautaire du développement et de prioriser les projets en fonction de la stratégie partagée par l'ensemble des communes pour apporter les bonnes réponses en matière d'habitat.</p>	
<p>AXE N°4 : GARANTIR L'ACCES ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR TOUS</p>	<p>Certaines populations, par leur âge, leur degré de mobilité ou leur mode de vie, connaissent des besoins en logement spécifique. Ce PLH retient comme axe d'intervention l'amélioration de la réponse en logement pour ces différentes catégories de population : personnes âgées en baisse d'autonomie et personnes handicapées, jeunes et actifs en mobilité, ménages précarisés, gens du voyage. Les projets de logements devront donc favoriser le développement de produits spécifiques en lien avec les besoins relevés.</p>	
<p>Axe n°5 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectif</p>	<p>Un nombre important d'acteurs participe à la mise en œuvre de la politique du logement. Si ces acteurs ont été associés dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, il convient de poursuivre le partenariat et de l'orienter dans une dynamique plus opérationnelle.</p>	

COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Le nouveau Plan Climat Air Energie Territorial 2020/2026 a été voté le 11 mars 2021 et affiche les objectifs transversaux suivants :

Priorités	Orientations	Prise en compte dans le projet
SOBRIETE ET AUTONOMIE ENERGETIQUE	<ul style="list-style-type: none"> - Rénover le parc de logements privés et promouvoir la performance - Rénover le parc de logements sociaux - Sobriété énergétique des entreprises et sensibilisation du territoire à la dynamique REV3 - Sobriété énergétique des bâtiments publics et éclairages extérieurs - Développer les réseaux de chaleur - Augmenter la production d'énergies renouvelables 	<p>Le projet y participe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (aides financières à destination des habitants pour réhabiliter leur logement) - Démolition d'habitat privé et de garages énergivores et remplacement par des logements respectant les nouvelles normes de constructibilité
MOBILITE DURABLE	<ul style="list-style-type: none"> - Accélérer le développement des usages du vélo - Expérimenter de nouvelles offres de mobilité et favoriser le report modal - Optimiser la gestion des flux logistiques et du "dernier kilomètre" - Développer la transition énergétique des véhicules et l'électromobilité - Accompagner au changement et sensibiliser à l'impact des transports sur le climat 	<p>La requalification des espaces publics intégrera, dès que la configuration des rues le permet, une piste cyclable sécurisée. Lorsque les rues sont trop étroites, des dispositifs permettront de ralentir au maximum la vitesse des véhicules pour sécuriser les cyclistes (chicanes, aménagements paysagers...).</p> <p>Il est également prévu de positionner dans la mesure du possible, des garages à vélos afin de développer la pratique du vélo : en effet, dans ce quartier composé de maisons individuelles mitoyennes, l'incapacité de stocker un vélo dans la maison est un frein à la pratique du vélo. La mise en place d'une solution alternative (stationnement sécurisé sur l'espace public) devrait permettre de répondre à un besoin des habitants</p>

<p>MIEUX VIVRE DEMAIN SUR LE TERRITOIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une alimentation durable sur le territoire - Encourager les pratiques d'agriculture durable et le stockage carbone - Promouvoir les espaces verts et favoriser la biodiversité - Réaliser des aménagements plus vertueux - Agir sur le petit et le grand cycle de l'eau pour préserver les ressources et réduire la vulnérabilité - Réduire les déchets et développer l'économie circulaire et le réemploi 	<p>Dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalification des voiries et changement du profil afin de laisser + de place aux modes doux (trottoirs aux normes, voie verte sur l'axe Gambetta-Badar...) - Organisation d'ateliers de sensibilisation animés par la ville de Valenciennes autour du tri, du compostage, et de la réduction des déchets. - Aménagement de squares de proximité
<p>EXEMPLARITE DES COLLECTIVITES, ANIMATION DU TERRITOIRE ET EDUCATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Animer le Plan Climat Air Energie Territorial - Faire preuve d'exemplarité - Rendre chaque manifestation éco-responsable - Développer les éco-entreprises et accompagner les entreprises existantes - Sensibiliser, former et accompagner l'éco-citoyenneté 	<p>Organisation de manifestations autour de la sensibilisation aux éco-gestes (cf. ci-dessus).</p>

COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN

Ce projet communautaire ambitieux s'inscrit dans les objectifs du

Le PDU définit à dix ans une politique globale de cohérence des déplacements. Son périmètre correspond aux 81 communes du Périmètre des Transports Urbains du Syndicat intercommunal de mobilité et d'organisation urbaine du Valenciennois (SIMOUV), maître d'ouvrage de ce plan. Depuis, sa première approbation en 2001 le PDU a été révisé deux fois, en 2005 et en 2013.

Priorités	Orientations	Prise en compte dans le projet
ARTICULER LES POLITIQUES D'URBANISME ET DE MOBILITE	<ul style="list-style-type: none"> - Desservir les principaux pôles générateurs en transports collectifs - Définir les secteurs à urbaniser en priorité en fonction de la desserte TC 	Le projet du Faubourg de Lille est un projet de Renouvellement Urbain qui requalifie l'existant, à proximité immédiate des axes de transports en commun
RENFORCER LA MOBILITE POUR TOUS	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte la mobilité des seniors et des publics cibles - Poursuivre la mise en accessibilité du réseau de TC pour les PMR 	Dans le cadre des espaces publics du Faubourg de Lille, des réflexions ont été menées afin de faciliter les déplacements des personnes âgées, notamment des résidents de l'EHPAD qui effectuent des promenades vers le Quai des Mines (Escaut). Des assises et des bancs seront installés à une distance permettant des poses régulières
DEVELOPPER UN SYSTEME DE MOBILITE A COUTS MAITRISES	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer l'accessibilité « voyageurs » au Valenciennois depuis les territoires - Aménager un réseau de transport collectif urbain de qualité et moins coûteux - Améliorer l'intermodalité - Inscrire et accompagner le projet de liaison douce et TC entre le terminus de tramway de Famars et la gare du Poirier Université - Favoriser la pratique du vélo par l'aménagement d'infrastructures cyclables - Développer une politique de déploiement du stationnement vélo - Aménager un réseau de continuités piétonnes 	<p>Le projet d'aménagement déploie des pistes cyclables lorsque la largeur des rues le permet. Des garages à vélos seront installés pour proposer une solution e stationnement sécurisée sur l'espace public, faute de pouvoir stationnement le vélo dans la maison.</p> <p>Tous les trottoirs seront remis aux normes.</p>

<p>UNE GESTION DE LA MOBILITE VIA L'ENSEMBLE DES « OUTILS » DISPONIBLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hiérarchiser le réseau viaire - Revoir le jalonnement des itinéraires sur l'agglomération - Implanter des outils de gestion sur le réseau autoroutier - Inscrire et accompagner le contournement routier Nord de Valenciennes - Aménager les entrées de ville et les boulevards - Améliorer et rendre lisible le partage de la voirie - Traiter les points d'insécurité routière - Redynamiser et développer les parcs de stationnement automobile de rabattement sur les TC Revoir les dispositions du stationnement payant au centre de Valenciennes - Etendre la politique de stationnement sur d'autres secteurs de l'agglomération - Redéfinir le stationnement privé dans les PLU 	<p>Les rues seront traitées différemment selon leur statut et leur rôle dans le maillage du quartier.</p>
<p>CONFIRMER LA MOBILITE DES MARCHANDISES DANS SON ROLE DE VECTEUR DE DYNAMISME ECONOMIQUE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les alternatives modales à la route - Mettre en place un schéma d'accessibilité pour toutes les ZA - Organiser la logistique urbaine via une réglementation et des aménagements adaptés - Sensibiliser les transporteurs de marchandises - Favoriser les modes de déplacements innovants - Proposer de nouvelles formes de service - Sensibiliser les habitants pour promouvoir les mobilités durables pour agir sur les pratiques 	<p>En lien avec la présence de la Maison du Vélo, la Boucle Un'Escaut, et la location de vélos proposée par la Maison de Quartier Beaujardin, organisation d'ateliers de sensibilisation autour de la pratique cyclable et des modes doux.</p> <p>Partenariat avec l'ESAD pour la proposition de prototypes d'abri à vélos.</p>

Conformité aux orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Valenciennes Métropole a été approuvé le 11 mars 2021 et est devenu exécutoire le 1^{er} avril 2021. Il fixe pour les 10 à 15 prochaines années les grandes ambitions du territoire en matière de développement urbain, économique, de préservation de l'environnement et de prise en compte des risques, dans le respect des réglementations en vigueur.

Le projet urbain de l'îlot de Lafleur Defaux s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, notamment au travers de son axe 2 :

Priorités	Orientations	Prise en compte dans le projet
AXE 2. RENOUER DURABLEMENT AVEC UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE	- Orientation n°1. Affirmer une nouvelle ambition démographique pour l'agglomération	Dans le cadre de ce projet urbain, les aménagements et constructions réalisées permettront l'accueil de nouvelles populations, et le maintien des populations actuelles, assurant le parcours résidentiel des ménages. Inscription dans l'objectif de construction de 13 300 logements sur 10 ans.
	- Orientation n°2. Assurer un développement résidentiel équilibré et adapté	Le projet permettra d'offrir aux populations des logements adaptés et d'assurer un équilibre résidentiel par de nouvelles constructions de nouveaux logements et équipements.
	- Orientation n°3. Organiser un développement urbain économe en foncier	Par le renouvellement urbain, le projet en question permet de produire du logement sans consommer de terres agricoles ou naturelles, et s'inscrit pleinement dans l'objectif de réduction de la consommation foncière du PLUi. Le projet en question est d'ailleurs cité dans le PADD du PLUi.
	- Orientation n°4. Construire la ville	De par les aménagements urbains et les performances

	durable	<p>énergétiques des constructions neuves, le quartier s'inscrira dans un objectif durable.</p> <p>La mixité des fonctions permettra également d'imaginer de nouvelles formes d'habiter et de se déplacer, conformément au PADD du PLUi et des autres documents en vigueur sur le territoire.</p>
--	----------------	--

CONFORMITÉ AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE



Le site ne se situe pas dans le périmètre du **Plan de Prévention des Risques Miniers et Technologiques**.

3) Concertation, négociations

3.1 Communication et concertation avec les habitants

>>> Depuis 2019, Valenciennes Métropole et la Ville de Valenciennes mènent une **démarche de communication et de concertation active à destination des habitants et des usagers du quartier.**

Cette démarche fait partie d'une stratégie générale de concertation menée sur les sites qui font l'objet d'un projet de Renouvellement Urbain piloté par Valenciennes Métropole.



- **Mai 2019** : Réunion publique de démarrage du projet
- **Décembre 2019** : Distribution d'un questionnaire auprès des habitants pour recueillir leurs avis sur les espaces publics
- **Janvier / Février 2020** : Réalisation de 2 diagnostics en marchant avec les habitants et acteurs locaux, et séance de restitution du diagnostic (60 personnes présentes)
- **Septembre 2020** : Ateliers de travail avec les habitants autour de 3 objectifs : trouver des solutions pour rendre le quartier + durable, + apaisé et + convivial
- **Octobre 2020** : Publication d'une vidéo de présentation du projet <https://www.youtube.com/watch?v=z5cN5YrN4cM>
- **Mai 2021** : Réunion publique de présentation des travaux
- **Octobre 2021** : Réunion publique sur l'avancement des travaux
- **Septembre 2022** : Réunion publique pour la présentation du projet du pôle éducatif.
- **Juin 2023** : Réunion publique pour la présentation des aménagements prévus en phase 2.

CAHIERS de R.U.E.S* FAUBOURG DE LILLE

n°1
 Déc. 2019
 Cahiers d'informations sur la "Rénovation Urbaine Et Sociale du quartier Faubourg de Lille à Valenciennes"

À la Une
Les espaces PUBLICS

Pourquoi ce cahier ?

Vous êtes habitant ou acteur socio-économique du Faubourg de Lille ? Ce cahier a pour objectif de vous informer :

- des projets d'aménagement sur le quartier,
- des actualités sur le renouvellement urbain et social du Faubourg de Lille, porté par ses nombreux acteurs !

Plusieurs parutions des Cahiers de R.U.E.S. viendront jaloner les avancées du projet d'aménagement des espaces publics (voir ci-contre) et de la concertation pour vous informer et vous mobiliser tout au long du projet.

Les premiers rendez-vous

Mercredi 29 janvier
Marche exploratoire du quartier avec les jeunes
 >> 14h - 16h | RDV à la Maison du quartier

Samedi 1^{er} février
Marche exploratoire du quartier avec les habitants
 >> 9h30 - 12h | RDV à la Maison du quartier
 Personnes à mobilité réduite, parents avec poussette, rejoignez-nous pour apporter votre regard.

Judi 6 février
Atelier de concertation
 Enfants bienvenus
 >> 18h30 à 20h30 | À la Maison du quartier

- Restitution du diagnostic réalisé par les bureaux d'études et la synthèse du diagnostic « diagnostic » construit avec les habitants
- Identification collective des priorités pour le quartier, pour demain et les années à venir

Agence nationale de l'Urbanisme | ANRU | Lille - Agglo | Région Hauts-de-France | Valenciennes Métropole

En parallèle de ces temps d'échange avec les habitants, une publication a été conçue et mise en place spécialement pour informer de l'état

d'avancement du projet. 6 éditions du cahier de R.U.E.S. ont ainsi permis aux habitants de prendre connaissance des mutations à venir de leur quartier. Une septième édition est programmée pour le 2nd trimestre 2023.

>>> Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, **un document de présentation a été mis à disposition du public du 17 avril au 12 mai 2021**, accompagné d'un registre destiné à recueillir les remarques sur le projet.

3.2 Négociation avec les propriétaires de l'îlot du centre

L'EPF est chargé des négociations avec les propriétaires de l'îlot de Lafleur Defaux en vue de privilégier la conclusion des acquisitions foncières à l'amiable.

Dans ce cadre plusieurs contacts ont déjà eu lieu, la **convention opérationnelle étant en vigueur depuis 2016**.

Les propriétaires privés des différentes parcelles concernées par le projet ont été rencontrés afin de leur présenter le projet dans sa globalité et ses principaux attendus.

4) Inconvénients et mesures compensatoires

4.1 Inconvénients

L'opération de restructuration de l'îlot de Lafleur Defaux telle que décrite ci-dessus présente les inconvénients suivants :

- Privation de jouissance de leurs biens pour les propriétaires des parcelles situées dans le périmètre de l'opération ;
- Nuisances sonores liées aux travaux de démolition, d'aménagement et de construction des futurs bâtiments.

4.2 Mesures compensatoires

Pour pallier ces inconvénients, des mesures compensatoires sont mises en place :

- Versement d'indemnités aux propriétaires privés de leurs biens ;
- Conduite et suivi rigoureux du chantier ;
- Communication auprès des riverains sur l'évolution des travaux avec facilitation de la desserte à leurs logements ;
- Respect des horaires de chantier.

4.3 Bilan coûts –avantages

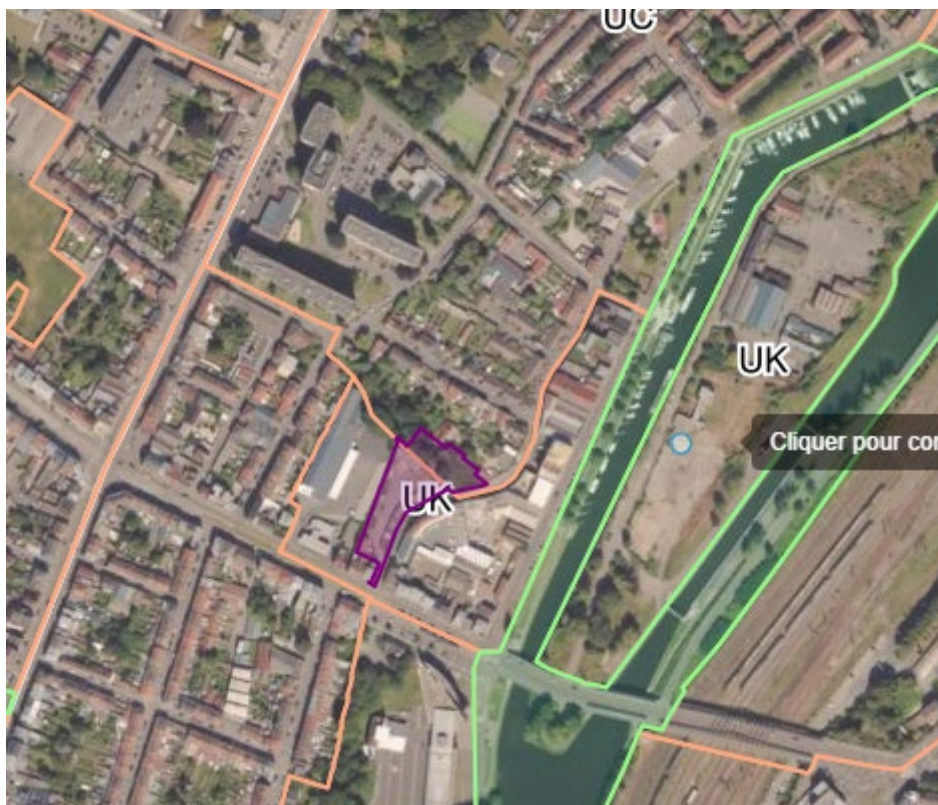
Afin de mener à bien la restructuration de cet îlot, l'investissement pour Valenciennes Métropole est estimé à **998 800€** (voir chapitre 6). Cet investissement des pouvoirs publics permettra de :

- Diversifier l'offre de logement en construisant des logements locatifs sociaux et des logements en accession ;
- Recycler du foncier dans l'enveloppe urbaine pour limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols ;
- Améliorer l'image de la ville par le traitement d'un îlot d'habitat privé situé en plein cœur d'un quartier en pleine mutation
- Favoriser les circulations piétonnes et faciliter les liaisons entre les équipements publics (écoles, équipements publics, espaces de loisirs) ;

V. PLAN DE SITUATION

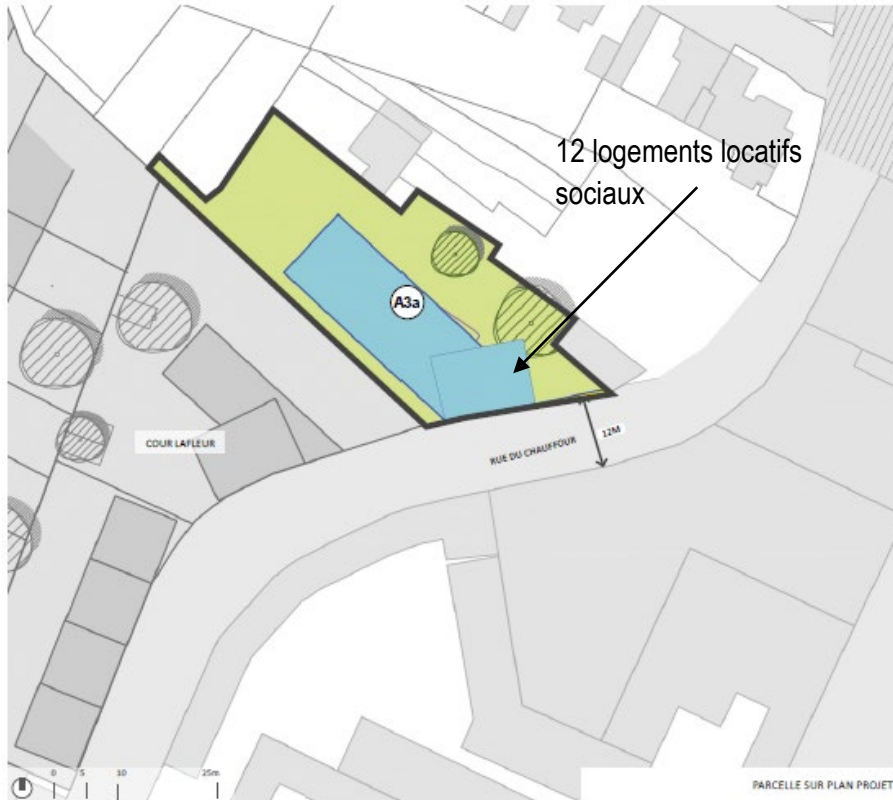


 Périmètre de la DUP



Plan de zonage PLUi

VI. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

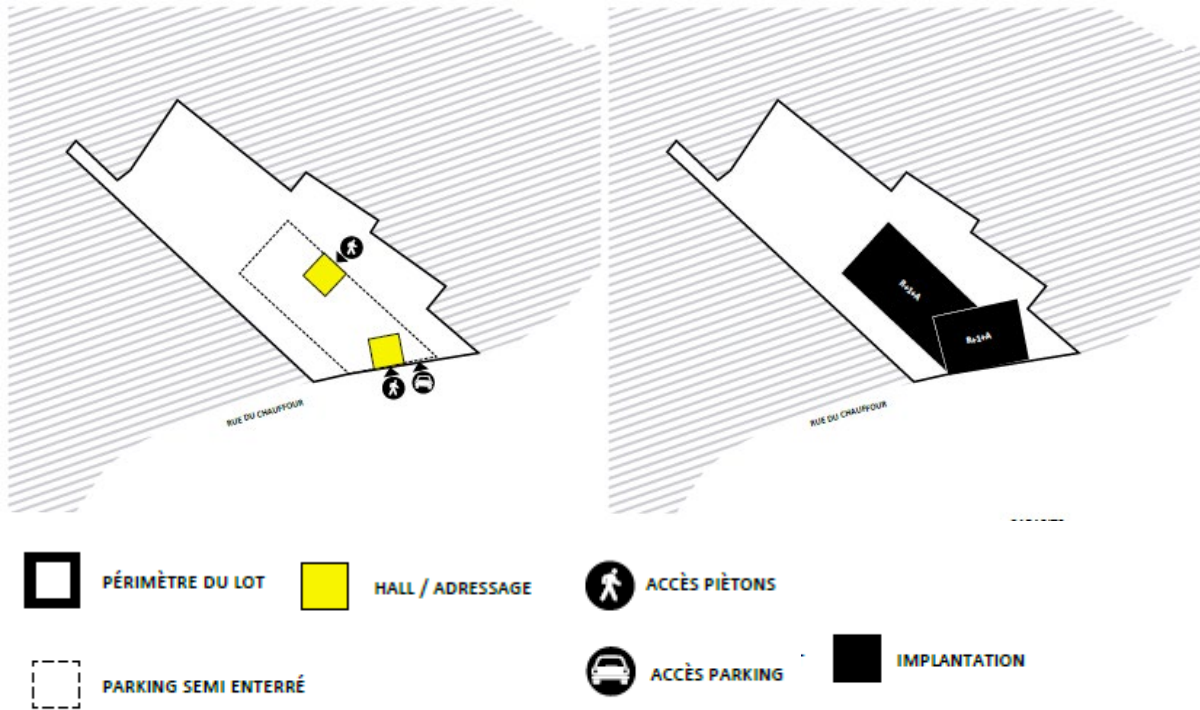


Plan de principe du projet, FICHE DE LOT UNE FABRIQUE DE LA VILLE – AGENCE UP (2018)



Plan de principe du projet, FICHE DE LOT UNE FABRIQUE DE LA VILLE – AGENCE UP (2018)

VII. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTES



Fonctionnement

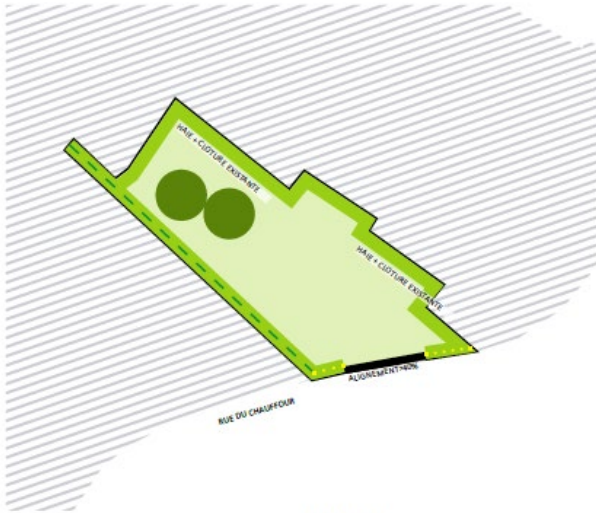
La parcelle sera accessible et adressée sur la rue du Chauffour.
Compte tenu de la topographie et des caractéristiques de la parcelle, un parking semi-enterré est préconisé.
Les logements seront desservis par des halls organisés soit en façade sur rue, soit en cœur d'îlot.

Programmes

La parcelle accueillera 12 logements LLS intermédiaires.

Hauteurs

Les bâtiments ne pourront excéder 11 m de hauteur. Un épannelage sur 2 niveaux est préconisé, qui pourra être complété par des jeux de volumes en toitures.

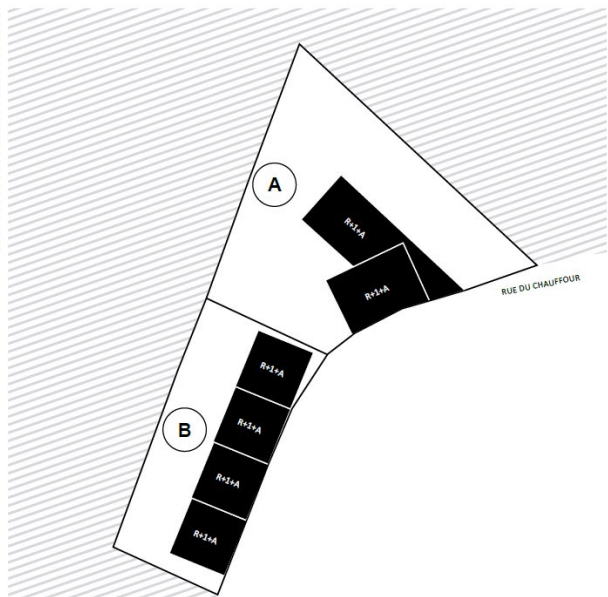
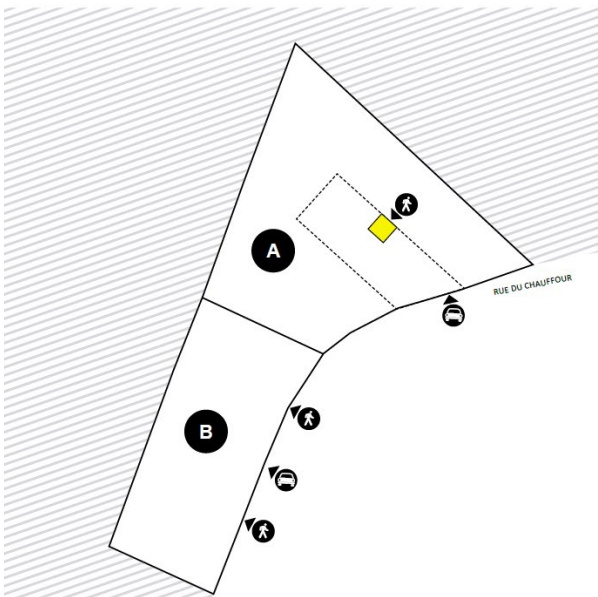


Alignement

Il est préconisé un alignement supérieur à 40% sur la rue du Chauffour.

Clôture

En limite d'espace public, lorsque le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement, une clôture en serrurerie sera implantée. Il est préconisé une clôture de type claustra à claire-voie en lames verticale. La clôture privilégiera une écriture sobre et une teinte sombre



Fonctionnement

Les parcelles seront accessibles et adressées sur la rue du Chauffour.

- **Parcelle A**

Compte tenu de la topographie et des caractéristiques de la parcelle, un parking semi-enterré ou à RDC est préconisé. Les logements seront desservis par des halls organisés soit en façade sur rue, soit en cœur d'îlot.

- **Parcelle B**

Les logements individuels disposeront d'un parking en rez-de chaussé.

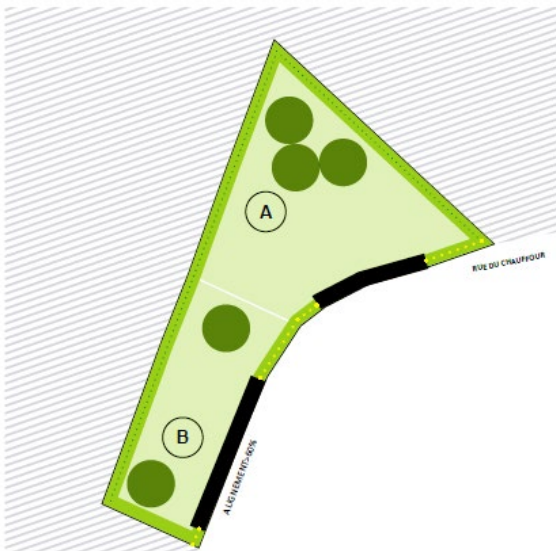
Programmes

La parcelle A accueillera 4 logements individuels.

La parcelle B accueillera 16 logements intermédiaires

Hauteurs

Les bâtiments ne pourront excéder 11 m de hauteur. Un épannelage sur 2 niveaux est préconisé, qui pourra être complété par un jeu de volumes en toitures.



Alignement

Il est préconisé un alignement supérieur à 60% sur la rue du Chauffour.

Clôture

En limite d'espace public, lorsque le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement une clôture en serrurerie sera implantée. La clôture privilégiera une écriture sobre et une teinte sombre.



Composition

Le travail architectural privilégiera les jeux de volumes pour introduire plus de diversité architecturale dans le quartier.

Matériaux

Les matériaux choisis devront satisfaire un certain nombre d'exigences dont : la simplicité de mise en œuvre, la pérennité du bâtiment, l'empreinte écologique. L'utilisation de la brique associée à un autre matériau (bois et ou acier...) est préconisée, dans toutes ses variantes chromatiques.

Les façades sur rue et sur jardin pourront bénéficier d'un traitement différencié. La brique devra être utilisée sur la façade sur rue en tout ou partie.

Les ouvertures seront réalisées de préférence en aluminium, acier et bois. L'utilisation du PVC n'est pas recommandée.

REFERENCES



LES COULEURS DE LA BRIQUE



AUTRES MATÉRIEAUX POUVANT ÉVOQUER
LE CALEPINAGE BRIQUE



VIII. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Estimation des dépenses de déficit d'ilot, sous maîtrise d'ouvrage de Valenciennes Métropole

Poste de dépense	Coût HT
Maîtrise foncière	340 000 €
Travaux d'aménagement (hors concessionnaires) + Aléas	510 000 €
Etudes et MOE	148 800 €
Total	998 800 €

Estimation des dépenses construction des logements.

Poste de dépense	Coût HT
Acquisition	<i>Ces éléments seront définis dans le cadre des études architecturales qui seront menées en parallèle de la démolition du site</i>
Etudes	
Travaux	
Aléas	
Révisions	
TOTAL	

IX. GLOSSAIRE

DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EPF	Etablissement Public Foncier Hauts de France
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SIMOUV	Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois
SHON	Surface Hors Œuvre Nette