

Commissaire enquêteur
ALLIENNE Yves
49 Avenue Jean Garaialde
62152 NEUFCHÂTEL - HARDELOT
☎ 03.21.33.31.29
06.03.93.75.60

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Arrondissement de Boulogne sur Mer

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
Z.A.C Mont Joie à
Saint - Martin - Boulogne

RAPPORT D'ENQUETE

Cadre juridique

- le code de l'expropriation et notamment ses articles L.11 – 1, R 11- 3 à R 11-14, R11-19 et suivants ;
- le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ;
- le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- la convention conclue entre la commune de SAINT-MARTIN-BOULOGNE et la Société d'Equipement du Pas-de-Calais (SEPAC) le 19 décembre 1994 ;
- les dossiers déposés par la SEPAC le 6 octobre 2006 et l'étude d'impact jointe ;
- la demande du 9 septembre 2010 d'ADEVIA à l'effet de soumettre le projet aux enquêtes d'utilité publique et parcellaire ;
- Décision de Monsieur le Vice - Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 10 Décembre 2010 portant désignation du Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la Zone d'Aménagement Concerté Mont Joie à Saint Martin - Boulogne, opération référencée sous le n° E1 0000352 /59.
- Arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais en date du 4 Janvier 2011 prescrivant l'ouverture conjointe des enquêtes Parcellaire et d'Utilité Publique de l'opération ZAC Mont Joie à Saint Martin – Boulogne

Objet de l'enquête:

- La ZAC Mont Joie a été créée le 16 mars 1995 et portait sur l'aménagement d'une superficie totale de 26.8 ha en bordure de la Route Départementale n° 341. Aujourd'hui l'aménagement de cette zone est presque totalement réalisé, et devrait être achevé après la réalisation de plusieurs programmes de logements pour lesquels la maîtrise foncière est assurée, à l'exception de deux parcelles ; à savoir
 - o Section AH 88p pour 1867m²
 - o Section AH 242p pour 1575 m²
- C'est pour permettre l'acquisition de ces deux parcelles éventuellement par voie d'expropriation que par arrêté en date du 4 Janvier 2011 Monsieur le Préfet du Pas de Calais a prescrit l'ouverture conjointe des enquêtes Parcellaire et d'Utilité Publique de l'opération ZAC Mont Joie à Saint- Martin-Boulogne

Organisation et déroulement de l'enquête:

Comme il est rappelé ci-dessus (cadre juridique) l'enquête publique fut ouverte durant 33 jours consécutifs du lundi 14 février 2011 au vendredi 18 mars 2011 inclus, suite à l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais repris ci-dessus.

Après que l'arrêté et les différentes pièces du dossier aient été revêtus de mon visa, l'ensemble des éléments constitutifs de ce dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, contenant vingt six pages, cotées et paraphées par mes soins ont été déposés durant trente trois jours, du 14 février au 18 mars 2011, à la Mairie de Saint-Martin-Boulogne, afin que toutes personnes intéressées puissent en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Pour recueillir les observations éventuelles comme pour répondre aux questions qui pouvaient être formulées par le public, des permanences ont été assurées en Mairie de Saint-Martin-Boulogne aux jours et heures ci-après:

Le lundi 14 février 2011 de 14h00 à 17h00
Le mercredi 23 2011 de 14h00 à 17h00.
Le jeudi 10 mars 2011 de 14h00 à 17h00.
Le vendredi 18 mars 2011 de 14h00 à 17h00

Pendant la période d'ouverture des enquêtes conjointes, toutes personnes intéressées pouvaient également faire connaître leurs observations :

- Soit en les consignant sur les registres d'enquêtes ouverts à cet effet ;
- Soit en adressant par courrier adressé au Commissaire enquêteur en Mairie de Saint-Martin-Boulogne.

De même pour les remarques éventuelles que pouvaient adresser la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce ou la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Publicité et information du public

L'enquête a été portée à la connaissance du public quinze jours avant l'ouverture par:

- Un avis au public inséré le 28 janvier 2011 dans deux journaux régionaux ou locaux ; La Voix du Nord et Nord Horizon, diffusés dans le département. Cet avis fut rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir le 18 février 2011 dans les mêmes journaux.

- En outre, à dater du 26 janvier 2011 et durant toute la durée de l'enquête il a été procédé à l'affichage en Maire de Saint-Martin-Boulogne de l'arrêté en date du 4 janvier 2011 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais prescrivant l'ouverture conjointe des enquêtes parcellaire et d'Utilité Publique de l'opération.

Etude du dossier

Dès ma nomination, j'ai pris contact avec la Mairie de Saint-Martin-Boulogne en la personne de Monsieur Eric LECERF Directeur Général des Services. Suite à ce contact, une rencontre s'est tenue le mardi 4 Janvier 2011 avec Monsieur André LAPLACE Adjoint au Maire de Saint-Martin-Boulogne en charge de l'Urbanisme, Monsieur le Directeur Général des Services, la responsable du service urbanisme en Mairie, les représentants de la Ste ADEVIA (aménageur de la ZAC). Cette réunion nous a permis d'échanger sur les modalités de l'enquête et d'obtenir quelques renseignements complémentaires utiles à la bonne connaissance du dossier (historique - contexte local).

Composition du dossier d'enquête:

- Décision de Monsieur le Vice - Président du Tribunal Administratif de Lille du 10 Décembre 2010 portant désignation du Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'opération référencée sous le n° E1 0000352 /59.
- Arrêté en date du 4 Janvier 2011 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais prescrivant l'ouverture conjointe des Enquête d'Utilité Publique et Parcellaire de l'opération.
- Copie des avis de presse publiés dans les journaux La Voix du Nord et Nord Horizon dans leurs éditions des :
 - o le 28 Janvier 2011 (première insertion) et
 - o le 18 Février 2011 (rappel)
- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Estimation sommaire des dépenses
- Etude d'impact
- Un registre d'enquête contenant 26 pages cotées et paraphées

ENQUÊTE:

Les conditions matérielles préalablement définies ont permis que cette enquête se déroule en de bonnes conditions.

La qualité de l'accueil du public en Mairie de Saint- Martin- Boulogne fut un souci permanent.

Un local confortable et très accessible au public fut mis à la disposition.

Recueil des observations:

Permanence du lundi 14 février 2011 de 14h00 à 17h00

Aucune personne ne s'est présentée à cette première permanence.

Permanence du mercredi 23 février 2011 de 14h00 à 17h00.

Messieurs René Martin et René Descamps, propriétaires concernés par l'opération se sont présentés à ma permanence et porté une remarque au registre d'enquête.

Permanence du jeudi 10 mars 2011 de 14h00 à 17h00.

A nouveau, Messieurs René Martin et René Descamps, sont venus à ma permanence.

Permanence du vendredi 18 mars 2011 de 14h00 à 17h00

Messieurs René Martin et René Descamps, propriétaires concernés par l'opération se sont présentés à ma permanence pour redire combien ils s'étonnaient de ne pas avoir été contactés par ADEVIA.

Lors de » cette permanence j'ai reçu également les représentants de la société ADEVIA, en la personne de Madame Deryckere - Leroux, responsable des procédures foncières et Monsieur Guerin responsable de l'agence littoral.

Analyse des observations

Comme il est dit ci-dessus, j'ai été amené à rencontrer à trois reprises Messieurs René Martin et René Descamps les deux propriétaires concernés, ainsi que les représentants de la société ADEVIA.

De ces rencontres, il ressort

- Que les propriétaires s'étonnent de n'avoir jamais reçu de proposition officielle de la part d'ADEVIA pour l'acquisition des terrains leur appartenant, bien qu'ils reconnaissent que des contacts verbaux anciens aient eu lieu (1999 SEPAC).
- Que Messieurs Martin et Descamps se déclarent opposés à la vente de leur terrain.

- Que toutefois ils restent ouverts à toutes propositions, étant fait observer qu'ils demandent l'un comme l'autre, à ce que l'emprise soit réduite (voir enquête parcellaire).

Quant à la remarque de messieurs Descamps et Martin faite au registre d'enquête lors de la permanence du 23 février 2011 :

Des conversations que j'ai eues avec Messieurs Martin et Descamps, il apparaît que nous sommes en présence d'une démarche conjointe et concertée entre les deux propriétaires qui entendent faire front. Les éléments essentiels qui motivent leur posture commune sont de deux ordres.

1. Tout d'abord ils estiment que le fait de n'avoir jamais eu entre les mains une proposition écrite quant à l'estimation de leur bien est une erreur, si ce n'est une forme de désinvolture de la part de l'aménageur à leur encontre.
2. Par ailleurs, il apparaît que les propositions orales dont ils ont eu à discuter, et qui remontent selon leurs dires à 1999, étaient sans rapport avec ce qu'ils considèrent être la valeur réelle des parcelles, pour lesquelles ils demandent un prix correspondant à celui du terrain à bâtir.

Lors des rencontres qui suivirent les 10 mars et 18 mars 2011, les propriétaires étaient à chaque fois venus pour savoir si depuis leur dernière visite des éléments nouveaux étaient intervenus pour enrichir le dossier, en particulier quant à l'estimation de leurs terrains et d'éventuelles propositions de la part de la société ADEVIA.

AVIS MOTIVE :

Suite à ma permanence du 23 février 2011 lors de laquelle les propriétaires étaient venus me faire part de leur position commune dans cette affaire, et bien que cet aspect du dossier soit étranger à la procédure de déclaration d'utilité publique de l'opération, j'ai adressé un courrier à ADEVIA (Annexe 7). Par ce dernier je voulais vérifier les dires de Mrs Descamps et Martin quant au fait qu'ils n'avaient jamais eu de proposition écrite, de même pour connaître l'avis d'ADEVIA sur la proposition de modification d'emprise (cf. enquête parcellaire).

Une rencontre avec Madame Deryckere-Leroux (ADEVIA) s'en est suivie, lors de ma permanence du 18 mars 2011 au cours de laquelle j'exposais les griefs formulés par les propriétaires concernés et rappelais mon courrier évoqué ci-dessus.

Réponse me fut faite par courriel en date du 24 mars 2011, auquel étaient jointes des copies de correspondances adressées à Mrs Descamps et Martin datées du 12 avril 2005 (Annexe 8.1 à 8.3) invitant ces derniers à prendre contact avec la mairie de Saint-Martin-Boulogne (Mr Laplace, adjoint à l'urbanisme), ainsi que les réponses de ces derniers.

Ces réponses montrent à l'évidence que dès les premiers contacts la négociation amiable ne pourrait intervenir.

Je relève de ces courriers adressés à l'époque tant par monsieur Descamps que par monsieur Martin qu'aucun élément ne conteste l'intérêt de l'opération.

Tel est encore le cas aujourd'hui, puisque les propriétaires ne se déclarent pas opposés à la vente, à condition que celle-ci se fasse à un prix qu'ils évaluaient déjà en 2005 à :

- De l'ordre de 150€/m² pour monsieur Descamps (lettre du 13/04/2005) (Annexe 8.2)
- 180€/m² pour monsieur Martin (lettre du 18/04/2005). (Annexe 9.2)

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît que la position des propriétaires résulte exclusivement d'une problématique financière qui ne contredit en rien l'intérêt qu'il y a pour la société ADEVIA et la commune de Saint-Martin-Boulogne de poursuivre l'aménagement de la ZAC Mont Joie.

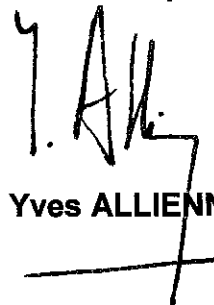
CLOTURE DE L'ENQUETE

Les formalités réglementaires prescrites par l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais du 4 Janvier 2011 ont été remplies.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, en de bonnes conditions. Aucune personne autre que les propriétaires concernés et les représentants de la société ADEVIA ne se sont présentées à mes permanences. Les propriétaires qui se sont présentés ont pu prendre connaissance du dossier, y compris hors la présence du Commissaire Enquêteur. Aucune observation n'est donc à formuler quant au déroulement de l'enquête d'Utilité Publique qui s'est accomplie normalement.

Neufchâtel - Hardelot le 25 Mars 2011

Le Commissaire Enquêteur


Yves ALLIENNE

Commissaire enquêteur
Yves Allienne
49 Avenue Jean Garaïalde
62152 - Hardelot
☎ 03.21.33.31.29
06.03.93.75.60

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Arrondissement de Boulogne sur Mer

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique **Z.A.C Mont Joie à** **Saint - Martin - Boulogne**

CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS :

Sur la Publicité et l'information du public

L'enquête a été portée à la connaissance du public préalablement à l'ouverture de l'enquête comme dans les huit premiers jours de son ouverture par:

- Un avis au public inséré le 28 janvier 2011 dans deux journaux régionaux ou locaux ; La Voix du Nord et Nord Horizon, diffusés dans le département et rappelés le 18 février 2011 dans les mêmes journaux.
- En outre, à dater du 26 janvier 2011 et durant toute la durée de l'enquête il a été procédé à l'affichage en Maire de Saint-Martin-Boulogne de l'arrêté en date du 4 janvier 2011 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais prescrivant l'ouverture conjointe des enquêtes parcellaire et d'Utilité Publique de l'opération.

Sur les éléments du dossier

Les éléments techniques du dossier :

- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Estimation sommaire des dépenses
- Etude d'impact

Bien que suffisants à l'analyse de l'affaire, ils auraient mérité d'être complétés par les éléments programmatiques relatifs aux différents permis de construire et projets de constructions évoqués ci-dessus.

A ma demande ces derniers éléments m'ont été fournis durant la période d'ouverture de l'enquête et ont pu être portés à la connaissance de messieurs Descamps et Martin.

Analyse des enjeux :

L'opération soumise à enquête d'utilité publique porte sur la finalisation de la ZAC Montjoie à Saint-Martin-Boulogne, créée le 16 mars 1995. L'emprise totale de la ZAC porte sur une superficie de 26,8 hectares sur lesquels deux parcelles restent à acquérir en partie, pour assurer la maîtrise foncière complète de l'opération.

Ces parcelles cadastrées section AH n°242 pour une emprise de 15a 75ca ; et section AH n° 88 pour une emprise de 18a 68ca.

A ce jour l'aménagement de la ZAC est presque réalisé en totalité, seules trois opérations relatives à la construction de logements restent à mener, à savoir :

1. La construction d'une première tranche de 38 logements (permis de construire délivré) rue Mont Joie par Habitat 62/59 à Coquelles – 62903 ; une seconde tranche (57 logements) étant prévue ultérieurement,
2. La construction d'une première tranche de 66 logements « Les jardins de Saint Martin » par la SCI Montin à Hardelot – 62152. Permis de construire délivré et
3. La construction de la seconde tranche de l'opération reprise ci-dessus dont l'implantation impacte les parcelles objet de la présente enquête d'utilité publique. (environ 80 logements – dossier non complètement finalisé à ce jour)

C'est pour la réalisation de cette dernière opération qu'il est indispensable pour l'aménageur de s'assurer la maîtrise foncière des terrains concernés, afin de pouvoir procéder à l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, des parcelles AH 88 et 242.

AVIS du Commissaire Enquêteur.

Considérant que :

- L'arrêté en date du 4 janvier 2011 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais a fait l'objet d'une large diffusion permettant à tous les habitants et personnes concernées de connaître les modalités de l'enquête,
- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur concernant tant le dossier dans son contenu, que la procédure d'instruction.
- Que seuls les deux propriétaires concernés se sont présentés à mes permanences et qu'ils ont porté chacun une mention sur le registre d'enquête ouvert dans le cadre de la présente enquête d'utilité publique.
- Vu les éléments de réponse apportés par la société d'aménagement ADEVIA et la mairie de Saint-Martin-Boulogne sur les projets immobiliers qui restent à réaliser pour clore le dossier d'aménagement de la ZAC Mont Joie.
- Que par ailleurs, lors de l'enquête, aucun élément de nature à mettre en cause l'intérêt d'utilité publique de la ZAC Mont Joie n'est apparu

En conséquence, j'émet **un Avis Favorable** à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de la ZAC Mont Joie à Saint-Martin-Boulogne.

Hardelot le 25 Mars 2011

Le Commissaire – Enquêteur



Yves Allienne