

**Commune de Saint Pol-sur-Mer**

**Porteur du projet : Communauté Urbaine de Dunkerque**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Enquête publique unique portant sur l'utilité publique du projet et la création de la Zone d'Aménagement Concerté « NPNRU des quartiers ouest de Saint Pol-sur-Mer »**

**Arrêté en date du 08/12/2021 de Monsieur le Préfet du Nord à LILLE**



**Enquête publique menée du lundi 10 janvier au vendredi 11 février 2022**

Conduite par décision du Tribunal Administratif de Lille  
N° E21000104/59 du 22 novembre 2021

## **CONCLUSIONS**

**Siège de l'enquête : Mairie Saint Pol-sur-Mer**

**Commissaire enquêteur : Patrick CHLEBOWSKI**

## Sommaire

I – OBJET DE L'ENQUETE .....	3
1-1 PREAMBULE .....	3
1-2 CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE .....	3
1-3 PRESENTATION DU PROJET.....	3
1-4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	4
II – LES CONCLUSIONS PARTIELLES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2-1 SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER.....	6
2-2 SUR LA PROCEDURE.....	7
2-3 SUR L'ETUDE D'IMPACT .....	8
2-4 SUR L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PROGRAMMATION.....	10
2-5 SUR LA CONCERTATION PREALABLE .....	10
2-6 SUR LES CONSULTATIONS OFFICIELLES .....	12
2-7 SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA MRAE.....	13
2-8 SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUX QUESTIONS DU C.E.....	13
III – ANALYSE BILANCIELLE.....	14
3-1 ANALYSE RELATIVE A LA DECLARATION PREALABLE D'UTILITE PUBLIQUE.....	14
3-1-1 L'OPERATION PRESENTE-ELLE CONCRETEMENT UN CARACTERE D'INTERET PUBLIC ? .....	15
3-1-2 ATTEINTE A LA PROPRIETE PRIVEE : L'EXPROPRIATION ENVISAGEE EST-ELLE NECESSAIRE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE L'OPERATION ?.....	15
3-1-3 ELEMENTS FINANCIERS .....	16
3-2 INCONVENIENTS D'ORDRE SOCIAL ET ATTEINTES A D'AUTRES INTERETS PUBLICS .....	16
3-2-1 RAISONS SOCIALES .....	16
3-2-2 IMPACTS SUR LA SANTE .....	17
3-2-3 IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	17
3-2-4 COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS, SCHEMAS ET PROJETS MENTIONNES A L'ARTICLE R.122-7 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....	17
3-3 CONCLUSIONS SUR L'ANALYSE BILANCIELLE .....	18
IV – AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	18

## **I – OBJET DE L'ENQUETE**

### **1-1 PREAMBULE**

Le présent document correspond aux conclusions et avis relatifs à l'aménagement des quartiers ouest de Saint Pol-sur-Mer qui s'inscrit dans le projet communautaire de renouvellement urbain. Cette opération est susceptible d'affecter l'environnement. Elle est aussi menée au titre du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le rapport fait l'objet d'un document distinct. Le mémoire en réponse aux observations fait également l'objet d'un document distinct.

Les annexes sont consignées dans un document séparé nommé « ANNEXES ».

### **1-2 CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**

L'enquête publique unique relative à la demande au projet de création de la ZAC NPNRU à Saint Pol-sur-Mer s'inscrit dans le cadre juridique suivant (textes principaux, liste non exhaustive) :

- le code général des Collectivités Territoriales,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 à L.311-7 et L.300-1-1
- le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L.122-18, R.123-1 à R.123-27, R.181-83
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R.112-1 à R.112-24
- l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

### **1-3 PRESENTATION DU PROJET**

Le projet envisagé est l'opération d'aménagement des quartiers ouest de Saint Pol-sur-Mer, qui s'inscrit dans le projet communautaire de renouvellement urbain, co-financé par le programme national de l'ANRU.

En effet, par arrêté du 29 avril 2015, le quartier prioritaire de la politique de la ville des quartiers Ouest de Saint Pol-sur-Mer a été retenu au titre de la liste des QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Les orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 4 juillet 2019.

Le site du projet, d'une superficie d'environ 20 hectares, est localisé sur la commune de Saint Pol-sur-Mer, ville associée de Dunkerque, située en cœur d'agglomération de la CUD.

Il est composé des trois secteurs déqualifiés suivants :

Le grand ensemble collectif Jean Bart Guynemer, qui constitue une muraille de 400m de long, interrompue par une seule voie (la rue Victor Hugo) et un ensemble collectif hors

d'échelle (de R+4 à R+10) dans un contexte pavillonnaire. La démolition de la quasi-totalité des résidences hors d'échelle (R+4 à R+10) est programmée.

La cité des cheminots, cité-jardin dégradée dont la qualité paysagère est en déclin. La démolition de 67 maisons est programmée, 14 maisons mitoyennes seront réhabilitées et 14 maisons autour du square Delavallée seront également réhabilitées.

La cité Liberté au bâti stigmatisant dont le positionnement urbain génère de la complexité dans la qualification des espaces extérieurs. La démolition de la Résidence Dahlia (30 logements) est programmée ainsi que la réhabilitation des Résidences Lys et Violettes (54 logements).

Le projet prévoit une intervention ambitieuse sur le bâti avec 486 démolitions de logements, 590 logements réhabilités et la construction d'environ 210 logements neufs.

Les orientations de projet sont composées de :

- 5 000 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers développées et réparties sur 16 lots. Ces lots ont une taille qui varie entre 1 600 m<sup>2</sup> et 7 000 m<sup>2</sup>;
- requalification ou création d'espaces publics (traités principalement en espaces verts et espaces d'infiltration des eaux pluviales);
- plusieurs équipements dont un groupe scolaire, un gymnase, une maison de santé, une maison du service au public.

Par-ailleurs le projet prévoit la création de nouvelles percées et perspectives urbaines, matérialisées par un maillage viaire renforcé et visant notamment à décloisonner le quartier.

#### **1-4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Par décision n° : E21000104/59 en date du 22 novembre 2021 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné Monsieur CHLEBOWSKI, Patrick, retraité de la Gendarmerie Nationale pour procéder à l'enquête publique.

L'arrêté préfectoral du 08 décembre 2021 prescrit la nature et les modalités de la consultation publique qui a été prévue pendant 33 jours du lundi 10 janvier 2022 à 09H00 au vendredi 11 février 2022 à 17H30.

La mise en place d'un registre d'enquête numérique a été décidée par les services de la Sous Préfecture de Dunkerque. Il s'agit de la société PRÉAMBULES S.A.S.

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Saint Pol-sur-Mer.

Les dates et heures des permanences suivantes ont été décidées :

- Lundi 10 janvier 2022 de 09H00 à 12H00
- Mardi 18 janvier 2022 de 14H30 à 17H30
- Jeudi 27 janvier 2022 de 09H00 à 12H00 – Permanence téléphonique
- Mercredi 2 octobre 2022 de 09H00 à 12H00
- Vendredi 11 février 2022 de 14H30 à 17H30.

Des réunions préparatoires (voir ANNEXES) se sont déroulées le :

- Réunion du 29 novembre 2021 de 09H00 à 10H30 : Premier contact avec organisateur de l'enquête publique – Préparation arrêté préfectoral et avis presse – Organisation de l'enquête publique – Permanences.
- Réunion du 6 décembre 2021 de 09H30 à 11H00 : Premier contact pour permanences – Mise au point sur les permanences – Mise au point sur l'affichage - Organisation des permanences.
- Réunion du 8 décembre 2021 de 14H30 à 17H00 : Premier contact pour gestion de l'enquête publique - Affichage - Visite des lieux - Bilan de la concertation - Signature du dossier d'enquête - Formation registre dématérialisé – Entretien sur différents aspects du dossier.

L'article 4 alinéa 4 de l'arrêté préfectoral précise que l'avis d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux. Les insertions légales ont eu lieu :

- la Voix du Nord :                   1° parution Le 23-12-2021  
  2° parution le 11-01-2022
- le Phare Dunkerquois :           1° parution le 22-12-2021  
  2° parution le 12-01-2022

Les justificatifs de ces publications légales dans la presse figurent en « ANNEXES »

Le dossier d'enquête était consultable :

- dans sa version papier au siège de l'enquête en mairie de Saint Pol-sur-Mer,
- sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2812>
- sur le site internet de la Préfecture du Nord à l'adresse suivante : <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>
- sur une poste informatique dédié disponible pour le public dans le hall d'accueil de la mairie de Saint Pol-sur-Mer.

Le public avait le choix de s'exprimer sur le dossier :

- sur le registre papier déposé en mairie de Saint Pol-sur-Mer,
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : « Mairie de Saint Pol-sur-Mer – A l'attention de monsieur le commissaire enquêteur – ZAC NPNRU des quartiers ouest de Saint-Pol-sur-Mer – Hôtel de Ville, place Jean Jaurès – 59430 Saint Pol-sur-Mer ».
- sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2812>.
- par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-2812@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2812@registre-dematerialise.fr).
- par la permanence téléphonique le jeudi 27 janvier 2022 de 09H00 à 12H00 organisée dans le cadre des mesures sanitaires COVID

L'enquête a été clôturée le vendredi 11 février 2022 à 17 heures 30 conformément à l'arrêté en prescrivant l'organisation.



Les questions du commissaire enquêteur ont été consignées dans un procès-verbal notifié à Madame HOTTIN le 17 février 2022.

Par courriel en date du 3 mars 2022 Madame HOTTIN de la Communauté Urbaine de Dunkerque nous a transmis le mémoire en réponse dans sa version informatique.

Compte-rendu des permanences :

- Permanence du lundi 10 janvier 2022 de 09H00 à 12H00 :  
Aucune visite durant la permanence.
- Inter-permanence du 10 au 18 janvier 2022  
Aucune inscription au registre d'enquête en Mairie de Saint Pol-sur-Mer
- Permanence du mardi 18 janvier 2022 de 14H30 à 17H30 :  
Aucune visite durant la permanence.
- Inter-permanence du 18 au 27 janvier 2022  
Aucune inscription au registre d'enquête en Mairie de Saint Pol-sur-Mer
- Inter-permanence du 27 janvier au 2 février 2022  
Aucune inscription au registre d'enquête en mairie de Saint Pol-sur-Mer
- Permanence du mercredi 2 février 2022 de 09H00 à 12H00 :  
Aucune visite durant la permanence
- Inter-permanence du 2 au 11 février 2022  
Aucune inscription au registre d'enquête en Mairie de Saint Pol-sur-Mer
- Permanence du vendredi 11 février 2022 de 14H30 à 17H30 :  
Aucune visite durant la permanence
- Permanence téléphonique du jeudi 27 janvier 2022 de 09H00 à 12H00 :  
Aucun rendez-vous téléphonique pris, aucun appel téléphonique reçu.

## **II – LES CONCLUSIONS PARTIELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **2-1 SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER**

La composition du dossier est détaillée au paragraphe 1.2.1 « Composition du dossier » du rapport.

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique,
- avis d'enquête publique
- convention opérationnelle entre l'Etablissement Public Foncier du Nord – Pas-de-Calais et la Communauté Urbaine de Dunkerque,

- délibération du conseil communautaire du 21 avril 2021,
- avis des PPA,
- information tacite de la MRAe sur l'absence d'observation,
- courrier CUD du 30 novembre 2021 en réponse à l'avis tacite de la MRAe,
- dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprenant étude d'impact et projet de création de ZAC,
- étude d'impact dans le cadre d'une évaluation environnementale,
- expertise écologique,
- caractérisation et délimitation zone humide,
- étude historique et documentaire,
- étude du mode de chauffage et de production d'ECS des résidences « Jean Bart – Guynemer »,
- résumé non technique de l'étude d'impact.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

*Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme à l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation quant à sa composition et aux différentes pièces réglementaires qu'il doit comporter.*

*La notice explicative y figure insérée dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, paragraphe B. Il s'agit d'un document particulièrement détaillé de 20 pages qui aborde le contexte de l'opération, la présentation de l'opération et la justification de l'opération au regard de l'intérêt général. De nombreux plans y figurent expliquant le projet.*

*L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser qui se chiffre à 2 919 393 euros pour les dépenses relatives au foncier et à 14 231 741 euros pour les dépenses relatives à l'aménagement du foncier est insérée dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, paragraphe D : « estimation sommaire des dépenses »*

## **2-2 SUR LA PROCEDURE**

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux formalités publiées dans l'arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2021.

Du lundi 10 janvier à 9H00 au vendredi 11 février 2022 à 17H30, soit pendant une durée de 33 jours, chacun a pu développer ses observations et propositions sur le projet grâce aux cinq moyens de dépôt mis à sa disposition.

Le dossier soumis à l'enquête et proposé au public était composé des documents prévus par la réglementation, et a été rendu accessible au public pendant toute la durée de l'enquête.

Le public a pu accéder au dossier d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sur les sites internet dédiés.

Chaque citoyen a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des remarques sur le registres d'enquête papier ou par courrier, ainsi que sur l'adresse internet mis à la disposition du public ainsi que sur le registre dématérialisé et pendant la permanence téléphonique.

Le commissaire enquêteur a tenu l'intégralité des permanences.

Aucun évènement de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête publique n'a été relevé.

La mise à disposition au public du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière et aucun incident n'a été constaté.

Il faut cependant regretter l'absence totale de participation du public, en effet aucune observation n'a été rédigée sur le registre d'enquête publique ou sur le registre dématérialisé, aucun courrier, ni aucune inscription sur l'adresse internet dédiée n'ont été reçus.

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

*Toutes les procédures réglementaires ont été respectées pour la préparation de l'enquête, sa mise en œuvre, son déroulement et les conditions d'information du public.*

*La durée de l'enquête a été suffisante pour permettre la libre expression du public sur le projet.*

*Cependant la participation du public a été décevante, aucune personne n'a déposé une question écrite au registre d'enquête ou sur le registre dématérialisé, aucun courrier n'est parvenu, ni aucune inscription n'a été faite par l'intermédiaire de l'adresse internet.*

#### **2-3 SUR L'ETUDE D'IMPACT**

L'étude d'impact est une partie du dossier qui traduit la démarche d'évaluation environnementale mise en place par le maître d'ouvrage, dans un objectif d'intégrer les préoccupations environnementales dans la conception de son projet.

Cette démarche est une réflexion approfondie de l'impact du projet sur l'environnement, conduite par le maître d'ouvrage au même titre qu'il étudie la faisabilité technique et économique de son projet.

Le dossier expose, notamment à l'intention de l'autorité qui délivre l'autorisation et à celle du public, la façon dont le maître d'ouvrage a pris en compte l'environnement tout au long de la conception de son projet et les dispositions sur lesquelles il s'engage pour en atténuer les impacts et les suivis qu'il met en place pour suivre ces effets.

L'étude d'impact a été établie par la société MAGEO Morel Associés, Pôle AMO Réglementaire & Développement durable, 51 Boulevard de Strasbourg à Lille (59) sous la responsabilité de Mesdames BEGEM, Dorothee et DELATTRE, Carole. Ce document de 298 pages est très détaillé

L'étude faune-flore-habitat et l'étude zone humide ont été rédigées par ALFA ENVIRONNEMENT, Bureau d'études environnement, 4 bis Rue de Verdun à La Cappelle-les-Boulogne (62) sous la responsabilité de Monsieur DESFOSSEZ, Pascal.

Il s'agit d'un document très détaillé de 141 pages accompagné d'un dossier d'annexes de 84 pages (Étude historique et documentaire pollution des sols – Étude du mode de chauffage et de production d'ECS des résidences Jean Bart et Guynemer)

Le dossier présenté à l'enquête est très complet et particulièrement bien détaillé



**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

*L'étude d'impact décrite ci-dessus est complète et particulièrement documentée. Elle répond aux prescriptions de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement. Elle aborde successivement et chronologiquement chaque point évoqué dans cet article :*

- *par un résumé non technique*
- *par une description détaillée du projet,*
- *par une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet,*
- *par une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet,*
- *par une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement,*
- *par une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage,*
- *par des modalités de suivi des mesures d'insertions environnementales,*
- *par une analyse des impacts sur l'environnement et des mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser,*
- *par une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus,*
- *par la compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme opposables,*
- *par l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet,*
- *par une présentation de la méthodologie des auteurs de l'étude.*

*L'étude d'impact prend particulièrement en compte les prescriptions de l'article L.128-4 du Code de l'Environnement en détaillant dans le chapitre IV.10.4 (page 153) POTENTIEL DE PRODUCTION, le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone en détaillant plusieurs hypothèses. Il ressort de cette étude que les bâtiments actuels du site sont majoritairement identifiés comme appropriés voire très appropriés pour l'utilisation de l'énergie solaire. L'étude d'impact précise également que des études sont en cours pour étudier les possibilités de raccordement des résidences Jean Bart et Guynemer au réseau de chaleur de récupération industrielle existant à l'heure actuelle.*

*L'étude d'impact présente également une expertise écologique détaillée qui conclut que le site est composé de zones bâties, des espaces de jardins et d'espaces verts et de quelques friches. L'intérêt de ces habitats est globalement faible. Cependant des espèces végétales d'intérêt patrimonial ont été identifiées, il s'agit de l'Ophrys abeille, la Luzerne naine, la Luzerne en faux, le Céraiste des champs, l'Orpin blanc et le Fumeterre des murailles. L'expertise écologique propose en mesure de réduction (MAI) la transplantation vers des espaces conservés dans le cadre du projet, voire des espaces créés spécifiquement.*

*L'étude d'impact semble répondre ainsi de manière exhaustive aux prescriptions réglementaires, le contenu étant proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.*

## 2-4 SUR L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PROGRAMMATION

Le Décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements précise que l'étude d'impact doit présenter « Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, ainsi que, si nécessaire, son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R. 122-17».

L'étude d'impact aborde dans le, chapitre IV paragraphe 10.3 et le chapitre VI paragraphe 2.12 la compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme opposables à savoir :

- le SCOT (schéma de cohérence territoriale) Flandres Dunkerque qui a été approuvé le 13 juillet 2007 et mis en révision en octobre 2010,
- le PLH (programme local de l'habitat) de la Communauté Urbaine de Dunkerque qui fixe notamment un objectif de 25% de logement sociaux en moyenne par commune.
- le PLUC (plan local d'urbanisme communautaire) de Dunkerque qui a été modifié le 20 décembre 2018 qui fixe notamment un objectif de 30% de logement sociaux en moyenne par commune.
- le PDU (plan de déplacements urbains) arrêté le 7 février 2019 dans le cadre du PLUI HD.

Elle aborde également la compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R.122-7 du Code de l'Environnement, à savoir :

- le SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- le SAGE - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- le PACET – Plan Air Climat Energie Territorial
- le SRADDET – Schéma Régional de d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.
- sur le site NATURA 2000 – Evaluation des incidences

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

*Concernant le SCOT, le PLUC, le PLH et le PDU le projet est compatible avec ces quatre documents.*

*L'étude d'impact démontre que le projet est compatible avec ces 4 schémas et que le projet ne porte pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces des sites NATURA 2000 situés à proximité du projet et que l'incidence n'est pas significative*

## 2-5 SUR LA CONCERTATION PREALABLE

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme les créations d'une zone d'aménagement concertée et les projets de renouvellements urbains font l'objet d'une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation est ouverte par délibération du conseil de communauté en date du 19 décembre 2019 et s'est déroulée en deux phases :

Une première phase de concertation du 6 janvier au 21 février 2020 par :

- une mise à disposition du dossier en mairie de Saint Pol-sur-Mer, au siège de la CUD et sur le site internet de la CUD, comprenant la délibération d'ouverture, un plan de situation, le périmètre de projet de la ZAC, les enjeux et orientations stratégiques du projet, un calendrier du projet,
- la tenue de permanences en mairie de Saint Pol-sur-Mer pendant la durée de la concertation aux jours et horaires suivants : le mardi de 17H00 à 19H00, le mercredi de 14H00 à 18H00, le vendredi de 09H00 à 11H00.

Une seconde phase à compter du 22 février 2020 par :

- la création d'un outil type « maison de projet » courant 2020,
- l'organisation tout au long du projet d'ateliers participatifs où les habitants participeront à la définition et à la co-construction des espaces publics et communs du projet.

Les modalités de cette concertation ont été les suivantes :

- Deux registres papiers ont été mis en place et laissés à la disposition du public, l'un à l'accueil de la mairie de Saint Pol-sur-Mer, l'autre au siège de la CUD.
- Une adresse mail ([npnru@tud.fr](mailto:npnru@tud.fr)) a été créée.
- Les permanences prévues dans la délibération du 19 décembre 2020 ont toutes été tenues.

A l'issue par délibération du conseil communautaire en date du 30 septembre 2020 le bilan a été tiré.

L'analyse de la concertation est la suivante :

1 / Concernant le projet urbain dans son ensemble :

- satisfaction de la bonne prise en compte de l'environnement
- satisfaction que la cité des Cheminots soit rénovée

2 / Concernant les équipements publics :

- inquiétude quant au dimensionnement de l'offre, notamment halte-garderie
- souhait de création d'un canisite

3 / Concernant la mobilité :

- souhait de disposer de parkings aménagés

4 / Concernant le logement :

- inquiétudes quant aux conditions financières du logement
- inquiétudes quant au niveau de confort du nouveau logement
- souhait de déménager en bénéficiant d'un parcours résidentiel ascendant sur le quartier grâce aux produits en accession à la propriété construits dans le cadre du projet.

Globalement le projet et les objectifs ne sont pas remis en cause.

Une attention particulière sera portée aux besoins des habitants pour définir les usages futurs de l'espace public et la programmation des équipements publics.

Au regard de la démarche de concertation, le CUD confirme que les études à venir permettront d'affiner la définition technique du projet.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

***La concertation préalable a été organisée conformément aux articles L.103-2 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme.***

*Les moyens mis en place pour le déroulement de cette concertation et une information optimale des habitants sont proportionnés à l'enjeu et l'ampleur du projet.*

*Cependant le bilan de la concertation, s'il tire une analyse de cette concertation et des sujets abordés par les habitants, ne précise aucunement le volume de personnes s'étant déplacées aux différentes réunions proposées. Aucune mention ne figure dans ce bilan des observations ou propositions ayant été transmises par le biais de l'adresse mail et si effectivement des observations ont été faites à l'aide de cette adresse ou pas.*

*L'article L.121-16 du Code de l'Environnement précise : (extrait) « Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation. ». Il aurait été utile que le bilan de la concertation précise sous forme de tableau : questions – réponses, la teneur des préoccupations des habitants et les réponses fournies à ces questionnements.*

## **2-6 SUR LES CONSULTATIONS OFFICIELLES**

Au vu du dossier fournit par les services de la Sous Préfecture de Dunkerque il s'avère que les personnes publiques associées ont été consultées au vu des réponses figurant dans le dossier :

- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours à Lille qui dans sa réponse en date du 12 août 2021 n'émet aucune observation, il précise que concernant la Défense Extérieure Contre l'Incendie le pouvoir de police spéciale et le service public DECI est assuré par la Communauté Urbaine de Dunkerque.
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer dans sa réponse du 10 août 2021 n'émet aucune observation ou recommandation. Elle rappelle les caractéristiques du projet et les points de vigilance du dossier.

Elle précise cependant sur le volet déplacements que la perméabilité des quartiers Ouest avec le centre ville de Saint Pol-sur-Mer et plus largement le centre agglomération est un point faible du site.

Elle regrette que le projet n'intègre pas les problématiques du stationnement vélo (au domicile et à destination) et du jalonnement des futurs itinéraires cyclables projetés.

Elle précise qu'une procédure de dérogation espèce protégées est prévue en parallèle de la procédure de DUP pour destruction d'habitats de l'avifaune protégée et pour l'Ophrys Abeille.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Le SDIS ne formule aucun avis ou observation.*

*La DDTM dans sa réponse du 10 août 2021 précise un point faible du dossier sur le volet déplacement, elle regrette que le projet n'intègre pas les problématiques du stationnement vélo et du jalonnement des futurs itinéraires cyclables projetés et elle précise qu'une procédure de dérogation espèce protégée est prévue en parallèle de la DUP, cependant dans le volet faune-flore de l'étude d'impact il est proposé en mesure de réduction (MAI) la transplantation vers des espaces conservés dans le cadre du projet, voire des espaces créés spécifiquement.*

*Ces interrogations formulées par la DDTM n'ayant pas fait l'objet d'une réponse de la part du pétitionnaire avant le début de l'enquête publique, ils ont fait l'objet d'une synthèse en fin d'enquête publique qui a été transmise au pétitionnaire pour avis ou réponse, notamment en ce qui concerne la procédure de dérogation d'espèce protégée ou la transplantation, les deux mesures étant contradictoires. La réponse fournie lors de la remise du mémoire en réponse mentionne que toutes les prescriptions ont été prises en compte dans le projet.*

## **2-7 SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA MRAE**

Par courrier en date du 7 septembre 2021 la MRAE, saisie le 6 juillet 2021 n'a produit aucun avis dans le délai de deux mois suivant la saisine et informe le pétitionnaire de l'absence d'observation.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

*Le porteur de projet a transmis un courrier en date du 30-11-2021 en réponse à l'avis tacite de la MRAe étant satisfait de cet avis sans observation.*

## **2-8 SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUX QUESTIONS DU C.E**

La synthèse des observations, les questions du commissaire enquêteur ainsi que les avis des PPA ont été notifiés, remis et commentés au maître d'ouvrage le 17 février 2022.

Madame HOTTIN, cheffe de projet NPNRU à la Communauté Urbaine de Dunkerque nous a transmis son mémoire en réponse en document dématérialisé par messagerie internet le 3 mars 2022 dans les délais prescrits par la réglementation en vigueur. Elle a répondu à toutes les questions posées par le commissaire enquêteur émanant du dossier et de l'avis de la DDTM.

Concernant les PPA aucune réponse n'ayant été fournie avant le début de l'enquête publique, une synthèse des remarques et observations a été rédigée et transmise au maître d'ouvrage. Une réponse a été apportée à l'ensemble des observations formulées par ces PPA.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

*J'ai procédé à une analyse détaillée des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur émanant du dossier et de l'avis des PPA*

*Les réponses formulées m'ont permis d'en tenir compte dans l'élaboration de mon avis sans réserve que je formule à l'issue de cette enquête publique.*



### III – ANALYSE BILANCIELLE

#### 3-1 ANALYSE RELATIVE A LA DECLARATION PREALABLE D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet envisagé est l'opération d'aménagement des quartiers ouest de Saint Pol-sur-Mer, qui s'inscrit dans le projet communautaire de renouvellement urbain, co-financé par le programme national de l'ANRU.

La procédure a pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Nord / Pas-de-Calais (EPF).

Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics pour favoriser la mixité dans ces territoires.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- une intervention ambitieuse sur le bâti avec plus de 480 logements démolis et environ 590 logements réhabilités
- une diversification significative de l'habitat
- des espaces publics requalifiés qui participent à la qualité urbaine et à l'intensification des usages
- des équipements, des services et des commerces renouvelés

Ces orientations stratégiques ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 4 juillet 2019.

Les quartiers Ouest concentrent trois secteurs déqualifiés :

- le grand ensemble collectif spécialisé de Jean Bart Guynemer
- la cité des cheminots dégradée
- la cité Liberté au bâti stigmatisant

#### **Evaluation de l'utilité publique**

L'utilité publique d'un projet ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi en prenant en compte le passif de l'opération, c'est à dire de ses divers inconvénients, ce qui est appelé «la théorie du bilan».

Dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet, le commissaire enquêteur se doit de faire une analyse bilancielle de l'opération à travers 3 questions :

1ère : quels sont les avantages de l'opération ?

2ème : quels sont les inconvénients de l'opération ?

3ème: quel est le bilan avantages / inconvénients de l'opération qui justifie concrètement un caractère d'utilité publique de l'opération ?

### **3-1-1 L'OPERATION PRESENTE-ELLE CONCRETEMENT UN CARACTERE D'INTERET PUBLIC ?**

Cette opération répond aux objectifs des documents d'urbanisme SCOT et PLU en privilégiant :

- L'intensification des zones urbaines et l'économie de l'espace ;
- Le développement de l'habitat en cohérence avec les enjeux locaux ;
- La réponse aux enjeux de mixités ;
- Le confortement de l'offre commerciale et de services ;
- La recherche de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- La préservation de la biodiversité ;
- Un niveau d'équipement à la hauteur des évolutions des territoires.

La finalité du NPNRU est de stopper la spirale de relégation engagée sur les quartiers en renouvellement urbain et en faire des quartiers populaires, attractifs et ouverts ancrés dans les dynamiques de développement de l'agglomération.

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Au vu de la visite des lieux que j'ai effectué en compagnie de Madame HOTTIN, Cheffe de projet NPNRU à la CUD j'ai effectivement pu constater l'état de dégradation et d'abandon d'un grand nombre de logements du périmètre concerné. Le projet objet de l'enquête publique répond aux orientations du SCOT et du PLU et présente concrètement un caractère d'intérêt public.*

### **3-1-2 ATTEINTE A LA PROPRIETE PRIVEE : L'EXPROPRIATION ENVISAGEE EST-ELLE NECESSAIRE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE L'OPERATION ?**

Actuellement, l'Etablissement Public Foncier du Nord – Pas-de-Calais ne dispose pas de la totalité de la maîtrise foncière pour réaliser le projet de renouvellement urbain projeté.

Depuis 2009 l'EPF acquiert les terrains dans le cadre d'une maîtrise foncière signée avec la commune associée de Saint Pol-sur-Mer, la CUD et le bailleur ICF Nord-Est. Plusieurs acquisitions ont déjà été faites et des négociations amiables sont engagées.

L'atteinte à la propriété est mesurée au regard de l'importance de l'opération dont le périmètre a été déterminé de manière à impacter le moins possible les propriétaires privés.

Les terrains appartenant à des propriétaires privés représentent une très faible part du foncier à acquérir.

Ils sont constitués de quelques maisons situées sur le tracé de la prolongation de la rue Victor Hugo et sur deux tènements fonciers qui doivent à terme permettre la réalisation d'opérations de logements.

Le projet nécessite en outre l'acquisition de parcelles ou partie de parcelles nécessaires à la création de voiries. Ces acquisitions devront s'effectuer par procédure amiable, ou à défaut, par voie d'expropriation.

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Compte tenu de cette situation, j'estime que l'acquisition de la totalité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet est indispensable pour atteindre les objectifs de l'opération, que les transferts de propriété soient faits à l'amiable ou par voie d'expropriation. D'autre part les atteintes à la propriété privée sont limitées aux besoins nécessaires pour la réalisation du projet.*

### **3-1-3 ELEMENTS FINANCIERS**

L'évaluation des dépenses est la suivante :

- Dépenses relatives au foncier :

Les acquisitions de terrain s'élèvent à la somme de 2 919 393 euros.

L'estimation des domaines pour les parcelles privées s'élève à 377 600 euros.

- Dépenses relatives à l'aménagement du projet :

Le coût prévisionnel comprend : travaux d'infrastructures – Horaires de maîtrise d'œuvre

– Autres, il s'élève à la somme de 14 231 741 euros.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Le commissaire enquêteur ne maîtrisant pas les coûts d'une telle opération ne peut se prononcer sur ce sujet. Cependant ce projet est d'envergure et je ne peux que constater le nombre important de logements impactés, tant par leur réhabilitation, la création de logements neufs et l'abattage de logements anciens.*

## **3-2 INCONVENIENTS D'ORDRE SOCIAL ET ATTEINTES A D'AUTRES INTERETS PUBLICS**

### **3-2-1 RAISONS SOCIALES**

Le projet urbain permettra la création d'environ 200 logements et la réhabilitation de plus de 500 logements, en réponse aux besoins exprimés dans le PLU, et à la volonté de limiter l'étalement urbain.

Il poursuivra également un objectif de mixité sociale en créant, dans la Cité Jardin, une offre de logements locatifs sociaux. Il favorisera également l'accession abordable à la propriété en proposant une offre à des tarifs accessibles pour les familles, leur permettant ainsi d'engager un parcours résidentiel.

Le projet prévoit en outre la rénovation d'habitats en état de vétusté.

Lors de la concertation réglementaire menée du 6 janvier au 21 février 2020, dans le cadre de la création de la ZAC, la commune de Saint Pol –sur-Maret la Communauté Urbaine de Dunkerque ont menés les échanges avec les habitants sur la base des éléments du projet urbain et a pu ainsi recueillir les avis des riverains, associations et acteurs locaux dans différents registres mis à disposition du public.

Globalement le projet et les objectifs poursuivis n'ont pas été remis en cause.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Je considère qu'il n'existe pas à mon sens d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.*

*La démolition des logements inoccupés depuis plusieurs années et dont la dégradation est très importante, la dédensification des blocs Guynemer et Jean Bart par la démolition des bâtiments les plus hauts, la réhabilitation des plusieurs logements, la construction de logements neufs et la création d'espaces verts sont les éléments favorables du projet.*

### **3-2-2 IMPACTS SUR LA SANTE**

Les impacts induits sont essentiellement liés aux incidences temporaires de chantier, et en particulier sur les modifications de voiries et de trafic, et l'ambiance sonore générée.

Cependant, des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation seront mises en œuvre afin de limiter au maximum les impacts et les gênes aux habitants et usagers.

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*La réalisation du projet est prévue de 2022 à 2028. Cependant au vu dossier la période 2022 à 2025 verra la démolition de l'ensemble du bâti nécessaire à la réalisation du projet. Cette période entrainera un accroissement de la gêne auprès de la population, tant par les poussières générées, l'ambiance sonore et le trafic des camions chargés d'évacuer les gravats.*

*Les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre devraient permettre toutefois de limiter ces impacts sur la santé.*

### **3-2-3 IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

La zone de projet couvre une superficie d'environ 20 ha et se situe en zone urbaine densément bâtie et très anthropisée. Le bilan de l'inventaire faune flore relève un enjeu faible sur l'environnement. Le secteur ne se situe pas dans des zones à enjeux environnementaux et ne contient pas de corridors écologiques importants.

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

*Je considère que le projet dans le contexte présent a pris en compte les intérêts environnementaux dont les enjeux sont faibles, la zone étant déjà fortement urbanisée depuis de nombreuses années.*

*Cependant une incertitude existe quant à l'Ophrys Abeille effectivement l'avis de la DDTM met en avant une procédure de destruction pour l'avifaune protégée, alors que l'étude d'impact prévoit comme mesure de réduction la transplantation vers des espaces conservés dans le cadre du projet, voire des espaces créés spécifiquement. Ces deux mesures étant contradictoires le porteur de projet a été appelé à se prononcer sur la mesure qui sera adoptée dans son mémoire en réponse suite à la question posée.*

### **3-2-4 COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS, SCHEMAS ET PROJETS MENTIONNES A L'ARTICLE R.122-7 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

Le projet doit être compatible avec les documents d'urbanisme existants.

L'étude d'impact aborde dans le, chapitre IV paragraphe 10.3 et le chapitre VI paragraphe 2.12 la compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme opposables.

Elle aborde également la compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R.122-7 du Code de l'Environnement. (Voir paragraphe 2-4)

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

*Concernant le SCOT, le PLUC, le PLH et le PDU le projet est compatible avec ces quatre documents.*

*L'étude d'impact démontre que le projet est compatible avec ces 4 schémas et que le projet ne porte pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces des sites NATURA 2000 situés à proximité du projet et que l'incidence n'est pas significative*

**3-3 CONCLUSIONS SUR L'ANALYSE BILANCIELLE**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

*Au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête, je considère que les avantages du projet sur la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Nouveau Projet National de Renouveau Urbain des quartiers Ouest » sur le territoire de la commune de Saint Pol-sur-Mer, l'emportent sur les inconvénients qu'il pourrait générer et penche en faveur de la DUP et de sa réalisation.*

**IV – AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le dossier présenté à l'enquête, référence du commissaire enquêteur, est complet et régulier au regard des dispositions prévues par la réglementation.

J'estime qu'il est en relation avec le projet élaboré. Il délivre les informations utiles, nécessaires et argumentées.

Il peut-être considéré que l'ensemble des éléments favorables de ce projet prévaut sur les inconvénients.

La publicité de cette enquête publique, tant dans la presse, sur le site internet de la Communauté Urbaine de Dunkerque, qu'en mairie sur un poste informatique dédié que sur le terrain aurait du permettre au public intéressé de participer.

Le public s'est totalement désintéressé de l'enquête.

Il faut cependant regretter la participation nulle du public, ceci peut s'expliquer par le fait que la population concernée par les réhabilitations de logements a été relogée, la campagne d'informations et de relogement à destination de ce public ayant été faite bien en amont. D'autre part pour la population concernée par d'éventuelles expropriations, le rachat des logements concernés a également été fait bien en amont à l'amiable.

Le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) prévoit la transformation profonde de quartiers prioritaires en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics pour favoriser la mixité.



Le projet de création de la ZAC NPNRU des quartiers ouest de Saint Pol-sur-Mer entre bien dans cette volonté.

Lors de l'étude du dossier et plus particulièrement du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique j'ai globalement pris en compte les éléments suivants :

- l'évaluation de l'utilité publique,
- l'atteinte à la propriété privée,
- les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics,
- les éléments financiers,

L'intérêt général que représente cette opération d'aménagement est justifié au vu du dossier et des explications et argumentations développées dans celui-ci.

Les avantages l'emportent sur les inconvénients, notamment ceux liés à l'atteinte au droit de propriété privée qui reste mesurée au regard de l'intérêt du projet pour la population.

Sur la base des éléments du dossier joint a la demande, et des études présentées, notamment le dossier, préalable à la déclaration d'utilité publique, l'étude d'impact, l'expertise écologique, la caractérisation et délimitation de zone humide, l'étude historique et documentaire ; du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, de ma visite sur le terrain, des rencontres avec le maître d'œuvre ; j'émet un

**« un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE sur l'utilité publique  
du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC)  
« NPNRU des quartiers ouest » sur le territoire de la commune de  
Saint Pol-sur-Mer. »**

Fait et clos à ZUYTPEENE, le 10 mars 2022

Le commissaire enquêteur  
CHLEBOWSKI, Patrick

