

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

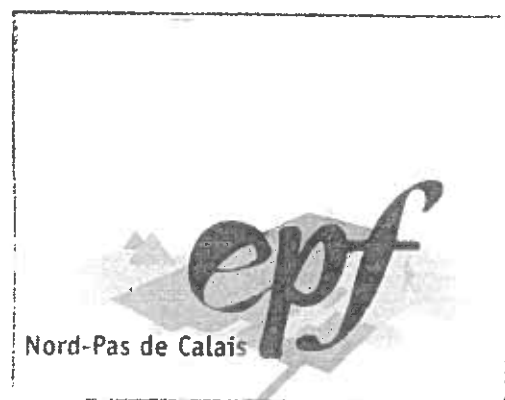


L'hôtel de ville de Saint-Omer



Communauté
d'agglomération de
Saint-Omer

CAO
Communauté d'Agglomération de Saint-Omer



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)

SOMMAIRE

I- LES GENERALITES RELATIVES A L'ENQUETE

- I.1 Préambule
- I.2 Objet de l'enquête
- I.3 Présentation des demandeurs
- I.4 Le cadre Juridique
- I.5 Nature et caractéristiques du projet
- I.6 Le dossier

II- ORGANISATION ET DEROULEMENT

- II.1 Désignation du Commissaire-Enquêteur
- II.2 Actions menées avant l'enquête
- II.3 La publicité
- II.4 Composition du dossier
- II.5 Ouverture de l'enquête
- II.6 Les actions menées pendant l'enquête
- II.7 Clôture de l'Enquête
- II.8 Actions menées après l'enquête

III- ANALYSE DES OBSERVATIONS-CONSULTATIONS ET REPONSES

- III.1 Les observations
- III.2 Information du demandeur
- III.3 Mémoire en réponse
- III.4 Avis du Commissaire-Enquêteur

IV- ANNEXES – P.J – TRANSMISSIONS

I- LES GENERALITES RELATIVES A L'ENQUETE

I.1. Préambule

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain de son centre-ville, la commune de Saint-Omer (Pas de Calais) a projeté l'aménagement de l'îlot BANQUE de FRANCE .Cette opération étant susceptible d'affecter l'environnement doit faire l'objet d'une enquête publique conformément aux dispositions contenues dans l'article L123-2.-I du code de l'environnement.

Par ailleurs la cessibilité de certains terrains par voie amiable ou d'expropriation nécessitera une déclaration d'utilité publique.

Toutes ces mesures reprises au cours d'une enquête publique unique (D.U.P – ENVIRONNEMENTALE et PARCELLAIRE) contribueront à assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

I.2. Objet de l'enquête

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 , suite à la demande de Monsieur le Préfet du Pas de Calais enregistrée le 19 avril 201 en vue de procéder à une enquête ayant pour objet les enquêtes publiques conjointes d'utilité publique, environnementale et parcellaire du projet présenté par l' Etablissement Public Foncier du Nord- Pas de Calais concernant l'opération dite « Ilot BANQUE DE FRANCE » à SAINT-OMER (62), nous avons conduit cette enquête publique devenue « unique » entre temps puisque ouverte postérieurement au 1^{er} juin 2012, donc devant répondre aux nouvelles prescriptions du code de l'environnement modifié par « le GRENELLE II »

Son but visait :

- . La vérification du respect des obligations légales et réglementaires
- . La réelle information du public
- . Le recueil des appréciations, suggestions et contre-propositions
- . L'impact environnemental du projet d'aménagement
- . La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement
- . La cessibilité des terrains nécessaires
- . La rédaction de compte-rendu d'enquête et de conclusions séparées motivées

I.3. Présentation des demandeurs

Le projet initié par la Commune de Saint-Omer entre dans le champ des compétences dévolues à la C.A.S.O. (Communauté d'Agglomération de Saint-Omer) ; ici au titre de la compétence « Aménagement de l'espace communautaire et Equilibre Social et Habitat ».

Cette dernière a par ailleurs décidé la passation d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais.

Nous nous proposons, ci-après, de présenter sommairement ces trois intervenants.

La ville de Saint-Omer

La ville de SAINT-OMER est une commune Française située dans le département du Pas de Calais et la Région Nord-Pas de Calais. Elle est la seule ville de France à faire partie d'un parc naturel Régional, celui des Caps et Marais d'Opale. Ces habitants appelés AUDOMAROIS sont au nombre de 15.004.

L'économie générale de cette commune est éclectique puisque reposant sur l'agriculture et la nature (1^{er} marais maraîcher de France), le commerce (loisirs et services) et sur l'industrie au travers des retombées du second employeur privé Régional qu'est la cristallerie Arc International toute proche.

Enfin SAINT-OMER est une ville d'Art et d'Histoire au passé riche qui participent à un important tourisme local.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer

Appelée C.A.S.O, cette structure intercommunale FRANCAISE est située dans le département du Pas de Calais et la Région Nord-Pas de Calais. Elle a succédé par étapes au district urbain de Saint-Omer créé le 20 novembre 1962, alors composé de deux communes Saint-Omer et Longuenesse, dont les compétences portaient essentiellement sur le logement et l'assainissement.

Suite à l'intégration de douze communes rurales, en 1972, le district urbain est devenu le District de la Région de Saint-Omer.

Une nouvelle évolution récente a transformé le District de la Région de Saint-Omer en Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (C.A.S.O) qui a accueilli au 1^{er} janvier 2001 une dix-neuvième commune.

Cette structure a en charge actuellement :

- L'urbanisme (zones d'habitation, lotissements, plans d'occupation des sols)
- Le développement économique (développement des zones industrielles, d'activités)
- L'enlèvement des ordures ménagères, de distribution et d'adduction d'eau potable (pour les communes ayant transféré cette compétence)
- D'assainissement
- De promotion de l'enseignement supérieur, du tourisme et des affaires culturelles

L'établissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais

Il est un des treize E.P.F d'Etat arrêtés en 2010. Le fonctionnement de cette structure repose sur :

- Une phase de contractualisation avec les collectivités territoriales où deux types de convention sont signées successivement- une convention cadre qui précise les modalités de partenariat en énumérant l'ensemble des opérations que l'EPF mènera sur le territoire intercommunal en décrivant les axes d'intervention globaux, la durée de l'intervention de l'EPF et le budget de ces interventions.- une convention opérationnelle qui porte sur une seule opération .
- Elle fixe les modalités d'intervention de l'EPF : la durée de l'intervention de l'EPF, les modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens et si besoin la description des travaux qui seront réalisés.
- une phase d'exécution où l'EPF négocie et achète les biens inscrits dans le périmètre défini dans ces conventions, dresse l'état des lieux foncier, prend

- contact avec les propriétaires et les informe, consulte le service des domaines pour la fixation de la valeur vénale des biens à acheter.

L'acquisition des biens par l'EPF peut se faire par voie amiable, par préemption ou par expropriation ; il s'agit de la phase portage foncier.

Vient ensuite la phase études préalables, travaux de requalification (démolir, terrasser, traiter la pollution éventuelle, verdir et clôturer le site).

I.4. Le cadre juridique

Il procède des textes et documents suivants :

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 REGIONS et DEPARTEMENTS ;

Le décret du 26 janvier 2012 portant nomination de M. Denis ROBIN en qualité de Préfet Hors Classe du Pas de Calais ;

La délibération du 29 mai 2009 de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (C.A.S.O.) relative à l'aménagement de l'Ilot 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'EPF ;

La délibération de la C.A.S.O. 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 ;

Le dépôt le 24 février 2011 par l'EPF 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 (Nord) 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 ;

I.5. Nature et caractéristiques du projet

Généralités

Afin de répondre aux besoins de sa population dans les domaines économiques sociaux et environnementaux notamment, la ville de Saint-Omer, à défaut de pouvoir se développer classiquement en périphérie comme toute autre commune du fait de ses particularités :

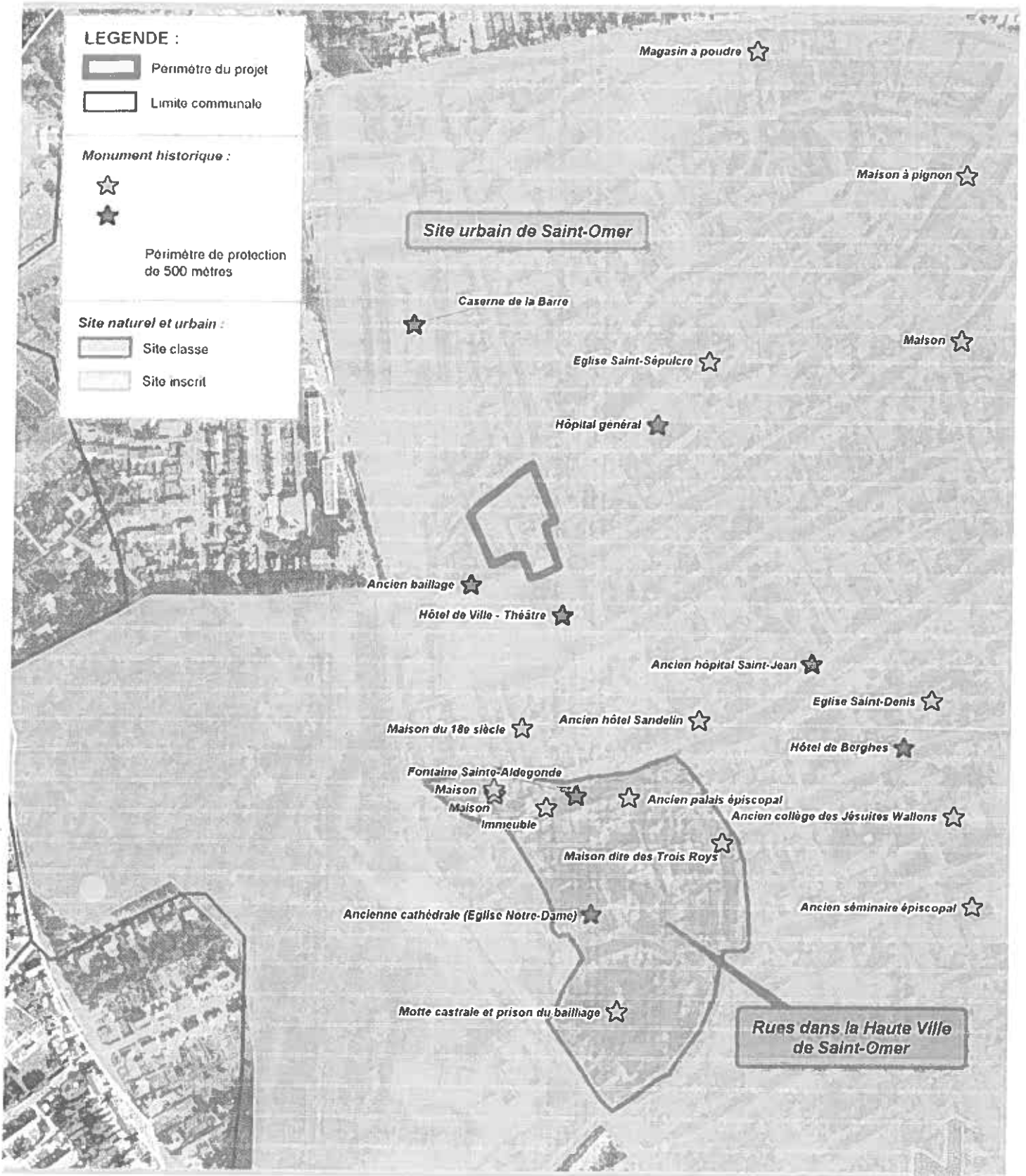
- Complexe écologique du marais Audomarois représentant quasiment 88% de la surface communale
- Particularité environnementale ; présence d'une Z.N.I.E.F.F (marais de Salpernick et Saint-Martin du Laërt) - De plus Saint-Omer fait partie également du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.
- Inscription au titre de protection des sites naturels et monuments naturels,

n'a d'autres choix que de restructurer (restructuration pour laquelle elle se heurte également à d'autres contraintes liées à son patrimoine et son architecture - cf copie du patrimoine historique repris page 20 de la notice explicative jointe ci-après- qui nécessitera l'intervention de l'Architecte de Bâtiments de France et l'observation stricte du cahier des charges établi par ce dernier), son emprise urbaine en s'appuyant sur son Plan local d'urbanisme approuvé le 19 décembre 2007 où le centre-ville est concerné par la zone UA du règlement (zone urbaine dense affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel où l'on trouve un tissu urbain dense en équipements – ex : palais de justice- Théâtre municipal – Ecole des beaux-arts- Espace sportif De Gaulle –conservatoire à rayonnement départemental et de nombreux équipements scolaires, collèges, lycées et enseignements supérieurs).

Le projet d'aménagement de l'îlot Banque de France représente le programme N°4 d'aménagement arrêté par la commune de Saint-Omer, il viendra compléter d'autres projets importants comme celui de la Place de l'Esplanade par exemple.

Ce projet d'aménagement de l'îlot Banque de France repose :

- Conformément à la charte d'urbanisme commercial, sur un maintien du commerce du centre-ville pour pallier un certain déséquilibre actuel en faveur de la Zone des Frais Fonds à LONGUENESSE particulièrement. (NOTA : Le commerce du centre-ville de Saint-Omer représente présentement 25% de l'offre commerciale de l'agglomération.) Il viendra compléter la requalification commerciale de la rue de DUNKERQUE déjà concrètement réalisée dans sa partie supérieure proche de l'Hôtel de ville.
- Sur le diagnostic de l'habitat et du P.LU initié par la C.A.S.O. en 2010 et qui conclut :
 - . apporter une attention particulière sur les quartiers de reconquête urbaine, là où le tissu est lâche et dévalorisé, où la fonction urbaine se modifie et nécessite une intervention spécifique
 - . intervenir sur le parc privé et conversion, après réhabilitation, d'une partie du parc privé ancien et vétuste en logements locatifs à vocation sociale. Enfin l'effort d'éradication des logements indignes est à poursuivre
 - . la mise aux normes des logements est avant tout un enjeu lié au parc privé
 - . favoriser une production d'habitat suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins en logement et accompagner une croissance démographique équilibrée
 - . poursuivre la production, le renouvellement ou la réhabilitation en faveur d'un habitat durable et de qualité
- sur un projet de développement durable s'appuyant à la fois sur la mixité sociale et l'équilibre entre services et habitat ; à savoir sur les constructions de commerces, de logements sociaux et en accession à la propriété, de bureaux et de parkings.../...



Le projet proprement dit

L'îlot Banque de France situé dans l'hyper centre de la ville de Saint-Omer, formé par les rues du Comte de Luxembourg, de Calais, du 8^{ème} de ligne et la place du Maréchal FOCH, représente une surface de 6.500 m².

Il s'apparente à une friche importante du fait notamment du départ de la Banque de France pour Boulogne, il y a une dizaine d'années.

Compte-tenu des impossibilités pour la commune de Saint-Omer de se développer sur les extérieurs de son territoire eu égard aux nombreuses contraintes listées supra d'une part et de l'opportunité de la présence au centre-ville d'une telle entité foncière d'autre part, la commune a décidé au titre de sa politique en matière d'urbanisme de procéder à cet endroit et dans le cadre de son renouvellement urbain à une réhabilitation avec la mise en valeur de son patrimoine existant.

Ce projet s'inscrivant tout naturellement dans le cadre des compétences de la C.A.S.O. (Développement économique et équilibre social de l'habitat notamment), c'est cette dernière qui conduira le projet après s'être adjoint de l'assistance de l'E.P.F du Nord-Pas de Calais pour la maîtrise foncière, le partage foncier et la démolition au terme d'une convention signée le 22 juillet 2009.

La maîtrise foncière totale du périmètre n'ayant pu intervenir par voie amiable, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été enclenchée.

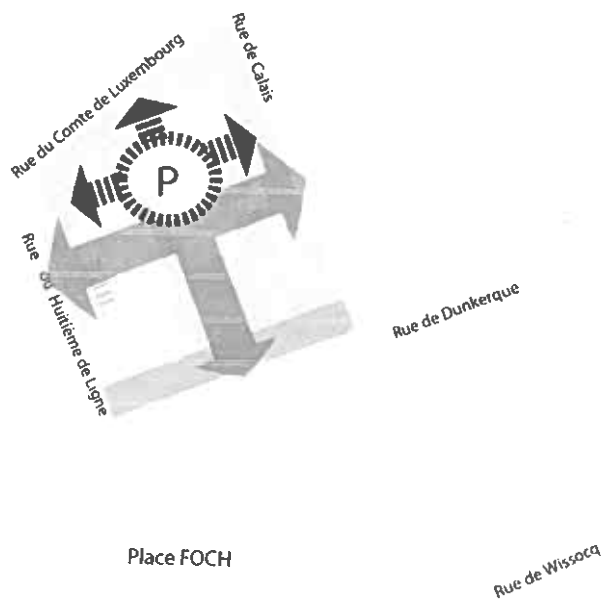
Si l'E.P.F maîtrise le foncier, il lui appartiendra de procéder à la démolition du bâti, dans le strict respect du cahier des charges de l'A.B.F et d'assurer la prise en charge des fouilles archéologiques.

Il apparaît important à ce stade de préciser que la participation de l'EPF sur ses fonds propres est fixée à 40% du coût TTC des études et des travaux.

Une fois ces phases terminées, l'EPF rétrocédera à la C.A.S.O. le foncier.

Le programme d'aménagement envisagé en 2007, mais non définitivement arrêté, fait mentions de logements et activités en mixité, le RDC de la Place FOCH accueillant exclusivement du commerce, de stationnement au cœur de l'îlot, de liaison piétonne au cœur de l'îlot (cheminements et passage à vocation commerciale) qui feront la jonction entre les rues bordant l'îlot.

(Voir ci-après le plan de ce programme page 25 de la notice explicative)



PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Stationnement
en coeur d'îlot



Accès stationnement



Liaisons piétonnes, vers la
rue du Huitième de ligne,
la rue de Calais et la Place
Foch



Rez-de-chaussée commerciaux

Pour ce qui concerne :

La thématique logement du projet, l'opération devra viser la problématique du logement indigne repris dans une étude menée par le département, la C.A.S.O. et l'association de restauration immobilière, repris dans le dossier PNRQAD même si ce dernier n'a pas été retenu.

Toujours pour ce chapitre, ce constat a été repris dans le dernier P.L.H lui-même en conformité avec le document supérieur qu'est le S.C.O.T

La thématique commerce verra la dotation du centre-ville d'équipements commerciaux « haut de gamme », capable de renforcer, voire élargir la zone de chalandise du secteur et ainsi limiter voire stopper l'évasion commerciale hors agglomération. Cette mesure pourra permettre une attraction touristique dans le centre-ville en plus des attractions touristiques historique et culturelle déjà existantes.

La thématique liée au tertiaire a également été retenue car une offre en activité de bureaux prévue.

La thématique liée aux déplacements, au plan de circulation et de stationnement est largement évoquée dans le P.A.D.D

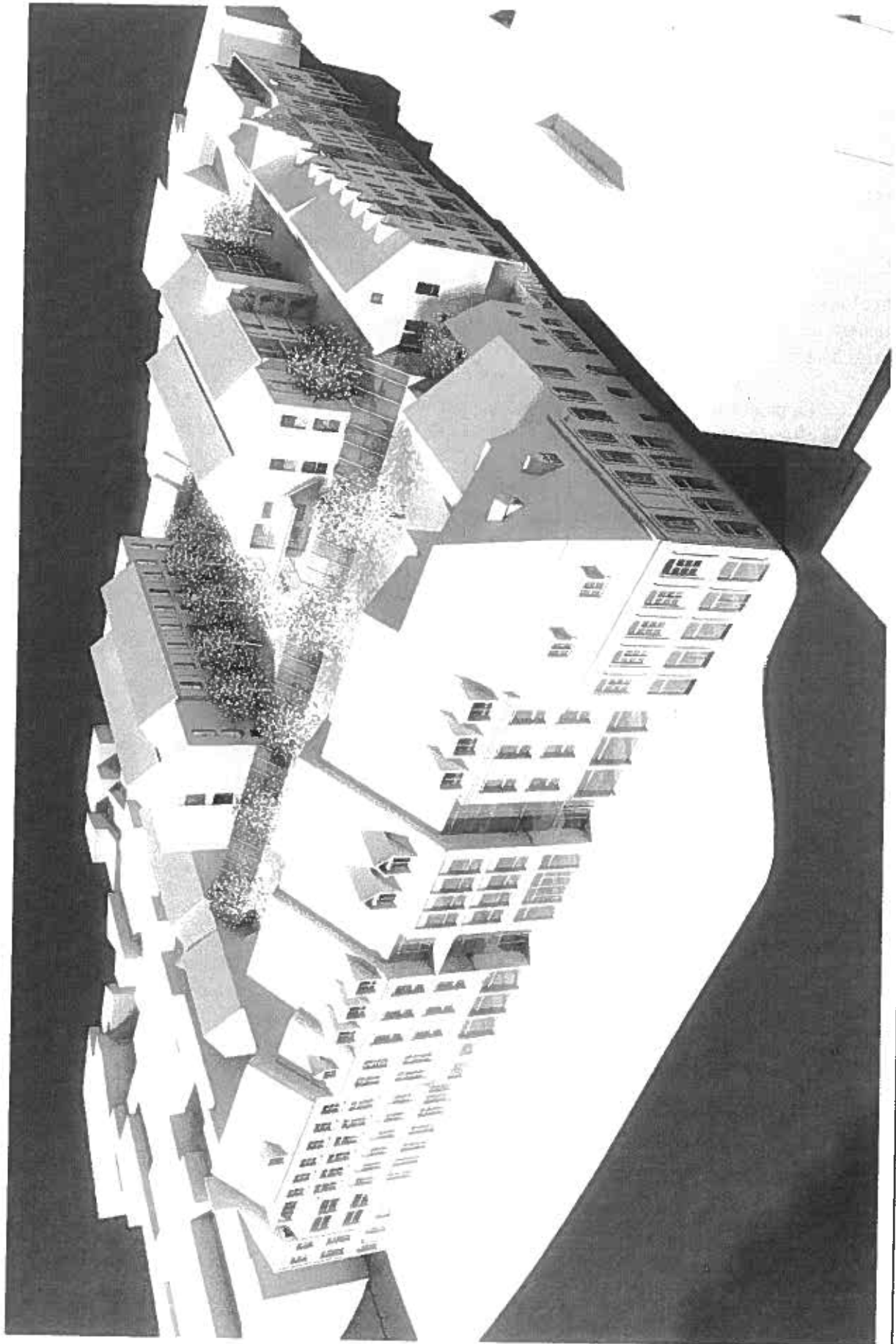
« Faciliter les déplacements dans le centre historique afin de limiter l'utilisation de la voiture est donc un des objectifs du P.LU et de son projet d'aménagement et de développement durable. »

Enfin le projet ne pourra voir le jour sans respect du cahier de charges de l'ABF en date du 28 octobre 2008 qui donne son avis favorable de principe à la démolition du bâtiment de la Banque de France sous réserve d'un aménagement particulier en façade notamment et ses recommandations sur les bâtiments à conserver sur l'îlot notamment rue de Calais (le porche au N°6) et sans respect de l'obligation de programmer un chantier de fouilles archéologiques compte-tenu de la haute sensibilité archéologique du site en question

En résumé, le projet regroupera commerces, activités et habitations sur deux niveaux et sera surmonté d'une terrasse qui dessert trois niveaux de logements, bureaux et hôtels.

La SCHON envisagée, susceptible d'évolution, serait de 17.000 M2 environ et serait répartie de la manière suivante (1700 M2 dédiés aux bureaux, 1600 M2 pour l'hôtel, 4000m2 pour les logements et 9700 m2 pour les commerces.

On trouvera ci-après copies des planches « Façades sur rue »- « Façades Hôtel Terrasse » « Plans de sous-sol 1 et 2 » « plans de RDC Haut et Bas » « Plan niveau terrasse » « Plan niveau 1 » « Plan niveau 2 »

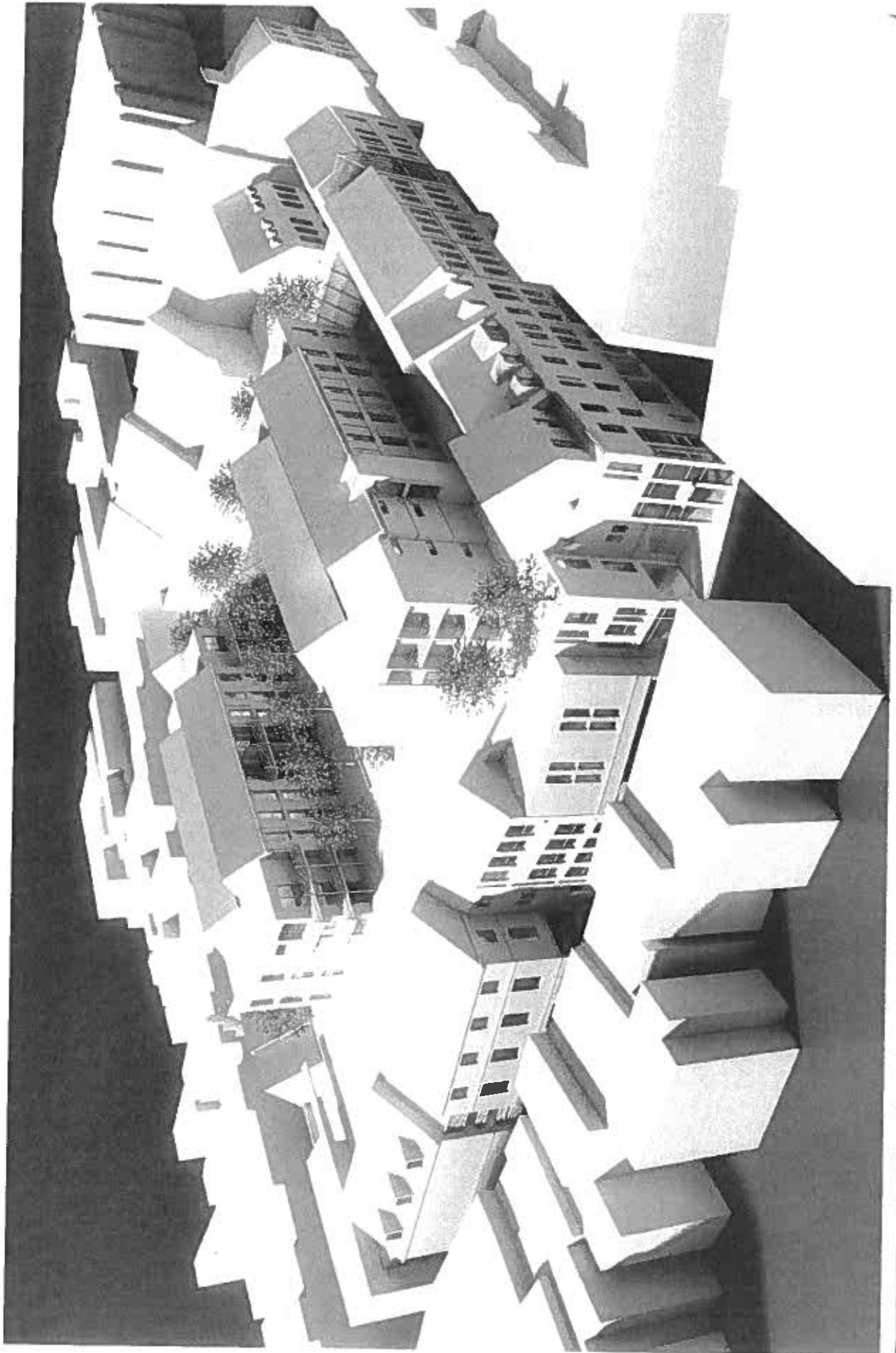


SAINT OMER CENTRE VILLE
Commerces, activités & habitation
100 Banque de France / Avant-Projet Sommaire

16.04.2009

VUE AERIEENNE DE L'ÎLOT VERS LE NORD-OUEST

sudarchitectes



SAINT OMER CENTRE VILLE

Commerces, activités & habitation.
Ilot Bancaire de France / Avant-Projet Sommaire

16.04.2009

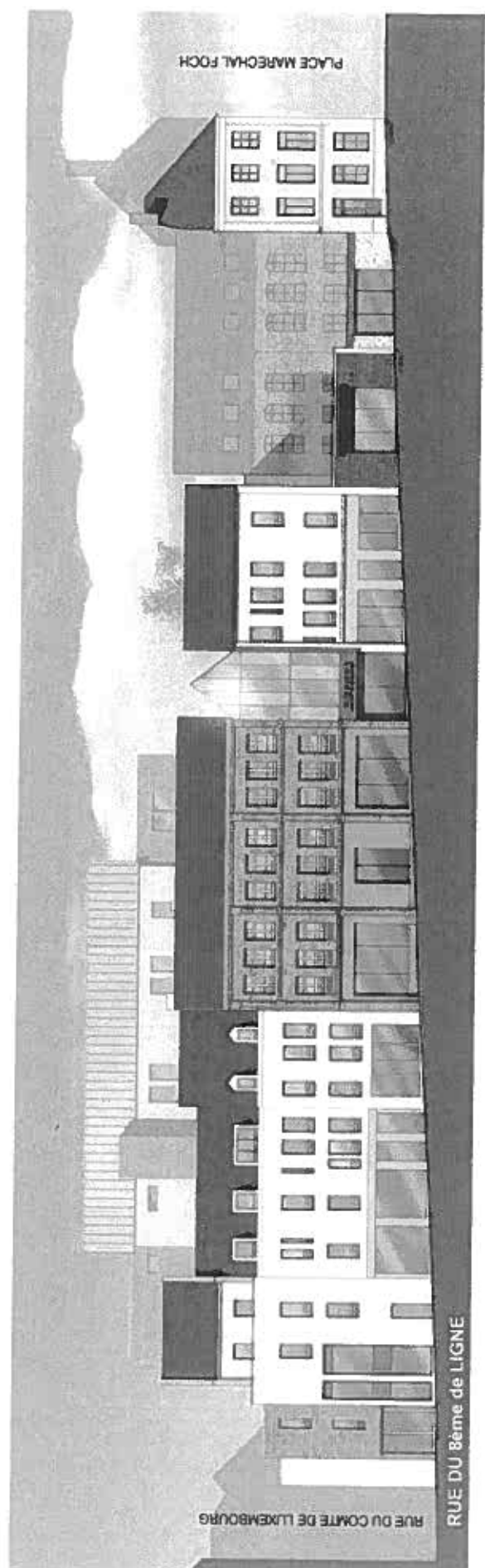
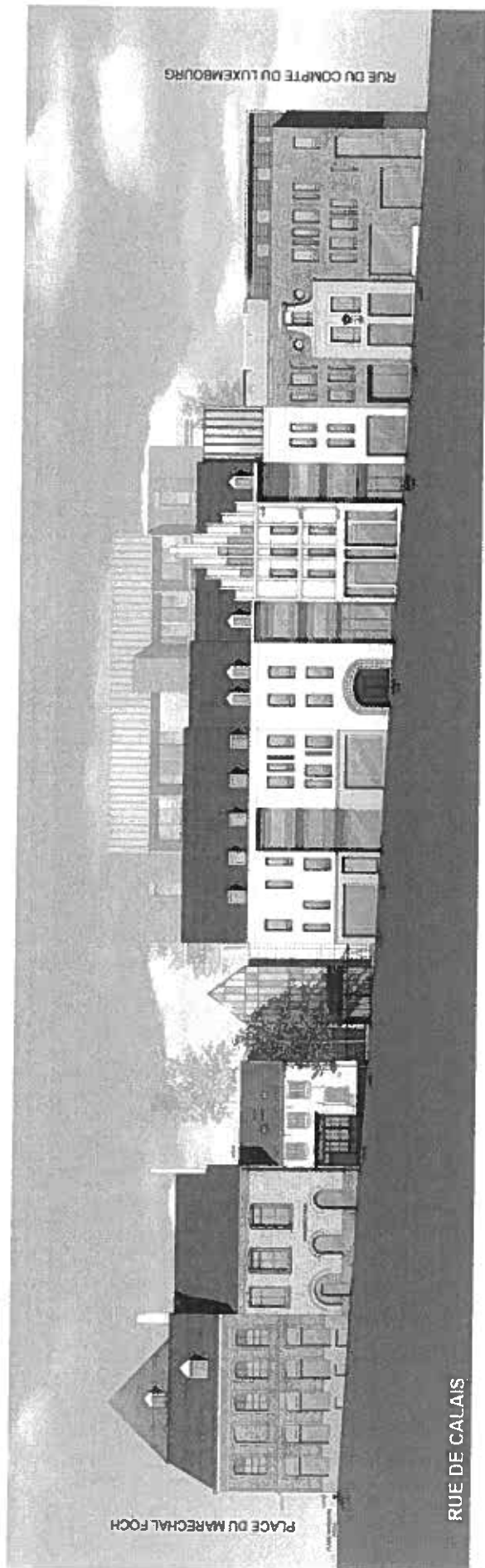
VUE AERIENNE DE L'ÎLOT VERS LE SUD-EST

sudarchitectes

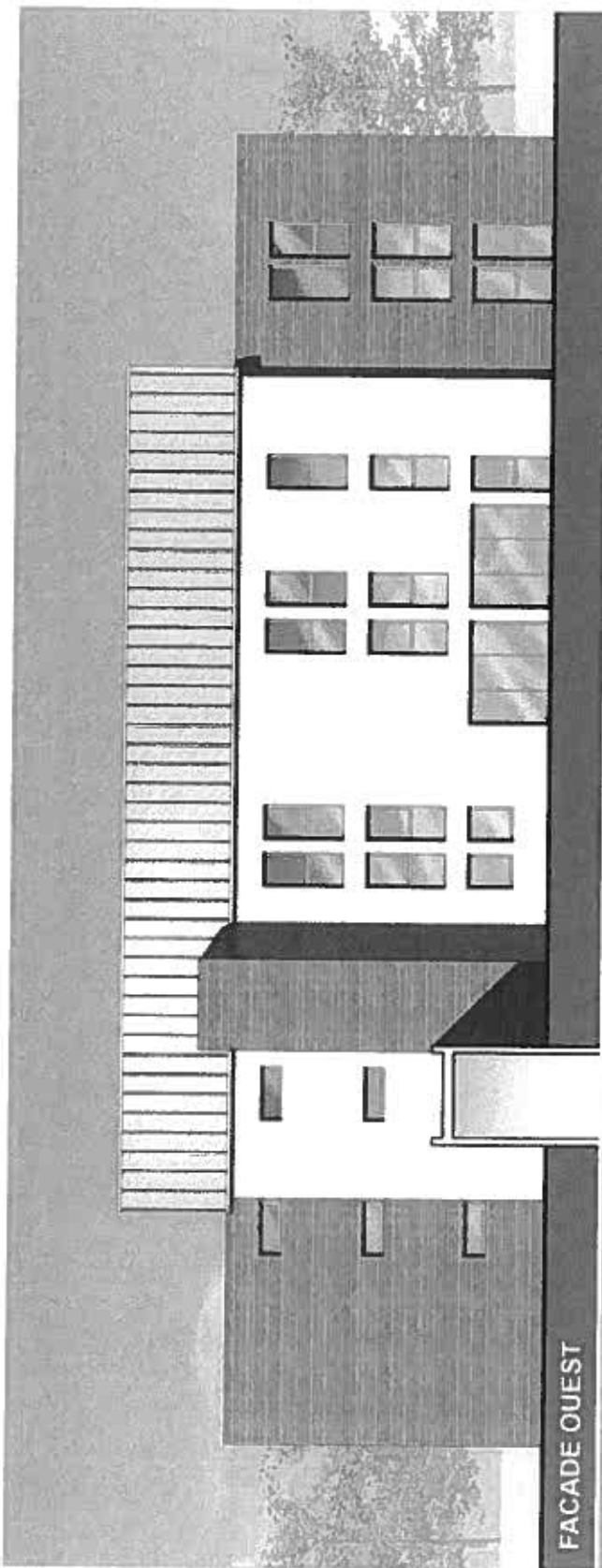


<p>SANT OMER CENTRE VILLE Commerces, activités & habitation. 101 Barrique de France / Avant-Projet Sommaire</p>	<p>16.04.2009</p>	<p>Echelle: 1/200e</p>	<p>FACADES SUR RUE</p>	<p>sudarchitectes</p>
--	-------------------	------------------------	-------------------------------	------------------------------

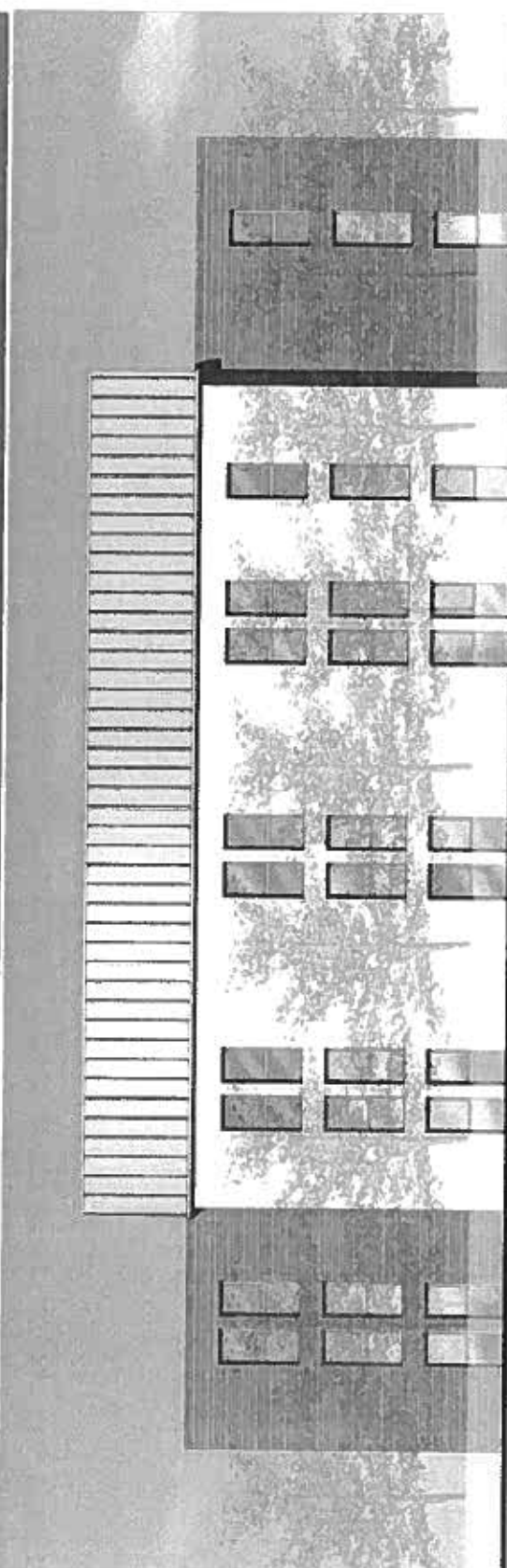
Document non contractuel



<p>SUDarchitectes</p>	<p>FACADES SUR RUE</p>	<p>Hors-Echelle</p>	<p>16.04.2009</p>	<p>SAINT OMER CENTRE VILLE Commerces, activités & habitation. lot Banque de France / Avant-Projet Sommaire</p>
------------------------------	-------------------------------	---------------------	-------------------	---



FACADE OUEST



FACADE EST

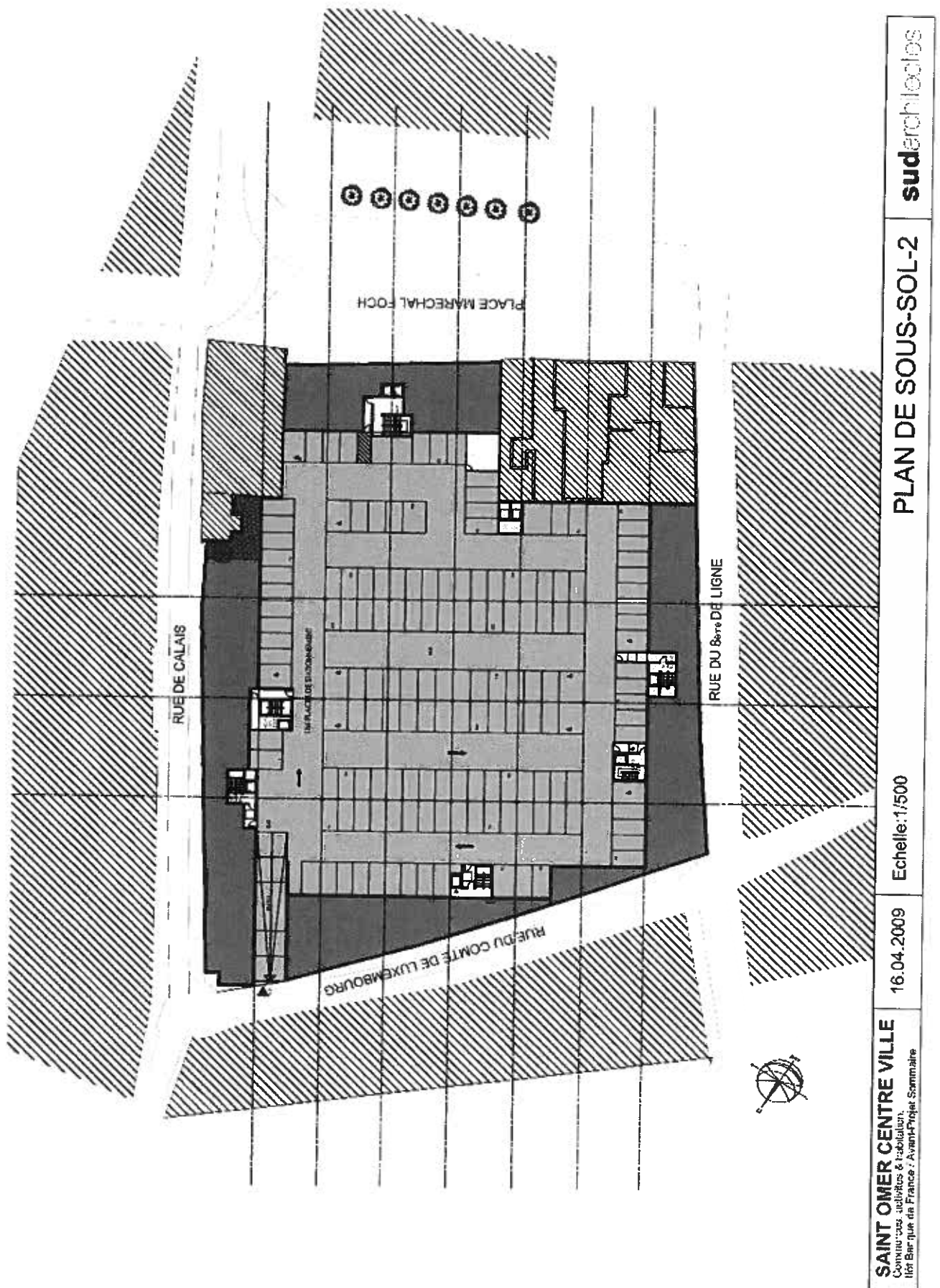
SAINT OMER CENTRE VILLE
 Commerces, activités & habitat
 101 Banque de France / Avant-Projet Sommaire

16.04.2009

FACADES Hôtel terrasse

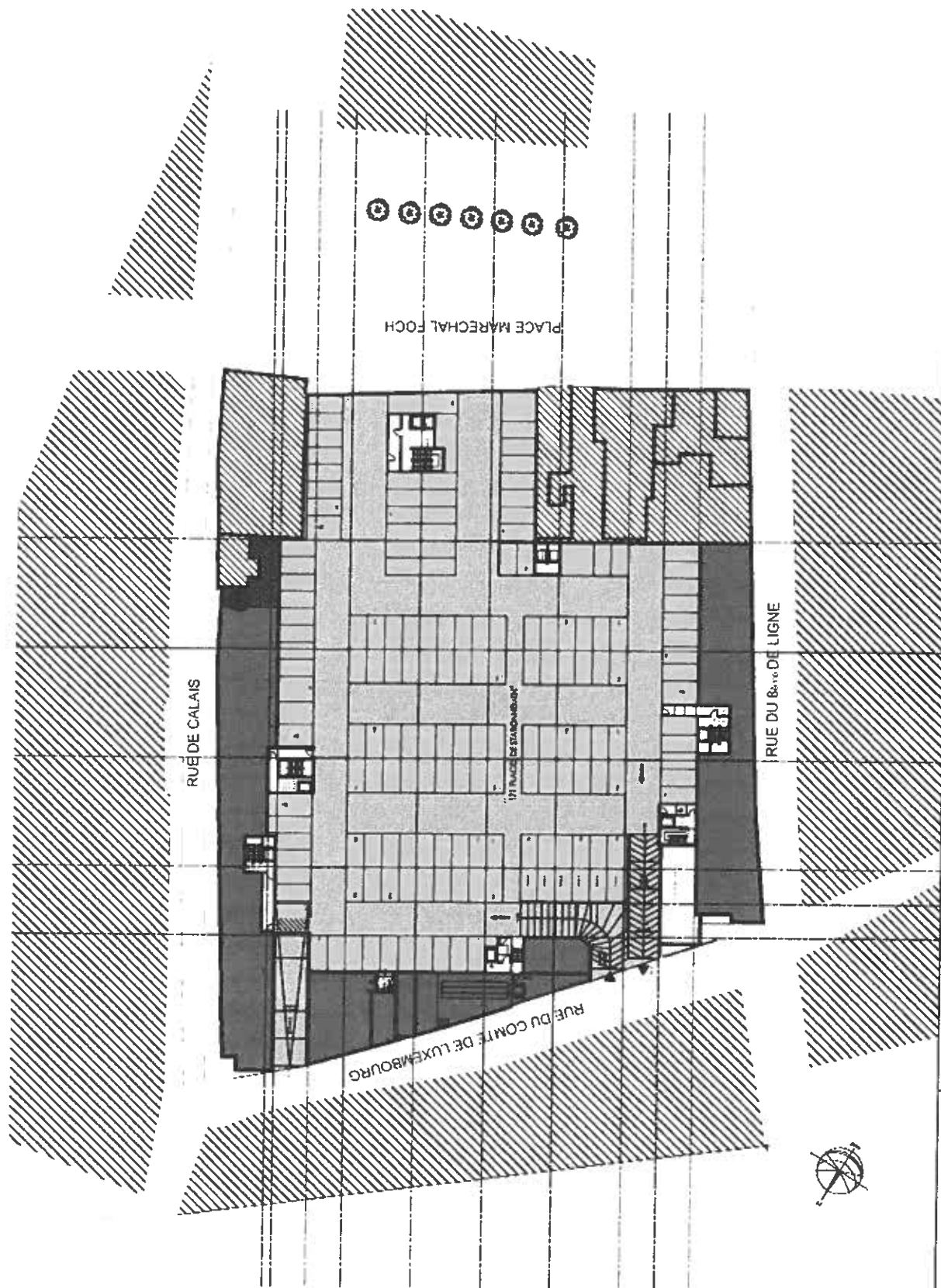
sudarchitectes

Plans Masses des différents niveaux du projet :



<p>SAINT OMER CENTRE VILLE Conception architecturale & technique 1018 Bar-Juif de France - Avanti-Projet - Sommaire</p>	<p>16.04.2009</p>	<p>Echelle: 1/500</p>	<p>PLAN DE SOUS-SOL-2</p>	<p>sud architectes</p>
--	-------------------	-----------------------	---------------------------	-------------------------------

Document non contractuel



SAINT OMER CENTRE VILLE
 Commune des activités & habitation
 lot Barreau de France / Avant-Projet Sommaire

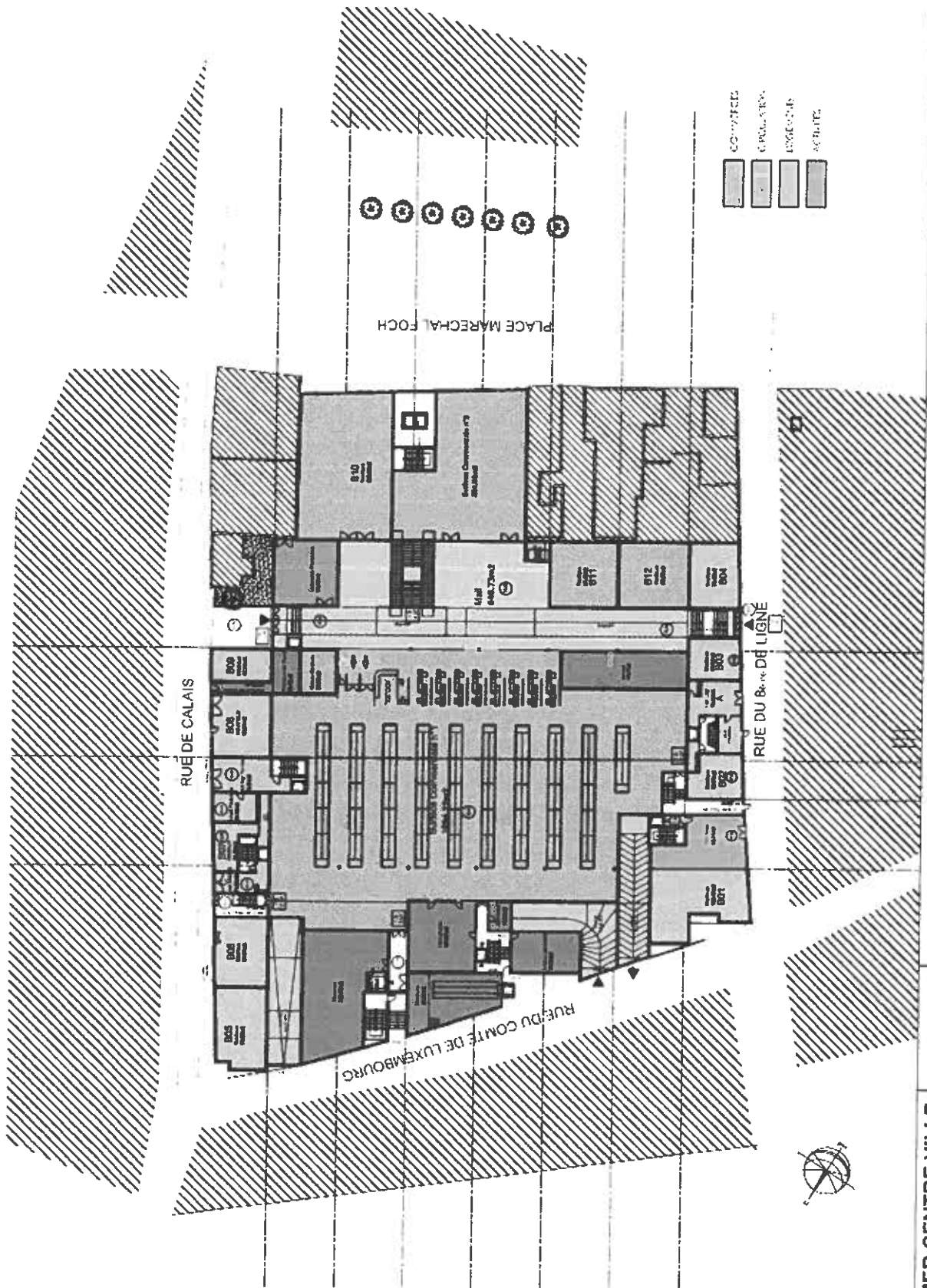
16.04.2009

Echelle: 1/500

PLAN DE SOUS-SOL-1

suderch lablois

Document non contractuel



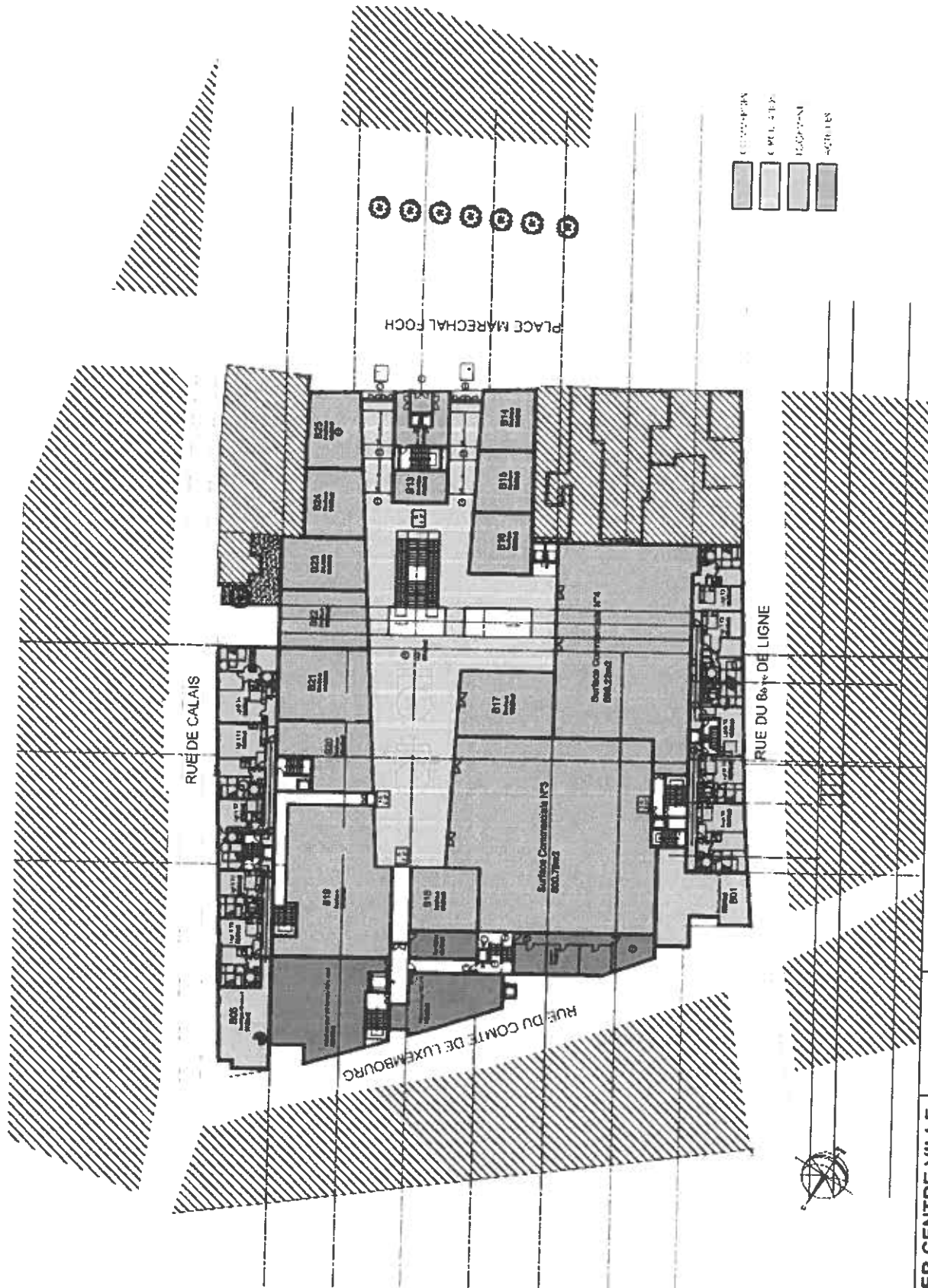
sudarchitectes

PLAN REZ-DE-CHAUSSE BAS

Echelle: 1/500

16.04.2009

SAINT OMER CENTRE VILLE
 Commerce, Artisans & Fabrication
 106 Baraque de France - Avant Projet Sommaire



sudarchitectes

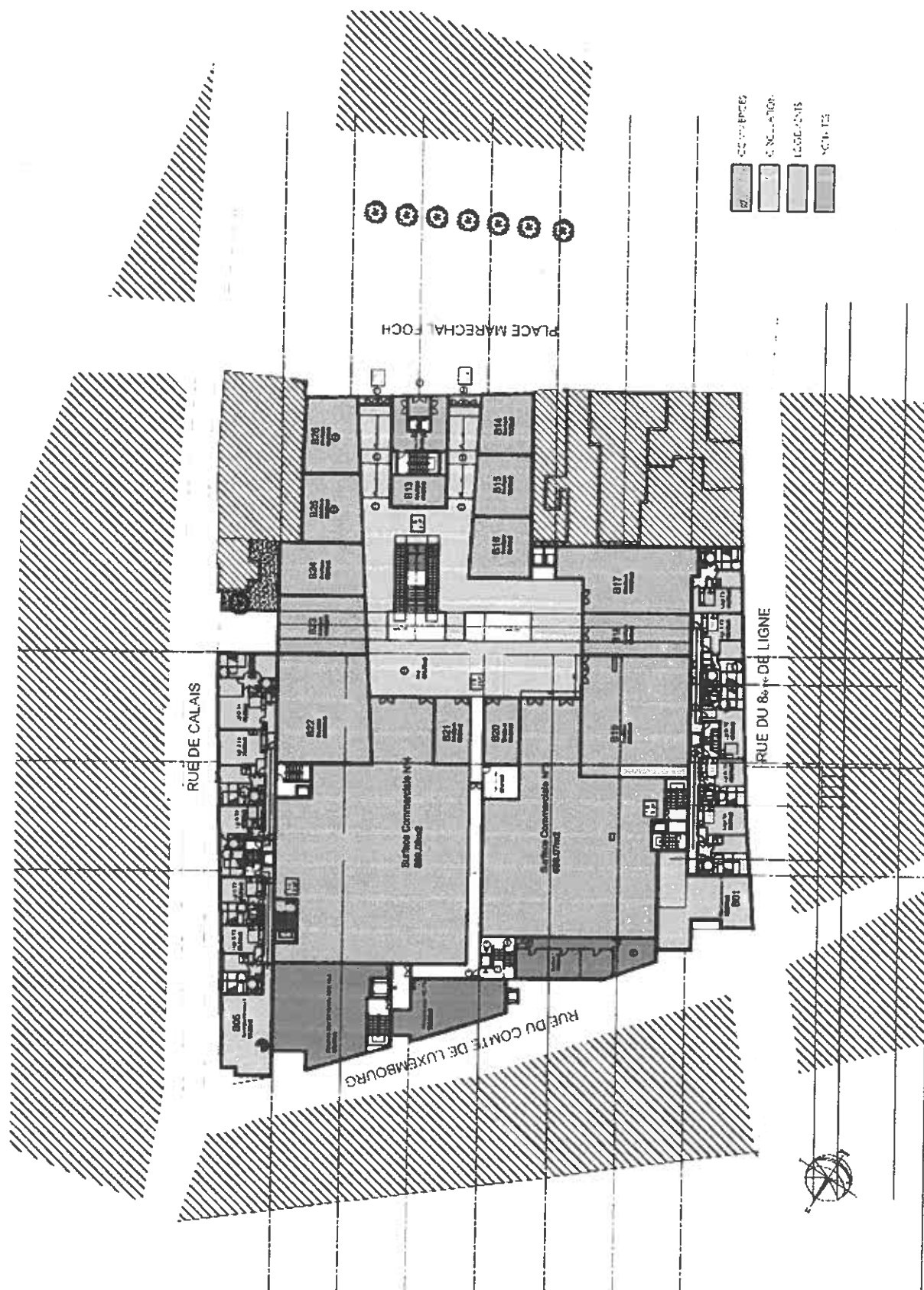
PLAN DE RDC HAUT proposition 1

Echelle: 1/500

16.04.2009

SAINT OMER CENTRE VILLE
 Commerces, habitats & Education
 Ici! Barque de France - Avant-Projet Sommaire

Document non contractuel



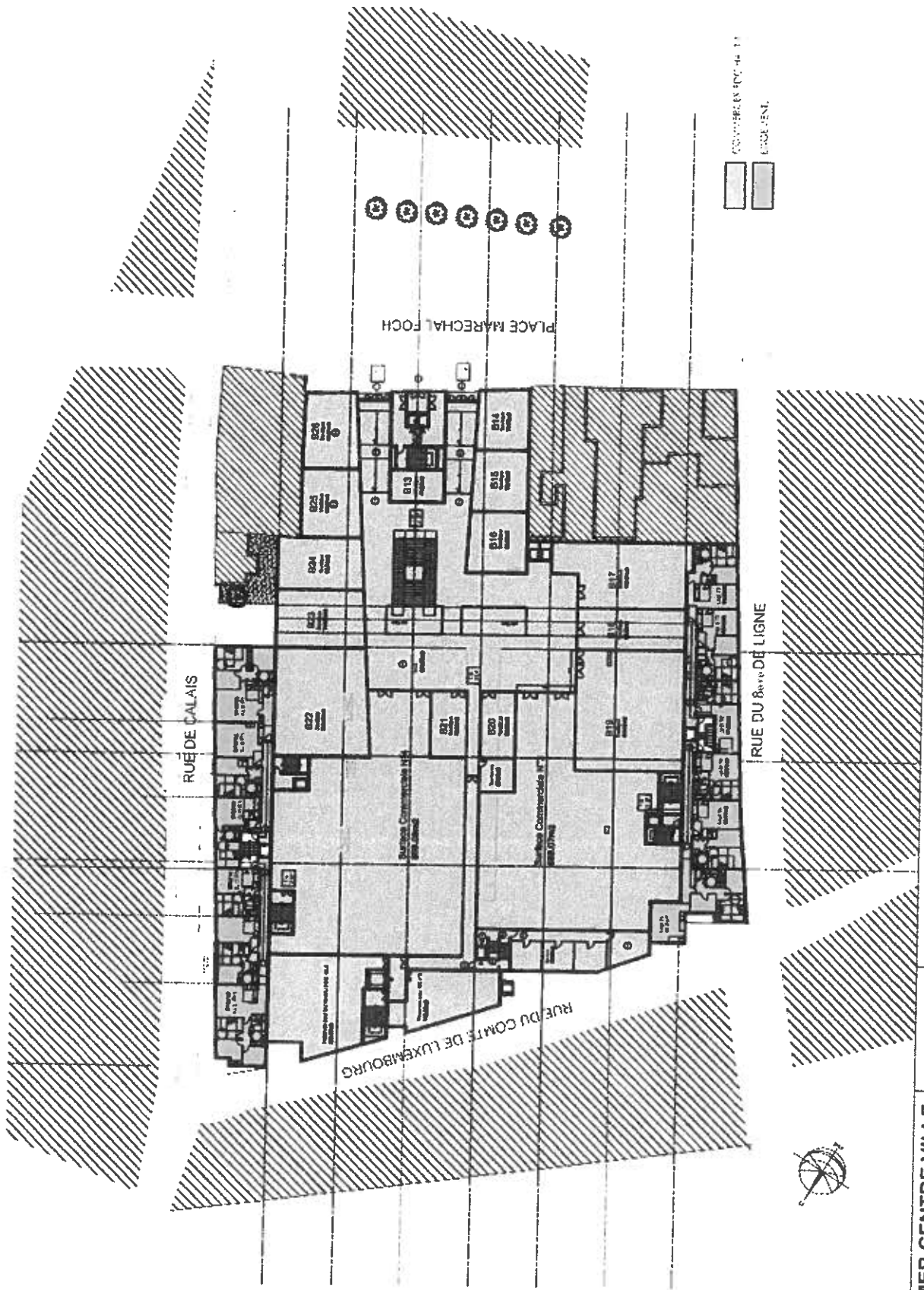
SAINT OMER CENTRE VILLE
 Commerce, activités & Fabrication,
 1031 Barrique de France - Avanti-Puyel Sarinimo

16.04.2009

Echelle: 1/500

PLAN DE RDC HAUT proposition 2

sud architectural



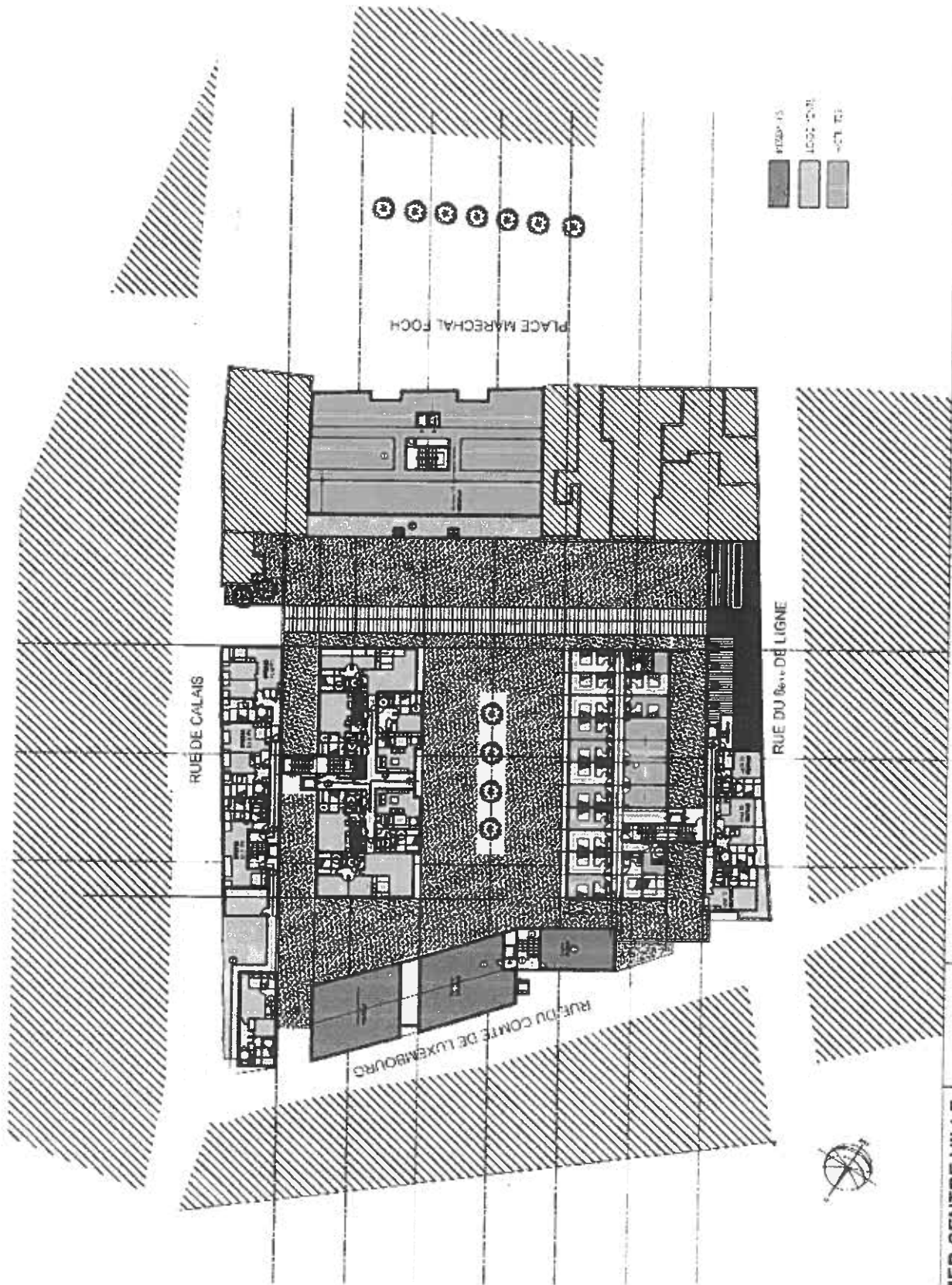
SAINT OMER CENTRE VILLE
 Connuances, activités & habitat
 les Parques de France - Avancé-Projet Sommaire

16.04.2009

Echelle: 1/500

PLAN REZ-DE-CHAUSSEE HAUT 2

sudarchitectures



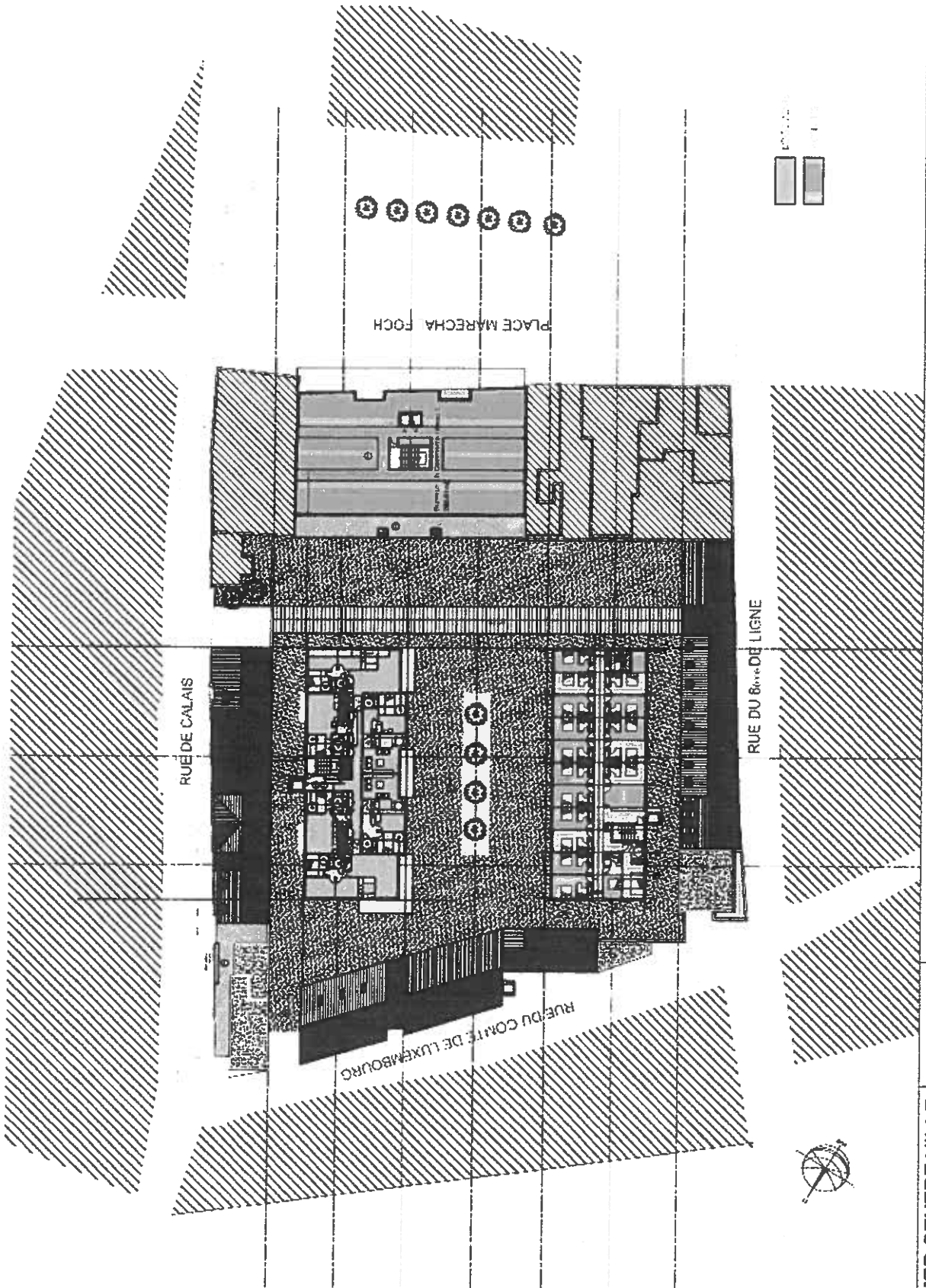
SAINT OMER CENTRE VILLE
 Conception architecturale & Pilotage
 181 Rue du Bois de Ligne - Av. du Projet Saint-Omer

16.04.2009

Echelle: 1/500

PLAN NIVEAU TERRASSE

sudard **bois**



SAINT OMER CENTRE VILLE
 Comme cas actives & habitabil.
 151 Rue du Comte de Luxembourg - Avenir-Projet-Strategie

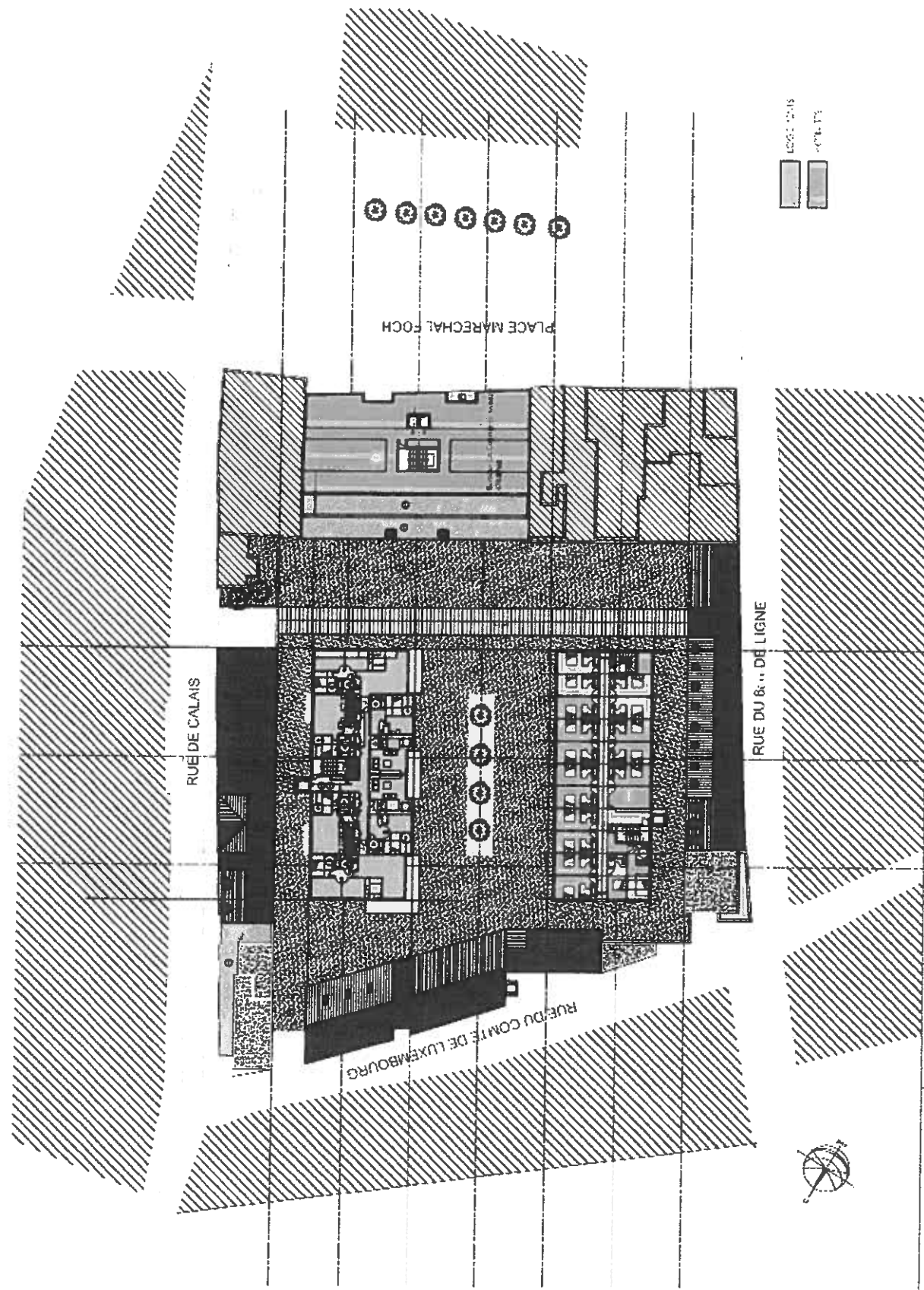
16.04.2009

Echelle: 1/500

PLAN NIVEAU +1

sud

Document non contractuel



SAINT OMER CENTRE VILLE
 Commerce, activités & Habitation,
 1013 Banque des Lignes - Avant-Projet Sommaire

16.04.2009

Echelle: 1:500

PLAN NIVEAU +2

sud Architecture

En conclusion le projet reposera sur les éléments suivants :

- sur le plan commercial, une préférence sera accordée aux nouvelles enseignes commerciales qui devraient avoir un rôle de locomotive pour le commerce de proximité.
- L'offre en parking supplémentaire solutionnera le problème de stationnement trop souvent constaté dans l'hyper centre au regard de la Place Foch et de la rue de Dunkerque principalement.
- Une préférence sera accordée aux modes de déplacements doux dont le transport en commun.
- L'offre en logements permettra d'améliorer la qualité de l'habitat sur cet îlot mais répondra également aux différentes attentes ; logements sociaux, logements en accession à la propriété, logements en location de grande taille destinés aux cadres ou agents de maîtrise.
- L'offre d'un hôtel de 50 chambres
- L'offre d'un immeuble de bureaux de 1450 m2 de surface utile.
- L'ensemble de ces offres répondra aux nouvelles normes énergétiques issues du Grenelle de l'environnement et sera marqué par une volonté municipale d'une plus grande mixité sociale dans le centre-ville.

I.6. Le dossier

Il a été établi par les services de l'Etablissement Public Foncier du Nord- Pas de Calais 594, avenue Willy Brandt CS 20003 59777 EURALILLE.

Ce dossier préparé antérieurement à date de la réforme des enquêtes publiques du 1^{er} juin 2012 parle d'enquête conjointe.

Il faut préciser qu'il s'agit en fait d'une enquête unique comme cela a été mentionné dans l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de calais en date du 9 novembre 2012 .

Le dossier comprend 9 volets pour la partie D.U.P et Environnementale

- Le 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

Le dossier comprend 2 volets pour l'enquête parcellaire

- Plan Parcellaire
- Etat parcellaire

Ce dossier est d'une compréhension normale.

Bien qu'étant un des éléments déterminants des enquêtes publiques uniques, il n'y a pas eu de concertation préalable avec la population pour cet aménagement .

Ce manquement est dû, semble-t-il, aux modifications des textes à la date du 1^{er} juin 2012 et au fait que le projet et son dossier aient été établis à une période où la concertation préalable n'était pas obligatoire.

L'autre élément important de l'enquête unique, pour ce type de dossier, est l'enquête environnementale. On peut considérer que l'étude d'impact et les conclusions de l'autorité environnementale, faites ici, ont pu contribuer à cerner de manière exhaustive l'impact sur l'environnement du projet d'aménagement « Ilot Banque de France ».

II- ORGANISATION ET DEROULEMENT

II.1 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Nous avons été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par décision N°E 12000129/59 du 19 avril 2012 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE (Nord) suite à la demande de Monsieur le Préfet du Pas de Calais enregistrée le 19 avril 2012.

II.2 Actions menées avant l'enquête

Dès connaissance de notre désignation, nous avons pris contact téléphoniquement avec Madame DERUY gestionnaire du dossier en Préfecture du Pas de Calais.

A cette occasion, le projet nous a été présenté, les dates de l'enquête publique et des cinq permanences à tenir ont été arrêtées en concertation.

Un dossier nous a été transmis en communication ainsi qu'une copie de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique de Monsieur le Préfet du Pas de Calais.

De même suite, nous avons pris contact avec Monsieur GALAIS Guy, responsable de l'opération comme indiqué dans l'article 5 de l'arrêté Préfectoral et Directeur-Adjoint à la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer, avec qui nous sommes convenus d'une réunion de présentation du projet et d'une visite du site qui ont eu lieu le lundi 10 décembre 2012 de 09H00 à 12H00, au siège de l'Hôtel des services et où étaient présents Monsieur GALAIS accompagné d'un collaborateur du service urbanisme, Monsieur Claude HENNION Commissaire-enquêteur suppléant, Madame GEST Martine du service foncier de la Mairie de Saint-Omer.

Monsieur VANDESOMPEL de l'EPF étant absent ce jour nous avons eu un entretien téléphonique la semaine suivante.

Le lundi 24 décembre 2012, nous avons procédé à la vérification de l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique, ce qui n'a donné lieu à aucune remarque.

Ce dernier, sous la forme d'une affiche A2 de couleur jaune, avait été réalisé à plusieurs endroits du site, à l'hôtel des services. Par ailleurs les panneaux déroulants d'information de la ville de Saint-Omer reprenaient cette information.

L'affichage sur le site a par ailleurs été constaté par Maître Natacha BLEITRACH, huissier de justice à LUMBRES (P de C) par constat en date du 20 décembre 2012.

Nous avons consulté le site internet de la Préfecture du Pas de Calais Thème « consultation du public » où nous avons trouvé l'avis de l'autorité environnementale comme seul élément ayant trait à cette enquête publique unique.

Nous avons également coté le registre des observations.

II.3. La publicité

Les modalités de l'enquête publique ont été portées à la connaissance du public

- par voie de presse (Voix du Nord et Horizons Nord Pas de Calais des 21 décembre 2012 et 11 janvier 2013)
- par voie d'affichage comme indiqué ci-dessus
- par les modalités habituelles d'information de la commune
- par voie électronique- Site internet de la Préfecture du Pas de Calais pour l'avis de l'autorité environnementale
- Par ailleurs la presse locale, La voix du Nord et L'indépendant ont consacré plusieurs articles à cette enquête publique ce qui a permis une information optimale, semble-t-il. (Editions du 8 et 11 janvier 2013)

II.4 Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public tout au long de l'enquête et durant les heures de bureau comporte outre les documents énumérés dans le paragraphe 1.6 Le dossier, un registre à feuillets non mobiles destiné à recueillir les observations ainsi que l'Arrêté Préfectoral d'organisation.

II.5 Ouverture de l'enquête

La présente enquête a été ouverte au siège de l'hôtel des services de la commune de Saint-Omer, le lundi 7 janvier 2013 à 09H00.

Le registre des observations (paraphé et signé par Monsieur le Maire et coté par nos soins) ainsi que l'ensemble des documents contrôlé par nous-même ont été mis à la disposition du public.

II.6 Les actions menées pendant l'Enquête Publique

Outre les permanences qui se sont tenues dans les locaux de l'Hôtel des services, conformément aux dates et horaires figurant dans l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais, dont nous avons dû prolonger la durée d'une heure pour celles des 15,23 et 31 janvier 2013, en raison d'une consultation du public en très grand nombre et demandeur d'information.

Nous avons à chaque fois vérifié la réalité de l'affichage, le contenu du dossier et sa réelle mise à disposition du public et avons demandé les courriers qui nous auraient été adressés.

Le 31 janvier 2013 de 14H00 à 15H30, nous avons répondu à une demande exprimée par Monsieur le Maire de rendez-vous.

II.7 Clôture de l'Enquête

L'enquête a été close le vendredi 8 février 2013 à 17H15 afin de permettre au dernier consultant d'être renseigné et de pouvoir déposer son observation.

Le registre d'enquête assorti du dossier nous ont . été transmis dans les trois jours (W.E) pour clôture.

II.8 Actions menées après l'Enquête

Conformément aux dispositions contenues dans le courrier annexe de la Préfecture en date du 9 novembre 2012, nous avons rencontré sous huitaine le responsable du projet à qui nous avons remis un procès-verbal de synthèse des observations en lui demandant de bien vouloir nous faire part de ses réponses éventuelles dans un délai de quinze jours.

Nous avons ensuite retourné le dossier en Préfecture et adressé nos procès-verbaux des opérations et des conclusions à Messieurs les Préfet du Pas de Calais et Sous-Préfet de SAINT-OMER et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE.

III- ANALYSE DES OBSERVATIONS – CONSULTATIONS-ET REPONSES

III.1 Les observations

III.2 Information du demandeur

Ces deux parties ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse des observations adressé, avec un courrier d'accompagnement, au demandeur l'Etablissement Public Foncier et dont on trouvera copies ci-après.

DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

Hôtel des services de la Mairie

62500 SAINT-OMER

le 13 février 2013

A

Monsieur le Directeur de l'E.P.F du Nord-P de C

594, avenue Willy Brandt CS 20003-

59777 EURALILLE

(A l'attention de Monsieur VANDESOMPEL)

Monsieur le Directeur,

En exécution des instructions contenues dans le paragraphe 5 du courrier de Monsieur le Préfet du Pas de Calais en date du 9 novembre 2012, j'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse sur les volets « déclaration d'utilité publique et impact environnemental » que j'ai établi suite aux observations recueillies au cours de l'enquête publique unique menée du 7 janvier 2013 au 8 février 2013 à Saint-Omer, pour le projet « Aménagement de l'Ilot Banque de France ».

Vous disposez d'un délai de quinze jours à dater de la réception du présent pour me produire vos observations éventuelles.

Dans cette attente, veuillez croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Duc', written over a horizontal line.

DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE EN VUE DE
L'AMENAGEMENT DE L'ILOT BANQUE DE FRANCE A SAINT-
OMER (PAS DE CALAIS)**

(Arrêté Préfectoral du Pas de Calais DAGE-BPUP-SUP-ID du
9/11/2012)

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

- Volet déclaration d'utilité publique
- Volet environnemental

DESTINATAIRE

Mr le Directeur de l'E.P.F.

du Nord- Pas de Calais

ANALYSE

La quasi-totalité des observations traite de la déclaration d'utilité publique et de la nécessité d'un tel projet

1°) qui inquiètent parfois:

- les propriétaires qui pourraient être expropriés et par voie de conséquence certains locataires qui devraient être relogés,
- certains commerçants, artisans et hôteliers qui voient en ce projet des perspectives peu favorables à leur avenir,
- certaines personnes très attachées aux patrimoines historique et culturel de la ville de Saint-Omer qui voient en l'aménagement de l'îlot BDF une dégradation inévitable du témoignage du passé auquel ils tiennent,
- certaines personnes attachées aux souvenirs liés à des périodes dramatiques comme la guerre et à toutes ses formes de commémoration,
- certaines personnes qui voient une inévitable levée d'impôts pour financer ce projet,

2°) qui suscitent un intérêt parfois

- sous la forme de contre-proposition
- sous la forme d'adhésion partielle ou totale au projet

Enfin on peut noter quelques réflexions ayant trait à l'impact environnemental comme un plan de circulation adapté et des constructions répondant aux normes actuelles de basses consommations par exemple.

1°) Passage pour consultation du dossier de deux journalistes locaux L'Indépendant et La voix du Nord – voir référence des articles ci-dessous et articles en annexes

- **Article de l'Indépendant du vendredi 11 janvier 2013 – « Expropriations : pour ou contre ? »**
- **Article de la Voix du Nord – édition de Saint Omer en date du mardi 08 janvier 2013 – « L'enquête publique sur le projet de l'îlot Banque de France est ouverte »**

2°) Monsieur BAYART Roland 12, rue de Calais 62500 St-Omer
« Je suis locataire du 12, rue de Calais à St-Omer. Le réaménagement de l'îlot BDF me conduira très certainement à une obligation de quitter les lieux ; mon propriétaire devra vraisemblablement céder sa propriété par une des trois voies (amiable-préemption-expropriation). Je sollicite dès à présent de me prévoir un relogement ; de préférence un logement social parmi le programme de reconstruction de l'îlot BDF. Je précise en outre que je suis favorable au projet car ce secteur a besoin d'une réelle requalification. »

3°) Madame RAY Sylvaine 9, rue Pasteur 62500 St-Omer et Monsieur et Madame MORTIER Bernard 12, rue Pasteur à St-Omer
« Nous ne sommes pas contre le projet de réhabilitation de l'îlot BDF tel que présenté, mais nous refusons toute atteinte à l'immeuble BDF ; sa façade extérieure ainsi que son intérieur.
D'autre part nous souhaitons que le coût de cette réhabilitation n'affecte pas l'économie de la ville et ne soit pas à l'origine d'une nouvelle levée d'impôts. Nous pensons que l'immeuble B.D.F. peut-être réhabilité plus simplement en tenant compte de l'existant et à moindre coût »

4°) Monsieur MONIEZ Bernard 1, rue Georges Bizet Apt 10 entrée A 62119 LONGUENESSE. En annexe, le courrier remis par cette personne.

5°) Monsieur JOYEZ Pierre Eric
2 A rue du Château 62500 SALPERWICK

« Le projet me paraît disproportionné par rapport à la commune voire même la C.A.S.O. ; L'agglomération me semble suffisamment dotée en tertiaire et en commerces de proximité pour le centre-ville de St-Omer. Les hôtels de Saint-Omer ne sont jamais complets. Quid de la construction d'un nouvel hôtel sur l'îlot BDF »

6°) Monsieur DANET Gilles propriétaire du N°16, rue de Calais à St-Omer qui nous remet un courrier contenant 12 feuillets, joint en annexes.

7°) Monsieur DEBASJ (SCI ESSAI) 78, rue Carnot 62500 St-Omer
« Je ne suis pas hostile au projet. Toutefois j'estime les propositions d'achat de mon bien qui m'ont été faites par l'EPF insuffisantes. Je précise que depuis plus de 18 mois, je subis une perte de loyers élevée à 610 euros /mois alors que je dois continuer de rembourser le montant de mes prêts »

8°) Se présente à nous un groupe d'hôteliers de la région de Saint-Omer (messieurs BEAUVALOT-LAURENT-DELBECK-COMYN-DUCROCQ Marc et François-LEHOUX) qui nous fait part de son opposition au projet de construction d'un hôtel au cœur de l'îlot BDF. Cette opposition repose sur des faits économiques qui seront listés dans un courrier qui nous sera transmis au plus vite.

9°) Monsieur Nicolas CHATELAIN locataire du 11, rue comte de Luxembourg 62500 St-Omer - Adresse personnelle 22, route de Boulogne St-Martin au Laert 62500 (piano-bar)

« But de la visite- Inquiétude quant à l'avenir si mon propriétaire est expulsé. Quid de mon activité, de mes créances et de mon personnel »

10°) Monsieur et Madame FOURNIER Jean-Claude propriétaires du 16 du Comte de Luxembourg à St-Omer (habitation en location), habitants 16, avenue de St-Quentin 62219 LOGUENESSE

« L'étude du dossier présenté à l'enquête publique montre de réels problèmes de circulation, de stationnement et d'arrêt pour les occupants de la rue du Comte de Luxembourg du fait de la circulation des poids lourds à destination des emplacements réservés (bleus sur le plan). Nous ajoutons à ces problèmes de circulation des problèmes de sécurité liés aux va et vient ainsi que les dégradations et enfoncements des entrées de cave se trouvant sur les trottoirs compte-tenu de l'étroitesse de la voie de

circulation. Pour pallier à tous ces inconvénients, nous proposons que les entrées et sorties des véhicules, notamment poids lourds, ne se fassent pas « rue du comte de Luxembourg » mais plus par la rue du 8^{ème} de Ligne. »

11°) Monsieur DEKUYDT François
2, boulevard Pierre Guillain Apt 27
62500 St-Omer

« Je suis tout à fait favorable au projet. L'îlot actuel est dégradé et peu reluisant. Le nouveau projet va apporter une offre de logement et de commerce. La ville de St-Omer a besoin d'une redynamisation et d'une offre commerciale de son centre-ville. Le projet va apporter aussi de nouvelles places de stationnement. J'approuve entièrement ce projet et vivement qu'il se fasse. »

12°) Madame Muriel VOLLE Saint-Omer –Ensemble Présidente 25,
rue Allant 62500 St-Omer

- Priorité aux logements qualitatifs
- Respect de la charte d'urbanisme commerciale
- Sérieuse analyse du plan de circulation
- Ne pas commettre l'erreur des 4 B CALAIS
- Favorable à tous projets en concertation avec la population et intervenants en secteur économique
- 10.000 élèves scolarisés à St-Omer. Ceci implique qu'il serait judicieux de développer l'enseignement supérieur et universitaire en centre-ville.

13°) SALON Jean-Gabriel SCI VMS AIRE SUR LA LYS

« Voilà plus de dix ans que ce projet gèle les audomarois sur ce secteur. Il est urgent de prendre des décisions pour classer le dossier. »

14°) Passage de Monsieur Stéphane ROBBE du service de l'information générale de St-Omer.

15°) Monsieur Bernard COFFREZ , 7 rue Carnot 62500 St-Omer

- Logements Priorité aux logements de qualité. Il y a suffisamment de logements sociaux sur St-Omer
- Voir si dans le cadre de St-Omer ville d'histoire et patrimoine on peut

- créer un casino (jeux) complément aux activités de restauration et culturelles
- Création d'une surface commerciale orientée vers les loisirs (furet)
- Eventuellement création de logements étudiants voir certaines villes de France

16°) Monsieur MINET Philippe 103, rue de Dunkerque à St-Omer

« Pose la question du devenir des deux plaques commémoratives A/S Albert MINET « Mort pour la France » actuellement déposées sur la façade principale de l'établissement.

17°) EURL COLLIEZ Dany (Gérant) 12, rue du calvaire 62500 St-Omer

« Le projet Banque de France risque à terme de voir mon propriétaire exproprié et de ce fait de m'obliger à quitter les lieux , de mettre fin à mon entreprise et de licencier 13 personnes »

Monsieur COLLIEZ nous remet un courrier que nous portons en annexes.

18°) Monsieur Francis BEAUVALOT Président des Hôteliers du Pas de Calais nous remet un courrier que nous portons en annexes

19°) Monsieur et Madame JACKSON 13, rue Comte de Luxembourg 62500 St-Omer Propriétaires-occupants

« Nous acceptons la proposition faite par Monsieur VANDESOMPEL. Il appartient à ce dernier de la finaliser en prenant contact avec nous et en légalisant la vente devant le notaire »

20°) Monsieur d'HAILLICOURT représentant la SCI EVALYM propriétaire de la parcelle AZ 389 18, rue de Calais à St-Omer dont le siège est sis 7, rue du Lion d'Or à St-Omer 62500

« Je me suis rendu à la permanence tenue par le Commissaire-Enquêteur le 8 février 2013 afin de faire part de mes inquiétudes sur le projet. Nous sommes propriétaires (6personnes) et notre prêt est toujours en cours. Nous craignons ne pas être indemnisés à la hauteur du prêt restant à couvrir et des frais supplémentaires qui

seront engendrés suite à l'expropriation (frais pour clôture anticipée, expropriation des locataires, résiliations de la S.C.I.) . Je ne souhaite pas que le projet soit reconnu d'utilité publique car cela engendrerait une expropriation, mais je suis par contre pour un réaménagement du quartier de la rue de Calais. »

21°) Un courrier du CFA Financière DUVAL en date du 8 février 2013 joint en annexes.

22°) Un courrier de Monsieur JOYEZ non daté et joint en annexes

23°) Un courrier de Monsieur JOYEZ en date du 8 février 2013 et joint en annexes

24°) Un courrier de Monsieur SCRIVE en date du 8 février 2013 et joint en annexes

25°) Un courrier de Monsieur DANNET non daté et joint en annexes

26°) Un second courrier de Monsieur DANNET daté du 8 février 2013 et joint en annexes

27°) Un troisième courrier de Monsieur DANET non daté et joint en annexes

28°) Un quatrième courrier daté du 8 février 2013 et joint en annexes

29°) Deux courriers de Monsieur GYSELS Dominique, un non daté et le second daté du 8 février 2013 et joints en annexes

30°) Visite de Monsieur Bruno LEROY gérant de l'immobilière COCQUEMPOT SARL (Agence AA Immobilière) pour location 18 rue de Calais. Prise de connaissance du dossier et émettre un avis favorable sur le projet îlot BDF .

ANNEXES

LES COURRIERS PRECITES

- OBS n°1 – L'indépendant et la Voix du nord (2 + 1 pages)
- OBS n°4 – Courrier de M. MONIEZ Bernard (1 page)
- OBS n°6 – Courrier de M. DANET Gilles (12 pages)
- OBS n°17 – Courrier de M. COLLIEZ Dany (1 page)
- OBS n°18 – Courrier de M. BEAUVALOT Francis (2 pages)
- OBS n°21 – Courrier de M. SWYNGHEDAUW de la CFA (1 page)
- OBS n°22 – Courrier de M. JOYEZ Pierre – Eric (3 pages)
- OBS n° 23 – Courrier de M. JOYEZ Pierre – Eric (2 pages)
- OBS n°24 – Courrier de M. SCRIVE Grégory (2 pages)
- OBS n°25 – Courrier de M. DANET Gilles (11 pages)
- OBS n°26 – Courrier de M. DANET Gilles (2 pages)
- OBS n°27 – Courrier de M. DANET Gilles (3 pages)
- OBS n°28 – Courrier de M. DANET Gilles (4 pages)
- OBS n°29 – 2 courriers de M. GHYSELS Dominique (1^{er} courrier – 1 page)
(2^{ème} courrier – 2 pages)

A Bruay -La Buisnière, le 13 février 2013

Le Commissaire-Enquêteur

DUC Jacques



ARTOIS LITERIE
50% SOLDES
 OUVERT CE DIMANCHE 13 JANVIER de 10h à 19h
 www.artoislitterie.fr
 - SARL FREDERIC CHARLET DIFFUSION -
 Bd de Strasbourg 57000 ST OMER 03 21 88 29 91
 Ouvert le lundi de 14 h à 19 h et du mardi au samedi de 10 h à 12 h et de 14 h à 19 h

Saint-Omer

Ça roule vers Lyzel

Le chantier du pont de la gare à Saint-Omer a pris du retard, mais la circulation a repris. Encore quelques semaines de travaux... page 8



Ramery Pont d'Ardres

Il ira chez le préfet

Pour dire tout le mal du projet Ramery, Benjamin Brissaud a réussi à décrocher un rendez-vous chez le préfet. page 34



L'INDEPENDANT

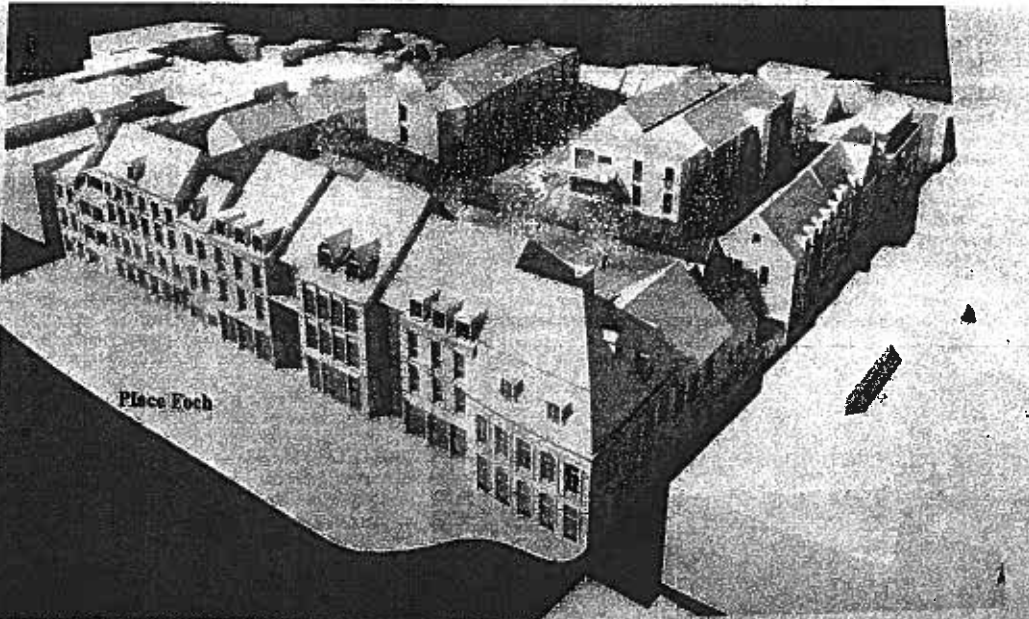
Vendredi 11 janvier 2013 - N°2 - 1,40€

www.lindendant.com - Tél. 03 26 12 23 23

du Pas-de-Calais - Fondé en 1849

Saint-Omer : réhabilitation de l'îlot Banque de France

Expropriations : pour ou contre ?



professionnel, le projet doit être en environnement urbain et la question de la circulation doit être prise en compte. La réhabilitation de l'îlot Banque de France est un projet complexe, à son stade actuel, le projet doit être en environnement urbain et la question de la circulation doit être prise en compte. La réhabilitation de l'îlot Banque de France est un projet complexe, à son stade actuel, le projet doit être en environnement urbain et la question de la circulation doit être prise en compte.

Ils ne veulent pas vendre, ils risquent l'expropriation. Pour construire des logements et des commerces en lieu et place de la Banque de France (en photo, le projet), les collectivités doivent devenir propriétaires d'un pâté de maisons tout entier. Page 8

DEFILOTS PARIENNE GARANTIE réservé à la clientèle
MEUBLES - LITERIE - LOTS
DIVERS - GADGETS - CADEAUX
OUVERT ce dimanche 13 janvier de 15h à 18h30
SOLDES -90%*
 75, Boulevard de Strasbourg
SAINT-OMER - 03 21 98 04 41

Marais
 Revoir le foncier pour survivre page 2

Tribunal
 18 mois de prison pour le toxicomane page 5

Dohem
 Le coup de blues du maire page 25

CUINGNET
 "80m² d'EXPOSITION"
 Diplômé d'Orthopédie des Facultés de Reims
 Agréé toutes caisses
Toujours à vos côtés pour votre confort
 Hygiène adultes - Couches - Changes - Alèses
 Bandages herniaires - Ceintures - Corsats
MATERIEL POUR HOSPITALISATION à domicile **ORTHOPEDE**
 VENTE - LOCATION - LIVRAISON A DOMICILE
 Service après-vente - atelier atelier de réparation
 Rue Albert-Thomas
62380 LUMBRES 03 21 39 62 65

FOIRE À LA VIANDE Du mercredi 9 au dimanche 13 janvier 2013

<p>Côte de porc avec osillet, menton, gémme vendue en caisse 3€50</p>	<p>Bourguignon viande bovine Charolaise vendue en caisse 4€95</p>	<p>Escalope ou rôti de dinde vendue en caisse 6€99</p>
--	--	--

Plus proche de vous
SIMPLY MARKET
 30, route Départementale 943 - Zone d'activités "Les Moulins"
 62510 AUTINGUES - Tél. 03 21 36 19 19
 Ouvert du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 18h30
 Les vendredis et samedis de 8h30 à 18h30 - Le dimanche de 8h30 à 12h30
 www.simply-market.fr

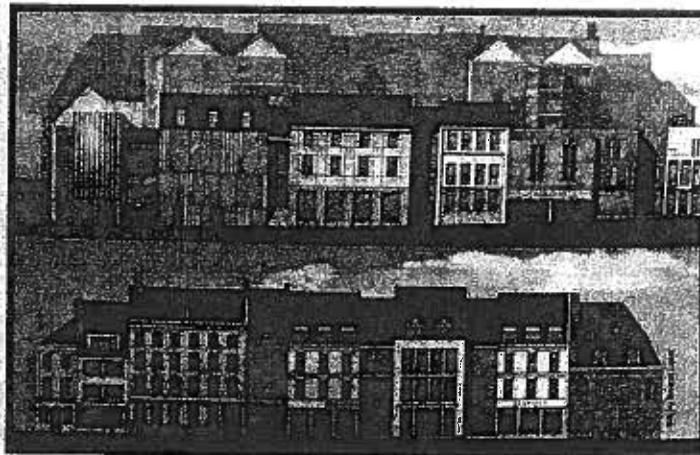
PROJET DE RÉHABILITATION DE L'ÎLOT BANQUE DE FRANCE

Une enquête publique pour pouvoir exproprier les récalcitrants

Le grand public a jusqu'à 8 février pour consulter le projet et donner son avis.



Une vue aérienne de ce qui pourrait ressembler aux aménagements de l'îlot Banque de France.



Pour mener à bien le projet, il reste seize parcelles à acquérir : à l'amiable ou par voie d'expropriation

Que cela aboutisse, et au plus vite. A la mairie de Saint-Omer, l'impatience est de mise pour qu'avance la réhabilitation de l'îlot Banque de France, place Foch. Plus d'une décennie que l'établissement bancaire a fermé ses portes. Des années de débats, de palabres, de discussions budgétaires pour décider du devenir du bâtiment et des immeubles mitoyens. Les élus ont un projet : créer à la fois des logements, des bureaux, un hôtel, un centre commercial avec des enseignes à vocation culturelle. Seul hic : les collectifs ne sont pas totalement propriétaires du pâté de maisons compris entre la place Foch, les rues de Calais, du Huitième-de-Ligne et du Comte de Luxembourg. Si quelques immeubles seront préservés, la volonté est bien de raser pour construire du neuf. Pour le compte de la Caso, l'établissement public foncier n'est propriétaire que de la banque de France et de deux parcelles. Il en reste seize à acquérir. A l'amiable ou par voie d'expropriation : c'est tout l'enjeu de l'enquête publique qui s'est ouverte lundi. Donner la possibilité à l'établissement public foncier d'exproprier les propriétaires récalcitrants "pour cause d'utilité publique".

"Redynamiser, réhabiliter." A disposition de tous, le dossier d'enquête publique entend justifier ce

L'îlot de la Banque de France : "une verrue"

recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique. "L'opération projetée comporte des enjeux de taille, redynamiser et réhabiliter l'hyper-centre de Saint-Omer en développant un programme qui doit répondre au volet de l'habitat; doter le centre-ville d'un nouveau pôle commercial attractif et réduire ainsi l'évasion commerciale du centre-ville", peut-on lire. Dans l'avant-projet présenté, qui est loin d'être la copie définitive, il est par exemple prévu des commerces et des habitations sur deux premiers niveaux, trois niveaux supplémentaires de logements avec des bureaux et un hôtel, sans oublier, en sous-sol, deux niveaux de parking, 150 places pour les locataires de l'ensemble, 170 pour le public.

Pour les élus, implanter du logement neuf en cœur de ville, qu'il soit social ou d'accession à la propriété, est primordial. Dans le périmètre de ce projet, 306 logements ont été identifiés. Le constat est sévère : "une division excessive d'immeubles en petits logements rue du Comte de Luxembourg et rue de Calais, 55% des immeubles ont un bâti dégradé rue de Calais, des façades en mauvais état." Le dossier d'enquête publique évoque des logements "indignes" : "la qualité du bâti et des logements ne correspondent pas forcément aux atten-

tes d'un hyper-centre-ville comme Saint-Omer", peut-on relever dans le dossier. Le commissaire enquêteur n'hésite pas à qualifier cet îlot de "verruve".

Pour justifier l'installation de commerces supplémentaires en centre-ville, le constat est tout aussi sévère : "deuxième grande surface du pays de Saint-Omer avec 21.600 m², le centre-ville de Saint-Omer n'est pourtant pas perçu comme une locomotive à part entière (...). L'enjeu est de doter le centre-ville d'un équipement commercial haut de gamme capable de renforcer, voire d'élargir la zone de chalandise et ainsi limiter voire stopper l'évasion fiscale hors agglomération."

"Avis favorable à la démolition". Pour éviter que le dossier soit retoqué à l'avenir, ville de Saint-Omer et communauté d'agglomération ont travaillé en amont avec l'architecte des bâtiments de France. Saint-Omer est une ville historique, avec du patrimoine classé, ce qui limite bien souvent les initiatives. L'architecte des bâtiments de France a ainsi donné "un avis favorable de principe à la démolition du bâtiment de la Banque de France sous réserve d'un aménagement particulier en façade". La Banque de France devrait donc être rasée, comme une grande partie de l'îlot : dans la banque, il n'y aurait qu'un comptoir, quelques voûtes et la salle des coffres à préserver.

Des fouilles historiques seront néanmoins réalisées avant toute nouvelle construction : leur coût est estimé à 1,3 million, bien plus que la démolition (850.000 euros). Le dossier d'enquête publique donne les derniers chiffres : 6,5 millions pour l'acquisition des immeubles de l'îlot, à l'amiable ou par voie d'expropriation, 22 millions pour la construction à la charge d'un promoteur privé qui n'est pas connu aujourd'hui.

L'enquête publique est prévue pour s'achever le vendredi 8 février. Si le commissaire enquêteur donne un avis favorable comme le croient les élus, le préfet du Pas-de-Calais pourrait déclarer le projet d'utilité publique dès juin. Les procédures d'expropriation pourraient alors débiter : une cellule de logement pour les locataires et les commerces est d'ores et déjà prévue...

Benoît Cailliez

• Les prochaines permanences de l'enquête publique : mardi 15 janvier de 14h à 17h, mercredi 23 janvier de 9h à 12h, jeudi 31 janvier de 9h à 12h, vendredi 8 février de 14h à 17h à l'hôtel des services, 2^e étage.

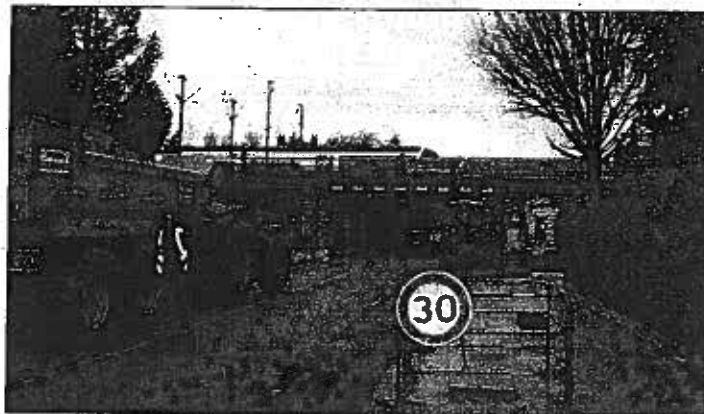
• Dans notre prochaine édition, la réaction d'un propriétaire menacé par l'expropriation.

DES AUTOS ROULENT SOUS LE PONT

Les travaux s'achèvent

"Quand on ne fait rien, les gens se plaignent. Alors quand on bouge, il faut accepter certaines contraintes..." Agacé par certaines remarques mettant en cause l'efficacité de la municipalité et des entreprises prestataires à mener les travaux de voirie près du pont de la gare de Saint-Omer, l'adjoint aux travaux Edgar Salomé tenait à faire une petite mise au point. "On s'était engagés à ce que la route soit réouverte pour le 21 décembre, afin de réduire les nuisances pour les fêtes. Et la déviation ne fait faire que 6 à 700 mètres de plus, et occasionne 5 à 6 minutes d'attente aux heures d'affluence. Les travaux ne perturbent pas trop ceux qui se dirigent vers Saint-Martin-au-Laër. Les plus ennuyés sont encore les riverains, puisqu'on travaille à leurs portes, et les commerçants car plusieurs personnes qui viennent de Clairmarais ont pris l'habitude de faire le détour par Arques..."

Selon lui, les travaux devraient être achevés à la fin du mois. "Nous faisons les trottoirs, l'enrobé devrait être posé la semaine prochaine, nous attendons confirmation de la centrale ven-



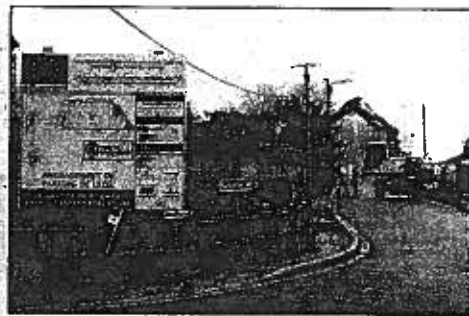
La circulation est alternée sous le pont de Lyzel, et ne devrait plus être coupée qu'une journée, le temps de poser l'enrobé. Le chantier devrait être achevé d'ici la fin du mois.

dredi. Au pire, nous devrons fermer la circulation une journée, car nous voulons tout poser d'une traite. Le reste du temps, la route est ouverte et la circulation sera alternée après l'entrée des classes jusqu'à 16h30".

Concernant le retard... Pour Edgar Salomé, le retard occasionné est exceptionnel et résulte d'une

accumulation de facteurs. "Tous les chantiers que nous avons menés depuis 2008 se sont achevés dans les temps et même en avance en ce qui concerne la rue de Dunkerque. Nous étions soumis à des délais très courts et nous les avons respectés". Si tout le monde comprendra que les intempéries ont joué un rôle dans

le retard pris sur le pont de Lyzel, "nous avons aussi sablé les murs du pont. Charge à la SNCF de faire ceux sous le pont, et ils ne l'ont pas fait en même temps, ce qui nous a mis une semaine de plus", explique l'adjoint. "Nous avons aussi découvert 170 mètres de canalisations défectueuses lors des travaux, et Erdff nous a appris



Les travaux du parking seront suspendus le temps de la foire.

qu'ils comptaient changer un câble dans les trois ans. Plutôt qu'attendre qu'elles lâchent ou rouvrir pour les câbles dans quelques années, nous avons pris la décision de faire ce qu'il fallait le temps que la route était ouverte. Il a aussi fallu attendre la validation de l'architecte des bâtiments de France pour la couleur du béton qui recouvre les trottoirs, et qui sera utilisé sur tout le quartier de la gare".

Gare et parking. Le parking de Lyzel sera justement ouvert aux usagers de la SNCF fin mars. "Les

forains vont s'y installer le temps de la foire, nous pourrions reprendre les travaux lorsqu'ils seront partis", explique Edgar Salomé. A terme, il offrira 450 places de stationnement, "dont les plus éloignées seront à 500 m de la gare. Aujourd'hui, ceux qui se garent au bout de l'allée des Marronniers ou du quai du commerce sont à 562 ou 592 mètres. En plus, il sera éclairé et bénéficiera de la télésurveillance". L'aménagement de la gare routière prendra la suite du chantier, vers le mois d'avril.

GR

SAINT-OMER

AUJOURD'HUI
Des livres numériques à la médiathèque d'Arques... C'est la première à proposer ce service. Dès ce matin, la médiathèque d'Arques propose d'emprunter des livres numériques de 9h à 12h et de 13h à 17h.

BONJOUR ► Solstices

Comment on vit, autour du solstice d'hiver, quand les jours sont les plus courts ? Quand on se lève le matin il fait sombre, quand vient le soir, le jour tombe avant la nuit et chaque jour qui passe nous fait perdre du temps de clarté. On compte

les minutes qui nous séparent du soir, en espérant les retarder. C'est la période à laquelle je souhaiterais hiberner. Après le solstice, je compte en sens inverse. Surtout quand la radio me le rappelle, comme avant-hier. Je l'ai entendu

d'une oreille. « *Demain, vous gagnerez deux minutes de soleil.* » Ça m'a rappelé que plus que le vent, plus que la pluie, ce qui m'importe ce sont les minutes de soleil qu'on gagne, pendant l'hiver. Dans l'attente du solstice d'été. ■ J.-L.D.

PENSEZ-Y !
Une fiancée presque charman... Un carniériste ren... Contre une femme prise de h... berté, est le scénario d'« Un prince presque charmant » avec Vincent Elbaz, que pr... tait ce soir. On ne s'en lavant... première. ■ ZU ■

LE RAT ALASQUE

Et la lumière réapparut...

Cérémonie des vœux de Thérouanne, vendredi, le diaporama se met en route. Alain Chevalier, maire, assure le commentaire. Une lumière derrière l'écran s'éteint, c'est mieux. Puis une autre. Et encore une autre. Dans le noir, les événements de 2012 ressortent à leur juste valeur. Dans le silence. Le maire s'enquiert alors : « *On peut remettre un peu de courant ? Car je ne vois plus mon texte.* »

Mariage pour tous, pas pour eux

Pas moins de 120 personnes prendront le bus dimanche au petit matin, place de la Ghière à Saint-Omer pour manifester à Paris contre le projet de loi se rapportant au mariage pour tous. L'initiative a été prise par des personnes proches de l'Église. Une mobilisation plutôt massive alors qu'elle ne s'est appuyée que sur le bouche à oreille.

Y a quelqu'un ?

Le commissaire enquêteur du dossier de l'îlot Banque de France n'a vu personne lors de sa première permanence, hier matin à l'hôtel des services de Saint-Omer. « *Pour les enquêtes publiques, les gens viennent toujours la dernière heure de dernier jour.* », constate-t-il en souriant. C'est bien connu, les commissaires aiment le suspense...

ON EN PARLE

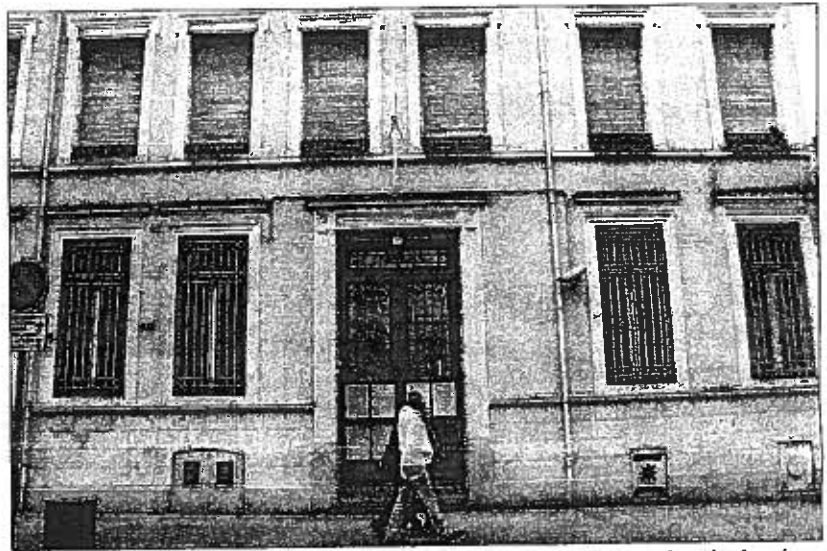
L'enquête publique sur le projet de l'îlot Banque de France est ouverte

L'enquête publique concernant la réhabilitation de l'îlot Banque de France, au coin de la Grand-Place, a commencé hier à l'hôtel des services municipaux. Il reste encore quatre séances pour que le public puisse prendre connaissance du dossier et y apporter ses remarques.

PAR DAVID MONNERY
saintomer@avoixdunord.fr

Le dossier présenté par le commissaire enquêteur offre un aperçu de la philosophie du projet de réaménagement de l'îlot Banque de France souhaité par la ville, porté par la communauté d'agglomération de Saint-Omer (CASO) et conduit par l'Établissement public foncier (EPF). Tout le pâté de maisons compris entre la Grand-Place et les rues de Calais, du Huitième-de-Ligne et du Comte-de-Luxembourg, soit de l'ancienne Banque de France à l'ex-Fabio-Lucci, est concerné.

Le projet y prévoit un centre commercial orienté sur la culture et l'équipement de la maison ainsi qu'un supermarché, un hôtel, des bureaux, des logements sociaux, d'autres en accession à la propriété



À l'angle de la place Foch, l'ancienne Banque de France offre aux passants une grise mine fermée.

et du parking sur deux niveaux. Un mail couvert serait même créé pour relier les rues de Calais et du Huitième-de-Ligne. Bref, de quoi redonner du lustre à ce secteur pour redynamiser l'ensemble du centre-ville. Une opération de grande ampleur qui mobiliserait la bagatelle de trente millions d'euros.

Reste à savoir si la réalisation finale ressemblera à ce que prévoit

Une opération de grande ampleur qui mobiliserait la bagatelle de trente millions d'euros.

le projet. Car on est très loin de la pose de la première pierre et aucun investisseur privé n'est encore connu à ce jour.

L'enquête publique qui s'est ouverte hier a pour but de faire reconnaître l'utilité publique de ce projet. Un préalable obligatoire pour pouvoir procéder – en dernier recours si les négociations amiables n'aboutissent pas – à l'expropriation des propriétaires pour mener le projet à bien.

Pas de calendrier

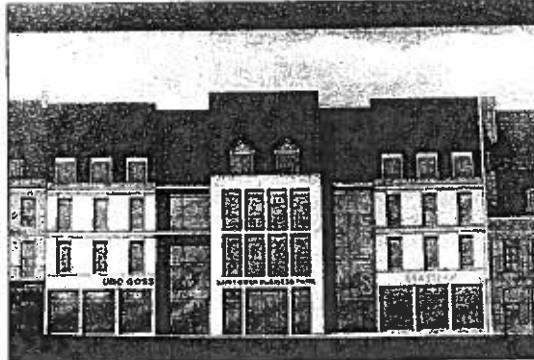
Pour l'instant, la collectivité ne détient que le bâtiment de l'ancienne Banque de France, et deux autres parcelles. Il lui en reste seize autres à acquérir. Une cellule de relogement a d'ores et déjà été prévue pour trouver un nouveau toit aux

locataires qui seraient contraints de déménager.

Le commissaire enquêteur, Jacques Duc, qui fait le pont entre le public et les services préfectoraux dans ce dossier, n'est pas en mesure de donner un calendrier de mise en œuvre de ce projet au-delà du 8 février, date de fin de l'enquête publique. Mais vu l'implantation du projet et les caves voûtées qui représentent des siècles d'histoire sous le bâtiment principal, on peut d'ores et déjà prévoir une large période de fouilles archéologiques.

La façade de l'ancienne Banque de France apparaît comme largement modifiée dans le projet. Mais a rang de la mémoire, il serait prévu de conserver l'ancien comptoir et l'établissement bancaire ainsi que la salle des coffres. Reste désormais à faire fructifier ce projet d'ampleur pour le centre-ville dont c'était déjà sous l'ancienne municipalité. ■

► **Les autres permanences du commissaire enquêteur :** mardi 15 de 14 h à 17 h, mercredi 23 de 9 h à 12 h, jeudi 31 de 9 h à 12 h et vendredi 8 février 14 h à 17 h.



Le projet tel qu'il est actuellement présenté prévoit une façade plus ouverte sur la Grand-Place.

INTERNET

Voici les articles les plus lus sur notre site Internet

- Accident de Marchiennes : la fillette de 3 ans a subi une... à ses 8 ans
- Un calamit géant filmé dans le Pacifique par 900m de fond
- Une marche blanche a réuni près de 250 personnes à Division dimanche matin
- Acteurs français trop payés : Danny Boon répond et donne ses chiffres
- Marchiennes : cinq blessés dont quatre graves sur la D957 samedi soir

Réagissez sur www.avoixdunord.fr

MONIEZ Bernard
32 rue Sainte Barbe
Résidence Suger - Appt 42
62500 SAINT-OMER

1 rue Georges Bizet
Apt la entrée A
62219 Longuenette

Saint-Omer, le 15/01/2013

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

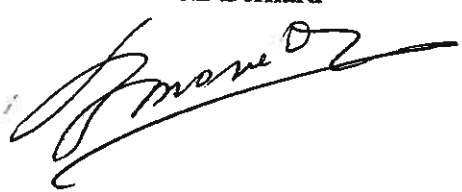
Je perçois annuellement une somme de 15 372 euros à titre de loyers pour le logement sis 12 rue de Calais à Saint-Omer. Si l'on tient compte d'une rentabilité logique et habituelle, pour tout propriétaire, de l'ordre de 6%, cela nous donne une valeur de base du bien de 256 200 euros.

Cette somme constitue un minimum absolu.

En effet, pour obtenir une même rentabilité de 15 372 € avec un placement sur livret rapportant 2 %, il faudrait une base de 638 250 euros. Une première proposition de 216 000 € m'avait été faite le 15/12/2008 par l'organisme CFA mais cette somme me semblait nettement insuffisante. J'espère que ma suggestion obtiendra la faveur de l'accord de l'EPF car je dispose d'une très faible retraite (10 000 euros environ), et ce revenu locatif constitue ma principale ressource.

Dans l'attente, et avec mes remerciements, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

MONIEZ Bernard



6.1
Proposition N° 96
Rue St. Calais
S Omer

ENQUETE D'INTERET PUBLIC

Historique du centre ville et futur îlot banque de France

- plan ville de st omer
- plan de l'îlot
- photos de la rue de calais
- photos des différents styles de façades et leurs datations (Livre antiquaires de la morinie L2)
- photo n°16 rue de calais

- étude et photos des autres maisons du même style que le n°16

- historique : grand place, rue de Dunkerque, rue de calais. (Livre des antiquaires de la Morinie L 1, p 52 p 61, 62, 63,64)

- document ancien POS de 1977 (Étude de toutes les façades de st omer et leur classement (AM : L1 p58, p77) De nombreuses façades dites a conserver ont bel et bien été reconverties à nos jours

- bilan des destructions d'immeubles à conserver depuis 1977 (AM : L1 p 60)
 - . Photos comparatives - place Suger
 - rue de Garbe
 - rue de Courteville
 - rue de la loi
 - rue de Bergues
 - rue saint sépulcre
 - rue du trinqueballe
 - quai des Sallines
 - avenue Guy Noël
 - rue Edouar Devaux
 - place perpignan
 - rue des moulins
 - place à Maginot
 - rue du lycée
 - rue des pipiers
 - rue du soleil
 - boulevard de Strasbourg

Un désastre historique et architectural pour une ville à haut potentiel touristique

- friches immobilières, encore existantes, ou en travaux depuis de longues années créées par les municipalités précédentes Au sein de la ville :
 - hospice st jean en rénovation et restructuration depuis plus de 10 ans
 - site EDF devant être dépollué en attente depuis 15 ans
 - site des anciennes usines « marcassin » vendu aux enchères, depuis entièrement rasé et en attente d'investisseurs immobilier après la mise en valeur par la mairie des ruines de l'abbatiale ST BERTIN
 - rue du lycée immeuble de style détruit en attendant un promoteur, toujours en friche depuis 5 ans
 - site de l'ancien AUCHAN terrain vague depuis plus de 10 ans
 - ancienne caserne du breuil qui a été rasée, seul la parcelle en front de rue a été rachetée par un promoteur, le reste a été transformé en parking ce qui n'était pas prévu ainsi à l'origine

- Le 83 doit considéré comme « presque neuf » en 1830.
 Le 85 paraît antérieur à 1875.
 Le 87, ancien cabaret vers 1840, a été reconstruit vers 1890.
 Le 89 daterait de 1936.
 Le 91 n'a pas été daté.

Nombres pairs (Fig. 62 - 63 - 65 - 67 - plan-relief)

Nombres 2 à 20

Toute la rangée de maisons entre la Grand-Place (à l'exception du coin) et la rue de Conte-de-Luxembourg est située à l'emplacement de l'ancienne propriété de la famille de Sainte-Aldegonde. En 1711, la propriété fut mise en vente. La partie Est, comprise de l'actuelle rue de Colas, fut achetée par Roels. C'est vers 1730-1740 que Roels revancha des terrains en bordure de rue et créa ainsi numériquement les numéros 2 à 20.

Il semble que les déplacements des maisons formant l'angle de la rue du Comte de Luxembourg étaient en dehors de la propriété de Sainte-Alexandre. Quelques maisons semblent avoir encore une ressemblance avec celles qui les ont précédés au XVIII^e siècle. Les autres ne peuvent être identifiées.

Numéro 2

L'aspect général de la façade correspond à celui de 1758. Il est difficile de noter des modifications ultérieures.

Numéro 6

Malgré les transformations du premier étage, la disposition de la façade et de ses ouvertures est exactement celle de 1758. La porte cochère serait celle d'origine de l'ancienne propriété des Gaillard de Blareville située Grand-Place mais sa hauteur a sans doute été réduite dans les transformations du XIX^e siècle.

Numéro 10

Cette maison apparaît aussi clairement sur le plan-relief. Son aspect XVIII^e au 1^{er} étage ne présente le caractère sans doute comme la mieux conservée du rang. En 1777, un acte de vente la désigne comme maison neuve.

rue du Comte de Luxembourg

Numéros 22, 20

Les données sont insuffisantes pour porter un jugement. Le 20 date de la première moitié XIX^e.

Numéro 22

Cette maison reconstruite vers 1893 présente certains caractères repris du style plus ancien. Hauteurs de briques, avec sautereaux sur les sautoires, etc. de l'ancien, mais le style appartient au XIX^e.

Numéros 24 à 38

Les maisons ne peuvent être reconnues sur le plan-relief. Elles ont toutes été bâties au XIX^e siècle, au début du XIX^e pour la plupart, sans avoir conservé de signes apparents de leur ancienne architecture.

Numéro 40

Cette façade avant en 1758 se présente différemment que sa structure de 1758. La hauteur supérieure de 2 étages de premier étage était déjà visible. La construction XIX^e de la sacristie qui s'ajoute de la façade avant a conservé la hauteur de l'ancien avant de rue de l'abbaye.

Numéro 43

A cet emplacement se trouvait l'hôtel de la *Roy d'Espagne*, voir le plan de *Cours de Buckoy* (sur 44). La maison, datée de 1780 (fig. 64) et au 30, présente une façade typique de la fin XVIII. L'enseigne était en 1800 selon de Pas. Le plan-relief montre une façade très semblable à la vôtre, à la vôtre près.

Numéro 44

L'enseigne du *Cours de Buckoy* se rapporte selon de Pas, à un général célèbre ayant participé à la guerre aux Pays-Bas fin XVI. Il ne cite aucune référence de l'enseigne notoirement à 1698. Or, un autre général célèbre de ce nom, wallon d'origine, commandait en chef les armées durant la guerre de 30 ans (1618-1648). Il semblerait plus normal que ce soit le second qui soit honoré à Saint-Germain sous l'occupation espagnole. Néanmoins, il y a vraiment deux généraux de ce nom.

La façade ne possède plus beaucoup d'éléments de datation. Elle est passée de trois fenêtres (sur le plan-relief) à quatre au début du XIX siècle. Curieusement, on trouve en pierre au-dessus des fenêtres de l'étage se poursuivant au 42. Aucune propriété connue n'a été décelée pour ces deux maisons voisines. Sur le plan-relief, une certaine continuité de la construction depuis le n° 40 jusqu'au 44 se peut être au 42, pourrait s'expliquer par la volonté de conserver un rang de maisons dans l'esprit du règlement de 1722. Il n'a en restait que ce vestige.

Numéro 45

La construction daterait de 1911 d'après une annotation du cadastre. Elle porte la date de 1910, se décalage étant habituel pour les inscriptions du cadastre.

Numéro 46

Construction typique de la première moitié du XIX.

Numéros 50 à 54

Reconstruction vers 1863 pour le 52, 1843 pour le 54

Numéros 56 et 58

Les deux ont été rebâti en deux temps. Le 56 vers 1832 par Sally et le 58 sur le plan-relief, par le même, vers 1843.

Numéros 60 et 62

Rebâti de deux niveaux par Barthelemy-Benard dans le début XIX siècle. Repère dans le 1875 sur le n° 62.

- ancienne caserne de l'esplanade, non loin du centre ville, reconvertie en appartements de standing ; ne se vendent ni ne se louent depuis plus de 7 ans
- église ST SEPULCRE laissée sans réel entretien, des projets de démolition afin de créer ainsi une zone constructible avaient été évoqués ?
- pharmacie de l'ancien hôpital (hôpital devenu l'actuelle mairie) non loin du centre ville a été rasée fouillée mais reste encore en attente d'investisseurs depuis 10 ans.

-réalité du projet « îlot banque de France »

- le projet architecturale ne prévoit pas à première vue la conservation de l'aspect originel en brique jaune typée 1711 de la rue de Calais et des autres rues. Seul un symbolisme de ce qui été va subsister le reste ne sera que noyé dans le béton.
- le journal « l'indépendant » du 11 janvier 2013 nous relate « Une division excessive d'immeubles en petits logements rue du conte de Luxembourg et rue de Calais dont 55% ont un bâti dégradé et des façades en mauvais état » le dossier d'enquête public évoque des logements indignes ... »
- 55% ne représente pas la majorité
- une façade prétendue en mauvais état n'est pas forcément le signe de logement insalubre.
- La petitesse prétendue des surfaces est en rapport avec le type de construction des années 1711 et plus,
- leur location ne pose pas de problème et est en corrélation avec un style de vie et de revenus.
- des surfaces plus grandes offriraient des loyers inabordable à la plus par des locataires.

« L'indépendant » souligne aussi : « la qualité du bâti ne correspond pas forcément aux attentes d'un hyper centre-ville »

SAINT OMER est une ville d'art et d'histoire : son bâti ancien représente sa richesse touristique et économique (par exemple la ville de BRUGE)

Si les façades des immeubles sont en mauvais état pourquoi ne pas proposer des subventions à cet effet

Pour conclure,

SAINT OMER ville d'art et d'histoire, va encore perdre, au profit de gigantesques murs de béton, de son patrimoine architectural touristique si cher à nos promeneurs.

- tableau comparatif +/-

avantages de la mairie :	face cachée
<p>1) augmentation du nombre de la population création de logements</p> <p>2) création de bureaux</p> <p>3) de ce fait, augmentation du nombre des impôts locaux et foncier</p> <p>4) création de 350 places de parking supplémentaires pour la ville (150 pour les locataires ; 170 pour le public)</p>	<p>- Développement d'un secteur tertiaire inapproprié aux besoins d'une petite ville comme Saint-Omer où règne un chômage important, la population a besoin de petit emploi de terrain et de proximité</p> <p>Le projet architectural a été accepté par l'architecte des bâtiments de France certes, mais aucun investisseur ne s'est manifesté pour l'instant (le groupe CFA intéressé dès l'origine du projet en 2009 n'est plus intéressé en 2013 le coût d'investissement est trop élevé)</p> <p>le futur investisseur va-t-il accepter le projet architecturale validé par l'architecte des bâtiments de France, est t'il intéressant et rentable pour lui.</p> <p>chaque appartement doit obligatoirement disposer d'une place de parking soit donc 150 places de parking (150 logements, cela paraît peu aux vues de la surface de l'îlot)</p> <p>à la lecture de « la voie du nord » 11 janvier 2013, 306 logements sont identifiés donc 306 places de parking.</p>

5) recentrer la zone commerciale exclusivement au centre de la ville

le plan de l'îlot n'est pas figé, et donc susceptible d'être modifié par le promoteur.
y aura-t-il le nombre de places promises ?

il ne faut pas oublier que les futurs employeurs des surfaces commerciales auront eux aussi besoin de places de stationnement pour aller travailler
restera-t-il réellement beaucoup de places de parking disponibles pour le public.

le musée de « la maison du marais » prochainement bâti sur le boulevard de Strasbourg va-t-il attirer les foules au centre ville ?

les magasins proche on déjà quitté les lieux :
Pour s'installer sur la zone AUCHAN et celle sur la route de CALAIS.

conséquence de cette centralisation :
- disparition de l'axe commercial entre le futur musée de la « maison du marais » et le centre ville.

la mort à court terme du centre et du bas de la rue de dunkerques qui pourtant présente plusieurs grandes surfaces commerciales de 500 m² et plus ; encore vacantes à ce jour.

(Discourt de Mr GYSSEL lors des assemblées citoyennes pour l'aménagement de la rue de dunkerque 2011)

Ne serait-t-il pas intéressant de développer une trame commerciale basé sur trois axes :

la zone rue d'Arras, serait relié par la rue du lycée à la petite place et la grand place pole commerciale central et ou la rue de dunkerque serait le fils conducteur entre le centre ville actuel et l'un des sites prometteurs d'avenir que sont le quai des sallines et le quai du haut pont, le petit « BRUGES » de Saint Omer secteur historique et culturel ou les places de parking son jusque alors gratuites.

-on oublie de préciser que le prix de location des pas de portes commerciaux serons inabordable pour les petit commerçants locaux, seules les chaînes déjà présentes sur la zone AUCHAN mais aussi dans le haut de la rue de dunkerques et les magasins de luxe pourront se le permettre.

6) création de 10 cellules commerciales, d'une superette discount « carrefour market » ou d'une librairie « cultura »

- on oublie de dire que 10 cellules commerciales existent déjà sur le site « îlot banque de France »

-on élimine donc 10 cellules offrant des loyers abordables pour les commerçants de proximité pour en recréer 10 proposant des loyers excessifs abordable aux seules grandes chaînes comme ZARRA....
La mort annoncée du petit commerce indépendant va devenir réalité.
où en est l'intérêt ?

- la mairie de saint omer veut démontrer l'intérêt public du projet en s'appuyant sur la création de surfaces commerciales supplémentaire

mais ce qu'elle oublie de dire est que la superficie déjà en leur possession au sein même de l'îlot banque de France permet à moindres frais de restructuration, d'implanter des surfaces commerciales, à des prix abordable pour les petits commerces.

pourquoi ne pas accorder ce qui est tant défendu par les commerçants, un marché couvert réserve au produits locaux comme cela se fait dans bien des villes touristique.

Ce qui serait le juste compromis entre l'habitat traditionnel et l'implantation commerciale

le projet gardera une dimension humaine et préserverai, pour une ville touristique, le coté architecturale typique.

pour cela il faudrait instaurer de nouvelles réunions citoyennes en mairie, comme cela s'est déroulé avec l'aménagement de la rue commerçante de dunkerque, recueillir les avis contradictoires et ainsi aboutir au juste compromis habitat ancien de caractère, surface commerciales, et atout touristique.

6) projet de logements a caractère social et d'accession à la propriété

- st omer possède déjà 68% de social intra-muros
Est il raisonnable d'augmenter ce pourcentage

- Points négatifs

a)- impacte environnemental

- information un peu succincte de la population sur l'ampleur du projet (photos plan de l'édifice : cite Internet de st omer)

4 étages en façade grand place ainsi que dans la rue du conte de Luxembourg sans oublier les deux tours centrales à usage d'habitation plus hautes que les maisons voisines

Il ne faut pas oublier le sas d'approvisionnement réservé aux camions dans le bas de la rue de calais et du conte de Luxembourg

- Si le projet se réalise; la lenteur des travaux, et les dérangements occasionnés auront une répercussion immédiate sur le commerce du centre ville : désertification et mort annoncée des petits commerces à proximité surtout ceux de la rue de calais

Le meilleur exemple : fermeture de 8 magasins suite aux travaux de réaménagement de la rue de Dunkerque

- Aucune solution n'est encore apportée pour solutionner le stationnement en Centre ville qui est toujours payant, les clients préféreront se déplacer sur la zone AUCHAN plus facile d'accès et où l'emplacement de parking est GRATUIT.

Pourquoi ne pas accorder plus de temps de parking gratuit en centre ville (1 heure par exemple)

Expliquez moi l'attractivité du centre ville ?

b) impacte économique

- la lecture de « l'avis de l'autorité environnementale » nous annonce que pendant toute la durée des travaux, et la lenteur des fouilles, la rue de calais sera fermée à la circulation, la répercussion économique ne se laissera pas attendre sur les commerces de proximité,

L'exemple le plus récent : fermeture de 8 commerces indépendants dans le bas de la rue de dunkerque suite aux travaux de réaménagement des infrastructures piétonnières

mont programmée du centre et de la moitié basse de la rue de Dunkerque ;
Alors que celle-ci offre de cellules commerciales actuellement libres et
Plus grandes que celles du haut de la rue

- Actuellement le centre et le bas de la rue de dunkerque offre 16 cellules commerciales libres avec de grandes surfaces d'exposition
- Cloisonnement d'un pole commercial important boulevard de Strasbourg (noz, primeurs, solderie car glass ...) au profit de la maison du marais qui ne drainera aucunement la population de st omer et donc suppression d'un axe économique déjà porteur
- la redéfinition des axes commerciaux de la ville et non la centralisation devient indispensable à la survie du petit commerce indépendant et réduirai les problèmes de stationnement
- le plus judicieux serait de relier les différent pôles commerciaux entre eux, que sont : la rue d'Arras, la rue du lycée, la petite place, la grand place, la rue de calais, la rue de dunkerque qui dans son intégralité serai le fils conducteur entre le centre ville actuel et l'un des sites prometteurs d'avenir que sont le quai des sallines et le quai du haut pont, le petit « BRUGES » de Saint Omer secteur historique et culturel ou les places de parking son jusque alors gratuites.
- Expropriation et destruction prévues en qui concerne « L'îlot banque de France » mais pas d'investisseurs potentiels.
- le projet îlot banque de France est t'il toujours aussi intéressant qu'on le prétend alors que la ville de arques va construire sur une friche industrielle non loin de la zone AUCHAN un complexe commercial plus grand et plus attractif que celui de saint omer moins bien situé ?
- combien de temps « l'îlot banque de France va t'il rester en friche ; n'y a t'il pas assez de friches déjà existantes au sein de st omer
- la mairie de saint omer veut démontrer l'intérêt public du projet en s'appuyant sur la création de surfaces commerciales supplémentaire
Mais ce qu'elle oublie de dire c'est que la superficie déjà en leur possession au sein même de l'îlot banque de France permet à moindres frais de restructuration, d'implanter des surfaces commerciales dont le prix de location serait abordable par tous.

Pourquoi ne pas accorder ce qui est tant défendu par les commerçants, un marché couvert réserve aux produits locaux comme cela se fait dans bien des villes touristiques.

Ce qui serait le juste compromis entre l'habitat traditionnel et l'implantation commerciale le projet garderait une dimension humaine et préserverai, pour une ville touristique, le coté architecturale typique centre ville

G. M

Pour cela il faudrait instaurer de nouvelles réunions citoyennes en mairie, comme cela s'est déroulé avec l'aménagement de la rue commerçante de dunkerque, recueillir les avis contradictoires et ainsi aboutir au juste compromis habitat ancien de caractère, surface commerciales, et atout touristique.

Ne générons pas de dépenses inconsidérées en période de récession économique :

850 000.00 euro pour la démolition des locaux
1 300 000.00 euros pour les fouilles
6 500 000.00 euro pour l'acquisition des immeubles de l'îlot
Soit un total de 8 650 000.00 euros au quel il faut ajouter le coût de la construction du nouveau bâtiment 22 000 000.00 euros (si tout se passe bien).
Soit un coût total de 30 650 000.00 euros
Quel promoteur immobilier PRIVE (Confer les propos de Mr MAGNIER dans l'article de la voie du nord Du 2 avril 2011. « Et puis c'est un projet privé »)
Acceptera d'investir 22 000 000.00 euros sachant qu'il devra supporter en plus 8 650 000.00 euros ce qui représente 28.22 % du total de l'investissement ?

En conclusion, il serait intéressant :

Prolongation de l'enquête d'intérêt public
Parce que le choix des dates d'enquête n'a pas permis à toutes les personnes concernées et surtout les commerçants qui étaient complètement absorbés par l'activité commerciale intense des fêtes de Noël, nouvel an ainsi que l'arrivée des soldes, de pouvoir réagir et surtout s'organiser en conséquence

Reconsidérer l'ampleur du projet « îlot banque de France » et ainsi redonner une dimension humaine moins onéreuse

Trouver le juste compromis entre l'habitat traditionnel et l'implantation commerciale
ainsi le projet gardera une dimension humaine et préserverai, pour une ville d'art et d'histoire, le côté architecturale typique cher à nos touristes.

Mise en place de réunions citoyennes en mairie
Comme cela s'est déroulé avec l'aménagement de la rue commerçante de dunkerque, recueillir les avis contradictoires et ainsi aboutir au juste compromis habitat ancien de caractère, surface commerciales, et atout touristique.

Ne pas oublier de prendre en considération le fait que :
Si l'enquête d'intérêt public abouti,
La destruction des immeubles soit réalisée

Combien de temps le centre ville restera avec une friche en l'attente d'un promoteur capable de supporter 28.22% de surcoût d'investissement.

**-il faut remarquer que tout ces investissement ne sont que très peu générateur d'emplois
En fonction des sommes colossales investies**

**-Combien d'entreprises auraient pus se redresser économiquement ou s'installer avec
de telles sommes disponibles et investi autrement.**

**- combien de travailleurs aurait pus être rémunérés avec de telles sommes gaspillées
pour si peu de création d'emplois**

**- pourquoi recréer du secteur d activités tertiaires avec l'îlot banque de France alors
que la majorité des demandeurs d'emploi sur saint omer travaillent dans les autres
secteurs**

**-le seul moyen restant à la ville de saint omer et à la CASO est d'augmenter la taxe
professionnelle pour subvenir à leur désir de démesure en pleine période d'austérité
Au lieu de :**

- **favoriser l'implantation de nouvelles entreprises de proximité
En offrant des zones d'implantation détaxées**
- **le renouveau d'une agglomération ne dépend pas du développement
De son secteur tertiaire, mais des autres secteurs plus à même de répondre
au besoin urgent de la population locale sous diplômée.**
- **Implanter une faculté en centre ville à la place de « l'îlot banque de
France » ou de « la maison du marais » ce qui serait plus porteur
économiquement pour le centre ville de saint omer et ce qui éviterait à nos
futurs diplômés de s'expatrier sur Boulogne, Lille, Calais...**
- **le plus judicieux et le moins onéreux serai de relier les différent pôles
commerciaux entre eux :**
**Que sont : la rue d'Arras, la rue du lycée, la petite place, la grand place, la
rue de calais, la rue de dunkerque qui dans son intégralité serai le fils
conducteur entre le centre ville actuel et l'un des sites prometteurs
d'avenir présentant un potentiel commercial non négligeable : que sont le
quai des sallines et le quai du haut pont, le petit « BRUGES » de Saint
Omer secteur historique et culturel ou les places de parking son jusque
alors abondantes et gratuites ce qui réglerai les problèmes de
stationnement en centre ville.**

035 no 17

Monsieur COLLIEZ Dany
38 Boulevard de Strasbourg
62500 Saint Omer

à St Omer le 30/01/2013

Eurl colliez Dany
Entreprise Générale de Bâtiment
12 rue de Calais
62500 Saint Omer

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Je suis actuellement locataire d'une surface commerciale au 12, rue de Calais à St Omer depuis octobre 2006, ce qui m'a permis de créer une clientèle solide depuis ce nombre d'année.

Cette surface est notre seul point de vente pour notre clientèle ou nous bénéficions d'un emplacement de premier ordre vu la fréquence de passage comme le samedi lors du marché par exemple !

La perte de cet emplacement peut mettre ma société en péril, il est impossible de résister sans un point de vente dans un secteur dynamique comme le haut de la rue de Calais.

De plus, la crise qui nous frappe actuellement met à mal la trésorerie des sociétés et il est donc impossible de prendre un loyer plus cher que celui que nous payons actuellement... !

Il est important de rappeler qu'un déménagement amène logiquement une perte d'exploitation par le fait d'amener une clientèle à ne plus avoir aucun point de repère par rapport à la société.

Il faudra des mois pour reconquérir une clientèle avec des frais de publicité très important et bien d'autres sacrifices.

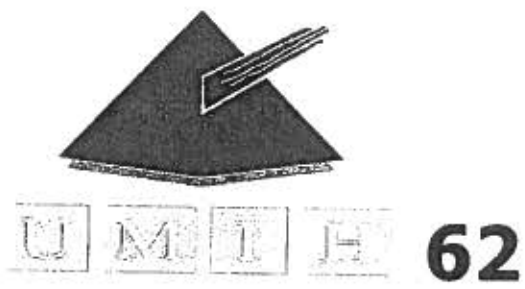
Cette surface commerciale traite les affaires de 100% de notre chiffre d'affaires car nous ne disposons d'aucun autre moyen de vente.

Pour pouvoir survivre à cette opération, il ne serait pas exagéré d'obtenir des négociations sur la perte de mon chiffre d'affaires qui pourrait être d'une année en indemnisation qui me permettrait d'espérer reconstruire une clientèle rapidement avant de la perdre définitivement. Nous pourrions en parallèle en discuter avec mon bureau comptable qui travaille déjà sur le dossier.

Dans l'attente et avec mes remerciements, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur COLLIEZ Dany





Monsieur Francis Beauvalot
 Président des Hôteliers du Pas-de-Calais
 UMIH 62
 2 place du Vainquai
 62500 SAINT-OMER
 Tél. : 03 21 38 25 78

Mairie de St-Omer
 10 rue Saint Sépulcre
 62 500 SAINT-OMER

A Saint-Omer, le 31 janvier 2013

Monsieur Jacques DUC
 Commissaire enquêteur « ilot de Banque de France »

Monsieur Duc,

Les hôteliers audomarois, adhérents de notre syndicat sont venus vous rencontrer le 23 janvier 2013 à 7 personnes représentant 7 établissements différents dont 2 groupes hôteliers, afin de consulter le dossier de réhabilitation de la Banque de France.

Ils vous ont fait part de leur étonnement de vouloir déclarer d'utilité publique un projet hôtelier.

A ce stade, ils n'ont pu obtenir de précision sur les points suivants :

Sur quelle étude, quel raisonnement, quelle base s'appuie la décision d'implanter un nouvel hôtel ? Au contraire la demande d'hébergement est en très net retrait depuis plusieurs années, principalement dû à la presque totale disparition de la clientèle Anglaise ! Ce qui donne à St-Omer des taux d'occupation inférieurs au département du Pas de Calais, eux même inférieurs à la Région et à la moyenne nationale !

Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie du Pas de Calais
 2 Rue du 29 juillet - 62000 ARRAS
 Tél. : 03.21.23.28.02 - Fax : 03.21.51.26.18 - Email : syndicat.hrc62@wanadoo.fr

Au regard du ratio de surface par chambre, il semblerait que ce projet soit prévu en 2 ou 3 étoiles, ce créneau étant déjà le plus représenté sur l'Audomarois ! Si développement il devait y avoir, ne serait-il pas plus judicieux de compléter l'offre plutôt que de la fragiliser encore plus ?

Différents groupes hôteliers « Accor », « Najeti » qui ont été contactés pour ce projet « Banque de France », ont refusé l'offre, ayant déjà actuellement sur place des difficultés de remplissage de leurs établissements ! De plus la construction d'un hôtel à Aire Sur La Lys, s'est arrêtée pour cause de financement.

Les projets structurants en cours sur l'agglomération semblent essentiels pour dynamiser l'économie locale !

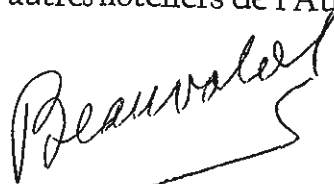
Il est probable que ces équipements touristiques : maison du marais et centre aquatique et de conférence, auront un rayonnement régional, et que pour ces événements, congrès, compétitions, St-Omer, sera idéalement placé géographiquement pour accueillir ces participants, car à moins de cinquante kilomètres, nous avons déjà une capacité d'hébergement de plus de 10 000 lits. St-Omer a su accueillir 15 000 participants à la semaine fédérale cyclotourisme en 2009 !

Nous vous invitons à recueillir les données chiffrées de l'INSEE et des différents observatoires économiques pour apporter des données objectives et indépendantes à cette enquête.

Nos adhérents ont toujours su répondre aux évolutions et même les anticiper (mise à niveau et développement), ils se tiennent à la disposition des élus pour évoquer ce dossier de manière constructive et seront vigilants à ce que leurs établissements ne soient pas fragilisés par une concurrence faisant appel à des deniers publics.

Veillez agréer, Monsieur Duc, nos salutations distinguées.

Francis Beauvalot
Président des hôteliers du Pas-de-Calais
UMIH 62
Et les 6 autres hôteliers de l'Audomarois





Groupe Financière Duval

Monsieur Jacques DUC
Commissaire enquêteur

Réf :
 SS/GB -2013.02.08.01

Objet :
 Enquête publique
 Saint Omer Ilot Banque de France

Wambrechies,
 Le 8 février 2013

Monsieur,

Nous vous remercions pour votre écoute lors de notre rencontre récente.

A cette occasion, nous vous avons exposé l'historique du dossier et la genèse de sa programmation. Depuis cette date celui-ci a connu quelques aléas liés aux conditions de sa maîtrise foncière et à l'attente des positions de certaines administrations relatives à leurs souhaits en matière de conservation du patrimoine.

En l'espèce, les contraintes archéologiques sont particulièrement déterminantes pour le calibrage de l'opération et la définition des modalités de sa réalisation.

Nous vous informons que dans l'esprit des premières études de conception que nous avons réalisées et qui ont servi de base à l'enquête en cours, nous restons mobilisés sur ce dossier et prêts à poursuivre cette opération en l'adaptant, le cas échéant, à vos observations.

Nous sommes à cet égard en liaison avec les élus concernés Monsieur Bruno MAGNIER, Maire de Saint Omer et Monsieur Joël DUQUENOY, Président de l'agglomération.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Stéphane SWYNGHEDAUW
 Directeur de programmes
 Tél : 03 28 33 08 86
 Fax : 03 20 98 92 36
 Port : 06 32 86 82 07
 Mail : sswynghedauw@cfa-rn.com

Bureau et Direction : P.A. du Moulin - 168 allée Hélène Boucher 59118 WAMBRECHIES
 Tél. 33 (0)3 28 33 08 80 - Fax. 33 (0)3 20 98 92 36
 www.cfa-gfd.com

Siège Social : 7/9 rue Nationale 92100 BOULOGNE BILLANCOURT - Tél. 33 (0)1 46 99 47 10 - Fax. 33 (0)1 46 99 47 00

Société par Actions Simplifiée AU CAPITAL DE € 1 500 000 - RCS NANTERRE 478 099 021 - SIRET 478 099 021 00048

ENQUETE UTILITE PUBLIQUE

PROJET ILOT BANQUE DE France

Mr JOYEZ Pierre-Eric

2a rue du château

62500 SALPERWICK

Président de l'association l' ACAPLA « association des commerçants artisans et professions libérales de l'audomarois »

Suite à notre dernier entretien je vous joins le résumé de ce dont nous avons évoqué ensemble.

- Je ne reviendrai pas sur l'aspect historique qui fut largement développé dans la synthèse réalisé par Mr Dannel et que je soutiens car en effet il serait regrettable de dénaturer le centre-ville de Saint -Omer.
- Je pense que pour ce projet il faut se remettre aux dimensions de notre ville, car en effet le projet qui est proposé par la mairie est beaucoup trop grand par rapport à la taille de notre ville et agglomération qui possède une population d'environ 70 000 Habitants.

- Ensuite je pense que créer des locaux pour accueillir des bureaux ce n'est pas très judicieux car en effet dans les locaux de la mairie actuel et chez des propriétaires privés ce genre de produit ne trouve pas de candidats pour les louer environ 3000 m2 sur l'audomarois.
- Par ailleurs un Hôtel ne serait pas non plus un bon investissement car les hôteliers de l'audomarois n'arrive pas remplir leur établissements.
- Ensuite il faut aussi ce dire qu'un projet comme celui-ci va engendrer d'énorme frais pour les contribuables qui risque encore une fois d'avoir des répercutions sur leurs impositions, et que les commerçants soit touchés encore par des travaux qui dureront de nombreuses années dut aux fouilles archéologiques etc

Projet plus à l'échelle de notre agglomération

- Il serait intéressant de créer une halle avec de petites cellules commerciales ou des producteurs locaux pourront venir vendre leurs produits car en effet Saint-Omer et son marais possède de nombreux produits locaux.
En plus la maison du marais va bientôt voir le jour et ce serait une bonne transition pour amener de nombreux touristes dans le centre-ville ainsi que le classement du marais audomarois a l'UNESCO qui devrait se faire ces prochaines années.

- En ce qui concerne les logements il serait plus judicieux d'en créer dans l'ancien magasin Fabio Lucci qui en effet un immeuble qui ne reflète pas l'architecture de Saint-Omer, et il serait possible de créer plusieurs place de parking sur le terrain derrière la banque de France.
- En ce qui concerne certaines façades qui sont un peu abandonnées pourrait être subventionnées .
- Je pense que pour la taille de notre agglomération ce serait un projet beaucoup plus raisonnable et la priorité de notre communauté d'agglomération devrait d'attirer des entreprises en périphérie afin de faire venir plus de population car je peux vous dire qu'en tant que propriétaire d'appartements à Saint-Omer il est de plus en plus difficile de louer des logements.

J'espère que vous tiendrais compte de toutes ces remarques et observations de quelqu'un qui vit à Saint-Omer depuis plusieurs générations donc c'est avec beaucoup d'attention que je veillerai à la suite de ce projet.

Amicalement Mr Joyez

SAINT OMER

Le 8 février 2013

Monsieur Le Préfet
Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : demande de prolongation de la date d'enquête d'intérêt public
« Îlot banque de France saint omer »

Monsieur le Préfet, Monsieur le Commissaire enquêteur.

Après de long mois de silence de la part de la Mairie et de la CASO, le projet îlot banque de France semblait abandonné.

Et nous voici confrontés à la vieille des élections municipales à la résurrection du projet.

Il nous semble que la date d'annonce et de début de l'enquête publique a été mal choisie.

Nous trouvons que le choix de la période des fêtes de Noël et nouvel an pendant laquelle une partie des habitants sont partis en vacances, sans oublier les soldes du début d'année, où l'activité commerciale bat son plein, et où les principaux concernés ne sont pas disponibles, limite toute opposition et réaction rapide de la part de l'union des commerçants, des propriétaires et habitants de l'îlot banque de France,

Il faut savoir que la majorité des commerçants ne comprend pas l'intérêt de ce projet car il représente une nouvelle concurrence potentielle sur un marché déjà fragile et ne correspond pas au besoin réel de la ville.

Nous sollicitons donc, Monsieur le Préfet, Monsieur le commissaire enquêteur, au nom de l'intérêt public et l'égalité des droits, la prolongation et voire même le report de cette enquête afin de permettre à tous d'étudier correctement et sans précipitation, de constituer et de rassembler pièces et dossiers qui seront utilisés et joints au dossier de l'enquête d'intérêt public

Ne serait-t-il pas intéressant de mettre en place des réunions citoyennes comme cela s'est fait pour l'aménagement de la rue commerçante de Dunkerque

Ce qui permettrait à tous de s'exprimer librement , d'aboutir au juste compromis et ainsi d'éviter des mésaventures commerciales comme le complexe commercial des 4 B sur Calais ou celui de la place Lumière à Boulogne sur Mer , pôle marine à Dunkerque, ainsi que sur Douai...

Nous sollicitons votre compréhension,

Veillez agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations distingués.



M. JOYEZ René-Eric
2A, rue du chateau
62 500 Saffreux
Président de l'ACAPLA

083 No 24

N° SCHRIJVE Gregory

24-1

SAINT OMER

Le 8 février 2013

Monsieur Le Préfet
Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : demande de prolongation de la date d'enquête d'intérêt public
« Îlot banque de France saint omer »

Monsieur le Préfet, Monsieur le Commissaire enquêteur.

Après de long mois de silence de la part de la Mairie et de la CASO, le projet îlot banque de France semblait abandonné.

Et nous voici confrontés à la veille des élections municipales à la résurrection du projet.

Il nous semble que la date d'annonce et de début de l'enquête publique a été mal choisie.

Nous trouvons que le choix de la période des fêtes de Noël et nouvel an pendant laquelle une partie des habitants sont partis en vacances, sans oublier les soldes du début d'année, où l'activité commerciale bat son plein, et où les principaux concernés ne sont pas disponibles, limite toute opposition et réaction rapide de la part de l'union des commerçants, des propriétaires et habitants de l'îlot banque de France,

Il faut savoir que la majorité des commerçants ne comprend pas l'intérêt de ce projet car il représente une nouvelle concurrence potentielle sur un marché déjà fragile et ne correspond pas au besoin réel de la ville.

Nous sollicitons donc, Monsieur le Préfet, Monsieur le commissaire enquêteur, au nom de l'intérêt public et l'égalité des droits, la prolongation et voire même le report de cette enquête afin de permettre à tous d'étudier correctement et sans précipitation, de constituer et de rassembler pièces et dossiers qui seront utilisés et joints au dossier de l'enquête d'intérêt public

Ne serait-t-il pas intéressant de mettre en place des réunions citoyennes comme cela s'est fait pour l'aménagement de la rue commerçante de Dunkerque

Ce qui permettrait à tous de s'exprimer librement, d'aboutir au juste compromis et ainsi d'éviter des mésaventures commerciales comme le complexe commercial des 4 B sur Calais ou celui de la place Lumière à Boulogne sur Mer, pôle marine à Dunkerque, ainsi que sur Douai...

Nous sollicitons votre compréhension,

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations distinguées.

MR et M^{me} SCHRIVE
Carrefour City
54 Rue de Dunkerque
62500 Stomer.



ENQUETE D'INTERET PUBLICpropriétaire
N° 16 rue de Calais
SITler**Historique du centre ville et futur îlot banque de France**

- plan ville de st omer
- plan de l'îlot
- photos de la rue de calais
- photos des différents styles de façades et leurs datations
(Livre antiquaires de la morinie L2)
- photo n°16 rue de calais

- étude et photos des autres maisons du même style que le n°16

- historique : grand place, rue de Dunkerque, rue de calais.
(Livre des antiquaires de la Morinie L 1, p 52 p 61, 62, 63,64)

- document ancien POS de 1977
(Étude de toutes les façades de st omer et leur classement (AM : L1 p58, p77)
De nombreuses façades dites a conserver ont bel et bien été reconverties à nos jours

- bilan des destructions d'immeubles à conserver depuis 1977 (AM : L1 p 60)
 - . Photos comparatives - place Suger
 - rue de Garbe
 - rue de Courteville
 - rue de la loi
 - rue de Bergues
 - rue saint sépulcre
 - rue du trinqueballe
 - quai des Sallines
 - avenue Guy Noël
 - rue Edouar Devaux
 - place perpignan
 - rue des moulins
 - place à Maginot
 - rue du lycée
 - rue des pipiers
 - rue du soleil
 - boulevard de Strasbourg

Un désastre historique et architectural pour une ville à haut potentiel touristique

- friches immobilières, encore existantes, ou en travaux depuis de longues années créées par les municipalités précédentes Au sein de la ville :
 - hospice st jean en rénovation et restructuration depuis plus de 10 ans
 - site EDF devant être dépollué en attente depuis 15 ans
 - site des anciennes usines « marcassin » vendu aux enchères, depuis entièrement rasé et en attente d'investisseurs immobilier après la mise en valeur par la mairie des ruines de l'abbatiale ST BERTIN
 - rue du lycée immeuble de style détruit en attendant un promoteur, toujours en friche depuis 5 ans
 - site de l'ancien AUCHAN terrain vague depuis plus de 10 ans
 - ancienne caserne du Breuil qui a été rasée, seul la parcelle en front de rue a été rachetée par un promoteur, le reste a été transformé en parking ce qui n'était pas prévu ainsi à l'origine

- ancienne caserne de l'esplanade, non loin du centre ville, reconvertie en appartements de standing ; ne se vendent ni ne se louent depuis plus de 7 ans
- église ST SEPULCRE laissée sans réel entretien, des projets de démolition afin de créer ainsi une zone constructible avaient été évoqués ?
- pharmacie de l'ancien hôpital (hôpital devenu l'actuelle mairie) non loin du centre ville a été rasée fouillée mais reste encore en attente d'investisseurs depuis 10 ans.

-réalité du projet« îlot banque de France »

- **le projet architecturale ne prévoit pas à première vu la conservation de l'aspect originel en brique jaune typée 1711 de la rue de calais et des autres rues. Seul un symbolisme de ce qui été va subsister le reste ne sera que noyé dans le béton.**
- **le journal « l'indépendant » du 11 janvier 2013 nous relate « Une division excessive d'immeubles en petits logements rue du conte de Luxembourg et rue de calais dont 55% ont un bâti dégradé et des façades en mauvais état »le dossier d'enquête public évoque des logements indignes ... »**
- **55% ne représente pas la majorité**
- **une façade prétendue en mauvais état n'est pas forcément le signe de logement insalubre.**
- **Il faut remarquer que le haut des façades rue piétonne de Dunkerque sont en mauvais état.**
- **La petitesse prétendue des surfaces est en rapport avec le type de construction des années 1711 et plus,**
- **leur location ne pose pas de problème et est en corrélation avec un style de vie et de revenus.**
- **des surfaces plus grandes offriraient des loyers inabordables à la plus par des locataires.**

« L'indépendant" souligne aussi : « la qualité du bâti ne correspond pas forcément aux attentes d'un hyper centre-ville »

Hors SAINT OMER est une ville d'art et d'histoire : son bâti ancien représente sa richesse touristique et économique (comme par exemple la ville de BRUGES)

Si les façades des immeubles sont en mauvais état pourquoi ne pas proposer des subventions les restaurer

Pour conclure,

SAINT OMER, ville d'art et d'histoire, va encore perdre, au profit de gigantesques murs de béton, de son patrimoine architectural touristique si cher à nos touristes.

- tableau comparatif +/-

avantages de la mairie :	face cachée
<p>1) augmentation du nombre de la population création de logements</p> <p>2) création de bureaux</p> <p>3) de ce fait, augmentation du nombre des impôts locaux et foncier</p> <p>4) création de 350 places de parking supplémentaires pour la ville (150 pour les locataires ; 170 pour le public)</p>	<p>- Développement d'un secteur tertiaire inapproprié aux besoins d'une petite ville comme Saint-Omer ou règne un chômage important, la population à besoin de petits emplois de terrain et de proximité</p> <p>Le projet architectural a été accepté par l'architecte des bâtiments de France certes, mais aucun investisseur ne s'est manifesté pour l'instant (le groupe CFA intéressé à l'origine du projet en 2009 n'est plus intéressé en 2013 le coût d'investissement étant trop élevé)</p> <p>le futur investisseur va-t-il accepter le projet architectural validé par l'architecte des bâtiments de France ? est t'il intéressant et rentable pour lui ?</p> <p>chaque appartement doit obligatoirement disposer d'une place de parking soit donc 150 places de parking (150 logements, cela parait peu aux vues de la surface de l'îlot)</p>

5) recentrer la zone commerciale exclusivement au centre de la ville

à la lecture de « la voie du nord » 11 janvier 2013, 306 logements sont identifiés donc 306 places de parking.

le plan de l'îlot n'est pas figé, et donc susceptible d'être modifié par le promoteur.
Le nombre de logement n'est pas réellement précisé dans le dossier consultable en mairie y aura-t-il le nombre de places de parking promises ?

il ne faut pas oublier que les futurs employés des surfaces commerciales auront eux aussi besoin de places de stationnement pour aller travailler
restera t'il réellement beaucoup de places de parking disponibles pour le public.

le musée de « la maison du marais » prochainement bâti sur le boulevard de Strasbourg va t'il attirer les foules au centre ville ?

les magasins proche on déjà quitté les lieux :
Pour s'installer sur la zone AUCHAN et celle sur la route de CALAIS.

conséquence de cette centralisation :
- disparition de l'axe commercial entre le futur musée de la « maison du marais » et le centre ville.

la mort à court terme du centre et du bas de la rue de Dunkerque ainsi que du bas de la rue de CALAIS qui pourtant présente plusieurs grandes surfaces commerciales de 500 m² et plus ; encore vacantes à ce jour.

(Discourt de Mr GYSSEL lors des assemblées citoyennes pour l'aménagement de la rue de Dunkerque en 2011)

Ne serait-t-il pas intéressant de développer une trame commerciale basé sur trois axes :
la zone rue d'Arras serait reliée par la rue du lycée à la petite place et la grand place pôle commerciale central et ou la rue de Dunkerque serait le fils conducteur entre le centre ville actuel et l'un des sites prometteurs d'avenir que sont le quai des salines et le quai du haut pont, le petit « BRUGES » de Saint Omer secteur historique et culturel ou les places de parking son jusqu'alors gratuites.

6) création de 10 cellules commerciales, d'une supérette discount « carrefour market » ou d'une librairie « cultura »

-on oublie de préciser que le prix de location des pas de portes commerciaux seront inabordable pour les petits commerçants locaux, seules les chaînes déjà présentes sur la zone AUCHAN mais aussi dans le haut de la rue de Dunkerque et les magasins de luxe pourront se le permettre.

- on oublie de dire que 10 cellules commerciales existent déjà sur le site « îlot banque de France »

-on élimine donc 10 cellules offrant des loyers abordables pour les commerçants de proximité pour en recréer d'autres proposant des loyers excessifs abordables aux seules grandes chaînes. La mort annoncée du petit commerce indépendant va devenir réalité. où en est l'intérêt ?

- la mairie de saint omer veut démontrer l'intérêt public du projet en s'appuyant sur la création de surfaces commerciales supplémentaires mais ce qu'elle oublie de dire c'est que la superficie déjà en leur possession au sein même de l'îlot banque de France permet à moindre frais de restructuration, d'implanter des surfaces commerciales, à des prix abordables pour les petits commerces.

pourquoi ne pas accorder ce qui est tant défendu par les commerçants, un marché couvert réservé aux produits locaux comme cela se fait dans bien des villes touristiques.

Ce qui serait le juste compromis entre l'habitat traditionnel et l'implantation commerciale le projet gardera une dimension humaine et préservera, pour une ville touristique, le côté architecturale typique.

pour cela il faudrait instaurer de nouvelles réunions citoyennes en mairie, comme cela s'est déroulé avec l'aménagement de la rue commerçante de Dunkerque, recueillir les avis contradictoires et ainsi aboutir au juste compromis habitat ancien de caractère, surface commerciales, et atout touristique.

6) projet de logements a caractère social et d'accession à la propriété

- st omer possède déjà 68% de social intra-muros Est il raisonnable d'augmenter ce pourcentage ?

- Points négatifs

a)- impacte environnemental

- information trop succincte auprès du public sur l'ampleur du projet (photos plan de l'édifice : cite Internet de st omer)

4 étages en façade grande place ainsi que dans la rue du conte du Luxembourg sans oublier les deux tours centrales à usage d'habitation plus hautes que les maisons voisines

Il ne faut pas oublier le sas d'approvisionnement réservé aux camions dans le bas de la rue de calais et du conte du Luxembourg

- Aucune solution n'est encore apportée pour solutionner le stationnement en Centre ville qui est toujours payant, les clients préféreront se déplacer sur la zone AUCHAN plus facile d'accès et où l'emplacement de parking est GRATUIT.

Pourquoi ne pas accorder plus de temps de parking gratuit en centre ville (1 heure par exemple)

Expliquez moi l'attractivité du centre ville ?

b) impacte économique

- la lecture de « l'avis de l'autorité environnementale » nous annonce que pendant toute la durée des travaux, et la lenteur des fouilles, la rue de calais sera fermée à la circulation, la répercussion économique ne se laissera pas attendre sur les commerces de proximité,

L'exemple le plus récent : fermeture de 8 commerces indépendants dans le bas de la rue de Dunkerque suite aux travaux de réaménagement des infrastructures piétonnières

- mort programmée du centre et de la moitié basse de la rue de Dunkerque ; Alors que celle-ci offre de cellules commerciales actuellement libres et Plus grandes que celles du haut de la rue sans oublier le bas de la rue de calais

- Actuellement le centre et le bas de la RUE DE DUNKERQUES offre 16 cellules commerciales libres avec de grandes surfaces d'exposition le bas de la RUE DE CALAIS aussi
- Cloisonnement d'un pôle commercial important boulevard de Strasbourg (noz, primeurs, solderie car glass ...) au profit de la maison du marais qui ne drainera aucunement la population de st omer et donc suppression d'un axe économique déjà porteur
- la redéfinition des axes commerciaux de la ville et non la centralisation devient indispensable à la survie du petit commerce indépendant et réduirai les problèmes de stationnement
- le plus judicieux serait de relier les différent pôles commerciaux entre eux, Que sont : la rue d'Arras, la rue du lycée, la petite place, la grand place, la rue de calais dans son intégralité, la rue de Dunkerque qui dans son continuité serai le fils conducteur entre le centre ville actuel et l'un des sites prometteurs d'avenir que sont le quai des salines et le quai du haut pont, le petit « BRUGES » de Saint Omer secteur historique et culturel ou les places de parking son jusque alors gratuites.
- Expropriation et destruction prévues en ce qui concerne « L'îlot banque de France » mais pas d'investisseurs potentiels.
- le projet îlot banque de France est-il toujours aussi intéressant qu'on le prétend alors que LA VILLE D'ARQUES va construire sur une friche industrielle non loin de la zone AUCHAN un complexe commercial plus grand et plus attractif que celui de saint omer moins bien situé ?
- combien de temps « l'îlot banque de France va t'il rester en friche ; n'y a t'il pas assez de friches déjà existantes au sein de st omer ?
- la mairie de saint omer veut démontrer l'intérêt public du projet en s'appuyant sur la création de surfaces commerciales supplémentaires
Mais ce qu'elle oublie de dire c'est que la superficie déjà en leur possession au sein même de l'îlot banque de France permet à moindre frais de restructuration, d'implanter des surfaces commerciales dont le prix de location serait abordable par tous.

Pourquoi ne pas accorder ce qui est tant défendu par les commerçants, un marché couvert réserve aux produits locaux comme cela se fait dans bien des villes touristiques. Cela engendrera des coûts d'investissement nettement moins élevés pour la collectivité

Ce serait le juste compromis entre l'habitat traditionnel et l'implantation commerciale le projet garderait une dimension humaine et préserverai, pour une ville touristique, le coté architectural typique centre ville

Pour cela il faudrait instaurer de nouvelles réunions citoyennes en mairie, comme cela s'est déroulé avec l'aménagement de la rue commerçante de Dunkerque, recueillir les avis contradictoires et ainsi aboutir au juste compromis habitat ancien de caractère, surfaces commerciales, et atout touristique.

Ne générons pas de dépenses inconsidérées en période de récession économique :

- 850 000.00 euro pour la démolition des locaux
- 1 300 000.00 euros pour les fouilles
- 6 500 000.00 euro pour l'acquisition des immeubles de l'îlot
- Soit un total de 8 650 000.00 euros au quel il faut ajouter le coût de la construction du nouveau bâtiment 22 000 000.00 euros (si tout se passe bien).
- Soit un coût total de 30 650 000.00 euros**

Quel promoteur immobilier PRIVE (Confer les propos de Mr MAGNIER dans l'article de la voie du nord Du 2 avril 2011. « Et puis c'est un projet privé ») Acceptera d'investir 22 000 000.00 euros sachant qu'il devra supporter en plus 8 650 000.00 euros ce qui représente 28.22 % du total de l'investissement ?

Le projet architectural a été validé par l'architecte des bâtiments de France Avant le 1^{er} janvier 2013 ce qui veut dire que l'édifice ne sera pas construit en respect des nouvelles normes d'économie d'énergie correspondant au grenelle de l'environnement

Ce qui est dommage mais cela s'explique car si le projet devait répondre à ces nouvelles normes BBC, le coût de construction se verrai majoré de 20 à 25 %.

Le coût du bâti s'élèvera non plus à 22 000 000.00 d'euros pour notre futur investisseur mais à 27 500 000.00 d'euros ce qui n'est pas négligeable, Il faut rajouter à cela les 8 650 000.00 euros pour la préparation du site, **Ce qui nous donne au total un coût de 36 150 000.00 d'euros**

En conclusion, il serait intéressant :

Prolongation de l'enquête d'intérêt public

Parce que le choix des dates d'enquête n'a pas permis à toutes les personnes concernées et surtout les commerçants qui étaient complètement absorbés par l'activité commerciale intense des fêtes de Noël, nouvel an ainsi que l'arrivée des soldes, de pouvoir réagir et surtout s'organiser en conséquence

Reconsidérer l'ampleur du projet « îlot banque de France » et ainsi redonner une dimension humaine moins onéreuse

Bâtir le projet « îlot Banque de France » avec les nouvelles normes d'économie d'énergie 2013 répondant au grenelle de l'environnement et non les anciennes validées en 2012 par l'architecte des monuments historiques

Trouver le juste compromis entre l'habitat traditionnel et l'implantation commerciale ainsi le projet gardera une dimension humaine et préserverai, pour une ville d'art et d'histoire, le côté architectural typique cher à nos touristes.

Pourquoi ne pas fragmenter le projet :

-La Banque de France sur sa surface existante reliée à l'ex magasin « Fabio lucci » rue du Conte du Luxembourg ainsi que les immeubles déjà en possession de la mairie, concentreraient les cellules commerciales en son rez de chaussée, un bâti locatif neuf peut éventuellement se réaliser en sa partie supérieure

-La création de parking à étages prendra place, pourquoi pas sur le parking des CARMES, juste à côté

-pourquoi ne pas retravailler le sens de circulation et ainsi améliorer l'accès aux autres parkings situés tout au long de la rue de Dunkerque (Parking des carmes 67 places, parking de l'église Saint Sépulcre 57 places, parking du combattant 36 places, parking Legrand 113 places)

-la zone d'habitation restera l'habitat existant traditionnel typique de 1711 dont les façades en brique jaune de Saint Omer seraient remises à neuf grâce à quelques subventions accordées par la mairie

Pour conclure

Mise en place de réunions citoyennes en mairie car la mairie de Saint Omer n'a accordé aucune concertation préalable avec les commerçants les artisans Comme cela s'est déroulé pour l'aménagement de la rue commerçante de Dunkerque, recueillir les avis contradictoires et ainsi aboutir au juste compromis habitat ancien de caractère, surface commerciales, parking, et atout touristique. Car depuis le début du projet il n'y a jamais eu de réelle concertation.

Ne pas oublier de prendre en considération le fait que :
Si l'enquête d'intérêt public abouti,
La destruction des immeubles est inéluctable

Combien de temps le centre ville restera avec une friche en l'attente d'un promoteur capable de supporter 28.22% de surcoût d'investissement.

A combien s'élèvera la facture pour le contribuable Audomarois
Alors que d'autres solutions moins ONEREUSES peuvent être tout aussi attractives pour un centre ville touristique.

**- COTE ENDETEMENT
DE LA VILLE DE SAINT OMER
ET DE LA CASO**

- quelques chiffres à relever :

- Maison du marais** **12 000 000.00 euros**
- « îlot banque de France »**
(Arasement des édifices fouilles) **1 000 000.00 euros**
- complexes piscine patinoire** **42 000 000.00 euros**
Sur l'ancienne zone AUCHAN
- motte Castrale pour créer une résidence d'artistes** **600 000.00 euros**
- nouveau parcmètre du centre ville** **155 000.00 euros**
- parking de la gare** **450 000.00 euros**
- aménagement de la rue piétonne de Dunkerque** **2 000 000.00 euros**
- fouilles sur le parking de l'esplanade en vue de
Son extension.**
- achat de la zone MALIXOF**
- aménagement des ruines SAINT BERTIN**

- Création du théâtre de verdure à saint omer**
- restructuration de l'école nationale de musique**
- rachat des anciens locaux des impôts pour loger
En attendant l'école de musique**

**-il faut remarquer que tout ces investissement ne sont que très peu générateur d'emplois
En fonction des sommes colossales investies**

-Combien d'entreprises auraient pus se redresser économiquement ou s'installer avec de telles sommes disponibles et investi autrement.

- combien de travailleurs aurait pus être rémunérés avec de telles sommes gaspillées pour si peu de création d'emplois

- pourquoi recréer du secteur d activités tertiaires avec l'îlot banque de France alors que la majorité des demandeurs d'emploi sur saint omer travaillent dans les autres secteurs

**-le seul moyen restant à la ville de saint omer et à la CASO est d'augmenter la taxe professionnelle pour subvenir à leur désir de démesure en pleine période d'austérité
Au lieu de :**

- **favoriser l'implantation de nouvelles entreprises de proximité
En offrant des zones d'implantation détaxées**
- **le renouveau d'une agglomération ne dépend pas du développement
De son secteur tertiaire, mais des autres secteurs plus à même de répondre
au besoin urgent de la population locale sous diplômée.**
- **Implanter une faculté en centre ville à la place de « l'îlot banque de
France » ou de « la maison du marais » serait plus porteur
Économiquement pour le centre ville de saint omer,
Conforterai les commerces existants ,voir les développerai
Éviterait à nos futurs diplômés de s'expatrier sur Boulogne, Lille, Calais...**
- **le plus judicieux et le moins onéreux serai de relier les différent pôles
commerciaux entre eux :
Que sont : la rue d'Arras, la rue du lycée, la petite place, la grand place, la
rue de calais dans sa continuité, la rue de Dunkerque qui dans son
intégralité serai le fils conducteur entre le centre ville actuel et l'un des
sites prometteurs d'avenir présentant un potentiel commercial non
négligeable : que sont le quai des salines et le quai du haut pont, le petit
« BRUGES » de Saint Omer secteur historique et culturel ou les places de
parking son jusque alors abondantes et gratuites ce qui réglerai les
problèmes de stationnement en centre ville.**

**Mr DANNET Gilles
propriétaire n°16 rue de Calais Saint Omer**

CBS no 26

26-1

N° 16 rue de laiers
ST OMER.

SAINT OMER

Le 8 février 2013

Monsieur Le Préfet
Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : demande de prolongation de la date d'enquête d'intérêt public
« Îlot banque de France saint omer »

Monsieur le Préfet, Monsieur le Commissaire enquêteur.

Après de long mois de silence de la part de la Mairie et de la CASO, le projet îlot banque de France semblait abandonné.

Et nous voici confrontés à la veille des élections municipales à la résurrection du projet.

Il nous semble que la date d'annonce et de début de l'enquête publique a été mal choisie.

Nous trouvons que le choix de la période des fêtes de Noël et Nouvel An pendant laquelle une partie des habitants sont partis en vacances, sans oublier les soldes du début d'année, où l'activité commerciale bat son plein, et où les principaux concernés ne sont pas disponibles, limite toute opposition et réaction rapide de la part de l'union des commerçants, des propriétaires et habitants de l'îlot banque de France,

Il faut savoir que la majorité des commerçants ne comprend pas l'intérêt de ce projet car il représente une nouvelle concurrence potentielle sur un marché déjà fragile et ne correspond pas au besoin réel de la ville.

Nous sollicitons donc, Monsieur le Préfet, Monsieur le commissaire enquêteur, au nom de l'intérêt public et l'égalité des droits, la prolongation et voire même le report de cette enquête afin de permettre à tous d'étudier correctement et sans précipitation, de constituer et de rassembler pièces et dossiers qui seront utilisés et joints au dossier de l'enquête d'intérêt public

26-2

Ne serait-t-il pas intéressant de mettre en place des réunions citoyennes comme cela s'est fait pour l'aménagement de la rue commerçante de Dunkerque

Ce qui permettrait à tous de s'exprimer librement , d'aboutir au juste compromis et ainsi d'éviter des mésaventures commerciales comme le complexe commercial des 4 B sur Calais ou celui de la place Lumière à Boulogne sur Mer , pôle marine à Dunkerque, ainsi que sur Douai...

Nous sollicitons votre compréhension,

Veillez agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations distingués.

S Omer

La réalisation de l'îlot banque de France est t'elle raisonnable ?

- aucune concertation avec les commerçants, artisans, et les propriétaires concernés
Absence de réunions citoyennes comme cela s'est déjà déroulé pour l'aménagement de la rue commerçante de Dunkerque
 - le choix de la période des fêtes de Noël et nouvel an, suivit des soldes de janvier, n'est pas propice à l'étude du dossier car l'activité commerciale bat son plein, les principaux concernés manquent de temps et ne sont pas disponibles, ce qui limite toute concertation et réaction rapide de la part de l'union des commerçants, des propriétaires et habitants de l'îlot banque de France,
 - centralisation commerciale fatale à court terme à la trame économique du bas de la rue de DUNKERQUE, du bas de la rue de CALAIS mais aussi rue d'ARRAS
 - construire l'îlot pour contrebalancer la zone commerciale AUCHAN certes mais les places de parking du centre ville de Saint Omer seront toujours payantes et difficile d'accès alors que sur AUCHAN tout est gratuit et facile d'accès
 - le prix des cellules commerciales sera trop élevé pour les petits commerçants locaux
N'oublions pas qu'il reste des cellules commerciales de grande taille encore vacantes à ce jour dans le centre de la rue de Dunkerque et de Calais
 - ne négligeons pas le temps de réalisation du projet qui risque de s'étaler sur plusieurs années (démolition, fouilles reconstruction)
Ce qui perturbera certainement pendant ce temps l'activité commerciale du centre ville
Le coût estimé par EPF pour libérer le terrain s'élève à 8 500 000.00 d'euros
L'éventuel promoteur PRIVE acceptera t'il de prendre en charge ces frais qui majeure de façon non négligeable son investissement même si l'EPF en prend une partie à sa charge
- L'architecte des bâtiments de France a validé le projet architecturale avant le 1^{er} janvier 2013 ce qui permet au futur promoteur PRIVE d'échapper aux nouvelles normes d'économie d'énergie BBC qui répondent au Grenelle de l'environnement
Ce qui permet d'éviter un surcoût d'investissement d'une moyenne de 20 %
Pourquoi construire hors normes du Grenelle de l'environnement un bâtiment qui doit être le fleuron de la ville
- le projet devrait accueillir des logements sociaux afin de pouvoir obtenir des subventions de l'état
Est ce raisonnable sachant que la ville de Saint Omer possède déjà de nombreux logements à caractère social

- développement d'un secteur tertiaire à titre de bureaux
Est ce utile alors que la majeure partie des demandeurs d'emplois ne travaillent pas dans ce secteur d'activité tertiaire

- prévision d'un parking de 300 places dont 150 seraient réservés aux locataires
150 logements cela parait peu sachant que l'îlot actuel abrite 309 logements
Y aura-t-il réellement le nombre de place promise pour le public ?

- le quartier « îlot banque de France » date de 1711 à 1757 dont de nombreuses façades ont été classées au POS de 1977
Arrêtons le désastre historique et architectural pour une ville d'art et d'histoire cher à nos touristes;
Les journaux nous parlent d'un bâti dégradé au niveau du futur îlot mais le haut des façades des autres rues commerçantes, par exemple rue de Dunkerque, n'est guère mieux si ce n'est pire, faut t'il raser toute la ville de Saint Omer pour répondre aux nouvelles norme d'économie d'énergie

En conclusion:

Il nous parait important de reconsidérer ce projet trop ambitieux et trop cher
De l'étudier en concertation avec tout les parties concernées

Nous désirons la mise en place de réunions citoyennes en mairie car le choix des dates d'enquête d'utilités publique n'a pas permis aux commerçants de pouvoir étudier le dossier correctement, pourquoi même ne pas prolonger la durée de l'enquête

Redonnons à ce projet trop ambitieux une dimension humaine moins onéreuse et donc plus abordable pour un futur investisseur

Évitons encore l'augmentation de la CFE et des impôts locaux

Préservons notre patrimoine historique du centre ville

Trouvons un juste compromis entre commerces, parking et habitat ancien
Ne donnons pas naissance à un monstre commercialement DESERT qui ne ferai que ressembler à ce que l'on connait déjà : les 4B à calais, la place lumière à Boulogne pôle marine à Dunkerque mais aussi sur DOUAI

Le dynamisme d'une ville ne dépend pas uniquement de son centre ville, mais aussi de sa trame commerciale sur l'ensemble de ses autres rues à fort potentiel
Pour cela ne serai t'il pas plus judicieux plutôt que de centraliser, d'encourager les autres point commerciaux déjà existant que sont la rue d'Arras, la rue du lycée ,la rue des Epéyers la petite place ,la grand place ,la rue de calais qui mènerai a la maison du marais, la rue de Dunkerque qui dans son intégralité serai le fil conducteur entre le centre ville actuel et l'un des sites prometteur d'avenir que sont le quai du haut pont et celui des salines, le quai du commerce, ou les places de parking sont jusque alors gratuites et abondantes le tout menant à la gare ferroviaire et prochainement routière

27-3

L'étalement des secteurs commerciaux résoudra probablement le problème du stationnement

D'autres suggestions seraient peut-être intéressantes à développer sur le site même de l'îlot pourquoi pas un marché couvert réservé aux producteurs locaux comme cela existe dans toutes les villes touristiques pourquoi pas une université qui avec ses étudiants nourrirait le commerce existant et le développerait certainement

en vous remerciant de votre compréhension

Mr DANNET Gilles
propriétaire n°16 rue de Calais Saint Omer

Monsieur Gilles DANNET
Propriétaire n°16 rue de Calais
Saint Omer (62500)

le 08 février 2013

OBJET : enquête utilités public
présentation de la difficulté financière annoncée d'un système
immobilier jusque alors équilibré et conçu pour assurer le manque à gagner
lors de mon départ en retraite

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous présenter l'immeuble situé 16 rue de Calais
Saint OMER (62500), référence cadastrale : section AZ n° 390,
ce dernier est un immeuble d'habitation à usage LOCATIF comprenant 4
appartements en bon état ainsi que des communs.

Voici leurs superficies respectives :

(Source : centre des impôts foncier de Saint Omer

Document sur les impôts locaux model H2 formulaire 6652)

- communs : 34 m² (couloirs et escaliers)
- cave voûtée en brique jaune de Saint Omer à usage collectif
Superficie à hauteur de 1.80 m : 27m²
(Pour une Superficie au sol de : 45 m²)
- en ce qui concerne les 4 appartements
 - o rez de chaussée : 33m²
 - o 1 er étage : 40 m²
 - o 2 ème étage : 36 m²
 - o 3 ème étage : 40 m²

Soit une surface locative totale habitable de: 149m²
 pour une surface locative totale au plancher de: 154m²
 Auquel s'ajoute : - 34 m² de communs (couloirs et escaliers)
 - 27 m² de cave
 - 10 m² de cours a usage collectif

Il ne faut pas oublier aussi le coût des places de parking réclamé par la mairie
 SOIT : 3 000 EUROS LA PLACE (6000 euros il y a encore quelques mois)
 (Soit 12 000 euros en plus pour l'immeuble complet)

D'autres éléments sont aussi à prendre en considération :

- façade de 1711 en brique jaune typique de la ville
- emplacement : plein centre ville à 50 m de la grand place
- rue très commerçante semi piétonne du centre ville
- toiture neuve crochetée
- double vitrage insonorisant
- appartements en excellent état intérieur
- chauffage GAZ individuel par appartements
- hall d'entrée avec sas
- communs avec escalier en chêne
- Cave voûtée en brique jaune de Saint OMER avec source canalisée, croix de saint André, ancien foyer pour la lessive servant aussi de four à pain.
- cours avec local poubelle
- tout à l'égout
- Eau pluviale et eaux vannes individualisé

L'immeuble est :

- loué en permanence sur ses 4 niveaux avec un très faible taux de vacance vu son emplacement et la pratique de loyers inférieurs à ceux du marché
- SANS gros travaux, seul un entretien régulier habituel est nécessaire
- Dégagé de tous crédit
- Rendement et Valeur locative intéressante au vu de l'emplacement de l'immeuble
- 100% de rentabilité immédiate

- Les loyers.

- l'immeuble locatif étant rentabilisé, je peux me permettre de pratiquer des prix locatifs inférieurs à ceux du marché ce qui me permet de toujours être loué et de garder longtemps mes locataires. On peut aisément le calculer en fonction de la taxe d'habitation qui représente environ 8% des loyers théoriques perçu à l'année.

- Cette rentabilité financière m'a servi de tremplin pour développer d'autres systèmes locatifs basés sur des crédits à 100% d'investissements immobilier (sans apport financier), mon taux d'endettement en investissement immobilier est actuellement à son maximum, sachant qu'il me reste encore de gros travaux d'aménagement sur un rez de chaussée de 90m², façade toiture et terrasse pour un autre immeuble, ainsi que sur une maison quasiment ruinée où tout est à restructurer de la cave à la toiture. (je peux vous fournir les documents si vous le désirez).

- cet immeuble de rapport est la pierre angulaire d'un montage financier dont l'intégralité des revenus me sert à rembourser les crédits, les travaux et les impôts sur d'autres investissements financier locatif,

L'équilibre financier est précaire, le seul fait de me priver de ces revenus mettrai rapidement fin au fonctionnement du système et me contraindrai au sur endettement, trente ans d'effort pour assurer ma retraite réduit à néant.

Actuellement toute perte de revenu serait fatale à mon équilibre financier, cette maison représente 40.3 % de mes revenus fonciers.

Il est donc nécessaire que l'estimation prenne en compte la rentabilité que cet immeuble m'apporte aujourd'hui et **qu'il aurait du continuer à me rapporter.**

Il faut me permettre de me restructurer dans les mêmes conditions, c'est-à-dire, en centre ville, quatre niveaux locatifs, sans oublier naturellement le montant des travaux nécessaires à la restructuration, le tout sans perte temporelle et financière, car cela pourrait nuire à la qualité de mes autres investissements et par conséquence, mener à l'effondrement du montage financier.

Il faut que je puisse combler le déficit provoqué par les crédits, les impôts et les travaux des autres systèmes locatif, mon salaire n'y suffirai pas

Je ne peux me permettre aujourd'hui tout préjudice financier, sous peine de voir périliter l'ensemble du système d'investissement et par conséquence de me mettre en difficulté financière grave, voir peut être en sur endettement

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

G. DANNET

—

OBS No 29

Dominique GYSELS
Premier conseiller 1 page

Le projet Banque de France est il véritablement d'intérêt public ?

Vu l'absence totale de concertation des élus envers les commerçants locaux, artisans et Propriétaires concernés, il serait nécessaire de faire des conférences citoyennes pour débattre du sujet.

Il ne faut pas refaire un projet démesuré et coûteux pour la ville de Saint Omer et de reprendre trait pour trait les erreurs style 4B a Calais où une grande majorité des cellules commerciales sont fermées et où une certaine délinquance s'installe, la place lumière a Boulogne sur mer, Pole marine à Dunkerque, la flânerie et la rue du Périgord à Bruay La buissière, de véritables friches commerciales

Il reste assez de surfaces commerciales dans le milieu de la rue de Dunkerque et la rue de Calais ; sachant que St Omer possède déjà une périphérie commerciale excessive et déraisonnable.

Il n'est pas non plus nécessaire d'avoir un hôtel de plus à St Omer, le tissu hôtelier est déjà bien présent et de qualité.

L'activité commerciale du centre ville a été énormément perturbée suite a près de deux ans de travaux rue de Dunkerque, des magasins ont fermés et d'autres sont en cours de fermeture Avec licenciement économique du personnel.

Le centre ville ne supportera pas des années de travaux supplémentaires (démolition, fouilles et reconstruction) actuellement aucun promoteur n'est intéressé par ce projet trop couteux.

La priorité doit rester aux parkings en centre ville ; aérien, qui peut être réalisé en terrasse et non en sous sol, vu la déclivité entre la place Foch et la rue du comte de Luxembourg. Ce qui diminuerait le cout et tout cela sans démolir les immeubles existants avec leur façades Classées 1711 en préservant les biens des propriétaires concernés.

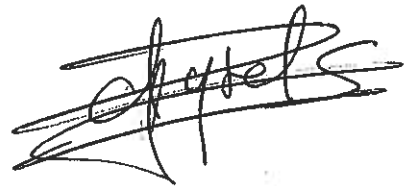
Ce projet démesuré va endetter la ville car déjà de gros projets ont commencés, maison du marais, centre aquatique, motte castrale, surtout en période de crise et de récession.

Pourquoi pas un marché couvert pour les producteurs locaux et métier de bouche comme cela se fait dans les villes touristiques.

Ou un projet d'université pour développer l'enseignement supérieur.

Dominique GYSELS

63. rue de Dunkerque
SAINT-OMER



085 5029 . 2nd Courrier 2 pages

Journal GYSELS

(1)

SAINT OMER

Le 8 février 2013

Monsieur Le Préfet
Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : demande de prolongation de la date d'enquête d'intérêt public
« Îlot banque de France saint omer »

Monsieur le Préfet, Monsieur le Commissaire enquêteur.

Après de long mois de silence de la part de la Mairie et de la CASO, le projet îlot banque de France semblait abandonné.

Et nous voici confrontés à la veille des élections municipales à la résurrection du projet.

Il nous semble que la date d'annonce et de début de l'enquête publique a été mal choisie.

Nous trouvons que le choix de la période des fêtes de Noël et nouvel an pendant laquelle une partie des habitants sont partis en vacances, sans oublier les soldes du début d'année, où l'activité commerciale bat son plein, et où les principaux concernés ne sont pas disponibles, limite toute opposition et réaction rapide de la part de l'union des commerçants, des propriétaires et habitants de l'îlot banque de France,

Il faut savoir que la majorité des commerçants ne comprend pas l'intérêt de ce projet car il représente une nouvelle concurrence potentielle sur un marché déjà fragile et ne correspond pas au besoin réel de la ville.

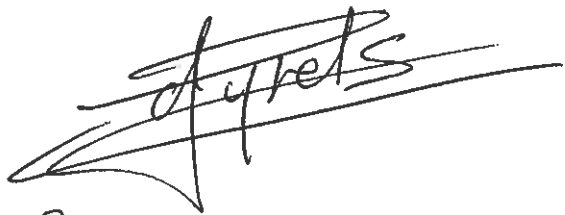
Nous sollicitons donc, Monsieur le Préfet, Monsieur le commissaire enquêteur, au nom de l'intérêt public et l'égalité des droits, la prolongation et voire même le report de cette enquête afin de permettre à tous d'étudier correctement et sans précipitation, de constituer et de rassembler pièces et dossiers qui seront utilisés et joints au dossier de l'enquête d'intérêt public

Ne serait-t-il pas intéressant de mettre en place des réunions citoyennes comme cela s'est fait pour l'aménagement de la rue commerçante de Dunkerque

Ce qui permettrait à tous de s'exprimer librement, d'aboutir au juste compromis et ainsi d'éviter des mésaventures commerciales comme le complexe commercial des 4 B sur Calais ou celui de la place Lumière à Boulogne sur Mer, pôle marine à Dunkerque, ainsi que sur Douai...

Nous sollicitons votre compréhension,

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations distinguées.



Dominique GYSELS
63 rue de Dunkerque
SAINT. OMER.

III.3 Mémoire en réponse

(voir ci-après)



Nord-Pas de Calais

N/REF : FB/FV-MH-13.084 OP 1239

Contact : Marie HENNEBICQ tél : 03.28.07.25.59

Lille, le 26 février 2013

Monsieur Jacques DUC
197 rue de la Loire

62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE

Dossier suivi par Franck VANDESOMPELE ✓

Recommandée avec AR n°2005164476043

**Objet : Opération dite « îlot Banque de France à Saint-Omer »
Procès-Verbal de synthèse des observations**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je fais suite à l'envoi de vos observations recueillies lors de l'enquête publique unique du 7 janvier au 8 février 2013 à Saint-Omer au sujet du projet de l'îlot Banque de France à Saint-Omer. Conformément à votre demande, vous trouverez ci-après mes remarques.

En ce qui concerne la demande de déclaration d'utilité publique, 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.

Le projet de restructuration de l'îlot "Banque de France" poursuit à cet égard plusieurs objectifs. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain destinée à contribuer à maintenir l'attractivité commerciale du centre-ville de Saint-Omer, à développer du logement de qualité (que ce soit de l'accession à la propriété et du logement locatif aidé) en substitution de logement de qualité médiocre voire indigne, et à permettre de maintenir l'activité tertiaire en ville. Par ailleurs le projet prévoit un élément non négligeable : la création d'un parking à la fois public et privé, destiné à répondre aux besoins des futurs utilisateurs du projet et aux clients des commerces du centre-ville.

Ce projet s'inscrit dans une programmation à long terme (maîtrise foncière, démolition, fouilles archéologiques). A ce jour, il est donc prématuré d'annoncer la nature précise des enseignes commerciales qui seront présentes et si l'hôtel aura réellement sa place au cœur du projet. Par rapport au projet présenté lors de l'enquête publique, des ajustements pourront avoir lieu en fonction du contexte économique et social. La collectivité et ses partenaires (Agence d'Urbanisme, Chambre de Commerce et d'Industrie...) travaillent en amont pour répondre aux besoins de la population audomaroise.

Au sujet des observations liées à la programmation de logements locatifs sociaux, il convient de souligner que 60 à 70% de la population de Saint-Omer présente un niveau de ressources inférieur au plafond "HLM", il s'agit là de ne pas confondre logements sociaux et logement de familles en difficulté. L'objectif de la politique du logement de la ville est de créer une mixité sociale « à l'envers » en essayant de maîtriser le développement des foyers en difficulté sur son territoire, au profit d'une population dotée de ressources et des jeunes ménages, ce qui nécessite la mise en place d'une politique de peuplement dans le parc locatif public.

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

594 avenue Willy Brandt - CS 20003 - 59777 Euralille

Tél : 03.28.07.25.00 Fax : 03.28.07.25.01

Le patrimoine historique et culturel de Saint-Omer est largement pris en compte dans ce projet puisque les acteurs locaux du patrimoine ont été préalablement consultés. C'est ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France a rédigé un cahier des charges dont vous avez eu copie, afin que l'aménagement réponde à ses prescriptions. Quant aux fouilles archéologiques, elles sont incontournables sur cet îlot en hyper-centre et l'EPF a d'ailleurs fait la demande d'une saisine anticipée par le Service Régional de l'Archéologie. Enfin lors de l'instruction du futur permis de construire de l'aménageur, ces services devront donner leur accord.

Au sujet du relogement des locataires de l'îlot, le code de l'Urbanisme (cf. art L314-1 et L314-2) rend cette démarche obligatoire lors d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. C'est ainsi que la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer a confié cette mission au PACT du Pas de Calais, dans un premier temps pour établir un diagnostic par le biais d'enquêtes avant tout relogement, afin que les propriétaires bailleurs concernés puissent continuer à percevoir leurs loyers.

D'autres observations ont trait **au coût de l'opération**. Il convient de préciser que face aux dépenses, il existera des recettes provenant de la cession de la charge foncière au promoteur constructeur qui réalisera le programme, tant et si bien que la principale dépense à la charge de la collectivité concernera la création du parking souterrain, seul équipement public prévu dans l'opération.

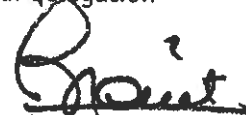
Certains propriétaires concernés par l'emprise ont émis quelques remarques sur le montant des indemnités qui leur est proposé. Ces observations n'ont pas de place dans le cadre de la procédure de DUP, elles feront l'objet de la saisine du juge judiciaire, seule autorité compétente pour prononcer l'expropriation et statuer sur les indemnités liées aux atteintes à la propriété privée.

Enfin à la demande de la famille MINET dont l'un des ascendants, membres des FFI, a été tué face à la Banque de France lors de la libération de Saint-Omer, une repose de la plaque commémorative est sans doute possible. A ce sujet, il faudra consulter les autorités militaires pour en connaître les modalités.

Mon collaborateur, Franck Vandesompèle, en charge de ce dossier, reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,
Par déléguation



Frédérique BRIQUET
Directeur Opérationnel

III.4 Avis du Commissaire-Enquêteur

1°) Considérations générales

La conduite de la présente enquête qui s'est déroulée du 7 janvier 2013 au 8 février 2013 soit durant trente-trois jours, dans les locaux de l'Hôtel des Services de la commune de Saint-Omer (62), conformément aux dispositions contenues dans les codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'environnement et l'arrêté préfectoral en date du 9 novembre 2012, n'a pas posé de problèmes particuliers.

Le public a été réglementairement informé par voies d'affichage, électronique et de presse.

Cinq permanences ont été tenues, en matinée ou en après-midi, chaque jour de la semaine. Pour satisfaire le public venu en grand nombre lors des permanences, nous avons prolongé d'une heure la durée des permanences 2,3 et 4. Ceci a permis, nous semble-t-il, à ceux qui l'ont souhaité de venir consulter et consigner leurs observations.

Le dossier mis à la disposition du public était conforme aux dispositions contenues dans les textes traitant de sa composition et d'une compréhension normale.

L'organisation d'une réunion publique, la prorogation de la durée de l'enquête et le recours à un expert n'ont pas été nécessaires.

2°) Considérations sur le projet

Il est né :

- d'un constat de la présence au centre-ville d'un îlot dégradé, celui de la Banque de France.
- d'un programme de renouvellement urbain du centre-ville légitimé par des délibérations des collectivités et reposant sur quatre phases où la municipalité recherche une plus grande mixité sociale autour d'un projet équilibré comprenant des logements, des bureaux, des commerces, un hôtel et un parking dont les constructions répondront aux exigences des nouvelles normes environnementales.
- d'un programme établi à la suite d'études et de charte et conforme aux P.LU et SCOT
- de l'impossibilité pour Saint-Omer de s'accroître en extérieur de son territoire en raison d'un certain nombre de contraintes

- en tenant compte également de l'obligation quasi-systématique pour ce type d'aménagement de suivre un cahier des charges A.B.F. et de faire procéder à des fouilles archéologiques. Précédentes obligations qui retarderont les délais et risqueront d'écartier les aménageurs privés au bénéfice des plus larges possibilités de la puissance publique.

On constate également que le projet et le dossier qui l'accompagne ont été instruits régulièrement.

3°) Considérations sur les observations

N°1 Le passage des deux journalistes et les articles qu'ils ont rédigés ont permis une information du public supplémentaire dont nous ne pouvons que nous féliciter.

N°2 Comme précisé dans nos conclusions, Monsieur BAYART Roland devra bénéficier de la particulière attention de l'E.P.F pour le relogement des locataires appelés à devoir quitter les lieux.

N°3 La préservation de l'architecture du bâtiment de l'ex Banque de France fait l'objet d'une mention sur le cahier des charges de l'A.B.F dont l'aménageur devra tenir compte.

Il est vrai que le coût de l'opération sera majoritairement supporté par des organismes d'Etat comme l'EPF par exemple et ne devra pas grever le budget municipal ou inter-communal a priori. Toutefois les diverses taxes alimentant les organismes d'Etat étant pour partie payées par les contribuables comme les TFE par exemple, il ne faudra pas que ces dernières soient majorées.

N°4 Ce courrier qui fait état de difficultés financières rencontrées par Monsieur MONIEZ du fait d'une possible expropriation devra retenir toute l'attention de l'E.P.F.

N°5 Le projet n'est pas arrêté. Les actions de concertation préalable que nous appelons de nos vœux permettront au public d'apporter sa contribution pour la finalisation du projet.

N°6 Le plaidoyer de Monsieur DANET pour son attachement à l'histoire et à l'architecture de sa commune a retenu toute notre attention. L'ABF n'a pas été insensible également à ce patrimoine. Nous nous rangeons pour notre part au cahier des charges qu'il a établi.

Pour ce qui concerne l'évolution du projet que souhaite Monsieur DANET, nous ne pouvons que l'engager à apporter sa contribution à l'évolution du dossier au cours de la concertation préalable future que nous demandons.

N°7 Cette requête devra retenir toute l'attention de l'EPF qui se révèle être le seul négociateur en ce domaine.

N°8 Le projet n'étant pas encore arrêté, notamment pour ce qui concerne la construction d'un hôtel, nous ne pouvons qu'engager les hôteliers de l'Audomarois à apporter leur contribution à l'évolution du dossier au cours de la concertation préalable future que nous demandons.

N°9 Comme indiqué dans nos conclusions relatives à l'enquête parcellaire, nous renouvelons notre demande auprès de l'EPF de bien vouloir veiller aux intérêts des artisans ou commerçants appelés à devoir quitter les lieux de leur activité.

N°10 Les réels problèmes de circulation à venir devront faire l'objet d'un plan local de circulation adapté afin de pallier toute atteinte à la sécurité et prévenir toutes dégradations.

N°11 Nous avons pris bonne note de ce satisfecit.

N°12 Les quatre premières recommandations ont été retenues pour l'élaboration du projet. Le souhait d'une concertation avec la population et les intervenants économiques a déjà été maintes fois exprimé par le public.

Elle aura lieu immanquablement. C'est à cette occasion qu'il sera opportun d'évoquer une contre-proposition relative au développement des enseignements supérieur et universitaire.

N°13 Nous avons pris bonne note de ce satisfecit.

N°14 Les projets de ce type risquent parfois d'être à l'origine de mouvements de contestation. Cela n'a pas été le cas.

N°15 Le projet plaide pour une mixité dans l'habitat. Il n'y aura pas que des logements sociaux même si ceux-ci ont été jugé en nombre insuffisant dans les études du P.L.H. Par ailleurs la loi S.R.U. impose cette mixité à tout nouveau projet. Le souhait de constructions de surface commerciale orientée vers les loisirs a été retenu dans ce que l'on peut considérer comme un avant-projet. La construction d'un casino et de logements étudiants pourra faire l'objet de contre-proposition lors de la phase future de concertation.

N°16 Il sera fait droit à cette demande comme indiqué par l'EPF dans son mémoire en réponse.

N°17 Même analyse que pour l'observation N°9.

N°18 Même analyse que pour l'observation N°8

N°19 Information communiquée à Monsieur VANDESOMPEL de l'EPF

N°20 Même analyse que pour l'observation N°9

N°21 L'EPF est informé par cette observation que la société CFA Financière DUVAL se porte toujours sur les rangs des possibles aménageurs du projet.

N°22 L'atteinte au passé historique de la ville de Saint-Omer du fait du réaménagement de l'îlot Banque de France est indéniable et inacceptable pour certains. Seule l'ABF peut prendre en considération ce problème, c'est ce qui a été fait dans son cahier des charges.

Si le projet peut paraître disproportionné, il faut néanmoins admettre qu'une réhabilitation eu égard aux réelles dégradations s'impose. La nature exacte de cette réhabilitation pourra évoluer à mon sens lors de nouvelles phases de concertation.

Les éléments de critique au sujet des bureaux, de l'hôtel et des répercussions des frais engendrés par le projet, ont été abordés dans les observations précédentes.

La construction d'une halle où l'on vendrait les produits locaux mériterait d'être retenue quand on connaît l'importance du marché potentiel des produits maraichers de l'Audomarois.

La dernière remarque bien que digne d'intérêt n'apparaît pas dans le dossier et fera peut-être l'objet d'une autre réflexion de la part des élus.

Pour le reste, encore une fois le projet n'est pas figé et toute contre-proposition est à analyser.

N°23 La naissance du projet remonte à un certain nombre d'années et a déjà été présenté à la population en des formes insuffisantes certes mais de façon réelle.

La population en avait donc connaissance.

Le choix d'une période pour toute enquête publique est toujours contestable par une partie de la population.

Celle qui a été choisie a permis la participation des commerçants qui l'aurait réellement souhaitée. Rappelons que cinq permanences ont été tenues, en matinée et en après-midi, du lundi au vendredi et que 3/5 ont été prolongées d'une heure. Rien à nos yeux justifiait une demande de prolongation de l'enquête publique (cf notre procès-verbal des opérations).

Nous ne reviendrons pas sur la nécessaire et indispensable concertation du public à toutes les étapes d'un projet.

N°24 Même analyse que précédemment.

N° 25-26-27-28 Nos analyses pour ces observations ont été rendues dans les analyses des observations précédentes.

N°29 Nos analyses pour ces observations ont été rendues dans les analyses des observations précédentes.

V- ANNEXES – P.J - TRANSMISSIONS

- Ordonnance de désignation du Commissaire-Enquêteur
- Arrêté Préfectoral
- Affiche d'avis d'ouverture d'enquête publique unique
- P.V de constat d'Huissier pour l'affichage
- Certificats d'affichage

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

19/04/2012

N° E12000129 /59

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 19 avril 2012, la demande par laquelle le préfet du Pas-de-Calais demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête ayant pour objet les enquêtes publiques conjointes d'utilité publique, parcellaire et environnementale du projet présenté par l'Etablissement Public Foncier du Nord Pas-de-Calais concernant l'opération dite "Ilot Banque de France" à Saint-Omer ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L. 11-1, R. 11-3 à R. 11-14 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jacques Duc, retraité de la Police Nationale, demeurant à Bruay-La-Buissière (62700), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Claude Hennion, directeur général des services de mairie, retraité, demeurant à Divion (62460), est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.


ARTICLE 3 : L'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais (594 avenue Willy Brandt CS 20003 - 59777 EURALILLE), versera dans un délai de 21 jours à compter de la réception de la présente décision, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64 une provision d'un montant de 1600 euros.


ARTICLE 4 : L'enquête susvisée ne pourra être ouverte qu'après le versement de ladite provision.

ARTICLE 5 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 6 : La présente décision sera notifiée au préfet du Pas-de-Calais, à l' Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais à Monsieur Jacques Duc et à Monsieur Claude Hennion.

Le Président,


Benoît Rivaux





PREFET DU PAS-DE-CALAIS

PREFECTURE
DIRECTION DES AFFAIRES GENERALES
BUREAU DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE
DAGE-BPUP-SUP-ID

CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D UTILITE PUBLIQUE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Aménagement de l'îlot BANQUE DE FRANCE à SAINT-OMER porté par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT OMER

Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique unique relative à

- l'utilité publique du projet ,
- la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation,
- l'impact environnemental du projet,

LE PREFET DU PAS-DE-CALAIS
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU 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'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 26 janvier 2012 portant nomination de M. Denis ROBIN en qualité de Préfet du Pas-de-Calais (hors classe) ;

VU la délibération du 29 mai 2009 de la Communauté d'Agglomération de Saint-OMER (CASO) relative à l'aménagement de l'îlot « Banque de France » à SAINT-OMER ;

VU la convention établie entre la CASO et l'Etablissement Public de Foncier du 22 juillet 2009 par laquelle la cessibilité sera prononcée au bénéfice de l'EPF ;

VU la délibération de la CASO du 13 avril 2010 demandant l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la DUP et parcellaire dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le dépôt le 24 février 2011 par l'EPF 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 ;

VU l'avis de M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer en date du 15 juin 2011 ;

VU l'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement en date du 4 juillet 2011 complété le 8 février 2012 ;

VU l'ordonnance du 19 avril 2012 de M. le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012-10-100 du 25 octobre 2012 portant délégation de signature ;

SUR la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais ;

ARRETE

ARTICLE 1er : OBJET

Il sera procédé pendant 33 jours consécutifs du 7 janvier au 8 février 2013 inclus à une enquête publique unique présentée par l'Etablissement Public Foncier relative à :

- l'utilité publique,
- la cessibilité des terrains nécessaires ,
- l'impact environnemental,

du projet d'aménagement de l'îlot « Banque de France » à SAINT-OMER porté par la Communauté d'Agglomération de Saint-OMER .

L'enquête se déroulera en mairie de Saint-Omer.

Le délai fixé au présent article pourra être prolongé pour une durée maximale de 30 jours, sur décision motivée du commissaire enquêteur, et après que celui-ci ait informé le préfet de sa décision au plus tard huit jours avant le terme initialement prévu. Cette prolongation fera l'objet d'un affichage en mairie au plus tard à la date de fin d'enquête prévue.

ARTICLE 2 : FORMALITES DE PUBLICITE

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, c'est-à-dire avant le 23 décembre 2012 et pendant toute la durée de l'enquête, le présent arrêté sera publié en mairie et sur le territoire de la commune par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés. Le maire justifiera de l'accomplissement de cette formalité par la production d'un certificat d'affichage et de l'affiche ou du placard portant l'avis d'enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Par ailleurs, un avis sera également publié à la diligence du Préfet et aux frais du demandeur, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

En parallèle, l'avis d'ouverture d'enquête sera mis en ligne sur le site internet de la Préfecture ([www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation du public](http://www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation%20du%20public)).

ARTICLE 3: NOTIFICATIONS

Notifications du dépôt en mairie du dossier d'enquête-volet parcellaire- seront faites par l'EPF, sous plis recommandés avec demande d'avis de réception, aux propriétaires désignés dans l'état parcellaire du dossier.

En cas de domicile inconnu du propriétaire, la notification sera faite en double copie en mairie de domiciliation du bien qui en fera afficher une, et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. Cet affichage sera certifié par le maire.

Les copies conformes des lettres de notifications, les accusés de réception des lettres recommandées et les questionnaires remplis par les intéressés seront annexés au dossier à renvoyer en Préfecture (DAGE/BPUP).

Tous propriétaires, copropriétaires et usufruitiers ou, à défaut des propriétaires, les locataires et preneurs à bail rural, auxquels notification sera faite du dépôt du dossier d'enquête en mairie seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont déterminées aux articles 5 et 6 du décret susvisé du 4 janvier 1955 ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité des propriétaires actuels.

ARTICLE 4 : COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Jacques DUC, retraité de la Police Nationale en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Claude HENNION, directeur général des services de mairie en retraite en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 5 : RESPONSABLE DE L'OPERATION

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à :

Monsieur Guy GALAIS
2, rue Albert Camus
62968 LONGUENESSE CEDEX
tél : 03-21-93-14-44

ARTICLE 6 : DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE

Le dossier d'enquête unique comporte les pièces exigées au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire.

Il sera déposé en mairie de Saint-Omer pendant toute la durée de l'enquête, pour être communiquées aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il en sera dressé procès-verbal de dépôt.

Le dossier comprendra notamment une étude d'impact accompagné de l'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement. Ce dernier sera également disponible sur le site internet de la préfecture du Pas-de-Calais : [www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation du public](http://www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation%20du%20public).

ARTICLE 7 : REGISTRE D'ENQUETE

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre d'enquête unique concernant chaque volet de l'enquête, établi sur feuillets non mobiles, et côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert en mairie de Saint-Omer.

ARTICLE 8: OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur se tiendra également à la disposition du public pour y recevoir ses observations :

- lundi 7 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- mardi 15 janvier 2013 de 14h00 à 17h00
- mercredi 23 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- jeudi 31 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- vendredi 8 février 2013 de 14h00 à 17h00 .

Pendant le délai fixé à l'article 1er, les intéressés pourront aussi faire connaître leurs observations :

- soit en les consignant directement sur le registre d'enquête ouvert en mairie comme indiqué à l'article précédent ;
- soit en les adressant par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, lequel les annexera au registre. Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Les observations sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 9 : CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête assorti du dossier sera transmis sans délai par le maire au commissaire enquêteur qui procède à sa clôture.

ARTICLE 10 : RAPPORT ET CONCLUSIONS

Sur les volets « déclaration d'utilité publique » et « impact environnemental » de l'enquête, le commissaire enquêteur rédigera un rapport unique pour l'ensemble et examinera les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites pendant l'enquête et le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Dans des documents séparés, le commissaire enquêteur consigne ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Les conclusions seront rédigées séparément par volet d'enquête.

Ces opérations, dont il sera dressé procès-verbal, devront être terminées dans un délai de 30 jours à compter de l'expiration de l'enquête. Sur demande motivée du commissaire enquêteur, un report de ce délai pourra être accordé, après avis du responsable du projet, par M. le Préfet.

En ce qui concerne le volet « cessibilité » de l'enquête, le commissaire enquêteur donnera son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dressera procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

ARTICLE 11 : CHANGEMENT DE TRACE

Si le commissaire enquêteur propose en accord avec l'expropriant un changement au tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâties ou non bâties, il sera procédé aux prescriptions de l'article R.11-27 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 12: PUBLICITE DU RAPPORT

Dès réception, le préfet adresse copie du rapport et conclusions à la CASO, ainsi qu'au maire de Saint-Omer et en Préfecture du Pas-de-Calais (DAGE BPUP) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet de la Préfecture ([www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation du public](http://www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation%20du%20public)).

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur en adressant leur demande écrite au Préfet du Pas-de-Calais (DAGE-BPUP).

ARTICLE 13 : DECLARATION DE PROJET

Au terme de l'enquête publique, la CASO se prononcera, par délibération, sur l'intérêt général de l'opération projetée. Cette déclaration de projet qui prendra en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement et les résultats de l'enquête d'utilité publique sera annexée à l'acte déclarant l'utilité publique.

ARTICLE 14 : DECISION

A l'issue de l'enquête publique unique, le Préfet statuera distinctement par arrêté préfectoral sur l'utilité publique de l'opération et sur la cessibilité des parcelles suivant le déroulement de chacune des procédures.

ARTICLE 15 : EXECUTION

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais, le Président de la CASO, le maire de Saint-Omer et les commissaire enquêteur titulaire et suppléant sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARRAS, le 09 NOV. 2012

Pour le Préfet,
Le Directeur délégué,


Frédéric JOSEPH

PREFET DU PAS-DE-CALAIS

**PREFECTURE
DIRECTION DES AFFAIRES GENERALES
Bureau des Procédures d'Utilité Publique**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

**Aménagement de l'îlot BANQUE DE FRANCE à SAINT-OMER porté par la
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER**

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le public est prévenu qu'en application du code de l'environnement et en exécution d'un arrêté préfectoral du 9 novembre 2012 une enquête publique unique présentée par l'EPF et relative à la demande préalable de déclaration d'utilité publique, la cessibilité des terrains et l'impact environnemental du projet d'aménagement de l'îlot « Banque de France » à Saint-Omer porté par M. le Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer. Cette enquête se déroulera en mairie de Saint-Omer pendant 33 jours consécutifs du 7 janvier au 8 février 2013 inclus.

Cette enquête sera conduite par Messieurs Jacques DUC, retraité de la Police Nationale en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Claude HENNION, directeur général des services de mairie en retraite en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant la durée de l'enquête, les intéressés pourront prendre connaissance du dossier en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Ils pourront soit consigner leurs observations sur le registre qui y sera ouvert à cet effet soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie.

Ce dossier comprendra en outre l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale. Ce dernier sera également disponible sur le site internet de la Préfecture.

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie de Saint-Omer aux jours et heures suivants :

- lundi 7 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- mardi 15 janvier 2013 de 14h00 à 17h00
- mercredi 23 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- jeudi 31 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- vendredi 8 février 2013 de 14h00 à 17h00 .

Toutes informations techniques sur le projet pourront être demandées à M. Guy GALLAIS-2, rue Albert Camus-62968 LONGUENESSE CEDEX- tél : 03-21-93-14-44.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour rendre son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresser le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et en Préfecture du PAS-DE-CALAIS pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Elle sera également disponible pour la même durée sur le site internet de la Préfecture(www.pas-de-calais.pref.gouv.fr) rubrique « annonces et avis/consultation du public).

Toute personne physique ou morale pourra demander communication du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur en s'adressant à la Préfecture du Pas-de-Calais (DAGE/BPUP).

A l'issue de l'enquête, le Préfet statuera distinctement sur la demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité selon la poursuite de chaque procédure.

Natacha BLEITRACH



Huissier de Justice

34 rue Anatole France 62380 LUMBRES

Téléphone : 03.21.39.64.48 Télécopie : 03.21.93.32.11

natacha.bleitrach@huissier-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

N°V13027

L'AN DEUX MILLE DOUZE ET LE VINGT DECEMBRE VERS 15h et 18h**A LA REQUETE DE :**

L'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais, dont le siège social est sis 594 Avenue Willy Brandt, site Euralille, CS 20003 EURALILLE (59777), poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social,

Représenté par Madame Sandrine LEPOUTRE, chargée de gestion administrative et comptable du patrimoine.

Laquelle m'expose :

« Que le requérant a déposé un dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique et parcellaire conformément aux articles R11-3 et R11-19 du code de l'expropriation pour l'ouverture des enquêtes publiques.

Que le Préfet du Pas-de-Calais a rendu un arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique unique relative à l'utilité publique du projet, la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation, l'impact environnemental du projet le 9 novembre 2012, et avis d'ouverture d'enquête publique unique.

Que l'arrête prévoit la publicité de l'arrêté au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, c'est-à-dire avant le 23 décembre 2012.

Qu'ainsi l'arrêté et l'avis d'ouverture d'enquête publique sont affichés sur les différents côté de « l'ilôt Banque de France »

Qu'afin de garantir ses droits présents et futurs, le requérant souhaite faire constater que l'affichage a été effectué.

Qu'elle me requiert donc à cet effet. »

Déférant à la réquisition qui précède

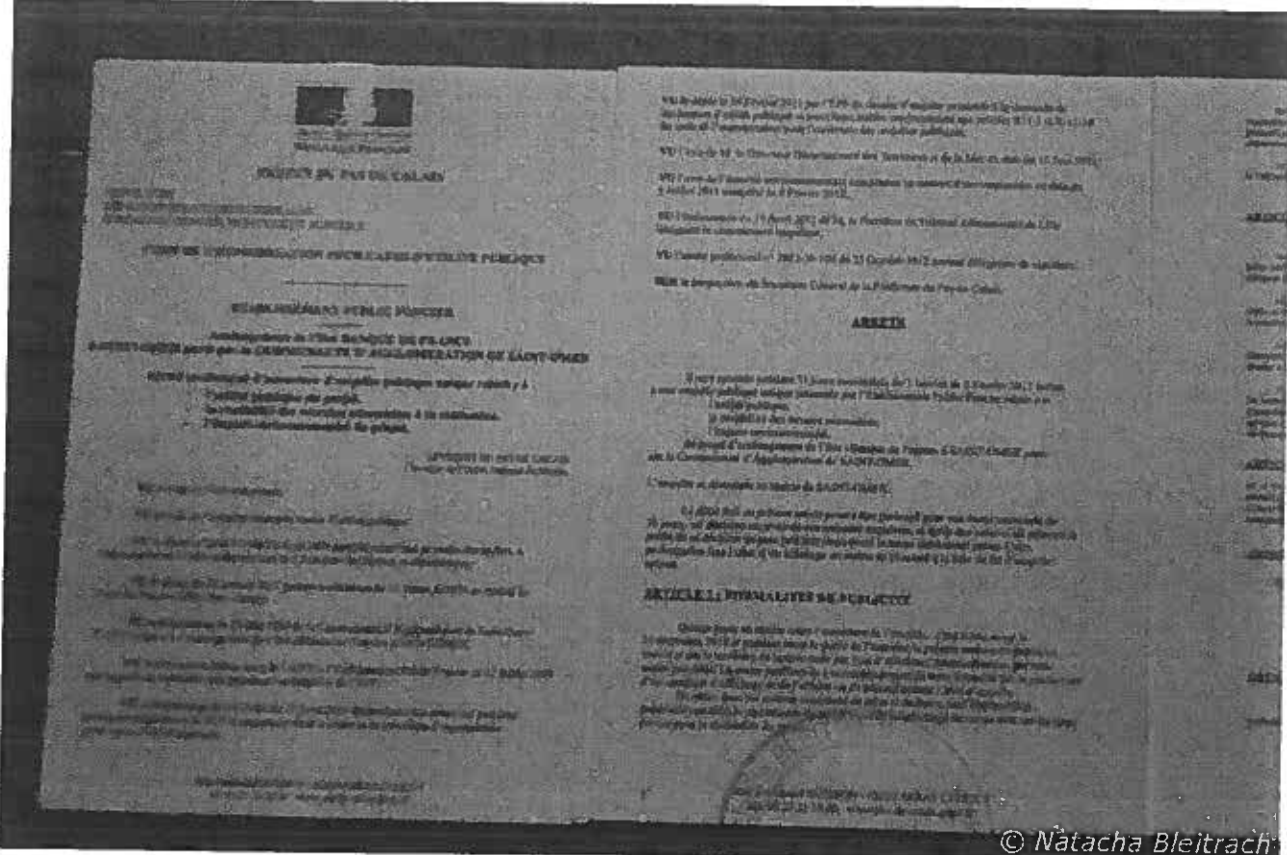
Je, Natacha BLEITRACH, Huissier de Justice à la résidence de LUMBRES, y domiciliée 34 rue Anatole France à LUMBRES

Me suis rendue ce jour, commune de SAINT OMER, au niveau de « l'îlot Banque de France », c'est-à-dire place du Maréchal FOCH.

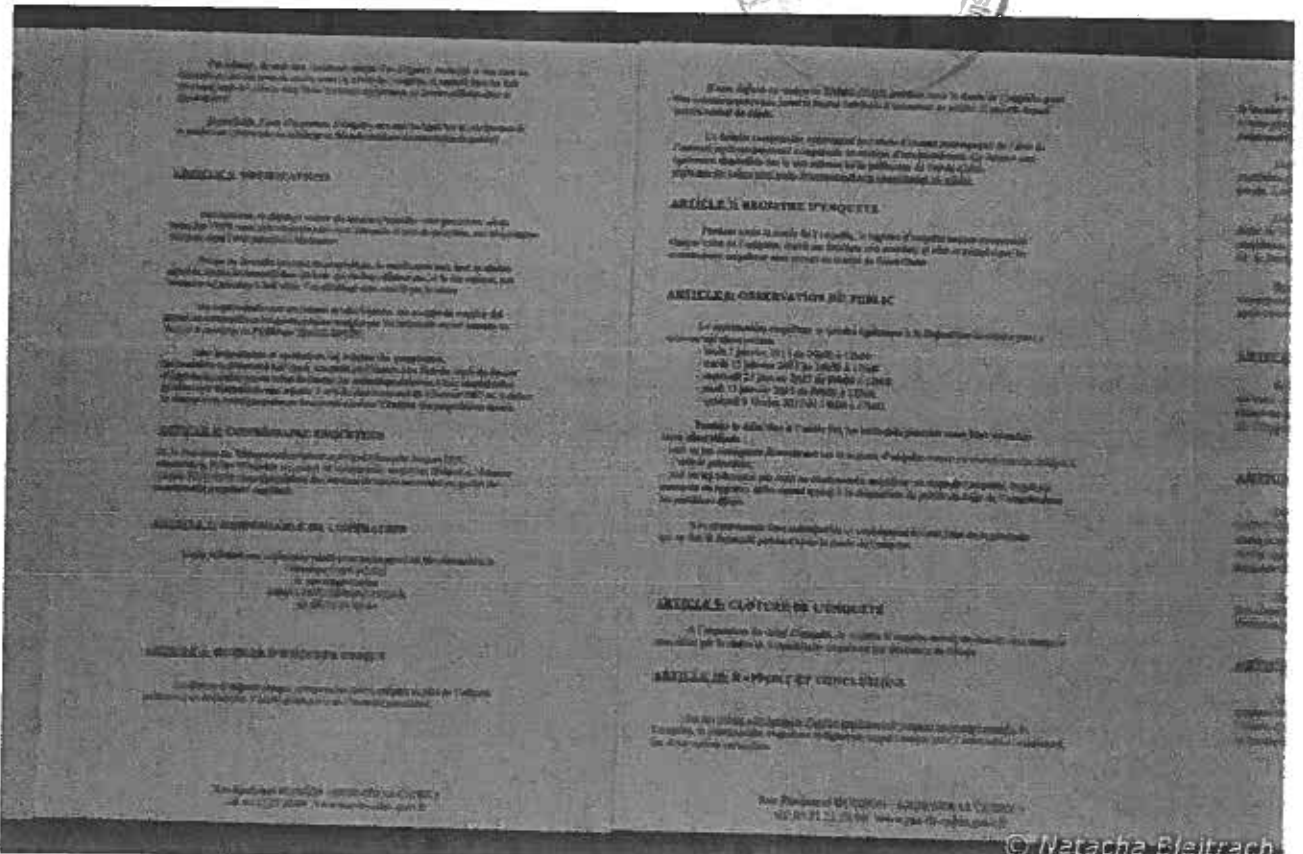
Là étant, je procède aux constatations suivantes :

Je constate au niveau de la rue du huitième de ligne, vers l'angle de la rue du Comté du Luxembourg, la présence d'affiches jaunes collées sur le mur reproduisant l'arrêté du 9 novembre 2012 et l'avis d'ouverture d'enquête publique sur sept affiches jaunes, d'accès totalement libre depuis la voie publique.

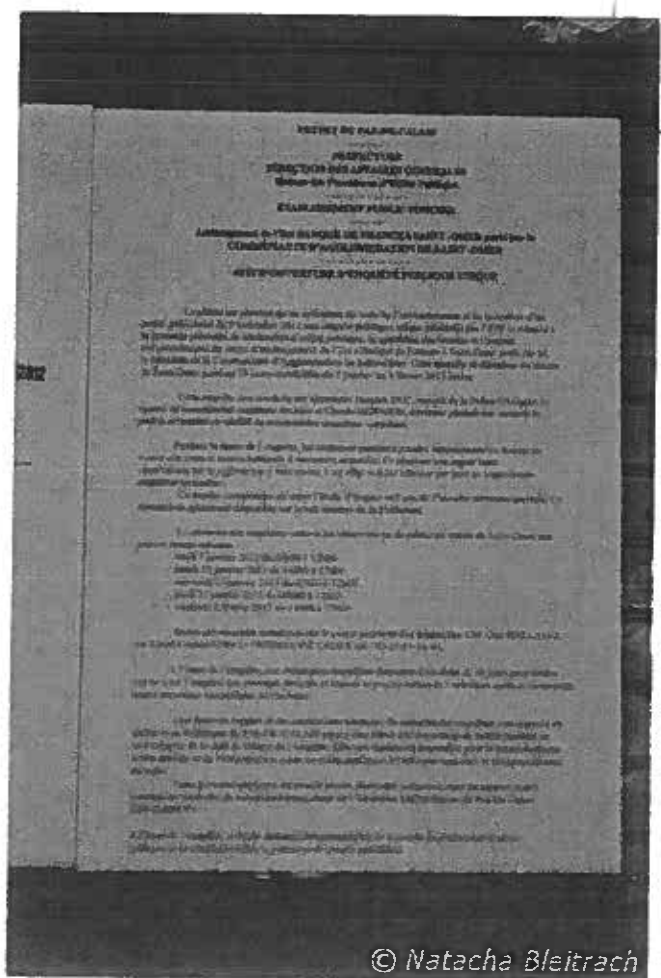
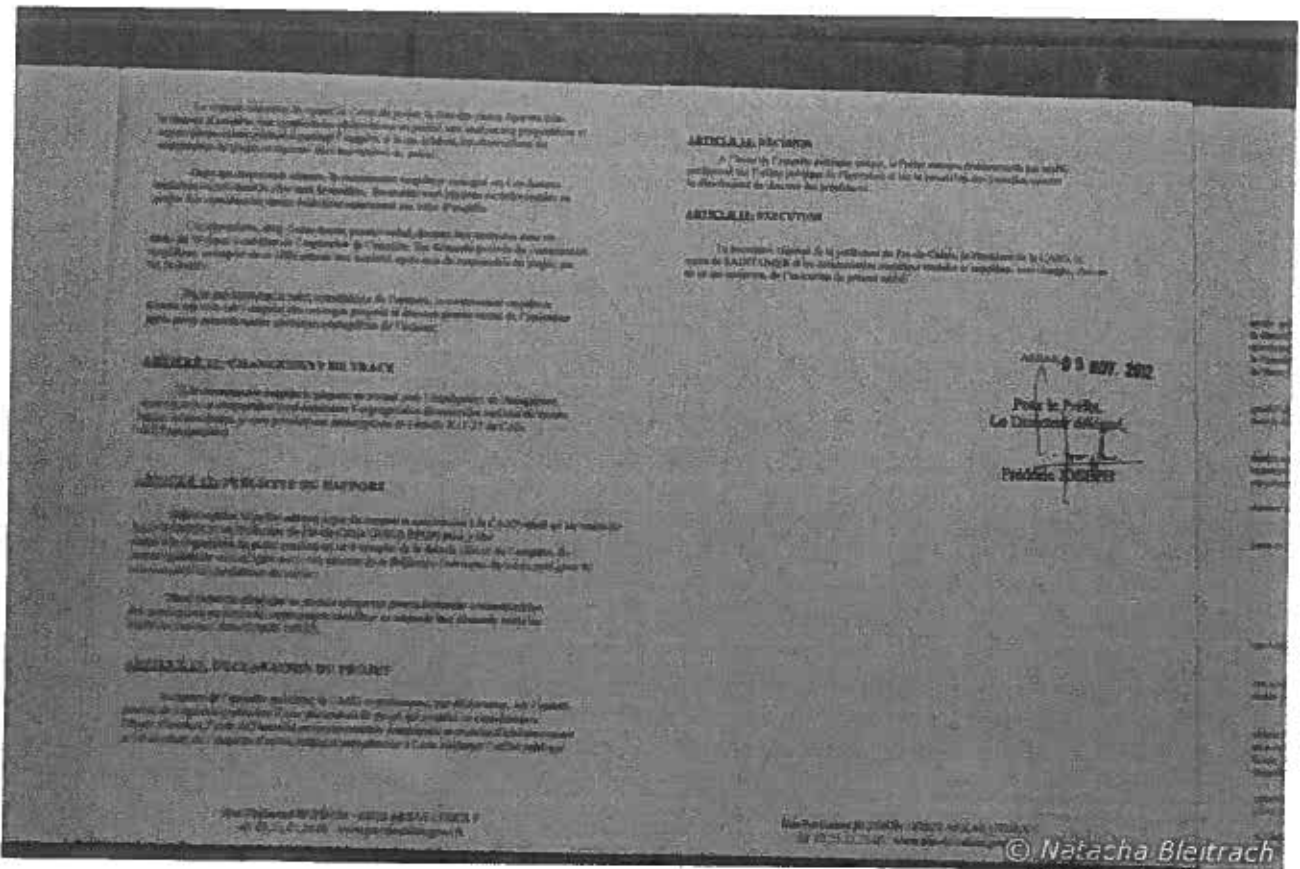




© Natacha Bleitrach



© Natacha Bleitrach

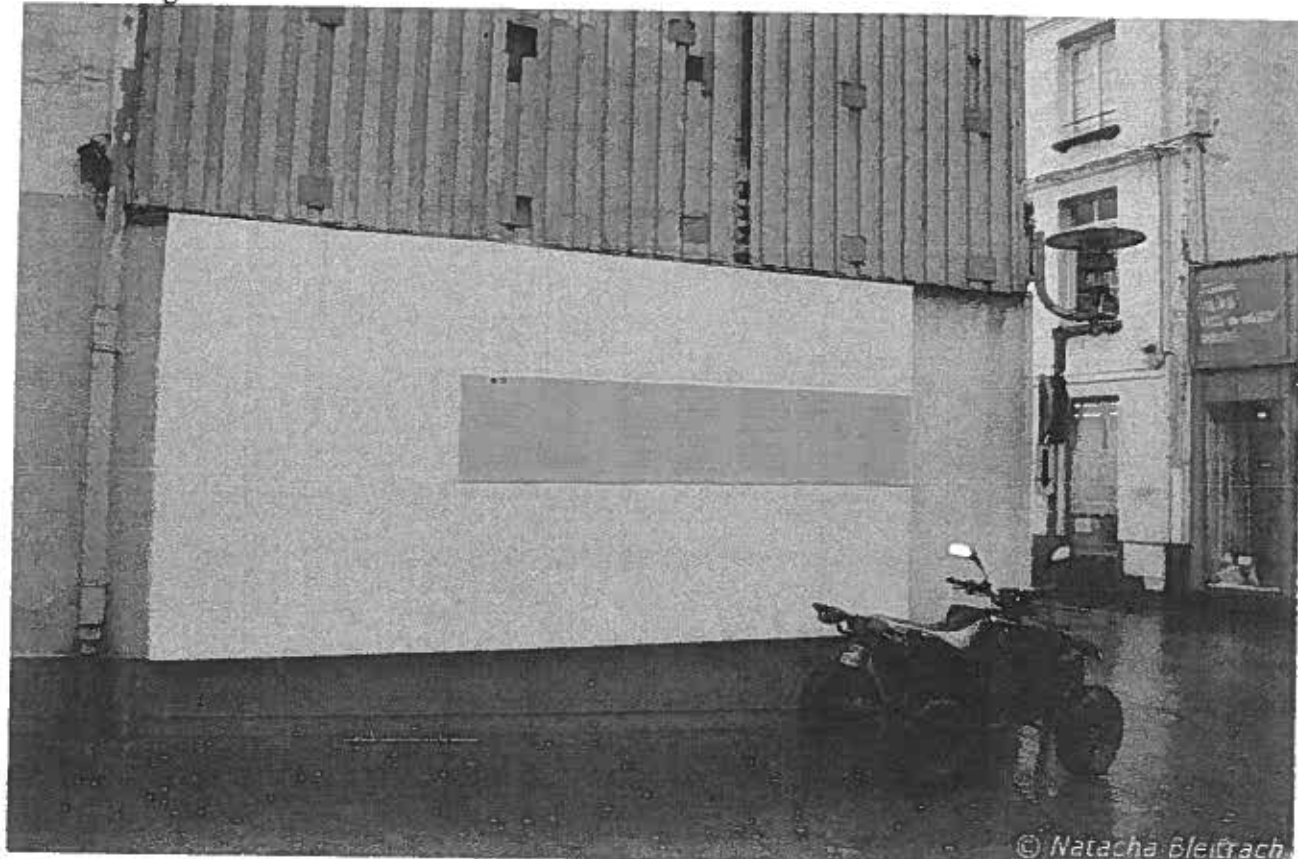


Je constate que le même affichage est effectué dans la rue du Comté du Luxembourg, à l'angle avec la rue de Calais.



© Natacha Bleitrach

Je constate que le même affichage est effectué rue de Calais, vers l'angle avec la rue du Comté du Luxembourg.



© Natacha Bleitrach

Je me suis ensuite rendue Place du Maréchal Foch. Là étant, je constate qu'un affichage similaire est effectué au niveau de la porte en bois de l'ancien bâtiment Banque de France.



Des photographies prises par mes soins sont annexées au présents procès-verbal. Elles ont été prises par mes soins au moyen d'un appareil NIKON D3000, traitées par le logiciel informatique FasStone Image Viewer, installé sur le matériel informatique appartenant à l'étude et imprimées au moyen d'une imprimante RICOH MP C300, éditées et enregistrées sans retouche.

Une copie de l'arrêté et de l'avis d'ouverture d'enquête publique est annexée au présent constat. Un plan de situation des affichages est également annexé à ce constat.

Mes opérations terminées, je me suis retirée,

Telles sont mes constatations, et de tout ce que dessus,

J'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Acte enregistré au répertoire des actes du mois de décembre 2012.

Acte établi sur six feuilles et huit feuilles d'annexe.

Coût

Article 16- honoraires	150.00
SCT	7.11
TVA 19,6%	30.79
Taxe forfaitaire	9.15
Total	197.05

Maître Natacha BLEITRACH
Huissier de Justice.



PREFET DU PAS-DE-CALAIS

PREFECTURE
DIRECTION DES AFFAIRES GÉNÉRALES
BUREAU DES PROCÉDURES D'UTILITÉ PUBLIQUE
DAGE-BPUP-SUP-ID

CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

**Aménagement de l'îlot BANQUE DE FRANCE
à SAINT-OMER porté par la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT
OMER**

Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique unique relative à

- **l'utilité publique du projet,**
- **la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation,**
- **l'impact environnemental du projet,**

LE PREFET DU PAS-DE-CALAIS
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU 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'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 26 janvier 2012 portant nomination de M. Denis ROBIN en qualité de Préfet du Pas-de-Calais (hors classe) ;

VU la délibération du 29 mai 2009 de la Communauté d'Agglomération de Saint-OMER (CASO) relative à l'aménagement de l'îlot « Banque de France » à SAINT-OMER ;

VU la convention établie entre la CASO et l'Etablissement Public de Foncier du 22 juillet 2009 par laquelle la cessibilité sera prononcée au bénéfice de l'EPF ;

VU la délibération de la CASO du 13 avril 2010 demandant l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la DUP et parcellaire dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

page 1/6

VU le dépôt le 24 février 2011 par l'EPF du dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique et parcellaire établis conformément aux articles R11-3 et R-11-19 du code de l'expropriation pour l'ouverture des enquêtes publiques ;

VU l'avis de M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer en date du 15 juin 2011 ;

VU l'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement en date du 4 juillet 2011 complété le 8 février 2012 ;

VU l'ordonnance du 19 avril 2012 de M. le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012-10-100 du 25 octobre 2012 portant délégation de signature ;

SUR la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais ;

ARRETE

ARTICLE 1er : OBJET

Il sera procédé pendant 33 jours consécutifs du 7 janvier au 8 février 2013 inclus à une enquête publique unique présentée par l'Etablissement Public Foncier relative à :

- l'utilité publique,
- la cessibilité des terrains nécessaires ,
- l'impact environnemental,

du projet d'aménagement de l'îlot « Banque de France » à SAINT-OMER porté par la Communauté d'Agglomération de Saint-OMER .

L'enquête se déroulera en mairie de Saint-Omer.

Le délai fixé au présent article pourra être prolongé pour une durée maximale de 30 jours, sur décision motivée du commissaire enquêteur, et après que celui-ci ait informé le préfet de sa décision au plus tard huit jours avant le terme initialement prévu. Cette prolongation fera l'objet d'un affichage en mairie au plus tard à la date de fin d'enquête prévue.

ARTICLE 2 : FORMALITES DE PUBLICITE

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, c'est-à-dire avant le 23 décembre 2012 et pendant toute la durée de l'enquête, le présent arrêté sera publié en mairie et sur le territoire de la commune par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés. Le maire justifiera de l'accomplissement de cette formalité par la production d'un certificat d'affichage et de l'affiche ou du placard portant l'avis d'enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

page 2 / 6

Par ailleurs, un avis sera également publié à la diligence du Préfet et aux frais du demandeur, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

En parallèle, l'avis d'ouverture d'enquête sera mis en ligne sur le site internet de la Préfecture ([www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation du public](http://www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation%20du%20public)).

ARTICLE 3: NOTIFICATIONS

Notifications du dépôt en mairie du dossier d'enquête-volet parcellaire- seront faites par l'EPF, sous plis recommandés avec demande d'avis de réception, aux propriétaires désignés dans l'état parcellaire du dossier.

En cas de domicile inconnu du propriétaire, la notification sera faite en double copie en mairie de domiciliation du bien qui en fera afficher une, et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. Cet affichage sera certifié par le maire.

Les copies conformes des lettres de notifications, les accusés de réception des lettres recommandées et les questionnaires remplis par les intéressés seront annexés au dossier à renvoyer en Préfecture (DAGE/BPUP).

Tous propriétaires, copropriétaires et usufruitiers ou, à défaut des propriétaires, les locataires et preneurs à bail rural, auxquels notification sera faite du dépôt du dossier d'enquête en mairie seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont déterminées aux articles 5 et 6 du décret susvisé du 4 janvier 1955 ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité des propriétaires actuels.

ARTICLE 4 : COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Jacques DUC, retraité de la Police Nationale en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Claude HENNION, directeur général des services de mairie en retraite en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 5 : RESPONSABLE DE L'OPERATION

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à :

Monsieur Guy GALAIS
2, rue Albert Camus
62968 LONGUENESSE CEDEX
tél : 03-21-93-14-44

ARTICLE 6 : DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE

Le dossier d'enquête unique comporte les pièces exigées au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire.

Il sera déposé en mairie de Saint-Omer pendant toute la durée de l'enquête, pour être communiquées aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il en sera dressé procès-verbal de dépôt.

Le dossier comprendra notamment une étude d'impact accompagné de l'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement. Ce dernier sera également disponible sur le site internet de la préfecture du Pas-de-Calais : www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation du public.

ARTICLE 7 : REGISTRE D'ENQUETE

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre d'enquête unique concernant chaque volet de l'enquête, établi sur feuillets non mobiles, et côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert en mairie de Saint-Omer.

ARTICLE 8: OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur se tiendra également à la disposition du public pour y recevoir ses observations :

- lundi 7 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- mardi 15 janvier 2013 de 14h00 à 17h00
- mercredi 23 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- jeudi 31 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- vendredi 8 février 2013 de 14h00 à 17h00 .

Pendant le délai fixé à l'article 1er, les intéressés pourront aussi faire connaître leurs observations :

- soit en les consignant directement sur le registre d'enquête ouvert en mairie comme indiqué à l'article précédent ;
- soit en les adressant par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, lequel les annexera au registre. Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Les observations sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 9 : CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête assorti du dossier sera transmis sans délai par le maire au commissaire enquêteur qui procède à sa clôture.

ARTICLE 10 : RAPPORT ET CONCLUSIONS

Sur les volets « déclaration d'utilité publique » et « impact environnemental » de l'enquête, le commissaire enquêteur rédigera un rapport unique pour l'ensemble et examinera les observations recueillies.

page 4 / 6

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites pendant l'enquête et le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Dans des documents séparés, le commissaire enquêteur consigne ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Les conclusions seront rédigées séparément par volet d'enquête. ;

Ces opérations, dont il sera dressé procès-verbal, devront être terminées dans un délai de 30 jours à compter de l'expiration de l'enquête. Sur demande motivée du commissaire enquêteur, un report de ce délai pourra être accordé, après avis du responsable du projet, par M. le Préfet.

En ce qui concerne le volet « cessibilité » de l'enquête, le commissaire enquêteur donnera son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dressera procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

ARTICLE 11 : CHANGEMENT DE TRACE

Si le commissaire enquêteur propose en accord avec l'expropriant un changement au tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâties ou non bâties, il sera procédé aux prescriptions de l'article R.11-27 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 12: PUBLICITE DU RAPPORT

Dès réception, le préfet adresse copie du rapport et conclusions à la CASO, ainsi qu'au maire de Saint-Omer et en Préfecture du Pas-de-Calais (DAGE BPUP) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet de la Préfecture ([www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation du public](http://www.pas-de-calais.pref.gouv.fr/annonces&avis/consultation%20du%20public)).

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur en adressant leur demande écrite au Préfet du Pas-de-Calais (DAGE-BPUP).

ARTICLE 13 : DECLARATION DE PROJET

Au terme de l'enquête publique, la CASO se prononcera, par délibération, sur l'intérêt général de l'opération projetée. Cette déclaration de projet qui prendra en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement et les résultats de l'enquête d'utilité publique sera annexée à l'acte déclarant l'utilité publique.

page 5/6

ARTICLE 14 : DECISION

A l'issue de l'enquête publique unique, le Préfet statuera distinctement par arrêté préfectoral sur l'utilité publique de l'opération et sur la cessibilité des parcelles suivant le déroulement de chacune des procédures.

ARTICLE 15 : EXECUTION

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais, le Président de la CASO, le maire de Saint-Omer et les commissaires enquêteurs titulaires et suppléants sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARRAS, le 09 NOV. 2012

Pour le Préfet,
Le Directeur délégué,


Frédéric JOSEPH

page 6/6

PREFET DU PAS-DE-CALAIS



PREFECTURE
DIRECTION DES AFFAIRES GENERALES
Bureau des Procédures d'Utilité Publique

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

**Aménagement de l'îlot BANQUE DE FRANCE à SAINT-OMER porté par la
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER**

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le public est prévenu qu'en application du code de l'environnement et en exécution d'un arrêté préfectoral du 9 novembre 2012 une enquête publique unique présentée par l'EPF et relative à la demande préalable de déclaration d'utilité publique, la cessibilité des terrains et l'impact environnemental du projet d'aménagement de l'îlot « Banque de France » à Saint-Omer porté par M. le Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer. Cette enquête se déroulera en mairie de Saint-Omer pendant 33 jours consécutifs du 7 janvier au 8 février 2013 inclus.

Cette enquête sera conduite par Messieurs Jacques DUC, retraité de la Police Nationale en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Claude HENNION, directeur général des services de mairie en retraite en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant la durée de l'enquête, les intéressés pourront prendre connaissance du dossier en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Ils pourront soit consigner leurs observations sur le registre qui y sera ouvert à cet effet soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie.

Ce dossier comprendra en outre l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale. Ce dernier sera également disponible sur le site internet de la Préfecture.

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie de Saint-Omer aux jours et heures suivants :

- lundi 7 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- mardi 15 janvier 2013 de 14h00 à 17h00
- mercredi 23 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- jeudi 31 janvier 2013 de 09h00 à 12h00
- vendredi 8 février 2013 de 14h00 à 17h00 .

Toutes informations techniques sur le projet pourront être demandées à M. Guy GALLAIS-2, rue Albert Camus-62968 LONGUENESSE CEDEX- tél : 03-21-93-14-44.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour rendre son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresser le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et en Préfecture du PAS-DE-CALAIS pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Elle sera également disponible pour la même durée sur le site internet de la Préfecture(www.pas-de-calais.pref.gouv.fr) rubrique « annonces et avis/consultation du public).

Toute personne physique ou morale pourra demander communication du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur en s'adressant à la Préfecture du Pas-de-Calais (DAGE/BPUP).

A l'issue de l'enquête, le Préfet statuera distinctement sur la demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité selon la poursuite de chaque procédure.

OP1239

Communauté d'agglomération de Saint-Omer
Saint-Omer - Ilot Banque de France
Etat d'avancement des négociation par l'EPF
Extrait cadastral



PPIGE - Bd Parcellaire®, Bd Adresse® de l'IGN - 2011, "copie et reproduction interdites"

 Périètre de la D.U.P.

 Foncier acquis par l'EPF

 Foncier maîtrisé par la collectivité

 Négociation en cours

 Acte en cours



COMMUNE DE SAINT-OMER

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE – PROCEDURE D’EXPROPRIATION

PROJET D’AMENAGEMENT DE L’ILOT BANQUE DE FRANCE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-OMER

Certifie avoir fait afficher du 19 décembre 2012 au 08 février 2013 inclusivement, en la forme habituelle, à la porte principale de la Mairie et aux lieux accoutumés, l’arrêté de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais en date du 09 novembre 2012 ainsi que l’avis d’ouverture d’enquête publique unique présentée par l’Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais, relative à l’utilité publique, la cessibilité des terrains nécessaires, l’impact environnemental du projet d’aménagement de l’îlot « Banque de France » à SAINT-OMER, porté par la Communauté d’Agglomération de SAINT-OMER.

Saint-Omer, le 08 Février 2013

 Le Maire,

Bruno MAGNIER

Sceau de la Mairie



ATTESTATION

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Marc KASZYNSKI, directeur général de l’Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, dont le siège social est à EURALILLE (59777) 594 avenue Willy Brandt – CS 20003, atteste par le présent certificat que, concernant le projet d’aménagement de l’îlot « BANQUE DE FRANCE » sur le territoire de la commune de Saint-Omer :

- L’arrêté préfectoral du 9 novembre 2012 d’ouverture d’enquête publique unique relative à l’utilité publique du projet, la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation, l’impact environnemental du projet,
- L’avis au public d’ouverture d’enquête publique unique,

ont été affichés au siège de l’Etablissement du 19 novembre 2012 au 11 février 2013 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Lille, le 12 février 2013

**pour le directeur
par délégation**

Le directeur général,


M^o Marc KASZYNSKI

Frédéricque BRIQUET

Fait et clos le Présent Procès-verbal des Opérations

A BRUAY LA BUISSIERE, le 7 mars 2013

Le Commissaire-Enquêteur

DUC Jacques

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Duc', written over the printed name 'DUC Jacques'.