

Sous-préfecture de Valenciennes
Bureau du développement territorial

**Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire relative au projet de requalification de la friche
prioritaire du Passage de la Paix située sur le territoire de la commune de Valenciennes**

Le Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Nord
Le préfet de la région Hauts-de-France
préfet du Nord
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre Nationale du Mérite

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la convention cadre de partenariat signée entre la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et l'EPF le 23 mars 2015 au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 ;

Vu la convention cadre signée le 10 février 2020 entre l'EPF Hauts de France et la commune de Valenciennes ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 26 juin 2021 approuvant le volet territorial de l'EPF Hauts de France notamment en ce qui concerne le traitement des friches ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 21 mars 2022 approuvant la liste des 15 sites prioritaires au titre des friches dont le Passage de la Paix à Valenciennes ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 23 juin 2022 déclarant d'intérêt communautaire l'opération de requalification de la friche du Passage de la Paix à Valenciennes et approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire et autorisant madame la directrice de l'Établissement Public Foncier Hauts-de-France à solliciter le sous-préfet de Valenciennes pour entreprendre les démarches administratives relatives à l'ouverture de l'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;

Vu la convention opérationnelle signée le 07 juillet 2022 entre l'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France et la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole portant sur la requalification de la friche du Passage de la Paix à Valenciennes ;

Vu les pièces du dossier constitué en application des articles R112-4 à R112-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la décision E2400061/59 en date du 14 juin 2024 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Lille a procédé à la désignation d'un commissaire-enquêteur ;

Considérant que le commissaire-enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête publique préalable à la DUP et sur l'enquête parcellaire ;

Vu le décret du 17 janvier 2024 nommant M. Bertrand GAUME, préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Nord, préfet de la région Hauts de France, préfet du Nord ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 février 2024 portant délégation de signature à Monsieur Guillaume QUÉNET, sous-préfet de Valenciennes ;

Sur proposition de Monsieur le sous-préfet de Valenciennes,

ARRÊTE :

Article 1 – Le Passage de la Paix à Valenciennes est une ancienne galerie commerciale située en face de la gare entre le boulevard du Maréchal Foch et la rue Tholozé à Valenciennes. C'est un bâtiment de style Eiffel, Art-Déco avec grande verrière et coursive intérieure sur deux étages d'une surface totale d'environ 2500 m². Ancien fleuron de l'activité commerciale Valenciennoise ouvert en 1912, le bâtiment, qui offrait un espace de vente s'apparentant aux magasins modernes parisiens, permet la liaison entre la place de la gare et le boulevard Froissart. Le bâtiment bénéficie d'une protection spécifique dans le cadre de la ZPPAUP devenu Site Patrimonial Remarquable : le bâtiment entier à forte valeur patrimoniale est à préserver.

Il s'agit aujourd'hui d'une friche à reconquérir, point de liaison entre la gare et l'hyper centre.

Le Passage de la Paix est constitué de 81 lots appartenant à une trentaine de propriétaires et est composé par des commerces en rez-de-chaussée, et de grands logements à l'étage dont la plupart sont aujourd'hui vacants. Les désaccords entre les propriétaires ont rendu impossible la réalisation de travaux entraînant la dégradation progressive du bâtiment, la perte de clientèle jusqu'à la fermeture définitive du passage en 2002. Deux arrêtés de péril imminent ont été pris par la ville qui a finalement été dans l'obligation de prescrire de murer le bâtiment en 2012.

La Ville de Valenciennes est lauréate du programme national « Action cœur de ville » qui a pour but de redynamiser les cœurs urbains de villes moyennes. Le périmètre intégré à la convention cœur de ville signée le 28 septembre 2018, intègre les abords de la gare SNCF, dont le site du Passage de la Paix. Au-delà de l'adéquation entre le projet de réhabilitation du bâtiment et les différents documents de planification du territoire, ce projet a fait l'objet d'une réflexion aboutie de la ville de Valenciennes et de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole dans le cadre de l'identification et de la requalification de friches stratégiques prioritaires. Le Passage de la Paix fait partie des 15 sites prioritaires définis par Valenciennes Métropole en mars 2022. Par délibération du 23 juin 2022, le projet a été déclaré d'intérêt communautaire par le Conseil Communautaire de Valenciennes Métropole.

L'enquête se déroulera pendant **19 jours consécutifs, du lundi 2 septembre 2024 au vendredi 20 septembre 2024 inclus**, elle portera sur :

- l'utilité publique du projet,
- l'état et le plan parcellaire nécessaires à la réalisation du projet.

Le siège de l'enquête se trouvera à la **mairie de – Valenciennes – Hôtel de Ville – Place d'Armes**.

Article 2 – Le commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lille pour conduire l'enquête est Madame Claudie SANNIER, attachée de préfecture retraitée.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- **Lundi 2 septembre 2024 de 8h30 à 12h00**
- **Mercredi 11 septembre 2024 de 13h30 à 17h00**
- **Vendredi 20 septembre 2024 de 13h30 à 17h00**

Article 3 – Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra, après information du sous-préfet de Valenciennes, prolonger la durée de l'enquête, qui, en tout état de cause, ne pourra excéder deux mois.

Article 4 – L'avis d'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée par voie d'affichage et, éventuellement par tous autres procédés à la diligence de Monsieur le maire de Valenciennes, notamment à la porte principale de la mairie et éventuellement dans d'autres lieux fréquentés par le public, notamment le siège de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole.

L'accomplissement de ces mesures de publicité sera constaté par un certificat daté et signé de monsieur le maire de Valenciennes ou de son représentant.

L'EPF procédera également à l'affichage de l'avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Cet avis sera également publié, par mes soins, quinze jours au moins, avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Il sera, de même publié sur le site internet de la préfecture du Nord, à l'adresse suivante : <https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>

Article 5 – Le dossier de demande de DUP, d'enquête parcellaire ainsi que le registre d'enquête unique à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le maire et le commissaire-enquêteur pourront être consultés dans les locaux de la mairie de Valenciennes. Le dossier sera par ailleurs accessible en ligne, sur le site des services de l'État dans le Nord à l'adresse suivante :

<https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>

Le public pourra prendre connaissance des caractéristiques du projet et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Valenciennes.

Les observations et propositions pourront également être adressées, pendant toute la durée de l'enquête soit par courrier postal à l'adresse suivante : « Mairie de Valenciennes – à l'attention de Madame le commissaire-enquêteur – Passage de la Paix - Hôtel de Ville » ou par courriel à l'adresse suivante : sp-valenciennes-dup@nord.gouv.fr. Toutes les observations et propositions seront annexées au registre d'enquête.

Article 6 - Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées auprès de :

Madame Léa BUSSELEZ
Cheffe de projets opérationnels
l.busselez@epf-hdf.fr

Madame Amandine WIECZAREK
Chargée d'affaires foncières et immobilières
awieczarek@valenciennes-metropole.fr

Article 7 – Préalablement à l'ouverture de l'enquête, notification individuelle du dépôt du dossier en mairie de la commune de Valenciennes sera faite par Madame la directrice de l'EPF Hauts-de-France, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. Les avis de réception des lettres recommandées seront joints au dossier.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire de Valenciennes, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification aura été faite seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article 8 – A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 20 septembre à 17h00, le registre d'enquête unique sera clos et signés par le maire et le commissaire enquêteur. Les dossiers d'enquête devront être conservés en mairie.

À compter de la réception du registre et documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, la personne responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La personne responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il y insérera, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public. Il consignera, dans des documents séparés, au titre de chacune des enquêtes initialement requises ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra au sous-préfet de Valenciennes, dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal Administratif de Lille.

Article 9 – Dès réception, et en tout état de cause dans un délai de huit jours, copies du rapport et des conclusions seront adressées par le sous-préfet de Valenciennes à l'EPF, au maire de Valenciennes Métropole et à la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole.

Ces documents seront tenus à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Valenciennes, de la sous-préfecture de Valenciennes. Ils seront également mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Nord (à l'adresse mentionnée à l'article 4 du présent arrêté).

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur en adressant sa demande écrite à Monsieur le sous-préfet de Valenciennes – bureau du développement territorial – CS 40469 – 59322 Valenciennes cedex.

Article 10 – Au terme de l'enquête, le sous-préfet de Valenciennes pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique et le caractère cessible des parcelles ou des droits réels immobiliers utiles à la réalisation de l'opération susmentionnée qui pourra conduire, le cas échéant, au prononcé, par la juge en charge de l'expropriation dans le département du Nord, d'une ordonnance d'expropriation.

Article 11 – Le sous-préfet de Valenciennes, la directrice de l'EPF de Hauts-de-France, le président de Valenciennes Métropole et maire de Valenciennes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Fait à Valenciennes, le 25 juin 2024

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet,



Guillaume QUÉNET