

**Département du NORD**  
Arrondissement de LILLE  
**Commune de LA MADELEINE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**  
**Préalable à la Déclaration d'Utilité**  
**Publique et Parcellaire**  
relative à la  
à la production d'une offre nouvelle en  
logement  
dans le cadre du PLH de  
la Métropole Européenne de Lille,  
quartier BOMART  
sur le territoire de la commune  
de LA MADELEINE

**Dossier soumis à enquête**  
**du 27 Janvier au 10 Février 2020**

**RAPPORT et CONCLUSIONS**  
**du Commissaire Enquêteur**

**Mars 2020**

# SOMMAIRE

<b>RAPPORT</b> .....	<b>3</b>
<b>1 – GENERALITES</b> .....	<b>4</b>
10 – Préambule.....	4
11 – Objet de l'enquête .....	5
12 – Cadre Juridique .....	6
13 – Nature et caractéristiques du projet.....	6
130 – Historique et contexte.....	6
131 – Caractéristiques de l'opération.....	8
Appréciation sommaire des dépenses .....	9
14 – Composition du dossier mis à l'enquête publique .....	9
<b>2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>10</b>
20 – Désignation du Commissaire Enquêteur .....	10
21 – Rencontre avec le Maître d'Ouvrage.....	10
22 – Publicité de l'enquête .....	10
23 – Modalités de l'enquête .....	10
24 – Déroulement de l'enquête .....	11
240 – Les publications dans la presse et les affichages.....	11
241 - Les permanences.....	11
242 – Observations, courriers et courriels.....	12
243 – Notifications aux propriétaires .....	12
244 – Clôture de l'enquête .....	16
<b>3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS</b> .....	<b>16</b>
<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>17</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>18</b>

## **AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE : ..... 21**

1 – RAPPEL DU PROJET .....	22
2 – MODALITES DE L'ENQUETE .....	26
<b>3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>28</b>

### **ENQUETE PARCELLAIRE : ..... 30**

1 – RAPPEL DU PROJET .....	31
2 – MODALITES DE L'ENQUETE .....	35
<b>3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>37</b>

# **RAPPORT**

# RAPPORT

## 1 - GENERALITES

### 10 – Préambule

La Métropole Européenne de Lille (MEL) dispose de la compétence Habitat : elle s'est concrétisée en décembre 2005 par un premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

Depuis novembre 2006, la MEL s'est adjointe la compétence foncière en matière d'Habitat pour compléter les différents dispositifs et permettre la mise en œuvre du PLH.

En 2008, un diagnostic de l'ADU et le débat qui s'ensuivit avec tous les « partenaires logement », permit de faire émerger ce constat : la pénurie de l'offre renforcée par la crise et le maintien de prix à niveau élevé

La principale conséquence en est une tension sur le marché de l'immobilier local : manque de logements sociaux, précarité des ménages, offre immobilière faible mais avec des prix élevés. Le logement devient un facteur d'appauvrissement de la population et accroît la spécialisation sociale des territoires de la MEL.

Suite à un conseil extraordinaire, la MEL délibère sur des objectifs ambitieux en réaffirmant le logement comme une priorité :

- Relancer la construction de logements
- Promouvoir la mixité des territoires
- Améliorer et développer une offre de logements diversifiée, de qualité et répondant aux besoins et moyens des ménages
- Engager les réflexions pour un second PLH

Le PLH 2012-2018 précisa les enjeux prioritaires, dont :

- ❑ La diversification de l'offre en logement, notamment pour les familles
- ❑ La régulation du marché locatif et la production d'une offre de logements abordables
- ❑ Veiller aux équilibres de peuplement

(NOTA : il n'est retenu ici que les enjeux, objet du présent dossier)

L'objectif de construction de 6000 logements par an a été décliné par commune au regard :

- ❖ Des capacités et intentions de développement de chacune d'entre elles
- ❖ Des critères communautaires de localisation privilégiée de l'offre :
  - Construire en tissu urbain existant
  - Proximité des transports en commun
  - Proximité des services et des centralités (écoles, marchés forains, linéaires commerciaux,...)

Une délibération cadre de juin 2009 proposait un objectif de « ville intense » : par un développement urbain durable, répondre aux besoins et attentes des habitants et entreprises pour un meilleur cadre de vie

En 2012, les « villes et villages durables » renaient les objectifs de qualité et de densité des projets urbains de la MEL. Il s'agit d'un engagement de coproduction des projets entre la MEL et les communes tenant compte des spécificités des territoires et des souhaits de communes quand à l'ampleur de leur développement.

Pour atteindre tous ces objectifs, une politique foncière ambitieuse, est nécessaire afin de saisir les opportunités de développement sur les sites potentiellement aménageables à court et moyen terme.

### **11 – Objet de l'enquête**

La présente enquête est effectuée dans le cadre des politiques de logement et d'habitat de la MEL exposées supra.

Elle s'inscrit sur le territoire de La Madeleine, Quartier Bomart.

La commune a fait l'objet depuis les années 1970 d'importantes opérations de restructuration urbaine (Nouvelle Madeleine)

Le quartier Bomart, issu de la « VIEILLE MADELEINE », est concerné par ces opérations depuis 1999.

Un seul îlot demeure inachevé pour parachever la restructuration de ce quartier. Il comporte 79 parcelles dont 14 appartiennent à la ville et 62 à l'opérateur (la société Vilogia). Les 3 parcelles restantes n'ont pas de propriétaires connus ou ne se manifestant pas.

Il faut donc acquérir les terrains, non encore propriété publique, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement projeté.

Il s'agit des parcelles cadastrées:

- ▶ Section AV, N°253, d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 24
- ▶ Section AV, N°259, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 25
- ▶ Section AV, N°264, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 32

La présente enquête a pour objet de Déclarer le projet d'Utilité Publique (DUP) pour permettre, en expropriant ces trois parcelles, de terminer la restructuration de l'îlot Bomart.

A l'issue de la procédure d'expropriation, la MEL cédera, conformément à l'art L411.1 du code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique, à la société Vilogia les 3 parcelles conformément au cahier des charges de cession

## **12 – Cadre Juridique**

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L110-1 et suivants, partie législative et notamment sa partie réglementaire en application des articles R111-1 et suivants.

La notice explicative du dossier (point 4 de la notice) explicite de façon précise les différentes phases de la procédure.

Tout au long de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est assuré du respect des différentes dispositions de ces articles : cf. infra, le déroulement de l'enquête.

## **13 – Nature et caractéristiques du projet**

### **130 – Historique et contexte.**

La commune, apparue au XII<sup>ème</sup> siècle, compte 22 243 habitants (INSEE 2013). Elle est la plus dense de la MEL : 7 800 habitants au m<sup>2</sup>. Elle est classée en « secteur urbain dense ».

Depuis les années 1970, la commune est en évolution constante : destruction d'habitat vétuste et reconstruction, requalification de friches industrielles, ...

Son tissu urbain est aujourd'hui constitué de quartiers d'habitat ancien (à proximité des anciennes usines), de grands ensembles des années 1970, de tissus industriels et de friches en cours de requalification, d'un quartier tertiaire lié au développement de la ZAC Euralille.

La population a peu évolué depuis 1990 et est moins jeune que dans la MEL.

Le revenu médian par UC est supérieur de 14% à celui de la MEL, bien qu'il soit moins élevé dans les anciens quartiers.

25% des ménages ont un revenu inférieur à 60% du plafond HLM, soit une proportion moins élevée que dans la MEL. (32%)

29% des ménages ont un revenu compris entre 60% et 100% du plafond HLM, proportion proche de celle de la MEL (28%).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les 2781 logements sociaux représentaient plus de 25% des logements : dernier inventaire préfectoral au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

A la fois, pour

- \* Répondre aux objectifs de la MEL pour la production de 6000 logements neufs par an,
- \* Répondre au besoin de ses habitants,
- \* Maintenir le nombre de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU,

le quartier Bomart, épargné par la rénovation urbaine des années 1970 (Nouvelle Madeleine), et objet du présent dossier, a fait l'objet d'une restructuration urbaine importante, qui doit se conclure avec celle de l'ilot déterminé par les rues de la Chapelle, Bomart, de la Libération et Georges Pompidou.

1999 : début des études. La vétusté de certains bâtiments, l'enclavement par des impasses, une gestion complexe des flux,... ont mené à une requalification globale et progressive du site suite à une politique foncière volontariste menée par la ville, avec la MEL et la société Vilogia.

8 octobre 2004 : un périmètre d'attente de projets d'aménagement est inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de poursuivre la maîtrise foncière.

2009 : démolition de l'impasse Carlos Bomart et construction de 21 logements locatifs aidés, rue Vernet et de la Libération par la société Vilogia.

Février 2010 : réunion de quartier

18 Mars 2010 : approbation par le conseil municipal des orientations d'aménagement et modifications du PLU

2016 : livraison (par la société Vilogia suite à un appel à projet) d'une résidence sociale de 20 logements et un immeuble collectif de 20 logements en accession à la propriété. Ces réalisations se sont faites en lieu et place des bâtiments de la Congrégation du Très Saint Sauveur suite à leur départ. Le jardin a pu être conservé pour être rétrocédé à la commune pour l'ouverture d'un nouveau square ouvert sur le quartier (2018).

A ce jour, l'ilot déterminé par les rues de la Chapelle, Bomart, de la Libération et Georges Pompidou comporte 37 maisons pour partie dégradées dont 11 logements sociaux appartenant à Vilogia (réhabilités en 1988) et 4 logements très sociaux.

Sur les immeubles appartenant à la ville de La Madeleine, des démolitions ont pu être effectuées après autorisations préfectorales.

Il reste 3 parcelles n'appartenant pas à la commune, la MEL ou l'opérateur.

Il s'agit des parcelles cadastrées:

- ▶ Section AV, N°253, d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 24
- ▶ Section AV, N°259, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 25
- ▶ Section AV, N°264, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 32

### **131 – Caractéristiques de l'opération.**

Le projet présenté ci-après correspond aux besoins communaux. Si la commune n'est pas concernée par la loi SRU (01/012016 : 25.54% de logements sociaux), elle doit restée vigilante vis-à-vis de la production de logements sociaux compte tenu :

- ◆ Des besoins de la commune et de la MEL
- ◆ Des différents projets de démolition-reconstruction en cours.

Le projet est localisé entre le centre historique et le quartier de la Nouvelle Madeleine.

Il est liaisonné au centre ville et possède de nombreux commerces proches. La desserte routière est facile, surtout depuis l'ouverture de la rue de la Libération. Le réseau de bus existant dessert le quartier.

Le PLU applicable au secteur concerné a été approuvé le 8/10/2004 et est opposable depuis le 27/01/2005.

L'ensemble des parcelles sont en zone « UAa 1.00 » et sont soumises au programme de l'emplacement réservé pour le logement (ERL) N°4 « secteur Bomart, rue de la Chapelle » au bénéfice de la MEL : la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de PLAI est imposée.

Dans le cadre du futur PLU, (adopté le 12/12/2019 ; publicité pour le rendre opposable en cours), cet ERL sera maintenu avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de logements très sociaux, type PLAI.

Sur l'emprise de 3076 m<sup>2</sup> seront construits 44 logements :

- \* 20 logements locatifs sociaux, rue de la Libération : 10 types 2, 8 types 3 et 2 types 4.
- \* 20 logements en accession, rue Pompidou : 12 types 2, 6 types 3 et 2 types 4.
- \* 4 maisons en location-accession, rue Bomart

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par Vilogia SA pour le locatif social et par Vilogia Premium pour l'accession. L'opération est phasée en fonction de la maîtrise foncière.

Le projet s'insérera dans l'environnement urbain et produira du logement de qualité en lien avec les collectivités territoriales, notamment pour les performances énergétiques.

Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement et une unique voie carrossable permettra l'accès depuis la rue de la Chapelle.



## Appréciation sommaire des dépenses

- ⌘ Coût du foncier : pour les dépenses déjà engagées sur les parcelles appartenant à la commune et à Vilogia, ce coût s'élève à 1 794 606,14 €, y compris l'estimation des démolitions.  
L'estimation pour les biens acquis et restant à acquérir s'élève à 1 700 000 €
- ⌘ Coût de construction : ils s'élèvent, honoraires compris à 1 722 344€
- ⌘ Coût des VRD : ils sont estimés à 234 € TTC/m<sup>2</sup>.

## 14 – Composition du dossier mis à l'enquête publique

Les dossiers transmis au commissaire-enquêteur comprennent :

- ❖ Dossier de Déclaration d'Utilité Publique :
  - Décision directe sollicitant l'ouverture d'une enquête publique
  - Notice explicative
  - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
  - Appréciation sommaire des dépenses
  - Plan de situation
  - Plans périmètraux
  - Plans généraux des travaux
- ❖ Dossier d'enquête parcellaire
  - Plan Parcellaire
  - Etat parcellaire

Le dossier mis à disposition dans la commune, siège de l'enquête, comprenait :

- ❑ Deux Registres (un pour la DUP et un pour l'enquête parcellaire) pour recueillir les observations et les remarques du public
- ❑ Dossier de Déclaration d'Utilité Publique (cf. supra)
- ❑ Dossier d'enquête parcellaire (cf. supra)

## **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **20 – Désignation du Commissaire Enquêteur**

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision N° E19000173/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 4/11/2019.

Après concertation avec le commissaire-enquêteur, un arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 16/12/2019 organise les modalités concrètes de l'enquête.

### **21 – Rencontre avec le Maître d'ouvrage**

Le Mardi 14/01/2020, le commissaire-enquêteur a rencontré les collaborateurs de la MEL et de la commune.

Au cours de cette réunion, après une présentation du projet, les modalités concrètes de l'organisation de l'enquête ont été abordées : affichages dans la commune, mise à disposition du dossier et registre, prise en compte des courriels, ...

Une visite du site concerné par l'enquête s'est déroulée après ce temps d'échanges.

### **22 – Publicité de l'enquête**

Elle a été réalisée de la manière suivante.

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête (16/12/2019) décline les différentes mesures de publicité à mettre en œuvre.

- \* Publication dans la presse locale (art. 4) : huit jours avant de le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.
- \* Affichage de l'avis d'enquête dans les locaux de la MEL et de la commune de La Madeleine.

### **23 – Modalités de l'enquête**

Elle s'est déroulée du lundi 27/01/2020 au lundi 10/02/2020 inclus, soit 15 jours.

Les registres d'enquête, pour recevoir les observations du public, ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur le premier jour de l'enquête. (Art 5)

Le dossier d'enquête publique a été déposé en mairie de La Madeleine, Service Urbanisme.

Le public pouvait aussi déposer ses observations sur une adresse courriel dédiée auprès de la Préfecture du Nord qui retransmettait ces observations au commissaire-enquêteur pour modération éventuelle et envoi à la commune de La Madeleine pour insertion dans les registres.

Les permanences (Art 2) étaient prévues les :

- Lundi 27/01/2020 de 9h00 à 12h00 - Mairie de La Madeleine
- Vendredi 31/01/2020 de 13h30 à 17h15 - Mairie de La Madeleine
- Samedi 8/02/2020 de 9h00 à 12h00 - Mairie de La Madeleine

## **24 – Déroulement de l'enquête**

### **240 - Les publications dans la presse et les affichages**

L'avis d'enquête a été publié (voir infra en annexe) :

- ▶ Le samedi 18/01/2020 dans La Voix du Nord
- ▶ Le samedi 18/01/2020 dans Nord Eclair
- ▶ Le mercredi 29/01/2020 dans La Voix du Nord
- ▶ Le mercredi 29/01/2020 dans Nord Eclair

Dans la commune de La Madeleine, huit affichages, outre dans les locaux de la mairie, ont été réalisés dans les lieux suivants, constatés et photographiés (cf. infra ANNEXES) par la police municipale :

- Complexe sportif du Romarin
- Complexe sportif Claude Dhinnin
- Salle Flandre
- CCAS
- Ecoles : Victor HUGO, Louise de Bettignies et Moulins
- Police Municipale

Un affichage a été réalisé sur le lieu du projet : cf. photos en Annexe

L'affichage a également été réalisé au siège de la MEL.

### **241 - Les permanences**

Les permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues.

Les conditions d'accueil ont été très satisfaisantes, notamment pour recevoir le public en respectant la discrétion nécessaire à chacun.

A cette occasion, le commissaire enquêteur a pu vérifier

- ⇒ la composition du dossier mis à la disposition du public
- ⇒ l'affichage dans la commune de La Madeleine
  - de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
  - de l'avis d'enquête
  - des courriers envoyés aux propriétaires (dans le cadre de l'enquête parcellaire) en recommandé et retournés à la MEL.

## **242 - Observations, courriers et courriels:**

### Lors des permanences :

personne ne s'est présenté

### Durant l'enquête :

personne ne s'est présenté

aucune observation n'a été inscrite sur les registres

aucune lettre n'a été déposée

aucun courriel n'a été reçu par la préfecture

## **243 – Notifications aux propriétaires :**

**Pour l'enquête parcellaire**, la MEL a notifié par lettre recommandée avec AR la tenue de l'enquête publique à tous les propriétaires concernés. Le tableau ci après reprend :

- ❖ Les dates d'envoi
- ❖ Les dates de retour de l'accusé de réception
- ❖ Les retours avec motifs de non-distribution et donc, ayant fait l'objet d'un affichage en Mairie

Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a pu constater ces affichages dans le hall de la mairie.

Parcelles	Propriétaires	Adresse (en jaune = adresses non confirmées)	n° AR	Date de départ AR	Date réception AR
AV 264	Monsieur HECQUEFEUILLE Jean Marie et Madame JACOB Geneviève	21/10 Square Fichaux 59110 LA MADELEINE	2C089896630322C08989663025	23/12/2019	Non reçu/Adresse Inconnue/Affichage mairie
AV 253 - 259	Monsieur BERDIN Frédéric	9 rue du Calvaire Appartement 9 85000 LA ROCHE SUR YON	2C08989663131	23/12/2019	30/12/2019
	Monsieur BERDIN Stéphane	70 rue du Turenne 59110 LA MADELEINE	2C08989663117	23/12/2019	27/12/2019
	Monsieur BERDIN Ludovic	4 rue Parmentier 59000 LILLE	2C08989663124	23/12/2019	Non distirbue/Affichage mairie
	Madame POLLAERT Chantal	Chez sa curatrice Mme Francine HAMEAU- BURIEZ 43 boulevard de la République 59120 LOOS	2C08989663063	23/12/2019	Non distribué/Affichage mairie
	Madame POLLAERT Bernard	15 cité Carnel 146 rue Auguste Potié 59230 HAUBOURDIN	2C08989663070	23/12/2019	26/12/2019 Affichage mairie car décédé
	Monsieur HAUSPIE Pascal	8 avenue Clairefontaine Résidence Montaigne 31490 LEGUEVIN	2C08989663087	23/12/2019	30/12/2019
	Monsieur HAUSPIE Nathalie	17 rue Pasteur 59496 SALOMÉ	2C08989663100	23/12/2019	27/12/2019

	Monsieur HAUSPIE Corinne	Chez Monsieur Christophe GARLOPEAU 4 chemin Bellivet 17100 SAINTES	2C08989663094	23/12/2019	Non distribué/Affichage mairie
	Monsieur VAN LAETHEM Fabrice	Le Potager Bio Les Granges 47260 FONGRAVES	2C08989663056	23/12/2019	26/12/2019
	Madame VAN LAETHEM Marie France	2A Lieudit Kervihan 56330 CAMORS	2C08989663049	23/12/2019	28/12/2019
	VILLE DE LA MADELEINE	Hotel de Ville 160 rue du Général de Gaulle 59110 LA MADELEINE	2C08989662998	23/12/2019	26/12/2019
AV 590	Monsieur Louis SIX et Madame Nicole JOUVENEUX-SIX	86 rue de la Prévôté 59890 QUESNOY SUR DEULE	2C0898966315 2C08989663148	23/12/2019	26/12/2019
	Monsieur Denis JILLIOT et Madame WAROQUIER- JILLIOT	121 rue des Essarts 59110 LA MADELEINE	2C 08989663179 2C08989663162	23/12/2019	26/12/2019
AV 243 242 241 240 239 238 237 236 235 473 474 468 467	VILLE DE LA MADELEINE	Hotel de Ville 160 rue du Général de Gaulle 59110 LA MADELEINE	2C08989662998	23/12/2019	26/12/2019

AV 244 245 246 247 248 249 250 251 252 260 602 601 604 603 263 265 266 267 268 269 270 271 272 273 602 608 607 610 612 611 287 609 614 613 615 616 617 620 622 624 626 628 623 621	VILOGIA Société Anonyme d'HLM	Monsieur le DIRECTEUR 74 rue Jean Jaurès 59491 VILLENEUVE D'ASCQ	2C08989662981	23/12/2019	28/12/2019
AV 606 275 290 625 627 619 618 301 484 485 298 299 300 302 303 304 305 306	SCI 2017 MADELEINE POMPIDOU	Monsieur Pascal BORRINGérant 74 rue Jean Jaurès 59491 VILLENEUVE D'ASCQ	2C08989663018	23/12/2019	28/12/2019

### **244 - Clôture de l'enquête :**

A la clôture de l'enquête, le 10/02/2020, les registres pour recueillir les observations et les remarques du public, ainsi que le dossier ont été adressés au commissaire enquêteur qui les a reçus par courrier avec Accusé de Réception le 12/02/2020. Le commissaire enquêteur les a clôturés le jour même.

Le PV des observations et de fin d'enquête a été rédigé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur ayant trouvé réponses à toutes ses questions dans le dossier, et compte tenu du manque d'observations, il a été convenu d'échanger ce document et la réponse de la MEL par courriel (13/02/2020) plutôt que par une rencontre et un déplacement Haillicourt-Lille qui n'aurait été de toute façon que très succinct et formel.

La MEL a répondu par courriel en date du 27/02/2020 qu'elle n'avait pas d'observations particulières à émettre.

### **3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Aucune observation n'a été formulée pendant l'enquête.



# GLOSSAIRE

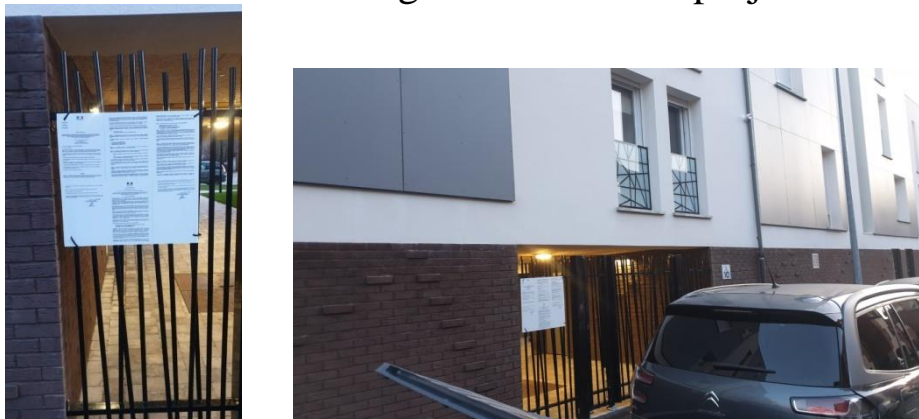
<b>ADU</b>	<b>Agence D'Urbanisme</b>
<b>CCAS</b>	<b>Centre Communal d'Action Sociale</b>
<b>DUP</b>	<b>Déclaration d'Utilité Publique</b>
<b>EP</b>	<b>Enquête Publique</b>
<b>ERL</b>	<b>Emplacement Réserve pour le Logement. (dans un PLU)</b>
<b>HLM</b>	<b>Habitations à Loyer Modérés</b>
<b>INSEE</b>	<b>Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques</b>
<b>MEL</b>	<b>Métropole Européenne de Lille</b>
<b>PLAI (logement)</b>	<b>Prêt Locatif Aidé d'Intégration (pour personnes en difficultés)</b>
<b>PLH</b>	<b>Plan Local de l'Habitat</b>
<b>PLU</b>	<b>Plan Local d'Urbanisme</b>
<b>PV</b>	<b>Procès Verbal</b>
<b>RD</b>	<b>Route Départementale</b>
<b>RN</b>	<b>Route Nationale</b>
<b>SA</b>	<b>Société Anonyme</b>
<b>SRU</b>	<b>Loi Solidarité et Renouvellement Urbain</b>
<b>UC</b>	<b>Unité de Consommation</b>
<b>VRD</b>	<b>Voies et Réseaux Divers</b>
<b>ZAC</b>	<b>Zone d'Aménagement Concerté</b>

# ANNEXES

## Affichages en mairie et dans les locaux municipaux



## Affichages sur le site du projet



# Articles de presse

**NORD ÉCLAIR**  
SAMEDI 27 JANVIER 2020

**NÉCROLOGIES & ANNONCES** 19

**LE CARNET**  
Avis de décès

**Madame Renée LAMARCO née LEROY**  
Madame Renée LAMARCO, née LEROY, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Elle est décédée à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Elle laisse derrière elle son mari, son fils, ses filles, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Elle est inhumée au cimetière de Valenciennes.

**Madame Veuve Albert VERBRAEKEN née ANDRÉE DUBOIS**  
Madame Veuve Albert VERBRAEKEN, née ANDRÉE DUBOIS, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Elle est décédée à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Elle laisse derrière elle son mari, ses filles, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Elle est inhumée au cimetière de Valenciennes.

**Joannine VERVEPE-LEGEY**  
Madame Joannine VERVEPE-LEGEY, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Elle est décédée à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Elle laisse derrière elle son mari, ses filles, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Elle est inhumée au cimetière de Valenciennes.

**Antonio DE ARAUJO DA SILVA**  
Monsieur Antonio DE ARAUJO DA SILVA, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Il est décédé à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Il laisse derrière lui ses enfants, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Il est inhumé au cimetière de Valenciennes.

**ANNONCES ADMINISTRATIVES**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**Commune de la Madeleine**  
Mairie de la Madeleine  
Préfecture de Valenciennes

**Commune de Valenciennes**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**Commune de Valenciennes**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**NORD ÉCLAIR**  
MERCREDI 27 JANVIER 2020

**NÉCROLOGIES**

**LE CARNET**  
Avis de décès

**Monsieur Gérard DESCAMPS**  
Monsieur Gérard DESCAMPS, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Il est décédé à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Il laisse derrière lui ses enfants, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Il est inhumé au cimetière de Valenciennes.

**ANNONCES ADMINISTRATIVES**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**ANNONCES MARCHÉS PUBLICS**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**LA VOIE DU NORD** SAMEDI 18 JANVIER 2020

**Carnets et avis** 23

**LE CARNET**  
Avis de décès

**Charles FLORYN**  
Monsieur Charles FLORYN, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Il est décédé à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Il laisse derrière lui ses enfants, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Il est inhumé au cimetière de Valenciennes.

**Madame Bernadette DUBOIS née THÉLIEZ**  
Madame Bernadette DUBOIS, née THÉLIEZ, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Elle est décédée à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Elle laisse derrière elle son mari, ses filles, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Elle est inhumée au cimetière de Valenciennes.

**Monsieur Christian DRALLUIN**  
Monsieur Christian DRALLUIN, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Il est décédé à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Il laisse derrière lui ses enfants, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Il est inhumé au cimetière de Valenciennes.

**Monsieur Francis MAKOS**  
Monsieur Francis MAKOS, le 10 janvier 2020, dans sa 95<sup>e</sup> année.  
Il est décédé à Valenciennes, le 10 janvier 2020, à l'âge de 95 ans.  
Il laisse derrière lui ses enfants, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ses neveux, ses nièces, ses cousins, ses cousines, ses frères et ses sœurs.  
Il est inhumé au cimetière de Valenciennes.

**ANNONCES ADMINISTRATIVES**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**Commune de Valenciennes**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**Commune de Valenciennes**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**Commune de Valenciennes**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**LA VOIE DU NORD** MERCREDI 20 JANVIER 2020

**ANNONCES ADMINISTRATIVES**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**ANNONCES MARCHÉS PUBLICS**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**Commune de Valenciennes**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

**Commune de Valenciennes**  
Mairie de Valenciennes  
Préfecture de Valenciennes

EP N° E 19000173/59 && ENQUETE PUBLIQUE unique préalable à la DUP et PARCELLAIRE relative à la production d'une offre nouvelle en logement dans le cadre du PLH de la Métropole Européenne de Lille, quartier BOMART sur le territoire de la commune de LA MADELEINE

## **AVIS ET CONCLUSIONS DU C.E.**

MARS 2020

**Département du NORD**  
Arrondissement de LILLE  
Commune de LA MADELEINE

ENQUETE PUBLIQUE Préalable à la

**Déclaration d'Utilité Publique**

relative à la

à la production d'une offre nouvelle en  
logement  
dans le cadre du PLH de

la Métropole Européenne de Lille,

quartier BOMART  
sur le territoire de la commune  
de LA MADELEINE

Dossier soumis à enquête  
du 27 Janvier au 10 Février 2020

**AVIS et CONCLUSIONS**  
**du Commissaire Enquêteur**

**MARS 2020**

Le présent rapport et les conclusions qui s'ensuivent, concernent la réalisation d'une enquête publique unique préalable à une DUP et à une enquête parcellaire relative à la production d'une offre nouvelle en logement dans le cadre du PLH de la Métropole Européenne de Lille, quartier BOMART sur le territoire de la commune de LA MADELEINE

## 1 – RAPPEL DU PROJET

La Métropole Européenne de Lille (MEL) dispose de la compétence Habitat : elle s'est concrétisée en décembre 2005 par un premier Programme Local de l'Habitat (PLH). Depuis novembre 2006, la MEL s'est adjointe la compétence foncière en matière d'Habitat pour compléter les différents dispositifs et permettre la mise en œuvre du PLH.

Suite à un conseil extraordinaire, la MEL délibère sur des objectifs ambitieux en réaffirmant le logement comme une priorité :

- Relancer la construction de logements
- Promouvoir la mixité des territoires
- Améliorer et développer une offre de logements diversifiée, de qualité et répondant aux besoins et moyens des ménages
- Engager les réflexions pour un second PLH

Le PLH 2012-2018 précisa les enjeux prioritaires, dont :

- ❑ La diversification de l'offre en logement, notamment pour les familles
- ❑ La régulation du marché locatif et la production d'une offre de logements abordables
- ❑ Veiller aux équilibres de peuplement

(NOTA : il n'est retenu ici que les enjeux, objet du présent dossier)

L'objectif de construction de 6000 logements par an a été décliné par commune au regard :

- ❖ Des capacités et intentions de développement de chacune d'entre elles
- ❖ Des critères communautaires de localisation privilégiée de l'offre :
  - Construire en tissu urbain existant
  - Proximité des transports en commun
  - Proximité des services et des centralités (écoles, marchés forains, linéaires commerciaux,...)

Pour atteindre tous ces objectifs, une politique foncière ambitieuse, est nécessaire afin de saisir les opportunités de développement sur les sites potentiellement aménageables à court et moyen terme.

La présente enquête est effectuée dans le cadre des politiques de logement et d'habitat de la MEL exposées supra.

La commune de La Madeleine a fait l'objet depuis les années 1970 d'importantes opérations de restructuration urbaine (Nouvelle Madeleine). Le quartier Bomart, issu de la « VIEILLE MADELEINE », est concerné par ces opérations depuis 1999. Un seul îlot demeure inachevé pour parachever la restructuration de ce quartier. Il comporte 79 parcelles dont 14 appartiennent à la ville et 62 à l'opérateur (la société Vilogia). Les 3 parcelles restantes n'ont pas de propriétaires connus ou ne se manifestant pas.

Il faut donc acquérir les terrains, non encore propriété publique, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement projeté.

Il s'agit des parcelles cadastrées:

- ▶ Section AV, N°253, d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 24
- ▶ Section AV, N°259, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 25
- ▶ Section AV, N°264, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 32

La présente enquête a pour objet de Déclarer le projet d'Utilité Publique (DUP) pour permettre, en expropriant ces trois parcelles, de terminer la restructuration de l'îlot Bomart.

A l'issue de la procédure d'expropriation, la MEL cédera, conformément à l'article L411.1 du code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique, à la société Vilogia les 3 parcelles conformément au cahier des charges de cession

### **Cadre Juridique**

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L110-1 et suivants, partie législative et notamment sa partie réglementaire en application des articles R111-1 et suivants.

La notice explicative du dossier (point 4 de la notice) explicite de façon précise les différentes phases de la procédure.

Tout au long de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est assuré du respect des différentes dispositions de ces articles : cf. infra, le déroulement de l'enquête.

### **Nature et caractéristiques du projet**

Depuis les années 1970, la commune est en évolution constante : destruction d'habitat vétuste et reconstruction, requalification de friches industrielles, ...

Son tissu urbain est aujourd'hui constitué de quartiers d'habitat ancien (à proximité des anciennes usines), de grands ensembles des années 1970, de tissus industriels et de friches en cours de requalification, d'un quartier tertiaire lié au développement de la ZAC Euralille.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les 2781 logements sociaux représentaient plus de 25% des logements : dernier inventaire préfectoral au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

A la fois, pour

- \* Répondre aux objectifs de la MEL pour la production de 6000 logements neufs par an
- \* Répondre au besoin de ses habitants,
- \* Maintenir le nombre de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU

le quartier Bomart, épargné par la rénovation urbaine des années 1970 (Nouvelle Madeleine), et objet du présent dossier, a fait l'objet d'une restructuration urbaine importante, qui doit se conclure avec celle de l'ilot déterminé par les rues de la Chapelle, Bomart, de la Libération et Georges Pompidou.

1999 : début des études. Pour mettre en œuvre une requalification globale et progressive du site

8 octobre 2004 : un périmètre d'attente de projets d'aménagement est inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de poursuivre la maîtrise foncière.

2009 : démolition de l'impasse Carlos Bomart et construction de 21 logements locatifs aidés, rue Vernet et de la Libération par la société Vilogia.

Février 2010 : réunion de quartier

18 Mars 2010 : approbation par le conseil municipal des orientations d'aménagement et modifications du PLU

2016 : livraison d'une résidence sociale de 20 logements (gestion ABEJ) et un immeuble collectif de 20 logements en accession à la propriété

**A ce jour**, l'ilot déterminé par les rues de la Chapelle, Bomart, de la Libération et Georges Pompidou comporte 37 maisons pour partie dégradées dont 11 logements sociaux appartenant à Vilogia (réhabilités en 1988) et 4 logements très sociaux.

Sur les immeubles appartenant à la ville de La Madeleine, des démolitions ont pu être effectuées après autorisations préfectorales.

Il reste 3 parcelles n'appartenant pas à la commune, la MEL ou l'opérateur.

### **Caractéristiques de l'opération.**

Le projet présenté ci-après correspond aux besoins communaux. Si la commune n'est pas concernée par la loi SRU (01/012016 : 25.54% de logements sociaux), elle doit restée vigilante vis-à-vis de la production de logements sociaux compte tenu :

- ◆ Des besoins de la commune et de la MEL
- ◆ Des différents projets de démolition-reconstruction en cours.

Le projet est localisé entre le centre historique et le quartier de la Nouvelle Madeleine. Il est liaisonné au centre ville et possède de nombreux commerces proches. La desserte routière est facile, surtout depuis l'ouverture de la rue de la Libération. Le réseau de bus existant dessert le quartier.



Le PLU applicable au secteur concerné a été approuvé le 8/10/2004 et est opposable depuis le 27/01/2005.

L'ensemble des parcelles sont en zone « UAa 1.00 » et sont soumises au programme de l'emplacement réservé pour le logement N°4 « secteur Bomart, rue de la Chapelle » au bénéfice de la MEL : la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de PLAI est imposée.

Dans le cadre du futur PLU, (adopté le 12/12/2019 ; publicité pour le rendre opposable en cours), cet ERL sera maintenu avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de logements très sociaux, type PLAI.

Sur l'emprise de 3076 m<sup>2</sup> seront construits 44 logements :

- \* 20 logements locatifs sociaux, rue de la Libération : 10 types 2, 8 types 3 et 2 types 4.
- \* 20 logements en accession, rue Pompidou : 12 types 2, 6 types 3 et 2 types 4.
- \* 4 maisons en location-accession, rue Bomart

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par Vilogia SA pour le locatif social et par Vilogia Premium pour l'accession. L'opération est phasée en fonction de la maîtrise foncière.

### **Appréciation sommaire des dépenses**

- ⌘ Coût du foncier : pour les dépenses déjà engagées sur les parcelles appartenant à la commune et à Vilogia, ce coût s'élève à 1 794 606,14 €, y compris l'estimation des démolitions.  
L'estimation pour les biens acquis et restant à acquérir s'élève à 1 700 000 €
- ⌘ Coût de construction : ils s'élèvent, honoraires compris à 1 722 344€
- ⌘ Coût des VRD : ils sont estimés à 234 € TTC/m<sup>2</sup>.

### **Composition du dossier mis à l'enquête publique**

Les dossiers transmis au commissaire-enquêteur comprennent :

- ❖ Dossier de Déclaration d'Utilité Publique :
  - Décision directe sollicitant l'ouverture d'une enquête publique
  - Notice explicative
  - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
  - Appréciation sommaire des dépenses
  - Plan de situation
  - Plans périmètraux
  - Plans généraux des travaux
- ❖ Dossier d'enquête parcellaire
  - Plan Parcellaire
  - Etat parcellaire

Le dossier mis à disposition dans la commune, siège de l'enquête, comprenait :

- ❑ Deux Registres (un pour la DUP et un pour l'enquête parcellaire) pour recueillir les observations et les remarques du public
- ❑ Dossier de Déclaration d'Utilité Publique (cf. supra)
- ❑ Dossier d'enquête parcellaire (cf. supra)

## **2 – MODALITES DE L'ENQUETE**

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision N° E19000173/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 4/11/2019. Après concertation avec le commissaire-enquêteur, un arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 16/12/2019 organise les modalités concrètes de l'enquête.

Le Mardi 14/01/2020, le commissaire-enquêteur a rencontré les collaborateurs de la MEL et de la commune.

Au cours de cette réunion, après une présentation du projet, les modalités concrètes de l'organisation de l'enquête ont été abordées : affichages dans la commune, mise à disposition du dossier et registre, prise en compte des courriels, ... Une visite du site concerné par l'enquête s'est déroulée après ce temps d'échanges.

### **Publicité de l'enquête**

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête (16/12/2019) décline les différentes mesures de publicité à mettre en œuvre.

- \* Publication dans la presse locale (art. 4) : huit jours avant de le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.
- \* Affichage de l'avis d'enquête dans les locaux de la MEL et de la commune de La Madeleine.

### **Modalités de l'enquête**

Elle s'est déroulée du lundi 27/01/2020 au lundi 10/02/2020 inclus, soit 15 jours. Les registres d'enquête, pour recevoir les observations du public, ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur le premier jour de l'enquête. (Art 5). Le dossier d'enquête publique a été déposé en mairie de La Madeleine, Service Urbanisme.

Le public pouvait aussi déposer ses observations sur une adresse courriel dédiée auprès de la Préfecture du Nord qui retransmettait ces observations au commissaire-enquêteur pour modération éventuelle et envoi à la commune de La Madeleine pour insertion dans les registres.

Les permanences (Art 2) étaient prévues les :

- Lundi 27/01/2020 de 9h00 à 12h00 - Mairie de La Madeleine
- Vendredi 31/01/2020 de 13h30 à 17h15 - Mairie de La Madeleine
- Samedi 8/02/2020 de 9h00 à 12h00 - Mairie de La Madeleine

### **Les publications dans la presse et les affichages**

L'avis d'enquête a été publié (voir infra en annexe) :

- ▶ Le samedi 18/01/2020 dans La Voix du Nord
- ▶ Le samedi 18/01/2020 dans Nord Eclair
- ▶ Le mercredi 29/01/2020 dans La Voix du Nord
- ▶ Le mercredi 29/01/2020 dans Nord Eclair

Dans la commune de La Madeleine, huit affichages, outre dans les locaux de la mairie, ont été réalisés dans les lieux suivants, constatés et photographiés (cf. infra ANNEXES) par la police municipale :

- ❑ Complexe sportif du Romarin
- ❑ Complexe sportif Claude Dhinnin
- ❑ Salle Flandre
- ❑ CCAS
- ❑ Ecoles : Victor HUGO, Louise de Bettignies et Moulins
- ❑ Police Municipale

Un affichage a été réalisé sur le lieu du projet : cf. photos en Annexe

L'affichage a également été réalisé au siège de la MEL.

### **Les permanences**

Les permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Les conditions d'accueil ont été très satisfaisantes, notamment pour recevoir le public en respectant la discrétion nécessaire à chacun.

A cette occasion, le commissaire enquêteur a pu vérifier

- ⇒ la composition du dossier mis à la disposition du public
- ⇒ l'affichage dans la commune de La Madeleine
  - de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
  - de l'avis d'enquête
  - des courriers envoyés aux propriétaires (dans le cadre de l'enquête parcellaire) en recommandé et retournés à la MEL.

**Observations, courriers et courriels:** Aucun public ne s'est présenté lors des permanences et aucune observation, lettre ou courriel n'ont été reçus durant l'enquête :

**Pour l'enquête parcellaire,** la MEL a notifié par lettre recommandée avec AR la tenue de l'enquête publique à tous les propriétaires concernés. Un tableau reprend (cf. supra dans le rapport) :

- ❖ Les dates d'envoi
- ❖ Les dates de retour de l'accusé de réception
- ❖ Les retours avec motifs de non-distribution et donc, ayant fait l'objet d'un affichage en Mairie

Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a pu constater ces affichages dans le hall de la mairie.

### **Clôture de l'enquête :**

A la clôture de l'enquête, le 10/02/2020, les registres pour recueillir les observations et les remarques du public, ainsi que le dossier ont été adressés au commissaire enquêteur qui les a reçus par courrier avec AR le 12/02/2020. Le commissaire enquêteur les a clôturés le jour même.

Le PV des observations et de fin d'enquête a été rédigé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur ayant trouvé réponses à toutes ses questions dans le dossier, et compte tenu du manque d'observations, il a été convenu d'échanger ce document et la réponse de la MEL par courriel (13/02/2020) plutôt que par une rencontre et un déplacement Haillicourt-Lille qui n'aurait été de toute façon que très succinct et formel.

La MEL a répondu par courriel en date du 27/02/2020 qu'elle n'avait pas d'observations particulières à émettre.

**ANALYSE DES OBSERVATIONS :** Aucune observation n'a été formulée pendant l'enquête.

### **3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après étude du dossier,  
Après avoir eu les compléments d'explications nécessaires auprès du Maître d'ouvrage,  
Après avoir tenu les permanences prévues,

#### **Considérant**

\*\* L'enquête publique concernant l'utilité publique du projet qui a eu lieu du 27 Janvier 2020 au 10 Février 2020 inclus

\*\* Que la présente enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, notamment au regard de la publicité,

\*\* Que des opérations de rénovation et de restructuration urbaine ont été entamées par la ville de La Madeleine depuis de nombreuses années,

\*\* Les compétences acquises par la MEL en matière d'habitat,

\*\* Les enjeux et objectifs du second PLH de la MEL

\*\* Les besoins en logements dans la commune de La Madeleine, notamment en matière de construction de logements neufs,

\*\* La nécessité pour l'avenir, et bien que la commune de La Madeleine ne soit pas concernée actuellement, de respecter la loi SRU

\*\* Que les collectivités territoriales et leur opérateur maîtrisent la quasi-totalité de la propriété foncière du périmètre concerné,

\*\* Que seules trois parcelles représentant 105 m<sup>2</sup> sur un périmètre de projet de 3 076 m<sup>2</sup> restent à acquérir et que l'acquisition amiable n'a pu aboutir,

\*\* Que les atteintes à la propriété privée ne sont pas exorbitantes au regard du projet de production d'une offre nouvelle en logement dans le cadre du PLH de la Métropole Européenne de Lille

Dans ces conditions, et compte tenu de ce qui précède, il est donné au projet soumis à enquête publique

**un AVIS FAVORABLE**

**Fin des Conclusions sur la DUP à la page N° 29**

**Fait à Haillicourt,  
Le 02/03/2020**

**Le commissaire enquêteur**



**Jean-Marie DUMONT**

**Département du NORD**  
Arrondissement de LILLE  
Commune de LA MADELEINE

ENQUETE PUBLIQUE

**Parcellaire**

relative à la  
à la production d'une offre nouvelle en  
logement  
dans le cadre du PLH de  
la Métropole Européenne de Lille,  
quartier BOMART  
sur le territoire de la commune  
de LA MADELEINE

Dossier soumis à enquête  
du 27 Janvier au 10 Février 2020

**AVIS et CONCLUSIONS**  
**du Commissaire Enquêteur**

**MARS 2020**

Le présent rapport et les conclusions qui s'ensuivent, concernent la réalisation d'une enquête publique unique préalable à une DUP et à une enquête parcellaire relative à la production d'une offre nouvelle en logement dans le cadre du PLH de la Métropole Européenne de Lille, quartier BOMART sur le territoire de la commune de LA MADELEINE

## ***1 – RAPPEL DU PROJET***

La Métropole Européenne de Lille (MEL) dispose de la compétence Habitat : elle s'est concrétisée en décembre 2005 par un premier Programme Local de l'Habitat (PLH). Depuis novembre 2006, la MEL s'est adjointe la compétence foncière en matière d'Habitat pour compléter les différents dispositifs et permettre la mise en œuvre du PLH.

Suite à un conseil extraordinaire, la MEL délibère sur des objectifs ambitieux en réaffirmant le logement comme une priorité :

- Relancer la construction de logements
- Promouvoir la mixité des territoires
- Améliorer et développer une offre de logements diversifiée, de qualité et répondant aux besoins et moyens des ménages
- Engager les réflexions pour un second PLH

Le PLH 2012-2018 précisa les enjeux prioritaires, dont :

- La diversification de l'offre en logement, notamment pour les familles
- La régulation du marché locatif et la production d'une offre de logements abordables
- Veiller aux équilibres de peuplement

(NOTA : il n'est retenu ici que les enjeux, objet du présent dossier)

L'objectif de construction de 6000 logements par an a été décliné par commune au regard :

- ❖ Des capacités et intentions de développement de chacune d'entre elles
- ❖ Des critères communautaires de localisation privilégiée de l'offre :
  - Construire en tissu urbain existant
  - Proximité des transports en commun
  - Proximité des services et des centralités (écoles, marchés forains, linéaires commerciaux,...)

Pour atteindre tous ces objectifs, une politique foncière ambitieuse, est nécessaire afin de saisir les opportunités de développement sur les sites potentiellement aménageables à court et moyen terme.

La présente enquête est effectuée dans le cadre des politiques de logement et d'habitat de la MEL exposées supra.

La commune de La Madeleine a fait l'objet depuis les années 1970 d'importantes opérations de restructuration urbaine (Nouvelle Madeleine). Le quartier Bomart, issu de la « VIEILLE MADELEINE », est concerné par ces opérations depuis 1999. Un seul îlot demeure inachevé pour parachever la restructuration de ce quartier. Il comporte 79 parcelles dont 14 appartiennent à la ville et 62 à l'opérateur (la société Vilogia). Les 3 parcelles restantes n'ont pas de propriétaires connus ou ne se manifestant pas.

Il faut donc acquérir les terrains, non encore propriété publique, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement projeté.

Il s'agit des parcelles cadastrées:

- ▶ Section AV, N°253, d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 24
- ▶ Section AV, N°259, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 25
- ▶ Section AV, N°264, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>; N° Parcellaire : 32

La présente enquête a pour objet de Déclarer le projet d'Utilité Publique (DUP) pour permettre, en expropriant ces trois parcelles, de terminer la restructuration de l'îlot Bomart.

A l'issue de la procédure d'expropriation, la MEL cédera, conformément à l'article L411.1 du code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique, à la société Vilogia les 3 parcelles conformément au cahier des charges de cession

### **Cadre Juridique**

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L110-1 et suivants, partie législative et notamment sa partie réglementaire en application des articles R111-1 et suivants.

La notice explicative du dossier (point 4 de la notice) explicite de façon précise les différentes phases de la procédure.

Tout au long de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est assuré du respect des différentes dispositions de ces articles : cf. infra, le déroulement de l'enquête.

### **Nature et caractéristiques du projet**

Depuis les années 1970, la commune est en évolution constante : destruction d'habitat vétuste et reconstruction, requalification de friches industrielles, ...

Son tissu urbain est aujourd'hui constitué de quartiers d'habitat ancien (à proximité des anciennes usines), de grands ensembles des années 1970, de tissus industriels et de friches en cours de requalification, d'un quartier tertiaire lié au développement de la ZAC Euralille.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les 2781 logements sociaux représentaient plus de 25% des logements : dernier inventaire préfectoral au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).



A la fois, pour

- \* Répondre aux objectifs de la MEL pour la production de 6000 logements neufs par an
- \* Répondre au besoin de ses habitants,
- \* Maintenir le nombre de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU

le quartier Bomart, épargné par la rénovation urbaine des années 1970 (Nouvelle Madeleine), et objet du présent dossier, a fait l'objet d'une restructuration urbaine importante, qui doit se conclure avec celle de l'îlot déterminé par les rues de la Chapelle, Bomart, de la Libération et Georges Pompidou.

1999 : début des études. Pour mettre en œuvre une requalification globale et progressive du site

8 octobre 2004 : un périmètre d'attente de projets d'aménagement est inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de poursuivre la maîtrise foncière.

2009 : démolition de l'impasse Carlos Bomart et construction de 21 logements locatifs aidés, rue Vernet et de la Libération par la société Vilogia.

Février 2010 : réunion de quartier

18 Mars 2010 : approbation par le conseil municipal des orientations d'aménagement et modifications du PLU

2016 : livraison d'une résidence sociale de 20 logements (gestion ABEJ) et un immeuble collectif de 20 logements en accession à la propriété

**A ce jour**, l'îlot déterminé par les rues de la Chapelle, Bomart, de la Libération et Georges Pompidou comporte 37 maisons pour partie dégradées dont 11 logements sociaux appartenant à Vilogia (réhabilités en 1988) et 4 logements très sociaux.

Sur les immeubles appartenant à la ville de La Madeleine, des démolitions ont pu être effectuées après autorisations préfectorales.

Il reste 3 parcelles n'appartenant pas à la commune, la MEL ou l'opérateur.

### **Caractéristiques de l'opération.**

Le projet présenté ci-après correspond aux besoins communaux. Si la commune n'est pas concernée par la loi SRU (01/012016 : 25.54% de logements sociaux), elle doit restée vigilante vis-à-vis de la production de logements sociaux compte tenu :

- ◆ Des besoins de la commune et de la MEL
- ◆ Des différents projets de démolition-reconstruction en cours.

Le projet est localisé entre le centre historique et le quartier de la Nouvelle Madeleine. Il est liaisonné au centre ville et possède de nombreux commerces proches. La desserte routière est facile, surtout depuis l'ouverture de la rue de la Libération. Le réseau de bus existant dessert le quartier.

Le PLU applicable au secteur concerné a été approuvé le 8/10/2004 et est opposable depuis le 27/01/2005.

L'ensemble des parcelles sont en zone « UAa 1.00 » et sont soumises au programme de l'emplacement réservé pour le logement N°4 « secteur Bomart, rue de la Chapelle » au bénéfice de la MEL : la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de PLAI est imposée.

Dans le cadre du futur PLU, (adopté le 12/12/2019 ; publicité pour le rendre opposable en cours), cet ERL sera maintenu avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux dont 20% de logements très sociaux, type PLAI.

Sur l'emprise de 3076 m<sup>2</sup> seront construits 44 logements :

- \* 20 logements locatifs sociaux, rue de la Libération : 10 types 2, 8 types 3 et 2 types 4.
- \* 20 logements en accession, rue Pompidou : 12 types 2, 6 types 3 et 2 types 4.
- \* 4 maisons en location-accession, rue Bomart

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par Vilogia SA pour le locatif social et par Vilogia Premium pour l'accession. L'opération est phasée en fonction de la maîtrise foncière.

### **Appréciation sommaire des dépenses**

- ⌘ Coût du foncier : pour les dépenses déjà engagées sur les parcelles appartenant à la commune et à Vilogia, ce coût s'élève à 1 794 606,14 €, y compris l'estimation des démolitions.  
L'estimation pour les biens acquis et restant à acquérir s'élève à 1 700 000 €
- ⌘ Coût de construction : ils s'élèvent, honoraires compris à 1 722 344€
- ⌘ Coût des VRD : ils sont estimés à 234 € TTC/m<sup>2</sup>.

### **Composition du dossier mis à l'enquête publique**

Les dossiers transmis au commissaire-enquêteur comprennent :

- ❖ Dossier de Déclaration d'Utilité Publique :
  - Décision directe sollicitant l'ouverture d'une enquête publique
  - Notice explicative
  - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
  - Appréciation sommaire des dépenses
  - Plan de situation
  - Plans périmètraux
  - Plans généraux des travaux
- ❖ Dossier d'enquête parcellaire
  - Plan Parcellaire
  - Etat parcellaire

Le dossier mis à disposition dans la commune, siège de l'enquête, comprenait :

- ❑ Deux Registres (un pour la DUP et un pour l'enquête parcellaire) pour recueillir les observations et les remarques du public
- ❑ Dossier de Déclaration d'Utilité Publique (cf. supra)
- ❑ Dossier d'enquête parcellaire (cf. supra)

## **2 – MODALITES DE L'ENQUETE**

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision N° E19000173/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 4/11/2019. Après concertation avec le commissaire-enquêteur, un arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 16/12/2019 organise les modalités concrètes de l'enquête.

Le Mardi 14/01/2020, le commissaire-enquêteur a rencontré les collaborateurs de la MEL et de la commune.

Au cours de cette réunion, après une présentation du projet, les modalités concrètes de l'organisation de l'enquête ont été abordées : affichages dans la commune, mise à disposition du dossier et registre, prise en compte des courriels, ... Une visite du site concerné par l'enquête s'est déroulée après ce temps d'échanges.

### **Publicité de l'enquête**

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête (16/12/2019) décline les différentes mesures de publicité à mettre en œuvre.

- \* Publication dans la presse locale (art. 4) : huit jours avant de le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.
- \* Affichage de l'avis d'enquête dans les locaux de la MEL et de la commune de La Madeleine.

### **Modalités de l'enquête**

Elle s'est déroulée du lundi 27/01/2020 au lundi 10/02/2020 inclus, soit 15 jours. Les registres d'enquête, pour recevoir les observations du public, ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur le premier jour de l'enquête. (Art 5). Le dossier d'enquête publique a été déposé en mairie de La Madeleine, Service Urbanisme.

Le public pouvait aussi déposer ses observations sur une adresse courriel dédiée auprès de la Préfecture du Nord qui retransmettait ces observations au commissaire-enquêteur pour modération éventuelle et envoi à la commune de La Madeleine pour insertion dans les registres.

Les permanences (Art 2) étaient prévues les :

- Lundi 27/01/2020 de 9h00 à 12h00 - Mairie de La Madeleine
- Vendredi 31/01/2020 de 13h30 à 17h15 - Mairie de La Madeleine
- Samedi 8/02/2020 de 9h00 à 12h00 - Mairie de La Madeleine

### **Les publications dans la presse et les affichages**

L'avis d'enquête a été publié (voir infra en annexe) :

- ▶ Le samedi 18/01/2020 dans La Voix du Nord
- ▶ Le samedi 18/01/2020 dans Nord Eclair
- ▶ Le mercredi 29/01/2020 dans La Voix du Nord
- ▶ Le mercredi 29/01/2020 dans Nord Eclair

Dans la commune de La Madeleine, huit affichages, outre dans les locaux de la mairie, ont été réalisés dans les lieux suivants, constatés et photographiés (cf. infra ANNEXES) par la police municipale :

- ❑ Complexe sportif du Romarin
- ❑ Complexe sportif Claude Dhinnin
- ❑ Salle Flandre
- ❑ CCAS
- ❑ Ecoles : Victor HUGO, Louise de Bettignies et Moulins
- ❑ Police Municipale

Un affichage a été réalisé sur le lieu du projet : cf. photos en Annexe

L'affichage a également été réalisé au siège de la MEL.

### **Les permanences**

Les permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Les conditions d'accueil ont été très satisfaisantes, notamment pour recevoir le public en respectant la discrétion nécessaire à chacun.

A cette occasion, le commissaire enquêteur a pu vérifier

- ⇒ la composition du dossier mis à la disposition du public
- ⇒ l'affichage dans la commune de La Madeleine
  - de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
  - de l'avis d'enquête
  - des courriers envoyés aux propriétaires (dans le cadre de l'enquête parcellaire) en recommandé et retournés à la MEL.

**Observations, courriers et courriels:** Aucun public ne s'est présenté lors des permanences et aucune observation, lettre ou courriel n'ont été reçus durant l'enquête :

**Pour l'enquête parcellaire,** la MEL a notifié par lettre recommandée avec AR la tenue de l'enquête publique à tous les propriétaires concernés. Un tableau reprend :

- ❖ Les dates d'envoi
- ❖ Les dates de retour de l'accusé de réception
- ❖ Les retours avec motifs de non-distribution et donc, ayant fait l'objet d'un affichage en Mairie

Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a pu constater ces affichages dans le hall de la mairie.

### **Clôture de l'enquête :**

A la clôture de l'enquête, le 10/02/2020, les registres pour recueillir les observations et les remarques du public, ainsi que le dossier ont été adressés au commissaire enquêteur qui les a reçus par courrier avec AR le 12/02/2020. Le commissaire enquêteur les a clôturés le jour même.

Le PV des observations et de fin d'enquête a été rédigé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur ayant trouvé réponses à toutes ses questions dans le dossier, et compte tenu du manque d'observations, il a été convenu d'échanger ce document et la réponse de la MEL par courriel (13/02/2020) plutôt que par une rencontre et un déplacement Haillicourt-Lille qui n'aurait été de toute façon que très succinct et formel.

La MEL a répondu par courriel en date du 27/02/2020 qu'elle n'avait pas d'observations particulières à émettre.

**ANALYSE DES OBSERVATIONS :** Aucune observation n'a été formulée pendant l'enquête.

### **3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après étude du dossier,  
Après avoir eu les compléments d'explications nécessaires auprès du Maître d'ouvrage,  
Après avoir tenu les permanences prévues,

#### **Considérant**

\*\* L'enquête publique concernant l'utilité publique du projet qui a eu lieu du 27 Janvier 2020 au 10 Février 2020 inclus

\*\* L'enquête publique concernant l'enquête parcellaire qui a eu lieu du 27 Janvier au 10 Février 2020 inclus et que, concernant l'utilité publique du projet, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable en date du 02/03/2020

\*\* Que la présente enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, notamment au regard de la publicité,

\*\* Que tous les propriétaires concernés ont été informés de la tenue de cette enquête par courrier recommandé avec AR, ou à défaut de retour de l'accusé de réception, que ces courriers ont été affichés en Mairie, (cf. tableau supra dans le rapport),

\*\*Que les parcelles dont l'expropriation est envisagée se situent en plein cœur du projet de rénovation urbaine et vise à une production d'une offre nouvelle en logement dans le cadre du PLH de la Métropole Européenne de Lille, et qu'elles sont nécessaires à la réalisation d'ensemble

\*\* Que l'emprise des parcelles dont l'expropriation est envisagée (105 m<sup>2</sup>) n'est pas excessive au regard du projet de reconquête du périmètre (3 076 m<sup>2</sup>)

\*\* Que ces emprises sont strictement déterminées dans les plans du dossier

Dans ces conditions, et compte tenu de ce qui précède, il est donné au projet soumis à enquête publique

**un AVIS FAVORABLE**

**Fin des Conclusions sur l'enquête parcellaire à la page N° 38**

**Fait à Haillicourt,  
Le 02/03/2020**

**Le commissaire enquêteur**



**Jean-Marie DUMONT**