



HARNES

Déclaration d'Utilité Publique

Notice explicative

Vu pour être annexé à la DCM
du 12 février 2020



Maire de HARNES

ppr DUBUESNOY

Accusé de réception en préfecture
062-216204131-20200212-DEL033-
2020ANEX-AU
Date de télétransmission : 13/03/2020
Date de réception préfecture : 13/03/2020

Sommaire

I. La procédure de Déclaration d'Utilité Publique	3
II. Description du projet à déclarer d'utilité publique	5
1. Eléments de contexte	5
2. Présentation du projet	6
III. Justification de l'intérêt général du projet	11
1. Contexte démographique	11
2. Caractéristiques du parc logements	15
3. Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la Commune de Harnes	18
4. Justification du parti retenu	21
5. Le bilan coût-avantage	22
6. Utilité publique du projet pour répondre au vieillissement de la population et à la baisse de la taille des ménages	23
IV. Compatibilité du projet avec les documents supérieurs	25
1. Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	25
2. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lens-Liévin-Hénin-Carvin	25
ANNEXES	28

I. La procédure de Déclaration d'Utilité Publique

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Selon l'article L1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« 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 été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

- Les articles L110-1 à L121-5 édictent les dispositions générales relatives à la Déclaration d'Utilité Publique :

« L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui ne peuvent, en raison de leur nature ou de leur importance, être déclarés d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat.

L'acte déclarant l'utilité publique ou la décision refusant de la déclarer intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est augmenté de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

La décision refusant de déclarer d'utilité publique la réalisation d'un projet ou d'une opération est motivée.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans, si la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L121-1.

Toutefois, si les opérations déclarées d'utilité publique sont prévues par des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, cette durée maximale est portée à dix ans ».

L'article R112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise que :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses ».

La notice explicative prévue aux articles R112-4 et R112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Une enquête publique doit donc être menée préalablement à la déclaration d'utilité publique.

Une enquête parcellaire doit également être menée :

- Selon l'article R131-14 : « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

- L'article R131-1 précise que : « lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement ».

- L'article R131-3 du code de l'expropriation précise que l'expropriant (la commune de Harnes), adresse au préfet du Département pour être soumis à l'enquête :

« 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ».

- Selon l'article R131-5 : « Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R112-16. [...] »

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R112-14 ».

- Selon l'article R131-6 du même code : « Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics ».

Selon l'article R132-4 du code de l'expropriation : « Lorsque l'acte déclarant l'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R132-2, il vaut arrêté de cessibilité ».

Evaluation environnementale :

- Selon l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, les « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m² » sont soumis à examen au cas par cas.

Les « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de

*l'article R*420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m² »* sont soumis à évaluation environnementale.

Le projet de construction de logements Rue des Fusillés à Harnes, au vu de son dimensionnement, recalé sur les autorisations préalables (surface de plancher inférieure à 10 000m², surface du terrain d'assiette inférieure à 5ha, création de moins de 50 places de stationnement ouvertes au public, création de voirie inférieure à 3 km et non classée dans le domaine public), celui-ci ne requiert pas de procédure au cas par cas, et n'est pas soumis à évaluation environnementale, au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2015 dresse les incidences sur l'environnement.

4 parcelles sont concernées par cette procédure d'expropriation. La dérogation prévue à l'article L511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique concernant l'expropriation des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable, il n'est pas utile de la faire appliquer, étant donné qu'une parcelle (sur les 4 à expropriée), n'est pas bâtie et ne rentre donc pas dans le champ de l'article susmentionné.

Cette notice a pour objectif de justifier l'utilité publique d'un projet de logements sur le territoire communal.

II. Description du projet à déclarer d'utilité publique

1. *Eléments de contexte*

La ville de Harnes s'est historiquement développée le long du canal de Lens à la Deûle (ou canal de la Souchez). Le cœur historique de Harnes s'organise autour de la rue des Fusillés, de l'entrée Est de la ville jusqu'à la Grand Place, parallèle au canal.

Pendant la période allant du milieu du 19^{ème} siècle au début du 20^{ème}, l'urbanisation s'est opérée par poches urbaines connectant petit à petit le chemin de halage à la rue des Fusillés : 8 rues descendent de la rue des Fusillés vers le canal, avec un dénivelé de 7m environ.

Ainsi, l'habitat ancien connaît une morphologie urbaine très imbriquée associant petites habitations collées à d'anciennes fermes, brasseries, bâtiments d'exploitation agricoles, ateliers divers et négoce à proximité des principaux axes de circulation.

C'est ainsi que des micro quartiers se sont constitués, les habitations se réalisant de manière très denses, non organisées selon des schémas généraux fixes, non formalisés et irrigués par des systèmes de circulation en venelles.

Ces îlots ont mal vieilli, sont d'une grande fragilité constructive, et connaissent des fragilités urbaines et sociales, des difficultés d'adaptation aux normes urbaines actuelles, avec des nécessaires traitements dus à l'état d'insalubrité des bâtis et jardins.

Ilot ancien avec fort morcellement de propriété, l'impasse Saint Joseph est un exemple de cette forte imbrication quasi anarchique le long d'une desserte pas réellement ouverte à la circulation.

Sur cet îlot, les immeubles 113 bis et 115 rue des fusillés sont frappés d'une mesure définitive d'interdiction d'habiter avec obligation de démolition, par arrêtés préfectoraux du 17 août 2000.

Par délibération du Conseil Municipal de Harnes du 4 mai 2004, l'impasse Saint Joseph a été déclassée du domaine public, après enquête publique.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention, l'EPF (Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais) a été sollicité en vue de la mise en œuvre de son programme d'intervention foncière et technique, le tout en référence aux axes stratégiques d'orientation de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin, avec la finalité de l'axe « du développement du foncier en vue de renouvellement urbain ».

Le Conseil Municipal de Harnes, par délibération en date du 28 juillet 2008, a validé à l'unanimité la mise en place de ce projet de renouvellement urbain. A cet effet, une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas de Calais, a été signée le 5 août 2008 pour une période de 5 ans, prolongée de 2 ans par avenant du 20 septembre 2013. Arrivée à échéance en août 2015, une nouvelle convention opérationnelle a été signée le 25 septembre 2015 pour une période de 5 ans.

Il s'agit de permettre à la ville de se renouveler sur elle-même, de traiter les problématiques d'insalubrité et de proposer une réelle lutte contre l'habitat indigne.

En date du 22 mai 2012, le CAUE 62 est intervenu en aide support à la ville de Harnes en vue de définir les capacités du site en termes de futurs logements et d'intégration de ceux-ci dans l'armature urbaine.

Cette étude a permis la mise en évidence des enjeux forts de remembrements de parcelles urbaines petits, morcelés pour la plupart vacants ou inoccupés, et inhabitables de par les arrêtés préfectoraux de 2000.

Différentes acquisitions amiables se sont opérées dans le cadre de ce conventionnement avec l'EPF. L'impasse Saint Joseph est organisée par un ensemble de maisons vétustes, de terrains en friches, nus, insalubres.

Il existe cependant des immeubles bâtis et non bâtis dont les démarches amiables d'acquisition n'ont pas abouti jusqu'à présent.

La ville de Harnes a pris l'attache de Pas de Calais Habitat, bailleur social en vue de la reconstruction d'un îlot urbain organisé, permettant la mixité sociale et générationnelle, avec un bâtiment en front à rue de 8 logements, intégrant l'ancienne chapelle saint Joseph, ainsi que 16 logements locatifs de plein pied à destination de personnes âgées en cœur d'îlot.

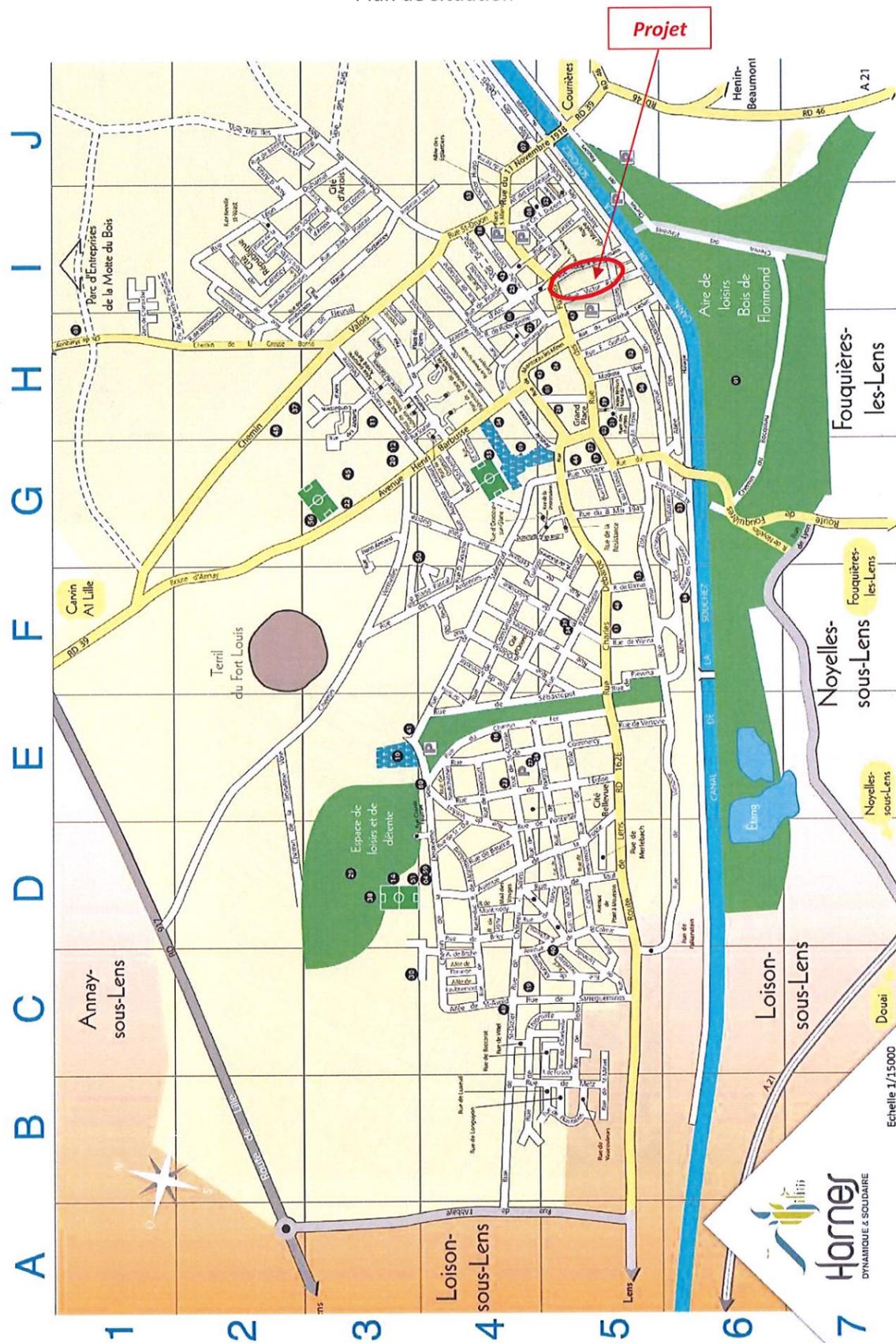
L'approche de renouvellement urbain sur cet espace s'inscrit totalement dans les enjeux de densification des axes de circulation irrigués par le BHNS, dans un quartier qui connaît des évolutions démographiques importantes.

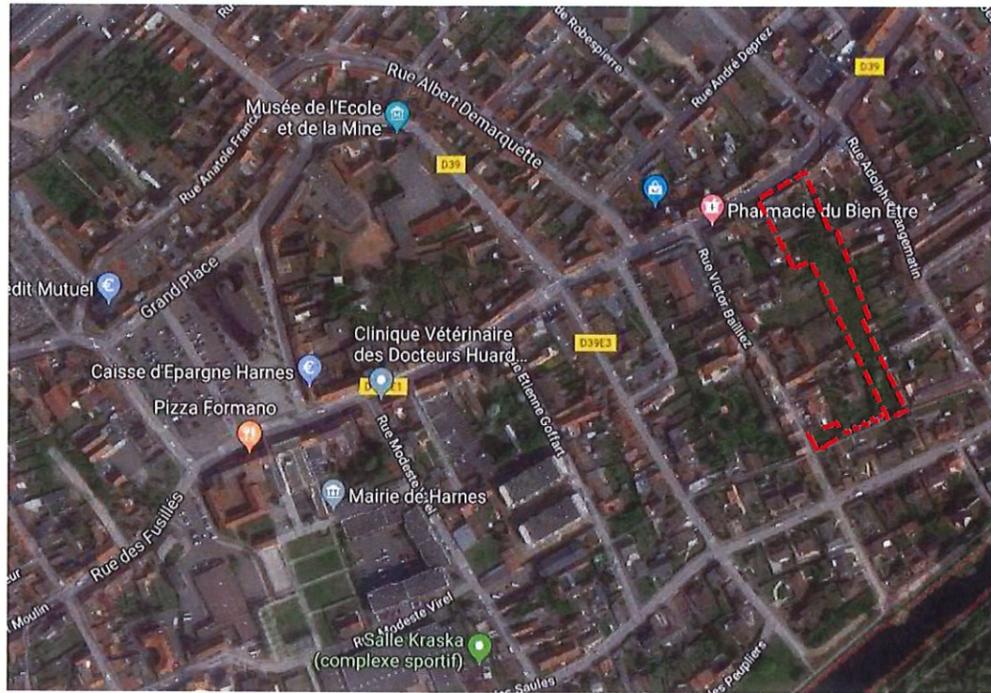
2. Présentation du projet

Le projet de renouvellement urbain se situe en cœur d'îlot, entre la rue des Fusillés, la rue Mangematin et la rue Victor Bailliez, à 400m à pied de la Mairie et de la Grand Place (5 minutes de marche).

Le projet représente une emprise foncière de 0,5ha, dont 0.02 ha séparé du reste, à l'angle de la rue Victor Bailliez et de la venelle.

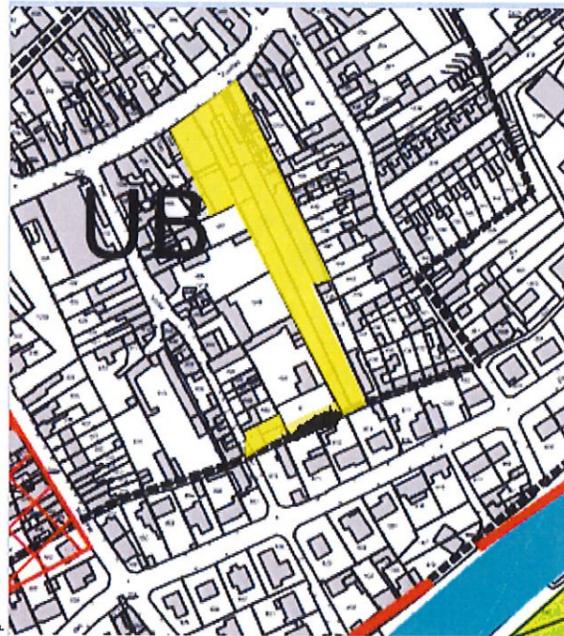
Plan de situation





 Périmètre du projet

Situation dans le Plan Local d'Urbanisme : zone UB



 Emprise du projet



Le projet vise à la création d'un béguinage de 24 à 26 logements avec conciergerie, comprenant également les espaces de stationnement nécessaires aux logements et aux visiteurs (28 places) et des espaces de verdure.

La desserte des logements et du parking est prévue par la rue des fusillés. 3 logements seraient desservis directement par la venelle située au sud. Un élargissement est prévu pour la rendre

carrossable : une bande de parcelle a été rachetée par la commune et un échange foncier convenu, qui permettront de doubler la largeur de la venelle actuelle (cf. « échange de fonciers 93m² » sur le plan masse).

Voici le plan masse du projet (il est annexé à la présente notice) :



Béguinage : 24+1gt

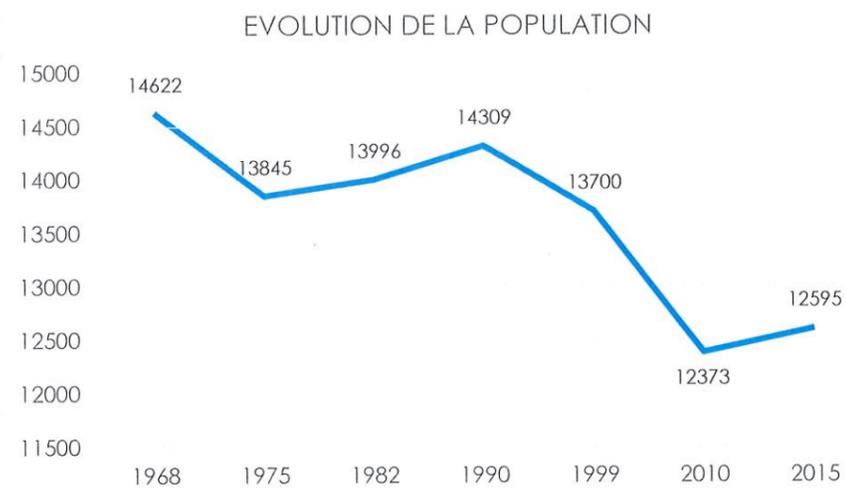
Les logements développés seraient essentiellement des types III, deux type IV et un type V, privilégiés par rapport au type II dans ce projet.

III. Justification de l'intérêt général du projet

1. Contexte démographique

a. Evolution de la population

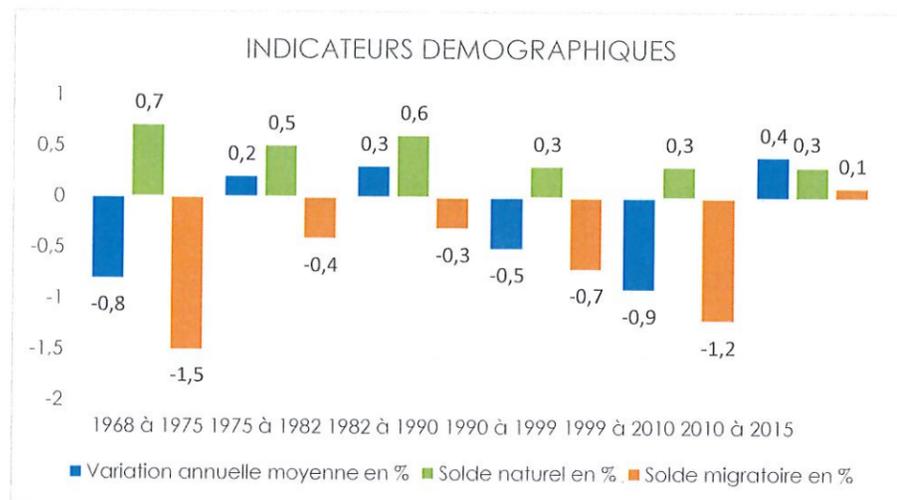
Harnes compte 12 595 habitants au dernier recensement Insee (2015). Le nombre d'habitants reste inférieur à celui observé dans les années 90, mais connaît un regain depuis 2010.



Source : Insee 2015

Ce regain d'habitants entre 2010 et 2015 est dû à un solde naturel positif et stable depuis de nombreuses années, et à un solde migratoire redevenu positif.

La baisse de population enregistrée aux périodes précédentes était en effet liée à un solde migratoire négatif, c'est-à-dire moins d'entrées que de sorties. Cela reflète généralement une perte d'attractivité, qui peut être liée à des facteurs divers et variés (offre en logements insuffisante, logements devenus inadaptés aux nouvelles configurations des ménages, perte d'emplois, perte d'équipements, manque de desserte en transports en commun...).



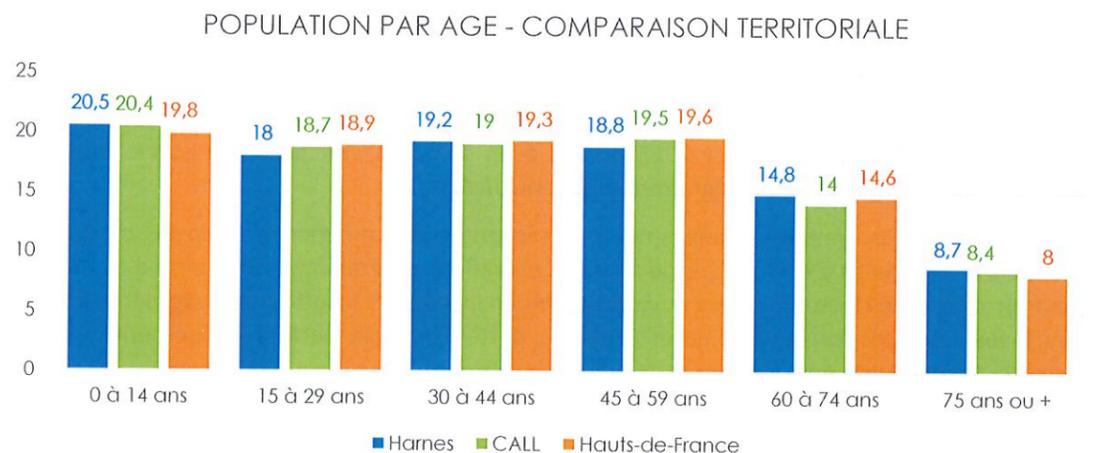
Depuis 2010, Harnes bénéficie d'un regain d'attractivité, appuyé par un taux de renouvellement naturel de la population positif et stable.

b. Profil des habitants et évolution des classes d'âges

La répartition de la population de Harnes par classes d'âges est semblable à celle des échelons supérieurs (CA Lens-Liévin et Hauts de France).

Le taux de 0-14 ans y est légèrement plus élevé. En parallèle, les 15-29 ans y sont moins représentés.

Les classes d'âges les plus âgées (60 ans et plus), y sont surreprésentées.

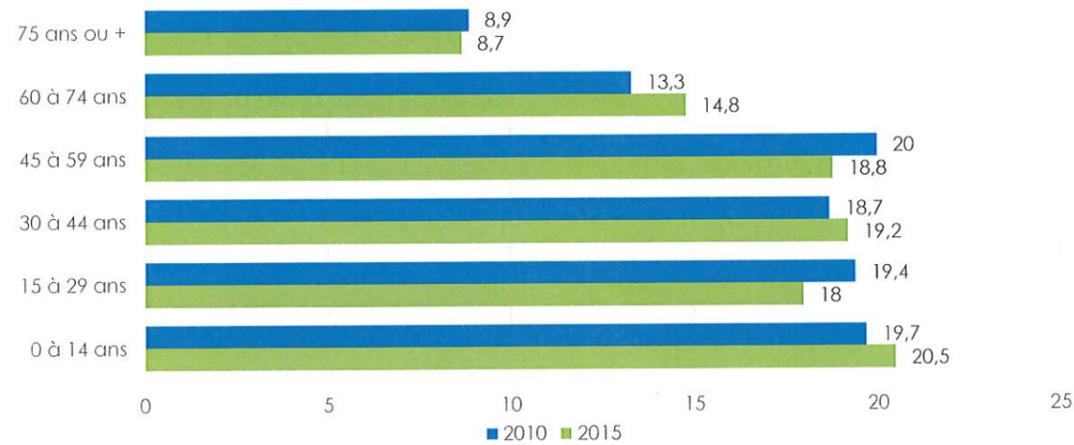


Entre 2010 et 2015, les 0-14 ans sont passés de 19,7 à 20,5% de la population. Cette hausse explique en partie le solde naturel positif sur la commune (plus de naissances que de décès). Cette augmentation des plus jeunes va de pair avec la hausse des 30-44 ans. Ces deux tranches d'âges représentent les familles.

En revanche, les 15-29 ans sont en baisse sur cette même période. Généralement, cette tranche d'âge est en hausse dans les grandes villes, là où se concentrent les universités, les premiers emplois.

Concernant les 60-74 ans, ils ont connu une forte hausse entre 2010 et 2015, passant de 13.3 à 14.8% de la population. Les plus de 75 ans ont légèrement baissé, ce qui explique également en partie le maintien à un taux positif le solde naturel.

EVOLUTION DES CLASSES D'AGE

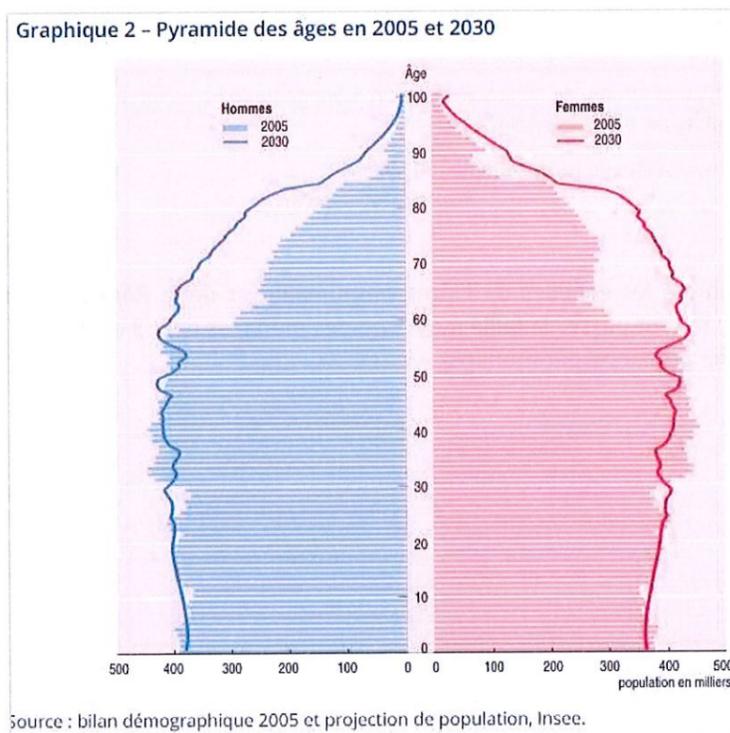


Source : Insee 2015

A l'avenir, si l'on retient l'hypothèse d'un basculement des classes d'âges, les 0-14 ans, aujourd'hui nombreux, se retrouveront dans la tranche des 15-29 ans, qui quitte majoritairement le territoire communal pour rejoindre les grandes villes. Les 30-44 ans se retrouveront dans la catégorie des 45-59 ans, qui vivent en grande majorité en couple sans enfant, ou seuls.

Quant aux 60-74 ans, ils devraient se retrouver dans la tranche des 75 ans ou plus et la faire augmenter en proportion.

Un vieillissement de la population est donc à envisager. Cette théorie est appuyée par les estimations de l'Insee à l'échelle de la France pour 2030 :



Source : <https://www.insee.fr/fr>

Les plus de 60 ans, aujourd'hui assez peu représentés, devraient connaître une hausse de près de 30% d'ici 2030.

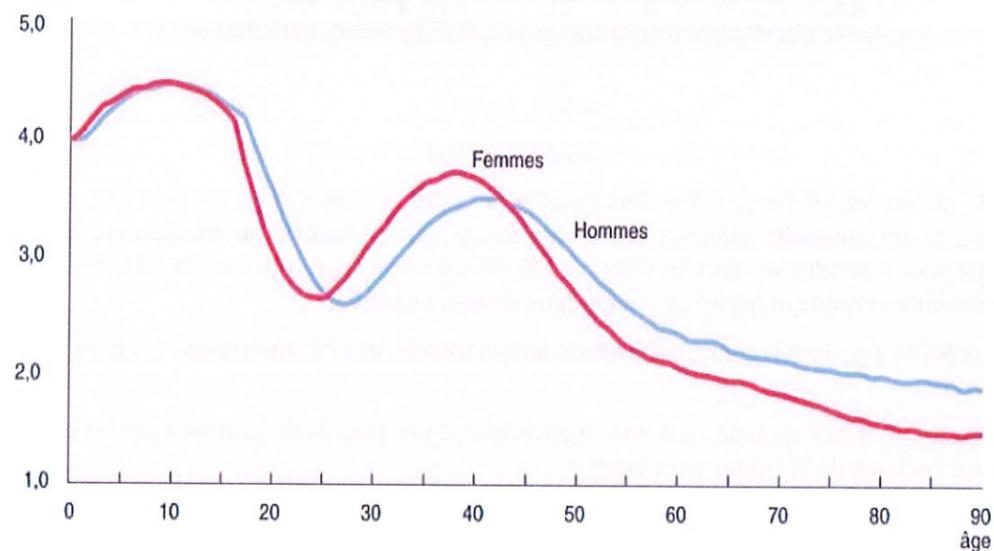
Le vieillissement de la population doit donc être anticipé, que ce soit en termes de typologies de logements, mais aussi d'équipements.

c. Evolution de la taille moyenne des ménages

Le vieillissement est à l'origine (du moins en partie), d'une baisse générale de la taille moyennes des ménages, aussi appelée le « desserrement des ménages ». En effet, les personnes âgées sont plus nombreuses à vivre seules ou en couple. Le desserrement des ménages s'explique aussi par la mutation des cellules familiales (hausse des familles monoparentales...).

Voici un graphique de l'Insee illustrant ce phénomène :

Graphique 1 - Taille des ménages par sexe et âge des individus en 2005

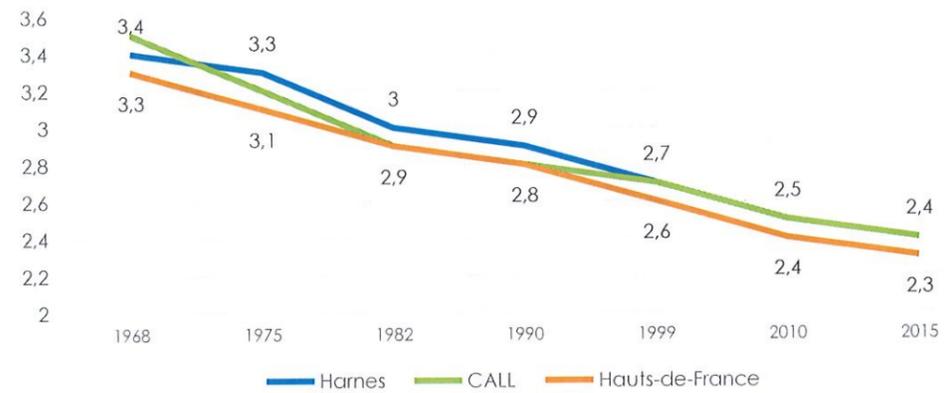


Lecture : en 2005, une femme de 30 ans vit dans un ménage de trois personnes en moyenne, c'est-à-dire qu'elle cohabite avec deux personnes.

Source : enquête annuelle de recensement 2005, Insee.
<https://www.insee.fr>

Harnes a connu, comme les échelles de l'Intercommunalité et de la Région, un desserrement des ménages important, faisant passer la taille moyenne des ménages de 3.3 en 1968, à 2.4 en 2015 (soit la perte de près d'une personne par ménage).

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES DEPUIS 1968



Source : Insee 2015

Ce desserrement devrait donc se poursuivre (car le vieillissement va s'accroître). Il aura pour conséquence une augmentation des besoins en logements ne serait-ce que pour assurer un maintien de population. A nombre d'habitants constant, le nombre de ménages (un ménage pouvant être composé d'une seule personne) va augmenter : le nombre de résidences principales aussi.

L'Insee estime que la taille moyenne des ménages en 2030 sera de 2.08 (scénario bas), voire de 2.04 (scénario haut).

Estimons donc la taille moyenne des ménages de Harnes en 2030, en appliquant un desserrement proportionnel à celui observé pour la France : 2.4 personnes par ménage en 2015 à Harnes, 2.2 à l'échelle de la France. A Harnes, la taille des ménages en 2030 selon le scénario bas de l'Insee serait de 2.27 personnes par ménage.

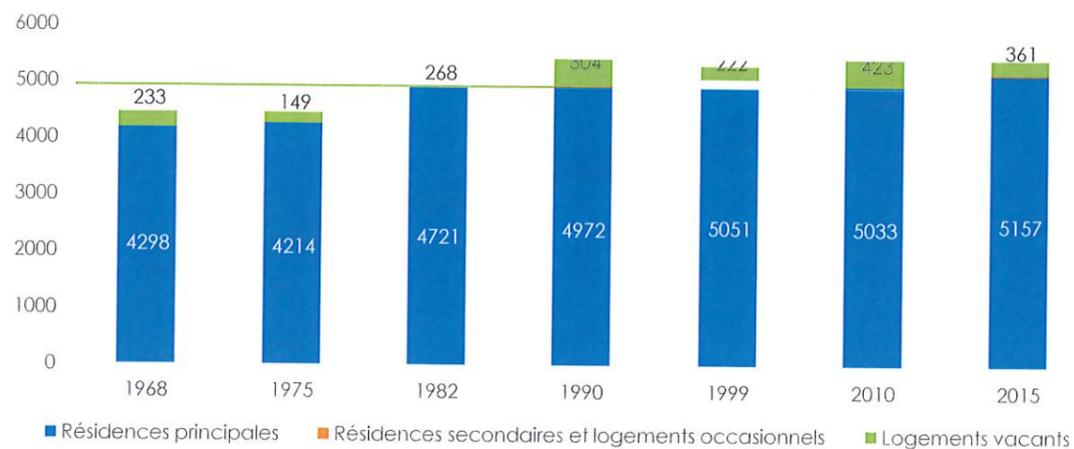
Pour conserver un nombre d'habitants constant, Harnes devra donc avoir 5549 résidences principales en 2030. En 2015, il en est recensé 5157.

Ainsi, 392 nouveaux logements sont à créer pour compenser la baisse de la taille des ménages entre 2015 et 2030 et assurer un maintien de population.

2. Caractéristiques du parc logements

Malgré des périodes de baisse de population, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter entre 1968 et 2015. Cette évolution illustre bien la baisse de la taille des ménages, et la nécessité de construire plus de logements pour maintenir la population.

EVOLUTION DES LOGEMENTS PAR CATEGORIE

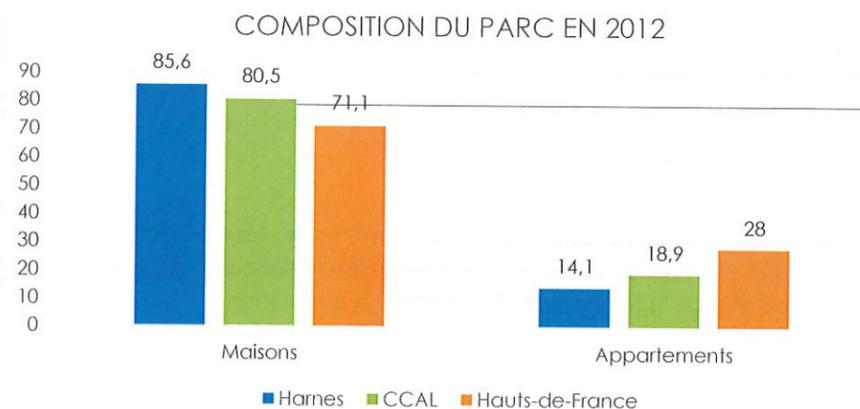


Source : Insee 2015

En 2015, on recense 5157 résidences principales et 361 logements vacants. Les logements vacants représentent 6.5% du parc, contre 7.7% en 2010. La baisse en nombre et en proportion des logements vacants peut être liée à une hausse démographique entre 2010 et 2015, qui a permis une résorption de nombreux logements inoccupés.

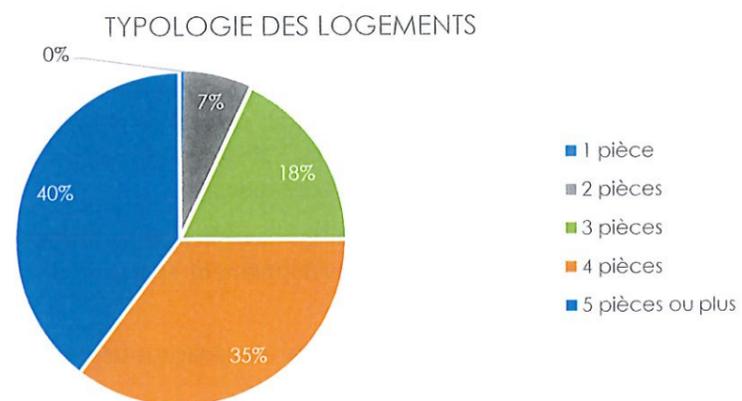
Aujourd'hui, on peut considérer que le taux de logements vacant est « normal », et qu'il permet une bonne fluidité des ménages dans le parc logements sans pour autant indiquer une offre en logements « tendue ».

Le parc de logements de Harnes est composé en grande partie de maisons individuelles. A 85.6% du parc, les maisons y sont largement plus représentées qu'aux échelons supérieurs. Le taux d'appartements en 2015 est de 14.1%, contre 18.9% à l'échelle de la CALL et 28% à l'échelle des Hauts de France.



Source : Insee 2015

En termes de typologies de logements, les T4 ou plus représentent plus des deux tiers du parc. Les T3 représentent 18% du parc, et les T1 et T2 seulement 7%.

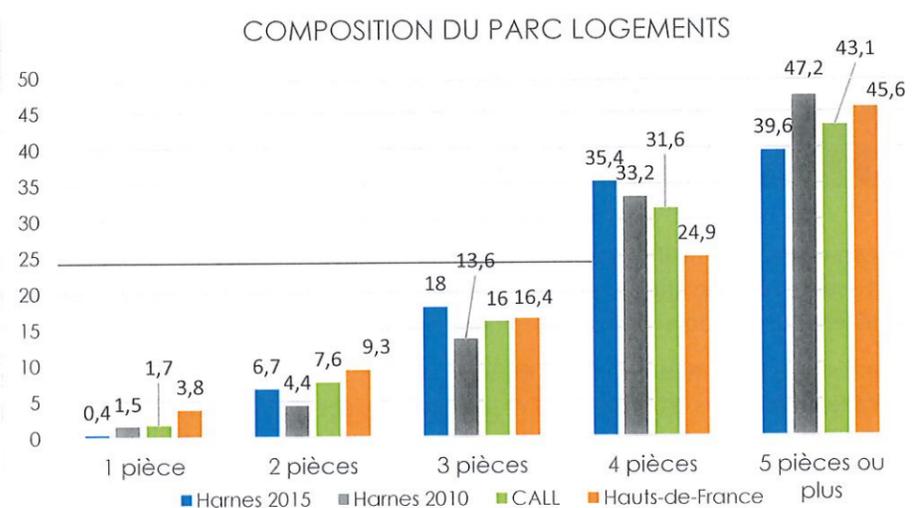


Source : Insee 2015

Comparé aux échelons supérieurs, les T4 sont surreprésentés, contrairement aux T5, T2 et T1. Les T3 sont légèrement plus représentés qu'aux échelons supérieurs. Ils ont bénéficié d'une forte hausse entre 2010 et 2015, tout comme les T2 et les T4.

Sur cette même période, le taux de T5 a chuté. Cette évolution peut s'expliquer par la baisse de la taille des ménages : les ménages de grande taille sont moins nombreux donc la nécessité de construire de grands logements est plus faible.

La taille moyenne des ménages étant de 2,4 personnes en 2015, il est logique que les besoins de la population évoluent vers des logements de plus petite taille (T3, T4, ou même T2).



Source : Insee 2015

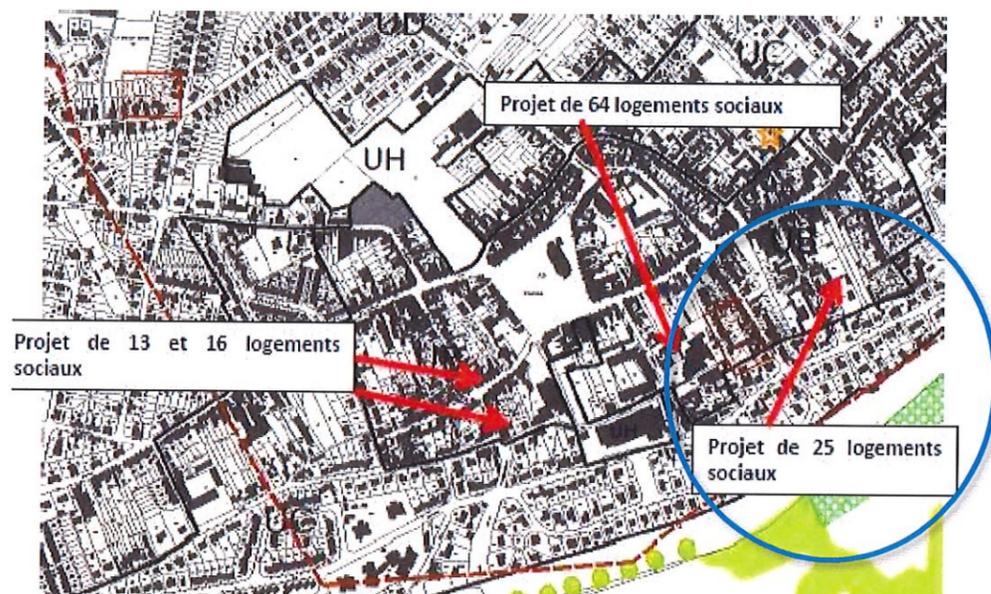
Le développement des logements de petites et moyennes tailles devra être poursuivi pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Des logements de grandes tailles pourront toutefois être prévus dans le cadre d'opération d'ensemble pour permettre une mixité générationnelle et sociale.

3. Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la Commune de Harnes

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Harnes, approuvé le 22 septembre 2015, ouvre à l'urbanisation plusieurs zones (zones 1AU) à destination d'habitat. Ces zones permettront un développement de nouveaux logements, pour assurer une croissance démographique de l'ordre de 5% d'ici 2025 et contrebalancer le phénomène de desserrement des ménages.

Un diagnostic foncier a été réalisé pour estimer les capacités de densification du tissu urbain existant et limiter ainsi au maximum les besoins de développement en extension, sur des terres agricoles et naturelles.

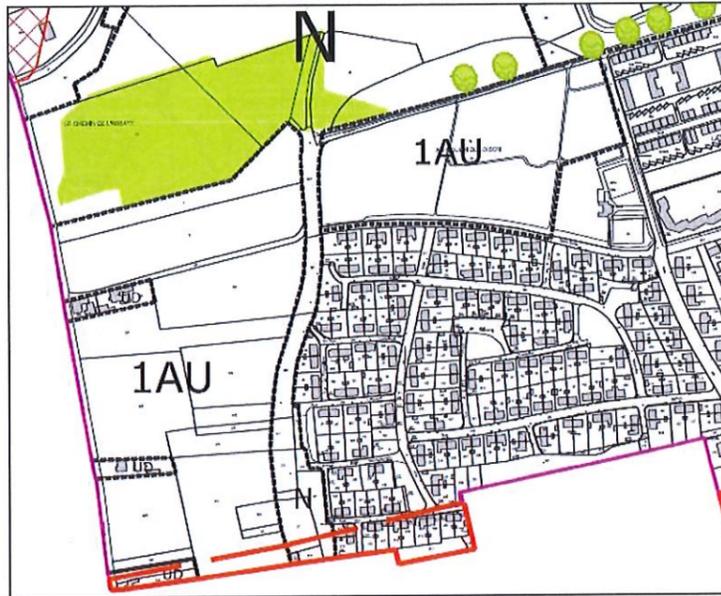
Le projet de béguinage avait été comptabilisé dans les capacités de densification en renouvellement urbain :



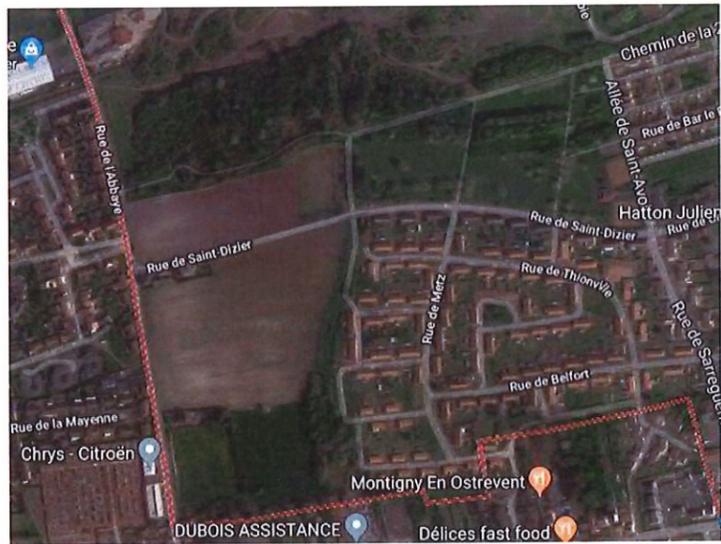
Source : extrait du rapport de présentation du PLU, p.159

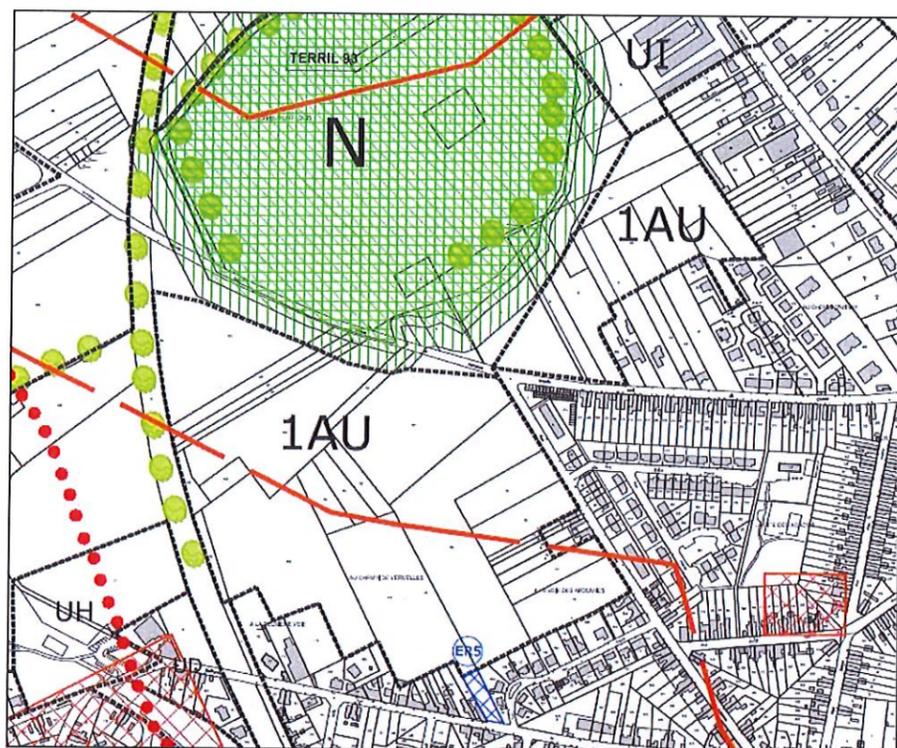
L'analyse des capacités de densification ont permis de justifier des besoins de développement en extension du tissu urbain existant, celui-ci n'étant plus en mesure d'accueillir suffisamment de logements pour répondre à l'objectif démographique fixé.

Ainsi, quatre zones 1AU (à urbaniser) ont été définies au plan de zonage, sur des terres agricoles. Elles ne sont pas encore aménagées, et restent, à l'heure actuelle, occupées par des activités agricoles.

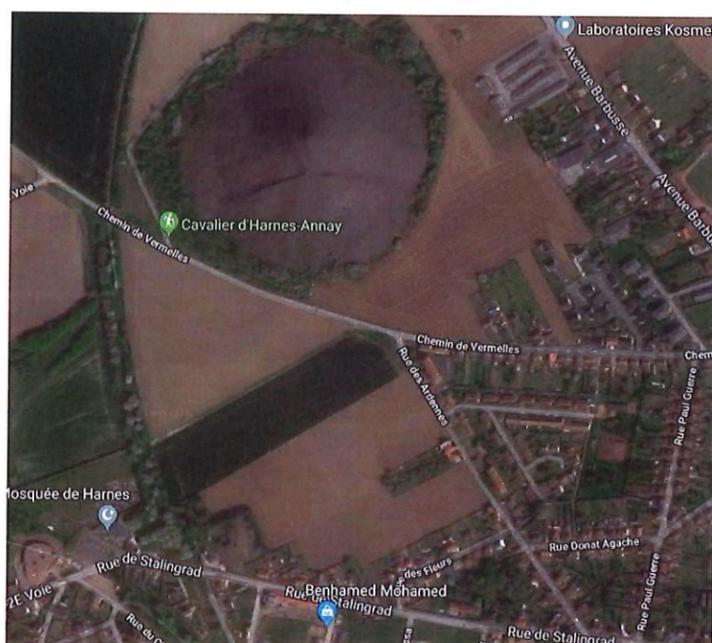


Source : extrait du plan de zonage du PLU





Source : extrait du plan de zonage du PLU



Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU) précise qu'une urbanisation cohérente consiste à favoriser la reconquête du bâti ou des espaces mutables tout en limitant l'impact des coupures liées aux infrastructures.

Ainsi, l'aménagement en cœur de ville apparaît prioritaire pour répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLU.

Cette priorité à donner aux tissus d'ores et déjà urbanisés, tels que le site du projet, permet également de préserver plus longtemps les terres agricoles, support d'activités économiques.

L'aménagement du site consiste donc à mettre en œuvre le parti d'aménagement défini lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il ne nécessite pas de mise en compatibilité du PLU.

4. Justification du parti retenu

Le projet de béguinage répondra au principe édicté par le code de l'urbanisme, qui consiste à rechercher la densification et l'investissement des gisements fonciers encore disponibles en renouvellement urbain avant d'étendre l'urbanisation en consommant des terres agricoles ou naturelles.

La densification a déjà été entamée, puisque l'Insee recense un accroissement démographique sans que n'aient été aménagées de nouvelles zones d'habitat. Le projet de béguinage permettra de continuer cette densification et cette optimisation du foncier potentiellement constructible en cœur de ville, en pleine centralité urbaine.

Sur les 0.5 ha de foncier concernés par le projet de béguinage, 116 m² de surface cadastrale restent à acquérir, répartis sur 4 parcelles, sur deux entités distinctes (cf. plan ci-contre, en jaune les 4 parcelles non maîtrisées).



La superficie non maîtrisée représente donc 2,3% de la superficie du projet et bloque complètement son opérationnalité.

Les arrêtés préfectoraux de 2000 rendent inhabitables les constructions de cet îlot urbain.





Au regard du peu de capacité foncière encore disponible en tissu urbain existant, qui ne permet pas la réalisation d'un tel projet, au regard de l'état actuel des terrains (à l'abandon) et au regard de la maîtrise quasi-totale du foncier concerné par le projet (cf. plan de la maîtrise foncière de l'EPF et de la collectivité, annexé à la présente notice), ce site apparaît idéal pour la réalisation d'un projet de béguinage à court terme.

5. Le bilan coût-avantage

Pour démontrer l'utilité publique d'une opération, la jurisprudence impose d'utiliser la théorie du « bilan coût-avantages » érigée par l'arrêt d'assemblée du 28 mai 1971 « *Ministre de l'équipement et du logement/Fédération de défense des personnes concernées par le projet actuellement dénommé Ville nouvelle-est* ». L'objectif est de comparer les avantages et les inconvénients d'un projet. Ainsi, « *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* ». A ceci, le Conseil d'Etat a ajouté la prise en compte de « *l'atteinte à d'autres intérêts publics* »¹.

Ainsi, lorsque l'administration poursuit des objectifs correspondant à un intérêt général, l'opération revêt un caractère d'utilité publique.

Si l'on applique la théorie du bilan coût-avantages, les « coûts » du projet semblent peu importants. Tout d'abord, l'atteinte à la propriété privée n'apparaît pas disproportionnée au vu de l'utilité publique

¹ CE 20 octobre 1972, Sainte-Marie de l'Assomption.

du projet. En effet, la jurisprudence considère que l'atteinte est grave dès lors que le projet présente une faible utilité publique. C'est le cas par exemple de la réalisation d'une place plantée d'arbres dans une petite commune rurale possédant déjà de nombreux espaces verts², d'une faible extension d'un parc urbain nécessitant la démolition d'une maison d'habitation³ ou encore de l'agrandissement d'un cimetière justifié dans son principe mais d'une importance « qui excède ce qui est nécessaire à la satisfaction des besoins de la commune dans un avenir prévisible »⁴.

De même, le projet n'entraîne pas d'inconvénients économiques, ni d'atteinte à l'environnement. Il consiste en effet à urbaniser un cœur d'îlot en reconversion de friche urbaine, et assure ainsi une utilisation économe de l'espace conformément à l'article L101-2 du code de l'Urbanisme, et une valorisation de ce secteur de la commune.

6. *Utilité publique du projet pour répondre au vieillissement de la population et à la baisse de la taille des ménages*

a. Le projet répond au code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme dispose dans son article L101-2 que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à l'équilibre entre :

[...]

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

[...]

Elle vise aussi à « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat* ».

En effet, la poursuite de l'objectif de mixité sociale ne se limite pas à l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux telle que définie par l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain ». C'est en effet l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés existants qui doit être respecté.

L'objectif de mixité sociale imposé par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation doit être entendu comme celui de diversité sociale, d'équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique, il implique que l'occupation sociale d'un quartier, voire d'un immeuble (dans le cadre des attributions de logement), soit la plus diversifiée possible.

Le projet de béguinage répondra au besoin de la commune de développer davantage de logements à destination d'une population vieillissante et de ménages de plus en plus petits. Comme l'a démontré le diagnostic de la démographie et du parc logements, Harnes doit développer de plus petits logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages et éviter de voir sa population baisser.

Le projet de 25 logements en béguinage est donc tout à fait en accord avec les besoins de la commune en matière de démographie et d'habitat, et en accord avec le code de l'urbanisme.

² CE 25 novembre 1988 Epoux Perez

³ CE 22 février 1993, Ville de Courbevoie

⁴ CAA Bordeaux 18 juin 2007, Ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales.

b. Une utilité publique reconnue par la jurisprudence et le code de l'urbanisme

La jurisprudence a affirmé que la réalisation de logements sociaux peut justifier le recours à l'expropriation (CE, 30 décembre 1998, Bagot). En outre, il a été jugé à de nombreuses reprises que la création de lotissements communaux présentait un caractère d'utilité publique (CE, 28 juin 1996 Chatelain, CAA Douai 21 décembre 2000 Brancourt). De même, la création d'un foyer-logement pour personnes âgées peut présenter un caractère d'utilité publique (CE, 21 janvier 1983, Epoux Lebrun).

En outre, l'article L21-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEX000006074224&idArticle=LEGIART1000006840186&dateTexte=&categorieLien=cid>) permet d'exproprier en vue de la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de lotissements d'habitat ou industriels ou de la réalisation de toutes les opérations qu'il énumère.

D'une manière générale, il faut considérer que toute opération d'aménagement au sens de l'article **L.300-1 du code de l'Urbanisme** peut justifier une expropriation.

Cet article dispose que « *Les actions ou opérations d'aménagement 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.*

*L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale **qui visent**, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations* ».

En l'occurrence, l'opération consiste à mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat à lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne dangereux, à permettre le renouvellement urbain et à mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti de la commune.

IV. Compatibilité du projet avec les documents supérieurs

1. *Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

La zone du projet est située en zone UB du PLU de la commune de HARNES. La zone UB est une zone urbaine dense à vocation mixte correspondant au centre-ville et à la rue des fusillés. Cette zone est affectée principalement à l'habitat, mais peut également accueillir des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales dont la présence est admissible à proximité de quartiers d'habitations, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

Le projet se trouve donc dans un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. **Le projet est donc compatible avec le règlement du PLU.**

Quant aux orientations du PADD, le projet répond bien aux objectifs en matière de développement de logements. Le PADD vise notamment à « *conforter le tissu urbain existant et garantir son unité* ».

Le PLU n'identifie aucun risque majeur sur ce secteur. Toutefois, des risques d'effondrement de cavité et de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux sont à prendre en compte.

2. *Compatibilité avec le projet au programme Local de l'Habitat*

Le projet de reconstruction au sein de l'emprise de l'impasse Saint Joseph s'insère dans le programme d'action du PLH 2014-2020 de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin et répond notamment aux différentes orientations et actions suivantes

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

- Action 1
- 1) Développement d'une offre locative ciblée
 - 2) Promouvoir une offre en logements locatifs sociaux de qualité
 - 3) Une politique de développement de l'offre locative sociale vers les publics en difficulté
 - 4) Promouvoir une typologie de logement social répondant aux besoins

ORIENTATION 2 : Agir pour l'amélioration et l'adaptation du parc existant

- Action 2
- 1) Une action incontournable autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique
 - 2) Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

ORIENTATION 3 : Logement des publics particuliers

- Action 3
- 1) Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap

Le projet répond parfaitement aux prescriptions du PLH

3. *Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lens-Liévin-Hénin-Carvin*

La commune a adhéré au syndicat mixte du SCoT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin. Le périmètre du SCoT couvre les Communautés d'Agglomération de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin. Ce périmètre correspond au bassin d'emplois de Lens-Hénin. Il coïncide également à un bassin de vie, c'est-à-dire

un bassin d'espace vécu par les habitants au travers toutes leurs activités : habitat, achat, loisirs, accès aux services, scolarité, etc. Ce territoire cohérent où des populations vivent ensemble au quotidien est ainsi le socle d'un projet de développement ambitieux dans la proximité de ses habitants. Le projet de l'impasse Saint-Joseph respecte les orientations fixées par le SCoT.

Valorisation du patrimoine :

La Chapelle Saint-Joseph, élément du patrimoine bâti sera mis en valeur et protégé. L'insertion du projet dans son environnement immédiat prendra en compte par la mise en valeur du patrimoine bâti. **Le projet de l'impasse Saint-Joseph respecte les Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT.**

Orientations du développement urbain :

Il s'agit de produire une offre résidentielle suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Le projet de l'impasse Saint-Joseph s'inscrit dans un programme général ambitieux établi par le SCoT avec comme objectif minimum de stabilisation de la population à l'horizon 2020, puis augmentation à l'horizon 2030. 520 logements par an sont préconisés pour l'ensemble Habitat et du secteur nord jusque 2020, et 700 logements par an jusque 2030. Au prorata de la population de Harnes, cela fait 63 logements par an jusque 2020, et 85 par an jusque 2030, soit environ 1000 logements sur la période 2011-2025. On notera que le projet de l'impasse Saint-Joseph disposera d'un nombre de places de stationnement suffisant pour l'ensemble des logements.

Proposer un logement adapté à chacun

Le SCoT stipule que la Commune doit assurer une production de logements locatifs sociaux suffisante et accroître les capacités d'accueil pour les personnes nécessitant des logements adaptés (et notamment à destination de personnes âgées), à proximité des équipements et transports et plus particulièrement, pour le cœur urbain, où la Commune doit mener une politique de renouvellement urbain et de requalification forte, tout en introduisant une plus grande mixité sociale et générationnelle. **Le projet de l'impasse Saint-Joseph respecte les Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT.**

Un aménagement permettant à la ville de se renouveler sur elle-même

Le projet de l'impasse Saint-Joseph respecte les Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT en préférant une implantation venant épaissir le tissu urbain existant plutôt qu'un étalement urbain linéaire. Il s'agit de recréer une véritable connexion avec le tissu existant, en gérant les transitions entre tissu ancien et tissu neuf.

Favoriser l'interaction entre transport et urbanisme

Le projet de l'impasse Saint-Joseph respecte les Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT, se justifiant par le développement de l'urbanisation à vocation résidentielle à proximité immédiate de dessertes en transport en commun (viser une accessibilité piétonne d'un ordre de 10 minutes).

La commune de Harnes est couverte par un plan de déplacement urbain qui couvre 115 communes des agglomérations de Lens- Liévin, Hénin-Carvin, Béthune, Bruay en Artois et Noeux les Mines.

La commune de Harnes fait partie du réseau de transports géré par le Syndicat Mixte des Transports Artois-Gohelle.

Six lignes interurbaines desservent régulièrement Harnes :

- ligne 14 : de Noyelles-Godault à Lens (Gare routière). Cette ligne (cadencée à 30 minutes) est fortement utilisée.

- ligne 16 : de Lens à Libercourt (Gare)

- ligne 51 : de Lens à Carvin, puis Lille, sur la RD917

- ligne 55 : de Lens à Annay Sous Lens, puis Carvin, sur la RD917
- ligne 71 : de Harnes à Oignies, puis Lille
- ligne 120 : de Lens à Hénin-Beaumont/Noyelles-Godault, puis Douai

On notera que la ligne 71 passe au droit du projet de l'impasse Saint-Joseph situé rue des Fusillés, disposant d'un arrêt à proximité immédiate.

Ces lignes d'autocar permettent de rejoindre notamment la ville principale de Lens en moins de 20 minutes.

Plus encore, un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) sera opérationnel en avril 2019 sur le territoire. Porté par le SMT Artois- Gohelle, il permettra d'améliorer la desserte en transport collectif sur les agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin. Dans le tracé projeté, la ligne traverse Harnes, et passe notamment au droit du projet l'impasse Saint-Joseph. Une urbanisation et une densification à proximité du BHNS justifie pleinement le lieu du projet. Une connexion avec la gare de Loison-sous-Lens est également prévue.

Programme d'intérêt général communautaire habitat insalubre

Un programme d'intérêt général communautaire habitat insalubre a été mis en œuvre par la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin (CALL) couvrant l'ensemble des 36 communes dont celle de Harnes où l'un des enjeux du programme est de lutter contre l'habitat insalubre.

Le projet ci présenté entre alors dans cette stratégie.

ANNEXES

- Annexe 1 : Conventions avec l'EPF (convention initiale de 2008, avenants 1 et 2, convention de 2015).
- Annexe 2 : Arrêtés préfectoraux du 17 août 2000.
- Annexe 3 : Plan de la maîtrise foncière du projet par l'EPF et par la Collectivité.

<Convexe>

DEPARTEMENT

MAIRIE

Section: ..

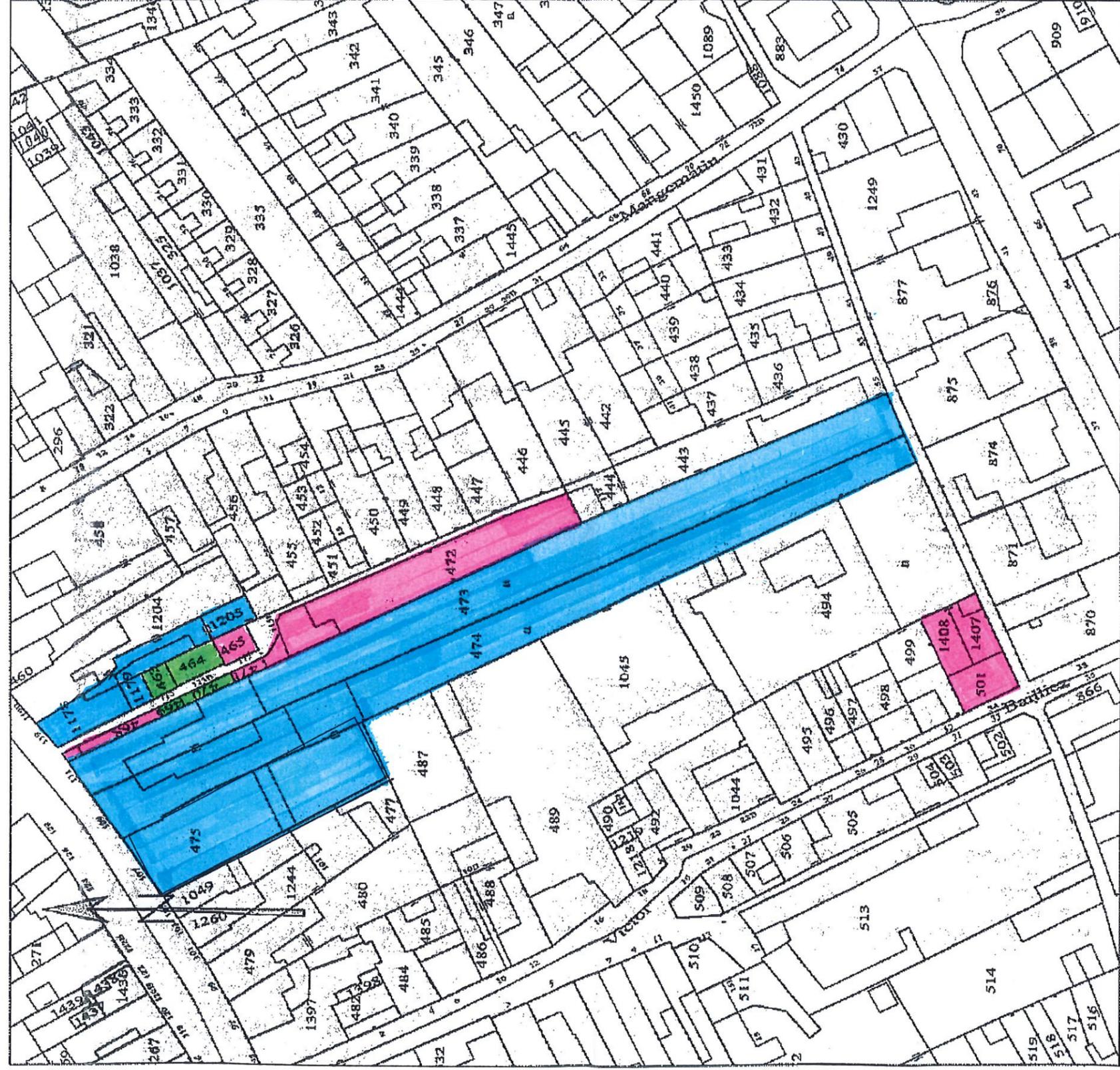
COMMUNE

SERVICE DU PLAN

Harnes

Echelle: 1/1250

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



PLAN DE LA MAITRISE FONCIERE DU PROJET

EPF

COLLECTIVITE

EXPROPRIATION

