

## Nouveaux projets Nationaux de Renouveau Urbain.

Quartier du Pont de Pierre à Maubeuge (59).

### Dossier d'Enquête parcellaire.

*(Conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)*

Octobre 2023



# Sommaire

---

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTIE 1 : INFORMATIONS GENERALES.....</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>PARTIE 2. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES .....</b> | <b>5</b>  |
| 2.1 L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE .....                            | 6         |
| 2.2 L'ENQUETE PARCELLAIRE .....                                   | 6         |
| 2.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE .....                    | 7         |
| ➤ Enquête parcellaire du secteur Ecrivains .....                  | 9         |
| ➤ Enquête parcellaire du secteur Président .....                  | 9         |
| 2.4 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE .....                | 9         |
| <b>PARTIE 3. PLANS PARCELLAIRES .....</b>                         | <b>10</b> |
| <b>PARTIE 4. ETAT PARCELLAIRE .....</b>                           | <b>15</b> |

## PARTIE 1 : INFORMATIONS GENERALES



Le présent dossier concerne la mise à l'enquête parcellaire du projet de Renouvellement Urbain du quartier NPNRU Pont de Pierre – dans un secteur périphérique de Maubeuge – localisé dans le département du Nord.

Le projet dit de « Renouvellement urbain » a pour objectif de réaliser un projet global d'aménagement, conciliant le désenclavement et la mixité sociale. Deux quartiers sont concernés : « *les Présidents* » au Sud et « *les Ecrivains* » au Nord.

Le projet prévoit :

- **Une requalification paysagère**, afin d'ouvrir le quartier sur la plaine agricole existante et de créer des nouveaux espaces publics qualitatifs ;
- **Une reconfiguration du parcellaire**, afin de renouveler l'offre d'habitat avec des logements individuels et intermédiaires ;
- **Une trame urbaine**, permettant une liaison entre le quartier Pont de Pierre et le quartier des Epinettes ;
- **Une amélioration des déplacements**, permettant de développer les modes doux ;
- **Un aménagement durable et exemplaire**, permettant de répondre aux enjeux environnementaux.

Il s'inscrit dans le projet NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain), soutenu par l'agglomération.

La réalisation du projet nécessite l'acquisition de 30 parcelles numérotées, dont 21 sont en cours de négociation à l'amiable. Les acquisitions par expropriation concernent les 9 parcelles privatives : la majorité des parcelles à acquérir se situe sur un terrain bâti avec des garages, des

maisons individuelles et une copropriété. Nous comptons aussi deux parcelles en terrains nus.

Ces parcelles feront l'objet d'une acquisition à 100% de la surface, indiquées dans le chapitre 2.3 (cf page 7) du présent dossier.

Ces acquisitions sont nécessaires pour la réalisation de l'aménagement et la mise en place de l'ensemble des fonctionnalités du projet.

Aussi, les lots ou les parties communes des copropriétés impactées par le projet pourront faire l'objet d'un retrait de la copropriété initiale.

**Le Maître d'Ouvrage** assurant la conduite de l'opération d'aménagement est :



**NordSEM**

**SIRET : 807 393 780 00034**

COWORKOFFICE – ARTEPARC  
Lille Lesquin – Bâtiment 4  
9, Rue des Bouleaux – CS 60420  
59 814 Lesquin Cedex

Tel : 03.74.09.13.59

## PARTIE 2. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES



Les acquisitions ont lieu par la voie amiable et par le biais d'une procédure d'expropriation. Cette procédure d'expropriation implique deux phases distinctes :

154- **La phase administrative** : elle permet de constater l'utilité publique de l'opération (via une enquête d'utilité publique), et de définir précisément les parcelles concernées par la procédure (via une enquête parcellaire) ;

**2- La phase judiciaire** : en cas d'échec des négociations amiables avec tout propriétaire ou bénéficiaire de droits réels, elle permet de saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété au profit de NordSEM (Société d'Economie Mixte à l'initiative du Département du Nord – réalisation d'opération d'aménagement et de construction, de réhabilitation, etc.) et qui fixera le montant de l'indemnité à verser par l'expropriant.

Ainsi, le déroulement de la phase administrative suppose l'accomplissement d'une enquête d'utilité publique préalable et d'une enquête parcellaire, objet du présent dossier. Dans le cadre du présent projet, ces deux enquêtes sont réalisées conjointement, conformément à l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## 2.1 L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique établit la dimension démocratique de la procédure d'expropriation et sert de base à la déclaration d'utilité publique. Son objectif est d'éclairer et justifier le caractère d'utilité publique du projet en informant le public. Le recueil des

avis du public sur le projet permettra d'orienter les décisions à prendre par les maîtres d'ouvrage.

## 2.2 L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire se déroule conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et particulièrement ses articles L. 131-1 et suivants et R. 131-1 et suivants. L'état d'avancement des études présentées dans le dossier d'enquête publique, a permis de déterminer précisément les emprises concernées par le projet. Le but de l'enquête parcellaire est de dresser une liste exhaustive des biens situés dans l'emprise du projet.

L'enquête parcellaire a pour objectif de procéder à l'évaluation des emprises concernées par le projet et à l'identification des propriétaires. Elle permet de déterminer précisément l'identité des propriétaires, des titulaires de droits réels (servitudes, etc.) et de tout autre intéressé (gérants, usufruitiers, etc.).

**La procédure d'expropriation n'est engagée que dans le cas où la maîtrise foncière n'a pu être réalisée à l'amiable avec les propriétaires.**

Pour cela, le Tribunal administratif va nommer un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête et le préfet déclarera par arrêté l'ouverture de l'enquête parcellaire. L'enquête sera commune avec celle de la DUP. Cette enquête va ainsi permettre :

- ✓ **A la maîtrise d'ouvrage** : d'identifier les propriétaires des biens concernés et d'obtenir les renseignements relatifs à leur identité ;

- ✓ **Aux propriétaires** : de vérifier l'exactitude des informations à la disposition de l'administration relatives aux biens (limites de propriétés, références cadastrales, identité des ayants droit, etc.) et aux bénéficiaires de l'indemnisation.

À l'issue de cette enquête, le maître d'ouvrage transmette à la Préfecture la liste des parcelles sur lesquelles il souhaite avoir recours à l'expropriation. Par la suite, le préfet, par arrêté de cessibilité, va déterminer la liste des parcelles ou des droits réels à acquérir.

Enfin, conformément à l'article L. 122-6 du Code de l'expropriation, « *Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale* ».

Pour rappel, lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit le retrait des emprises expropriées, l'arrêté portant déclaration d'utilité publique devra viser l'article L.122-6 et l'arrêté de cessibilité devra préciser l'emplacement de la nouvelle ligne divisoire, conformément à l'article L.132-2 du Code de l'expropriation.

### 2.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

La durée minimale réglementaire d'une enquête parcellaire conjointe à celle de la DUP est de 15 jours. Des affiches sont apposées dans la commune, un avis est inséré dans des journaux (2 journaux minimums).

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite, par le maître d'ouvrage, à chacun des propriétaires concernés par recommandé avec demande d'avis de réception. En cas de domicile

inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui fait afficher l'une d'entre elles (Art R.131-6 du Code de l'expropriation).

Il convient de préciser que les propriétaires sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (Art R.131-7 du Code de l'expropriation). A cet effet, le courrier RAR (Recommandé avec Accusé de Réception) de notification, adressé à chaque propriétaire, contient une feuille de renseignements qui doit être complétée et retournée.

Pendant le déroulement de l'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les personnes intéressées sur le registre d'enquête parcellaire. Ces observations peuvent également être adressées par écrit, au maire, au commissaire enquêteur ou au Président de la commission d'enquête, qui les joignent au registre (Art R.131-8 du Code de l'expropriation). La procédure de l'enquête parcellaire est exclusivement écrite. Les propriétaires ne peuvent en conséquence exiger de présenter oralement leurs observations.

À l'expiration de l'enquête, les registres sont adressés par le maire au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête. Ce dernier donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés (Art R.131-9 du Code de l'expropriation) et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier au préfet. Par la suite, au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le préfet par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire : c'est l'arrêté de cessibilité. Cet acte détermine la liste des parcelles ou emprises de terrain à acquérir.

À défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.



### ➤ Enquête parcellaire du secteur Ecrivains

La réalisation du projet nécessite l'acquisition de 2 parcelles appartenant au domaine privé, dont le tableau ci-dessous fait état :

| Parcelle mère | N° rue | Rue            | Surface parcelle mère (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Nature parcelle | Nature emprise        |
|---------------|--------|----------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| AH 439        | 152    | Pont de Pierre | 400                                     | 400                                  | Terrain nu      | Voirie et Espace vert |
| AH 437        | 154    | Pont de Pierre | 654                                     | 654                                  | Terrain nu      |                       |

### ➤ Enquête parcellaire du secteur Président

La réalisation du projet nécessite l'acquisition de 7 parcelles appartenant au domaine privé, dont le tableau ci-dessous fait état :

| Parcelle mère | N° rue  | Rue         | Surface parcelle mère (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Nature parcelle | Nature emprise     |
|---------------|---------|-------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| AH 105        | 154-156 | Jean Jaurès | 127                                     | 127                                  | Garage          | Bâti et plantation |
| AH 106        |         |             | 72                                      | 72                                   |                 |                    |
| AH 337        |         |             | 839                                     | 839                                  |                 |                    |
| AH 245        | 158     | Jean Jaurès | 4                                       | 4                                    | Bâti            |                    |
| AH 247        |         |             | 99                                      | 99                                   |                 |                    |
| AH 246        | 160     | Jean Jaurès | 316                                     | 316                                  | Bâti            |                    |

## 2.4 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Le présent dossier constitue le dossier d'enquête parcellaire concernant les parcelles ou emprises de terrain à acquérir sur la commune de Lambres-lez-Douai. Ce dossier d'enquête parcellaire préalable contient :

**1 à 2 - La présente notice explicative**

**3 - Les plans parcellaires**

**4 - Les états parcellaires**

### PARTIE 3. PLANS PARCELLAIRES



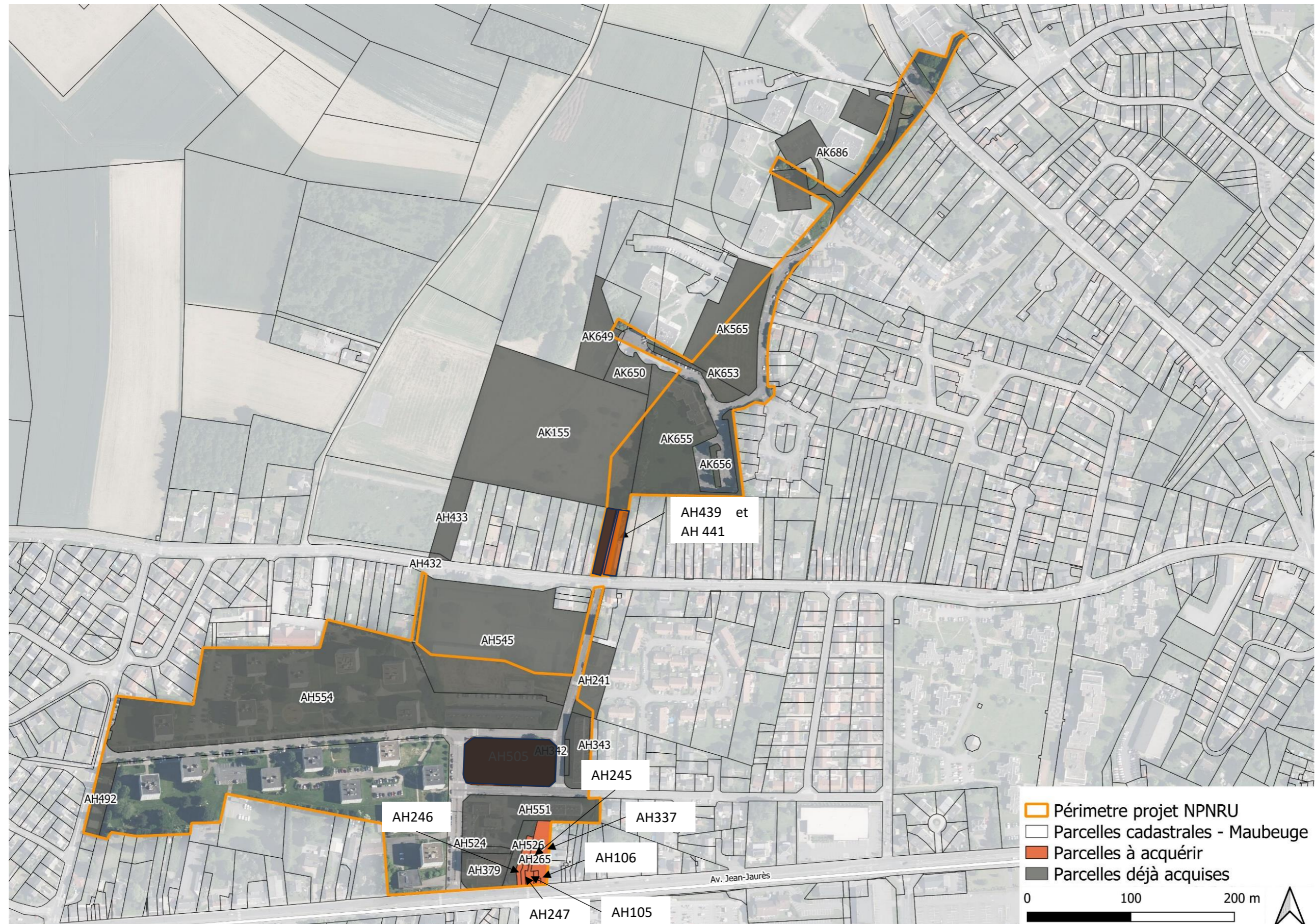


Figure 1 : Parcelles déjà acquises et à acquérir

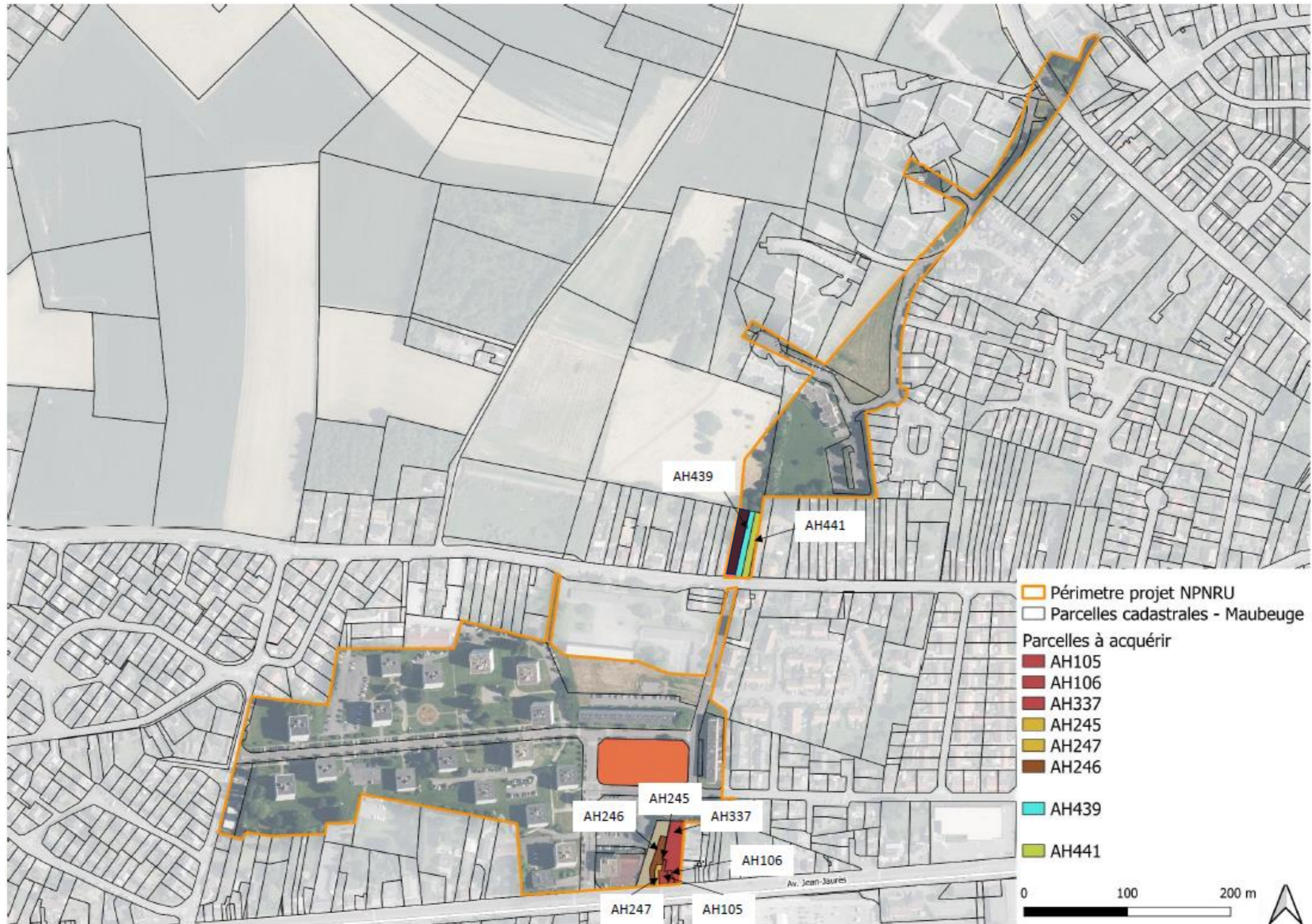


Figure 2 : Périmètre du projet NPNRU et parcelles à acquérir



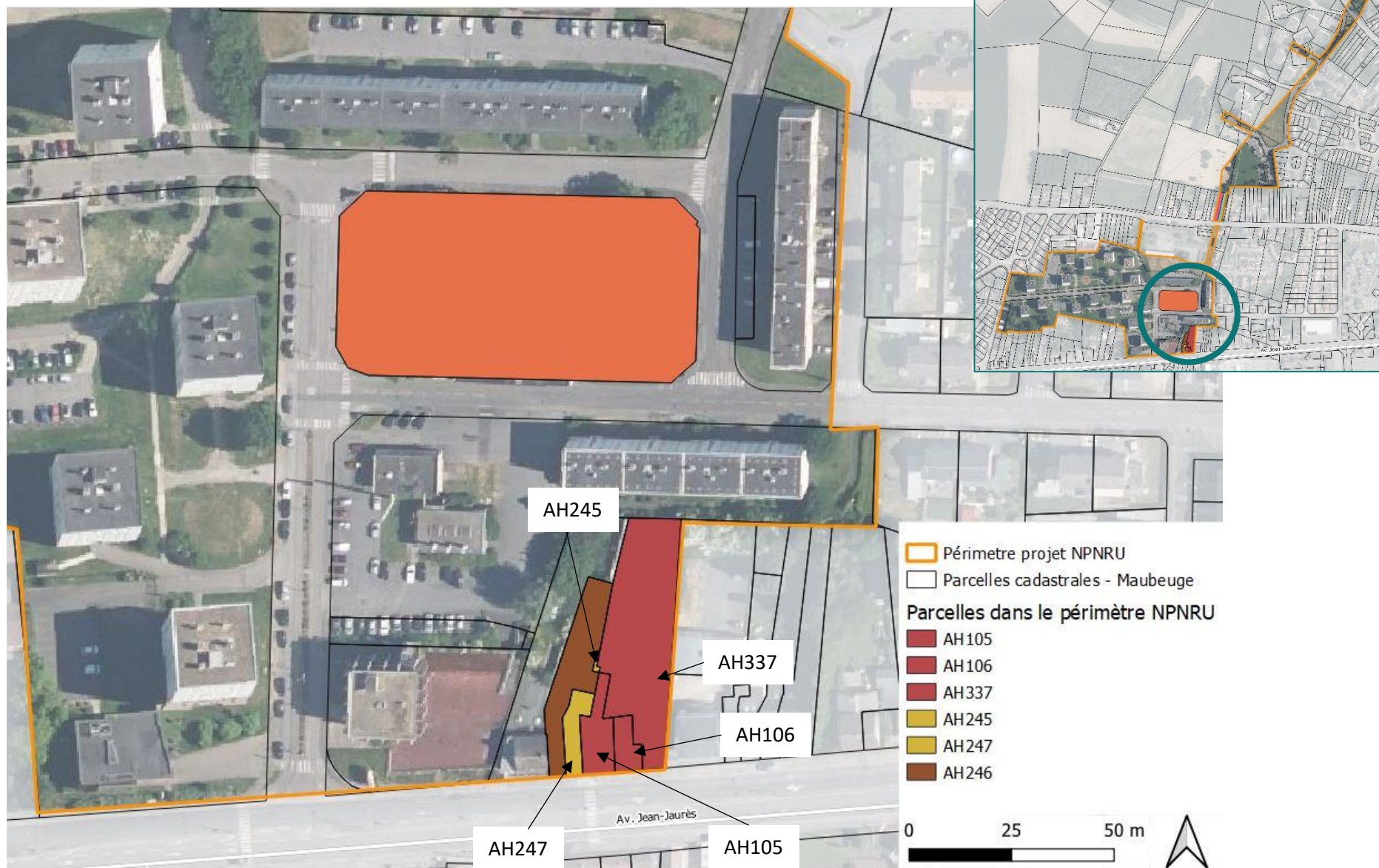


Figure 2 : Zoom 1/1000e des parcelles à acquérir (AH105, 106, 337, 245, 247, 246)

## PARTIE 4. ETAT PARCELLAIRE



| Références cadastrales |                |                     | Identité des propriétaires                                                                    | Nature du terrain | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Surface restante (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Section                | N° de parcelle | Adresse ou lieu-dit |                                                                                               |                   |                                  |                                      |                                    |
| AH                     | 105            | 154 rue Jean-Jaurès | M. Bernard Pellier<br>(bailleur)<br>06 38 72 55 68<br>48 route de Bersillies<br>59600 Elesmes | Garage - occupé   | 127                              | 127                                  | 0                                  |



Figure 3 : Extrait du Plan Cadastral - Parcelle AH105 à Maubeuge



| Références cadastrales |                |                     | Identité des propriétaires                                                                    | Nature du terrain | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Surface restante (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Section                | N° de parcelle | Adresse ou lieu-dit |                                                                                               |                   |                                  |                                      |                                    |
| AH                     | 106            | 154 rue Jean-Jaurès | M. Bernard Pellier<br>(bailleur)<br>06 38 72 55 68<br>48 route de Bersillies<br>59600 Elesmes | Garage - occupé   | 72                               | 72                                   | 0                                  |

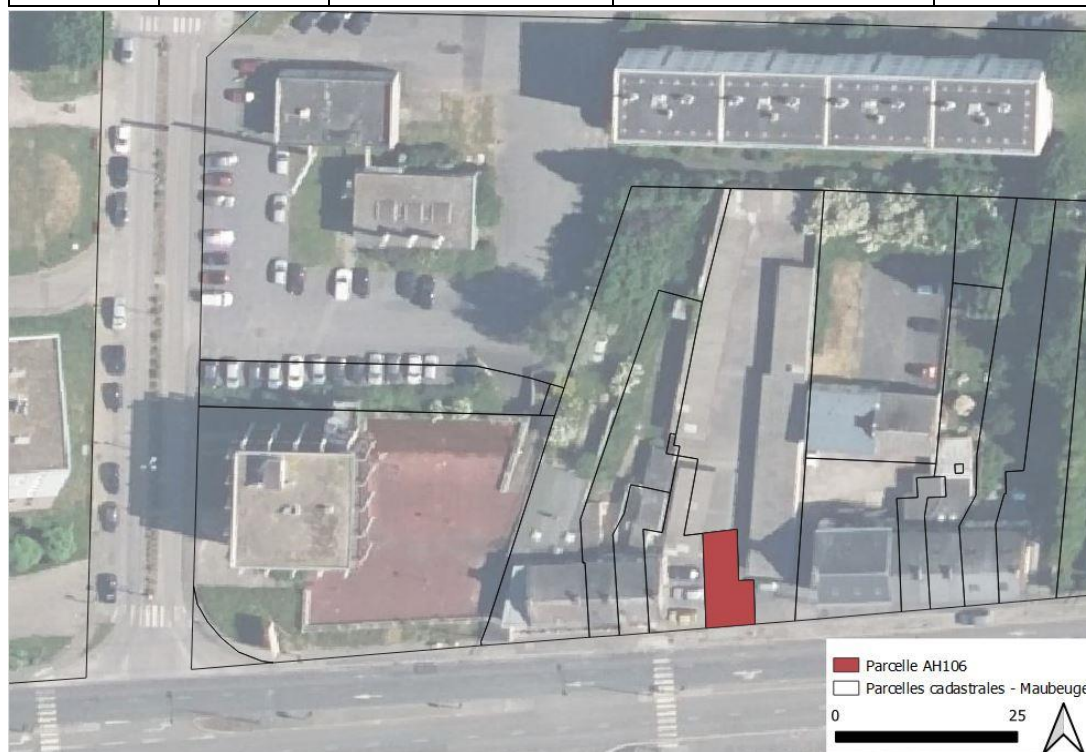


Figure 4 : Extrait du Plan Cadastral - Parcelle AH106 à Maubeuge

| Références cadastrales |                |                     | Identité des propriétaires                                                                    | Nature du terrain | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Surface restante (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Section                | N° de parcelle | Adresse ou lieu-dit |                                                                                               |                   |                                  |                                      |                                    |
| AH                     | 337            | 156 rue Jean-Jaurès | M. Bernard Pellier<br>(bailleur)<br>06 38 72 55 68<br>48 route de Bersillies<br>59600 Elesmes | Garage - occupé   | 839                              | 839                                  | 0                                  |



Figure 5 : Extrait du Plan Cadastral - Parcelle AH337 à Maubeuge

| Références cadastrales |                |                     | Identité des propriétaires         | Nature du terrain | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Surface restante (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Section                | N° de parcelle | Adresse ou lieu-dit |                                    |                   |                                  |                                      |                                    |
| AH                     | 245            | 158 rue Jean-Jaurès | Mme Aïcha Ouchan<br>06 64 67 13 68 | Bâti - Occupé     | 4                                | 4                                    | 0                                  |

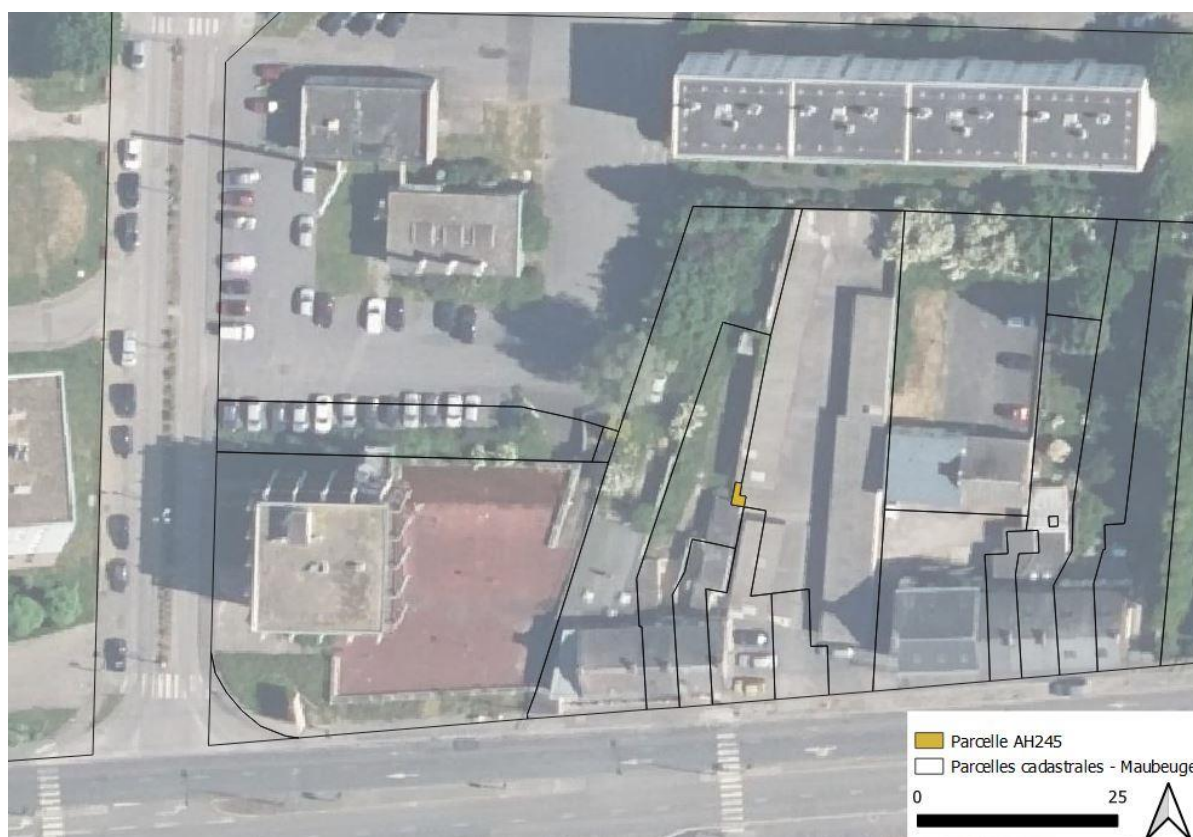


Figure 6 : Extrait du Plan Cadastral - Parcelle AH245 à Maubeuge

| Références cadastrales |                |                     | Identité des propriétaires         | Nature du terrain | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Surface restante (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Section                | N° de parcelle | Adresse ou lieu-dit |                                    |                   |                                  |                                      |                                    |
| AH                     | 247            | 158 rue Jean-Jaurès | Mme Aïcha Ouchan<br>06 64 67 13 68 | Bâti - Occupé     | 99                               | 99                                   | 0                                  |



| Références cadastrales |                |                     | Identité des propriétaires                                                                     | Nature du terrain | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Surface restante (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Section                | N° de parcelle | Adresse ou lieu-dit |                                                                                                |                   |                                  |                                      |                                    |
| AH                     | 246            | 160 rue Jean-Jaurès | M. Abdallah Hamza (bailleur)<br>06 62 73 92 89<br>1 allée de la polyclinique<br>59600 Maubeuge | Bâti - Occupé     | 316                              | 316                                  | 0                                  |



Figure 8 : Extrait du Plan Cadastral - Parcelle AH246 à Maubeuge

| Références cadastrales |                |                        | Identité des propriétaires                                               | Nature du terrain | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Surface restante (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Section                | N° de parcelle | Adresse ou lieu-dit    |                                                                          |                   |                                  |                                      |                                    |
| AH                     | 439            | 152 rue Pont de Pierre | M. Jean-Jacques Lamant<br>8 rue Roger Salengro<br>59620 Aulnoye-Aymeries | Terrain nu        | 400                              | 400                                  | 0                                  |



Figure 9 : Extrait du Plan Cadastral - Parcelle AH439 à Maubeuge

| Références cadastrales |                |                        | Identité des propriétaires                                               | Nature du terrain | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Surface à acquérir (m <sup>2</sup> ) | Surface restante (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Section                | N° de parcelle | Adresse ou lieu-dit    |                                                                          |                   |                                  |                                      |                                    |
| AH                     | 441            | 152 rue Pont de Pierre | M. Jean-Jacques Lamant<br>8 rue Roger Salengro<br>59620 Aulnoye-Aymeries | Terrain nu        | 414                              | 414                                  | 0                                  |

