

Département du Pas de Calais
Arrondissement d'ARRAS
Commune de Maroeuil

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
préalable à la
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
avec
mise en compatibilité du PLU
et relative à
une enquête parcellaire
sur le projet de construction d'une
NOUVELLE SALLE des FETES

Dossier soumis à enquête
du 9/01/2012 au 10/02/2012

RAPPORT et CONCLUSIONS
du Commissaire Enquêteur

MARS 2012

SOMMAIRE

RAPPORT

1 - GENERALITES

10 – Préambule	5
11 – Objet de l'enquête	5
12 – Cadre Juridique	6
13 – Nature et caractéristiques du projet.....	6
130 - Présentation et histoire du site.	6
131 - Projet de rénovation du site	8
1310 Fonctionnement de la salle des fêtes actuelle.....	8
1311 le projet communal de nouvelle salle des fêtes	8
132 – Coût prévisionnel de l'opération	10
133 – Objet précis de la DUP, de la mise en comptabilité du PLU .. et de l'enquête parcellaire.....	10
14 – Dossiers concernant le projet.....	10
140 - Dossier DUP	10
141 – Dossier PLU	11
142 – Dossier d'enquête parcellaire.....	11
143 – Eléments sollicités par le commissaire enquêteur.....	12
144 - Sous dossier administratif.....	12

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

20 – Désignation du Commissaire Enquêteur	13
21 – Rencontre avec le Maître d'Ouvrage	13
22 – Rencontre avec l'exproprié, RFF.....	14
23 – Publicité de l'enquête.....	15
24 – Modalités de l'enquête	16
25 – Déroulement de l'enquête	16
250 - Les permanences	16
251 –Courriers	17

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

30 – Relevé des observations et des courriers.....	18
31 –Analyse des observations	21
32 – Analyse du courrier de RFF	22
320 - Remarques sur la forme.....	22
321 – Remarques sur le fond	22
3210 – Déclassement du domaine public et expropriation.....	22
3211 – Avis sur le projet.....	22

Enquête relative à la déclaration d'utilité publique

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – RAPPEL DU PROJET	24
2 – MODALITES DE L'ENQUETE	26
3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	27

Enquête relative à la mise en compatibilité du PLU

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – RAPPEL DU PROJET	30
2 – MODALITES DE L'ENQUETE	32
3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	33

Enquête relative à l'enquête parcellaire

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – RAPPEL DU PROJET	35
2 – MODALITES DE L'ENQUETE	37
3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	38

RAPPORT

RAPPORT

1 - GENERALITES

10 – Préambule

Maroeuil, commune de 2 472 habitants se situe à 11 minutes d'Arras par le train et à 10 minutes en voiture.

Lors de l'élaboration du SCOT, la commune a été identifiée comme pôle relais pour le développement que ce soit dans le domaine économique, du logement et des services

La commune, au regard de sa taille, propose un certain nombre de services à la population et accueille une activité économique substantielle :

- Services à la population (alimentation, coiffeurs, café, ...) : 22
- Santé et associé : 12
- Artisans : 22
- Agriculteurs : 8
- Divers : 5
- 3 écoles : une maternelle et élémentaire publique, une école privée
- La Poste
- Une gare sans guichet

Par ailleurs, la proximité d'Arras complète largement cette proposition de services à la population.

Malgré cela, la commune se doit de proposer à ses habitants un minimum d'équipements collectifs pour animer la vie sociale locale.

L'actuelle salle des fêtes ne répond plus, outre son vieillissement, aux besoins et aux attentes des usagers.

La commune a donc décidé de construire une nouvelle salle des fêtes.

11 – Objet de l'enquête

Pour réaliser cette construction, la commune a recherché l'endroit adéquat : à la fois un terrain suffisamment grand et d'autre part situé dans un environnement favorable quand aux possibles nuisances pour le voisinage.

Outre les zones classées au PLU en zone d'habitat à court terme (1AUa) et à long terme (2AUa) situées de manière à conforter la densité urbaine conformément à la loi SRU, il apparait que le seul terrain possible pour réaliser ce projet soit celui constitué par une friche et appartenant à Réseau Ferré de France (RFF).

Les négociations à l'amiable n'ont pas abouti (50€/m² pour RFF et 3€/m² pour le service des domaines saisi par la commune).

De ce fait, la présente enquête conjointe a été diligentée, afin de déclarer le projet d'utilité publique, de mettre le PLU en conformité et d'autre part de réaliser la procédure d'acquisition de la parcelle par l'expropriation de la dite parcelle. La voie de l'acquisition amiable, le cas échéant, restant toujours possible.

12 – Cadre Juridique

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, articles L 11-1 à L11-9 (Partie législative, titre 1, chapitre 1, section 1 : déclaration d'utilité publique et section 2 : arrêté de cessibilité) et les articles R 11-3 à R 11-31 du même code (Partie réglementaire, titre 1, chapitre 1, section 1 : déclaration d'utilité publique et section 2 : arrêté de cessibilité).

Par ailleurs, le présent projet étant incompatible avec le PLU opposable, il y a lieu de modifier ce PLU.

L'article L123-16 du code de l'urbanisme (Partie législative – Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme – Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme – Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme) organise l'articulation d'une DUP et d'un PLU non compatible. Cet article stipule que l'arrêté de DUP emporte l'approbation de la révision du PLU à condition que l'enquête publique concernant la révision du PLU soit conjointe avec celle de la DUP

Le conseil municipal de Maroeuil a délibéré le 31/03/2010 en vue de solliciter de M. le Préfet du Pas de Calais, l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

13 – Nature et caractéristiques du projet

Le présent projet consiste à acquérir les terrains, non encore propriété de la commune, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement projeté.

130 - - Présentation et histoire du site

Situé à l'ouest de la commune, il jouxte la gare exploitée par la SNCF.

La gare est sans personnel, mais elle est toujours en service avec une billetterie automatique. Elle est située sur la ligne Arras-St Pol- Etaples-Boulogne Ville :

- ◇ En semaine : 12 arrêts dans les deux sens de 5h50 à 19h32 vers Arras et de 6h30 à 19h30 vers Boulogne
- ◇ Les Samedi, Dimanches et Fêtes : 6 arrêts de 7h29 à 19h28 vers Arras, 10 arrêts de 9h30 à 20h02 vers Boulogne

Les services du conseil régional (Direction des transports – service TER) ont indiqué qu'il y avait 47 « montées-descentes » par jour au dernier relevé effectué.

Un parking « voitures » et un parking « vélos » ont été aménagés ; les emprises, appartenant à RFF, font l'objet d'une convention d'occupation à titre gratuit en faveur de la commune depuis 2008.

RFF a démoli, avec l'accord de la commune, l'ancienne halle de marchandises.

Il reste sur le site d'anciennes voies de desserte de la cour de marchandises et peut être certains câbles enterrés (La SNCF les ayant posés en limite extérieure de ses propriétés)

Un petit local technique est toujours existant à proximité de l'ancienne gare.

Celle-ci, propriété de la commune vient d'être vendue à un investisseur privé, à condition qu'il réalise du logement à l'étage et une/des activités économiques en rez de chaussé.

Il ne subsiste donc de l'activité ferroviaire que la voie ferrée, la billetterie automatique et le local technique.

Le bâtiment de la gare en activité (année ??)



Le bâtiment de la gare en attente de rénovation.



131 - - Projet de rénovation du site

1310 – Fonctionnement de la salle des fêtes actuelle

La salle des fêtes actuelle, construite dans les années cinquante, est vieillissante et ne répond plus aux besoins et attentes des usagers. Limitée à une capacité de 250 personnes, elle pourrait en accueillir 300 à 350, en fonction des sollicitations locales.

Elle est aussi utilisée comme cantine scolaire (100 repas journaliers) et doit donc être libérée dès le Lundi matin pour recevoir les enfants. Durant les vacances scolaires, elle accueille les enfants du centre de loisirs.

La vie associative est intense à Maroeuil : 28 associations animent la vie locale. La demande est donc permanente, soit pour des activités ponctuelles (réunions, repas, expositions,...) ou régulières. En outre, la salle est aussi utilisée pour des manifestations d'ordre privé (repas, communions, mariages, ...) et peut ainsi être occupée plusieurs fois dans la même journée pour des emplois par forcément compatibles

Le stade est occupé quasi exclusivement par l'association sportive Maroeuilloise dont les activités sont tournées essentiellement vers le football.

1311 – Le projet communal de la nouvelle salle des fêtes

Après avoir constaté les dysfonctionnements de la salle des fêtes actuelle, le conseil municipal a décidé de construire un nouvel équipement.

Le terrain jouxtant la gare et appartenant à RFF (parcelle E337 de 3ha 36 a 07), a été choisi compte tenu de son état de friche et de l'inexistence d'autres terrains dans la commune.

Sa situation en périphérie du bourg sans en être éloignée, tout en étant à plus de 100 mètres des premières habitations a semblé être la situation idéale pour accueillir un équipement public de ce genre. Un projet de logements ne pourrait voir le jour, compte tenu de l'existence de la voie ferrée et d'une usine de peinture de l'autre côté de cette voie.

Le terrain est suffisamment grand pour y accueillir le bâtiment, les parkings complémentaires et les terrains de sports.

Malgré la fréquentation correcte de la gare qui n'est qu'à 800 mètres du centre bourg, le parking créé précédemment, dont l'occupation est présentée comme symbolique retrouvera une utilité plus active. (le commissaire enquêteur lors de ses deux visites n'y a aperçu qu'une voiture [autre la sienne], certes, en deux visites !).

La commune a reçu plusieurs architectes et a visité plusieurs salles existantes pour améliorer son projet.

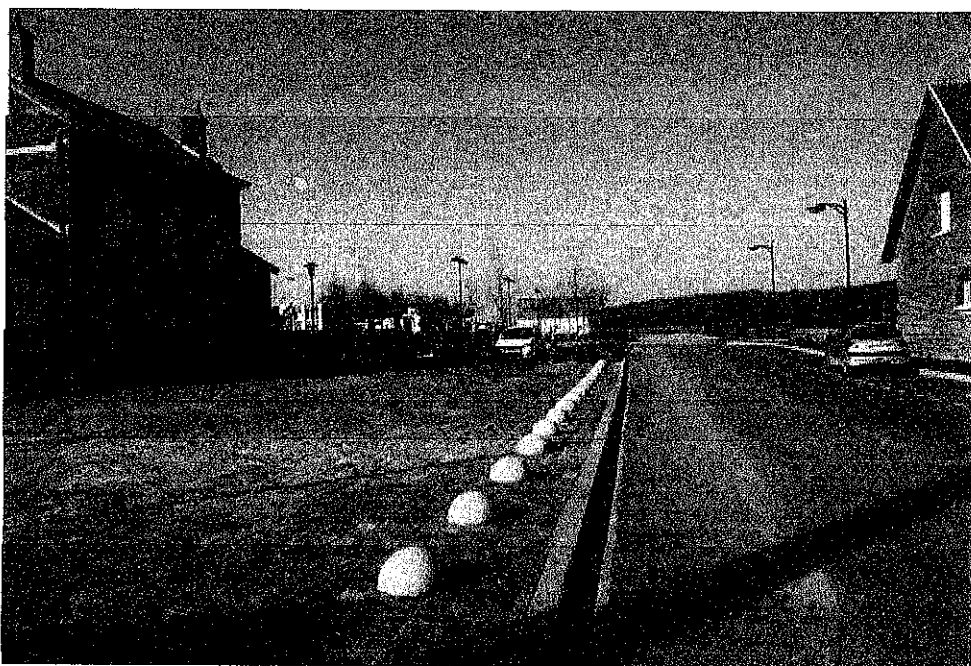
L'équipement, d'environ 1100 m², comportera une salle principale avec espace scénique, des pièces de rangement et des annexes, telle la cuisine.

Les sanitaires seront organisés dans le fond de la salle pour avoir une double utilité : salle et terrains sportifs

Un parking sera créé dans le prolongement de l'existant et des espaces verts seront créés.

Le bâtiment respectera, bien sur, les réglementations sécurité et pour personnes à mobilité réduite tout en valorisant au maximum les techniques de haute qualité environnementale.

La gare et le parking actuel : vue du coté du bourg ; dans le fond le local technique derrière le quel se situera le projet



Emplacement du projet : derrière le local technique.



132 - Coût prévisionnel de l'opération

Il s'établit à 2 100 000 € HT, hors prix du terrain.

133 - objet précis de la DUP, de la mise en compatibilité du PLU et de l'enquête parcellaire

Malgré des négociations entamées, depuis l'année 2008, avec RFF et son mandataire « SAGGEL NEXITY », un accord sur la valeur du terrain n'a pu être trouvé entre la commune et RFF.

De ce fait, la commune a décidé de demander l'expropriation pour cause d'utilité publique à Monsieur le Préfet du Pas de Calais.

En outre, quelque soit la procédure d'acquisition, il y a nécessité de mettre le PLU en conformité et de déclasser les terrains actuellement en UH et de les reclasser en UBc.

Enfin, afin de déterminer si le projet d'expropriation n'est pas disproportionné par rapport au projet communal et de s'assurer de l'identité du/des propriétaires, il y a lieu effectuer une enquête parcellaire en vue d'expropriation pour cause d'utilité publique.

14 – Dossiers concernant le projet

140 - dossier DUP

Le dossier transmis au commissaire-enquêteur comprend :

- une notice explicative
- plan de situation
- plan général des travaux
- caractéristiques des ouvrages
- appréciation sommaire des dépenses
- conclusion
- annexes

Le dossier mis à la disposition du public comprend en outre

- registre pour recueillir les observations et les remarques du public
- annexe N°1 : avenir de la salle des fêtes actuelle
- annexe N°2 : Liste des visites de salles effectuées par l'équipe municipale pour faire progresser la réflexion sur le projet
- bulletins municipaux relatant l'évolution du projet (N° 10, 11-12/2009 & N° 13, 05-06/2010 & N°22, 11-12/2011). Le dernier numéro annonce la mise en place de l'enquête publique.
- 3 articles de la presse locale concernant le projet municipal et sa mise à l'enquête publique

141 - dossier de mise en compatibilité du PLU

Le dossier transmis au commissaire-enquêteur comprend :

- ❑ notice explicative
- ❑ plan de situation
- ❑ plan de zonage

Le dossier mis à la disposition du public comprend en outre

- ❑ registre pour recueillir les observations et les remarques du public
- ❑ les avis des PPA (courrier du 02/02/2011), à savoir
 - ⊗ Direction Départementale des territoires et la mer
 - ⊗ Direction Régionale des Affaires Culturelles
 - ⊗ Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement
 - ⊗ Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- ❑ réponse de la commune aux observations en date du 04/05/2011
- ❑ demande de précisions de la part des services préfectoraux en date du 12/11/2011
- ❑ réponse de la commune en date du 23/11/2011
- ❑ règlement du PLU modifié en vue de la mise en compatibilité
- ❑ procès verbal de la réunion d'examen conjoint du dossier par les PPA
- ❑ plan de zonage du PLU
 - ◇ plan complet après modification
 - ◇ zoom sur le secteur avant modification
 - ◇ zoom sur le secteur après modification

142 - dossier d'enquête parcellaire

Le dossier transmis au commissaire-enquêteur comprend :

- ❑ notice explicative
- ❑ plans d'enquête parcellaire
- ❑ états parcellaires

Le dossier mis à la disposition du public comprend en outre

- ❑ registre pour recueillir les observations et les remarques du public
- ❑ copie du courrier au propriétaire indiqué sur la matrice cadastrale (SNCF – division applications fiscales) avec avis de réception du courrier
- ❑ copie du courrier, pour information, à RFF-région Nord, adressée en gare de Lille et revenue pour adresse inconnue.

143 - Eléments sollicités par le commissaire enquêteur

A la demande du commissaire enquêteur, les pièces suivantes ont été ajoutées :

- ⇒ Dossier DUP
 - && annexe N°1 : avenir de la salle des fêtes actuelle
 - && annexe N°2 : Liste des visites de salles effectuées par l'équipe municipale pour faire progresser la réflexion sur le projet
 - && bulletins municipaux relatant l'évolution du projet (N° 10, 11-12/2009 & N° 13, 05-06/2010 & N°22, 11-12/2011). Le dernier numéro annonce la mise en place de l'enquête publique.

- ⇒ Dossier PLU
 - && plan complet après modification
 - && zoom sur le secteur avant modification
 - && zoom sur le secteur après modification

- ⇒ Dossier enquête parcellaire
 - pas d'ajout

144 - -sous-dossier administratif

A la demande du commissaire-enquêteur un sous dossier administratif commun aux trois enquêtes a été constitué. Il regroupe :

- arrêté de M. le préfet du Pas de Calais portant ouverture de l'enquête (accompagné de l'affiche de publication et de la note technique sur le déroulement de l'enquête.
- procès verbal de dépôt de dossier
- certificat d'affichage et de publication à compter du 22/12/2011
- les journaux où ont été publiés les avis d'enquête
 - La Voix du Nord du Vendredi 23/12/2011
 - Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 23/12/2011
 - La voix du Nord du Vendredi 13/01/2012
 - Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 13/01/2012
- le certificat final d'affichage a été joint à la clôture de l'enquête

Tous les dossiers ont été visés par le commissaire-enquêteur lors de sa première permanence

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

20 – Désignation du Commissaire Enquêteur

Suite

- à la délibération de la commune de Maroeuil en date du 31/03/2010 sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques,
- aux dossiers présentés par la commune de Maroeuil,
- aux avis émis par les Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoires et la Mer, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Chambre des Métiers et de l'Artisanat)
- à la demande de désignation d'un commissaire-enquêteur en date du 28/10/2011 par M. le Préfet du Pas de Calais,

le commissaire-enquêteur a été désigné par décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 3/11/2011. (Art 1)

Suite à cette décision, M. le Préfet du Pas de Calais a signé, en date du 14/12/2011, l'arrêté portant ouverture d'enquête préalable à la DUP, à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Maroeuil et à l'enquête parcellaire organisant les modalités concrètes de l'enquête.

21 – Rencontre avec le Maître d'ouvrage

Une rencontre, à la demande du commissaire-enquêteur, a eu lieu avec la commune.

Le commissaire enquêteur, reçu par M. le Maire, ses adjoints et le Directeur Général des services a souhaité éclaircir les points suivants suite à la réception du dossier envoyé par la commune :

- ☐ présentation générale et genèse du projet soumis à enquête
- ☐ nature du terrain, libre accès ?
- ☐ distance par rapport aux habitations : nuisance éventuelles vis-à-vis du bruit
- ☐ plan de circulation pour accéder au nouvel équipement et desserte des services de secours
- ☐ parking actuel : contexte de la création
- ☐ liste des visites effectuées dans d'autres équipements similaires
- ☐ association du projet avec la population ???
- ☐ types et nombre de malveillances évoqués dans le dossier
- ☐ cantine dans l'ancienne salle des fêtes : type de restauration
- ☐ devenir de l'actuelle salle des fêtes

La réunion s'est tenue dans un climat cordial

Suite à la première permanence, le commissaire-enquêteur a effectué une visite sur le site proprement dit, visite qui a permis au commissaire enquêteur de visualiser et de concrétiser tous les éléments écrits et graphiques du dossier.

Il a renouvelé cette visite pour photographier le site.

22 – Rencontre avec l'exproprié : RFF

Le commissaire enquêteur, ayant souhaité connaître la politique générale de gestion des biens immobiliers de RFF, notamment les biens apparemment non utilisés, a été, à sa demande reçu par la Direction Régionale-Nord. Il a obtenu toute l'information nécessaire pour éclairer le contexte de l'enquête..

Il a établi un compte rendu succinct (cf. infra) qu'il a soumis à RFF pour rectification d'imprécisions éventuelles : RFF n'a pas répondu.

Département du Pas de Calais Arrondissement d'ARRAS Commune de Maroeuil
ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE préalable à la déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du plu et relative à une enquête parcellaire sur le projet de construction d'une nouvelle salle des fêtes
RESEAU FERRE DE FRANCE
<u>Compte rendu succinct</u> Lundi 23/01/2012
Ce contact a été sollicité par le commissaire-enquêteur, dans le cadre de l'enquête dont il a été chargé, pour obtenir de la part de RFF des éléments de contexte concernant la gestion du patrimoine « non utilisé ».
Ce contact a eu lieu au siège de la direction régionale de RFF (Lille)
CONTEXTE GENERAL
RFF est un établissement public créé en 1997 pour gérer les propriétés foncières de la SNCF, la SNCF se recentrant uniquement sur le transport de voyageurs et de marchandises
Dans ce cadre RFF a signé un contrat de performances avec l'Etat. Concernant les propriétés « non utilisées », elles doivent être :
<ul style="list-style-type: none">➤ mobilisées pour réaliser des logements (bailleurs publics ou privés)➤ ou consacrées à des pôles d'échanges, ou d'autres projets➤ ou réutilisés les linéaires pour du transport en commun ou randonnées (pas de tronçonnage de linéaires pour préserver l'avenir)
En aucun cas, RFF ne peut utiliser ses terrains pour constituer des réserves foncières (collectivités territoriales ou autres)
Face à un projet, RFF étudie
<ul style="list-style-type: none">⇒ la mutabilité du terrain avec SNCF (voies restantes, câbles enterrés, etc.,...)⇒ La nature du projet⇒ Sa compatibilité avec le PLU⇒ La valeur vénale du bien.
LE TERRAIN DE MAROEUIL
La procédure a été entamée, mais est restée en l'état, suite au désaccord sur l'estimation du prix entre le mandataire de RFF et celle de France Domaine.

RFF va reprendre la procédure citée ci-dessus, notamment actualiser l'avis technique de la SNCF (contraintes techniques restantes et prix de libération du terrain) soit dans le cadre de la procédure entamée par la commune, soit par voie amiable avec la commune.

RFF peut, si elle le souhaite, communiquer son avis au commissaire-enquêteur, soit par courrier, soit en se déplaçant en mairie de Marœuil.

23 – Publicité de l'enquête

Elle a été réalisée de la manière suivante :

Une publication a été insérée dans deux journaux publiés dans le département par les services préfectoraux, conformément à l'arrêté. (Art 2)

- La Voix du Nord du Vendredi 23/12/2011
- Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 23/12/2011
- La Voix du Nord du Vendredi 13/01/2012
- Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 13/01/2012

L'avis d'ouverture de l'enquête a été affiché :

- Au service accueil de la mairie.
- Sur le panneau extérieur à la mairie
- Sur le lieu du projet

Le commissaire enquêteur a pu vérifier la réalité de ces affichages lors de ses permanences et visites sur le terrain.

L'ouverture de l'enquête a été notifiée, par courrier recommandé avec avis de réception, au propriétaire concerné par l'emprise du projet. Le commissaire-enquêteur a pu vérifier les documents y afférant.

En outre, deux journaux locaux ont dans le cadre de leurs informations sur la vie communale locale rendu compte du projet d'enquête et de son déroulement :

- ❖ L'observateur de l'Arrageois du Mercredi 11/01/2012, avec photo de l'avis d'enquête publique apposé sur le terrain
- ❖ L'Avenir de l'Artois du Mercredi 18/01/2012 avec photo de l'avis d'enquête publique apposé sur le terrain et publication des dates de permanences
- ❖ L'Avenir de l'Artois du Mercredi 25/01/2012 suite à un reportage d'un journaliste du journal et avec publication des dates des deux dernières permanences

Par ailleurs, la population a été régulièrement informée de la progression du projet dans les bulletins municipaux, à savoir les

- ◇ N° 10 de Novembre-Décembre 2009
- ◇ N° 13 de Mai-Juin 2010
- ◇ N° 22 de Novembre-Décembre 2011 qui annonçait la tenue d'une enquête publique en janvier-février (dates encore non connues lors de la parution).

24 – Modalités de l'enquête

Elle s'est déroulée du 9/01/2012 au 10/02/2012, soit 33 jours.

Les registres d'enquête DUP et de mise en compatibilité du PLU ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, puis ouverts par M. le Maire le premier jour de l'enquête (art 5)

Le registre d'enquête parcellaire a été coté et paraphé par M. le Maire le premier jour de l'enquête (art 5)

Le procès verbal de dépôt a été dressé par la commune et visé par le commissaire enquêteur. (Art 4)

Les permanences (art 6) étaient prévues les :

- Lundi 9/01/2012 de 9 h 00 à 12 h 00 – Hôtel de ville de Maroeil
- Vendredi 20/01/2012 de 14 h 00 à 17 h 00 – Hôtel de ville de Maroeil
- Samedi 28/01/2012 de 9 h 00 à 12 h 00 – Hôtel de ville de Maroeil
- Vendredi 10/02/2012 de 14 h 00 à 17 h 00 – Hôtel de ville de Maroeil

25 – Déroulement de l'enquête

250 - - Les permanences

Les permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Les conditions d'accueil ont été satisfaisantes, notamment pour recevoir le public en respectant la discrétion nécessaire à chacun.

Lors de la permanence :

10 personnes se sont présentées au cours des permanences et ont laissé une observation sur le cahier de la DUP :

Seul le registre d'enquête de la DUP a recueilli des observations.

1 personne est passée consulter (permanence du 28/01/2012) le dossier. Riveraine la plus proche du projet, elle s'inquiétait des bruits de voisinage que le projet pouvait engendrer essentiellement les week-ends et se posait la question de savoir si elle continuerait à demeurer à cet endroit, endroit choisi à l'origine pour sa tranquillité. N'ayant pas souhaité transcrire ses remarques sur le cahier, le commissaire enquêteur lui a indiqué :

- Les dates de la dernière permanence
- La possibilité de transcrire ses remarques les autres jours de l'enquête
- La possibilité d'adresser ses remarques par courrier au commissaire enquêteur

Finalement, elle n'a pas donné suite.

Durant l'enquête :

Aucune observation n'a été inscrite sur les registres en dehors des permanences.

251 - Courriers

Une lettre de RFF, direction régionale nord, a été reçue en Mairie de Maroeuil le 7/02/2012.

Une fois l'enquête close, la commune a informé le commissaire enquêteur par courriel en date du 17/02/2012 d'une réponse de la SNCF à la notification d'enquête parcellaire. Ce courrier renvoie la commune sur le mandataire de RFF.

Sa remise tardive, due à un blocage dans le circuit courrier, a été joint au dossier d'enquête parcellaire par le commissaire enquêteur le 17/02/2012.

3 – ANALYSE des OBSERVATIONS et des COURRIERS

30 – Relevés des observations et des courriers

Date	N°	NOMS	Observations & Questions	Réponses du CE
20/01/2012	Ob1	M. André VEREZ, Président d'association	La population de Maroeuil s'est considérablement amplifiée depuis 30 ans et la salle des fêtes devient trop exigüe. Le partage par plusieurs associations pose des difficultés de fonctionnement. Avis TRES FAVORABLE au projet compte tenu des éléments communiqués	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique
20/01/2012	Ob2	Mme Françoise DEFRANCE, Présidente d'association	La population et la participation aux activités sont en constante augmentation et les conditions d'accueil ne sont plus satisfaisantes. En fonction des informations communiquées, Avis TRES FAVORABLE au projet.	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique
28/01/2012	Ob3	M. Bernard BAUDET, Président d'une association sportive	La salle des fêtes actuelle n'est plus adaptée aux besoins de la commune dont la population ne cesse de progresser. Avis TRES FAVORABLE aux équipements sportifs extérieurs, aucun équipement de ce genre n'existant actuellement pour les jeunes.	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique
28/01/2012	Ob4	M. Gérard CUISINIER, Président d'une association sportive	Avis TRES FAVORABLE suivant les documents présentés ce jour. La salle des fêtes n'est plus adaptée aux besoins de la commune : lors des repas de l'association nous devons refuser du monde. De plus, une nouvelle structure pourra être utilisée pour des pratiques sportives. Le manque de salles dans la commune est un problème.	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique

28/01/2012	Ob5	M. Jean-Pierre LAMOUR, président du photo club	Après avoir pris connaissance des documents, Avis TRES FAVORABLE au projet. Il répond à un besoin de toute la population qui ne cesse de croître. La salle actuelle ne se prête pas à des expositions : petite, mal éclairée et servant de cantine scolaire, ne peut être utilisée plus d'une journée.	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique
28/01/2012	Ob6	M. GALLET	La nécessité d'une telle réalisation ne se discute pas.	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique
28/01/2012	Ob7	Mme GALLET	AVIS FAVORABLE. Désir de donner un avis sur les plans de la salle.	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique. Le souhait de pouvoir donner un avis sur les plans de la future salle semble correspondre à la démarche de recherche e d'information menée par la commune jusqu'à ce jour.
07/02/2012	Le1	Réseau Ferré de France, Direction Régionale	RFF précise qu'elle n'a pas reçu de notification d'ouverture de l'enquête parcellaire. RFF rappelle les conditions de cession de ses terrains. RFF s'oppose au prononcé de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique tout en ne remettant pas en cause l'intérêt du projet. RFF réaffirme son souhait de favoriser le projet engagé par la commune.	Un exposé plus détaillé du courrier de RFF et les réponses y afférents sont présentées dans le point 32 – Analyse du courrier de RFF du rapport d'enquête.
10/02/2012	Ob8	M. Michel LION	L'actuelle salle des fêtes, construite dans les années cinquante, se situe dans le centre du village sur un axe structurant; les conditions de parking et de sécurité extérieure sont précaires. La réalisation d'une nouvelle salle sur les terrains de RFF constituerait une nette amélioration des conditions d'utilisation de cette salle. FAVORABLE	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique

10/02/2012	Ob9	M. Michel PUCHOIS, élu de Maroeuil	La salle des fêtes devient un peu vétuste et je suis pour ce nouveau projet. L'actuelle est trop petite (200 places) mais la nouvelle (350 places) est trop grande à mon avis. 250 à 300 places seraient idéales. L'emplacement choisi empêchera la possibilité d'agrandissement et d'accès dans 20-30 ans : voie ferrée d'un côté et Scarpe de l'autre. Je verrai cette salle à côté du Bois de Maroeuil.	Ces propositions relèvent d'appréciations différentes du projet sans contester celui-ci.
10/02/2012	Ob10	M. Stéphane MOLIN, Président de l'Harmonie	Au vu des différents documents, AVIS FAVORABLE . Le lieu me paraît adapté par rapport au voisinage et aux facilités pour se garer. La surface prévue est en adéquation avec les projets de l'Harmonie.	Observations correspondantes aux objectifs du dossier de l'enquête publique

Ob : observation écrite dans le cahier d'enquête

Le : lettre adressée au commissaire enquêteur

31 – Analyse des observations

10 observations ont été portées sur le registre d'enquêtes de la DUP :

- 6 émanent de présidents d'associations
- 3 émanent de citoyens
- 1 émane d'un élu

Les 9 premières observations font ressortir une analyse des dysfonctionnements et insuffisances de l'actuelle salle des fêtes semblable à celle du conseil municipal et viennent donc conforter le dossier présenté à l'enquête publique. (cf. le point : 1310 – Fonctionnement de la salle des fêtes actuelle)

Le souhait de Mme Gallet (être informé des plans retenus) pourra certainement aboutir compte tenu des pratiques municipales existantes.

La dernière remarque (M. Michel PUCHOIS), sans remettre en cause le projet de construction de nouvelle salle des fêtes regrette :

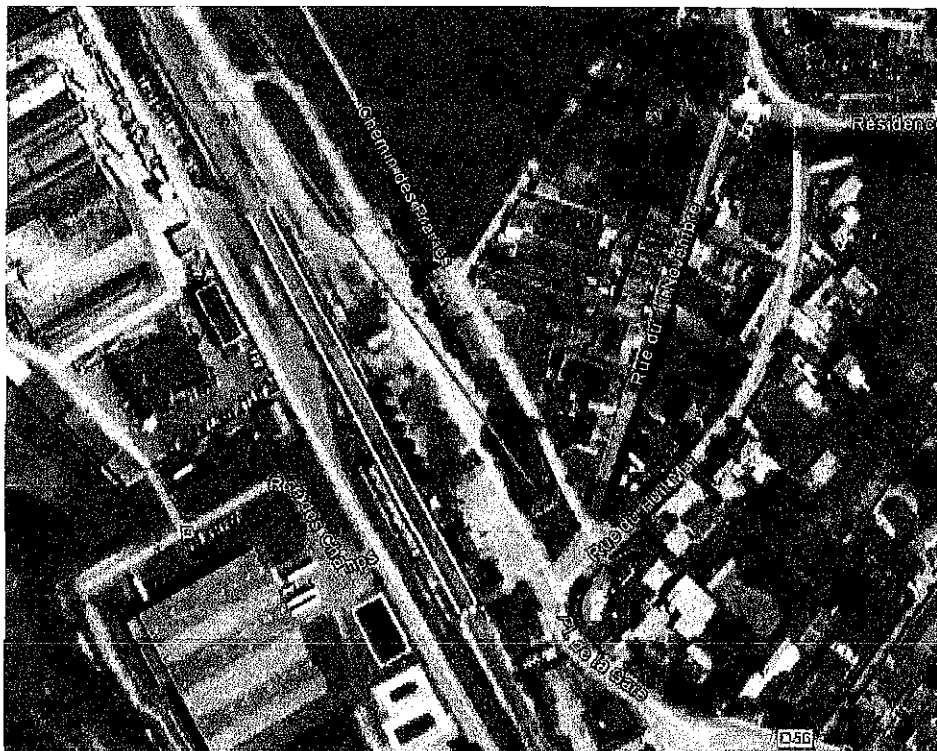
- Sa capacité trop grande
- Son emplacement

Nous pouvons remarquer que diminuer la capacité prévue de 350 places à 250 ou 300 places n'entraînerait pas des économies d'échelles significatives. Par ailleurs, compte tenu du passé, il peut être préférable de surdimensionner légèrement un équipement que de le voir trop rapidement saturé.

Quand à l'autre emplacement proposé, il apparaît plus éloigné du bourg et favoriserait l'étalement urbain.

Passage sans observation :

Bien que cette personne ne soit pas revenue ou n'ait pas écrit, ses craintes peuvent être prises en compte. La distance entre son habitation et la future salle serait d'environ 170 mètres (représentée par le trait rouge sur la photo ci après), ce qui ne devrait pas, compte tenu des normes en vigueur, provoquer un trouble individuel insupportable au regard de l'intérêt général du projet. La circulation des véhicules sera momentanée et plus importante surtout les fins de semaines.



32 – Analyse du courrier de RFF

Ce courrier émane de la direction régionale nord de RFF.

320 - Remarques sur la forme.

RFF indique n'avoir pas reçu la notification d'ouverture de l'enquête parcellaire. Celle-ci a été envoyée à l'adresse figurant sur la matrice cadastrale : SNCF. La SNCF a indiqué à la commune par courrier du 20/01/2012, reçu le 31/01/2012, l'identité du nouveau propriétaire, RFF. Celui-ci a fait part de sa position durant l'enquête par courrier en date du 6/02/2012.

La commune avait, par précaution, envoyé copie de la notification d'ouverture de l'enquête parcellaire à l'ancienne adresse de RFF, gare de Lille. Le courrier est revenu en mairie de Maroeuil, avec la mention adresse inconnue. Les services de la gare auraient probablement pu indiquer la nouvelle adresse ou transmettre le courrier.

Nous pouvons noter que si, bien sur, elle n'était pas une notification, la demande de renseignements du commissaire enquêteur (cf. point 22 – Rencontre avec l'exproprié : RFF) a eu pour effet indirect d'informer RFF direction régionale

(Lors de la réunion avec RFF, le commissaire enquêteur a été informé que la SNCF et RFF n'avait pas l'intention, compte tenu du coût et de la complexité matérielle de modifier le cadastre pour l'ensemble des propriétés SNCF transférées à RFF. Les mises à jour se font au gré des opérations concernant ces propriétés)

321 - Remarques sur le fond

3210 - Déclassement du domaine public et expropriation

Le commissaire enquêteur est saisi d'une demande d'avis sur l'utilité publique du projet.

Il ne peut donc pas prendre en compte ces remarques, qu'elles soient justifiées ou non. Il faut quand même remarquer que la commune a entamé depuis quelques années une démarche amiable pour acquérir ces terrains et que c'est la distorsion de prix proposé par les domaines (3€/m²) et celle proposée par le mandataire de RFF (50€/m²) qui a engagé la commune dans cette démarche avec les services préfectoraux.

La commune et les services préfectoraux devront étudier la procédure adaptée pour faire évoluer ce dossier dans un sens positif en respectant les intérêts de chaque partie.

En première analyse très succincte, si la position de RFF se confirmait, il pourrait sembler que cette situation donne à RFF une position prépondérante pour toute cession de l'un de ses biens.

3211 – Avis sur le projet

Outre les avis techniques sur la libération du terrain (câbles, voie ferrés inutilisées, local technique à maintenir, ...) RFF n'est pas opposé au projet communal et réaffirme son souhait de favoriser celui-ci, certes en reprenant la négociation amiable, mais sans évoquer la distorsion de prix.

ENQUETE PUBLIQUE

préalable à la
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

sur le projet de construction d'une
NOUVELLE SALLE des FETES

AVIS ET CONCLUSIONS DU C.E.

MARS 2012

AVIS ET CONCLUSIONS DU C.E.

Le présent rapport et les conclusions qui s'ensuivent, concernent la réalisation d'une enquête publique, relative à une demande de **Déclaration d'Utilité Publique** concernant la construction d'une nouvelle salle des fêtes dans la commune de Maroeuil.

1 – RAPPEL DU PROJET

L'actuelle salle des fêtes ne répond plus, outre son vieillissement, aux besoins et aux attentes des usagers.

La commune a donc décidé de construire une nouvelle salle des fêtes.

Il apparaît que le seul terrain possible pour réaliser ce projet soit celui constitué par une friche et appartenant à Réseau Ferré de France (RFF).

Les négociations à l'amiable n'ont pas abouti (50€/m² pour RFF et 3€/m² pour le service des domaines saisi par la commune).

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, articles L 11-1 à L11-9 (Partie législative, titre 1, chapitre 1, section 1 : déclaration d'utilité publique et section 2 : arrêté de cessibilité) et les articles R 11-3 à R 11-31 du même code (Partie réglementaire, titre 1, chapitre 1, section 1 : déclaration d'utilité publique et section 2 : arrêté de cessibilité).

Par ailleurs, le présent projet étant incompatible avec le PLU opposable, il y a lieu de modifier ce PLU. L'article L123-16 du code de l'urbanisme (Partie législative – Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme – Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme – Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme) organise l'articulation d'une DUP et d'un PLU non compatible. Cet article stipule que l'arrêté de DUP emporte l'approbation de la révision du PLU à condition que l'enquête publique concernant la révision du PLU soit conjointe avec celle de la DUP

Le conseil municipal de Maroeuil a délibéré le 31/03/2010 en vue de solliciter de M. le Préfet du Pas de Calais, l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

Le présent projet consiste à acquérir les terrains, non encore propriété de la commune, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement projeté.

Situé à l'ouest de la commune, il jouxte la gare exploitée par la SNCF.

Un parking « voitures » et un parking « vélos » ont été aménagés ; les emprises font l'objet d'une convention d'occupation à titre gratuit en faveur de la commune depuis 2008.

RFF a démoli, avec l'accord de la commune, l'ancienne halle de marchandises. Il reste sur le site d'anciennes voies de desserte de la cour de marchandises et peut être certains câbles enterrés. Un petit local technique est toujours existant à proximité de l'ancienne gare.

Il ne subsiste donc de l'activité ferroviaire que la voie ferrée, la billetterie automatique et le local technique.

La salle des fêtes actuelle est vieillissante et ne répond plus aux besoins et attentes des usagers. Limitée à une capacité de 250 personnes, elle pourrait en accueillir 300 à 350.

Elle est aussi utilisée comme cantine scolaire (100 repas journaliers) et doit donc être libérée dès le Lundi matin pour recevoir les enfants. Durant les vacances scolaires, elle accueille les enfants du centre de loisirs.

La vie associative est intense à Maroeuil et la salle est aussi utilisée pour des manifestations d'ordre privé et peut ainsi être occupée plusieurs fois dans la même journée pour des emplois par forcément compatibles

Le stade est occupé quasi exclusivement par l'association sportive Maroeuilloise dont les activités sont tournées essentiellement vers le football.

Après avoir constaté les dysfonctionnements de la salle des fêtes actuelle, le conseil municipal a décidé de construire un nouvel équipement.

Il a choisi le terrain jouxtant la gare et apparentant à RFF (parcelle E37) compte tenu de son état de friche et de l'inexistence d'autres terrains dans la commune.

Sa situation en périphérie du bourg sans en être éloigné, tout en étant à 100 mètres des premières habitations a semblé être la situation idéale pour accueillir un équipement public de ce genre.

Le terrain est suffisamment grand pour y accueillir le bâtiment, les parkings complémentaires et les terrains de sports.

L'équipement, d'environ 1100 m², comportera une salle principale avec espace scénique, des pièces de rangement et des annexes telles la cuisine.

Un parking sera créé ans le prolongement de l'existant ainsi que des espaces verts.

Le bâtiment respectera, bien sur, les réglementations sécurité et pour personnes à mobilité réduite tout en valorisant au maximum les techniques de haute qualité environnementale ;

Malgré des négociations entamées, depuis l'année 2008, avec RFF et son mandataire « SAGGEL NEXITY », un accord sur la valeur du terrain n'a pu être trouvé.

De ce fait, la commune a décidé de demander l'expropriation pour cause d'utilité publique à Monsieur le Préfet du Pas de Calais.

En outre, quelque soit la procédure d'acquisition, il y a nécessité de mettre le PLU en conformité et de déclasser les terrains actuellement en UH et de les reclasser en UBc.

2 – MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 9/01/2012 au 10/02/2012, soit 33 jours.

Aucun incident n'est survenu au cours des permanences qui ont été tenues, dans des locaux adaptés à la confidentialité des personnes reçues, les :

- Lundi 9/01/2012 de 9 h 00 à 12 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Vendredi 20/01/2012 de 14 h 00 à 17 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Samedi 28/01/2012 de 9 h 00 à 12 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Vendredi 10/02/2012 de 14 h 00 à 17 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil

10 observations ont été portées sur le registre.

Un riverain est venu consulter le dossier en permanence sans porter d'observation ou envoyer de courrier

Une lettre a été reçue par le commissaire enquêteur.

Une publication a été insérée dans deux journaux publiés dans le département par les services préfectoraux, conformément à l'arrêté. (Art 2)

- La Voix du Nord du Vendredi 23/12/2011
- Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 23/12/2011
- La Voix du Nord du Vendredi 13/01/2012
- Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 13/01/2012

Le commissaire-enquêteur a constaté, lors de ses permanences, que cet avis ainsi que l'arrêté du Préfet était affiché à l'hôtel de ville, panneau intérieur et extérieur, ainsi que sur le terrain, lieu du projet.

Le registre d'enquête a été ouvert par M. le Maire le premier jour de l'enquête, puis coté et paraphé par le commissaire enquêteur lors de la première permanence. (Art 5)

Il a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête.

3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude du dossier,
Après avoir rencontré le Maître d'ouvrage,
Après avoir effectué des visites sur le terrain,
Après avoir tenu les permanences prévues,

Considérant

** que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, et que le public a été convenablement informé,

** que la commune de Maroeuil s'est engagée depuis plusieurs années dans la réalisation de ce projet, notamment en informant régulièrement la population et en élaborant son projet en tenant compte d'autres réalisations,

** que l'opération projetée sur le terrain, sis à coté de la gare et appartenant à RFF,

- * répond à un besoin non satisfait aujourd'hui pour les activités associatives
- * répond à un besoin de la population pour qu'elle y organise ses rencontres familiales
- * augmente les capacités en équipement de pratiques sportives
- * envisage la création d'un bâtiment correspondant aux normes actuelles
- * valorise le parking existant
- * complètent la trame d'espaces publics en créant des espaces verts autour du projet,

** que les nuisances créées (bruit de la salle et circulation) ne sont pas disproportionnées pour le voisinage au regard de l'intérêt général apporté par le projet,

** que les atteintes à la propriété publique de RFF, hormis la valeur foncière du terrain, sont minimales au regard

- * de la non utilisation actuelle du terrain et du fonctionnement de la gare
- * des avantages globaux attendus : résorption d'une friche, meilleur accueil des activités associatives et citoyennes, requalification de l'image d'un quartier et création d'espaces publics, poursuite du développement de la commune,

** que l'observation concernant la capacité de la salle et son emplacement n'est pas de nature à une remise en cause complète du projet,

** que les autres observations manifestent globalement une approbation du projet

** que l'actuelle salle des fêtes sera rénovée pour y conforter certaines activités, notamment la cantine scolaire,

Dans ces conditions, et compte tenu de ce qui précède, il est donné au projet soumis à enquête publique

un AVIS FAVORABLE

Fin des Conclusions concernant la DUP à la page N° 28

Fait à Haillicourt,

Le 8/03/2012

Le commissaire enquêteur

Jean-Marie DUMONT



ENQUETE PUBLIQUE

de
mise en compatibilité du PLU
sur le projet de construction d'une
NOUVELLE SALLE des FETES

AVIS ET CONCLUSIONS DU C.E.

MARS 2012

AVIS ET CONCLUSIONS DU C.E.

Le présent rapport et les conclusions qui s'ensuivent, concernent la réalisation d'une enquête publique, relative à **une mise en comptabilité du PLU.**

1 – RAPPEL DU PROJET

L'actuelle salle des fêtes ne répond plus, outre son vieillissement, aux besoins et aux attentes des usagers.

La commune a donc décidé de construire une nouvelle salle des fêtes.

Il apparait que le seul terrain possible pour réaliser ce projet soit celui constitué par une friche et appartenant à Réseau Ferré de France (RFF).

Les négociations à l'amiable n'ont pas abouti (50€/m² pour RFF et 3€/m² pour le service des domaines saisi par la commune).

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, articles L 11-1 à L11-9 (Partie législative, titre 1, chapitre 1, section 1 : déclaration d'utilité publique et section 2 : arrêté de cessibilité) et les articles R 11-3 à R 11-31 du même code (Partie réglementaire, titre 1, chapitre 1, section 1 : déclaration d'utilité publique et section 2 : arrêté de cessibilité).

Par ailleurs, le présent projet étant incompatible avec le PLU opposable, il y a lieu de modifier ce PLU. L'article L123-16 du code de l'urbanisme (Partie législative – Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme – Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme – Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme) organise l'articulation d'une DUP et d'un PLU non compatible. Cet article stipule que l'arrêté de DUP emporte l'approbation de la révision du PLU à condition que l'enquête publique concernant la révision du PLU soit conjointe avec celle de la DUP

Le conseil municipal de Maroeuil a délibéré le 31/03/2010 en vue de solliciter de M. le Préfet du Pas de Calais, l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

Le présent projet consiste à acquérir les terrains, non encore propriété de la commune, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement projetée.

Situé à l'ouest de la commune, il jouxte la gare exploitée par la SNCF.

Un parking « voitures » et un parking « vélos » ont été aménagés ; les emprises font l'objet d'une convention d'occupation à titre gratuit en faveur de la commune depuis 2008.

RFF a démoli, avec l'accord de la commune, l'ancienne halle de marchandises.

Il reste sur le site d'anciennes voies de desserte de la cour de marchandises et peut être certains câbles enterrés

Un petit local technique est toujours existant à proximité de l'ancienne gare.

Il ne subsiste donc de l'activité ferroviaire que la voie ferrée, la billetterie automatique et le local technique.

La salle des fêtes actuelle est vieillissante et ne répond plus aux besoins et attentes des usagers. Limitée à une capacité de 250 personnes, elle pourrait en accueillir 300 à 350.

Elle est aussi utilisée comme cantine scolaire (100 repas journaliers) et doit donc être libérée dès le Lundi matin pour recevoir les enfants. Durant les vacances scolaires, elle accueille les enfants du centre de loisirs.

La vie associative est intense à Maroeuil et la salle est aussi utilisée pour des manifestations d'ordre privé et peut ainsi être occupée plusieurs fois dans la même journée pour des emplois par forcément compatibles

Le stade est occupé quasi exclusivement par l'association sportive Maroeuilloise dont les activités sont tournées essentiellement vers le football.

Après avoir constaté les dysfonctionnements de la salle des fêtes actuelle, le conseil municipal a décidé de construire un nouvel équipement.

Il a choisi le terrain jouxtant la gare et apparentât à RFF (parcelle E37) compte tenu de son état de friche et de la non existence d'autres terrains dans la commune.

Sa situation en périphérie du bourg sans en être éloigné, tout en étant à 100 mètres des premières habitations a semblé être la situation idéale pour accueillir un équipement public de ce genre.

Le terrain est suffisamment grand pour y accueillir le bâtiment, les parkings complémentaires et les terrains de sports.

L'équipement, d'environ 1100 m², comportera une salle principale avec espace scénique, des pièces de rangement et des annexes telles la cuisine.

Un parking sera créé dans le prolongement de l'existant ainsi que des espaces verts.

Le bâtiment respectera, bien sur, les réglementations sécurité et pour personnes à mobilité réduite tout en valorisant au maximum les techniques de haute qualité environnementale ;

Malgré des négociations entamées, depuis l'année 2008, avec RFF et son mandataire « SAGGEL NEXITY », un accord sur la valeur du terrain n'a pu être trouvé.

De ce fait, la commune a décidé de demander l'expropriation pour cause d'utilité publique à Monsieur le Préfet du Pas de Calais.

Quelque soit la procédure d'acquisition, il y a nécessité de mettre le PLU en conformité et de déclasser les terrains actuellement en UH et de les reclasser en UBc.

C'est la seule modification (zonage) apporté au PLU dans le cadre ce projet

2 – MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 9/01/2012 au 10/02/2012, soit 33 jours.

Aucun incident n'est survenu au cours des permanences qui ont été tenues, dans des locaux adaptés à la confidentialité des personnes reçues, les :

- Lundi 9/01/2012 de 9 h 00 à 12 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Vendredi 20/01/2012 de 14 h 00 à 17 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Samedi 28/01/2012 de 9 h 00 à 12 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Vendredi 10/02/2012 de 14 h 00 à 17 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil

Aucune observation n'a été portée sur le registre de la mise en comptabilité du PLU.

Une publication a été insérée dans deux journaux publiés dans le département par les services préfectoraux, conformément à l'arrêté. (Art 2)

- La Voix du Nord du Vendredi 23/12/2011
- Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 23/12/2011
- La Voix du Nord du Vendredi 13/01/2012
- Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 13/01/2012

Le commissaire-enquêteur a constaté, lors de ses permanences, que cet avis ainsi que l'arrêté du Préfet était affiché à l'hôtel de ville, panneau intérieur et extérieur, ainsi que sur le terrain, lieu du projet.

Le registre d'enquête a été ouvert par M. le Maire le premier jour de l'enquête, puis coté et paraphé par le commissaire enquêteur lors de la première permanence. (Art 5)

Il a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête.

3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude du dossier,
Après avoir rencontré le Maître d'ouvrage,
Après avoir effectué des visites sur le terrain,
Après avoir tenu les permanences prévues,

Considérant

** que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, et que le public a été convenablement informé,

** que la commune de Maroeuil s'est engagée depuis plusieurs années dans la réalisation de ce projet, notamment en informant régulièrement la population et en élaborant son projet en tenant compte d'autres réalisations,

** que, pour la partie utilité publique de l'enquête conjointe, il a été donné un avis favorable

** que le projet était incompatible avec le PLU opposable et qu'un dossier de révision du PLU a été inclus à la présente enquête publique

** que pour réaliser ce projet, une fois le terrain acquis par la commune, il y a lieu de déclasser ce terrain de la zone UH pour l'intégrer dans la zone UBc

Dans ces conditions, et compte tenu de ce qui précède, il est donné au projet soumis à enquête publique

un AVIS FAVORABLE

Fin des Conclusions de l'enquête mis en comptabilité du PLU à la page N° 33

**Fait à Haillicourt,
Le 8/03/2012**

Le commissaire enquêteur

Jean-Marie DUMONT

ENQUETE PUBLIQUE
relative à
une enquête parcellaire
sur le projet de construction d'une
NOUVELLE SALLE des FETES

AVIS ET CONCLUSIONS DU C.E.

MARS 2012

AVIS ET CONCLUSIONS DU C.E.

Le présent rapport et les conclusions qui s'ensuivent, concernent la réalisation d'une enquête publique, relative à **une enquête parcellaire** en vue d'expropriation pour cause d'utilité publique.

1 – RAPPEL DU PROJET

L'actuelle salle des fêtes ne répond plus, outre son vieillissement, aux besoins et aux attentes des usagers.

La commune a donc décidé de construire une nouvelle salle des fêtes.

Il apparait que le seul terrain possible pour réaliser ce projet soit celui constitué par une friche et appartenant à Réseau Ferré de France (RFF).

Les négociations à l'amiable n'ont pas abouti (50€/m² pour RFF et 3€/m² pour le service des domaines saisi par la commune).

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, articles L 11-1 à L11-9 (Partie législative, titre 1, chapitre 1, section 1 : déclaration d'utilité publique et section 2 : arrêté de cessibilité) et les articles R 11-3 à R 11-31 du même code (Partie réglementaire, titre 1, chapitre 1, section 1 : déclaration d'utilité publique et section 2 : arrêté de cessibilité).

Par ailleurs, le présent projet étant incompatible avec le PLU opposable, il y a lieu de modifier ce PLU. L'article L123-16 du code de l'urbanisme (Partie législative – Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme – Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme – Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme) organise l'articulation d'une DUP et d'un PLU non compatible. Cet article stipule que l'arrêté de DUP emporte l'approbation de la révision du PLU à condition que l'enquête publique concernant la révision du PLU soit conjointe avec celle de la DUP

Le conseil municipal de Maroeuil a délibéré le 31/03/2010 en vue de solliciter de M. le Préfet du Pas de Calais, l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

Le présent projet consiste à acquérir les terrains, non encore propriété de la commune, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement projeté.

Situé à l'ouest de la commune, il jouxte la gare exploitée par la SNCF.

Un parking « voitures » et un « parking » vélos ont été aménagés ; les emprises font l'objet d'une convention d'occupation à titre gratuit en faveur de la commune depuis 2008.

RFF a démoli, avec l'accord de la commune, l'ancienne halle de marchandises.

Il reste sur le site d'anciennes voies de desserte de la cour de marchandises et peut être certains câbles enterrés. Un petit local technique est toujours existant à proximité de l'ancienne gare. Il ne subsiste donc de l'activité ferroviaire que la voie ferrée, la billetterie automatique et le local technique.

La salle des fêtes actuelle est vieillissante et ne répond plus aux besoins et attentes des usagers. Limitée à une capacité de 250 personnes, elle pourrait en accueillir 300 à 350.

Elle est aussi utilisée comme cantine scolaire (100 repas journaliers) et doit donc être libérée dès le Lundi matin pour recevoir les enfants. Durant les vacances scolaires, elle accueille les enfants du centre de loisirs.

La vie associative est intense à Maroeuil et la salle est aussi utilisée pour des manifestations d'ordre privé et peut ainsi être occupée plusieurs fois dans la même journée pour des emplois par forcément compatibles

Le stade est occupé quasi exclusivement par l'association sportive Maroeuilloise dont les activités sont tournées essentiellement vers le football.

Après avoir constaté les dysfonctionnements de la salle des fêtes actuelle, le conseil municipal a décidé de construire un nouvel équipement.

Il a choisi le terrain jouxtant la gare et apparentât à RFF (parcelle E37) compte tenu de son état de friche et de l'inexistence d'autres terrains dans la commune.

Sa situation en périphérie du bourg sans en être éloigné, tout en étant à 100 mètres des premières habitations a semblé être la situation idéale pour accueillir un équipement public de ce genre.

Le terrain est suffisamment grand pour y accueillir le bâtiment, les parkings complémentaires et les terrains de sports.

L'équipement, d'environ 1100 m², comportera une salle principale avec espace scénique, des pièces de rangement et des annexes telles la cuisine.

Un parking sera créé dans le prolongement de l'existant ainsi que des espaces verts.

Le bâtiment respectera, bien sur, les réglementations sécurité et pour personne à mobilité réduite tout en valorisant a maximum les techniques de haute qualité environnementale ;

Malgré des négociations entamées, depuis l'année 2008, avec RFF et son mandataire « SAGGEL NEXITY », un accord sur la valeur du terrain n'a pu être trouvé.

De ce fait, la commune a décidé de demander l'expropriation pour cause d'utilité publique à Monsieur le Préfet du Pas de Calais.

Quelque soit la procédure d'acquisition, il y a nécessité de mettre le PLU en conformité et de déclasser les terrains actuellement en UH et de les reclasser en UBc.

C'est la seule modification (zonage) apporté au PLU dans le cadre ce projet

Par ailleurs, il y a lieu de s'assurer que la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'expropriation n'est pas disproportionnée avec le projet communal

2 – MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 9/01/2012 au 10/02/2012, soit 33 jours.

Aucun incident n'est survenu au cours des permanences qui ont été tenues, dans des locaux adaptés à la confidentialité des personnes reçues, les :

- Lundi 9/01/2012 de 9 h 00 à 12 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Vendredi 20/01/2012 de 14 h 00 à 17 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Samedi 28/01/2012 de 9 h 00 à 12 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil
- Vendredi 10/02/2012 de 14 h 00 à 17 h 00 – Hôtel de ville de Maroeuil

Aucune observation n'a été portée sur le registre de l'enquête parcellaire.

Une publication a été insérée dans deux journaux publiés dans le département par les services préfectoraux, conformément à l'arrêté. (Art 2)

- La Voix du Nord du Vendredi 23/12/2011
- Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 23/12/2011
- La Voix du Nord du Vendredi 13/01/2012
- Horizons (agriculture et territoires) du Vendredi 13/01/2012

Le commissaire-enquêteur a constaté, lors de ses permanences, que cet avis ainsi que l'arrêté du Préfet était affiché à l'hôtel de ville, panneau intérieur et extérieur, ainsi que sur le terrain, lieu du projet.

Le registre d'enquête a été ouvert, coté et paraphé par M. le Maire le premier jour de l'enquête, puis clos par M. le Maire le dernier jour de l'enquête et remis ce même jour au commissaire enquêteur.

3 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude du dossier,
Après avoir rencontré le Maître d'ouvrage,
Après avoir effectué des visites sur le terrain,
Après avoir tenu les permanences prévues,

Considérant

** que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, et que le public a été convenablement informé,

** que la commune de Maroeuil s'est engagée depuis plusieurs années dans la réalisation de ce projet, notamment en informant régulièrement la population et en élaborant son projet en tenant compte d'autres réalisations,

** que, pour la partie utilité publique de l'enquête conjointe, il a été donné un avis favorable

** que, pour la partie mise en comptabilité du PLU de l'enquête conjointe, il a été donné un avis favorable

** que l'emprise des ouvrages projetés est correctement équilibrée au vu des besoins exposés,

** que la taille de la parcelle dont l'expropriation est envisagée permettra, au plus juste, de réaliser complètement la nouvelle salle des fêtes, les terrains de sports et la création d'espaces verts,

Dans ces conditions, et compte tenu de ce qui précède, il est donné au projet soumis à enquête publique

un AVIS FAVORABLE

Fin des Conclusions de l'enquête parcellaire à la page N° 38

**Fait à Haillicourt,
Le 8/03/2012**

Le commissaire enquêteur

Jean-Marie DUMONT