

DEPARTEMENT DU NORD

Arrondissement de DOUAI

COMMUNE DE NOMAIN



ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à

L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CONCERNANT LA CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER DIT

« *Les Hauts du Paradis* »

AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Philippe COULON

Désigné par Monsieur le président du Tribunal Administratif de Lille

En date du 22 Août 2018

Référence E 18000120 /59

PREAMBULE

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2018, du 8 octobre 2018 au 22 octobre 2018 inclus, conjointement à l'enquête parcellaire.

Le but de l'enquête d'utilité publique est de recueillir les observations du public et de vérifier si le projet présente un caractère d'utilité publique permettant d'envisager des expropriations.

L'objet de l'enquête parcellaire est de déterminer si les biens correspondent à l'emprise du projet dont la déclaration publique a été demandée et d'identifier leurs propriétaires.

RAPPEL DU PROJET :

La commune de Nomain projette la réalisation et l'aménagement d'un nouveau quartier dit « les Hauts du Paradis » par délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2015 afin de prévoir et favoriser la croissance démographique communale. Après publication d'un avis d'appel public à la concurrence et l'examen des projets présentés par dix candidats, le choix s'est porté sur la sélection d'un aménageur dans le cadre d'une procédure de concession à risque pour le concessionnaire. La société CM-CIC Aménagement foncier et la commune ont établi un traité de concession transmis en Préfecture le 31 mars 2017.

Le projet n'est pas soumis à l'évaluation environnementale ni à l'examen au cas par cas dans la mesure où la superficie est inférieure à 5 ha et la surface de plancher inférieure à 10 000 m².

Le site permet la construction de 82 logements (15 en béguinage, 8 en accession sociale, 5 en logements sociaux locatifs, 20 en primo accession et 34 en lots libres), d'une mini crèche tout en offrant 30% de sa surface dédiée en espaces communs.

78% de la surface totale de l'opération a été négociée à l'amiable avec les propriétaires. Les propriétaires de trois parcelles ne souhaitent pas vendre. Par délibération du conseil municipal en date du 18 janvier 2017, la commune a demandé au Préfet du Nord de prescrire conjointement une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire en vue de permettre l'acquisition de ces derniers terrains.

OBJECTIF DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

Le code de l'expropriation dans son article L1 prévoit que « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droit réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

Ainsi pour procéder à une expropriation, il est nécessaire de procéder à une enquête portant sur la déclaration d'utilité publique du projet ; l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conduite conjointement du 8 au 22 octobre 2018 à l'enquête parcellaire vise à déterminer si le projet de création et d'aménagement du nouveau quartier dit « Les Hauts du Paradis » présente un caractère d'utilité publique.

La jurisprudence du conseil d'état : ville nouvelle Lille Est de 1971 définit les critères de la DUP dont l'examen doit amener à comparer les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère ; ce qu'il est convenu d'appeler « la théorie du bilan »

Il conviendra donc d'examiner et de répondre aux 3 questions suivantes :

- L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public
- Les expropriations sont-elles nécessaires pour réaliser cette opération
- Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de cette opération

En application de l'article R.11-21 du code de l'expropriation, cette enquête peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Il est rappelé qu'un rapport unique d'enquête a été rédigé pour le déroulement des enquêtes conjointes relatives à la déclaration d'utilité publique et parcellaires.

Vu la demande de Monsieur le Sous-préfet de Douai, en date du 14/8/2018, de désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la demande d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête conjointe parcellaire relative au projet de réalisation d'un nouveau quartier sur

la commune de Nomain, le Président du tribunal Administratif de Lille m'a désigné le 22/8/2018 pour la mener.

Les dates de l'enquête étaient arrêtées par la Sous-préfecture de Douai, du 8 au 22 octobre inclus avec la tenue de trois permanences à la mairie de Nomain.

L'avis d'enquête était alors publié dans deux journaux régionaux dans les délais prévus par la loi. Un affichage était également mis en place à la mairie de Nomain ainsi que sur les abords du site. Cet affichage a été contrôlé par le commissaire enquêteur. En plus des dossiers papier disponibles à la consultation durant toute la durée de l'enquête à la mairie de Nomain, la commune a mis à disposition un dossier numérique sur son site internet.

Les dossiers étaient complets et facilement compréhensibles par le public. Ils étaient accompagnés de deux registres destinés à recevoir les observations. Celles-ci pouvaient également être transmises de manière numérique sur une adresse mail de la mairie de Nomain : mairie.nomain@wanadoo.fr

Les permanences ont été assurées conformément aux prescriptions de l'arrêté de Monsieur le Sous-préfet de Douai.

Deux personnes se sont déplacées et ont déposé une observation sur le registre de l'enquête portant sur la DUP. La première observation porte sur l'aménagement du nouveau quartier et n'a pas de lien direct avec l'objet de la présente enquête. Elle ne remet pas en cause la déclaration d'utilité publique. La seconde, émanant de propriétaires refusant de vendre une parcelle, ne s'oppose pas à la déclaration d'utilité publique du projet, considérant même ce projet comme étant de haute valeur environnementale, mais remet en cause l'estimation de la parcelle.

Aucun courrier numérique n'a été envoyé sur la boîte mail dédiée par la mairie de Nomain à ces enquêtes.

Aucun courrier manuscrit concernant l'enquête de déclaration d'utilité publique n'a été réceptionné.

Monsieur le Maire de Nomain a répondu avec précision à ces deux observations ainsi qu'aux questions posées par le commissaire enquêteur et a remis des justificatifs qui lui semblaient utiles ainsi que les copies des différents documents demandés. Ces éléments sont détaillés dans le rapport d'enquête et les pièces y sont annexées.

PRESENTATION DU PROJET

Le conseil municipal de Nomain a fait le choix d'un aménageur dans le cadre d'une procédure de concession à risque pour le concessionnaire et a lancé en janvier 2016 un avis public d'appel à la concurrence au BOAMP (Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics). Sur les 10 équipes ayant déposé un dossier de candidature, 5 ont

été retenues. Après auditions et réunions de travail, le conseil municipal a finalement retenu la société CM-CIC en qualité de concessionnaire pour la mise en œuvre de l'aménagement du nouveau quartier ayant pour caractéristiques principales :

Concevoir un lieu d'échange valorisant le cœur vert de la commune par :

- Des connexions fortes avec les équipements et commerces du centre bourg,
- Un lieu d'échanges intergénérationnels : crèche, béguinage et habitations,
- Déplacement des piétons et cyclistes sécurisés.

Projet durable en accord avec le contexte local :

- La majorité des constructions bénéficient d'un jardin orienté sud,
- Les eaux pluviales sont utilisées pour développer la faune et la flore liée à la présence de l'eau,
- Biodiversité renforcée par la mise en place de corridors écologiques,
- Espaces publics généreux mais nécessitant peu d'entretien,
- Activité agricole présente aux abords du site et présence de verger et potager dans l'espace public,
- Répartition des différents types de logements sur la totalité de l'opération.

Respect des caractéristiques architecturales et paysagères :

- Utilisation des formes et gabarits architecturaux traditionnels,
- Maillage de haies bocagères,
- Alignement de saules existants préservés.

Les équipements publics :

- Voie principale, pour les véhicules, non linéaire pour réduire la vitesse,
- Aménagement de nombreuses liaisons douces,
- Place permettant de recevoir différents types de manifestation,
- Mise en place de noues paysagées, d'un verger et d'un potager participatif,
- Infiltration au maximum des eaux pluviales,
- Enfouissement des réseaux.

Une réponse aux besoins à couvrir :

- Maximum de 82 logements dont un béguinage et une micro-crèche,
- 34 logements en lots libres, 8 en accession sociale, 5 en logements locatifs sociaux, 15 dans le béguinage et 20 en primo-accession.

ANALYSE BILANCIELLE

L'étude du dossier présenté dans le cadre de cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de création et d'aménagement d'un nouveau quartier sur la commune de Nomain ainsi que les précisions apportées par le maire permet d'apporter des réponses aux questions suivantes :

- L'opération présente-t-elle un caractère d'intérêt général ?

Avec la création de 82 logements, la commune se donne les moyens d'atteindre ses objectifs d'accroissement de la population. L'objectif est certes d'accueillir une population plus jeune sans pour autant négliger d'adapter le parc de logement à la structure de la population avec notamment la création du béguinage.

Cette augmentation prévue de la population, à proximité immédiate du centre bourg, bénéficiera à l'essor des commerces environnants et l'utilisation plus intensive des équipements communaux ne pourra qu'être favorable à l'ambiance générale dans la commune et à la cohésion sociale.

Ce nouveau quartier sera en liaison directe avec le centre communal par des voies douces donnant accès à la part importante laissée aux espaces publics (noues paysagées, place multi-usages, potager participatif, vergers etc...) qui profiteront également aux personnes demeurant dans les autres quartiers.

L'intérêt général du projet me semble donc caractérisé.

- Les expropriations envisagées sont elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?

Les 3 parcelles, que les propriétaires ne veulent pas vendre, se trouvent en zone 1AU2 qui ne peut être urbanisée que sous la forme d'un aménagement d'ensemble. Sur cet espace est prévue la construction de logements en lots libres, en primo-accession et des logements locatifs sociaux mais aussi la création d'un jardin « à manger pour tous » et surtout une voie routière primaire qui permet la desserte du nouveau quartier par la rue Delcroix.

Même si l'on ne prend pas en considération que le projet présenté forme un ensemble cohérent qui serait déséquilibré sans sa partie centrale et sud est, le seul fait de ne plus pouvoir disposer que d'un seul accès du nouveau quartier par la rue du Roupion présente des dangers au niveau de la rue du Roupion et une augmentation significative du nombre de véhicules dans l'artère principale de la ville. Un partage de la circulation par les rues du Roupion et Delcroix permet de créer un équilibre et d'augmenter la sécurité.

La non-utilisation de ces parcelles priverait donc le projet de quasiment la moitié des logements en primo-accession et locatifs sociaux ainsi que d'un espace public convivial mais aussi d'une desserte automobile importante.

- Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

Il est difficile de ne pas reconnaître dans le projet l'intention de la municipalité de proposer un nouveau quartier agréable à vivre, avec une densité importante tout en réservant une grande superficie aux espaces publics. La mixité sociale a été prise en compte et les différents types de logements sont répartis sur l'ensemble du projet.

Aucun intérêt environnemental ne semble touché par ce projet si ce n'est la disparition de terres agricoles et prairies regrettable mais difficilement évitable.

Il en aurait été de même si le site « le chêne brûlé » avait été choisi pour implanter le nouveau quartier mais en offrant une moins bonne qualité de vie (densité trop importante, capacité d'accueil limitée, éloignement du centre bourg, disparition de surfaces publiques, dangerosité d'accès, etc....).

Il est évident que ce nouveau quartier entraînera des nuisances au niveau du bruit provoqué par la circulation. Néanmoins le fait d'avoir deux voies de desserte (rue Roupion et Delcroix) partagera cet inconvénient et l'atténuera.

Une grande partie de la surface (78%) de l'opération a déjà été négociée à l'amiable. Il serait préjudiciable que les propriétaires des trois parcelles restantes mettent un frein au projet.

La réalisation de ce nouveau quartier permettra le renforcement et la dynamisation du centre bourg

La commune s'est investie en apportant des terres lui appartenant.

L'estimation des dépenses figurant dans le dossier d'enquête concerne principalement la société CM-CIC.

Le projet n'engendrera que les frais d'entretien des espaces publics (à terme 13 824 m² seront rétrocédés à la commune). Le bilan financier pour la commune est sans conséquence pour les contribuables dans la mesure où l'argent de la vente des terrains municipaux couvrira ces frais d'entretien durant dix à quinze ans.

CONCLUSIONS.

VU :

- La demande de soumission à enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire du projet de création du nouveau quartier dit « Les Hauts du Paradis » établie par la commune de Nomain,
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique délivré par monsieur le Sous-préfet de Douai,
- Les pièces du dossier en appui de cette demande,
- La décision de Monsieur le Président du tribunal administratif de Lille, désignant le commissaire enquêteur chargé d'instruire cette enquête conjointe,
- L'enquête qui s'est déroulée durant quinze jours du 8 au 22 octobre 2018 inclus,
- Les investigations du commissaire enquêteur,
- Les questions posées par le commissaire enquêteur et les réponses apportées par le pétitionnaire.

CONSIDERANT :

- Que les publicités légales de l'annonce de l'enquête ont été réalisées conformément à la réglementation :
 - Pour les insertions dans les délais requis dans 2 journaux régionaux (voix du Nord et terres et territoires)
 - Par voie d'affiches (constaté par le commissaire enquêteur sur le terrain aux abords du projet et sur le panneau d'affichage de la mairie)
 - Sur le site internet de la mairie de Nomain,
- Que les documents contenus dans le dossier de l'enquête parcellaire ont permis aux personnes concernées de disposer d'une information complète et détaillée sur les besoins liés au projet,
- Que le public a pu accéder aux dossiers aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Nomain,
- Que le public a été suffisamment informé, a pu prendre connaissance du dossier et déposer des observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition,

- Que la commune de Nomain a notifié individuellement aux propriétaires concernés par le projet, par lettre recommandée avec accusé de réception, un avis de dépôt du dossier d'enquête dans la mairie et ceci avant le début de l'enquête,
- Que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public à la mairie de Nomain,
- Que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Que les observations présentées par le public ont été étudiées,
- Qu'aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête portant sur la déclaration d'utilité publique du projet et son emprise parcellaire, n'est à signaler,
- Que la réalisation de l'aménagement du nouveau quartier nécessite l'acquisition de parcelles de propriétés privées sous réserve d'une déclaration d'utilité publique,
- Que ces biens aient été situés avec précision sur le plan parcellaire et que leurs propriétaires aient été identifiés (Ces éléments n'ont fait l'objet d'aucune contestation au cours de l'enquête),
- Que le périmètre des acquisitions correspond bien et strictement au projet de création et d'aménagement du nouveau quartier,
- Que le problème ne soit pas une disparition de terrains agricoles puisqu'un éventuel échange n'a pas été proposé à la municipalité,
- Qu'il n'y a pas eu de contre-proposition ou de contestation du périmètre d'acquisition nécessaire à la réalisation de l'opération,
- Que l'utilité publique ne soit pas remise en cause et que les différents portent sur la valeur estimée des terrains,
- Que le choix de l'implantation permet un aménagement correspondant aux orientations contenues dans l'OAP du PLU,
- Que le projet s'inscrit dans les directives du SCoT de Lille et le projet de territoire de la CCPC,
- Qu'il a reçu un avis favorable de la DDTM,

- Qu'aucune zone naturelle d'intérêt reconnu ni corridor écologique ou réservoir de biodiversité ne seront impactés par l'aménagement du nouveau quartier,
- Que les nuisances sonores engendrées par cette nouvelle population puissent être considérées comme négligeables dans la mesure où le quartier est principalement entouré de terres agricoles, stade et salle de sport,
- Que les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre du site et n'aggraveront pas les risques d'inondation,
- Que l'augmentation du trafic routier et du bruit lié à celui-ci est inévitable dans le cadre d'un projet prévoyant une augmentation de la population. Cet inconvénient sera minimisé par le double accès au quartier qui répartira les véhicules de part et d'autre du centre bourg,
- Que l'objectif du pétitionnaire est de :
 - Permettre l'augmentation de la population de la commune, de dynamiser le centre ville et ses commerces, de faire profiter aux futurs habitants des établissements publics situés à proximité
 - Créer un quartier incluant la mixité sociale et intergénérationnelle
 - Créer de nombreux espaces publics paysagés et voies douces qui profiteront à l'ensemble des habitants de Nomain
 - Préserver l'environnement et offrir un cadre de vie agréable
- Que le projet n'alourdira pas la charge des contribuables,
- Que les avantages de l'analyse bilancielle l'emportent largement sur les inconvénients

Je, soussigné Philippe COULON, commissaire enquêteur émet un **avis favorable**, sans réserve, à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation du nouveau quartier dit « Les Hauts du Paradis » sur la commune de Nomain.

Fait à Pérenchies, le 7 novembre 2018

Le commissaire enquêteur

Philippe COULON

