

NOMENCLATURE 1.1.

VILLE DE LENS
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 18 DECEMBRE 2024

RENOUVELLEMENT URBAIN – CITE 12/14 –
LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Rapporteur : Monsieur Jean-Pierre HANON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20241218-DLB09_18122024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2024

Dans la perspective de relier la cité 12/14 au territoire, la commune a pour projet de créer, requalifier et élargir des voiries de la cité 12/14.

Il s'agit essentiellement de favoriser un meilleur partage de la voirie par la mise en œuvre d'une voie piétonne et cycliste, d'améliorer la sécurité des usagers et la qualité des espaces publics, et de développer les transports en commun.

Doublé d'une voie verte dédiée aux mobilités douces et d'un massif planté en continu, le nouvel axe de toutes les mobilités du quartier fera figure de nouveau corridor paysager et écologique sur le quartier.

Sur le plan opérationnel, il s'agit de :

- requalifier et élargir 1.270 kms de voiries communales rue de la Bourdonnais, rues Lefebvre et Fénelon pour permettre la mise en place d'un nouveau plan de circulation. Ces rues deviendront le nouvel axe structurant du quartier liaison Nord/ Sud et Est/Ouest.
- créer 230 m de voiries entre la route de Béthune et le Grand Chemin de Loos ainsi qu'entre la rue de la Bourdonnais et la rue Fénelon.

La concrétisation de ce projet de requalification des espaces publics passe par sa maîtrise foncière. A ce jour, la commune dispose de la quasi-totalité des emprises nécessaires.

Cependant, devant l'impossibilité d'acquérir certaines emprises à l'amiable (il a été identifié une propriété impactée dans sa totalité par ces travaux et une partiellement), la commune souhaite mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'expropriation ne peut être prononcée qu'à condition de répondre à une utilité publique préalablement constatée à la suite d'une enquête publique. Les inconvénients de l'opération projetée ne doivent pas être plus importants que l'intérêt qu'elle présente.

Successivement ou concomitamment, il est réalisé l'enquête parcellaire qui a pour objet de déterminer avec précision les biens concernés ainsi que l'identité complète des propriétaires pour satisfaire aux besoins de la publicité foncière.

Les parcelles à acquérir étant d'ores et déjà identifiées, il a été possible d'établir un état parcellaire permettant ainsi que l'enquête publique préalable à la DUP soit accompagnée d'une enquête parcellaire, en application de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation.

L'ensemble de la procédure est décrite dans le dossier de synthèse ci-joint (annexe1).

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,
Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L221-1,
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu l'estimation sommaire et globale rendue le 23 septembre 2024 par le pôle d'évaluation domaniale d'Arras,
Vu la synthèse du dossier d'enquête ci-annexée,

Considérant l'intérêt pour la commune de maîtriser au plus tôt le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet de requalification des espaces publics,


Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser le recours à l'expropriation pour la mise en œuvre de ce projet et le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux destinés à la requalification des espaces publics dans le 12/14,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête parcellaire conjointement à l'ouverture de l'enquête susvisée,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération,

Les commissions Travaux et Finances ont émis des avis favorables.

→ **Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.**

Le Maire,


Sylvain ROBERT



Le Secrétaire de Séance,


Hervé LEFEBVRE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

AFFICHE EN MAIRIE LE 19 DECEMBRE 2024

=====

SEANCE DU MERCREDI 18 DECEMBRE 2024

=====

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 décembre, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est assemblé à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 11 décembre 2024.

Etaient présents : MM. ROBERT, HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, MM. MAZURE, GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mme LEFEBVRE, M. OUDJANI, Mmes LAGNIEZ, MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes CHOCHOI, MAZEREUW, MM. CUGIER, DAUBRESSE, Mme MASSET, MM. HOJNATZKI, LEFEBVRE, Mmes GLEMBA, BRAET, MM. LOURDEL, NYCZ, Mme LEROY, M. WATTIER.

Etaient excusés : Mme BOURDON ayant donné pouvoir à Mme CORRE, M. BOUKERCHA ayant donné pouvoir à Mme MEPHU NGUIFO, Mme NION ayant donné pouvoir à Mme MASSET, Mme VAIRON ayant donné pouvoir à M. ROBERT, M. REAL ayant donné pouvoir à M. DAUBRESSE, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, Mme JACKOWSKI ayant donné pouvoir à M. DESOUTTER, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, Mme LAUWERS ayant donné pouvoir à Mme LEROY, M. PACH n'ayant pas donné pouvoir, M. CLAVET n'ayant pas donné pouvoir, Mme VINCENT n'ayant pas donné pouvoir.

Etaient absents : M. DESMARETZ, Mme DAVID.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Monsieur Hervé LEFEBVRE, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, a été désigné à l'unanimité des Conseillers présents, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Requalification des espaces publics de la Cité du 12/14
Ville de LENS

Note de Synthèse

Délibération sur la
création, la
requalification et
l'élargissement de
voiries – recours à
l'expropriation

Conseil Municipal
Du 18 Décembre 2024

Dans la perspective de désenclaver la cité du 12/14 et de la relier ainsi de manière plus fluide au reste du territoire communal, la Ville de Lens a pour projet de créer, requalifier et élargir des voiries de la cité du 12/14.

Sur le plan opérationnel, il s'agit de :

- Requalifier et élargir 1,270 kms de voiries communales rue de la Bourdonnais, rue Lefebvre et Fénelon pour permettre la mise en place d'un nouveau plan de circulation. Ces rues deviendront le nouvel axe structurant du quartier liaison nord/ sud et est/ouest.
- Créer 230 m de voiries entre la route de Béthune et le Grand Chemin de Loos ainsi qu'entre la rue de la Bourdonnais et Fénelon. Le projet a pour but de favoriser un meilleur partage de la voirie par la mise en œuvre d'une voie piétonne et cycliste, d'améliorer la sécurité des usagers et la qualité des espaces publics, de développer les transports en commun.
- Doublé d'une voie verte dédiée aux mobilités douces et d'un massif planté en continu. Le nouvel axe de toutes les mobilités du quartier fera figure de nouveau corridor paysager et écologique sur le quartier.

La concrétisation de ce projet de requalification des espaces publics passe par sa maîtrise foncière.

Suite aux négociations entamées depuis 2021, à ce jour, la commune dispose de la quasi-totalité des emprises nécessaires.

Cependant, devant l'impossibilité d'acquérir certaines emprises à l'amiable (il a été identifié 1 propriété impactée dans sa totalité par ces travaux et une partiellement), la commune souhaite mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette procédure permet à l'Etat, aux collectivités et à certains organismes privés investis de missions d'intérêt général ou concessionnaire de personne public, d'acquérir la propriété d'un bien inclus dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique, par voie d'expropriation.

L'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à condition qu'elle réponde donc à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête.

A l'issue de la procédure, l'opération sera déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, les coûts financiers et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

La présente note de synthèse a vocation à présenter au conseil municipal les éléments essentiels de cette opération afin d'engager la procédure d'expropriation nécessaire à la finalisation du projet.

1. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

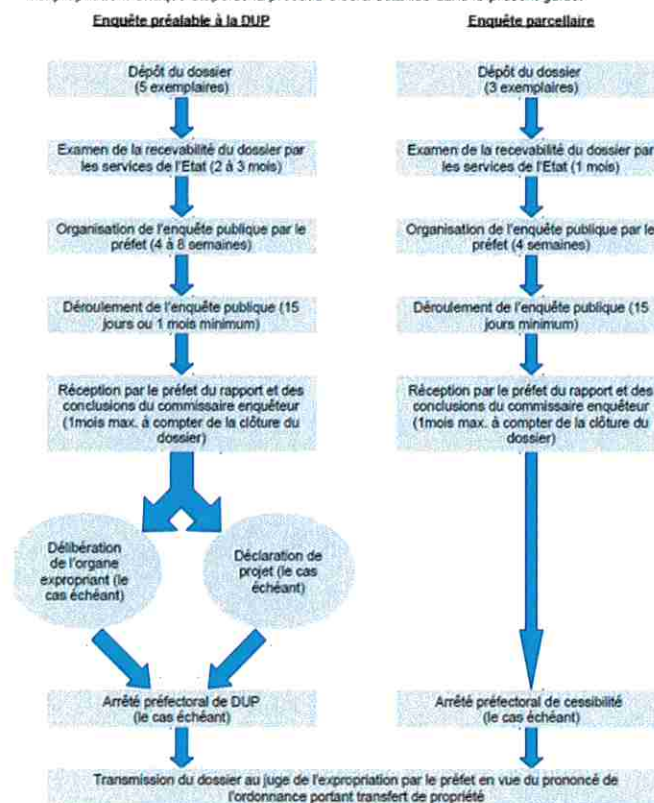
A l'occasion de la phase administrative, le dossier d'enquête préalable à la DUP est soumis à enquête. L'enquête préalable à la DUP permet :

- De démontrer que l'opération répond à une utilité publique préalablement et formellement constatée ;
- De démontrer que l'opération est nécessaire et justifiée de façon concrète ;
- De présenter les avantages que représente l'opération l'emportent sur les inconvénients de celle-ci ;
- De présenter le projet au public ;
- De permettre aux personnes intéressées de faire part de leurs observations et d'exprimer leur avis sur le projet ;
- D'associer les citoyens à la prise de décision.

L'enquête parcellaire sera réalisée concomitamment à l'enquête publique et a pour objet principal de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et l'identité complète des propriétaires, afin de répondre aux besoins de la publicité foncière et de réunir le plus tôt possible les renseignements qui permettront de régler rapidement les indemnités revenant aux intéressés, soit qu'un accord par voie amiable intervienne sur le prix proposé, soit que les indemnités soient fixées judiciairement.

Schéma synthétique de la phase administrative de la procédure d'expropriation

Ce schéma présente les principales étapes de la phase administrative de la procédure d'expropriation. Chaque étape de la procédure sera détaillée dans le présent guide.



2. CONTENU DU DOSSIER

La Ville de Lens, personne morale compétente en la matière, représentée par Monsieur le Maire, saisira le Préfet en vue d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique du projet, après validation par délibération de son Conseil Municipal, ce qui aura pour conséquence l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique comprend, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique :

- 1° Une notice explicative, qui précisera l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu parmi les partis envisagés.
- 2° Le plan de situation, qui permettra de localiser l'implantation de l'opération;
- 3° Le plan général des travaux permettant d'avoir une idée exacte des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants devant être réalisés dans le périmètre de DUP ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses, afin de permettre à tous les intéressés de d'évaluer les charges pouvant résulter des ouvrages et travaux prévus et de s'assurer qu'ils ont un caractère d'utilité publique, compte tenu de leur coût total réel, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, distinguant le montant des acquisitions foncières et le montant des travaux à réaliser.

En annexe à ce dossier, sera incluse la délibération du Conseil Municipal relative à l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique.

3. PRESENTATION DU PROJET

Le projet d'aménagement nécessitant l'acquisition des emprises objets du présent dossier de demande de DUP porte sur la réalisation du projet d'élargissement des voiries des rues de la Bourdonnais et Fénelon. Ce projet est un élément majeur de la réhabilitation de la Cité du 12/14. Doublé d'une voie verte dédiée aux mobilités douces, ainsi que d'un massif planté continu, ce nouvel axe fera figure de nouveau corridor paysager et écologique.

Ce projet de requalification porte sur un ensemble d'aménagements :

- La remise aux normes des trottoirs,
- Un meilleur partage modal de la voirie par la mise en œuvre d'une voie piétonne et cycliste, portée par des aménagements qualitatifs et sécurisés,
- La mise aux normes et la qualification des espaces publics par leur végétalisation,
- La diminution des îlots de chaleur grâce à la végétalisation des espaces publics,

- Lorsque les contraintes techniques le permettent, les eaux pluviales seront infiltrées,
- Le développement des transports en commun grâce à l'élargissement de la voirie.

Des aménagements périphériques accompagneront la réalisation de ces aménagements afin de limiter la circulation automobile au cœur du quartier et de permettre à la cité du 12/14 de retrouver son caractère résidentiel.

Notamment, la constitution d'un espace public depuis l'Avenue Saint Edouard à la place de quartier rénovée et la requalification du parc du sablier.

Concomitamment, la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (collectivité compétente), réalisera des travaux de réfection du réseau d'assainissement des voies concernées par le projet.

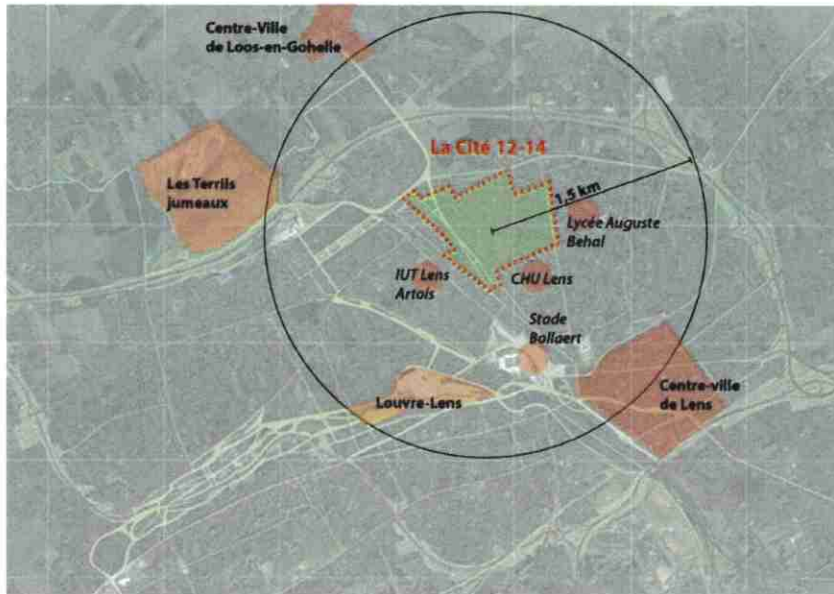
Ce projet de requalification urbaine repose sur de multiples enjeux :

- Des enjeux fonctionnels et techniques : rénover et pacifier les espaces publics,
- Des enjeux patrimoniaux permettant de valoriser un ensemble urbain historique cohérent, élément important du secteur « Bassin minier du Nord Pas-de-Calais » classé au patrimoine mondial UNESCO en 2012,
- Des enjeux environnementaux et paysagers : malgré présence de nombreux jardins, il est essentiel de réintroduire des éléments arborés, supports d'ilots de fraîcheur et de technique de régulation des eaux, dans cet environnement urbain caractérisé par la minéralité de ses espaces publics.
- Des enjeux d'usages, permettant de s'adapter aux usages contemporains du quartier et aux besoins de ses habitants.

Ces grands enjeux permettent de démontrer l'intérêt général du projet. Devant le refus de certains propriétaires de céder à l'amiable leurs biens, la Ville de Lens souhaite aujourd'hui constituer un dossier permettant de solliciter la Déclaration d'Utilité Publique du projet qui pourra permettre, si nécessaire, l'expropriation des propriétaires impactés par le projet.

LOCALISATION DU PERIMETRE DE DUP A L'ECHELLE DE LA VILLE :

Périmètre de l'opération :



La cité 12-14 à moins de 1,5 km des grandes polarités de l'agglomération - (base schéma Désignées)



Total des emprises de terrain 9 052,80m²:



4. ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER

➤ Evaluation environnementale :

La ville de Lens a déposé auprès de la formation régionale d'autorité environnementale, au titre de la rubrique 6 de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un dossier de demande d'examen au cas par cas enregistré sous le numéro AE-CERFA 2024-8195 reçu et considéré complet le 2 août 2024. Le dossier de demande est disponible ici : [00206B43E9E4240729160716](https://www.00206B43E9E4240729160716).

Le projet a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale par arrêté du préfet en date du 9 octobre 2024 : [KM_C28724101009591](https://www.KM_C28724101009591)

➤ Avancée des négociations foncières :

A ce jour, la Ville de Lens est propriétaire de la plupart des emprises nécessaires à la réalisation de son projet.

Les parcelles restant à acquérir sont constituées de biens appartenant à des particuliers :

Réf Cadastre	Emprise totale	Description des emprises à acquérir
AT 791	286 m ²	Maison d'habitation avec garage
AT 812	518 m ²	Maison d'habitation
AT 890	557 m ²	Terrain nu
AT 905p	526 m ²	Acquisition de 35 m ² correspondant au garage en front à rue

Parcelle AT791 (286m²): maison d'habitation avec garage-propriété de Mme Brahimi

Il s'agit d'une maison d'habitation construite en 1921 sur deux niveaux d'une surface de 65m² environ comprenant un garage.



Les emprises appartenant à la SA HLM Maisons et Cités ont fait l’objet d’une négociation amiable permettant à la ville d’acquérir les emprises en front à rue nécessaires à la réalisation du projet à « l’euro symbolique ». En effet, le projet d’aménagement permet de valoriser les logements du bailleur :

- Amélioration des biens Maisons et Cités par :
 - La valorisation des clôtures de ce patrimoine classé à l’UNESCO, réalisée par la Ville de Lens, dans le cadre du projet d’aménagement ;
 - La qualification des espaces publics et la création de stationnements dans le cadre du projet.
- La qualification de ce quartier en périmètre « politique de la Ville ». Les nouveaux biens sont notamment destinés à l’accession à la propriété. Cela permettra la diversification dans le quartier.

L’enquête préalable à la Déclaration d’Utilité Publique objet du présent dossier sera organisée sous les formes prévues par le code de l’expropriation. Elle sera conjointe à l’enquête parcellaire.

5. ESTIMATIONS SOMMAIRES DES DEPENSES :

L’appréciation sommaire des dépenses doit permettre d’évaluer les charges pouvant résulter des ouvrages et travaux prévus.

Elle est établie sur la base de l’estimation sommaire et globale des dépenses sollicitée auprès du Pôle Domanial des finances Publiques du Pas-de-Calais le 13 aout 2024 et reçue le 23 septembre 2024.

L’appréciation sommaire des dépenses, présente :

- L’estimation du coût des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l’opération envisagée, mais aussi celui des acquisitions foncières auxquelles il a été procédé avant l’ouverture de l’enquête publique en vue de la réalisation de l’opération.
- L’appréciation sommaire des dépenses des travaux à réaliser.

	MOA Ville de Lens		MOA CALL	
Travaux d’élargissement de la voirie				
Honoraires Moe	116 550 €		40 950 €	
Coût travaux (AVP)	3 882 529 €		1 333 022 €	
Aléa 3%	116 476 €		39 991 €	
SP5	2 805 €		7 962 €	
Reprise compteur / Décalage clôture et création de stationnements	286 812			
Sous Total	HT	TTC	HT	TTC
	4 405 172 €	5 286 206,40 €	1 421 945 €	1 706 334 €
Acquisitions Emprises Projet				
Parcelle AT475 (dont frais de notaire)	81 322 €			
Parcelles AT 811 et AT 889 (dont frais de notaire)	142 900 €			
Parcelle AT 791 (acquisition à réallser)	128 240 € (base estimation domaniale)			
Parcelles AT 812, 890, 905 (acquisition à réallser)	338 870 € (base estimation domaniale)			
Parcelles Maisons et Cité (parties) (acquisition à réallser)	1 € (à justifier)			
Sous Total		TTC		
		691 333 €		
TOTAL		TTC	HT	TTC
		5 977 539,40 €	1 421 945 €	1 706 334 €

Soit :

- L'estimation du coût des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée :
 - 467 111 € TTC
- Le coût des acquisitions foncières auxquelles il a été procédé avant l'ouverture de l'enquête publique :
 - 224 222 € TTC
- L'appréciation sommaire des dépenses des travaux à réaliser sous Maîtrise d'Ouvrage de la Ville de Lens :
 - 5 286 206,40 € TTC
- L'appréciation sommaire des dépenses des travaux à réaliser sous Maîtrise d'Ouvrage de la CALL :
 - 1 706 334 € TTC
- **L'appréciation sommaire des dépenses TOTALE (acquisitions + travaux) à réaliser sous Maîtrise d'Ouvrage de la Ville de Lens :**
 - **5 977 539,40 € TTC**

6. SUITES DE LA PROCEDURE**La déclaration d'utilité publique**

A la suite de cette enquête et au vu du rapport du Commissaire enquêteur, l'utilité publique de l'opération sera déclarée par arrêté préfectoral au bénéfice de la Ville de Lens, conformément à l'article R.121-1 du Code de l'Expropriation.

La procédure d'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les parcelles et les propriétaires qui seront expropriés. Cette phase aura lieu conjointement à l'enquête menée dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique. Les propriétaires ou ayant droit concernés par cette enquête seront avisés par voie de lettre recommandée.

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

- Un plan parcellaire
- La liste des propriétaires

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

L'ordonnance d'expropriation

Le préfet transmet au titre des articles R.221-1 et suivants du Code de l'Expropriation au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier un dossier et dans un délai de quinze jours, le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles au vu des pièces mentionnées à l'article R.221-1 du Code de l'Expropriation. L'ordonnance prononçant l'expropriation désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble exproprié et précise l'identité des expropriés, conformément aux dispositions de l'article R.132-2 du Code de l'expropriation. Elle désigne en outre le bénéficiaire de l'expropriation.

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

La phase judiciaire

A partir de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres d'indemnisation prévues à l'article L. 311-4 du code de l'expropriation. Les intéressés ont un mois pour accepter les offres ou faire connaître le montant détaillé de leurs demandes, conformément à l'article R311-5 du code de l'expropriation.

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

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

Le projet réalisé devra être conforme au projet déclaré d'utilité publique.