

DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

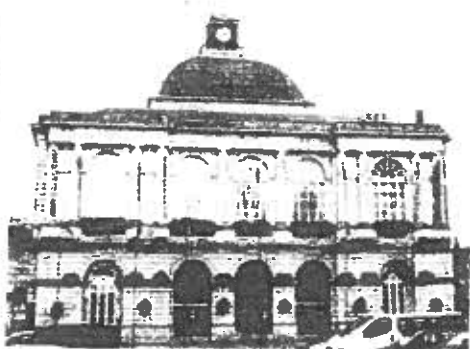
PREFECTURE DU PAS DE CALAIS

ENQUETE UNIQUE

(Déclaration d'Utilité Publique-Parcellaire et Environnementale)

PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT BANQUE DE FRANCE (Ville de SAINT-OMER – Communauté d'Agglomération de Saint-Omer- Etablissement Public Foncier du Nord- Pas de Calais)

Saint-Omer



L'hotel de ville de Saint-Omer



Communauté
d'agglomération de
Saint-Omer

C.A.S.O.
Communauté d'Agglomération de Saint-Omer

epf
Nord-Pas de Calais

PROCES-VERBAL DES OPERATIONS ()

PROCES-VERBAL DES CONCLUSIONS

- D.U.P Environnementale () - Parcellaire ()

DESTINATAIRES

Monsieur le Préfet du Pas de Calais

Monsieur le Président du

Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Omer

Tribunal Administratif de LILLE (Nord)

Après désignation en qualité de Commissaire-Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE (Nord)- ordonnance N° 12000129/59 du 19 avril 2012, à partir de la liste d'aptitude à cette fonction pour le département du Pas de Calais, suite à la demande de Monsieur le Préfet du Pas de Calais enregistrée le 19 avril 2012, nous avons conduit cette enquête publique unique (Déclaration d'Utilité Publique-Environnementale et Parcelaire) conformément aux dispositions contenues dans les textes propres à ce type d'enquête publique, soit dans les codes d'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'environnement ainsi que dans l'Arrêté Préfectoral en date du 9 novembre 2012, relative à « **l'aménagement de l'îlot Banque de France à Saint-Omer** ».

Elle s'est tenue du lundi 7 janvier 2013 au vendredi 8 février 2013 dans les locaux de l'Hôtel des services de la commune de Saint-Omer (Pas de Calais).

Elle avait pour but de vérifier le respect des obligations légales et réglementaires, d'informer le public, de recueillir ses observations-suggestions et contre-propositions, d'informer le demandeur l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais en lui adressant en fin d'enquête un procès-verbal des observations et d'obtenir de sa part un mémoire en réponse et enfin de rédiger un seul procès-verbal des opérations et trois procès-verbaux distincts des conclusions, afin de permettre à l'autorité compétente, Monsieur le Préfet du Pas de Calais, de disposer d'éléments supplémentaires offerts par l'enquête Publique pour arrêter sa décision.

Comme demandé, nous traiterons ci-après les conclusions ayant trait à la seule déclaration d'utilité publique.

En conséquence, nous, après nous être entretenu à plusieurs reprises avec Madame DERUY – gestionnaire du dossier en Préfecture du Pas de Calais, avoir pris en compte l'ensemble des dossiers et en avoir pris connaissance, nous être rendu sur les lieux et avoir visité l'îlot et le bâtiment de l'ex Banque de France, avoir participé à des réunions avec Monsieur le Maire de Saint-Omer et le personnel du service foncier de la commune Mesdames CUVILIER et GEST, Monsieur GALAIS de la C.A.S.O. et Monsieur VANDESOMPEL de l'E.P.F, avoir procédé à la vérification des moyens d'information du public (presse et affichage), avoir tenu nos permanences, avoir renseigné le public demandeur, avoir rencontré à nouveau Monsieur VANDESOMPEL représentant l'E.P.F en fin d'enquête pour lui présenter l'ensemble des observations et l'inviter à nous fournir un mémoire en réponse sous quinze jours,

Vu les textes

- le code de l'environnement
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- 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 décret du 26 janvier 2012 portant nomination de Monsieur Denis ROBIN en qualité de Préfet Hors Classe du Pas de Calais
- la délibération du 29 mai 2009 de la C.A.S.O relative à l'aménagement de l'îlot Banque de France à Saint-Omer.
- La convention établie entre la C.A.S.O. et l'E.P.F du 22 juillet 2009 par laquelle la cessibilité sera prononcée par l'E.P.F
- La délibération de la C.A.S.O. du 13 avril 2010 demandant l'ouverture d'enquête préalable à la D.U.P et Parcellaire dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique
- Le dépôt le 24 février 2001 par l'E.P.F du dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique et parcellaire établis conformément aux articles R11-3 et R11-19 du code de l'expropriation pour l'ouverture des enquêtes publiques
- L'avis de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer en date du 15 juin 2011
- L'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement en date du 4 juillet 2011 complété le 8 février 2012
- L'ordonnance du 19 avril 2012 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE désignant le Commissaire-Enquêteur
- L'arrêté préfectoral N°2012-10-100 du 25 octobre 2012 portant délégation de signature
- L'arrêté préfectoral DAGE/BPUP/SUP/ID en date du 9 novembre 2012 et ses 15 articles contenus

Attendu que

- La demande relative à l'aménagement de l'îlot Banque de France à Saint-Omer a été régulièrement instruite auprès des services de la Préfecture du Pas de Calais et que le dossier comporte l'ensemble des pièces requises (cadre réglementaire et administratif de l'enquête publique-notice explicative-plan de situation-plan périmétral - estimation sommaire des dépenses-plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages les plus

importants – Etude d'impact – Délibération – Annexes – Plan et Etat parcellaires)

- Les règles liées à l'enquête publique ont été respectées en totalité (large information du public – mise à disposition matérielle et disponibilité du personnel de la commune de Saint-Omer sans faille notamment)
- L'enquête a duré 33 jours,
- Cinq permanences ont été tenues en matinée ou en après-midi, en variant chaque jour de la semaine du lundi au vendredi ; notre proposition d'une permanence un samedi matin n'ayant pas été retenue.
- Pour satisfaire la demande d'un public venu se renseigner et consulter en grand nombre, nous avons prolongé d'une heure nos permanences 2-3 et 4
- La tenue de cette enquête publique n'a connu aucun incident ni engendré aucune difficulté majeure.

Considérant d'une part

- L'aspect légal du projet qui repose sur un programme déjà arrêté de renouvellement urbain du centre-ville de Saint-Omer dont l'aménagement de l'îlot Banque de France correspond au quatrième phasage, qui repose sur des délibérations de la C.A.S.O. en dates du 29 mai 2009 relatives à l'aménagement de l'îlot Banque de France, du 13 avril 2010 demandant l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la D.U.P et Parcellaire dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et sur une convention établie entre la C.A.S.O. et l'EPF du 22 juillet 2009 pour laquelle la cessibilité sera prononcée au bénéfice de l'EPF, qui repose sur un dossier déposé par l'EPF le 24 février 2011 en Préfecture du Pas de Calais et qui repose enfin sur l'émission d'avis des services de l'Etat directement concernés.
- Les impossibilités pour la commune de Saint-Omer de s'accroître sur l'extérieur de son territoire en raison de ses particularités liées à un complexe écologique, à des particularités environnementales et à son inscription au titre de protection des sites et monuments naturels.
- Les difficultés de tout aménagement de l'existant en raison du passé historique, du patrimoine, de la culture locale et de la présence de vestiges du passé nécessitant de manière quasi-systématique des fouilles archéologiques.
- Le projet lui-même qui est né d'un souhait des élus locaux de parfaire la mixité sociale en centre-ville et qui a été conçu selon un mélange équilibré de constructions d'habitat mixte, de bureaux, de commerces, de parking où la valorisation d'un îlot « dégradé » est recherchée et s'impose ce que l'on

- constate lors de sa visite (Bâtiment BDF abandonné depuis quelques années-commerces en perte de vitesse – présence de logements supposés indignes)
- Les constructions envisagées seront réalisées selon les exigences des nouvelles normes environnementales.
 - Le choix du type d'aménagement qui s'appuie sur des constats tirés d'études et de charte (diagnostic de l'habitat et P.L.H – Charte d'urbanisme commercial- P.L.U et PADD existants où faciliter le déplacement dans le centre historique afin de limiter l'utilisation de la voiture est un des objectifs prioritaires.)
 - L'avancement du portage foncier qui totalise déjà un coût pour la collectivité
 - La réalisation du projet jusqu'à son terme trouvera peu d'écho auprès d'aménageurs privés en raison du temps et du coût liés principalement aux recherches archéologiques qui s'imposent, et qu'il apparaît donc nécessaire d'envisager le concours de l'aide publique.
 - La conformité du projet avec le P.L.U et le SCOT qui lui est un document supérieur.
 - Les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique qui n'appellent aucune remarque défavorable.
 - La large participation du public qui a émis un grand nombre d'observations, de propositions voire de contre-propositions qui témoignent du respect de la démocratie participative.
 - Il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion publique, ni de prolonger l'enquête, ni de recourir à un expert

Considérant d'autre-part

- Le délai séparant le dépôt du dossier à celui de l'enquête publique. En effet la législation a changé entre-temps au 1^{er} juin 2012. Elle a changé notamment pour ce qui concerne la concertation préalable qui est devenue obligatoire mais qui n'a pas été réalisée dans le cas présent.
- La non finalisation du projet (types de commerces non définis avec exactitude- le parking sera-t-il en sous-sol ou aérien ?- Un hôtel sera-t-il construit ou non ? qui peut poser la question de sa réelle utilité publique.

Comment peut-on qualifier d'utilité publique un projet dont on n'a pas pleinement connaissance ?

- L'enquête environnementale qui peut apparaître superficielle dans certains domaines ou incomplète.

- Les oppositions de commerçants, d'hôteliers, de certains propriétaires et locataires qui peuvent y voir une légitime atteinte à leurs droits, de personnes attachées au Bâtiment B.D.F à l'architecture de certains édifices rue de Calais particulièrement ou encore aux formes de commémorations pour les victimes de guerre.
- Le nombre de cellules commerciales de la rue de Dunkerque inoccupées qui posent le problème de l'opportunité d'en créer des nouvelles.
- Le prix du loyer de cellules commerciales nouvelles que d'aucuns pensent qu'il sera plus élevé.
- Le préjudice que les commerçants devront supporter.
- La peur de voir la T.S.E et la T.F.E. augmenter car participant à la rétribution de services publics comme celui de l'EPF par exemple.
- La peur de loyers excessifs pour les futures habitations.

En rappelant que notre mission n'est pas de réaliser une étude technique sur le fond du dossier, ni de justifier des orientations présidant au développement de la commune de Saint-Omer, mais qu'elle se limite à un rôle consultatif visant à recueillir les éventuelles observations sur le projet, d'analyser objectivement le projet, d'émettre notre point de vue et enfin de donner un avis global sur le dit projet.

En rappelant également que notre avis repose sur une étude approfondie du dossier, sur l'étude d'impact et les avis de l'autorité environnementale, sur nos entretiens avec les différents acteurs ayant participé à l'élaboration du projet, sur notre visite des lieux, sur nos recherches d'information, sur les observations du public et sur nos propres observations, sur les éléments de notre réflexion personnelle autour du thème de l'utilité publique du projet au regard des avantages et inconvénients selon la théorie du bilan où l'obligation de privilégier les intérêts du plus grand nombre est de mise sans toutefois oublier les conséquences de la décision pour les intérêts du plus petit nombre.

Que nous n'avons pas perdu de vue ce qui doit motiver une déclaration d'utilité publique :

- le projet envisagé est-il, de façon concrète, justifié par un intérêt public ?
- le projet envisagé est-il nécessaire ?
- la réalisation de l'opération ne va-t-elle pas entraîner des inconvénients excessifs par rapport à l'utilité qu'elle représente
ou encore suivant la théorie du bilan « coût-avantages » posée par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 28 mai 1971 (ville nouvelle Est) il convient de vérifier si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients

d'ordre social que comporte le projet ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt général qu'il présente.,

Pour tous ces motifs,

Emettons un avis favorable au projet d'aménagement de l'îlot Banque de France à Saint-Omer en le déclarant d'utilité publique mais en l'assortissant de réserves et recommandations.

Réserves puisque dispositions imposées par la code de l'environnement

- Finaliser le projet afin de pouvoir mener une étude d'impact conforme à l'enquête environnementale obligatoire pour tout aménagement de ce type
- Associer la population dans la phase finalisation du projet par une concertation préalable réelle et exhaustive à définir par la collectivité.

Recommandations

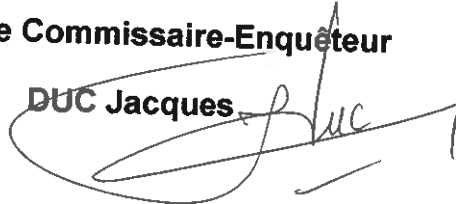
- Finaliser le projet dans le respect du cahier des charges de l'A.B.F., du patrimoine et de l'histoire locale
- Activer la phase « Fouilles Archéologiques »
- Préserver au mieux les intérêts des propriétaires qui pourraient être expulsés et par voie de conséquence les locataires habitants et artisans (Reclassement – relogement par la cellule ad hoc)
- Associer au projet les commerçants et hôteliers pour l'aspect commercial du projet et pour l'éventuelle construction d'un hôtel.
- Prévoir un plan de circulation adapté pour occasionner le moins de gêne possible lors de la phase travaux.
- Prévoir une cellule indemnisation des commerçants pour éventuelle perte de chiffre d'affaires.
- Respecter la demande visant la conservation des plaques commémoratives pour les victimes des faits de guerre.

**Fait et clos le présent Procès-verbal des conclusions
relatives à la Déclaration d'Utilité Publique du Projet
d'Aménagement de l'îlot Banque de France à Saint-Omer**

A Bruay la Buissière, le 7 mars 2013

Le Commissaire-Enquêteur

DUC Jacques

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jacques Duc', written over the printed name 'DUC Jacques'. The signature is stylized and includes a large loop at the end.