



<p>CONCLUSIONS ET AVIS DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</p>	<p>Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE N° E 19000004/59 du 21 Janvier 2019.</p> <p>Arrêté de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais en date du 25 janvier 2019.</p>
<p>OBJET <u>Siège de l'enquête</u> Mairie de WIMILLE.</p>	<p>Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) d'Auvringhen sur le territoire de la commune de Wimille.</p> <p>ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet; - parcellaire afin de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise de ce projet, dont l'acquisition, au besoin par voie d'expropriation, serait nécessaire à sa réalisation et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires ; - portant sur la demande d'autorisation unique formulée au titre de l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014 et valant autorisation au titre de la loi sur l'eau, en vue de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC d'Auvringhen sur le territoire de la commune de Wimille. <p>ouverte au public du lundi 4 mars 2019 au vendredi 5 avril 2019 inclus.</p>
<p>Commissaire Enquêteur</p>	<p>Monsieur DANCOISNE Jean-Paul</p>



CONCLUSIONS ET AVIS

Le 25 janvier 2019, Monsieur Le Préfet du Pas-de-Calais, Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial (bureau des Installations classées, de L'Utilité Publique et de l'Environnement, DCPAT-BICUPE-SUP-AC N° 2019-), a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative.

Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) d'Auvringhen sur le territoire de la commune de Wimille. qui vise à créer sur un site d'environ 12,5 Hectares un programme composé de logements, présenté par la « SEM URBAVILEO »

- ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE :
- préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet
- parcellaire afin de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise de ce projet, dont l'acquisition, au besoin par voie d'expropriation, serait nécessaire à sa réalisation et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires
- portant sur la demande d'autorisation unique formulée au titre de l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014 et valant autorisation au titre de la loi sur l'eau, en vue de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC d'Auvringhen sur le territoire de la commune de Wimille.

Les Communes de Wimille, Siège de l'Enquête Publique, et Wimereux.

Cet arrêté comprenant quinze articles fixe les modalités du déroulement de l'enquête.

La conception générale du projet est celle que le maître d'ouvrage, selon ses prérogatives, a retenue. Le Commissaire enquêteur s'est interdit de la remettre en cause mais a considéré comme faisant partie de sa mission d'analyser les composantes du projet et ses effets pour en critiquer certaines dispositions ou pour s'interroger sur d'éventuelles modifications qui pourraient être mises en œuvre sans altérer l'économie générale du projet.

La population a été invitée pendant cette période à se prononcer sur ce projet.

Le cadre général du projet soumis à enquête publique

Nature et caractéristiques du projet : Afin de lutter contre le déclin démographique et de répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB), la commune de Wimille a délibéré afin d'autoriser le Maire à lancer les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation d'habitat à proximité de la gare de Wimille.

La ZAC D'AUVRINGHEN s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé de l'urbanisation à proximité d'une gare de desserte du territoire.

L'aménagement de la zone permettra la construction d'environ 205 logements (soit environ 32 667 m² de Surface de Plancher (SDP) sur un périmètre d'environ 12,5 hectares (dont 10,7 ha aménagés), représentant une densité moyenne par rapport aux îlots constructibles de 18,9 logements par hectare, répartis à titre indicatif comme suit :

- Environ 88 lots libres de taille moyenne de 400 à 630 m² (soit 20 240 m² de SDP)
- Environ 56 logements groupés avec jardin de 140 à 270 m² (soit 6832 m² de SDP) dont la totalité des logements groupés en accession sociale

- Environ 20 logements mitoyens ou individuels, avec des jardins de 85 m² ou des jardins partagés. Ces logements mitoyens, dits «intermédiaires» se répartissent en locatif aidé (PLAI, PLUS...) soit 1700m² de SDP
- Environ 41 logements mitoyens ou individuels, avec des jardins de 95 m² ou des jardins partagés soit 3895 m² de SDP

Ce site représente le dernier grand espace urbanisable pour la commune de Wimille, et un moyen de compléter le tissu existant en liaison avec ce dernier

C'est dans ce cadre que le projet est soumis à enquête publique unique.

Le maître d'ouvrage est la personne, morale ou physique, pour le compte de laquelle est réalisé un projet.

Le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) D'AUVRINGHEN a été approuvé par la Commune de Wimille par délibération n°2012/52 du 11 juillet 2012.

La réalisation de la ZAC D'AUVRINGHEN a été concédée au groupement constitué de la « SEM URBAVILEO » et de la société « VILOGIA/LOGIS 62 » par délibération du conseil municipal de la Commune de Wimille en date du 11 décembre 2013.

L'opération d'aménagement de la ZAC D'AUVRINGHEN vise à créer sur un site d'environ 12,5 hectares un programme composé de 205 logements

La déclaration d'utilité publique (DUP)

La déclaration d'utilité publique (DUP) est la procédure administrative qui vise la reconnaissance de l'utilité publique d'un projet d'infrastructure, tel que celui mis à l'enquête, indispensable pour que puisse être engagée, à la suite de son prononcé, l'acquisition des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Ces acquisitions peuvent être effectuées à l'amiable, mais parfois il est nécessaire de recourir à une enquête parcellaire débouchant sur un arrêté de cessibilité et contraignant les propriétaires non consentants à céder les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

A l'issue de l'enquête publique, l'utilité publique pourra être prononcée par M. Le Préfet du Pas-de-Calais.

Le déroulement de l'enquête publique

Publicité de l'enquête

Les affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'article 2 - 1^{ER} alinéa de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués, par les soins des maires respectifs, dans les mairies et sur les panneaux administratifs de chacune des communes concernées par l'enquête.

Les affichages légaux sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, mentionnés par ce même article 2, 2^{ème} alinéa ont été effectués par les soins de la « SEM URBAVILEO » dans le délai mentionné, ce qu'a pu vérifier le commissaire enquêteur lors de sa visite de reconnaissance des lieux effectuée le 22 février 2019, soit 11 jours avant le début de l'enquête.

L'avis au public prévu au dernier alinéa de l'article 2 a été publié sur le site internet des services de l'Etat était consultable, dans les mêmes délais, sur le site Internet de la Préfecture du Pas-de-Calais à l'adresse suivante : www.pas-de-calais.gouv.fr – à la rubrique suivante : – Publications - Consultation du Public / Enquêtes Publiques / Déclarations d'utilité publique – Expropriations/Aménagement de la ZAC d'Auvringhen à Wimille ».

Les parutions dans les journaux

Les parutions dans les journaux (jointes **en pièce 21**) mentionnées au 3 ème alinéa de l'article 2 d'organisation de l'enquête ont été effectuées dans les conditions suivantes :

Première parution	Seconde parution
La Voix du Nord. Mercredi 13 Février 2019 La Semaine dans le Boulonnais Mercredi 13 Février 2019	La Voix du Nord. Mercredi 06 mars 2019 La Semaine dans le Boulonnais Mercredi 06 mars 2019

Soit respectivement 20 jours avant le début de l'enquête.

Les autres mesures de publicité

Comme indiqué précédemment, l'avis d'enquête a fait l'objet, d'une publication sur le site internet de la préfecture du Pas-de-Calais ainsi que sur les sites des Mairies concernées.

Le dossier complet était également consultable sur ce même site, de la Préfecture.

Déroulement des permanences

Les 6 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées dans un Grand bureau au rez-de-chaussée pour la Mairie de Wimille et dans une salle de réunion à l'étage pour la Mairie de Wimereux. Le public était orienté par l'accueil de chacune de ces mairies vers le bureau et la salle.

Les services des Mairies concernées ont apporté l'appui et le support logistique, permettant d'accueillir le public dans de d'excellentes conditions.

L'ensemble des documents était mis à la disposition du public sur la table principale. Rencontres et entretiens

- Le commissaire enquêteur a eu des entretiens en tête à tête respectivement :
- Les 5 février, 13 Mars et 05 avril 2019 avec Monsieur le maire de Wimille
 - Les 8 et 29 Mars 2019 avec Monsieur le maire de Wimereux

Avis du commissaire enquêteur

Sur le déroulement de l'enquête publique relative à la DUP

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 jours, il apparaît :

- ❖ Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête

- ❖ Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département concerné par le projet plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- ❖ Que le dossier papier relatif à la déclaration d'utilité publique (DUP) a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les mairies des communes de Wimille et Wimereux concernées par le projet de DUP
- ❖ Que ce même dossier de DUP était consultable en ligne sur le site internet de la préfecture du Pas-de-Calais
- ❖ Que les registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public dans les mairies des communes de Wimille et Wimereux
- ❖ Courrier électronique site internet de la préfecture », www.pas-de-calais.gouv.fr – à la rubrique suivante : – Publications - Consultation du Public / Enquêtes Publiques / Déclarations d'utilité publique – Expropriations/Aménagement de la ZAC d'Auvringhen à Wimille »
- ❖ Que le commissaire enquêteur a tenu dans chacune des 2 communes concernées par l'enquête les 6 permanences (4 à Wimille et 2 à Wimereux) prévues dans chaque commune pour recevoir le public
- ❖ Que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont été respectés
- ❖ Que 61 intervenants représentant 76 observations ont été recueillis au cours de cette enquête publique unique aucune ne concernait l'enquête parcellaire :
 - 17 sur le registre d'enquête de WIMILLE (37 observations écrites et 4 courriers, 2 documents et 2 pétitions (au total 27 signatures) remis en permanence et joints au registre)
 - 03 sur le registre d'enquête de Wimereux (09 observations et un courrier non signé ni daté)
 - 05 observations transmises par courriel sur la messagerie de la Préfecture

Sur l'analyse bilancielle du projet

- ❖ Compte tenu des objectifs poursuivis par cette enquête de DUP qui vise :
 - Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) d'Auvringhen sur le territoire de la commune de Wimille qui apportera à terme 205 logements (soient 86 % du besoin) afin de lutter contre le déclin démographique de la commune de Wimille ;
 - Répondre à la demande forte de logements sur le territoire, en particulier en matière de logements sociaux, mais aussi contribuer à freiner l'augmentation des prix de l'immobilier qui « repousse » de plus en plus loin les jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété ;
 - Répondre au développement démographique et favoriser la cohésion et la mixité sociale;
 - Répondre aux besoins tant en matière d'accession à la propriété qu'en matière de logements locatifs, y compris locatif social, en intégrant une dimension « durable »:
 - rétablir une offre de logement en adéquation avec les revenus des occupants;
 - Intensifier l'urbanisation pour conforter et faire émerger les polarités davantage que les extensions ;
 - Présenter une nouvelle offre en intégrant le Développement Durable ;
 - Diversifier l'offre d'habitat en assurant une diversification sociale et intergénérationnelle, notamment par des typologies de logements différenciées ;
 - Valoriser et renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine ;
 - Articuler le développement de l'urbanisation.

Le projet mis à l'enquête présente concrètement un caractère d'intérêt public.

- ❖ Bien que le maître d'ouvrage se soit fixé comme objectifs :
 - de réduire les atteintes environnementales ;
 - d'objectiver les emprises nécessaires ;
 - de ne recourir à l'expropriation qu'après avoir épuisé toutes les voies de la négociation amiable ;

Il sera cependant nécessaire, s'agissant d'emprises sur le domaine privé et indépendamment des accords amiables qui pourraient être passés pour la cession des parcelles, **de conduire une procédure d'expropriation conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** ;

- ❖ Compte tenu également des objectifs poursuivis et malgré le recours privilégié à la négociation amiable, comme indiqué précédemment, pour acquérir les biens privés qui sont nécessaires à la réalisation de son projet, **l'opération justifie, pour** le commissaire enquêteur des atteintes à la propriété privée qu'il n'estime pas excessives ;
- ❖ Compte tenu de la grande implication de la société URBAVILEO dans la prise en charge globale des dépenses du projet, la part relevant de l'impôt supporté par le citoyen, s'agissant des coûts pris en charge ; la ville a souhaité lors d'un appel d'offres choisir un concessionnaire pour gérer l'ensemble du projet d'aménagement. De l'achat des terrains aux propriétaires actuels à la revente des parcelles en passant par l'aménagement paysager ainsi que la création des réseaux et voiries. C'est à l'aménageur de réaliser son équilibre budgétaire sans contraindre la mairie. **le coût financier du projet n'apparaît donc pas excessif** ;
- ❖ Au plan de la rentabilité socio-économique le commissaire enquêteur, **considère que ce projet devrait également être bénéfique et rentable** pour Wimille et les communes alentours compte tenu des retombées espérées découlant de créations d'emplois envisagées sur la ZAC et des possibles aménagements ultérieurs de cette même ZAC ; ainsi qu'un rajeunissement de la population et le maintien des classes scolaires et services ;
- ❖ Le projet a pour vocation le développement de la mixité sociale par la création de logements aidés ;
- ❖ A la connaissance du commissaire enquêteur, **il n'existe pas d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération** ;
- ❖ De plus, il apparaît que l'aménagement **de cette ZAC d'AUVRINGHEN** est essentiel et permettra de gérer la transition entre ville et espace naturel.

Le commissaire enquêteur **considère donc que l'aménagement de cette ZAC d'AUVRINGHEN participe à l'utilité publique de l'opération et ne peut en être dissocié.**

Pour ce qui concerne l'environnement :

- Les **pollutions engendrées par cette future ZAC ne devraient avoir qu'un impact limité sur la santé humaine** des habitants Wimille-Wimereux
- Sur le respect de l'environnement, et dans l'étude d'impact figurant à l'enquête le maître d'ouvrage a traité point par point tous les aspects environnementaux et fait état des ajustements nécessaires **pour garantir que le projet ne porte pas atteinte à ces**

espaces à haute valeur biologique ou patrimoniale tant en phase de chantier qu'en exploitation

La proposition par la société URBAVILEO ;

- ✓ Le projet répond à un impératif de mixité fonctionnelle. Il a pour vocation première l'habitat et vise à créer un quartier développant la mixité sociale (intégration de logements aidés), la mixité d'occupation (propriétaire ou locataire), la mixité des types de logements (individuel, groupés, intermédiaire...) et la mixité générationnelle (logements adaptés, quartier conçu autour d'un lieu de rencontre, avec des jardins partagés...).
- ✓ Le projet n'est inscrit dans aucune ZNIEFF ou zone Natura 2000 et présente un intérêt écologique globalement faible
- ✓ Ce projet consiste à réaliser des logements de typologie diversifiée, construits selon les dernières normes de confort et d'isolation, dans un quartier dont la conception et les ouvrages minimisent l'impact sur l'environnement
- ✓ Lutter contre le déclin démographique
- ✓ Répondre aux besoins tant en matière d'accession à la propriété qu'en matière de logements locatifs, y compris locatif social, en intégrant une dimension « durable » ;
- ✓ Répondre à la demande forte de logements sur le territoire, en particulier en matière de logements sociaux, mais aussi contribuer à freiner l'augmentation des prix de l'immobilier qui « repousse » de plus en plus loin les jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété
- ✓ Répondre au développement démographique et favoriser la cohésion et la mixité sociale
- ✓ La création de logements neufs permettra de répondre aux difficultés liées à l'inadaptation des logements existants aux besoins particuliers des personnes âgées en proposant une offre de logement attractive et diversifiée. la population âgée de moins de trente ans et de ménages avec enfants
- ✓ Le projet sera créateur d'emplois pendant les phases de chantier et ultérieurement
- ✓ Le programme d'aménagement renforcera l'offre en logements sur la commune, permettra ainsi un renouvellement et un rajeunissement de la population ainsi que le maintien des classes scolaires
- ✓ Les corridors biologiques seront renforcés. La création de zones refuges pour la faune permettra d'améliorer la valeur biologique du site
- ✓ Le caractère rural et intime du hameau d'Auvringhen sera conforté, et le sera d'autant plus que la liaison routière actuelle le reliant avec la Z.A.C deviendra une voie réservée uniquement aux piétons et cyclistes
- ✓ Les logements favoriseront une architecture bioclimatique et privilégieront l'écoconstruction et l'usage des éco-matériaux
- ✓ La consommation d'espaces agricoles en périphérie d'urbanisation de Wimille permettra d'offrir des logements à une population en demande et lui évitera donc de devoir rechercher ces logements – faute d'offre – en milieu rural sur de plus grandes parcelles qui sont plus consommatrices d'espaces. Ce projet, répondant à la problématique du desserrement de la population, lutte donc, finalement, contre la consommation d'espaces en milieu rural
- ❖ Après un examen attentif, le commissaire enquêteur considère que le SCOT avait gardé ce seul espace constructible pour Wimille pour l'implantation du projet semblant approprié, **le tracé proposé, lui paraissant le moins pénalisant parmi ceux qui semblent avoir été étudiés.**
- ❖ Enfin le projet soumis à enquête lui paraît tout à la fois **compatible avec les objectifs et les recommandations du SCOT** du Boulonnais qui visent à renforcer les polarités existantes. Les polarités identifiées sont les espaces à privilégier dans le développement du territoire du SCOT, notamment pour l'accueil des nouveaux logements. La commune de Wimille est répertoriée comme un pôle secondaire de la couronne périurbaine, notamment du fait de la présence de la gare est compatible avec la Loi Littoral et le Plan

Local de l'Habitat porté par la C.A.B. Le projet est aussi compatible avec le PLUi de la C.A.B. approuvé depuis le 6 avril 2017.

❖ **Les grands principes d'aménagement retenus, permettant notamment de combler les effets négatifs, sont :**

- **La mixité** : mixité sociale avec intégration de logements aidés ; mixité d'occupation (propriétaire ou locataire) ; mixité des types de logements (individuel, groupés, intermédiaire) ; mixité générationnelle (quartier conçu autour d'un lieu de rencontre, avec des jardins partagés...)
- **Des aménagements associant au mieux les trames végétale et aquatique**: des espaces publics largement végétalisés, notamment les voiries et les aménagements hydrauliques qui seront pourvus d'une trame végétale conséquente et adaptée ; des noues végétales bordent les voies primaires
- **Des plantations conçues selon le principe de pré-verdissement**
- **Le traitement alternatif des eaux pluviales**
- **La mise en avant des modes doux de déplacements (piétons, cycles)**
- **Un bâti favorisant l'architecture bioclimatique des constructions**
- **Un renforcement des corridors biologiques,**
- **Une gestion des espaces verts dictée par les principes de la gestion différenciée**
- **Des zones de reconquête de la biodiversité** : les murets seront réhabilités selon les techniques anciennes pour maintenir leur intérêt écologique et la création de zones refuges pour la faune permettra d'améliorer la qualité biologique du site
- **Le ru d'Auvringhen** ne fait pas partie du périmètre de Z.A.C, mais ses abords seront protégés et serviront d'espaces de découverte des milieux naturels,
- **L'éclairage public** fera l'objet d'un plan d'éclairage soigné, vis-à-vis de la faune et de l'avifaune pour en limiter les impacts, et d'une démarche de recherche d'économie d'énergie.

De l'ensemble des différents critères examinés ci-dessus qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de non utilité publique de l'opération projetée, le commissaire enquêteur considère donc que le bilan de ce projet, montre que les avantages qu'il présente l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et militent en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique de sa réalisation.

Conclusions du commissaire enquêteur

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la déclaration d'utilité publique de ce projet et à ses conditions de réalisation et de mise en œuvre et compte tenu des objectifs visés, **le commissaire enquêteur, estime que ce projet :**

- **Indispensable** à la commune de Wimille qui subit un déclin démographique important dû aux phénomènes de desserrement et de vieillissement de la population et subséquemment la diminution ou au mieux stagnation d'effectif scolaire avec la fermeture possible de classes

- **Présente concrètement un caractère d'intérêt public** ; ma conviction intime est que ce quartier résolument tourné vers le développement durable, la mobilité multimodale , présente bien un caractère d'intérêt public qui justifie la déclaration d'utilité publique de l'opération de ZAC **d'AUVRINGHEN** qui m'apparaît intégrer les exigences environnementales actuelles dans une logique de développement durable et assurer un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants, mais aussi pour les quartiers environnants
- **Nécessite le recours à l'expropriation de propriétés privées** lorsque cela contribue à la bonne insertion et réalisation du projet
- **Son périmètre** qui, lui **paraît le mieux adapté** parmi tous ceux qui ont été envisagés
- **Ne présente pas un coût excessif** compte tenu des conditions de sa réalisation
- **Devrait à terme présenter une bonne rentabilité socioéconomique**
- **Contribue à un intérêt social majeur** pouvant justifier le refus d'utilité publique de l'opération par la création de logements locatifs aidés et de logements en accession aidés
- **Ne présente pas d'inconvénient au regard de l'intérêt public de la santé publique**
- **Respecte la faune et pourrait même en améliorer ses conditions de vie**
- **Est compatible avec les documents d'urbanisme ou de planification** existants
- **Compense** largement la disparition des zones humides détruites qui seront compensées et aussi renforcées par le Maître d'Ouvrage sur l'emprise du projet et à proximité du projet.

En conséquence, le commissaire enquêteur:

Recommande que la Société URBAVILEO :

Assure la mise en place d'un ingénieur écologue et une équipe dédiée au suivi du chantier avec un double objectif : veiller à la bonne mise en œuvre des mesures pour pallier les risques de nuisances et pollutions poussières, bruit risques éventuels de pollution des sols et de l'eau passage des camions et - dépôts divers – (déchets – huiles – produits entretien etc...) le système prévu (bâches pour collecter les déchets), et surveiller, conseiller, répondre aux interrogations et réclamations des riverains (commerçants et habitants). Les résultats du suivi devront être publiés régulièrement et communiqués aux acteurs locaux.

Poursuite du dialogue et de la bonne information des propriétaires concernés et des riverains,

EN CONCLUSION le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique (DUP) nécessaire au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) D'AUVRINGHEN sur le territoire de la commune de Wimille.

DANNES le 2 Mai 2019
Le commissaire enquêteur
Jean-Paul DANCOISNE

