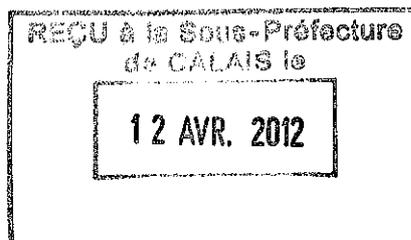


Commissaire enquêteur
ALLIENNE Yves
49 Avenue Jean Garaïalde
62152 NEUFCHÂTEL - HARDELOT



DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Arrondissement de Calais

Ville de CALAIS

**Opération de Restauration Immobilière Quartiers
De FONTINETTES et VAUXHALL**

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

RAPPORT D'ENQUETE

Rapport d'Enquête

Sommaire

A – Dispositions Générales

A.1 - Objet de l'enquête	p 4
A.2 - Cadre juridique	"
A.3 - Organisation et déroulement de l'enquête	"
A.4 – Publicité et Information du public	p 5
A.5 – Etude du dossier	"
A.6 - Composition du dossier d'enquête	p 6

B – Enquête

B.1 – recueil des observations (registres)	p 7
B.2 – Analyse des observations portées aux registres	p 8
B.3 – Observations des personnes Publiques associées	"

C – Clôture de l'enquête

ANNEXES

p11

Préambule

La ville de Calais a pour objectif de mener une opération de requalification de son centre ville, en particulier sur l'habitat ancien fortement dégradé de ce secteur. La revalorisation de ce patrimoine immobilier est un facteur majeur et déterminant pour changer l'image du centre ville.

Pour mener cette opération de restauration immobilière, la ville a décidé d'engager une politique volontariste à destination de l'habitat privé.

Dans le cadre d'une politique cohérente de l'habitat, les élus locaux ont décidé de la réalisation d'études pré-opérationnelles qui les ont conduits à se prononcer en faveur d'opérations successives qui s'inscriront à la fois dans le cadre :

- D'une Opération de Restauration Immobilière (O.R.I), et
- Du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D).

Ces dispositifs juridiques permettent d'enclencher les procédures d'animation nécessaires et d'aboutir au besoin, à la mise en œuvre de mesures coercitives à l'encontre des propriétaires des immeubles fortement dégradés, qu'ils soient libres ou occupés et dont les propriétaires sont eux-mêmes occupants ou bailleurs.

Pour des raisons pratiques:

- De nature économique ou Techniques ;
- Comme pour permettre d'évaluer et de tester une modélisation sur un projet en vue de le reproduire en d'autres secteurs de la ville,

les objectifs opérationnels de la présente opération de restauration immobilière sont limités aux quartiers des Fontinettes et de Vauxhall et portent sur 10 immeubles sur un total de plus de 440 identifiés sur le territoire de la ville de Calais.

La présente opération de restauration immobilière sur les quartiers de Fontinettes et de Vauxhall a fait l'objet des délibérations du Conseil Municipal de la ville de Calais en date des 29 juin et 19 octobre 2011.

A – Dispositions Générales

A-1 Objet de l'enquête:

C'est pour permettre la réalisation de cette opération qui porte sur la restauration de 10 immeubles anciens dégradés, situés dans les quartiers des Fontinettes et de Vauxhall que l'enquête publique est mise en place. Cette opération s'inscrit dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D).

A-2 Cadre juridique

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment en ses articles L.11-1, R.11-3 à R.11-14 ;
- Le code de l'urbanisme notamment en son article R313 - 24
- 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 ;
- Le dossier d'opération de Restauration Immobilière présenté par la ville de Calais ;
- La délibération du Conseil Municipal de Calais en date du 29 juin 2011, sollicitant l'ouverture de l'enquête d'utilité publique sur le projet de l'opération de restauration immobilière sur les quartiers des Fontinettes et Vauxhall à Calais
- Le dossier d'enquête établi par la Ville de Calais
- La demande enregistrée le 19 janvier 2012 par laquelle Monsieur le Préfet du Pas de Calais demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de faire procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la présente opération.
- L'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 20 janvier 2012 portant désignation du Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de Restauration Immobilière – quartiers des Fontinettes et Vauxhall, cette opération étant référencée sous le n° E12 000023/59
- Arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais en date du 27 janvier 2012 prescrivant l'ouverture de l'enquête d'Utilité Publique de l'opération.

A-3 Organisation et déroulement de l'enquête:

Comme il est prescrit par l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais rappelé ci-dessus (27 janvier 2012) l'enquête publique fut ouverte durant 17 jours consécutifs du lundi 20 février 2012 au mercredi 7 mars 2012 inclus.

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 que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, contenant vingt six pages, cotées et paraphées ont été déposés durant dix sept jours, du 20 février 2012 au mercredi 7 mars 2012, à la Mairie de Calais dont les bureaux se trouvent au n° 9 de la rue Paul Bert à Calais, afin que toutes personnes intéressées puissent en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des services municipaux.

Pour recueillir les observations éventuelles comme pour répondre aux questions qui pouvaient être formulées par le public, des permanences ont été assurées comme il est dit ci-après :

Le lundi 20 Février 2012 de 14h30 à 17h30 Salle des Commissions Mairie de Calais ;
Le mercredi 29 Février 2012 de 14h30 à 17h30 salle 50, rue Paul Bert n°9 ;
Le mercredi 7 mars 2012 de 14h30 à 17h30, salle 50, rue Paul Bert n° 9.

Pendant la période d'ouverture de l'enquête, toutes personnes intéressées pouvaient également faire connaître leurs observations :

- Soit en les consignnant sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ;
- Soit en adressant par courrier adressé au Commissaire enquêteur en Mairie de Calais.

A-4 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 10 février 2012 dans deux journaux régionaux ou locaux ; La Voix du Nord et Nord Littoral. Cet avis fut rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir le 24 février 2012 dans les mêmes journaux.
- En outre, à dater du 10 février 2012 et durant toute la durée de l'enquête il a été procédé à l'affichage en mairie de Calais comme en divers lieux de la ville (annexe 5) de l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais en date du 27 janvier 2012 prescrivant l'ouverture de l'enquête d'Utilité Publique.

A-5 Etude du dossier

Dès ma nomination, j'ai pris contact avec les services préfectoraux du Pas de Calais en la personne de Monsieur ANDRE comme avec Monsieur Olivier MIQUET Responsable du Service Urbanisme de la ville de Calais pour échanger sur les modalités de l'enquête.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête j'ai rencontré Monsieur MIQUET les 3 et 17 février 2012. Par ces rencontres j'ai pu ainsi obtenir tous les renseignements complémentaires utiles à la bonne connaissance du dossier, en particulier les

informations sur les dispositifs Opération de Restauration Immobilière (O.R.I), le Programme National de Restauration Quartier Ancien Dégradé (P.N.R.Q.A.D), l'historique de cette opération et enfin son contexte économique et social.
J'ai pu également me rendre à l'adresse des différents immeubles concernés.

A-6 Composition du dossier d'enquête:

- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille du 20 janvier 2012 portant désignation du Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'opération référencée sous le n° E12 000023 /59.
- Arrêté en date du 27 janvier 2012 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais prescrivant l'ouverture de l'enquête d'Utilité Publique de l'opération de restauration immobilière dans les quartiers de Fontinettes et Vauxhall de la ville de Calais.
- Copie des avis de presse publiés dans les journaux La Voix du Nord et Horizons Nord – Pas de Calais éditions des 10 et 24 février 2012.
- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprenant :
 - Arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais du 27 janvier 2012 ;
 - Un registre d'enquête contenant 26 pages cotées et paraphées;
 - Le dossier de l'opération contenant :
 - La notice explicative ;
 - Plans de situation, plan périmétral de l'opération ainsi que les plans de localisation des immeubles ;
 - La liste des immeubles concernés ;
 - L'état d'occupation des immeubles en cause ;
 - Les prescriptions générales ;
 - Les prescriptions particulières ;
 - Délibération du Conseil Municipal de Calais en date du 19/10/ 2011
 - L'appréciation sommaire des dépenses ;
 - Avenant à la charte partenariale de relogement du 06/02/2012 ;
 - Plan relatif à l'élargissement du périmètre d'OPAH RU.
 - Avis rendus par les Personnes Publiques Associées et par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ;
 - Réponse en date du 7 février 2012 de Madame le Sénateur Maire de Calais à Monsieur le Préfet du Pas de Calais suite aux avis des Personnes Publiques Associées ;
 - Les avis de presse des journaux La voix du Nord et Nord Littoral des 10 et 24 février 2012.

B - ENQUÊTE:

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

La qualité de l'accueil du public dans les locaux des services de la mairie de Calais fut un souci permanent.

La salle 50 des bureaux situées au n°9 de la rue Paul Bert près de la mairie de Calais, bien aménagée (téléphone – confidentialité), et facilement accessible au public fut mise à ma disposition.

B-1 Recueil des observations:

Permanence du lundi 20 février 2012 de 14h30 à 17h30 en Mairie de Calais

Lors de cette permanence j'ai reçu Monsieur Geoffrey PECRON Chargé d'opération pour le PACT – ARIM, bureau d'études qui a réalisé le montage opérationnel du dossier.

Notre entretien fut l'occasion pour Monsieur PECRON de préciser le contexte du dossier comme les effets d'une déclaration d'utilité publique.

Ce fut également pour moi l'opportunité d'évoquer certains aspects qui ne sont pas évoqués dans l'étude pré opérationnelle et qui auraient à mon sens mérité de l'être, (information directe aux propriétaires – précisions sur le nombre et composition des familles concernées).

Lors de cette permanence Madame le Maire de Calais est venue me saluer. Ce fut pour elle l'occasion de s'assurer des conditions dans lesquelles se déroulait l'enquête. Lors de notre conversation j'ai confirmé la grande disponibilité du service en charge du dossier, qui se montrait très coopérant et très soucieux du bon déroulement de l'enquête. J'ai pu aussi dire à madame le Maire un point évoqué ci-dessus avec monsieur PECRON quant aux précisions qu'il me paraissait important d'apporter dans ce dossier quant à l'occupation des immeubles. Madame le Maire me confirma qu'elle questionnerait les services afin que des éléments de réponse me soient donnés.

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

Permanence du mercredi 29 février 2012 de 14h30 à 17h30. Salle 50 des locaux situés au 9 rue Paul Bert.

Suite à ma conversation avec madame le Maire lors de ma première permanence, j'ai rencontré Madame Graziella LEVIS, Directrice du Service Domaine Urbain. Notre échange nous a permis d'évoquer les raisons qui faisaient que les éléments que je souhaitais obtenir ne figuraient que trop sommairement dans le dossier. En fait l'intention du service est d'engager la démarche du recensement des familles une fois la procédure de Déclaration d'Utilité Publique achevée.

J'ai redit combien ces éléments m'importaient pour forger mon opinion sur le dossier et en apprécier l'utilité publique. Madame LEVIS consultera différents services (Vaccination – Enseignement – Election – Action Sociale) en vue de répondre à ma requête.

Aucune autre personne ne s'est présentée à cette permanence

Permanence du mercredi 7 mars 2012 de 14h30 à 17h30
Salle 50 des locaux situés au 9 rue Paul Bert.

Lors de cette dernière, comme convenu préalablement j'ai rencontré :

- Monsieur Jean Marc Noyer du cabinet Remy Consultant,
- Monsieur Geoffrey PECRON Chargé d'opération pour le PACT – ARIM, bureau d'études qui a réalisé le montage opérationnel du dossier.

Tous deux en charge du montage du dossier relatif à la présente opération, ainsi que :

- Monsieur Miquet du service Domaine Urbain de la ville de Calais.

Lors de notre entretien nous avons beaucoup échangé sur les modalités de mise en œuvre des procédures mises en place, (O.R.I ; P.N.R.Q.A.D).

Ce fut pour mes interlocuteurs l'occasion d'insister sur le haut niveau d'accompagnement induit par ces procédures pour atteindre les objectifs stratégiques et opérationnels de cette opération de restructuration immobilière.

Pour ce qui me concerne, cela m'a permis d'insister sur les réponses que je souhaitais avoir sur l'évaluation de l'impact social de cette opération sur une population souvent en difficulté, éléments à mes yeux importants, dans l'avis qu'il m'appartiendra d'émettre en conclusion de cette enquête.

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

B-2 Analyse des observations

B-2-1 Sur le registre d'enquête.

Aucune remarque n'a été portée sur le registre d'enquête

B-2-3 Observations émises par les Personnes Publiques Associées

Par courrier en date du 04/01/2012 Monsieur le Préfet du Pas de Calais a adressé à madame le Maire de Calais les avis formulés par les services de l'Etat et des personnes publiques associées à savoir :

- Avis des Services du Conseil Général du Pas de Calais :
Courrier du 19/12/2011 souligne l'intérêt qu'il porte à la prise en compte de la situation des familles concernées et demande des précisions quant aux moyens mis en œuvre pour répondre aux préoccupations des occupants des logements ;

- Avis de l'Agence Régionale de Santé :
Courrier du 16/12/2011 auquel est joint la copie de l'avis de l'A.R.S du 25/11/2011 relatif à la construction d'une résidence pour seniors sur l'ancien site Bellier. Par son Avis l'A.R.S attire l'attention sur le fait que plusieurs immeubles sont proches d'une zone fortement polluées;
- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Nord - Pas de Calais
Courrier en date du 8/12/2011 qui aborde la problématique du traitement des façades des immeubles concernés ;
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer:
Courrier du 15/12/2011 qui fait état d'une incohérence sur le repérage cartographique des immeubles et donne quelques précisions sur les prescriptions générales et délais;
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie – Côte d'Opale :
Courrier du 13/12/2011 (Avis Favorable) ;

Par courrier en date du 7/02/2012 adressé à Monsieur le Préfet du Pas de Calais, Madame le Sénateur Maire de Calais fait réponse aux avis émis ci-dessus.

Par ces réponses, il est confirmé :

- En réponse à l'avis des Services du Département du Pas de Calais :
Que la ville vient de signer le 06 février 2012 l'avenant n°1 à la Charte Partenariale de Relogement prévue dans le cadre de l'ANRU pour la mise en place d'un dispositif d'accompagnement social lié au relogement des occupants.
- En réponse à l'avis A.R.S :
Les observations de l'Agence Régionale de Santé sont tout à fait fondées. Celles-ci seront prises en compte lors de l'examen des permis de construire qui traduiront la mise en œuvre de cette l'opération.
- En réponse à l'avis D.R.A.C :
Cet aspect du dossier n'a pas échappé à l'attention des services. Lors de l'examen des permis de construire il sera veillé au respect du règlement de la ZPPAUP puisque les immeubles sont inclus dans le périmètre de cette zone.
- Réponse est faite également sur les points évoqués par la D.D.T.M
Le plan reprenant l'élargissement du périmètre d'OPAH RU Vauxhall et Fontinettes sera joint au dossier.
L'immeuble AX 311 est bien repris page 16 du dossier, quant à l'immeuble AX 274 celui-ci est indépendant de la parcelle AX 273.
Sur les autres points évoqués la ville de Calais apporte des réponses satisfaisantes.

C- CLOTURE DE L'ENQUETE

Les formalités réglementaires prescrites par l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais du 27 janvier 2012 ont été remplies.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, en de bonnes conditions.

Les permanences furent pour moi l'occasion de m'entretenir avec madame le Sénateur Maire de Calais, madame G. LEVIS Directrice du service Patrimoine Urbain de la ville de Calais et son collaborateur Monsieur O. MIQUET Responsable du Service Urbanisme en charge du dossier, ainsi qu'avec messieurs PECRON et NOYER respectivement membres des cabinets de L'ARIM et Remy-Consultant, cabinets d'ingénierie qui ont mené les études pré-opérationnelles du dossier.

Aucune personne n'ai venue consulter le dossier que ce soit hors ou durant mes permanences.

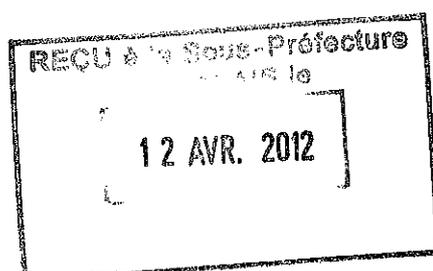
Aucune observation n'est donc formulée sur le registre d'enquête d'utilité publique.

En conséquence je n'ai pas d'observation à formuler quant au déroulement de l'enquête d'Utilité Publique relative à l'opération de restauration immobilière – quartiers de Fontinettes et Vauxhall de la ville de Calais.

Cette enquête d'Utilité Publique s'est accomplie normalement et en d'excellentes conditions.

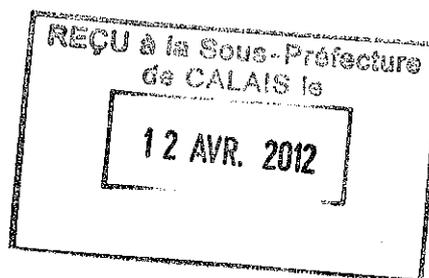
Neufchâtel - Hardelot le 28 mars 2012

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Y. Allienne".

Yves ALLIENNE

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



Ville de CALAIS
Opération de restauration Immobilière
Quartiers de Fontinettes et Vauxhall

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE

1. Le registre d'enquête ;
2. Le dossier d'enquête complété par : le plan périmétral élargi, l'avenant n°1 à la charte partenariale de relogement ; les courriers des P.P.A et la réponse apportée par courrier du 7/02/2012 ;
3. L'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 20 janvier 2012 désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête.
4. Arrêté de monsieur le Préfet du Pas de Calais en date du 27 janvier 2012 portant ouverture des enquêtes d'Utilité Publique et Parcellaire sur l'opération.
5. Certificat de madame le Sénateur Maire de Calais en date du 20/02/2012 relatif à l'affichage en mairie de l'arrêté préfectoral en date du 27/01/2012 portant organisation de l'enquête d'utilité publique de l'opération.
6. Liste des bâtiments communaux où fut apposé l'arrêté préfectoral de 27/01/2012
- 7.1 à 7.4 Copies des avis de presse La Voix du Nord et Nord Littoral en date des 10 et 24 février 2012.
8. Copie du journal Nord Littoral en date du 15 février 2012 relatif à la réunion publique du lundi 13 février 2012 ;
9. Certificat du 7 mars 2012 portant remise du dossier d'enquête à Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'issue de la période d'ouverture de l'enquête.
10. Certificat de Madame le Sénateur Maire de Calais en date du 8/03/2012 relatif à la mise à disposition du public du dossier d'enquête.
11. Certificat du 8/03/2012 de Madame le Sénateur Maire de Calais relatif à l'affichage de l'arrêté préfectoral en date du 27/01/2012.

Le Commissaire Enquêteur


ALLIENNE Yves