

DANCOISNE Jean-Paul
14 Rue Saint Martin
62187 DANNES
☎ 03.21.32.15.96
06.78.60.00.57

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Commune d'ETAPLES-sur-Mer

Enquête publique
Préalable à la déclaration d'utilité publique

Réalisation de la ZAC domaine du Chemin des Prés à Etaples-sur-Mer

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A -CONCLUSIONS MOTIVEES

Après avoir analysé les observations du public et l'avis de l'autorité environnementale, il appartient au commissaire enquêteur de vérifier si le projet soumis à l'enquête est d'utilité publique et répond à un besoin réel de la commune, maître d'ouvrage de l'opération, tout en ayant à l'esprit que l'intérêt général doit l'emporter sur les intérêts privés.

Un arrêt du Conseil d'Etat en date du 25 mai 1971 précise qu' « une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle comporte ».

L'intérêt du projet :

Il est évident que « le projet est justifié par la nécessité de créer de nouveaux logements, y compris sociaux ». Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une volonté politique des élus d'ETAPLES-sur-MER :

- De maintenir les jeunes sur le territoire et réduire les migrations pendulaires ;
- de prévenir la baisse de la population globale son vieillissement et maintenir une mixité générationnelle et sociale :

L'urgence d'une politique dynamique en matière de logements qui permettent dans un contexte de rareté des potentialités foncières d'avoir une offre de résidences principales



diversifiées répondant aux demandes croissantes et pressantes des populations, notamment des jeunes actifs.

Le coût de l'opération :

Le coût de l'opération, tel qu'il est affiché dans le dossier technique, s'élève approximativement à 12 521 000 euros HT, comprenant les acquisitions, les travaux d'aménagements complémentaires, le maître d'ouvrage affirmant que « ces données sont indicatives » à ce niveau de la réflexion opérationnelle.

Il faut toutefois rappeler que ce projet ne pèsera pas sur les finances de la commune, puisque l'opération a été concédée à la société LOGIS 62 par délibération en date du 24 juin 2010.

Le traité de concession d'aménagement prévoit que les acquisitions sont entièrement financées par l'aménageur, que l'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements.

Il s'agit d'une opération dans laquelle la commune ne prend aucun risque financier.

Les inconvénients d'ordre social et environnemental :

Ils ont été identifiés dans l'étude d'impact.

Les principaux inconvénients atteindront l'environnement humain. Les nuisances dues au bruit, à la circulation et au stationnement devraient être atténuées par les mesures compensatoires prévues dans le projet.

La gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement est bien prévue dans le projet par la création de bassins de rétention et de noues végétalisées. Les espaces boisés existants seront conservés et de nombreuses haies seront replantées.

La modification du PLU adopté le 03 juillet 2008, a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa et l'intégration de la ZAC « du Domaine Chemin des Prés ».

Elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2005 et ne présente aucun élément pouvant contrarier la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de développement envisagées dans le cadre de révision du PLU.

Elle prend en compte les exigences des différentes lois et documents supra communaux s'appliquant sur le territoire (Loi « littoral », loi « Barnier » et SDAGE) et, est cohérente avec les enjeux identifiés par la Charte du Pays du Montreuillois.

Les mesures compensatoires :

Un certain nombre de mesures ont été prises pour atténuer l'impact du projet sur l'environnement naturel et humain. Les mesures sont détaillées dans l'étude d'impact (pages 90 à 109)

On peut considérer que ces mesures sont de nature à réduire raisonnablement les nuisances dues au projet.

Les atteintes à la propriété :

L'opération soumise à enquête d'utilité publique porte sur la finalisation de « ZAC Domaine du Chemin des Prés », créée en décembre 2006. L'emprise totale de la ZAC porte sur une superficie de 21,5 hectares sur lesquels une parcelle reste à acquérir, pour assurer la maîtrise foncière complète de l'opération.

Cette parcelle cadastrée section ZB n°45 pour une emprise de 14020 M².

A ce jour l'aménagement de la ZAC a commencé le 15/03/2010 :

- Vu l'Accord sans réserve de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais en date du 14/02/2008 à l'ouverture à l'urbanisation du secteur « du Domaine des prés » en dispositions de l'article L.129-2 du Code de l'Urbanisme
- 1. La construction d'une première tranche (A) de 30 logements environ (permis de construire délivré) est commencée ; une seconde tranche (C) la commercialisation a débuté le 17 janvier 2011.
- 2. La construction de la troisième tranche (D) débutera fin de cette année.

Pour la réalisation de la Tranche (B) il est indispensable pour l'aménageur de s'assurer la maîtrise foncière du terrain concerné, afin de pouvoir procéder à l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, la parcelle ZB 45. (Objet de la présente enquête d'utilité publique)

Les terrains d'assiette nécessaires à la réalisation de la « ZAC Domaine du Chemin des Prés », soit 21,5 hectares, 17 hectares étaient exploités par Mr Claude CODRON. Le reste par le GAEC de Fromessant. Monsieur CODRON prenant sa retraite, un accord avait été pris pour lui permettre de diminuer progressivement son élevage de bovins. Sa cessation d'activités a correspondu au démarrage du diagnostic archéologique. En ce qui concerne le GAEC la seule indemnisation a compensé la perte de cette mineure partie d'exploitation qui correspondait à 1,5 %. La Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais consulté a déclaré n'avoir aucune objection à la réalisation de cette opération.

Les nuisances temporaires générées par le chantier :

Des mesures compensatoires ont été prévues dans le projet pour atténuer les nuisances en phase chantier.

Il sera donc nécessaire de prévoir, pendant la phase chantier, toutes les mesures permettant de lutter en particulier contre les envols de poussières qui pourraient être dommageables à la population en général.



La commune doit porter attention particulière au traitement paysager dans l'urbanisation du site.

L'intégration paysagère de la ZAC est un enjeu majeur que s'attacheront à garantir le schéma d'organisation et le règlement de la zone.

L'implantation de la ZAC fera l'objet d'un traitement paysager soigné en raison de sa position en entrée de ville mais surtout en raison de la topographie sur laquelle elle s'insère. En effet la zone dominera l'estuaire de la Canche et la partie Est de la commune. La hauteur des constructions s'adaptera à la topographie afin de ne pas contrarier le paysage existant.

Thématique Eau :

Le projet fera l'objet d'un dossier d'autorisation réalisé au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement est destiné à fournir des éléments d'appréciations sur les incidences des travaux et d'aménagement sur le milieu naturel de l'opération d'aménagement de la ZAC du Domaine du Chemin des Prés.

Un dossier de déclaration a été déposé préalablement pour les tranches A et B et approuvé par le Service Départemental de Police de l'Eau de la D.D.A.F. du Pas-de-Calais. De plus un dossier de déclaration sur les tranches A, B, C, et D a fait également l'objet d'un dépôt officiel préalablement au dossier d'autorisation.

Le dossier fait actuellement l'objet d'une demande d'autorisation prenant en compte la globalité de la ZAC en intégrant l'ensemble des tranches du projet. **(Demande soumise à enquête publique).**

Que les enjeux environnementaux du site ont ainsi été identifiés et hiérarchisés.
Les enjeux prioritaires sont :

- l'eau (préserver la ressource en eau existante et assurer une gestion durable et équilibrée)
- le paysage et la biodiversité (insérer le projet dans le territoire tout en installant un nouveau paysage et préserver la biodiversité)
- les déplacements (optimiser les déplacements, intégrer les modes doux)



B) AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mes motivations découlent de l'étude approfondie du dossier, des visites des lieux, de l'analyse des observations écrites et orales du public, de l'analyse de l'avis de la DREAL, de mes entretiens avec le pétitionnaire, de l'étude de ses réponses, de mes investigations sur le terrain et de mes propres convictions.

Je suis convaincu que :

- l'enquête s'est parfaitement déroulée conformément à la réglementation ;
- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral en date du 11 février 2011,
- Considérant que le public a été largement informé de l'ouverture de l'enquête et que toutes les mesures de publicité prévues dans l'arrêté préfectoral ont été mises en œuvre,
- Considérant le bilan de la concertation préalable,
- L'étude d'impact du projet ne masque pas une éventuelle nocivité publique en aggravant la pollution ou en détruisant une partie du patrimoine naturel et historique
- Considérant les réponses apportées dans son courrier en date du 13 mai 2011 par Mr le Maire, aux questions posées par le commissaire enquêteur,
- Considérant l'avis de l'autorité environnementale,
- L'étude du dossier fait ressortir, compte tenu de la situation et de la configuration de la parcelle non acquise, que celle-ci demeure indispensable à la réalisation du projet
- Considérant l'intérêt général du projet,
- Considérant les mesures compensatoires prévues pour limiter l'impact du projet sur l'environnement et les populations,
- Considérant que l'économie du PLU n'est pas bouleversée par le projet,
- Considérant que le coût du projet ne pèsera pas sur les finances de la commune.

J'exprime **AVIS FAVORABLE** pour ce projet (réalisation de la « ZAC Domaine du Chemin des Prés ».) tel qu'il est présenté par le pétitionnaire, tant pour son utilité publique que pour son intégration au niveau de l'environnement,

En souhaitant que, les différentes mesures définies au dossier du demandeur soient mises en application conformément aux règles prévues par la législation en vigueur et qu'il soit tenu compte des différents avis ou suggestions que nous avons formulées

Cet avis favorable est assorti de recommandation et suggestions suivantes :

Je recommande aux Elus de ne pas négliger tout mode de concertation qui permet de conduire avec efficacité et valablement ce projet dans la transparence et la sérénité pour une approche prospective ouverte. Notamment avec les représentants de l'Usine VALEO.

Je suggère l'organisation d'une réunion d'information entre la municipalité, LOGIS 62 et la nouvelle Direction de VALEO.

Je suggère que la ville accompagne ce projet de « renouveau » par des actions de communication, voire des interventions coercitives, sur les deux thèmes « sécurité et propreté ».

Fait à DANNES

Le 24 Mai 2011

Le Commissaire enquêteur,

Jean-Paul DANCOISNE

