

Commissaire enquêteur
DANCOISNE Jean-Paul
14 Rue saint Martin
62187 DANNES
☎ 03.21.32.15.96
06.78.60.00.57

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Arrondissement de MONTREUIL-SUR-MER

Commune d'ETAPLES-sur-Mer

Enquête Parcelaire

Réalisation de la « ZAC Domaine du Chemin des Prés » à Etaples-sur-Mer

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Références :

- TA de Lille : Ordonnance de Monsieur le Président du 02 février 2011 - Affaire n°E11-018/59
- Arrêté Préfectoral du 11 Février 2011



Commissaire enquêteur
DANCOISNE Jean-Paul
14 Rue Saint Martin
62187 DANNES

☎ 03.21.32.15.96
06.78.60.00.57

COMMUNE D'ETAPLES-sur-MER

Réalisation de la « ZAC Domaine du Chemin des Prés » à Etaples-sur-Mer

Enquête parcellaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – 1/ Décision du Tribunal Administratif :

Contacté le 27 janvier 2011, par le Tribunal Administratif de Lille à l'effet de conduire ces enquêtes, le Tribunal Administratif de Lille, par décision N° E11-018 / 59, Nous a désigné Commissaire Enquêteur, pour conduire les enquêtes conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, valant également enquête publique pour la protection de l'environnement et parcellaire, nécessaires à la réalisation de la « ZAC Domaine du Chemin des Prés » d'Etaples-sur-Mer.

I – 2/ Arrêté Préfectoral :

Par arrêté du 11 février 2011, Monsieur Le Préfet du Pas-de-Calais, Direction des Affaires Générales (bureau des procédures d'Utilité Publique DAGE-BPUP-SUP-SK), a prescrit l'ouverture d'enquêtes conjointes (Enquête portant à la fois sur l'utilité Publique du projet de réalisation de la «ZAC Domaine du Chemin des Prés» à Etaples-sur-Mer et sur son impact environnemental, conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 du Code de l'Environnement – l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation) qui se sont déroulées en Mairie d'Etaples-sur-Mer, **du lundi 04 avril 2011 au vendredi 06 mai 2011** inclusivement sur la

Enquête publique Parcellaire relative
la réalisation de la ZAC domaine du Chemin des Prés à Etaples-sur-Mer

base d'un dossier d'ensemble comportant plusieurs sous-dossiers, se rapportant aux différentes pièces administratives communes et les autres à chacune des enquêtes précitées.

Cet arrêté comprenant 14 articles fixe les modalités du déroulement de l'enquête (date d'ouverture, durée de l'enquête, permanences du commissaire enquêteur, affichage, mesures de publicité, etc....).

En conclusion : les pièces présentées et jointes au dossier, visées par Nous, Commissaire Enquêteur sont conformes à l'Article R 11 – 19 du Code de l'expropriation

I – 4/ L'enquête et son déroulement :

L'enquête s'est déroulée du lundi 4 avril au vendredi 06 mai 2011 inclus sur la commune d'Etaples-sur-Mer.

Le dossier technique et le dossier administratif, ainsi que le registre destiné à recevoir les observations du public, cotés et paraphés par Monsieur le Maire, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la Mairie de la Commune, aux heures d'ouverture au public.

I – 5/ Permanences du commissaire enquêteur :

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations en Mairie d'Etaples-sur-Mer:

- Le lundi 04 avril 2011 de 09H00 à 12H00 (**prolongée jusque 12H15**)
- Le vendredi 15 avril 2011 de 09H00 à 12H00 (**prolongée jusque 12H15**)
- Le samedi 23 avril 2011 (reportée au samedi 30/04) de 09H00 à 12H00.
- (Préfecture et Tribunal Administratif avisés).
- Le vendredi 06 mai 2011 de 14H30 à 17H30 (**prolongée jusque 18H30**)

I – 6/ Publicité et information du public :

Conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral, Monsieur le Maire d'Etaples-sur-Mer a fait procéder, 15 jours avant le début de l'enquête, à l'affichage de l'avis d'enquête à l'hôtel de Ville et sur les lieux où le projet doit être réalisé.

Le certificat d'affichage correspondant est joint en **ANNEXE N° 14 du rapport (DUP)**.

De plus, toujours conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral, l'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications dans deux journaux régionaux, sous la responsabilité du Préfet du Pas-de-Calais, soit :

- Le journal La Voix du Nord, le Vendredi 11 mars 2011 et le Vendredi 08 avril 2011,
- Le journal Agriculture Horizon, le Vendredi 11 mars 2011 et le Vendredi 08 avril 2011

Enfin, l'avis d'enquête a été affiché sur le site par les soins de la Mairie. Le concessionnaire Logis 62 a fait procéder à un constat d'huissier Patrick CUVILLIER, 34 route d'Hilbert à Etaples-sur-mer, également joint en **ANNEXE N° 12 du rapport (DUP)**.

Enquête publique Parcellaire relative
la réalisation de la ZAC domaine du Chemin des Prés à Etaples-sur-Mer

I – 7/ Composition du dossier mis à la disposition du public :

Le dossier technique mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête comportait les pièces suivantes :

- Le calendrier des opérations de l'enquête parcellaire
- Notice explicative foncière,
- Plan de situation,
- le plan parcellaire, d'acquisition des terrains,
- Etat des acquisitions foncières,
- Plan parcellaire figuratif d'après cadastre,
- rapport d'évaluation domaniale
- Etat parcellaire,
- Plan, Topographique et archéologique,
- la liste des propriétaires ou ayants-droit.

Le dossier administratif comprenait :

- l'arrêté préfectoral 11 Février 2011,
- le certificat d'affichage établi par le Maire d'Etaples-sur-Mer,
- le double des notifications adressées en recommandé avec accusé de réception à chaque propriétaire ou ayant-droit pour les aviser de l'ouverture de l'enquête et du dépôt du dossier en Mairie,
- le double des documents remis au Maire par les propriétaires,
- le registre destiné à recueillir les observations du public.

II – OBJET DE L'ENQUETE

La commune d'Etaples-sur-Mer a décidé le projet de réalisation sur son territoire de la « ZAC Domaine du Chemin des Prés ». La vocation de cet aménagement est de promouvoir un quartier résidentiel nouveau à proximité et en continuité directe avec les quartiers existants sur une zone de développement non contrainte par les risques d'inondation.

Le site d'étude recouvre 21,5 hectares.

Environ 375 logements sont prévus dans la ZAC, répartis dans diverses formes d'habitat : petits collectifs, maisons individuelles groupées, maisons individuelles séparées.

Le présent dossier d'enquête publique a été établi en vue de l'acquisition du dernier terrain nécessaire à la réalisation de cette opération.

En application de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme et par délibération en date 03 novembre 2005, la commune (le concédant) a désigné la société LOGIS 62 en qualité de concessionnaire aménageur de l'opération.

Le traité de concession fait apparaître que « *le concédant charge le concessionnaire d'acquérir les biens dont il n'est pas propriétaire par voie d'acquisition à l'amiable* »

La présente enquête a donc pour objet de définir exactement l'emprise du terrain nécessaire à la réalisation du projet, le propriétaire étant appelé à faire valoir ses droits pendant la durée de l'enquête.

Dans le cas où les accords amiables ne pourraient être conclus entre l'aménageur (LOGIS 62) et le propriétaire, celui-ci engagera la procédure d'expropriation, une fois la déclaration d'utilité publique obtenue.

L'état parcellaire fourni dans le dossier fait apparaître qu'une seule parcelle, est concernée par le projet, elle appartient à Monsieur CODRON Marcel (ZB 45 dans sa totalité).

L'enquête parcellaire aura donc pour objet de déterminer avec précision le bien à acquérir par procédure amiable ou par voie d'expropriation pour la réalisation du projet et le propriétaire ou ayants-droit à indemniser.

Le commissaire enquêteur devra également vérifier que le maître d'ouvrage a bien procédé aux notifications d'ouverture de l'enquête publique parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête en d'Etaples-sur-Mer à chacun des propriétaires présumés ou ayants-droit, dans les délais et les formes réglementaires.

Conjointe à une Déclaration d'Utilité Publique la procédure « enquête parcellaire » a pour finalité la détermination de la parcelle à exproprier, autrement dit l'emprise foncière du projet. Cette enquête a un caractère contradictoire, en ce sens que le propriétaire est appelé individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter l'étendue et la localisation de l'emprise, et ceci obligatoirement par écrit.

Le présent rapport ne porte que sur l'enquête parcellaire, conjointe à l'enquête d'utilité publique qui porte sur l'opération « ZAC Domaine du Chemin des Prés », et qui fait l'objet d'un rapport distinct. Pour l'enquête parcellaire, l'expropriant est la commune d'Etaples-sur-Mer.

Le dossier, établi sous la maîtrise d'ouvrage de M&M Consultants Avenue de l'Europe à ARMENTIERES. (Bureau d'Etudes) et PROFIL INGENIERIE bureau d'Etudes de développement urbain 13/15 boulevard de la liberté LILLE CEDEX, est complet et conforme à la réglementation. Il est parfaitement compatible avec le plan général des travaux de la DUP et les parcelles visées recevront une affectation conforme à l'objet des travaux.

L'assiette foncière du projet représente une superficie d'environ 21,5 ha dont près de 93,44% (19,98 ha environ) sont déjà maîtrisés par la Logis 62. Concessionnaires de la ZAC. Les négociations foncières menées auprès d'un propriétaire concerné par les acquisitions restant à réaliser sont en cours. A ce jour, elles n'ont pu aboutir. Dans le cas où un accord amiable ne pourrait intervenir, il y aurait lieu de recourir à la procédure d'expropriation. Afin de maîtriser la totalité des parcelles, il a été décidé d'engager une procédure d'enquête parcellaire pour déterminer la désignation précise du bien concerné et l'identité exacte du propriétaire et éventuels titulaires de droits concernés.

Pour établir l'état parcellaire, ou liste des propriétaires présumés, l'expropriant a utilisé les matrices cadastrales et les Conservations des Hypothèques, qui font foi en cas de divergence.



L'état parcellaire répertorie 11 propriétaires concernés pour 18 références parcellaires à acquérir par l'expropriant (ci-dessous numéros référence sur le plan parcellaire entre parenthèses) pour une surface totale de m² : 21 5 Hectares

- Commune d'Etaples-sur-Mer (7), pour une superficie de 76 920 m²
- SCI STAPULA (ZB 123) pour une superficie de 5204 m²,
- FOURDINIER, François (ZB 52), pour une superficie de 30 770 m²,
- DARRAS, Roger (ZB 44) pour une superficie de 3830 m²,
- CODRON, Claude (ZB 49) pour une superficie de 27 630 m²,
- SAUVAGE (ZB 50) pour une superficie de 17 500 m²,
- CODRON Albert (succès.) (ZB 57) pour une superficie de 20 190 m²,
- PREVOST (AW 14) pour une superficie de 9650 m²,
- Association Foncière (ZB 51) pour une superficie de 400 m²,
- Association Foncière (ZB 55) pour une superficie de 1256 m²,
- **CODRON, Marcel** ZB 45) pour une superficie de 14 020 m².

Monsieur CODRON Marcel est le seul propriétaire qui refuse les propositions qui lui ont été faites pour sa parcelle.

Concernant la maîtrise foncière :

L'assiette foncière du projet représente une superficie d'environ 21.5 hectares. Les négociations foncières auprès des différents propriétaires concernés sont en cours mais à ce jour, elles n'ont pas toutes abouti à un accord amiable. Le propriétaire de la parcelle ZB 45, Monsieur CODRON Marcel

- Parcelles LOGIS 62 : 20.1 ha
- Parcelle à acquérir : 1,402 ha
- Total : 21.5 ha

1.5. Présentation du projet soumis à l'enquête

LOGIS 62, a préparé le dossier soumis à l'enquête publique.

Sur le plan ci-dessus, on observe une parcelle soumise à cette enquête parcellaire

- La parcelle (ZB 45) (en totalité). Elle représente 14 020m².

Les propriétaires réels connus de l'administration sont :

Propriétaire ½ Usufruitier ½: M. **CODRON Marcel**, veuf, demeurant à Etaples-sur-mer.

Nu-proprétaire de ½ :

- Mme CHARRIER Sylviane née CODRON
- Mme CHARRIER Sylviane née CODRON
- Mlle CODRON Sylvie
- Mlle CODRON Chantal
- Mlle CODRON Christine

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

VISITE DES LIEUX ET REUNIONS DE TRAVAIL

Le 11 Mars 2011, de 9 h 30 à 12 h, le commissaire enquêteur a procédé une visite des lieux, accompagné de Monsieur BAHEUX Maire d'Étaples-sur-Mer et de, Messieurs CANUT, HAGNERE Pascal et HAGNERE Gérard du service Urbanisme de la Commune., Monsieur SANDT de M&M Consultants Avenue de l'Europe à ARMENTIERES. (Bureau d'Études), et de Messieurs BERGERAT et BOUCHER de Villogia Logis 62. Concessionnaires de la ZAC. Une réunion de travail a suivi cette visite, au cours de laquelle le projet a été présenté, les personnes précitées répondant point par point aux questions du commissaire enquêteur.

Lors de cette rencontre, le commissaire enquêteur a insisté sur un certain nombre de dispositions matérielles à prendre pour le bon déroulement de l'enquête, en particulier pour l'enquête parcellaire.

A la suite de cette réunion, le commissaire enquêteur a procédé à la signature et aux paraphes des dossiers techniques mis à la disposition du public et aux registres d'enquête.

Le 24 mars 2011, de 10 h30 à 12 h, le commissaire enquêteur a souhaité procéder à une nouvelle visite des lieux pour vérifier en particulier la localisation exacte de la parcelle ZB45 objet de l'enquête parcellaire. Il était accompagné lors de ce déplacement de HAGNERE Pascal et HAGNERE Gérard du service Urbanisme de la Commune.,

Le 24 mars 2011, le commissaire enquêteur a pris contact avec la société LOGIS 62, concessionnaire de la ZAC, pour évoquer un certain nombre de problèmes posés par l'enquête parcellaire. Ont été abordés en particulier les sujets suivants :

- le plan parcellaire (problème de la parcelle (ZB 45),
- l'état parcellaire,
- les courriers adressés aux propriétaires,

VI - PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

La participation du public peut être qualifiée de FAIBLE, quatre observations ayant été émises par le propriétaire concerné par la procédure d'expropriation. Observations et courrier par Mr MAQUINGHEN non pris en compte, non concerné.

D'une manière générale, M. CODRON Marcel propriétaire reçu par le commissaire enquêteur a davantage essayé de démontrer son hostilité au projet en évoquant le montant de son indemnisation insuffisant.



Il a certainement compris, les négociations ayant déjà commencé avec le concessionnaire de la ZAC, que son destin n'était pas entre les mains du commissaire enquêteur, dont la compétence n'est pas de fixer l'indemnisation des propriétaires fonciers.

DEUXIEME PARTIE : DISCUSSION, CONCLUSIONS ET AVIS

I – DISCUSSION

I – 1/ Sur l'enquête et les procédures

L'enquête s'est déroulée en parfaite conformité avec les dispositions fixées par l'arrêté préfectoral en date du 11 Février 2011.

I – 2/ Sur l'information du public

La publicité prescrite par la loi, tant par affichage en Mairie d'Etaples-sur-Mer que par annonce dans 2 quotidiens locaux et par un affichage sur le site vérifié par huissier, a été suffisante pour informer le public sur la nature de l'enquête, sa durée, le lieu où pouvait être consulté le dossier, les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur.

Le certificat d'affichage en Mairie, les parutions dans la presse, le constat d'huissier concernant l'affichage sur le site, sont joints en (ANNEXE N° 12 DUP) A cette publicité, il faut ajouter les notifications individuelles envoyées par l'expropriant (Le Maire d'Etaples-sur-Mer ou le concessionnaire) par lettre recommandée avec accusé de réception à chacun des propriétaires présumés, les informant du dossier en Mairie. (ANNEXE N° 2)

Le commissaire enquêteur constate qu'aucune remarque n'a été portée sur le registre d'enquête pour dénoncer une insuffisance de l'information, le maître d'ouvrage ayant parfaitement respecté la législation en vigueur sur ce point.

I – 3/ Sur le dossier, support de l'enquête

Le commissaire enquêteur a pu constater que le **dossier technique** comprenait les pièces suivantes prévues par le Code de l'Expropriation :

- le plan parcellaire,
- la liste des propriétaires ou ayants-droit.

Le commissaire enquêteur estime que le dossier est conforme à la législation en vigueur.

Le dossier administratif est conforme à la législation en vigueur.

En effet, le commissaire enquêteur a pu vérifier, grâce aux photocopies effectuées, que les courriers adressés à Monsieur CODRON propriétaire et ses filles ayants-droit pour les informer de l'ouverture de l'enquête et du dépôt du dossier en Mairie d'Etaples-sur-Mer, avaient été envoyées dans les délais prévus. Les accusés de réception correspondants étaient bien annexés à chaque courrier, ainsi qu'un exemplaire du questionnaire concernant l'identité du propriétaire.

A titre d'exemple, un exemplaire de chacun des documents est joint en (**ANNEXE 3**) à savoir :

- courrier du Maire aux propriétaires,
- questionnaire concernant l'identité du ou des propriétaires actuels,
- accusé de réception.

Les propriétaires concernés, sont :

- Mr CODRON Marcel (Courrier du 28 février 2011) Propriétaire ½ Usufuitier ½
- Mme CHARRIER Sylviane née CODRON (Courrier du 28 février 2011)
Nu-propriétaire de ½
- Mme CHARRIER Sylviane née CODRON (Courrier du 09 mars 2011)
Nu-propriétaire de ½
- Mlle CODRON Sylvie (Courrier du 28 février 2011) Nu-propriétaire de ½
- Mlle CODRON Chantal (Courrier du 28 février 2011) Nu-propriétaire de ½
- Mlle CODRON Christine (Courrier du 28 février 2011) Nu-propriétaire de ½

I - 4/ Sur les observations du public

Le seul propriétaire, dont la parcelle est située dans le périmètre de la ZAC, a émis quatre observations portées sur le registre (M. CODRON Marcel).

Cinq observations déposées par Monsieur MAQUINGHEN Vincent ainsi qu'un courrier remis ne peuvent être prises en compte dans le cadre de l'enquête publique. Ne concernent pas l'enquête parcellaire.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur veut rappeler que si la création de la « ZAC Domaine du Chemin des Prés » est approuvée par le Préfet du Pas-de-Calais après la procédure d'enquête publique, la maîtrise foncière des terrains qui font partie du périmètre de la ZAC sera nécessaire à la réalisation du projet.

Cette maîtrise foncière des propriétés sera menée sur la base de négociations par la société LOGIS 62, concessionnaire du projet.

Il appartiendra donc à ce propriétaire, le moment venu, de présenter ses doléances et ses arguments au négociateur désigné par le concessionnaire de la ZAC, dans le cadre d'une négociation à l'amiable. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les deux parties, c'est le juge des expropriations qui dira le droit.

II- RECUEIL DES OBSERVATIONS :

Le registre d'enquête parcellaire déposé en Mairie d'Etaples-sur-Mer a fait l'objet de **quatre** observations du propriétaire :

Lundi 04 avril 2011

CODRON, Marcel, demeurant 62 rue Notre Dame à Etaples-sur-mer :

Après un entretien avec Messieurs BERGERAT et BOUCHER de LOGIS 62 n'a porté aucune observation.

Vendredi 15 avril 2011 :

CODRON, Marcel, demeurant 62 rue Notre Dame à Etaples-sur-mer :

Je suis propriétaire avec mes enfants de la parcelle ZB 45 ZAC du domaine du chemin des Prés d'une superficie de 14020m². Pour l'instant je ne suis pas d'accord pour vendre ma parcelle. J'attends les nouvelles propositions de Logis 62

Signé CODRON

Le Samedi 30 AVRIL :

CODRON, Marcel, demeurant 62 rue Notre Dame à Etaples-sur-mer : 2011

Je n'ai pas encore pris ma décision après avoir reçu un courrier de Logis 62 je la donnerai le dernier jour de l'enquête.

Signé CODRON

Le Vendredi 6 mai 2011 :

CODRON, Marcel, demeurant 62 rue Notre Dame à Etaples-sur-mer :

Souhait une proposition nouvelle : une diminution des frais de branchement. Si celle-ci trouve écho auprès de la Société je m'engage à signer les actes qui seront présentés.

Signé CODRON

Le Vendredi 6 mai 2011 :

CODRON, Marcel, demeurant 62 rue Notre Dame à Etaples-sur-mer

La proposition que j'ai présenté est refusée par la société Logis 62 je refuse de signer les actes.

Signé CODRON

Au cours de la permanence du 6 mai 2011 nous sommes avisés téléphoniquement par Maître RAMON notaire à Etaples-sur-Mer, que Monsieur CODRON, Marcel s'est présenté à son étude et a signé les nouvelles propositions. Un courrier nous est adressé (ANNEXE N° 3)

AVIS DU CE :

- Monsieur CODRON Marcel a finalement accepté de vendre sa parcelle. Ses dernières conditions ayant été acceptées par LOGIS 62.

Enquête publique Parcellaire relative
la réalisation de la ZAC domaine du Chemin des Prés à Etaples-sur-Mer

La rédaction du déroulement de l'enquête et l'analyse des observations étant terminés, nous déclarons clos le présent rapport et rédigeons nos conclusions sur un document séparé joint au présent.

DANNES le 24 Mai 2011

Le commissaire enquêteur

DANCOISNE Jean-Paul



