



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Cadre réglementaire et administratif
de l'enquête

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS
COMMUNE DE LIBERCOURT

OPERATION :
« Ensemble foncier, Place de l'hôtel de Ville »

CADRE REGLEMENTAIRE

Cette procédure d'expropriation est soumise au Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique. En effet, ce projet n'entre pas dans la catégorie des projets soumis à une étude d'impact mentionnés dans l'article L.122-1 du code de l'environnement et le projet est compatible avec le PLU comme exposé dans la notice explicative.

Les articles L.1, L110-1, L112-1, R111-1 à R 111-8 et R112-1 à R112-24, R131-1 à R131-14 régissent l'enquête publique et l'enquête parcellaire.

DELIBERATION DE LA COMMUNE DE LIBERCOURT SOLLICITANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE ET D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Par délibération de son Conseil Municipal du 25/06/2025, la Commune de Libercourt a décidé de solliciter de Monsieur Le Préfet du Pas de Calais, l'ouverture d'une enquête d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe, la désignation par le Tribunal Administratif d'un commissaire enquêteur, l'arrêté déclarant l'utilité publique de l'opération projetée et l'arrêté de cessibilité déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet. En vertu d'une délibération du 25/06/2025, cette procédure est engagée au profit de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de France.

CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

- L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Aux termes de l'article L1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriation d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier 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 publique.

- LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE A POUR OBJECTIF
 - ✓ De justifier le caractère d'intérêt général de l'ensemble des travaux projetés.
 - ✓ De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.
 - ✓ De prendre en considération les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête

LA MISE EN PLACE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

Conformément à l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique : « 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 ».

En l'espèce, les parcelles dont la maîtrise foncière est nécessaire ont été déterminées et les propriétaires de ces dernières identifiés. C'est pourquoi, l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire seront menées conjointement.

LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation, 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, 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.

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Les développements qui suivent constituent donc précisément les différentes pièces exigées par la réglementation.

LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Conformément à l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, l'expropriant adresse au préfet du Département, pour qu'il soit soumis à enquête, un dossier comprenant au moins :

- 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.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- LES TEXTES

La présente enquête est régie par les dispositions réglementaires et législatives du Code de l'Expropriation. Les articles R.111-1 à R 112-24 sont relatifs à la composition du dossier, l'organisation de cette procédure et son déroulement ; et les articles R121-1 et R 121-2 sont relatifs à la phase de déclaration d'utilité publique.

Les dispositions législatives sont comprises au sein du livre 1, Titre 1 et Titre 2 et précisément les articles L1 et L110-1 à 122-7 du même Code.

- LA DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le préfet saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, le Président du Tribunal Administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité.

Le Président du Tribunal Administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin, désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président.

- LA DECISION D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du Département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée (R.112-1 du Code de l'Expropriation). Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les horaires et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations dans un registre ouvert à cet effet. Enfin, il désigne le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

- LA PUBLICATION DE L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article R.112-14 du Code de l'Expropriation, le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du même code fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés.

Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Conformément à l'article R.112-15 du Code de l'Expropriation, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes. Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

- LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Conformément à l'article R.112-17 du Code de l'Expropriation, pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R.112-12, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au

président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'Expropriation et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R. 112-13 de ce même Code.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'Expropriation, s'il en a disposé ainsi.

- LA CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'Expropriation, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés par le maire ou par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus.

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport, à produire dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'enquête, énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 précité, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3 du même Code.

Conformément aux dispositions de l'article R112-20 du Code de l'Expropriation, les opérations prévues aux articles R. 112-18 et R. 112-19 du même Code sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 précité. Il est en dressé procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique.

Conformément à l'article R 112-21 du Code de l'Expropriation, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les

communes désignées en application de l'article R. 112-16, par les soins du préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12.

Une copie en est, en outre, déposée dans toutes les préfectures des départements où sont situées ces communes selon les mêmes modalités.

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Conformément à l'article R.112-23 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, dans le cas prévu à l'article R. 112-22 du Code de l'Expropriation, si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est considéré comme ayant renoncé à l'opération.

- LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Au terme des procédures d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, et au vu des dossiers correspondants, un arrêté préfectoral prononcera l'utilité publique des travaux d'aménagement douze mois maximum après la clôture de l'enquête. En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de son affichage. L'acte déclaratif d'utilité publique pourra comporter des prescriptions particulières en matière de protection de l'environnement, en application de l'article L 122-2 du Code de l'Expropriation.

- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE, CONJOINTEMENT A L'ENQUETE PUBLIQUE

L'objectif de l'enquête parcellaire, régie par les articles R. 131-3 et suivants du Code de l'Expropriation est de deux natures :

- Permettre aux propriétaires concernés par le projet, c'est-à-dire risquant de subir une privation de leur propriété pour la réalisation du projet, de connaître avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés ;
- Recueillir toute information utile sur les éventuelles inexactitudes cadastrales (telles que la rémunération des parcelles par les domaines, un changement de propriétaire), afin d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. Elle est ouverte par arrêté préfectoral, et doit être réalisée dans les mêmes conditions que l'enquête d'utilité publique.

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 à R. 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Cette enquête se déroulera conjointement au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

A l'issue de l'enquête, un arrêté préfectoral permettra de déclarer cessibles les propriétés dont l'acquisition est nécessaire.

- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU :

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une Déclaration d'Utilité Publique appartient au Préfet (ou au ministre lorsque la DUP ne relève pas de la compétence du préfet) qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par l'expropriant, apprécie si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document. En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

En l'espèce, le périmètre du projet est actuellement compatible avec la vocation de la zone inscrite au PLU.

- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

Selon l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, les « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieur ou égale à 10 000m² » sont soumis à examen au cas par cas.

Au vu de son dimensionnement et de la teneur du projet, le projet d'aménagement des espaces publics « cœur de ville » n'est pas soumis à l'évaluation environnementale. La décision de non-soumission à la réalisation d'une étude d'impact portant sur le projet de requalification du centre-ville situé dans la commune de LIBERCOURT (62) a été rendue le 20 décembre 2024 par la DREAL sous réserve de respecter les préconisations du plan de gestion de la pollution.

La notice explicative qui va suivre a pour objectif de justifier l'utilité publique du projet d'aménagement des espaces publics « cœur de ville » sur le territoire communal. L'utilité publique de cet aménagement aura une portée communale.



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Notice explicative

Mai 2025

SAS UrbYcom - Aménagement & Urbanisme
Rue de la Calypso
85 Espace Neptune
62110 HENIN-BEAUMONT

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS
COMMUNE DE LIBERCOURT

OPERATION :

« ENSEMBLE FONCIER, PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE »

594 avenue Willy Brandt • CS 20003 • 59777 Euralille
Tél : 03 28 07 25 00 • contact@epf-hdf.fr • www.epf-hdf.fr

Accusé de réception en préfecture
062-216209072-20250701-DELIB-2025-43-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025



Sommaire

<i>I. Description du projet à déclarer d'utilité publique</i>	13
1. Localisation du projet	13
2. Descriptif du projet	18
<i>II. Justification de l'intérêt du projet</i>	25
1. La constitution du centre-ville de Libercourt	25
2. La revalorisation d'une friche polluée	25
3. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Libercourt	25
4. Absence d'atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	28
5. Enjeux environnementaux, agricoles et paysagers	30
6. Le bilan coût-avantage	35
7. Utilité publique du projet pour répondre au besoin des collectivités	37
<i>III. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Lens Liévin Hénin Carvin</i>	39

I. Description du projet à déclarer d'utilité publique

1. Localisation du projet

La commune de Libercourt, dans le cadre de sa politique municipale visant à redonner une nouvelle centralité à la ville, a pour projet global de créer autour du pôle gare des fonctionnalités de centre-ville. Cette ambition a pu se concrétiser via le programme Petites Villes de Demain dont la ville a obtenu le label en 2021, ainsi que par la signature d'une convention cadre valant opération de revitalisation du territoire en janvier 2023 intégrant notamment le projet d'aménagement du centre-ville.

L'objectif poursuivi par ce projet d'aménagement du centre-ville se traduit via la valorisation d'un maillage urbain, la requalification des espaces publics, une programmation multifonctionnelle qui assureront le renouvellement de l'image de la ville et son fonctionnement.

Dans le cadre de ce projet, il s'agit d'aménager dans un premier temps les espaces publics « cœur de ville », situés face au pôle administratif, permettant de marquer la centralité en organisant un espace polyvalent (marché, festivités de plein air) connecté avec le futur parvis de l'Hôtel de Ville et au centre culturel.

Ce site est un secteur stratégique de la commune étant donné sa localisation au cœur de la ville, aux abords de la D954 traversante et la gare SNCF. Le site comprend déjà un pôle administratif, constitué de l'Hôtel de ville, bâtiments administratifs annexes, maison de la parentalité et service communication.

Les parcelles concernées par le projet sont situées rues Cyprien Quinet et Saint-Ghislain. L'emprise du projet comprend les parcelles cadastrées suivantes :

AB 565 partielle	AB 717	AB 9
AB 622	AB 727	AE 96
AB 677	AB 728	AE 97
AB678	AB 729	AE 110
AB 684	AB 747 partielle	
AB 685	AB748	

L'emprise totale représente environ 6 ha. A préciser que les parcelles AB 684, 727, 728 ne sont pas encore acquises, ce jour, par la commune.

La commune a signé une convention opérationnelle le 6 juillet 2023 avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour le portage opérationnel des 3 immeubles comprenant des cellules commerciales et appartements face à la mairie (parcelles AB 684, 727 et 728), lesquelles seront déconstruits dans le cadre du projet de requalification de centre-ville.



Le site de projet est actuellement occupé par la friche Lassailly, ancien site industriel démantelé (ancienne usine de distillation de goudron). Lorsque les industries HGD et Lassailly ont cessé leur activité, la commune a acheté les terrains en l'état. Du fait de l'historique industriel du site.

Le site s'inscrit dans un contexte urbanisé présentant différentes typologies d'occupation telles que des habitations, des activités de commerces, des services, des équipements publics (école, collège, équipements sportifs) et des infrastructures de transport (gare, départementale).



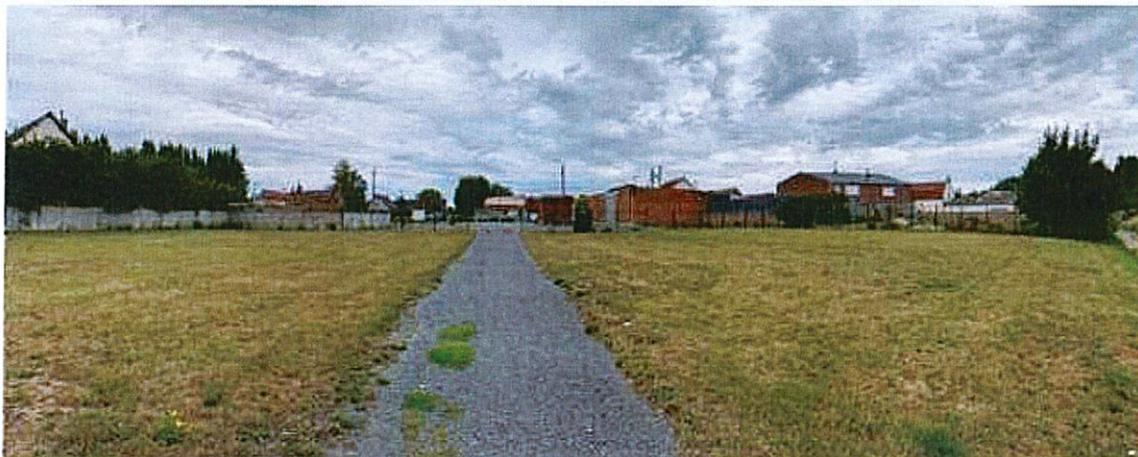
Depuis la parcelle Lassailly vers les cellules commerciales et mairie

594 avenue Willy Brandt • CS 20003 • 59777 Euralille
Tél : 03 28 07 25 00 • contact@epf-hdf.fr • www.epf-hdf.fr

Accusé de réception en préfecture
062-216209072-20250701-DELIB-2025-43-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

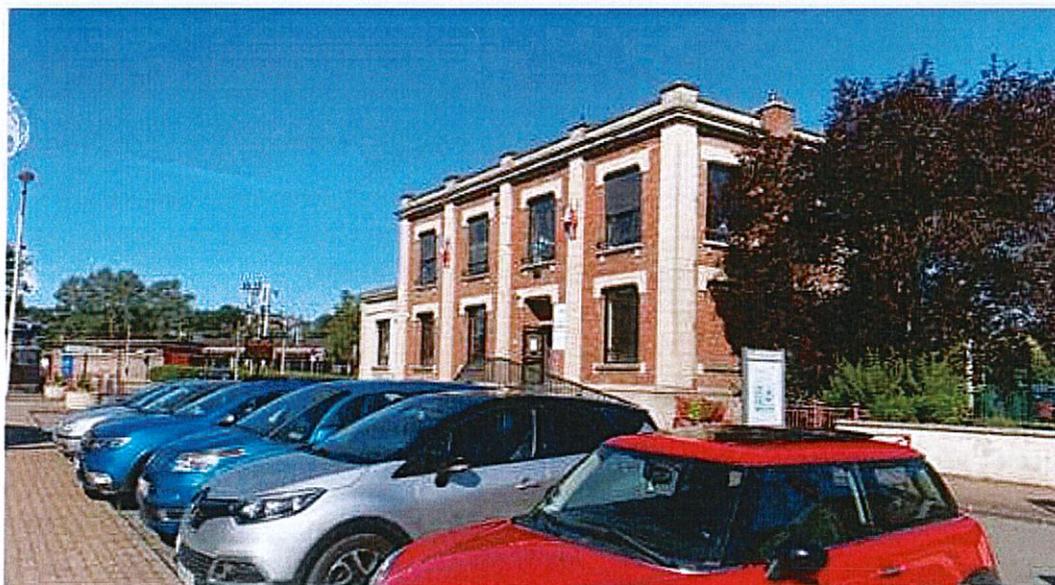


Source : Etude requalification du centre-ville, bureau d'études Etyo



Depuis le fossé à goudron vers la place Léon Blum

Source : Etude requalification du centre-ville, bureau d'études Etyo



Depuis la rue Cyprien Quinet vers les bâtiments administratifs

Source : Etude requalification du centre-ville, bureau d'études Etyo



Depuis la parcelle Lassailly vers la départementale D954

Source : Etude requalification du centre-ville, bureau d'études Etyo

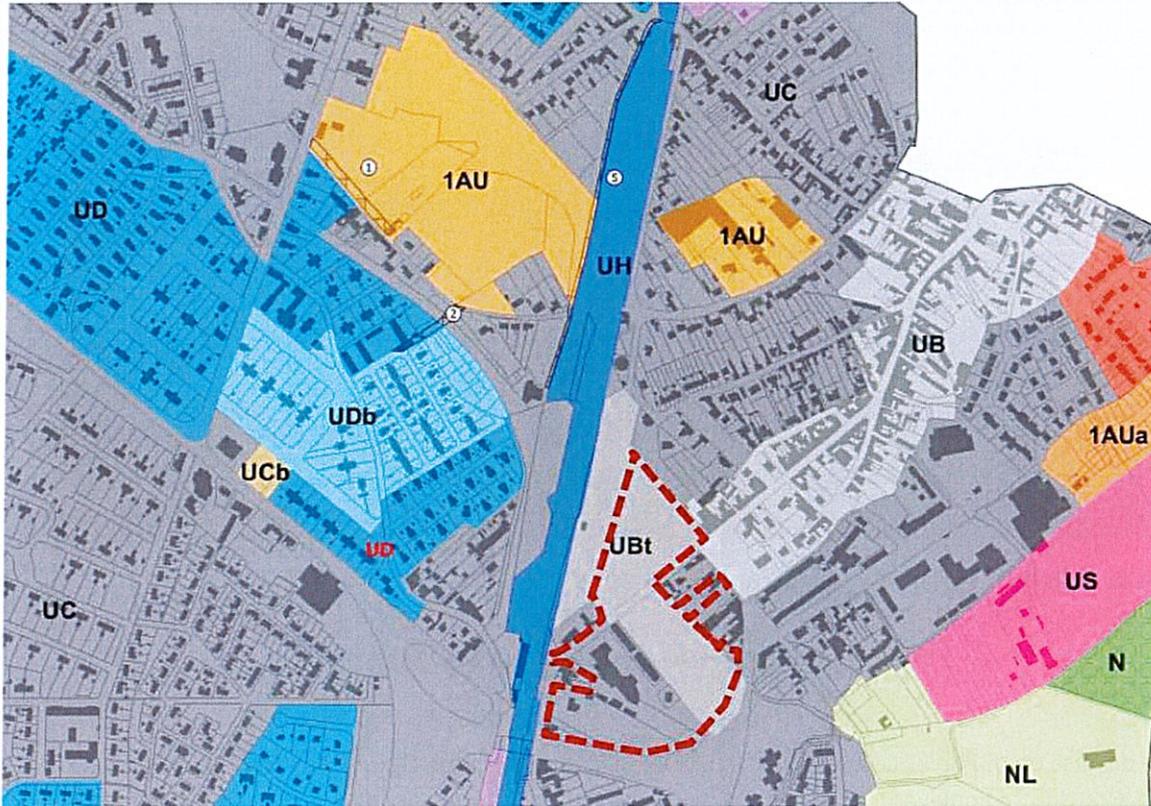
Le site dispose de multiples accès depuis la rue Delobel, la rue Cyprien Quinet, la rue du 19 mars 1962, la place de Verdun, le boulevard Schumann, la rue André Pantigny, et la rue des écoles. En outre, il bénéficie de la proximité immédiate de la gare SNCF et d'arrêts de bus. Deux arrêts de bus sont situés à proximité immédiate du site de projet (Mairie, Place de Verdun). Notons également que la D954 bordant la frange Est et Sud du site bénéficie d'aménagements cyclables et piétons sécurisés.

En matière d'urbanisme, le site concerné par le projet est situé dans les zones urbaines de la commune. Plus précisément, il est concerné par deux zones urbaines :

- La zone UBt, correspondant au centre-ville. Il s'agit du site de l'ancienne usine de goudron, localisée dans le centre ancien.
- La zone UC, correspondant au centre-ville. Il s'agit d'une zone de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et services qui en sont le complément naturel. La zone correspond à la périphérie du centre ancien et aux quartiers excentrés.

Dans ces zones, le PLU n'interdit pas la réalisation des aménagements souhaités. En outre, la procédure de DUP est compatible avec le PLU en vigueur et ne nécessite pas de mise en comptabilité de ce dernier.

Il est à noter que le PLU avait fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun en 2021, laquelle a notamment eu pour objet de faire évoluer le règlement de la zone UBt. La zone comporte un secteur concerné par les servitudes d'utilité publique (SUP) sur la pollution des sols. En plus du présent règlement, il convient de se conformer aux différents arrêtés préfectoraux régissant ces SUP pour tout projet dans le secteur concerné. Cette servitude concerne les parcelles cadastrées AB n° 564, 684, 565, 685, 717, 729, 727, 728.



 Site du projet

594 avenue Willy Brandt • CS 20003 • 59777 Euralille
Tél : 03 28 07 25 00 • contact@epf-hdf.fr • www.epf-hdf.fr

Accusé de réception en préfecture
062-216209072-20250701-DELIB-2025-43-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025



2. Descriptif du projet

a. Objectifs de l'opération

Le projet de requalification du centre-ville de Libercourt représente une opération d'envergure alliant renouvellement urbain d'une ancienne friche industrielle, renforcement du centre-ville autour des équipements publics et valorisation du cadre de vie paysager. A terme, le projet proposera une programmation mixte habitat, commerces, services et équipements. Le projet intègre une démarche de qualité énergétique et environnementale. Les objectifs de ce projet revêtent plusieurs formes : cadre de vie (renouvellement d'une friche, quartier nouveau mixte), économique (cellules commerciales, commerces et services de centre-ville), social (quartier nouveau, renforcement du lien autour d'équipements polarisants) et environnemental (densification de la zone urbaine, requalification d'une friche, traitements paysagers, maillage doux).

Pour mener à bien ce projet de requalification du centre-ville, la commune a déjà la maîtrise foncière de la majorité des terrains. Il reste pour la commune à acquérir les parcelles AB 684, 727, 728.

Précisons qu'une convention opérationnelle a été signée avec l'EPF, ce dernier assurant le portage des immeubles face à la mairie (acquisition, travaux, gestion) pour les parcelles AB684, 727 et 728.

b. Descriptif du projet au sein de la commune

La requalification du secteur vise à réaménager les espaces publics et reconstituer le maillage urbain en créant une centralité identifiée pour la ville. Ce projet propose des programmes mixtes logements/commerces/services, il permettra de relier le pôle Gare aux équipements et commerces de l'autre côté de la D954 (boulevard Schumann).

Le projet de requalification du centre-ville porte sur un périmètre de 6Ha environ. L'opération propose d'aménager le site en 3 phases, selon la programmation suivante :

- La desserte des lots d'habitations, commerces et services, et bureaux,
- Un maillage de desserte : voiries, stationnements, mobilités douces,
- Des espaces paysagers et de loisirs, dont un jardin public et aires de jeux,
- Des espaces publics : parvis de l'hôtel de ville, place centrale, mail central, parking paysager d'une centaine de places
- La réalisation d'une halle couverte ouverte

Au préalable, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est menée par la maîtrise d'ouvrage (Ville) avec les entreprises. Le bureau d'études Etyo a rédigé le programme d'aménagement du site, lequel a été traduit et ajusté par la maîtrise d'œuvre désignée, le bureau d'études Egis, dans l'avant-projet

définitif. Cet avant-projet précise dans le programme aménagement, le périmètre de la mission, lequel reprend :

- Un diagnostic fin et études documentaires du secteur de projet au regard des enjeux liés à la pollution, des enjeux environnementaux, hydrologiques, atmosphériques, urbains, paysagers, etc.
- Un plan de gestion pollutions des sols, aboutissant à un bilan coûts-avantages, les diagnostics et prélèvements complémentaires (fond de fouille, bords de fouille) à identifier en lien avec la société Rétia, aux Analyses des Risques Résiduels (ARR), et à l'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS).
- Un plan de Conception des travaux (PCT), s'il s'avère nécessaire.
- Le Permis d'Aménager et le cahier des charges foncières de chacun des lots (PA/CCF).
- La réalisation/constitution des Autorisations Environnementales (notamment Étude d'Impact (le cas échéant), DLE, étude de caractérisation des zones humides (EI, DLE/EZH).
- L'ensemble des études de conception et le suivi des travaux d'aménagements,
- L'Accompagnement et le montage des dossiers de subventions auprès de la ville, en lien avec les partenaires financiers.

Conformément à l'avant-projet d'aménagement d'Egis, la requalification du secteur est structurée par un maillage viaire desservant l'ensemble des lots. L'aménagement des voiries créeront des « ambiances » différentes, compatibles avec l'implantation d'habitations ou d'activités type petits commerces/services à la population, de bureaux et d'équipements.

Ces voies seront globalement restructurées dans le cadre de l'opération. Ces différents accès permettent de fluidifier les déplacements dans le périmètre. Le traitement de chaque accès permettra de les hiérarchiser et d'orienter de façon cohérente les flux entre les habitations, les commerces et services, et les bureaux.

Afin d'offrir une qualité paysagère au projet et des espaces de rencontre familiale et de loisirs, un jardin public sera aménagé au sein d'une parcelle déjà boisée, et intégrera des aires de jeux. Le traitement de la rue Cyprien Quinet est un enjeu car elle qualifie l'entrée du centre-ville. Elle sera notamment accompagnée d'un alignement d'arbres, et d'une piste cyclable bi directionnelle.

Le traitement du site le long de la départementale 954 est également un enjeu. L'objectif est de qualifier la frange en mettant en recul les habitations via une « bande » paysagère.

La place centrale, au cœur du site, aura plusieurs fonctions : il sera un espace « d'opportunités », un sol urbain multifonctionnel où la vie urbaine peut se dérouler.

En termes d'habitations, de commerces et services, et de bureaux, le projet propose principalement des lots, dont les fiches seront réalisées et détaillées par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Chaque lot est desservi par les différentes voiries et dispose d'accès propre.



594 avenue Willy Brandt • CS 20003 • 59777 Euralille
Tél : 03 28 07 25 00 • contact@epf-hdf.fr • www.epf-hdf.fr

Accusé de réception en préfecture
062-216209072-20250701-DELIB-2025-43-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025



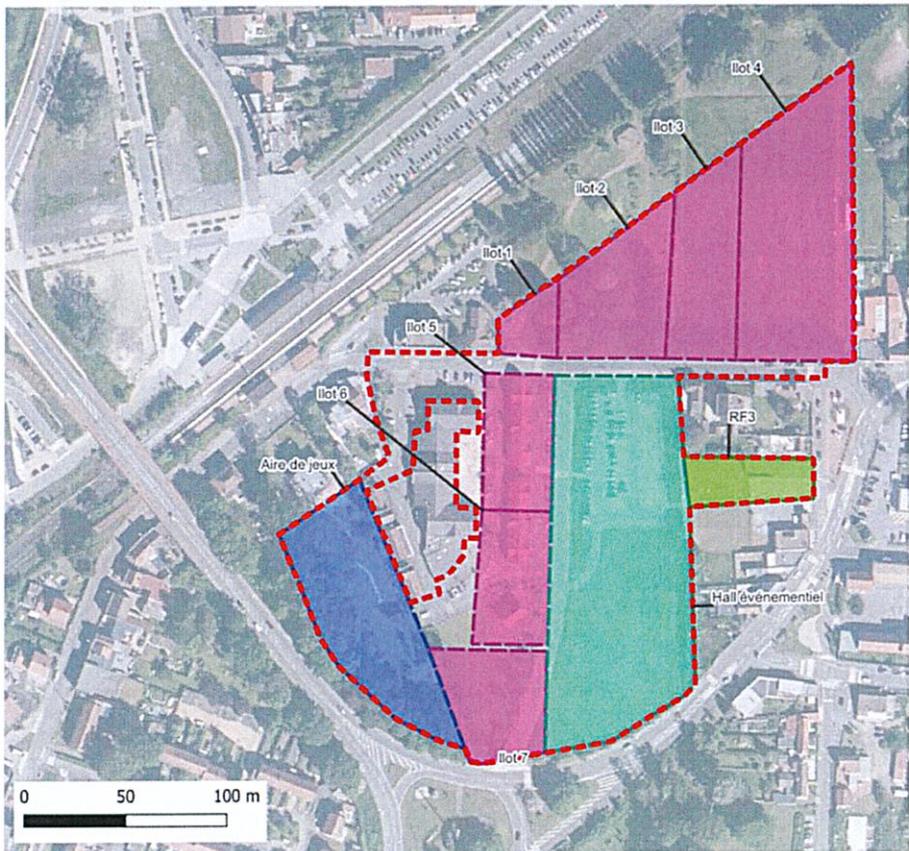
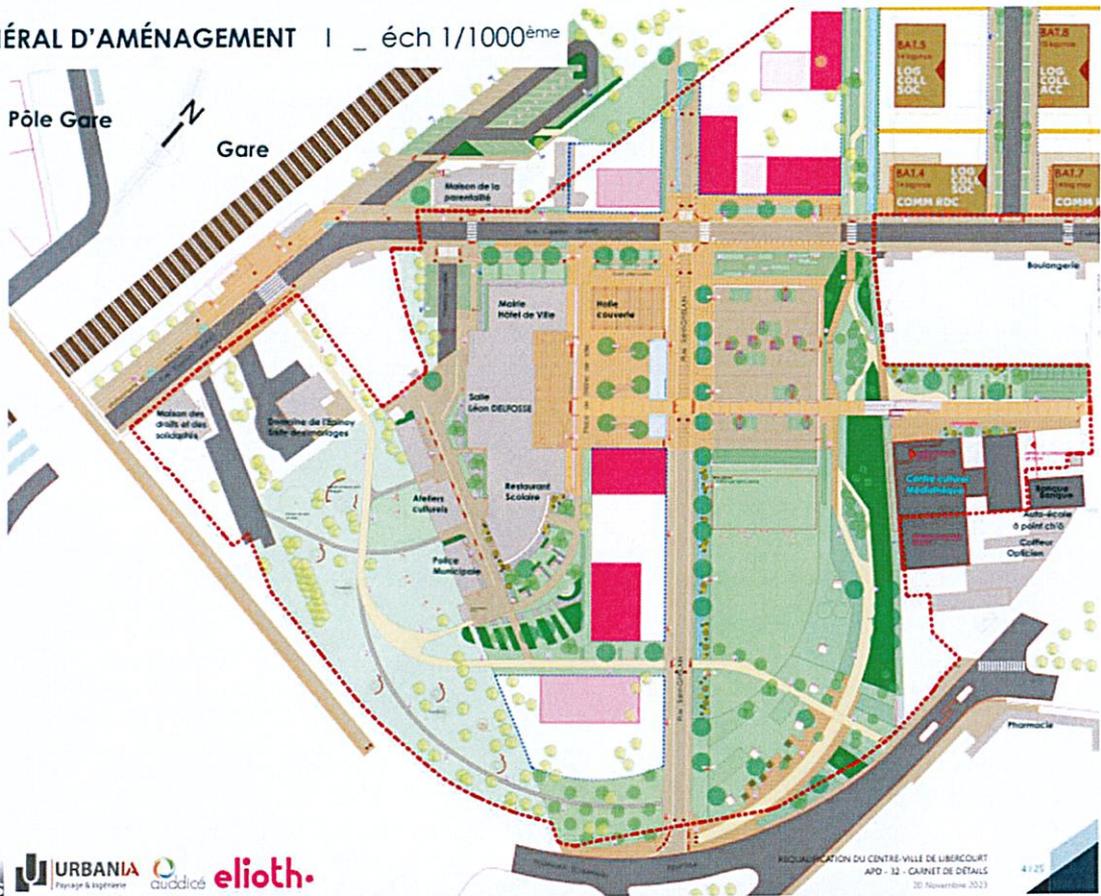
PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT | éch 1/1000^{ème}

ÉLÉMENTS

VOIES

PLANTAGE

ÉCLAIRAGE



594 avenue Willy Brandt • CS 20003 • 59777 Euralille
 Tél : 03 28 07 25 00 • contact@epf-hdf.fr • www.epf-hdf.fr

Accusé de réception en préfecture
 062-216209072-20250701-DELIB-2025-43-DE
 Date de télétransmission : 01/07/2025
 Date de réception préfecture : 01/07/2025



Le phasage de l'opération se présente de la manière suivante :

PHASE 1

- La réalisation des dessertes des 5 lots accueillant des habitations et du commerce et des services de proximité à la population ;
- La réalisation d'une Halle couverte ouverte d'une surface d'environ 500m² ;
- La réalisation des espaces publics d'environ 1,62Ha, comprenant :
 - Une place centrale,
 - Un parking paysager d'une centaine de places, et notamment un mail central dédié aux modes doux, intégrant des espaces de détente et de loisirs,
 - La restructuration de la rue Cyprien Quinet,
 - Un premier tronçon des deux voiries, desservant depuis la rue Cyprien Quinet les futurs lots
 - La restructuration de la rue Saint Ghislain,
 - La réalisation d'une voie douce reliant la rue Saint Ghislain aux abords de la départementale RD 954 comprenant le franchissement du fossé à goudron,
 - La réalisation du franchissement du fossé à goudron pour l'accès à l'entrée principale du centre culturel
 - La réalisation des espaces paysagers.

PHASE 2

- La réalisation des dessertes des 2 lots accueillant des habitations ;
- La réalisation des espaces publics d'environ 1,5Ha, comprenant :
 - Un parvis de l'hôtel de ville,
 - La restructuration de l'actuelle place de l'hôtel de ville en espace partagé,
 - La réalisation d'espaces paysagers, dont un jardin public et d'aires de jeux

PHASE 3

- La réalisation des dessertes des 2 lots accueillant des habitations et des bureaux ;
- La réalisation des espaces publics d'environ 0,21Ha, comprenant :
 - Un second tronçon des deux voiries, desservant depuis la rue Cyprien Quinet le futur parking

Les travaux impliquent en outre la gestion des terres excavées impactées par la pollution. Le projet d'aménagement prévoit la prise en compte du risque sanitaire par la mise en place de mesures de gestion. Il prévoira en ce sens le recouvrement des sols, la mise en œuvre de mesures constructives simples et la mise en place de mesures de gestion de la pollution des sols sur les ilots concernés. La finalité étant de rendre compatible l'usage des sols avec la vocation du site.

BILAN COUTS/AVANTAGE

Famille de critères	Critères	Pondération	Scénario 1 : - Excavation et évacuation des sols - Pompage/traitement de la nappe	Scénario 2 : - Tri/lavage sur site - Evacuation des sols impactés/pollués - Pompage/traitement de la nappe	Scénario 3 : - Tri/lavage sur site - Evacuation des sols impactés/pollués
Critères techniques, normatifs et organisationnels	Atteinte des objectifs de dépollution	0,35	Traitement de l'intégralité des sols pollués (hors parcelle Lassailly) et amélioration de la qualité des milieux (nappe)	Traitement de l'intégralité des sols pollués (hors parcelle Lassailly) et amélioration de la qualité des milieux (nappe)	Traitement de l'intégralité des sols pollués (hors parcelle Lassailly) et amélioration indirecte de la qualité du milieu nappe (du fait de l'élimination des sources de pollution concentrées)
	Délais de réalisation	0,1	Rapidité d'exécution (estimé à 6 mois pour les sols + 6 mois pour la nappe)	Rapidité d'exécution (estimé à 8 mois pour les sols + 6 mois pour la nappe)	Rapidité d'exécution (estimé à 8 mois)
Critères économiques	Coûts des travaux de dépollution	0,25	Entre 9,8 et 12,3 M€ ± 30% (calcul interne sur la base des phases travaux identifiées dans le PG et des volumes estimés, hors études préliminaires et MOE)	Entre 6 et 7,7 M€ ± 30% (calcul interne sur la base des phases travaux identifiées dans le PG et des volumes estimés, hors études préliminaires et MOE)	Entre 5,6 et 6,4 M€ ± 30% (calcul interne sur la base des phases travaux identifiées dans le PG et des volumes estimés, hors études préliminaires et MOE)
			5	8,5	10
Critères environnementaux / Hygiène et sécurité	Bilan environnemental : consommation énergétique, production de gaz à effet de serre, destruction de biodiversité. Hygiène et sécurité sur le chantier pour les travailleurs et pour la coactivité	0,05	Impact environnemental dû au transport des terres polluées, émission de gaz à effet de serre, Emission de vapeur de polluants pendant le terrassement, Circulation de camions sur site	Impact environnemental dû au transport des terres polluées, émission de gaz à effet de serre, Emission de vapeur de polluants pendant le terrassement, Circulation de camions sur site	Impact environnemental dû au transport des terres polluées, émission de gaz à effet de serre, Emission de vapeur de polluants pendant le terrassement, Circulation de camions sur site
			6	5	6
Critères socio-politiques	Nuisances de chantier (visuelles, sonores, olfactives...)	0,05	Emanations de composés organiques dans l'air extérieur/Nuisances des engins de chantier (bruit) installations de traitement discrètes	Emanations de composés organiques dans l'air extérieur/Nuisances des engins de chantier (bruit) installations de traitement visibles	Emanations de composés organiques dans l'air extérieur/Nuisances des engins de chantier (bruit) installations de traitement visibles
	Compatibilité le site / acceptabilité	0,05	Compatible au regard de l'espace disponible, phasage à prévoir. Traitement de la nappe compatible avec la suite des travaux d'aménagement	Compatible au regard de l'espace disponible, phasage à prévoir. Traitement de la nappe compatible avec la suite des travaux d'aménagement	Compatible au regard de l'espace disponible, phasage à prévoir
Critères juridiques et réglementaires	Pollutions résiduelles laissées en place nécessitant des restrictions d'usage, une surveillance à mettre en place, et ouvrant la porte à d'éventuelles négociations financières de la part d'un acquéreur ou d'un propriétaire	0,1	Mémoire des sols contaminés laissés en place à conserver.	Mémoire des sols contaminés laissés en place à conserver.	Mémoire des sols contaminés (dont pollution concentrée) laissés en place à conserver.
			Suivi de la qualité des eaux souterraines. Restriction d'usage de l'arrêté de SLIP de 2016 à mettre à jour à l'issue des travaux	Suivi de la qualité des eaux souterraines. Restriction d'usage de l'arrêté de SLIP de 2016 à mettre à jour à l'issue des travaux	Suivi de la qualité des eaux souterraines avec une pollution résiduelle importante. Restriction d'usage de l'arrêté de SLIP de 2016 à mettre à jour à l'issue des travaux
TOTAL			6,85	7,53	7,33

Source : Présentation du carnet de détails de la mission, bilan coûts/avantage de la gestion du risque sanitaire, Egis

Etant donné le fait que le projet de requalification du centre-ville se réalise en lien avec l'Eco-Pôle Gare, ZAC portée par la communauté d'agglomération, un portage entre l'intercommunalité et la commune intervient notamment sur des travaux de voiries et espaces publics.

La commune ne dispose pas de la maîtrise foncière des parcelles AB 684, 727, 728. Aux termes d'une convention opérationnelle signée le 6 juillet 2023 entre la commune de Libercourt et l'EPF, le périmètre d'intervention de l'EPF porte sur les parcelles AB 684, 727 et 728. Ce périmètre d'intervention comprend la maîtrise foncière (acquisition des biens), les travaux nécessaires (requalification immobilière et/ou foncière, maîtrise d'ouvrage) et la gestion technique et/ou locative (gestion des biens acquis).

Conformément à l'avant-projet réalisé par Egis, les travaux porteront sur :

- L'aménagement des voiries de desserte, y compris la place centrale, le parvis, l'aire de stationnement paysager, les franchissements du fossé à goudron, les réseaux divers et éclairage public. A noter un portage partagé avec l'intercommunalité (CA Hénin Carvin) pour certaines voiries.
- L'aménagement des espaces verts dont les noues, les plantations, le jardin public et aire de jeux.
- La gestion des terres excavées impactées par la pollution via notamment le plan de gestion et le bilan coûts/avantages qui sera réalisé.

Il devra être prévu le raccordement aux réseaux des concessionnaires, intégrant les exigences techniques à mettre en œuvre des réseaux d'eaux pluviales et électriques, liées à la problématique de la pollution. Ces raccordements font partie intégrante du programme.

Seront de plus intégrés l'assainissement et l'éclairage public. Il sera prévu un éclairage extérieur permettant d'éclairer les différents espaces publics, accès et voiries. Cet éclairage devra répondre à la

règlementation accessibilité. Les points lumineux seront munis de programmeurs visant à réduire la durée nocturne d'éclairage. Il sera nécessaire de limiter l'impact de la pollution lumineuse sur la faune nocturne aux abords des parkings et bâtiments.

L'entretien et la gestion des espaces paysagers seront pris en compte et réfléchis vis-à-vis des problématiques pollution des sols et sous-sols. Les préconisations identifiées dans la charte paysagère adoptée par la commune sera pleinement intégrée dans le cadre de la création et l'entretien des espaces publics.

La place centrale, au cœur du site, sera multifonctionnelle afin d'être un espace d'opportunité : la place assise pour la détente, la place de marché avec une halle couverte ouverte, la place des commerçants et terrasses, l'espace scénique dédié aux festivités communales, l'aire de stationnement pour répondre aux besoins des équipements publics, bâtiments administratifs et commerçants.

La configuration du maillage viaire répondra à plusieurs points :

- Permettre une circulation fluide et sécurisée,
- Desservir les futures habitations, commerces et services, et bureaux, et prendre en compte les zones de livraisons,
- Desservir le futur centre culturel,
- Apporter un confort aux modes doux par l'aménagement de voirie partagée et le développement de pistes cyclables.

Une aire de stationnement paysagère publique d'une centaine de places intégrera des bornes de recharges électriques (possibilité d'évolutivité d'autres bornes), de places PMR, et d'arceaux vélos et trottinettes.

Le mail central dédié aux modes doux et intégrant des espaces de détente et de loisirs, permettra de créer une connexion entre la base de loisirs et la place centrale.

Les plantations seront d'essences locales, non invasives et non allergènes. Elles permettront de rythmer les espaces, de créer les ambiances et d'apporter des couleurs selon les saisons. Les cheminements seront fluides, ludiques et s'intégreront dans les aménagements. Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions.

Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères réalisé par la maîtrise d'œuvre, accompagnera les fiches des lots.

Le projet s'inscrit dans une démarche Haute Qualité Environnementale en Aménagement. L'aménagement du secteur du centre-ville intègre ainsi de multiples objectifs déclinés dans les engagements du référentiel affiché en annexe « Démarche environnementale du projet » dans le programme d'aménagement.

II. Justification de l'intérêt du projet

1. *La constitution du centre-ville de Libercourt*

Le projet a vocation à constituer le centre-ville de Libercourt, dont les centralités ne sont pas clairement établies aujourd'hui. En effet, le pôle administratif du territoire est aujourd'hui isolé malgré une position stratégique à l'interface des parties urbanisées Est et Ouest. A proximité immédiate du pôle gare, le site du projet représente une opportunité de liaison du tissu urbain. Le projet urbain propose donc de restructurer la ville pour créer une véritable centralité. Il sera ainsi proposé une mixité fonctionnelle associant des pôles administratifs de proximité, une offre de services et d'activités complémentaire à une offre de logement renouvelée. Le site accueillera une maison de santé permettant de renforcer l'offre de soin existante ; la réalisation d'un tel équipement s'inscrit dans la continuité du plan d'action gouvernemental de renforcer et centraliser l'offre de proximité sur le territoire pour la patientèle locale.

L'aménagement du secteur permettra une recomposer les tissus bâtis de manière cohérente, dans un cadre paysager de qualité, intégrant particulièrement un cahier de prescriptions architecturales et paysagères et s'appuyant sur la charte paysagère de la commune.

Ce secteur stratégique de la ville bénéficie de projets d'envergure, avec notamment la réalisation d'un centre culturel d'environ 1500m² mettant à l'honneur la littérature, la musique, l'art, le jeu, le numérique, dont l'ouverture est prévue pour 2025. En outre, le secteur s'inscrit dans un périmètre plus important de 12Ha en restructuration qui est l'Eco-pôle Gare. Cette zone du quartier de la gare, en lien avec la requalification du centre-ville, fait l'objet d'une transformation et une modernisation dont l'objectif est de signaler la ville et la gare sur le territoire, multiplier les liaisons inter-quartiers, créer un quartier contemporain aux abords de la gare et développer l'intermodalité.

2. *La revalorisation d'une friche polluée*

Le projet de constitution du centre-ville présente en outre une dimension environnementale importante au regard de l'état du site. Bien que le site soit aujourd'hui en partie occupé par des ensembles bâtis (équipements, habitations, commerces), il s'agit d'une friche industrielle historique concernée par des problématiques de pollution des sols. Cet état de pollution des sols représente d'indéniables risques sanitaires pour les personnes vivant sur site, ce pourquoi il est indispensable de résoudre la situation. La ville de Libercourt est engagée de longue date dans la résolution de l'état de pollution du site, elle est d'ailleurs accompagnée par l'Etat depuis plusieurs décennies afin d'améliorer les conditions. Le projet de constitution du centre-ville permettra de faire cesser l'exposition aux risques des habitants du secteur et de proposer un nouveau cadre de vie sain à ce secteur. Le réaménagement du site justifie ainsi une utilité publique évidente de santé et environnementale.

3. *Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Libercourt*

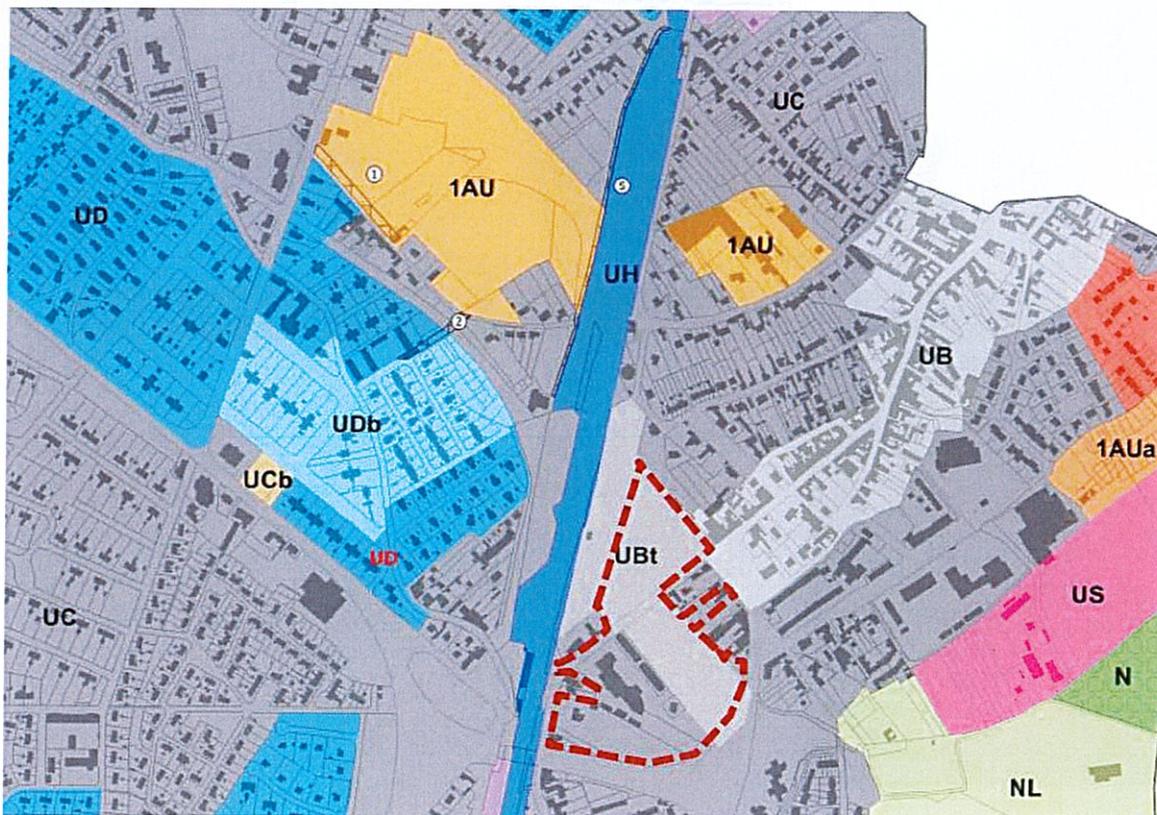
La commune de Libercourt dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 22/06/2005 et modifié dernièrement 9/12/2021. Cette dernière modification portait sur des évolutions de règlement écrit et de zonage concernant

- Le reclassement de terrains pour admettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- L'adaptation du classement d'un secteur suite à son aménagement,
- La précision au règlement de la zone UBt relativement à l'existence de servitudes d'utilité publiques (SUP) sur la pollution des sols.

Le projet est localisé dans les zones UBt et UC. Ces zones permettent la réalisation de ce type de projet. En l'occurrence les articles 2 de chacune de ces zones admettent particulièrement :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les équipements de superstructure et d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés ou qu'ils participent à un aménagement paysager.

Extrait du règlement du PLU



 Site du projet

Extrait du plan de zonage

594 avenue Willy Brandt • CS 20003 • 59777 Euralille
Tél : 03 28 07 25 00 • contact@epf-hdf.fr • www.epf-hdf.fr

Accusé de réception en préfecture
062-216209072-20250701-DELIB-2025-43-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025



Par ailleurs, le projet est concerné par une servitude d'utilité publique. Il s'agit de la servitude T1 relative aux voies ferrées. Cette servitude n'aura pas de conséquence sur le projet, si ce n'est la prise en compte de marges d'implantations minimales aux abords des emprises de la voie ferrée.



- Objet de la procédure
- Bâtiments
- Servitudes d'utilité publique**
- INT1 Protection des cimetières (assiette)
- T1 Voies ferrées
- PT3 Communication téléphone et télégraphe
- PT2 Télécom obstacles
- AC1 Monuments historiques (assiette)
- INT1 Protection des cimetières
- EL11 Voie express déviation
- EL7 Circulation et alignement
- AC1 Monuments historiques
- AC4 Patrimoine architectural et urbain
- AC4 Carvin
- AC4 Carvin
- A7 Forêt de protection

4. Absence d'atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette partie vise à traiter de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD, mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012, à constater la cohérence avec les orientations du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « [...] dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet. »

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et de développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit. »

Nous nous attèlerons donc, dans cette partie, à démontrer de la cohérence globale du projet par rapport aux orientations du PADD :

Axes du PADD	Orientations	Cohérence du projet
I/ Améliorer la qualité de vie : renforcer les pôles sportifs et assurer une gestion écologique des déplacements et des énergies	Le projet politique affiche l'ambition de renforcer les pôles sportifs existants sur le territoire et profiter de la proximité des espaces verts et naturels. En outre, la volonté est d'assurer une gestion écologique des déplacements, favoriser les modes doux et réduire les déplacements automobiles quotidiens. Enfin, le projet souhaite assurer une gestion écologique des énergies en améliorant l'efficacité énergétique des constructions et en intégrant les données climatiques locales dans les projets urbains.	Le site du projet se situe à proximité des équipements sportifs rue Pantigny. La constitution du centre-ville par la création d'un quartier de centre-bourg s'appuie sur les équipements existants de ce pôle sportif, ainsi que la présence des espaces verts (bois et étangs de l'Emolière). En outre, le site du projet est positionné stratégiquement au centre du territoire, adossé au pôle gare, desservi par la D954 et bénéficiant d'un maillage doux piéton et cycliste. L'opération s'appuiera sur ces éléments pour renforcer la desserte douce et favoriser l'intermodalité. Le projet proposera un CRAUP pour l'aménagement des

		espaces publics et des lots, en outre l'opération s'inscrit dans une démarche Haute Qualité Environnementale et Aménagement.
II/ Diversifier et valoriser l'offre en logements pour permettre la croissance de la population	L'objectif est de développer une offre d'habitat diversifiée et équilibrée, en termes de mixité et de qualité (typologie et morphologie). En outre, il s'agit de favoriser le renouvellement urbain.	La programmation logement n'est pas précisée en termes de mixité sociale et typologie. Le projet a néanmoins pour objectif de développer l'offre en logements adaptés aux personnes âgées, primo accédants et étudiants pour les 20 prochaines années. Le choix du site porte sur une friche industrielle de longue date. Ainsi ce projet participe directement au renouvellement urbain en plein centre-ville. Le projet intégrera la gestion des emprises entre espaces bâtis et espaces libres tout en prenant en compte la pollution historique du site.
III/ Prendre en compte les risques et le patrimoine naturel dans les aménagements futurs de la commune	L'enjeu est de prendre en compte les risques et nuisances (risques technologiques, nuisances). Il s'agit aussi de préserver le patrimoine naturel, les sites et les ressources du territoire, voire de créer de nouveaux espaces (délaissés urbains, friches, terrains enclavés).	Le site est peu exposé aux risques et nuisances. Il demeure toutefois concerné par des pollutions étant donné son historique. Une SUP pour pollution des sols concerne plusieurs parcelles. Le projet de réaménagement du secteur de centre-ville est aussi motivé par la résolution des risques sanitaires présents. En effet, le projet permettra justement d'intégrer la problématique de pollution des sols qui touche les terrains depuis de nombreuses décennies afin d'améliorer et résoudre la situation, notamment pour les habitants sur place. Des mesures de gestion seront mises en place pour les sols et les terres polluées excavées. Aussi, les prescriptions liées à l'aléa ruissellement par accumulation sur le site du

		<p>centre-ville seront pris en compte par prévention.</p> <p>La présence de la servitude T1 (voies ferrées) sera intégrée dans l'opération (marges d'implantation).</p> <p>Le projet prendra en compte les enjeux de préservation et valorisation de l'eau, des déchets, de la prévention des risques et pollutions, espaces verts et essences, espaces publics.</p>
IV/ Poursuivre le développement économique de la commune	le la	<p>Le projet politique a pour ambition de renforcer l'économie de la commune et de conforter le pôle d'échanges de la gare SNCF</p> <p>L'opération prévoira un programme mixte habitat, commerces, services. Cette programmation s'articule notamment avec les équipements publics sur site (pôle administratif) et en projet (centre culturel en cours de réalisation, halle couverte ouverte programmée, aires de jeux...). En outre, le site accueillera une maison de santé permettant de renforcer l'offre de soin du territoire.</p> <p>L'opération de requalification du centre-ville se réalise en cohérence avec le développement du quartier de la gare, dans le cadre de la ZAC Eco-Pôle Gare. En lien avec le pôle gare, cette restructuration du centre-ville de Libercourt permettra de développer l'intermodalité.</p>

5. Enjeux environnementaux, agricoles et paysagers

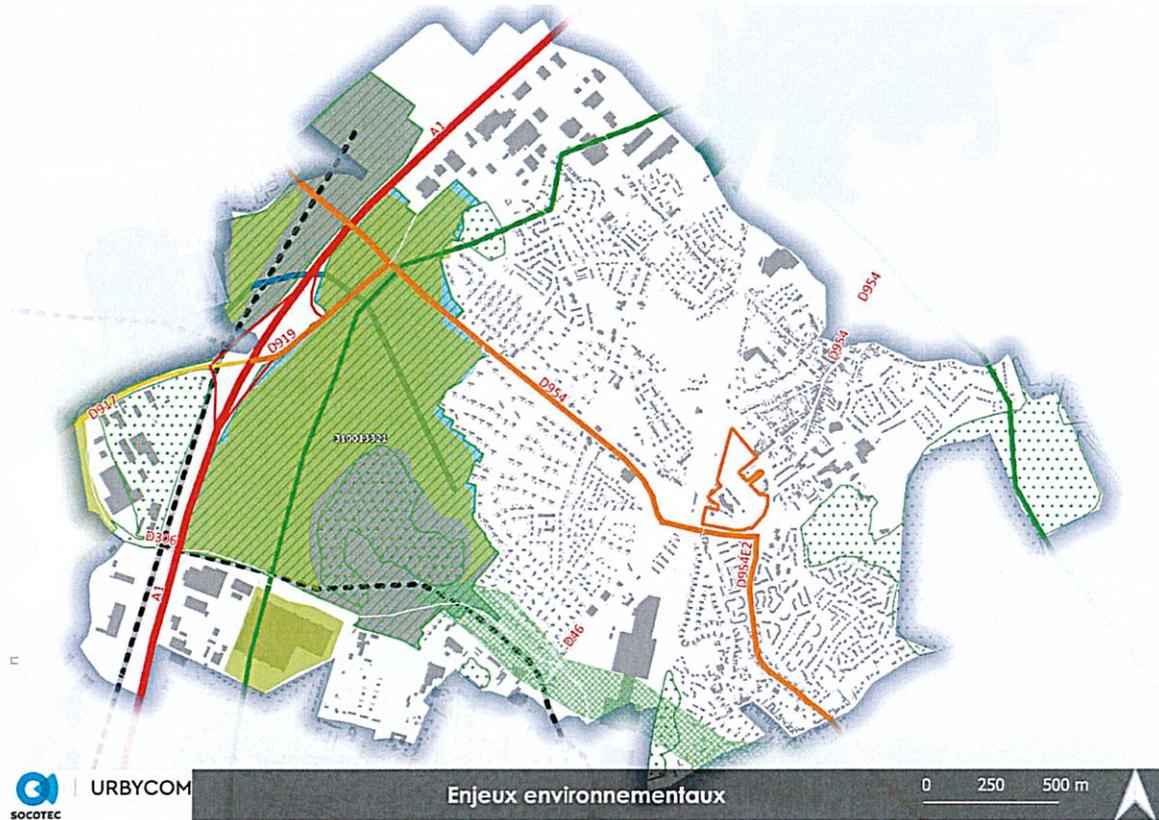
a. Enjeux environnementaux

La commune de Libercourt est concernée par divers enjeux environnementaux. Parmi eux :

- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : Etang et bois de l'Epinoy,
- Des forêts identifiées en espaces à renaturer au sud du territoire,
- Des cœurs de nature sur le périmètre de la ZNIEFF (abords du terril)

- Des corridors biologiques et espaces naturels relais sur le terroir et ses abords, ainsi qu'en frange Est du territoire.

Cependant, le périmètre de projet ne fait l'objet d'aucun outil de protection naturelle (ZNIEFF, Natura 2000, corridors...).

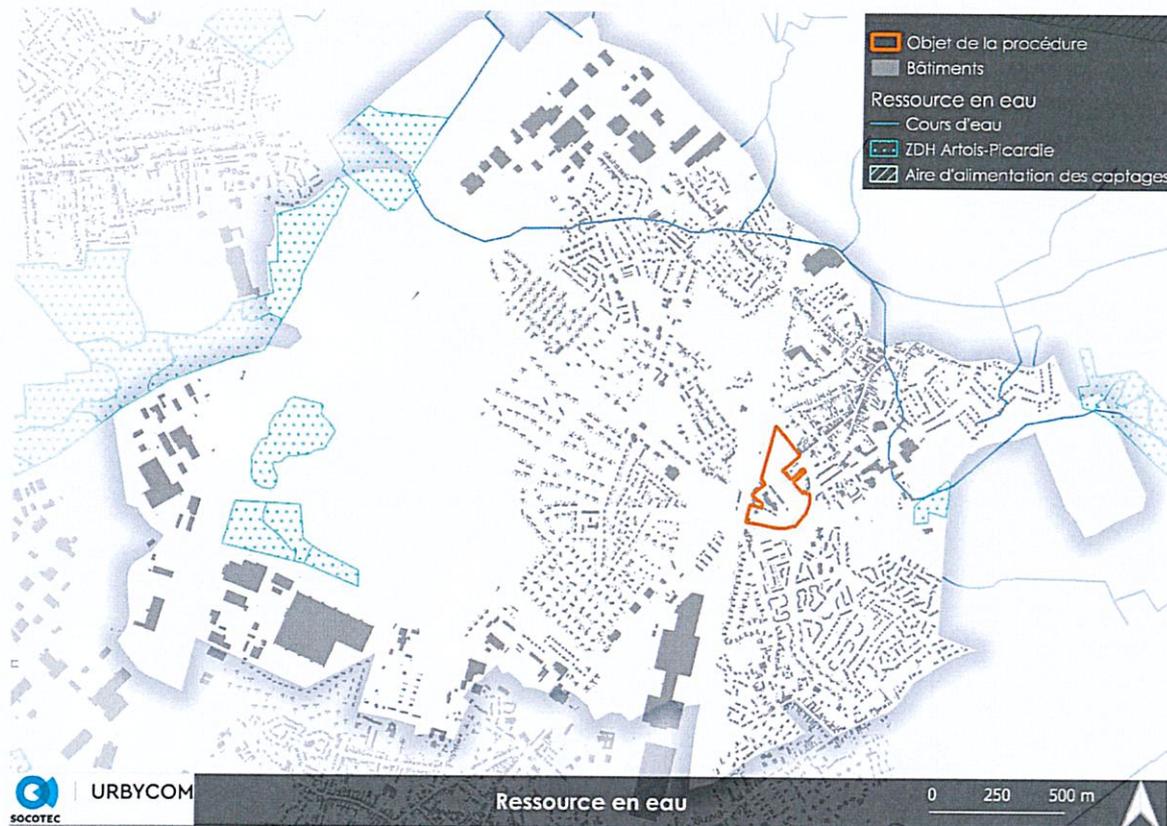


<ul style="list-style-type: none"> Objet de la procédure Bâtiments Réseau routier <ul style="list-style-type: none"> Bretelle Liaisons locales Voies secondaires Voies primaires Autoroutes ZNIEFF <ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF I TVB <ul style="list-style-type: none"> Corridor biologique Espaces naturels relais Coeur de nature 	SRCE <ul style="list-style-type: none"> Espaces à renaturer <ul style="list-style-type: none"> Forêts Corridors biologiques <ul style="list-style-type: none"> Forêts Terrils Zones humides Reservoir de biodiversité <ul style="list-style-type: none"> Autres milieux Forêts Terrils et autres milieux anthropiques Zones humides
--	--

Source : Cartographie Urbycom

b. Enjeux liés à la ressource en eau

La commune de Libercourt est peu concernée en la matière. Des zones à dominante humide du SDAGE apparaissent ponctuellement en frange Ouest du territoire et très résiduellement sur la frange Est. Le site du projet n'est quant à lui pas concerné.

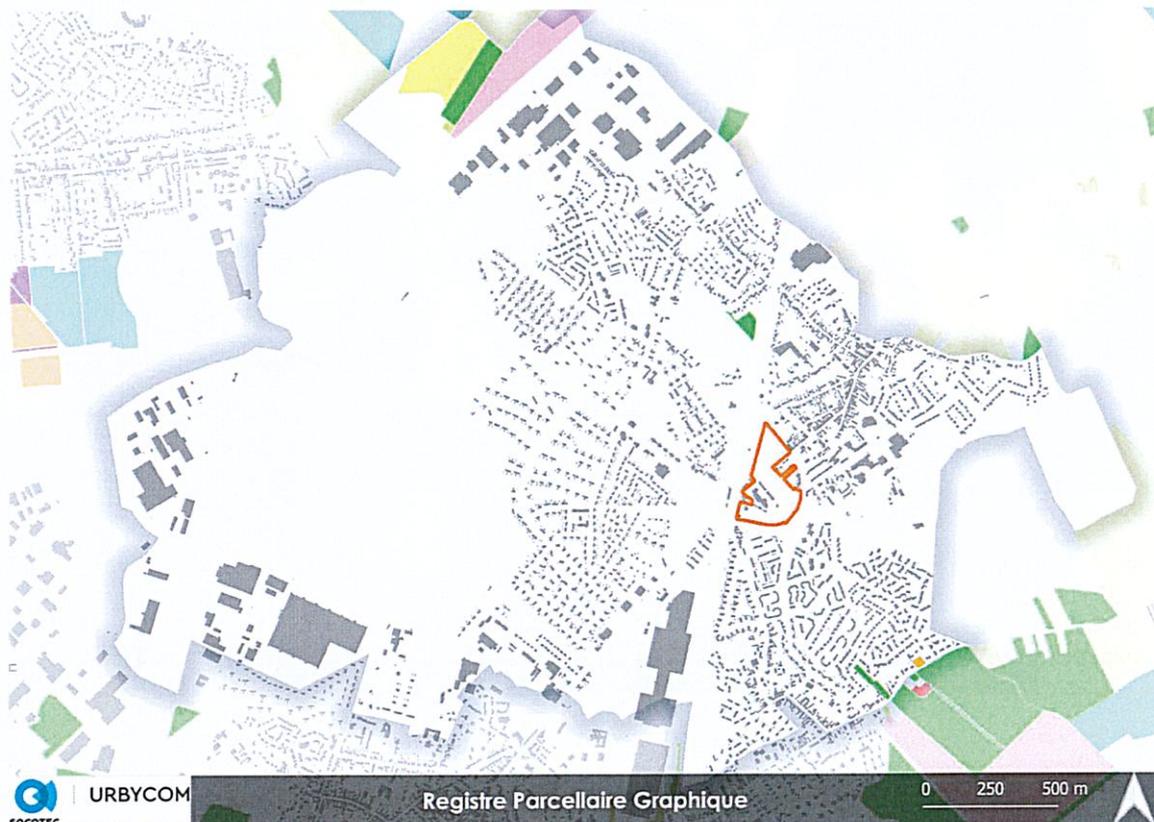


Source : Cartographie Urbycom

c. Enjeux agricoles

On remarque que le territoire de Libercourt présente peu de terres agricoles identifiées au registre parcellaire graphique. Le site de projet est une friche industrielle située dans le centre-ville de la commune de Libercourt. Les terrains situés dans l'emprise du site de projet ne sont donc pas cultivés et ne présentent aucun enjeu agricole.

Notons que la localisation du projet sur cette friche est synonyme de renouvellement urbain, donc absence de consommation foncière d'espace agricole, naturel ou forestier.



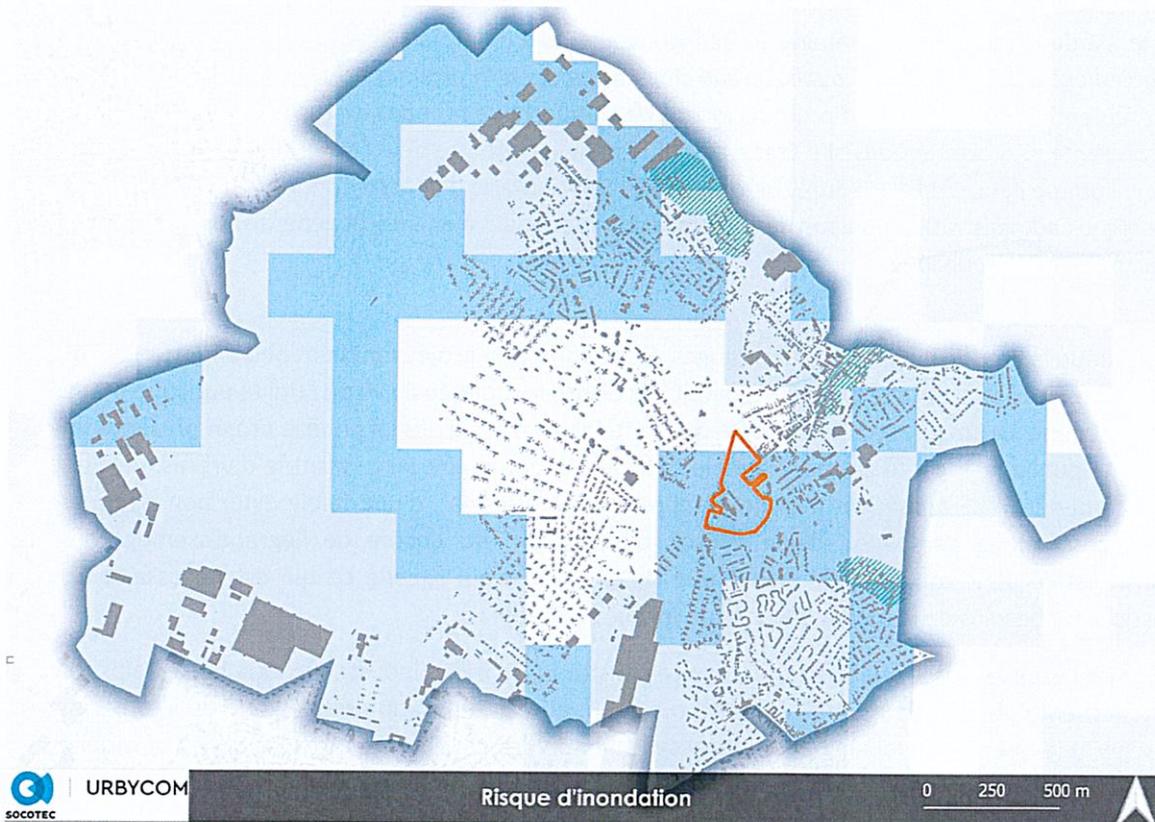
Source : Cartographie Urbycom

	Objet de la procédure
	Bâtiments
Registre Parcelaire Graphique - 2021	
	Blé tendre
	Gel (surface gelées sans production)
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Maïs grain et ensilage
	Vergers
	Autres cultures industrielles
	Légumes ou fleurs
	Divers
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Protéagineux

d. Risques naturels et technologiques

La commune est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappe (par débordement de nappe et/ou inondation de cave). Le site du projet est localisé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de caves. Les risques naturels seront intégrés dans l'aménagement du site.

A noter en outre que le site du projet est concerné par des prescriptions liées à l'aléa ruissellement par accumulation. Celles-ci seront prises en compte par prévention dans le cadre de l'aménagement du site.



Source : Cartographie Urbycom

	Objet de la procédure
	Bâtiments
Remontées de nappe	
	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
Zones inondées Constatées	
	Risque d'inondation par accumulation des eaux pluviales
	Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales
	Axes de ruissellement

6. Le bilan coût-avantage

Pour apprécier le caractère d'utilité publique du projet, la « théorie du bilan » est utilisée. Le bilan est amené à confronter l'intérêt général avec l'atteinte aux intérêts privés, l'atteinte aux autres intérêts publics et le coût financier du projet.

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 », comme l'énonce l'arrêt du 20 octobre 1972, Sainte Marie de l'Assomption.

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 établie pour la commune. 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 verts¹, d'une faible extension d'un parc urbain nécessitant la démolition d'une maison d'habitation² 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 »³.

Le projet en l'espèce, parce qu'il porte sur un site constitutif de friche industrielle, que les terrains font majoritairement l'objet de la maîtrise foncière publique, que la localisation stratégique du site permet d'envisager une opération globale habitat, services, commerces, équipements, cadre de vie et mobilité en renforcement de centre-ville, il présente un intérêt général. Le projet est pensé dans une démarche Haute Qualité Environnementale en Aménagement en suivant des engagements référentiels.

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">Le projet est en lien avec la ZAC de l'Eco-Pôle gare et la réalisation du centre culturel : il s'inscrit dans une démarche globale de requalification et de constitution du centre-ville de Libercourt pour lier les zones urbaines Ouest et Est ;	<ul style="list-style-type: none">Servitude d'utilité publique relative à la pollution des sols sur plusieurs parcelles ;

¹ CE 25 novembre 1988 Epoux Perez

² CE 22 février 1993, Ville de Courbevoie

³ CAA Bordeaux 18 juin 2007, Ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales.

- Le projet est motivé par des impératifs environnementaux et sanitaires. L'engagement de la ville dans renouvellement de cette friche industrielle polluée a pour objectif d'améliorer et résoudre la situation pour les habitants du secteur.
- Renforcement et densification de la zone urbaine, autour des services publics et équipements ;
- Mixité fonctionnelle de la programmation ;
- Réalisation d'une maison médicale permettant de renforcer l'offre de soin ;
- Valorisation paysagère et foncière d'une friche industrielle existant depuis plusieurs décennies ;
- Traitement paysager des espaces publics (parc public, aires de jeux, liaisons douces, voiries, mail végétalisé...)
- Proximité immédiate du pôle gare et des transports en commun, favorable au développement de l'intermodalité ;
- Pas de consommation foncière d'espace naturel ou agricole : les secteurs en friche sont artificialisés ;
- Mise en valeur d'un site actuellement en friche par des aménagements paysagers ;
- Convention opérationnelle avec l'EPF qui assure le portage des terrains non acquis ;
- Réalisation d'un CRAUP pour la création et l'entretien des espaces publics ainsi que pour le cahier des charges de cessions des terrains pour les lots du périmètre global de l'opération ;
- Intégration d'une démarche de qualité énergétique et environnementale ;
- Les dispositions réglementaires du PLU permettent la réalisation du projet ;
- Absence d'enjeu environnemental sur le site du projet confirmé par la dispense d'étude d'impact.

7. Utilité publique du projet pour répondre au besoin des collectivités

a. Compatibilité avec l'article L101-2 du 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 :

« [...]

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural 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 ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le projet de requalification du centre-ville de Libercourt prend en compte et répond à plusieurs objectifs : le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains, la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des espaces agricoles et naturels, les besoins en matière de mobilité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, la diversité des fonctions urbaines, la sécurité

et salubrité publique, la sécurité sanitaire et environnementale, la prévention des risques technologiques, pollutions et nuisances.

Comme le décrivent les prescriptions de la qualité Haute Qualité Environnementale en Aménagement en annexe du dossier « Requalification du centre-ville – Programme » du bureau d'études Etyo, le projet présente des intérêts traduits transversalement. L'opération est en accord avec les principes généraux du code de l'urbanisme.

b. Une utilité publique reconnue par l'article L102-1 du code de l'urbanisme

L'article L102-1 du code de l'urbanisme indique que :

« L'autorité administrative compétente de l'Etat peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :

1° Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Avoir fait l'objet :

a) Soit d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;

b) Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvée par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication ».

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 indique 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 ».

Le projet est donc reconnu d'utilité publique puisqu'il est destiné à la réalisation d'un projet urbain d'envergure, constitutif de renouvellement urbain et de prise en compte des risques sanitaires et

environnementaux, mettant en œuvre une politique locale en matière de commerces et services, d'habitat, d'équipements.

III. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Lens Liévin Hénin Carvin

La commune adhère au syndicat mixte du SCoT Lens Liévin Hénin Carvin. Le périmètre du SCoT couvre 50 communes et rassemble près de 369 000 habitants.

Le projet de requalification du centre-ville de Libercourt respecte le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

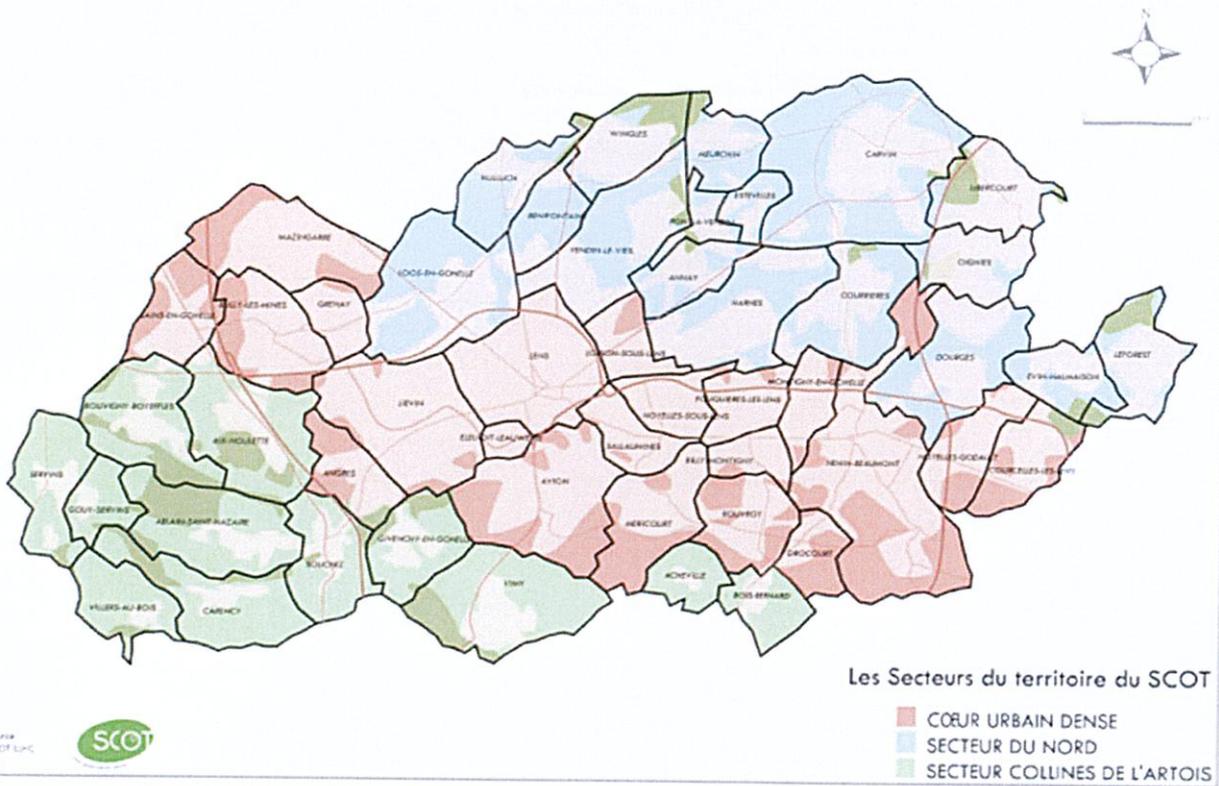
Les orientations environnementales		
1. Préserver, valoriser et révéler le cadre de vie et le patrimoine	1.1 Préserver le patrimoine naturel et agricole	Le projet d'aménagement porte sur le renouvellement urbain d'une friche industrielle en centre-ville de Libercourt. L'opération ne génère pas de consommation foncière agricole ni naturelle.
	1.2 Mettre en valeur le paysage	Le projet d'aménagement intègre les composantes environnementales et paysagères : réalisation à venir d'un CPAUP, prise en compte de la charte paysagère de la ville, démarche haute qualité environnementale d'aménagement
	1.3 Mettre en valeur le patrimoine	
2. Assurer la santé publique	2.1 Prévenir les risques naturels	Le projet d'aménagement intègre les risques en présence : écoulement d'eau par accumulation, gestion de la pollution des sols. Le réaménagement du centre-ville permettra d'intégrer les impératifs sanitaires et environnementaux dans le but de faire cesser l'exposition aux pollutions des habitants.
	2.2 Prévenir les risques technologiques et industriels	
	2.3 Gérer et prévenir les nuisances	La présence de la voie ferrée (SUP T1) est intégrée : marge d'implantation minimale
	2.4 Gérer et protéger la ressource en eau	La thématique eau est intégrée dans l'aménagement du site (VRD, espaces publics...). Le site n'est pas concerné par une ZDH.
Les orientations du développement urbain		

1. Habitat et qualité au service du développement urbain	1.1 Produire une offre résidentielle suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs	Le projet proposera un développement urbain maîtrisé, proposant en outre une programmation mixte habitat, commerces et services. La programmation logement n'a pas encore été déterminée à ce stade. Le programme d'aménagement indique que la programmation aura notamment pour objectif d'être destinée à répondre aux besoins liés aux jeunes ménages, personnes âgées, primo accédants et étudiants pour les 20 prochaines années. Le projet concourt à la réalisation de ces axes.
	1.2 Assurer un développement urbain cohérent et de qualité	
	1.3 Conduire une politique foncière à la hauteur de l'ambition et des besoins	
2. Favoriser une offre commerciale équilibrée	2.1 Mettre en œuvre des stratégies de rééquilibrage du maillage commercial	La programmation proposera de la mixité fonctionnelle, intégrant donc des commerces et services.
	2.2 Rechercher en priorité le maintien d'une densité et d'une diversité du commerce des centres villes	
	2.3 Conforter l'attractivité des grands pôles commerciaux du territoire	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
3. Les transports et déplacements	3.1 Améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire dans le cadre de l'Aire Métropolitaine	Le projet s'inscrit en cohérence avec la restructuration du quartier de la Gare dans le cadre de la ZAC Eco-Pôle de la gare. Ce projet permettra de valoriser le pôle gare de Libercourt et le centre-ville, développant notamment l'intermodalité. En outre, la mobilité est intégrée à l'opération : restructuration des voies, mobilité douce, maillage doux central, réseau structurant (D954), transports en commun (bus).
	3.2 Structurer le corridor est/ouest et organiser la mobilité interne	
	3.3 Favoriser l'interaction entre transport et urbanisme	
	3.4 Hiérarchiser la voirie	
	3.5 Développer les modes de déplacements doux : vers un nouveau partage de l'espace public	
Les orientations du développement économique		
1. Affirmer l'excellence industrielle du territoire	1.1 Promouvoir une stratégie globale d'implantation des activités	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	1.2 Structurer l'offre en parcs d'activités	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.

	1.3 Renforcer l'industrie et développer les filières et les pôles d'excellence	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	1.4 De la zone au parc	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
2. Préserver une agriculture dynamique	2.1 Favoriser la pérennité des exploitations agricoles	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	2.2 Encourager l'innovation dans les activités agricoles	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
3. Développer les équipements et les services	3.1 Mettre en place un plan de développement des Technologies d'Information et de Communication	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	3.2 Créer les conditions favorables pour un développement touristique du territoire	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	Développer les équipements et les services à la population	Le projet de requalification du centre-ville permet de matérialiser et recréer une véritable centralité autour du pôle administratif et des pôles d'équipement (pôle sportif, centre culturel, création d'une place centrale, halle couverte ouverte).

Ainsi, le projet est compatible au regard du SCoT au travers des différents axes auxquels le projet répond.

Les Grands Secteurs du territoire du SCOT



Accusé de réception en préfecture
062-216209072-20250701-DELIB-2025-43-DE
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025