

Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre



NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT  
URBAIN DU QUARTIER DE JEUMONT ENTREE DE VILLE  
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION  
D'UTILITE PUBLIQUE

NOTICE EXPLICATIVE

Mars 2025

## Sommaire

<b>CADRE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>OBJET DE LA DEMANDE .....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>6</b>
<b>PARTIE 1 : LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE EN MATIERE D'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b>	<b>8</b>
<i>L'Habitat, un enjeu local de revalorisation territorial .....</i>	<i>8</i>
<i>L'engagement de la CAMVS en faveur de la réhabilitation du parc privé .....</i>	<i>8</i>
<i>Le renouvellement urbain, un engagement solidaire de la CAMVS.....</i>	<i>10</i>
<b>PARTIE 2- LE CHOIX DU SECTEUR D'INTERVENTION : L'ENTREE DE VILLE DE JEUMONT .....</b>	<b>11</b>
<i>Situation actuelle du quartier .....</i>	<i>11</i>
<i>Fonctionnement social du quartier .....</i>	<i>14</i>
<i>Le parc privé ancien de l'entrée de ville de Jeumont : une problématique au cœur des politiques publiques.....</i>	<i>14</i>
<b>PARTIE 3- LE SECTEUR DE DUP RESERVE FONCIERE AU SEIN DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....</b>	<b>16</b>
<i>Localisation du site .....</i>	<i>16</i>
<i>Le programme de l'entrée de ville de Jeumont dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.....</i>	<i>17</i>
<i>Les axes stratégiques de la rénovation urbaine du quartier de l'entrée de ville de Jeumont.....</i>	<i>17</i>
<b>PARTIE4- LA CONCERTATION PREALABLE .....</b>	<b>21</b>
<b>PARTIE 5 – DISPOSITIF OPERATIONNEL.....</b>	<b>21</b>
<i>Le relogement des occupants .....</i>	<i>21</i>
<b>PARTIE 6- MISE EN COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME .....</b>	<b>22</b>
<i>Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CAMVS .....</i>	<i>22</i>
<i>Le SDAGE et le SAGE.....</i>	<i>22</i>
<b>PARTIE 7 : DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>23</b>
<i>Recours au dossier simplifié .....</i>	<i>23</i>
<i>Justification du recours au dossier simplifié .....</i>	<i>23</i>
<i>Constitution d'une réserve foncière .....</i>	<i>24</i>
<i>Utilité publique de l'opération.....</i>	<i>24</i>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>25</b>

## CADRE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### **Champs d'application :**

Le présent dossier concerne l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière du projet d'expropriation des immeubles situés sur trois îlots de l'entrée de ville de Jeumont (JEU1, JEU2, JEU3) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Le maître d'ouvrage de l'opération est la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre qui est compétente en matière d'Urbanisme et de Renouvellement Urbain, et qui est l'autorité expropriante.

Selon l'article L.1 du Code de l'expropriation :

« l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

L'article L.221-1 du code de l'urbanisme habilite les collectivités locales à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Les actions visées ont « pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

Le projet NPNRU de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et a pour objet de lutter contre l'habitat indigne ou insalubre et constitue la base de la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière ».

Par délibération n°4057 du 31 janvier 2024, la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre décide de solliciter du Préfet du Nord l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, la désignation par le tribunal administratif d'un commissaire enquêteur. A l'issue des enquêtes, la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre sollicite l'arrêté déclarant d'utilité publique l'opération projetée à son profit et l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaire à la réalisation du projet.

La mise en œuvre de cette procédure est conditionnée par deux critères cumulatifs :

- Le projet constitue une opération d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Le projet doit avoir un minimum de consistance et de réalité pour justifier la constitution d'une réserve foncière (CE, 30 avril 1997, Commune du Petit Quevilly, n°140446 ; CE, 6 mai 1996, M.X., n°152640) ;
- Le projet présente une importance et un intérêt justifiant qu'il soit procédé dans les meilleurs délais à l'acquisition des immeubles avant que le projet global et définitif de l'opération soit

établi. Pour ce faire, le projet ne doit pas être suffisamment avancé. En l'état ne doivent pas être définis la nature et la localisation précise des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ou encore un devis de l'opération (CE, 27 juillet 1990, Ville de Fréjus, N°108864 ; CAA Douai, 29 septembre 2011, Société Grande Paroisse, n°10DA00848). De plus, les acquisitions doivent présenter un caractère d'urgence. Dans ce cadre, la prévention des mouvements spéculatifs peut être pris en compte.

Le projet fait l'objet d'un dossier d'enquête publique simplifiée constitué conformément à l'article R112-5 du code de l'expropriation, qui comprend les éléments suivants :

- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

En parallèle, une enquête parcellaire est menée sur les immeubles à exproprier.

Elle vise à déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet de demande de déclaration d'utilité publique et d'identifier l'ensemble des propriétaires.

En effet, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

Le dossier d'enquête parcellaire, tel que défini par l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, doit faire l'objet d'un dossier séparé de l'enquête préalable, et fait donc l'objet d'un document indépendant du présent rapport.

#### Déroulement de l'enquête publique :

L'organisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relève de la compétence du préfet. Ce dernier reçoit le dossier d'enquête publique établi par la CAMVS et prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique par lequel il fixe la durée et les modalités de l'enquête.

L'enquête est ensuite conduite par un commissaire-enquêteur désigné(e) par le Tribunal Administratif.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre au Préfet son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables.

Dès réception du rapport et des conclusions, il appartient au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet. Cette décision doit intervenir dans un délai maximal d'un an après la clôture de l'enquête.

## OBJET DE LA DEMANDE

S'étendant sur 46,1 hectares, le quartier de Jeumont Centre Lambreçon, a fait l'objet d'une convention opérationnelle avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en février 2020. Le secteur de projet s'articule entre le boulevard de Lessines, La Place Basse et la rue Jean Jaurès. Le programme prévoit sur la Place Basse la création de deux îlots de logements (1 îlot de 45 logements locatifs sociaux et 1 îlot de 45 logements en accession à la propriété) avec création de commerces en rez-de-chaussée, la mise en œuvre d'un équipement sportif intercommunal, l'aménagement complet de la place passant notamment par la création d'un parvis pour le centre administratif, le prolongement de la future voie jardinée et le réaménagement des quais de Sambre.

Par un nouveau passage en comité d'engagement de l'ANRU, le 11 juillet 2022, le secteur de projet s'est étendu à l'entrée de ville pour éradiquer le parc privé ancien dégradé. Dans ce cadre, des acquisitions de terrains et d'immeubles sont nécessaires afin de permettre une réserve foncière en vue de la réalisation d'un futur projet d'aménagement. 3 îlots sont concernés sur l'entrée de ville de Jeumont :

- Un premier secteur à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue de l'industrie
- Deux secteurs sur l'îlot dit « Huvenoit », Rue Jean Jaurès.

Aussi en application de l'article L 1 du Code de l'Expropriation, la présente demande a pour objet de prononcer l'utilité publique du projet de rénovation urbaine du quartier de Jeumont Centre Lambreçon en vue de permettre l'expropriation des terrains qui n'auront pas pu être acquis par voie amiable.

### IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre n°4057 du 31 janvier 2024, le bénéficiaire du droit de l'expropriation est la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre- 1 place du Pavillon 59600 MAUBEUGE CEDEX ;

## INTRODUCTION

Jeumont, comme la plupart des villes principales de l'Agglomération, a connu un développement grâce à l'industrie ferroviaire et sidérurgique. Située en bord de Sambre et à proximité de la Belgique, la ville a profité de sa position idéale pour assurer le commerce vers l'Europe du Nord. Aujourd'hui, de grands groupes comme FRAMATOME, Jeumont Electrique et Nexans y sont implantés. La ville possède des monuments classés comme l'ancien hôpital Riche : Bâtiment Art déco ou encore La Villa construite par les frères Laffitte.

Le parc privé de la commune se caractérise par un habitat hétérogène et son état visuel laisse le sentiment d'un habitat privé dégradé qui se déprécie. Les logements énergivores sont occupés par des propriétaires et des locataires aux ressources modestes ayant des difficultés à faire face aux charges liées au logement (travaux, facture).

Au travers de son engagement dans l'opération du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, souhaite développer le pôle de Jeumont « Centre Lambreçon » en s'appuyant sur son positionnement stratégique (entrée d'agglomération transfrontalière, cœur de ville, pôle de centralité pour les communes environnantes).

Les ambitions du NPNRU Jeumont « Centre Lambreçon » s'inscrivent dans la continuité de la première opération du Programme National de Rénovation Urbaine et de la stratégie centre-ville pôle gare. Cette stratégie passe notamment par la poursuite des enjeux liés à la mobilité et la reconquête du tissu urbain dégradé en intervenant sur :

- La restructuration urbaine pour affirmer la centralité,
- Les leviers de développement de l'attractivité et de la mixité résidentielle en intervenant sur le parc social,
- Le traitement des situations de mal logements notamment présents dans le parc privé,
- Le développement de la mobilité à l'échelle du quartier en lien avec la reconnexion aux autres secteurs de la ville dont celui de la gare,
- Les conditions d'amélioration du cadre de vie en tirant partie de la présence de la Sambre.

Le parc privé du centre-ville de Jeumont est caractérisé par un patrimoine individuel datant majoritairement d'avant 1948. 40% de ces logements sont occupés par des propriétaires occupants et présentent une absence de confort ou présentent un confort partiel.

Le centre-ville est également marqué par de petits ensembles de bâtis en mauvais état. Les principaux éléments de désordre sont :

- Un mauvais état du bâti,
- L'absence des principaux éléments de confort,
- Des risques pour la santé des occupants,
- Une mauvaise image des constructions,
- Des déperditions manifestes de chaleur.

Les trois îlots présentés dans le cadre de cette Déclaration d'Utilité Publique ont été identifiés comme Parc Privé Potentiellement Indigne (*étude pré opérationnelle pour la requalification du parc privé de la centralité de Jeumont*).

En parallèle, le projet de territoire, partagé avec la société civile (Conseil de Développement Citoyen), y compris sur le volet renouvellement Urbain, est venu asseoir la stratégie de développement de la CAMVS avec l'appui des documents stratégiques pour rendre notre territoire plus attractif et dynamique.

Adopté le 23 novembre 2021, le projet de territoire de la CAMVS traduit des actions concrètes, pragmatiques et soutenables pour un développement durable, pour l'élaboration conjointe et partagée des stratégies économiques, sociales et spatiales ainsi que pour son organisation interne et son positionnement vis-à-vis de l'extérieur. Il se décline en trois axes stratégiques :

- Une terre d'énergies et d'innovation ;
- Une terre d'avenirs ;
- Une terre de solidarités ;

## PARTIE 1 : LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE EN MATIERE D'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### *L'Habitat, un enjeu local de revalorisation territoriale*

Le territoire de la CAMVS s'appuie sur un parc de résidences principales majoritairement composé de logements individuels de grande taille et d'un parc de logements anciens (71% des résidences principales ont été construites avant 1975 contre 58% pour la moyenne nationale) qui a pour conséquence de retrouver un nombre important de propriétaires dans une situation de précarité énergétique et de vulnérabilité sur le plan de la santé. A cela vient s'ajouter un parc de logements indignes et inconfortables sur lequel il devient urgent d'intervenir.

### *L'engagement de la CAMVS en faveur de la réhabilitation du parc privé*

Le territoire de la CAMVS compte aujourd'hui 56% de propriétaires occupants et 18% de propriétaires bailleurs cependant, le parc privé demeure ancien et dégradé. En effet, sur 800 contrôles de décence effectués par an sur le territoire de l'agglomération dans le cadre des conventions CAF, 50% ont abouti à des constats d'indécence. Néanmoins, les résultats de la politique d'aides incitatives à la réhabilitation mise en place par la CAMVS sont encourageants. En effet, plus de 1 600 logements privés ont été requalifiés depuis 2005 dans le cadre des actions des collectivités et des partenaires. La part des logements « sans confort » est passée de 7 à 5%.

De plus, la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre 2017-2022 prorogée jusqu'au 31 décembre 2024 a permis de conforter la dynamique de pilotage de la réhabilitation du parc privé diffus, en mobilisant les opérateurs et en structurant le partenariat. La CAMVS a choisi, dans le cadre de sa délégation, de suivre les priorités de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat à savoir :

- Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- L'amélioration de la performance thermique des logements
- L'adaptation du logement au vieillissement
- La production d'une offre locative privée à loyer maîtrisé.

Ces priorités sont confirmées par le Programme Local de l'Habitat 2016-2022 prorogé jusqu'au 31 décembre 2024.

La mise en place de multiples programmes, et services à destination de toutes les populations de la CAMVS ont pour objectif d'améliorer la qualité du parc privé. Il s'agit :

- **Du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » (PIG)**

Etabli pour une durée de 5 ans (2018-2022) puis prorogé jusqu'au 31 décembre 2024, le PIG doit répondre aux objectifs du programme « Habiter Mieux » lancé par l'Etat dans le cadre du Grand Emprunt « Investissement d'Avenir ».

Ce programme vise à lutter contre la précarité énergétique qui frappe les ménages les plus modestes par la mobilisation de moyens financiers et techniques. La mise en œuvre du programme passe nécessairement par un repérage des ménages susceptibles d'être aidés.



Pour les années 2023 et 2024, la Communauté d'Agglomération prévoit d'accompagner et de financer 240 logements.

- **De L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouveau Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Jeumont**

Elle vise par son caractère ensemblier à accompagner la requalification des îlots les plus dégradés fléchés dans le cadre des études NPNRU, à poursuivre et accélérer la dynamique de réhabilitation engagée dans le cadre du PIG et à produire un renouvellement durable du parc de logements anciens.

L'OPAH-RU vient compléter le projet global de renouvellement urbain financé par l'ANRU et les partenaires dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) en intervenant sur le parc de logements privés sur l'ensemble du périmètre.

Ainsi l'OPAH-RU a pour objectif le traitement d'un volume global de 140 logements sur 5 ans à raison de 58 logements occupés par leur propriétaire, 52 logements locatifs et 30 logements en « copropriétés fragiles » (copropriété du Pont Noir) qui seront améliorés ou restructurés/ réhabilités lourdement.

- **Du programme de traitement du logement non décent dénommé S2H « Santé des Habitants au travers de l'Habitat »**

Ce programme a pour but la remise aux normes des logements en visant au maximum le maintien des occupants dans les lieux. Il s'adresse aux propriétaires bailleurs et vise le traitement de 54 logements locatifs privés par an. Ce dispositif, s'appuie sur l'intervention d'un opérateur, SOLIHA Sambre Avesnois, qui mobilise tous les outils en sa possession pour remédier aux situations les plus délicates.

Le Conseil Départemental a lancé en 2014 un nouveau programme NESH (Nord Energie Solidarité dans l'Habitat) visant à compléter les aides existantes pour les populations les plus précaires, ne dépassant pas le seuil de 1,6 RSA.

La CAMVS a choisi de s'engager auprès du département dans la mise en œuvre locale de ce dispositif, en mettant ainsi à contribution pour ce dispositif l'ingénierie du PIG.

- **Du « Permis de louer »**

La loi ALUR permet aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Le « Permis de louer » vise à prévenir et lutter contre l'habitat indigne, engagement de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre au travers de son Programme Local de l'Habitat.

Tout propriétaire souhaitant louer un logement meublé ou non, destiné à l'usage d'habitation, est soumis au « permis de louer ». La demande de permis est exigée avant la mise en location des biens et doit être renouvelée à chaque changement de locataire.

Ce dispositif est déployé dans 27 rues et places de la commune de Jeumont.

## *Le renouvellement urbain, un engagement solidaire de la CAMVS*

Le Programme National de Rénovation Urbaine qui constitue la première étape en matière de renouvellement urbain, a fait l'objet de cinq conventions opérationnelles signée avec l'ANRU permettant la requalification de plusieurs quartiers d'habitat dense à Aulnoye-Aymeries (Place du 8 mai 1945), Hautmont, Maubeuge (Epinette), Jeumont (Roquelles- Lambreçon) et Maubeuge/Louvroil (Sous-le-Bois). Ces opérations sont aujourd'hui achevées.

Ainsi, après le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), ce nouvel acte de renouvellement urbain s'inscrit dans le cadre plus global de la mise en œuvre du projet de territoire de la CAMVS 2020-2026 dont il constitue un levier de mise en œuvre important. Outre la priorité accordée aux enjeux de cohésion sociale et d'habitat, il permet d'intégrer au sein d'une stratégie globale les engagements en matière de développement économique, de numérique, de cadre de vie, de transition énergétique, de marketing et d'innovation.

Le NPNRU engagé doit alors permettre de renforcer le rayonnement et l'attractivité des quartiers urbains en cœur d'agglomération ainsi qu'à Jeumont, 3<sup>ème</sup> commune de la CAMVS. A l'horizon 2030-2040.

## PARTIE 2- LE CHOIX DU SECTEUR D'INTERVENTION : L'ENTREE DE VILLE DE JEUMONT

La ville de Jeumont est la troisième commune en nombre d'habitants, de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre. Elle compte plus de 10 000 habitants, avec 441 habitants gagnés entre 2013 et 2019, et propose de nombreux équipements et services aux habitants de la commune ainsi qu'à ceux des communes voisines. En effet, la présence de nombreuses écoles, équipements sportifs et d'un centre administratif accueillant notamment la mairie, la sécurité sociale, la police nationale, le service d'incendie et de secours, l'inspection de l'éducation nationale et le trésor public font de la ville de Jeumont une centralité pour toutes les communes rurales voisines. Depuis 2014, la commune a lancé un projet de requalification ambitieux de l'ensemble de son centre-ville principalement sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

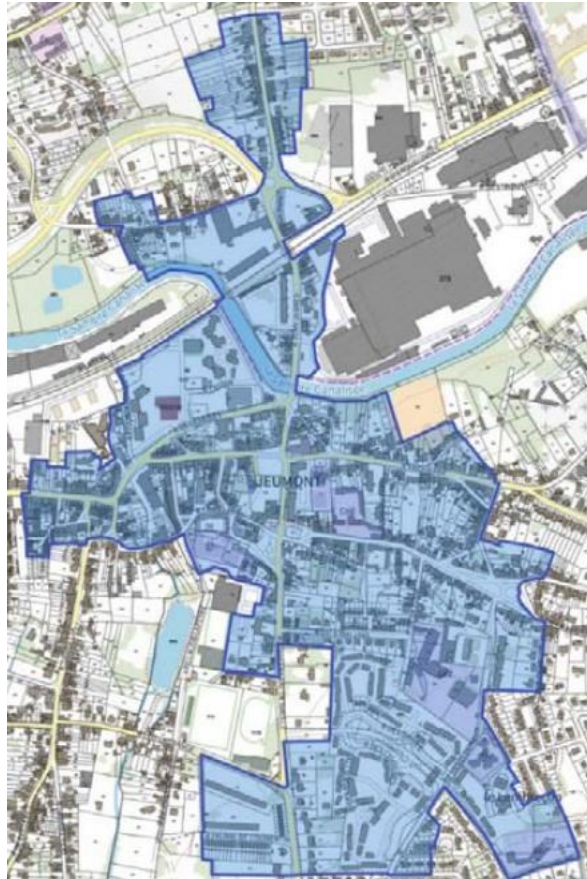
Ce projet se décline selon trois enjeux :

- Reconquérir l'hyper-centre et sa dynamique commerciale ;
- Retravailler les liens entre le pôle gare et le centre ;
- Imaginer une ville plus attractive et valoriser les atouts patrimoniaux et touristiques de Jeumont (Watissart, bords de Sambre, dynamique commerciale).

### *Situation actuelle du quartier*

Le périmètre de la géographie prioritaire de Jeumont représente un vaste ensemble qui englobe :

- L'ancienne Zone de renouvellement urbain du Lambreçon requalifiée dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain ;
- Les ensembles collectifs et individuels Partenord-Habitat au sud (Léo Lagrange et Coubertin) ;
- L'extrémité ouest de la liaison vers la gare dont le versant Est a été requalifié dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain
- Le centre-ville avec les grands ensembles (Promocil) Foch (un projet de résidentialisation est en cours sur cet ensemble dans le cadre de l'abattement de Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie du bailleur social Promocil) et Joffre (La démolition physique de l'ensemble Joffre interviendra en 2024-2025) et le bâti ancien ;
- Les secteurs périphériques du cœur de ville, de part et d'autre de la Sambre, caractérisés par un habitat ouvrier dégradé.



*Nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville de Jeumont*

La trame viaire met en évidence le croisement des 2 axes principaux, au sud de la Sambre, alors que la voie rapide passe au Nord de celle-ci. Plus particulièrement, le réseau se compose de la RD 959 et de la RD 963 (rue Léon Blum, rue Hector Despret, rue de Lessines, rue Jean Jaurès, Avenue du Général de Gaulle).

On distingue fortement la trame historique déstructurée, par la présence de nombreuses voies de desserte ou en impasse, majoritairement orientées Nord Sud. De la même manière, les discontinuités piétonnes sont nombreuses: s'il y a des liens multiples entre le bâti ouvrier (au sud) et le Nord (anciennes usines), ces derniers ne sont pas raccrochés aux axes principaux et projettent sur la rue des imbrications de maisons ouvrières.

Le réseau cycle se compose principalement d'un itinéraire le long de la Sambre à vocation touristique. Il s'agit de la véloroute voie verte qui accueille l'eurovélo 3 reliant TRONDHEIM en Norvège à SAINT-JACQUES-DE-COMPOSTELLE en Espagne. Les bandes cyclables à proximité de la gare peuvent être perçues comme le point de départ du développement d'un réseau de cycle pour un usage quotidien par les habitants. Les circulations douces sont également favorisées dans le quartier du Lambreçon.

Le quartier du Centre-Lambreçon, tout comme la ville de Jeumont, dispose d'un potentiel important en termes de qualité du cadre de vie. Le quartier présente une image dégradée qui représente actuellement un frein à son attractivité. De plus, sa situation excentrée de l'agglomération, « au bout », vers la Belgique, rend Jeumont et le quartier du Centre-Lambreçon peu attractif pour des salariés potentiels résidant en dehors du territoire. Cependant, il est important de souligner que la ville de Jeumont et le quartier du Centre-Lambreçon ont une fonction de cité de proximité pour les communes rurales voisines.

Le NPNRU doit permettre de développer ce pôle secondaire de l'agglomération en s'appuyant sur son positionnement stratégique (entrée d'agglomération, transfrontalière, cœur de ville, remplissant des fonctions de centralité pour les communes environnantes). Les orientations s'inscrivent dans la continuité du PRU et de la stratégie centre-ville – pôle gare.

Pour y parvenir, il convient d'approfondir :

- La restructuration urbaine pour affirmer la centralité ;
- Les leviers de développement de l'attractivité et de la mixité résidentielle en intervenant sur le parc social (démolitions, réhabilitations) et le parc privé dégradé ;
- Les conditions d'amélioration du cadre de vie en tirant parti de la présence de la Sambre et de la proximité du site Watissart ;
- Les moyens opérationnels d'accompagnement de la revitalisation commerciale du cœur de ville et de quartier ;
- Le développement de la mobilité à l'échelle du quartier en lien avec la reconnexion aux autres secteurs de la ville dont celui de la gare.



*Périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire de Jeumont*

## Fonctionnement social du quartier

La ville de Jeumont renvoie à une « identité Jeumontoise » :

- Peu de perméabilités externes avec des parcours résidentiels dans la proximité ;
- « On naît, on vit, on meurt » à Jeumont (ou dans les villages environnants) ;
- Des pratiques de mobilité dans la proximité.

La ville est reconnue pour ses qualités de ville centre qui rassemble tout sur place :

- Les commerces, équipements et services de centre-ville ;
- Le Watissart, le Watiss'Anes et le bord de Sambre ;
- La proximité immédiate avec la Belgique.

Le parc social de Jeumont joue son rôle en accueillant des ménages en difficultés et aux situations précaires, mais il accueille aussi des actifs occupés aux faibles revenus, des retraités aux revenus un peu plus « confortables » etc.

La résidence Foch de Promocil est située en centre-ville, ce qui favorise cette mixité repérée. De fait, les caractéristiques sociodémographiques des ménages se distinguent de celles des autres quartiers du NPNRU.

Les caractéristiques sociologiques en tendance sont :

- Moins de situations de vulnérabilité que dans d'autres quartiers prioritaires ;
- Des situations de précarité économique moins récurrentes mais sans que cela signifie qu'elles soient inexistantes ;
- De nombreux ménages « vieillissants » qui arrivent « en bout de parcours résidentiel » et veulent rester en centre-ville (1/3 des personnes rencontrées a plus de 60 ans) ;
- De nombreuses personnes isolées ne présentant pas les mêmes caractéristiques que sur les Provinces Françaises à Maubeuge (ce sont majoritairement des personnes seules retraitées avec des revenus corrects) ;
- La présence très marginale de ménages issus de l'immigration, par comparaison aux autres enquêtes réalisées antérieurement.

Dans tous les cas, même s'ils viennent d'un peu plus loin, les ménages ont réalisé quasiment tout leur parcours résidentiel sur Jeumont, que ce soit dans le parc social ou le parc locatif privé. Certains ont parfois même été propriétaires et sont arrivés sur la commune, en centre-ville, après la vente de leur logement.

## Le parc privé ancien de l'entrée de ville de Jeumont : une problématique au cœur des politiques publiques

Le diagnostic des études pré-opérationnelles NPNRU a mis en exergue la concentration d'îlots d'habitats dégradés au sein de plusieurs secteurs du centre-ville et a révélé des enjeux stratégiques de requalification de l'habitat privé comme alternative à l'extension urbaine.

La mise en œuvre du projet urbain sur la place basse dans le cadre du NPNRU et sur la place de la république dans le cadre du projet centre-ville pôle gare, vise à traiter un certain nombre de difficultés et à inverser la spirale de déqualification : requalification d'espaces publics, démolition des ensembles

les plus dégradés (la démolition de l'ensemble Joffre est prévue en 2024-2025), actions sur le commerce et création d'équipement sportif intercommunal ;

En complément et dans une logique d'ensemble une action forte sur le parc privé doit être engagée afin de renforcer l'effet de ces actions lourdes.

La stratégie globale d'intervention se décline en fonction des différentes échelles (de l'îlot, du quartier ou encore des secteurs), mobilisant des outils ciblés soit à l'adresse soit à l'échelle communale.

Elle allie d'une part les interventions lourdes du projet de rénovation urbaine qui visent l'amélioration du fonctionnement et l'image du centre-ville, et d'autre part les interventions en direction du parc privé.

L'OPAH-RU centre-ville de Jeumont vise donc à :

- *Améliorer la connaissance du parc locatif privé :*

Par la mobilisation des acteurs de terrain, la réalisation de visites ciblées et l'articulation avec les dispositifs d'ores et déjà mis en œuvre par la CAMVS : la convention CAF et le dispositif Santé des Habitants au travers de l'Habitat (S2H).

- *Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir les mutations à risque :*

En identifiant les situations d'insalubrité et en mettant en œuvre leur traitement auprès des propriétaires bailleurs ou occupants par le biais de procédures spécifiques.

En résorbant l'insalubrité présente sur le secteur d'intervention, prévenant les difficultés sociales et techniques imputables aux marchands de sommeil, aidant les propriétaires occupants à revenus modestes à améliorer leur logement,

En prévenant les mutations à risque et les découpages abusifs d'immeubles et en favorisant l'accès à la propriété par des propriétaires occupants,

En mobilisant des procédures coercitives adaptées.

Le permis de louer mis en place de manière expérimentale sur la commune de Jeumont depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et a été reconduit par délibération n°4158 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre du 10 juillet 2024. La rue Jean Jaurès artère principale de l'entrée de ville, et objet de la présente Déclaration d'Utilité Publique, est inscrite dans le périmètre du « Permis de louer ». En cas de mise en location sans demande d'autorisation, le représentant de l'Etat dans le Département peut ordonner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000€. En cas de mise en location alors que le logement a fait l'objet d'un rejet, l'amende ordonnée est de 15 000€.

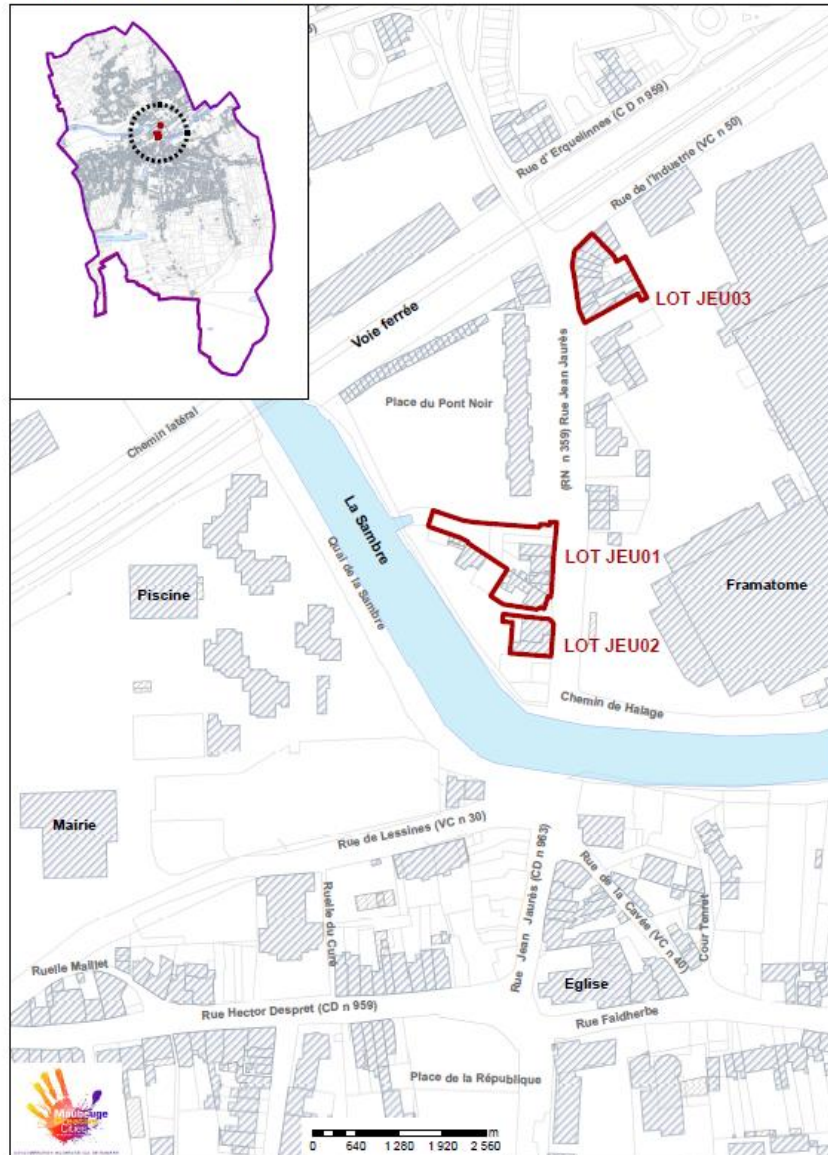
- *L'amélioration énergétique :*

Aujourd'hui, la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration du parc d'habitat privé sur le centre-ville de Jeumont doit également venir compléter l'arsenal déployé par l'action publique sur le territoire (PIG), avec un regard particulier porté sur l'habitat très dégradé / indigne du centre-ville de Jeumont et l'amélioration énergétique du parc de logement de ce périmètre avec un objectif de 43 réhabilitations de propriétaires occupants.

# PARTIE 3- LE SECTEUR DE DUP RESERVE FONCIERE AU SEIN DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

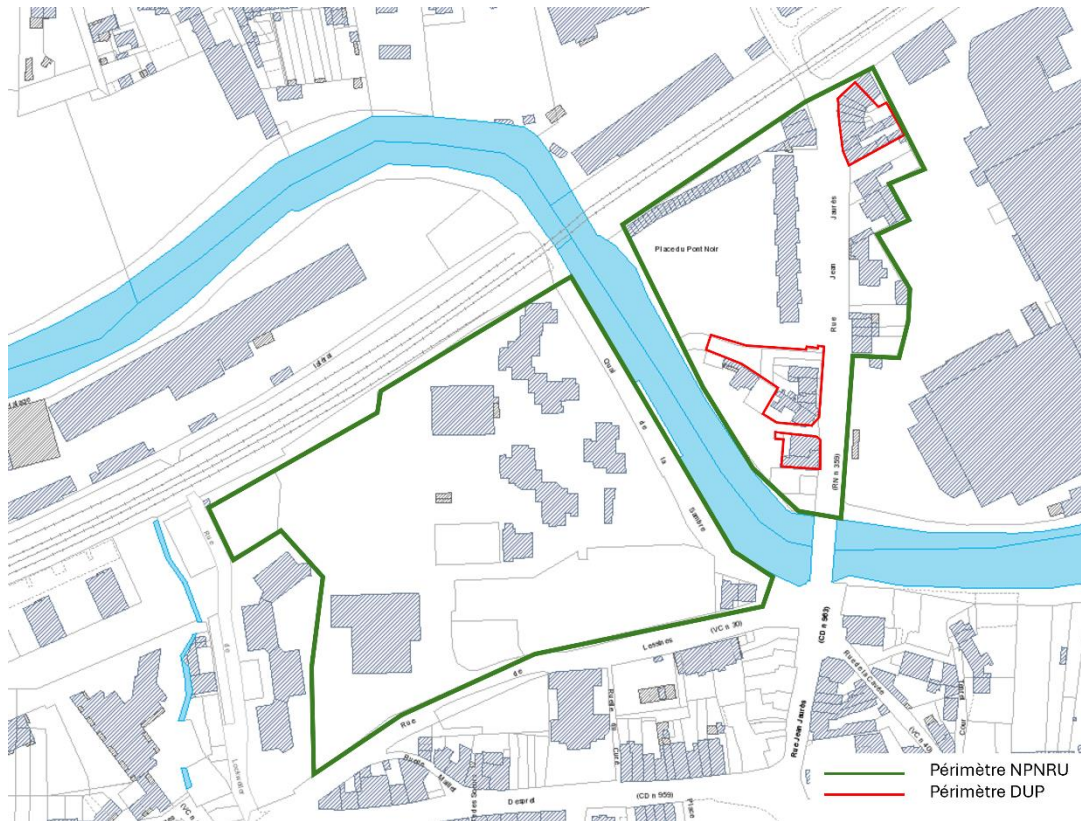
## Localisation du site

Commune de JEUMONT



*Les îlots d'intervention concernés par la Déclaration d'Utilité Publique*





Périmètres NPNRU Jeumont « Centre Lambreçon » et DUP entrée de ville

### **Le programme de l'entrée de ville de Jeumont dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain**

Le périmètre du projet soumis à enquête publique correspond au périmètre du Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain représenté ci-dessus et qui fait l'objet d'une convention opérationnelle.

Ce projet fait l'objet d'une contractualisation avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui a alloué un abondement de 600 000€ pour cette opération dont le coût est estimé à 2 220 968€.

### **Les axes stratégiques de la rénovation urbaine du quartier de l'entrée de ville de Jeumont**

Aujourd'hui, il convient de traiter la problématique du quartier du Pont Noir, situé en rive gauche afin qu'il puisse d'une part, répondre aux nombreux aménagements prévus en rive droite (Place Basse, Place de la République, Rue Jaurès) et d'autre part, participer au retournement d'image déjà engagé grâce aux importants travaux de requalification du quartier.

Le programme prévoit la démolition de 18 logements sur les trois îlots identifiés. Certains sont frappés par un arrêté d'insalubrité et ne peuvent plus en l'état être loués par leurs propriétaires. D'autres ont fait l'objet d'une saisine du procureur de la république pour soupçons d'insalubrité.

#### **Résorber l'habitat indigne**

Le bâti de l'îlot Huvenoit, situé entre la rue Jean Jaurès RD959 et la Sambre est de qualité médiocre.

Pour cause, il a déjà fait l'objet d'un repérage terrain SOLIHA en 2018/2019 pour présomption d'habitat indigne tout comme l'îlot du Pont Noir situé à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue de l'industrie.

Le programme vise à résorber l'habitat indigne présent sur l'îlot Huvenoit et l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue de l'industrie. En effet, le parc de logement se caractérise par une qualité de logements très médiocres ne répondant plus aux normes minimales d'habitabilité et/ou aux normes de décence. Certains immeubles sont frappés d'un arrêté d'insalubrité interdisant toute nouvelle remise en location par les propriétaires. Ces actions visent également à permettre aux ménages et locataires en place, d'accéder à une qualité de logement supérieure grâce à l'accompagnement au relogement proposé par la CAMVS avec son opérateur dédié SOLIHA Sambre Avesnois.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec un volet copropriété, a été lancée en début d'année 2022 sur l'immeuble dit du Pont Noir avec un objectif de réhabilitation thermique de 30 logements collectifs. Cette copropriété qui a fait l'objet d'une analyse juridique, technique et financière en 2019 est passée de copropriété fragile à copropriété en difficulté en juillet 2022 après une actualisation du diagnostic. Aujourd'hui cette copropriété doit faire l'objet d'une intervention lourde afin de stopper la spirale de déqualification. Les copropriétaires sont d'accord pour que les travaux soient menés. L'ambition du projet étant l'atteinte d'une étiquette D après travaux, par la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. En parallèle, le diagnostic multicritères a montré la nécessité de mettre en place un accompagnement de la copropriété. Des ateliers sont donc mis en place visant à la gestion saine de cette dernière.



*La copropriété du Pont Noir concerné par l'OPAH-RU avec volet copropriété*

### **Profil des ménages du périmètre**

Les ménages rencontrés dans le cadre des opérations de relogement sont à la fois des locataires et des propriétaires occupants.

Les locataires présentent des signes de précarité et des parcours résidentiels « chaotiques » (expulsion du parc social). La précarité de ces ménages est accentuée par la qualité des logements occupés. En effet, le manque d'isolation, la qualité médiocre des installations (électrique, chauffage et isolation) engendre des charges difficilement supportables pour les ménages (dette de charge d'électricité conséquente pour certains ménages auxquels s'ajoutent des dettes précédentes). La qualité des installations électriques pose également des problèmes de sécurité pour les occupants.

Des locataires, faute de trouver un logement plus grand, sont confrontés à des phénomènes de suroccupation (manque une voir deux chambres dans certaines situations).

Les propriétaires présentent de très faibles ressources (Revenu de Solidarité Active) ne permettant pas la réalisation de travaux complémentaires dans le logement. Le relogement devrait se réaliser dans le parc social dans l'attente de l'acquisition d'un nouveau bien de qualité supérieure au logement occupé actuellement.

D'une manière générale, les ménages rencontrés ont besoin d'un accompagnement social préalable au relogement. Cet accompagnement visera à aider les ménages sur l'appropriation du logement, la gestion des charges et la gestion financière préalable à la reprise d'un parcours résidentiel ascendant.

### **Ambition d'une entrée de ville attractive**

Forte de son histoire industrielle, et des travaux menés dans le cadre du Pôle Gare centre-ville, la Ville souhaite travailler sur l'entrée de ville, comme première image de l'attractivité retrouvée.

En effet, avec un centre-ville retravaillé en profondeur tant en espaces publics qu'en surfaces commerciales, et des entreprises industrielles engagées, l'entrée de ville reste l'élément manquant pour permettre une attractivité totale retrouvée.

Le foncier libéré en entrée de ville par l'éradication du logement indigne fera l'objet d'un travail avec les industries limitrophes que sont Framatome, Jeumont Electric et Nexans.



*Logements situés à l'angle des rues Jean Jaurès et rue de l'Industrie*

### **Une ouverture sur la Sambre**

Le rapport direct à la Sambre est une richesse sur laquelle il est nécessaire de prendre appui. En effet, aujourd'hui avec le bâti dégradé existant, force est de constater que la Sambre reste longtemps confidentielle en entrée de ville.

Une fois le bâti démolit un travail sera mené autour d'un aménagement d'ensemble permettant une ouverture sur la Sambre et de répondre aux aménagements menés sur la place Basse de Jeumont. Ces aménagements devront également permettre de valoriser le patrimoine existant tel que la maison Huvenoit présente sur les bords de Sambre.



*Logements présents sur l'îlot Huvenoit- rue Jean Jaurès*

## PARTIE4- LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation avec les habitants et usagers du quartier revêt différentes formes :

- Rendez-vous particulier d'information avec chaque propriétaire concerné par la Déclaration d'Utilité Publique,
- Echange préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition des logements avec les propriétaires concernés,
- Envoi de courrier nominatif à l'ensemble des ménages concernés par une opération de relogement.

## PARTIE 5 – DISPOSITIF OPERATIONNEL

Le présent dossier s'inscrit dans un dispositif opérationnel mobilisant plusieurs acteurs.

La maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement est assurée par la CAMVS. Le foncier ainsi maîtrisé sera alors acquis par la ville, la CAMVS et des opérateurs privés.

La partie relogement des habitants en place est assurée :

- Pour le parc privé, par la CAMVS avec un opérateur qui a été notifié en juin 2022

### *Le relogement des occupants*

Le relogement des occupants des immeubles à acquérir fait l'objet d'une prise en charge spécifique dans le cadre de cette opération, régie par une Charte de Relogement.

Cette charte validée, a été signée, par les villes de Maubeuge, Louvroil et Jeumont, et l'ensemble des partenaires concernés (ANRU, Etat, Région, la CAMVS, les bailleurs concernés par le projet) en 2021. Elle permet de garantir aux occupants concernés des conditions de relogement respectant leurs droits, leurs modes de vies et les objectifs de parcours résidentiels.

Une équipe au sein de la CAMVS et un prestataire assurent le relogement des occupants.

La mission de relogement est basée sur différents principes :

- Le respect de la vie privée des familles et la préservation de la confidentialité des informations recueillies ;
- La rencontre des familles à domicile,
- Le principe de collégialité avec les partenaires.

Un suivi post-relogement est assuré pendant les 6 mois qui suivent le relogement, contractualisé via une enquête post-relogement.

## PARTIE 6- MISE EN COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le projet est compatible avec le document d'urbanisme réglementaire et de planification qu'est le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CAMVS.

### *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CAMVS*

Le PLUi de la CAMVS a été approuvé le 12 décembre 2019. Le périmètre de projet est situé en zone Ub. Il s'agit d'une zone d'habitat ancien destinée à recevoir des habitations et des activités ne causant pas de nuisances.

Le projet de rénovation urbaine est conforme avec les objectifs généraux du PLUi, à savoir : limiter l'utilisation du foncier en favorisant le renouvellement urbain ; et assurer l'équilibre et la mixité sociale et fonctionnelle.

Le NPNRU s'inscrit naturellement dans le cadre de ces grandes orientations de renouvellement urbain.

### *Le SDAGE et le SAGE*

Bien que le réseau hydrographique soit peu présent sur la zone d'étude, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Artois Picardie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux sont à respecter, notamment en matière de rejet des eaux vers le milieu naturel.

Le SAGE pose les bases et coordonne, à l'échelle locale, les actions relatives à l'eau, son utilisation, sa mise en valeur et sa protection. Il est un outil, une fois approuvé, de planification à valeur réglementaire.

La zone d'étude appartient au SAGE du bassin versant de la Sambre.

## PARTIE 7 : DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

### Recours au dossier simplifié

L'article R.112-5 du Code de l'expropriation précise que le recours au dossier simplifié est possible lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- La déclaration d'utilité publique est demandée en vue d'une opération d'aménagement future. Le projet de l'entrée de ville de Jeumont a fait l'objet d'une inscription en 2022 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain et vient en complémentarité des actions menées par la Communauté d'Agglomération sur le site de la Place Basse sur l'autre versant de la Sambre.
- Il est nécessaire d'acquérir les immeubles avant que le projet ne soit établi. L'état général du bâti des logements présents sur les trois îlots de l'entrée de ville nécessite une intervention rapide. Certains logements sont frappés par un arrêté d'insalubrité et présentent des risques pour les ménages en place. Certains propriétaires ont déjà donné leur accord pour l'acquisition de leur bien et les opérations de relogement ont pu démarrer.

Dans ce cadre, les personnes publiques concernées peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières :

- D'une part si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de DUP est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date. A ce jour, le projet d'aménagement n'est pas clairement établi par la Communauté d'Agglomération et ses partenaires.
- D'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la DUP fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux exigences du code de l'expropriation.

### Justification du recours au dossier simplifié

L'article L. 221-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour une collectivité territoriale d'acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières, en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs fixés dans le cadre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Cet article vise parmi les opérations concernées, les opérations permettant le renouvellement urbain. Il est donc possible de constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation d'opération permettant le renouvellement urbain. L'expropriation d'immeubles insalubres et impropres à l'habitation peut également permettre de constituer une réserve foncière pour une collectivité territoriale.

Le projet de l'entrée de ville de Jeumont a fait l'objet d'un passage en comité d'engagement de l'ANRU, le 11 juillet 2022 et a été intégré au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain de Jeumont « Centre Lambreçon ». Ce projet vise à valoriser l'entrée de ville et à éradiquer le parc privé ancien dégradé.

## Constitution d'une réserve foncière

La jurisprudence considère que les personnes publiques peuvent constituer des réserves foncières par voie d'expropriation si elles justifient, à la date d'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique, d'un projet d'aménagement alors même que les caractéristiques précises n'auraient pas été définies.

Le recours au dossier simplifié est admis dans le cas où les caractéristiques principales des ouvrages ne peuvent pas être connus à la date de l'enquête et qu'il est nécessaire d'acquiescer immédiatement les terrains.

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre n'est pas en mesure, au moment du dépôt du dossier, de définir précisément les aménagements prévus sur les fonciers libérés. Néanmoins, l'état général des logements présents sur le secteur de l'entrée de ville nécessite une action rapide de la commune. En effet, le parc de l'entrée de ville se caractérise par une qualité très médiocre ne répondant plus aux normes minimales d'habitabilité et/ou aux normes de décence. Certains immeubles présentent un danger immédiat pour les locataires et sont frappés pour certains d'un arrêté d'insalubrité interdisant toute nouvelle remise en location par les propriétaires.

Les travaux menés par la Communauté d'Agglomération dans le cadre des relogements permettront de proposer aux locataires et aux propriétaires occupants des logements décentes et permettront une reprise des parcours résidentiels.

## Utilité publique de l'opération

La réalisation de l'opération sur l'entrée de ville de Jeumont est conditionnée à la reconnaissance de l'utilité publique permettant de procéder à l'expropriation des 18 logements concernés.

L'arrêt du Conseil d'Etat du 28 mai 1971 « Ville nouvelle Est » précise que :

« Considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Au vu des éléments présentés dans cette notice explicative, les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives.

Il est démontré que l'intervention sur ces trois sites permettront :

- De poursuivre le projet de renouvellement urbain sur l'entrée de ville
- De lutter contre l'habitat indigne et l'habitat insalubre
- De lutter contre les marchands de sommeil
- D'ouvrir à terme l'entrée de ville au reste de la commune et à la Sambre...
- De proposer des conditions de logements de meilleure qualité aux propriétaires et locataires occupants

Le coût global de cette opération est estimé à 2 220 968€ hors taxe par le porteur de projet.



## CONCLUSION

L'ensemble des éléments présentés dans cette notice technique a fondé les principes d'intervention de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre afin de reconquérir l'entrée de ville de Jeumont par une action massive sur le patrimoine dégradé.

Il s'agira de proposer à terme de nouveaux aménagements ayant pour vocation à reconnecter l'entrée de ville au projet urbain de la place Basse, à la Sambre et au reste de la commune de Jeumont.

L'ensemble des ménages présents sur ces trois îlots feront l'objet d'un accompagnement renforcé par la Communauté d'Agglomération et son opérateur Soliha dans le cadre du relogement. Conformément aux engagements pris dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, l'objectif de la CAMVS est de promouvoir des parcours résidentiels ascendants (qualité de logement, logement adapté aux capacités des ménages...).

L'urgence d'intervention sur le parc ancien dégradé légitime la présente demande de déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière » sur l'entrée de ville de Jeumont dans le cadre du projet NPNRU Jeumont Centre-Lambreçon.