

Commune d'Esquelbecq
Maître d'ouvrage : SAEM NordSem à Lesquin

ENQUETE PUBLIQUE

**Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs - et
parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la
réalisation du projet.**

Arrêté en date du 21/04/2022 de Monsieur le Préfet du Nord à LILLE



Enquête publique menée du lundi 30 juin au vendredi 1^{er} juillet 2022
Conduite par décision du Tribunal Administratif de Lille
N° E22000047/59 du 13 avril 2022

**CONCLUSIONS DE LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE**

Siège de l'enquête : Mairie d'Esquelbecq
Commissaire enquêteur : Patrick CHLEBOWSKI,

Sommaire

I – OBJET DE L'ENQUETE	3
1 – 1 PREAMBULE	3
1 – 2 PRESENTATION DU PROJET.....	3
1 – 3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
1 – 3 – 1 DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	4
II – LES CONCLUSIONS PARTIELLES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
2 – 1 SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER.....	5
2 – 2 SUR LA PROCEDURE.....	6
2 – 3 SUR L'ETUDE D'IMPACT	6
2 – 4 SUR L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PROGRAMMATION	7
2 – 5 SUR LA CONCERTATION PREALABLE	8
2 – 6 SUR LES CONSULTATIONS OFFICIELLES DES PPA	8
2 – 7 SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA MRAE.....	9
2 – 8 SUR LE MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	9
III – ANALYSE BILANCIELLE	10
3 – 1 ANALYSE RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	10
3 – 1 – 1 L'OPERATION PRESENTE-ELLE CONCRETEMENT UN CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE ?	11
3-1-2 ATTEINTE A LA PROPRIETE PRIVEE : L'EXPROPRIATION ENVISAGEE EST- ELLE NECESSAIRE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE L'OPERATION ?..	11
3-1-3 ELEMENTS FINANCIERS	12
3-2 INCONVENIENTS D'ORDRE SOCIAL ET ATTEINTES A D'AUTRES INTERETS PUBLICS	12
3-2-1 RAISONS SOCIALES.....	12
3-2-2 IMPACTS SUR LA SANTE	13
3-2-3 IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	14
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	14
3-3 CONCLUSIONS SUR L'ANALYSE BILANCIELLE.....	14
IV – AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	15

I – OBJET DE L'ENQUETE

1 – 1 PREAMBULE

Le présent document correspond aux conclusions et avis relatifs au projet de création de la ZAC « la Clé des Champs » à Esquelbecq. Cette opération est susceptible d'affecter l'environnement.

Elle est aussi menée au titre du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Les conclusions relatives à ce sujet font l'objet d'un document distinct.

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 PRESENTATION DU PROJET

Après avoir enregistré une croissance de sa population, la commune d'Esquelbecq enregistre depuis le début des années 2010 une inversion de la tendance avec même un léger recul constaté de 2145 habitants en 2010 à 2118 habitants en 2015.

La volonté communale est en effet d'assurer une qualité d'aménagement digne d'un nouveau quartier central en évitant la multiplicité des petites opérations de lotissement plus ou moins connectées entre elles.

Ce projet est également un moyen de lutter contre l'effet de vieillissement de la population.

L'enjeu est d'assurer une diversité sociale, générationnelle et urbaine permettant de retrouver la diversité d'un centre bourg tout en y recréant les conditions de rencontre entre habitants (places, espaces verts, commerces et équipements) qui sont nécessaires au bon équilibre urbain.

Face à la nécessité d'insuffler un dynamisme durable, les élus Esquelbecquois ont misé leur développement sur les 15 prochaines années sur la ZAC de « la Clé des Champs » en se donnant les moyens pour concrétiser un véritable projet de quartier durable.

1 – 3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La contribution publique a été définie d'un commun accord entre le commissaire enquêteur et Madame LALANDE, Françoise. Le projet couvre uniquement la commune d'Esquelbecq.

Une première réunion en date 19 avril 2022 a abouti sur l'organisation et les modalités de déroulement de l'enquête publique.

La consultation publique a été prévue pendant 33 jours du lundi 30 mai 2022 à 09H00 au vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17H00.

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 fixe en mairie d'Esquelbecq

Les dates et heures des permanences suivantes ont été décidées :

- Lundi 30 mai 2022 de 09H00 à 12H00
- Mardi 7 juin 2022 de 14H00 à 17H00
- Jeudi 16 juin 2022 de 09H00 à 12H00
- Mercredi 22 juin 2022 de 14H00 à 17H00 – Permanence téléphonique
- Vendredi 1^o juillet 2022 de 14H00 à 17H00

Le dossier d'enquête publique, accompagné d'un registre d'enquête a été tenu à la disposition du public, en mairie d'Esquelbecq, aux jours et heures d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique était également consultable :

- sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/3052>.
- 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 en mairie d'Esquelbecq.

Le public a eu le choix de s'exprimer sur le dossier :

- sur le registre papier déposé en mairie d'Esquelbecq,
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : « Mairie d'Esquelbecq – A l'attention de monsieur le commissaire enquêteur – Aménagement de la de la Clé des Champs – Hôtel de Ville, 1 Rue Gabriel Deblock – 59470 Esquelbecq. ».
- sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/3052>.
- par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-3052@registre-dematerialise.fr.
- par la permanence téléphonique le mercredi 22 juin 2022 de 14H00 à 17H00 organisée dans le cadre des mesures sanitaires COVID.

1 – 3 – 1 DEROULEMENT DES PERMANENCES

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté en prescrivant l'organisation :

- Permanence du lundi 30 mai 2022 de 09H00 à 12H00 :

Au cours de la permanence nous avons eu la visite de 8 personnes.

- 6 ont déposées une observation au registre papier,
- 2 désiraient avoir des renseignements sur le projet

- Inter permanence du 30 mai au 7 juin 2022 :

- 1 inscription au registre dématérialisé en date du 01-06-2022

- Permanence du mardi 7 juin 2022 de 14H00 à 17H00

Au cours de la permanence nous avons eu la visite de 5 personnes.

- 1 a déposée une observation au registre papier,
- 4 désiraient avoir des renseignements sur le projet

- Inter permanence du 7 au 16 juin 2022 :
 - 1 inscription au registre dématérialisé en date du 15-06-2022
- Permanence du jeudi 16 juin 2022 de 09H00 à 12H00 :
 - Aucune visite ni observation durant la permanence.
- Inter permanence du 16 au 22 juin 2022 :
 - Aucune observation au registre papier ni inscription au registre dématérialisé.
- Permanence téléphonique du 22 juin 2022 de 14H00 à 17H00 :
 - Aucun appel téléphonique, aucune visite du public lors de la permanence.

Inter permanence du 22 juin au 1^o juillet 2022 :

- Aucune observation au registre papier ni inscription au registre dématérialisé.

Permanence du 1^o juillet 2022 de 14H00 à 17H00 :

- Au cours de la permanence nous avons eu la visite de 2 personnes.
- Durant cette même permanence deux observations ont été inscrites au registre dématérialisé.

La synthèse de l'ensemble des observations fait l'objet de la pièce n° : 4 qui a été remise au maître d'ouvrage le 6 juillet 2022 pour laquelle il a apporté une réponse détaillée.

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,
- dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- dossier d'enquête parcellaire,
- avis de la MRAE et des différentes PPA
- 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.112-4 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, pièce n° : 1. Il s'agit d'un document particulièrement détaillé de 57 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 relatives au foncier ainsi que les dépenses relatives à l'aménagement du foncier, des honoraires divers et frais financiers est insérée dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pièce n° : 5 : « estimation sommaire des dépenses », s'élève à la somme de 8.447.000 euros.

2 – 2 SUR LA PROCEDURE

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux formalités publiées dans l'arrêté préfectoral en date du 21 avril 2022.

Du lundi 30 mai à 9H00 au vendredi 1^o juillet 2022 à 17H00, 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.

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.

La participation du public pour un projet de cette envergure a été peu importante.

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.

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.

Il s'agit d'un document très détaillé de 251 pages accompagné d'un dossier d'annexes de 189 pages. 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 chacun des 11 points évoqués dans cet article.

L'étude d'impact présente également un diagnostic de zone humide qui a permis l'identification de deux zones humides d'une surface de 1, 450 hectares.

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 titre D-8 la compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme opposables à savoir :

le PLU (plan local d'urbanisme) qui a été approuvé le 23 février 2011, modifié le 27 février 2013 et le 25 septembre 2018,

le SCOT (schéma de cohérence territoriale) Flandres Dunkerque qui a été approuvé le 13 juillet 2007 et mis en révision en octobre 2010,

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 SRCAE – Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Concernant le SCOT et le PLU le projet est compatible avec ces deux documents.

L'étude d'impact démontre que le projet est compatible avec ces 3 schémas et que le projet ne porte pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces 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 municipal en date du 1^o juillet 2010 et s'est déroulée du 30 août au 30 septembre 2010.

A l'issue par délibération en date du 7 juin 2011 le bilan a été tiré.

- 45 observations ou courriers ont été répertoriés durant cette période,
- 27 personnes étaient présentes à la réunion publique.

Aucune opposition formelle ou de fond n'est apparue sur les objectifs poursuivis.

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.

Ce document était absent du dossier d'enquête mis à la disposition du public. A notre demande il a été rajouté au dossier papier ainsi qu'à la version numérique du registre dématérialisé pour une information complète du public/.

2 – 6 SUR LES CONSULTATIONS OFFICIELLES DES PPA

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 :

- La Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis deux avis, un premier en date du 24 février 2020 et un second en date du 24 décembre 2020.
- Les services de la Préfecture (DDTM) dans l'avis émis le 22 janvier 2021 reprennent les avis et recommandations émis par le CDPENAF et émettent un avis favorable à l'étude préalable agricole.
- La Communauté de communes des Hauts de France dans son courrier du 21 avril 2021 émet un avis favorable sans réserve ni recommandation.
- La Chambre d'agriculture du Nord – Pas-de-Calais émet un avis le 6 juin 2021 avec plusieurs recommandations.
- La Direction Départementale des Territoire et de la Mer dans son avis du 25 juin 2021 émet plusieurs observations et remarques.
- L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis le 6 juin 2021 avec quelques points de vigilance.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le maître d’ouvrage a apporté une réponse écrite à chaque personne publique associée consultée. Ces réponses ont pris en compte les différentes observations et recommandations émises et une réponse détaillée et argumentée a été développée dans chaque cas.

2 – 7 SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA MRAE

L’avis délibéré de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale a été rendu le 22 juin 2021. Plusieurs recommandations ont été formulées, notamment sur :

- l’articulation avec les autres plans et programmes,
- les scénarios et justification des choix retenus,
- le résumé non technique,
- la consommation d’espace,
- les milieux naturels, biodiversité et Natura 2000,
- la ressource en eau, milieux aquatiques et risques naturels,
- la qualité de l’air, consommation d’énergie et émissions de gaz à effet de serre.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le maître d’ouvrage a apporté une réponse exhaustive à toutes les observations formulées par la MRAE.

Le mémoire en réponse se compose de deux parties :

- *une première partie en date du mois d’octobre 2021 reprenant les observations formulées ci-dessus,*
- *une deuxième partie en date du mois de décembre 2021 reprenant les réponses formulées dans la première partie amendée d’une réponse très détaillée sur :*
 - *les impacts du projet en matière d’émission de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre liés aux logements et au trafic généré,*
 - *une étude faisabilité d’approvisionnement en énergie.*

Le maître d’ouvrage a répondu à l’ensemble des observations formulées par la MRAE par la rédaction d’un mémoire en réponse particulièrement détaillé et documenté.

2 – 8 SUR LE MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

La synthèse des observations du public a été notifiée, remise et commentée au maître d’ouvrage le 6 juillet 2022.

Monsieur OPIGEZ, responsable d’opérations à la SAEM Nordsem à Lesquin nous a transmis son mémoire en réponse en document dématérialisé par messagerie internet le 20 juillet 2022 dans les délais prescrits par la réglementation en vigueur. Il a répondu à toutes les questions posées par le public.

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 de la MRAe et 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.

Les observations formulées ne remettent pas en cause le projet, aucune observation formelle ou de fond n'est apparue ni n'a été formalisée au cours de l'enquête publique. Le projet tel qu'il a été présenté au public est accepté dans sa globalité.

III – ANALYSE BILANCIELLE

3 – 1 ANALYSE RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet envisagé est la création d'une zone d'aménagement concertée sur le secteur Nord d'Esquelbecq. La volonté communale est en effet d'assurer une qualité d'aménagement digne d'un nouveau quartier central en évitant la multiplicité des petites opérations de lotissement plus ou moins connectées entre elles.

La procédure a pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement au bénéfice de la SAEM NordSem, maître d'ouvrage, cowork office, Arteparc Lille Lesquin bâtiment 4, 9 Rue des Bouleaux à Lesquin (59).

Le projet a été initié par la municipalité d'Esquelbecq en 2006 et les études préalables pour l'aménagement de ce secteur ont débutées en 2008.

L'enjeu est d'assurer une diversité sociale, générationnelle et urbaine permettant de retrouver la diversité d'un centre bourg tout en y recréant les conditions de rencontre entre habitants.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Structurer le projet autour de la trame paysagère du site pour assurer l'interface entre le centre-bourg, le nouveau quartier et ses zones humides et les plaines agricoles.
- Hiérarchiser le réseau viaire en s'appuyant sur les perspectives paysagères.
- Favoriser la mixité des topologies architecturales.
- Homogénéiser la composition architecturale en proposant des logements adaptés au contexte et à la demande.

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'UTILITE PUBLIQUE ?

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 qualité de l'urbanisme,
- la diversité sociale et générationnelle,
- la qualité environnementale et paysagère.

Après avoir enregistré une croissance de sa population, la commune d'Esquelbecq enregistre depuis le début des années 2010 une inversion de la tendance avec même un léger recul constaté de 2145 habitants en 2010 à 2118 habitants en 2015.

La finalité du projet de création de la ZAC est la redynamisation durable de la commune.

Les orientations du programme s'organisent de la façon suivante :

- 71 logements collectifs, soit 33% du programme
- 67 maisons individuelles groupées représentant environ 31% du programme
- 77 lots libres où seront édifiés des maisons pavillonnaires, soit environ 36% du programme
- le quartier devra comprendre un minimum de 15% de logements locatifs sociaux, soit 36 logements.

Un parc public sera créé au centre du futur quartier sur 2,9 hectares.

Aucun équipement public n'est prévu actuellement sur la ZAC.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Au vu de la visite des lieux que j'ai effectué en compagnie de Monsieur OPIGEZ j'ai effectivement pu constater que le projet s'intégrait dans une zone déjà urbanisée permettant sa densification, d'autre part le projet dans sa conception générale intégrait l'urbanisation déjà existante dans la continuité immédiate du centre bourg.

Le périmètre d'urbanisation future est identifié au PLU depuis 2011 et conforté lors de la modification en 2018

Le projet répond aux orientations du SCOT et du PLU, cependant au niveau du pourcentage de logements locatifs sociaux le projet de la ZAC prévoit 16% de logements locatifs sociaux. Des renseignements recueillis auprès du Maire il s'avère que la commune compte actuellement 972 logements dont 106 logements locatifs sociaux incluant les 36 logements prévu par le projet, soit 11% qui est un taux particulièrement bas.

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

Actuellement le maître d'ouvrage, la société SAEM NordSem, ne dispose pas de la maîtrise foncière pour réaliser le projet.

L'atteinte à la propriété est importante au vu de l'ampleur du projet (215 logements sur une surface de 13,5 hectares)

La majorité des terrains concernés appartiennent à des propriétaires privés : 26 parcelles privées, 5 parcelles appartenant à la commune et 2 parcelles appartenant à l'EPF Nord – Pas-de-Calais.

L'emprise total qui est de 130.011 m² se répartie comme suit :

- Propriétaires privés : 120.493 m²
- Commune d'Esquelbecq : 8.601 m²
- EPF Nord – Pas-de-Calais : 917 m²

L'ensemble du périmètre est constitué de terres agricoles, aucun immeuble n'est concerné.

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'appréciation sommaire des dépenses est la suivante :

DÉPENSES :

Acquisitions foncières, travaux, honoraires et frais divers, frais financiers, rémunération concessionnaire, honoraires de commercialisation : **8.447.000 euros**

RECETTES :

Cessions de charges foncières, cessions des logements locatifs sociaux, terrains à bâtir, logements en accessions, logements intermédiaires, subventions : **8.447.000 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 prévu ainsi que l'importance du foncier à acquérir pour mener à bien ce projet..

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

3-2-1 RAISONS SOCIALES

Le projet de création de la ZAC permettra la création de 215 logements en réponse aux besoins exprimés dans le PLU et à la volonté de la commune d'inverser la courbe déflationniste du nombre d'habitants constatée depuis quelques années.

Le projet consommera de façon définitive 13,5 hectares de terres agricoles au potentiel agronomique important présentant un réel intérêt pour l'activité agricole. Ce projet entrainera une perte des

revenus financiers des propriétaires ou exploitants de ces terres. Ceci entrainera également une augmentation de l'artificialisation des sols.

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

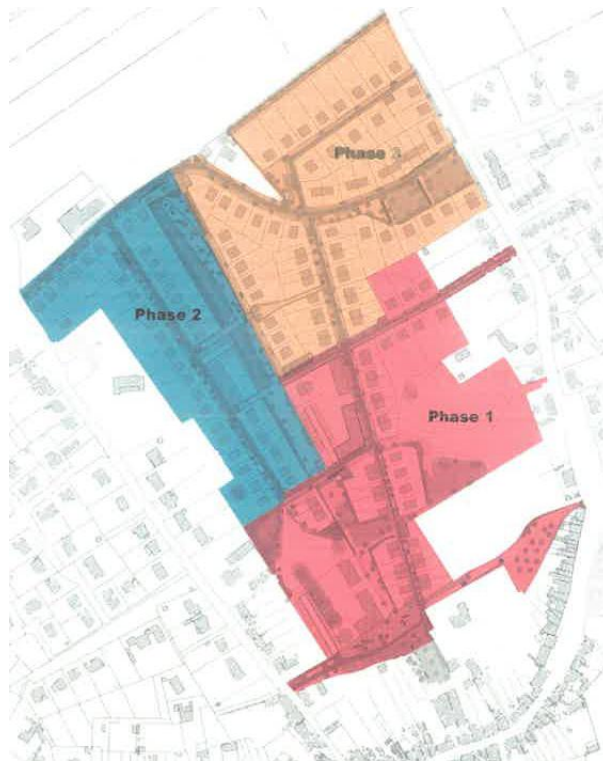
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

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

Cependant la perte d'exploitation n'est pas évaluée, celle-ci risque d'impacter fortement les exploitants agricoles concernés dans leurs revenus.

D'autre part le dossier mis à la disposition du public ne donne aucune information sur le phasage du chantier. Lors des recherches documentaires sur internet que j'ai effectuées au cours de cette enquête publique j'ai découvert l'étude préalable agricole datée de 2019 et destinée à la DDTM qui comporte un plan de phasage (Copie document ci-joint).

La question a été posée par plusieurs personnes concernant ce phasage et il aurait été utile pour une information exhaustive du public que ce plan de phasage soit mis à sa disposition.



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 à l'horizon des 10 – 12 prochaines années, soit entre 2023 et 2035 environ. Cette période entraînera un accroissement de la gêne auprès de la population, tant par les poussières générées, l'ambiance sonore et le trafic des camions que générera le chantier.

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

3-2-3 IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La zone de projet couvre une superficie de 13,5 hectares et se situe en zone cultivée ne comportant aucune construction.

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.

L'incidence NATURA 2000 est négligeable les sites se trouvant entre 13 et 20 kilomètres du projet.

L'impact sera plus important au niveau du paysage par l'apparition d'une zone fortement urbanisée dans un contexte agricole.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je considère que le projet dans le contexte présent a pris en compte les intérêts environnementaux dont les enjeux sont faibles.

D'autre part le maître d'ouvrage s'engage à créer deux perspectives vers l'église Saint-Folquin afin de souligner l'importance du patrimoine et signaler le cœur de village.

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 titre D chapitre 8 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.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Concernant le SCOT et le PLU le projet est compatible avec ces deux 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) « la Clé des Champs » sur le territoire de la commune d'Esquelbecq, 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 ENQUETEUR

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 du registre dématérialisé, qu'en mairie sur un poste informatique dédié que sur le terrain a permis au public intéressé de participer.

Cependant pour un projet de cette envergure la participation a été peu importante.

Ce projet impactera essentiellement les exploitants agricoles, au nombre de 5, par la perte de 13, 5 hectares de terres agricoles de qualité. Ce projet entrainera une perte des revenus financiers des propriétaires ou exploitants de ces terres. Ceci entrainera également une augmentation de l'artificialisation des sols.

Après avoir enregistré une croissance de sa population, la commune d'Esquelbecq enregistre depuis le début des années 2010 une inversion de la tendance avec même un léger recul constaté de 2145 habitants en 2010 à 2118 habitants en 2015.

Face à ce constat et à la nécessité d'insuffler un dynamisme durable, les élus d'Esquelbecq ont misés leur développement sur les 15 prochaines années sur la ZAC de la « Clé des Champs ». Le site se situe dans la continuité immédiate du centre bourg sur un site non construit.

Le site de la ZAC constitue le seul site de développement identifié à l'échelle de la commune sur les 15 prochaines années.

Le projet de création de la ZAC « la Clé des Champs » entre bien dans cette volonté et permettra à la commune d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière de croissance de sa population.

L'étude d'impact 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.

Il en ressort que l'impact environnemental du projet est acceptable, il est prévu la création d'espaces verts, par ailleurs le diagnostic zone humide a permis d'identifier deux zones humides non

répertoriées d'une surface de 15.205 m². Sur cette surface totale 3.452 m² seront impactés par le projet mais compensé par la création d'une surface de 5.964 m² visant à reconstituer une zone humide dans le périmètre du projet.

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 bien que relativement important n'ont pas amenés de remarque particulière, notamment de la part du monde agricole concerné au premier chef.

Aucune opposition formelle ou de fond n'est apparue sur le projet en lui-même au cours de l'enquête publique.

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 ; 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) « la Clé des Champs » sur le territoire de la commune d'Esquelbecq »

Fait et clos à ZUYTPEENE, le 21 juillet 2022
Le commissaire enquêteur
CHLEBOWSKI, Patrick

