

REPUBLIQUE FRANCAISE

**FLANDRE LYS
COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Dossier N° E11000190/59

COMMUNE DE FLEURBAIX

**ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUÊTE PARCELLAIRE RELATIVES AU PROJET
D'EXTENSION DE LA « ZA DU BOIS » A FLEURBAIX PRESENTEE
PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FLANDRES-LYS**

ENQUETES CONJOINTES

D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

REFERENCES

Ordonnance N° E11000190/59, en date du 13 juillet 2011, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE nous désignant en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

L'Arrêté du 22 août 2011, de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais prescrivant la double enquête publique (préalable à la D.U.P et parcellaire) qui s'est déroulée en Mairie de Fleurbaix du 27 septembre 2011 au 14 octobre 2011 inclusivement sur la base d'un dossier d'ensemble comportant deux registres se rapportant à chacune des deux enquêtes précitées.

ANNEXES

Sous cote 1 : Ordonnance N° E11000190/59, en date du 13 juillet 2011 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE.

Sous cote 2 : L'Arrêté du 22 août 2011, de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais prescrivant la double enquête publique (préalable à la D.U.P et parcellaire) qui s'est déroulée en Mairie de Fleurbaix.

Sous cote 3 : Le certificat de publication et d'affichage, en date du 14 octobre 2011, de Monsieur le Maire de Fleurbaix:

Sous cote 4 : Les lettres recommandées avec A.R du 30 août 2011, adressées aux propriétaires des quatre parcelles par la CCFL.

Sous cote 5 : Le tableau des observations comprenant les éléments techniques recueillis par le C.E, ainsi que l'avis du C.E.

Sous cote 6 : Délibération du Conseil de Communauté du 15 octobre 2008.

Sous cote 7 : Un exemplaire de « l'écho de Fleurbaix d'octobre 2011.

Sous cote 8 : Une fiche d'appréciation sommaire des dépenses.

Sous cote 9 : Les avis favorables du service Environnement et Aménagement durable et de la Chambre d'Agriculture.

Sous cote 10 : Les quatre articles de presse publiant l'avis d'enquête publique.

Sous cote 11 : Le registre d'enquête DUP constitué de 26 feuillets cotés et paraphés auquel est joint trois courriers.

Sous cote 12 : Le registre d'enquête parcellaire constitué de 26 feuillets cotés et paraphés auquel est joint un courrier.

Sous cote 13 : Le dossier d'enquête DUP comprenant la notice explicative, le plan de situation, le Plan périmétral, le Plan général des travaux, les caractéristiques des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses.

Sous cote 14 : Le dossier d'enquête Parcellaire, comprenant le Plan parcellaire et l'Etat parcellaire.

Sous-cote 15 : Le bordereau de transmission des dossiers et rapports du Commissaire Enquêteur.

ORGANISATION DES ENQUETES CONJOINTES

1 OBJET DES ENQUETES :

1.1. Le maître d'ouvrage

La Communauté de Communes Flandre Lys (CCFL) se situe dans la région Nord-Pas de Calais. Il s'agit d'une communauté de communes interdépartementale créée le 31 décembre 1992. Elle est composée de quatre communes appartenant au département du Nord, et de trois communes situées dans le département du Pas-de-Calais. Répartie sur 12 000 hectares et avec une population de 33 700 habitants la Communauté de communes Flandre Lys dispose d'atouts susceptibles de favoriser le développement des zones d'activités :

- . Accessibilité par voies routière, ferrée, fluviale (autoroutes A25, A26, réseau TER et TGV, canal de la Lys),
 - . sa proximité avec la métropole Lilloise,
 - . ses prix de terrains compétitifs par rapport à la proche métropole Lilloise,
 - . la saturation des territoires voisins,
 - . la présence d'entreprises de renom (ex. Roquette) pouvant relayer l'image économique du territoire,
- un tissu diversifié de TPE, PME, PMI.

Le développement raisonné des zones d'activités peut se présenter comme un moyen de pallier à certains inconvénients du territoire tels qu'une forte image rurale et une dépendance sensible vis-à-vis des pôles d'emplois extérieurs et d'éviter que son positionnement entre deux grandes agglomérations régionales fasse de lui uniquement un lieu de transit. En effet, le tissu économique marqué « grandes entreprises », est faiblement tertiarisé et peine à soutenir le concurrence de Lille et Dunkerque. Ainsi, afin de favoriser la création d'emplois, la dynamique d'implantation d'entreprises et lutter contre le déclin des entreprises textiles, la collectivité prend en charge l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités de la compétence « développement économique » qui s'exprime notamment par la création de zones d'activités sur les différentes communes de son territoire. Cette démarche de mise à disposition de terrains équipés pour les implantations d'entreprises s'est traduite sur la commune de Fleurbaix (2479 ha) par un projet d'extension de la zone d'activités du Bois.

1.2. Nature et caractéristique du projet

L'emprise retenue pour le projet d'aménagement, est située en entrée de ville de Fleurbaix, dans le prolongement direct de la zone d'activités existante. Cette emprise, jusqu'à présent occupée par des terres de labours, est repérée depuis plusieurs années sur les documents d'urbanisme comme zone à vocation d'activités économiques.

Le service Environnement et Aménagement Durable, ainsi que la Chambre d'Agriculture ne s'opposent pas au projet d'extension de la zone (Sous-cote 4).

1.3. Le bilan coûts avantages de l'opération.

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages. Doivent ainsi être pris en considération (les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics) par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

1.4. Le coût financier.

Le commissaire enquêteur n'est pas spécialiste en aménagement qui comprend des travaux divers (voirie, stations de traitement, bassins d'orage et d'incendie ect.) et il lui est difficile de savoir si le coût total des opérations de viabilisation et acquisitions foncières de 1 628 748 euros prévu est, ou non excessif.

1.5. Enquête DUP

A) Présentation de la zone actuelle

La zone du Bois actuelle a été aménagée par la commune de Fleurbaix lorsque la compétence développement économique n'était pas encore communautaire. La surface de cette zone est d'environ 7 hectares et les activités s'inscrivent principalement dans le secteur du B.T.P.

Cette zone, composée d'une dizaine de lots, est entièrement commercialisée, les dernières parcelles ont été vendues en 2007.

B) Présentation du projet d'extension

Le projet porte sur l'extension de la zone d'activité du Bois sur une surface de 6 hectares. Il s'agit de la viabilisation de huit parcelles de 5 000 m² environ, c'est-à-dire d'équiper chaque parcelle de l'ensemble des réseaux.

La procédure d'aménagement retenue est celle du lotissement.

La viabilisation de deux parcelles et la création d'un des deux bassins de rétention des eaux pluviales sont actuellement terminées. La société Herreng a reçu son permis de construire et à débiter ses travaux.

Dans la mesure où les accès donnant directement sur la rue Louis Bouquet (RD171) sont interdits, l'accès à la zone sera assuré à partir du Pont Gave qui a été élargie par la commune.

Un rond point est également à l'étude par le Conseil Général pour le carrefour rue de Gave/RD171/rue des Bassières.

1.6. Enquête parcellaire

Les négociations pour les acquisitions des parcelles nécessaires à l'aménagement ont débuté en 2006.

Après plusieurs années de concertation entre les différents acteurs, il reste encore quatre parcelles à acquérir pour finaliser l'aménagement de l'extension de la ZA. En effet, sur les six hectares environ du projet, la Communauté de communes maîtrise désormais plus de la moitié du foncier.

Par conséquent, pour finaliser la maîtrise foncière et parfaire la réalisation de l'opération publique d'aménagement, la CCFL souhaite la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

2 DEROULEMENT DES ENQUETES :

2.1 Cadre juridique des enquêtes.

Les enquêtes conjointes se situent dans le cadre juridique défini entre autres par :

le code général des collectivités territoriales,

le code de l'environnement,

le code de l'urbanisme,

le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

le code du patrimoine,

la loi 83-630 du 12 juillet 1983 sur la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement.

2.2 Désignation du Commissaire Enquêteur.

Par Ordonnance en date du 13 juillet 2011, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE nous a désigné pour conduire la présente enquête publique.

2.3 Modalités de l'enquête.

Par Arrêté du 22 août 2011, Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais a prescrit la double enquête publique (préalable à la D.U.P et parcellaire) qui s'est déroulée en Mairie de Fleurbaix du 27 septembre 2011 au 14 octobre 2011 inclusivement sur la base d'un dossier d'ensemble comportant deux registres se rapportant à chacune des deux enquêtes précitées.

La composition des dossiers est conforme à la réglementation en vigueur pour chacune desdites enquêtes.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a eu lieu sur la base du dossier suivant, comportant :

- Les délibérations du Conseil Communautaire du 14 septembre 2009.
- La demande de D.U.P par la Communauté d'Agglomération du 24 mars 2005.
- La notice explicative.
- Le plan de situation.
- Le plan périmétral.
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses..

Par ailleurs, le dossier concernant l'enquête parcellaire comporte :

- Le plan parcellaire..
- L'état parcellaire et fichier terrier.

Le dossier d'ensemble, ainsi que les deux registres d'enquêtes ont été mis à la disposition du public en Mairie de Fleurbaix pendant toute la durée de l'enquête, du 27 septembre au 14 octobre 2011 inclusivement, soit 18 jours consécutifs, aux heures d'ouverture de la Mairie et pendant nos heures de permanences indiquées dans l'arrêté Préfectoral, afin de permettre à chacun de prendre connaissance du projet et consigner éventuellement ses observations sur le registre propre à chaque enquête ou de les faire parvenir par écrit.

Le registre concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité Publique a été coté et paraphé par nos soins.

Le registre d'enquête parcellaire a été coté, paraphé et clos par le Maire de la commune.

Toutes les pièces des dossiers d'enquêtes déposés en Mairie de Fleurbaix ont été visées par nos soins.

Suivant les dispositions de l'article 7 de l'arrêté Préfectoral ordonnant les présentes enquêtes, nous avons assuré les permanences ci-après en Mairie de Fleurbaix :

- Le mardi 27 septembre 2011 de 09H00 à 12H00.
- Le mercredi 05 octobre 2011 de 14H00 à 17H00.
- Le vendredi 14 octobre 2011 de 14H00 à 17H00.

A la clôture de l'enquête, le dossier d'ensemble nous a été transmis par la Mairie de Fleurbaix le soir même.

1.2.4 Publicité des enquêtes

Un avis reprenant les dispositions de l'Arrêté Préfectoral ordonnant les enquêtes a été publié dans les journaux ci-après dont les éditions ont été jointes au dossier.

1^{ère} insertion :

Le quotidien Voix du Nord du 09 septembre 2011

L'hebdomadaire Horizons du 09 septembre 2011.

2^{ème} insertion :

Le quotidien Voix du Nord du 30 septembre 2011

L'hebdomadaire Horizons du 30 septembre 2011.

L'avis d'enquête a été affiché à l'entrée extérieure de la Mairie de Fleurbaix dans les délais réglementaires, mais aussi, à notre demande, sur les lieux du site.

Cette obligation de publicité, a fait l'objet d'un certificat d'affichage de Monsieur le Maire de la commune.

L'avis a été également affiché aussi à l'entrée des locaux de la CCFL à la Gorgue.

A notre demande, une page complète sur le site internet de la CCFL a été consacrée au projet, comprenant aussi l'intégralité de l'Arrêté Préfectoral sur l'ouverture de l'enquête.

Dans sa rubrique « développement économique » le journal communautaire de juin 2011 a évoqué les ventes de diverses parcelles des zones d'activités, dont celle du Bois à Fleurbaix.

L'extension de la zone d'activité du Bois a également été évoquée dans le mensuel municipal « l'Echo de Fleurbaix » d'octobre 2011. (Annexe 7).

Les publications de l'Avis d'Enquête Publique, quinze jours avant le début de celle ci et dans les huit premiers jours de son déroulement ont donc bien été observées et l'on peut considérer que les enquêtes ont fait l'objet d'une publicité satisfaisante

3 LES ACTIONS MENEES AVANT ET AU COURS DES ENQUETES :

Le 19 aout 2011, prise en charge des dossiers à la Préfecture du Pas-de-Calais.

Le 21 septembre 2011, le Commissaire Enquêteur s'est rendu à Fleurbaix pour effectuer la visite des lieux. A cette occasion, nous avons demandé à Monsieur le Maire qu'il installe un panneau avec l'avis d'enquête, sur le site. Cette opération a été effectuée l'après-midi même.

Je me suis également déplacé sur les lieux du site le 23 septembre 2011 pour visualiser l'état actuel de la voirie concernée et l'importance des travaux à entreprendre ainsi que leur capacité à correspondre aux besoins actuels et futurs.

Le 4 octobre 2011, à 10 H00, le Commissaire Enquêteur, a organisé à la Mairie de Fleurbaix une réunion avec messieurs Marc DELANNOY, Président de la CCFL ; Michel DUPONT Maire de Fleurbaix ; Fabien LIPKA, consultant foncier ; Mademoiselle Véronique GANES responsable du projet à la CCFL.

Cette réunion, qui fait suite à la première permanence avait pour objet, pour le Commissaire Enquêteur de s'enquérir sur les méthodes de communication du projet vis à vis des propriétaires et de l'exploitant des parcelles dans le périmètre retenu. Nous avons également vérifié que tous les propriétaires concernés par l'opération d'extension de la zone ont été destinataires de courriers de la Communauté de communes Flandre Lys valant notification, auquel était joint l'avis Préfectoral faisant état de la mise en place des enquêtes publiques et des modalités de leur déroulement.

A notre demande, la CCFL nous a transmis l'ensemble de ces lettres recommandées ainsi que les avis de réception que nous joignons au dossier (annexe 4). Nous nous sommes informés également sur les éventuels contacts favorables d'entreprises concernant les nouvelles parcelles, et sur les ouvrages d'aménagement de la nouvelle zone d'activité.

Le 14 octobre 2011, à 14H30, nous avons rencontré à sa demande, Monsieur COTTIGNY Bernard, Maire adjoint à l'urbanisme et du développement économique à Fleurbaix, avec lequel nous avons évoqué les objectifs en terme d'emplois sur la nouvelle zone, ainsi qu'un projet de contournement routier de la commune pour rejoindre l'A25.

Je considère que toutes les informations nécessaires, pour le Commissaire Enquêteur comme pour le public, ont été produites.

4 INTERVENTIONS DU PUBLIC

Quinze personnes se sont présentées pendant mes permanences à la mairie de Fleurbaix. Le registre d'enquête concernant l'enquête d'utilité publique comporte sept observations écrites.

Le registre d'Enquête concernant l'Enquête Parcellaire comporte quatre observations écrites. Il m'a été remis trois lettres concernant l'Enquête préalable à la déclaration d'utilité Publique, et un courrier relatif à l'enquête parcellaire.

4.1 Climat de l'enquête

Les permanences ont donné lieu à discussions et observations du public mais les rencontres avec le commissaire enquêteur ont eu lieu sans esprit polémique et dans une optique constructive visant soit à obtenir un maximum d'informations, soit à faire évoluer les modalités du projet.

Tout au long de la procédure je n'ai remarqué aucune anomalie dans le déroulement de l'enquête.

5 LES OBSERVATIONS :

5.1 Observations sur le registre D.U.P.

Le registre d'enquête DUP contient sept observations

1. Monsieur Christian DELECROIX, agriculteur à Fleurbaix, qui déclare anormal la création de cette nouvelle zone à la sortie du village. Il souhaite que la CCFL lui trouve des terres cultivables pour le même prix en remplacement de celles incluses dans l'extension.
2. Madame Anne Marie BOUTE épouse BURIETZ, demeurant Fromelles(59), regrette que cette zone ne soit pas installée à proximité des voies de communication. Selon elle, le bruit et le trafic vont considérablement augmentés.
3. Madame Sabine DELECROIX, domiciliée à Fleurbaix, Monsieur Christophe DELECROIX, demeurant RADINGHEM EN WEPPEES, contestent la situation géographique de la zone qui sera source de nuisances.
4. Monsieur Luc FEUTRIE, domicilié à Fleurbaix conteste cette zone d'activité, cause selon lui de nuisances, d'investissements trop importants et de perte de terrains et d'emplois pour les agriculteurs. Il souhaite le retrait du projet qui n'engendra aucune retombée fiscale.
5. Madame et Monsieur CRETEUR, domiciliés à Fleurbaix indiquent qu'ils ont remis un courrier au Commissaire Enquêteur.

6. Madame DELHAIZE Corinne demeurant Fleurbaix souhaite être informée de la nature des activités qui seront mises en place sur la nouvelle zone. S'inquiète des nuisances.
7. Mme et Mr André CHARLET, demeurant Fleurbaix contestent l'extension qui défigurera le village. S'inquiètent des nuisances futures et se demandent où se trouve dans cette action l'utilité publique nécessitant l'expropriation de terrains pour les revendre à des entreprises privées.

5.2 Observations sur le registre parcellaire

Le registre d'enquête parcellaire contient quatre observations

- 1 Monsieur Michel DUFOSSE, époux de Marie-Claire CHARLET, indivisionnaire, représentant les autres indivisionnaires de la parcelle AS49, domicilié à LOCON, conteste le prix d'achat actuellement proposé de la parcelle. La famille souhaite vendre au prix initialement proposé en 2008 de 5 euro/m² net vendeur.
- 2 Monsieur Bernard CHARLET, domicilié Aunay Sous Auneau (28), madame Marie Odile CHARLET –SEINGIER, demeurant Tincques (62) indivisionnaires, parcelle AS 47, déclarent qu'ils restent ouverts à une négociation raisonnable du prix d'achat de la parcelle. Les propositions reçues ne sont pas acceptables en rapport à la valeur patrimoniale de leur bien.
3. Mme Anne Marie BURIETZ, domiciliée à Fromelles(59) ne souhaite pas se séparer de sa parcelle AS 45, bien de famille qui a toujours été utilisée à usage agricole. Elle dépose également un dossier dans lequel elle dénonce :
Un passage en force de la Communauté de Communes,
Des dérives dans l'utilisation de la première tranche, notamment la construction d'une habitation.
Le non respect du protocole départemental d'indemnisation des exploitants agricoles conclu entre France Domaine et la FDSEA,
Le prix proposé, citant en comparaison la vente d'un terrain, dans la zone des Grassières à Lestrem, à 7 euros net vendeur.
4. Monsieur Christophe DELECROIX, domicilié Radinghem en Weppes, propriétaire en indivision de la parcelle AS 48, représentant la famille, souhaite de nouvelles négociations sur le prix. Selon lui, des terrains dans les autres villages des environs ont été achetés plus chers par la communauté de Communes.

5.3 Courriers transmis au Commissaire Enquêteur.

Quatre courriers ont été transmis au cours de l'enquête au Commissaire Enquêteur. Ces courriers sont joints aux registres d'enquêtes respectifs.

1. Concernant la DUP. Lettre, datée du 6 octobre 2011, de Mme Etelvina BARROSO et Mr Yannick JELONKIEWICZ, domiciliés 2, domaine de la Prairie à Fleurbaix, qui font part de leur mécontentement concernant l'agrandissement de la zone d'activité. Ils soulignent la progression inévitable du trafic routier et des nuisances.
2. Concernant la DUP. Lettre de Mr Adrien VANCOSTENOBLE, demeurant 79 rue Bouquet à Fleurbaix, qui déplore le manque de communication concernant cette enquête dont il ne comprend pas l'utilité publique. Il souligne également les dangers et les nuisances relatifs à cette extension de zone.

3. Concernant la DUP. Courrier de Mr et Mme CRETEUR , domiciliés 81 rue Bouquet à Fleurbaix, s'inquiètent du devenir de la sécurité routière dans le village, et demandent quelles mesures seront prises pour contenter la vue et les nuisances sonores de la future zone.
4. Concernant l'enquête Parcellaire. Lettre Recommandé avec AR, datée du 28 septembre de Mme DUFOSSE-CHARLET Michel, domiciliée 736, rue du Bas Chemin Sud à Locon. Le courrier est sous forme de dossier de synthèse de la proposition d'achat du terrain AS49, terrain en indivision entre les 5 enfants de Mme CHARLET-VANUXEEM qui en est usufruitière.

6 MEMOIRE EN REponse

Le Commissaire Enquêteur a adressé au maître d'ouvrage une synthèse des observations relevées en lui demandant de bien vouloir répondre, s'il le désirait, ceci n'étant pas une obligation dans ce type d'enquête, sur chacun des points évoqués. (Annexe n° 5).

Les services de la CCFL ont fait parvenir au Commissaire Enquêteur, par mail puis par courrier, le 25 octobre 2011, un mémoire en réponse faisant part de leurs commentaires et avis techniques sur les observations relevées aux registres et courriers.

Ces réponses du maître d'ouvrage ont été reportées dans le tableau de traitement des observations du public dans la colonne 5.

Le Président de la CCFL, avec le mémoire de réponse, ajoute dans son courrier, des éléments sur l'emploi, l'environnement, la sécurité. Il joint également un tableau reprenant le nom des entreprises qui se sont installées dans les différents aménagements du secteur. (Annexe 5).

7 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations sont recensées dans le tableau de l'annexe 5 qui s'articule de la façon suivante :

Chaque ligne présente une observation.

la colonne 1 est un numéro d'identification de l'observation,
la colonne 2 est le libellé (intégral ou résumé) de l'observation,
la colonne 3 précise le lien à la procédure d'enquête,

la colonne 4 classe l'observation dans une catégorie en fonction de sa nature,
la colonne 5 reporte les éléments techniques recueillis par la commission et qui orientent la suite à donner,

La colonne 6 constitue l'avis du Commissaire-Enquêteur pour l'observation concernée. Ces avis partiels ont permis d'argumenter la décision finale du Commissaire-Enquêteur pour se prononcer sur le projet.

7.1 Réponse globale du Commissaire Enquêteur sur les observations concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'ensemble des intervenants contestent le lieu de la zone qui sera source de nuisances pour le village.

Le Commissaire Enquêteur rappelle qu'il s'agit d'une extension de 6 hectares d'une zone d'activité déjà existante et arrivée à saturation. Cette ZAE se situe à l'entrée de la commune de Fleurbaix couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de Flandre Intérieure. La commune de Fleurbaix fait partie des communes à « sites économiques à vocation industrielle, et préservant un potentiel de recherche-développement important ». Par ailleurs, le PLU a prévu cette extension en zone 1AUe comme le préconise le SCOT.

Il s'agit surtout de renforcer l'emploi local de la population dans des petites et moyennes structures, en limitant par la même occasion les nuisances et problématiques liées aux déplacements domicile-travail.

La sécurité a été l'un des objectifs de l'aménagement. C'est la raison pour laquelle le rue du Pont Gave a été élargie pour permettre l'accès à l'extension de la zone d'activités par cette voie. Un giratoire à l'angle de la rue du Pont Gave et la rue Louis Bouquet est en projet. Par ailleurs pour la sécurité et accessibilité des piétons un cheminement est prévu tout autour de la zone. Les aménagements paysagers autour de la zone d'activité sont prévus afin que la zone soit masquée par la végétation.

7.1. Conclusion sur l'analyse bilancielle.

Ainsi au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête, le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet l'emportent sur les inconvénients qu'il pourrait générer et est en faveur de la déclaration d'Utilité Publique de sa réalisation.

La production de richesses d'emplois en local constitue l'un des fondamentaux d'une économie en capacité de porter durablement le développement local pour éradiquer progressivement les germes de la pauvreté, pour réduire la part du secteur de l'informel, pour ancrer des projets structurants au tissu socioéconomique local.

7.2 Réponse globale du Commissaire Enquêteur sur les observations concernant l'enquête parcellaire.

En très grande majorité, les intervenants contestent les prix proposés par la CCFL, et seraient beaucoup moins réticents à céder leur terrain avec un prix au mètre carré plus élevé. Ils comprennent mal que les transactions ne se réalisent pas au même niveau des rares terrains du secteur dont la valeur a connu une progression importante ces dernières années.

De son côté, la Communauté de communes déclare que les prix proposés sont légèrement supérieurs à l'estimation faite par les services des Domaines de l'Etat.

Le Commissaire Enquêteur ne peut, sur ce sujet des prix, avoir une opinion avisée sur la valeur des biens, il ne peut que conseiller aux différents partis de prendre comme base de réflexion, l'avis des services fiscaux, organisme officiel des collectivités locales, mais aussi celui des agences immobilières et notaires pour obtenir éventuellement des références différentes ; il encourage la concertation pour trouver plus facilement des accords amiables entre la CCFL et les propriétaires concernés, et demande, en conséquence, à situation équivalente la parité du traitement.

La rédaction du déroulement des enquêtes et l'analyse des observations étant terminées, nous déclarons clos le présent procès-verbal et rédigeons nos conclusions et avis pour chacune de ces enquêtes (DUP et parcellaire) sur un document séparé, joint à chaque dossier.

LENS, le 04 novembre 2011

Le Commissaire-Enquêteur


Jean-Marie SAUSSIER