



Vallon des Mûriers

(ex ZAC AUVRINGHEN)

WIMILLE



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

ANNEE 2020

Flandre Opale Habitat 
Groupe ActionLogement



SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION

PRESENTATION ADMINISTRATIVE

NOTE DE CONJONCTURE

1-Réalisations de l'année 2020

1.1 Les procédures administratives

1.2 La concertation

1.3 Les études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre

1.4 Le foncier

1.5 Les procédures judiciaires : l'expropriation

1.6 Les travaux

1.7 La commercialisation

1.8 Les expertises juridiques

2-Tableau des écarts entre le bilan approuvé en 2019 et le réalisé en 2019

LE BILAN PREVISIONNEL 2020

ANNEXES

- Annexe 1 : Annexe 1 : Etat des écarts entre le bilan approuvé en 2020 et le réalisé en 2020
- Annexe 2 : Bilan prévisionnel 2021
- Annexe 3 : Bilan prévisionnel 2021 – Commentaires des écarts

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

La commune de Wimille a décidé au titre de sa stratégie urbaine la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du Vallon des Mûriers (Auvringhen) afin de constituer une offre foncière nouvelle à destination de la construction de logements.

L'enjeu est d'organiser un développement maîtrisé de cette zone d'urbanisation future tout en maintenant la trame paysagère de la commune.

Le projet de programme d'équipements publics consiste dans la zone à :

- La création de voiries,
- La création de réseaux,
- D'infrastructures relatives à la gestion des ordures ménagères
- De mesures relatives au paysage

Dans le respect des documents d'urbanisme et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de la ZAC du Vallon des Mûriers (Auvringhen), le programme global de constructions retenu, cherche à assurer le parcours résidentiel des ménages en respectant les principes de mixité sociale.

Pour ce faire, le projet prévoit une Surface Plancher constructible d'environ 32 790 m² répartie en :

- 15 000m² environ de surface de plancher à usage de lots libres,
- 14 640 m² environ de surface de plancher à usage de logements en groupés en accession libre et sociale,
- 3 150 m² environ de surface de plancher à usage de logements en intermédiaire locatif social et intermédiaire en accession sociale.

2 PRESENTATION ADMINISTRATIVE

Le Conseil Municipal de Wimille a approuvé la création de la ZAC par délibération du 11 juillet 2012.

Par délibération du 11 décembre 2013, le Conseil Municipal de Wimille a approuvé les dispositions du traité de concession et décidé d'attribuer la concession d'aménagement au groupement solidaire URBAVILEO/VILOGIA (Logis 62) pour une durée de 10 années.

Par délibération en date du 18 novembre 2015, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation, le bilan de la mise à disposition et la mise à disposition du bilan de la mise à disposition.

Par délibération en date du 30 juin 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation modificatif et le Programme d'Equipement Public (PEP) modificatif,

La mairie de Wimille a délibéré pour engager la procédure d'utilité publique et solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire le 30 juin 2017.

A la demande de la Préfecture, la mairie de Wimille a confirmé par délibération son intention d'engager la procédure d'utilité publique et de solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire le 3 octobre 2018.

DONNEES ADMINISTRATIVES		
Objet	Date	Observations
Création ZAC	11/07/2012	Délibération n°2012/52
Convention d'aménagement	11/12/2013	Délibération n°2013/91
Approbation du dossier de réalisation	18/11/2015	Délibération n°2015/68
Approbation du PEP	18/11/2015	Délibération n°2015/69
Dossier de DUP	18/11/2015	Délibération n°2015/70
Approbation du dossier de réalisation modificatif	30/06/2017	Délibération n°2017/41
Approbation du PEP modificatif	30/06/2017	Délibération n°2017/42
Dossier de DUP	30/06/2017	Délibération n°2018/43
Dossier de DUP	03/10/2018	Délibération n°2018/76
Avenant N°1 Traité de concession	30/06/2017	Délibération n°2017/42
Avenant N°2 Traité de concession	03/10/2018	Délibération n°2018/75
Avenant N°3 Traité de concession	16/10/2019	Délibération n°2019/75

3 NOTE DE CONJONCTURE

1-Réalisations de l'année 2020

Suite à la désignation le 15 octobre 2014 du groupement de maîtrise d'œuvre Infrastructures mené par le cabinet V2R, en association avec les bureaux d'études ARIETUR et ALFA Environnement, les études ont été engagées afin de mener les procédures administratives et les études d'Avant-Projet et PROJET.

Les travaux de la phase 1 ont été engagés pour permettre le démarrage des premières constructions début 2021.

1.1 Les procédures administratives

1.1.1 Dossier de réalisation et PEP (Programme des Equipements Publics)

Suite à l'ajustement du programme de logements en 2016 (217 à 205 logements) et aux contraintes de commercialisation au stade du dossier de réalisation, la collectivité a procédé à l'approbation du Dossier de réalisation et Programme d'Equipements Publics modificatifs le 30 juin 2017.

1.1.2 Elaboration du Dossier d'Utilité Publique et d'Enquête Parcellaire

Dossier d'Utilité Publique

Un premier dossier DUP a été réalisé en 2013 et déposé en Préfecture.

Ce dossier a été repris par la SCET et URBAVILEO et a fait l'objet de compléments en 2016, demandés par la Préfecture en 2013 concernant :

- 1/ les impacts potentiels de l'opération sur l'entretien courant et la maintenance de l'emprise ferroviaire,*
- 2/ l'application de la servitude T1 liée voies ferrées et à leur insertion paysagère,*
- 3/ la gestion des eaux pluviales en pied de talus de remblais ferroviaire,*
- 4/ la sécurisation des circulations liées au passage à niveau N°147 de la ligne Boulogne-sur-Mer/Calais.*

Le dossier de DUP a fait l'objet d'une approbation le 18 novembre 2015 par la collectivité et a été déposé le 15 avril 2016 en Préfecture du Pas-de-Calais, pour une mise à l'enquête publique unique avec le Dossier Loi sur l'Eau et après avoir obtenu différents accords de la SNCF.

Les échanges menés avec la SNCF en 2016 :

Suite aux échanges de vues menés avec les services de la SNCF, des aménagements ont été proposés par l'aménageur et la maîtrise d'œuvre tenant compte des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires.

1/Accès des talus ferroviaires par la SNCF : A cette fin, un accès des talus ferroviaires par le biais d'un portillon au droit de l'aqueduc de propriété SNCF ainsi que l'aménagement d'une piste et d'une aire de retournement poids lourds (19 tonnes) ont été proposés par l'aménageur au sein de la zone d'urbanisation afin de permettre la maintenance de la SNCF.

2/Sur le plan paysager et de l'insertion de la plateforme ferroviaire, des aménagements visant la gestion des pieds de talus de remblais ferroviaires, et respectant les prescriptions de la servitude T1 relative aux

voies ferrées ont été proposés : la pose d'une clôture réglementaire sur les emprises foncières, le respect des distances des aménagements par rapport aux limites cadastrées.

Les limites de propriété de l'opération d'aménagement empiétant sur le remblai SNCF, des échanges de terrains ont été demandés par l'aménageur de la zone auprès de la SNCF, dans l'objectif de favoriser l'insertion paysagère de la clôture.

Suite à une réunion le 15 mars 2016, la SNCF a mentionné son refus à la proposition d'échanges de terrains de l'aménageur. Une acquisition des terrains 2 terrains nécessaires à l'insertion paysagère de la clôture a été acceptée par l'aménageur. La SNCF a formulé un avis favorable le 11 avril 2016.

A cette fin, l'aménageur a engagé une mission de géomètre afin de réaliser le plan de cession à soumettre au Services des Domaines de la SNCF.

La maintenance du talus fera l'objet ultérieurement d'une convention entre la Ville de Wimille et la SNCF.

Suite à l'annonce par la SNCF le 15 mai 2016 de la présence d'un glissement de terrain au niveau du talus supportant la voie ferrée, à hauteur du futur bassin de rétention de l'opération d'aménagement, les impacts sur l'opération ont été évalués ainsi que les incidences sur les aménagements ayant fait l'objet d'un accord entre la SNCF, la Ville et l'aménageur.

Lors des réunions du 19 mai et 24 juin 2016, la SNCF a proposé à l'aménageur :

- Des mesures de surveillance du talus et de son évolution sur une longueur de 50 mètres,
- Des mesures techniques de résorption du glissement sur une longueur de 30 mètres et 7,75 mètres en largeur, par la réalisation d'un mur poids en cailloux et végétalisé ; cette solution technique suscitant la réduction du périmètre de la ZAC d'une équivalence de 2,5 terrains cessibles pour l'aménageur.
- le rachat du foncier nécessaire à la réalisation du mur poids par la SCNF à l'aménageur.
- La modification de l'application de la servitude T1 afin de réduire l'impact sur la surface cessible de la ZAC.

L'aménageur a demandé :

- Une expertise complémentaire par la SNCF afin de juger de la stabilité du talus sur l'ensemble du linéaire ferré longeant la ZAC, au regard du diagnostic des désordres faisant apparaître des affaissements anciens et non prévus au programme de résorption,
- Des indemnités liées à la perte de la surface cessible au sein de la ZAC, s'ajoutant au montant du rachat des terrains par la SNCF,
- Une expertise juridique du service des Domaines de la SNCF sur les risques de recours lors de la phase d'instruction des permis de construire, liés à la restriction de l'application de la servitude nationale T1 (imposant des reculs de sécurisation).

La collectivité a soutenu la demande de l'aménageur auprès de la SNCF menant à expertiser le glissement sur le linéaire bordant l'opération.

Par courrier en date du 16 septembre 2016, la SNCF a fait part à la collectivité de la poursuite d'une surveillance du talus sur les points de désordres observés en mai 2016, de la mise en place d'une surveillance sur les points de désordres antérieurs ainsi que de la recherche de solutions techniques la plus adaptée aux enjeux de sécurité ferroviaire.

3/Concernant les écoulements des eaux pluviales issues de la voie ferrée, les aménagements proposent la collecte mutualisée des eaux de la SCNF et de l'opération d'aménagement au sein d'une même noue en amont et en aval pour être dirigées vers un bassin de rétention non étanche, avant rejet à l'exutoire.

L'entretien de la noue (fossé) mutualisée selon les besoins entre la SNCF et la ZAC sera à charge de la Ville de WIMILLE. Une convention devra être établie entre les parties afin de définir les modalités, les prescriptions de cet entretien.

L'exutoire (rejet des eaux pluviales de la ZAC) par l'ouvrage cadre béton passant sous les voies ferrées, restera à la charge totale d'entretien de la SNCF.

La mairie de Wimille a validé ces principes d'aménagements et d'entretien lors du Comité Technique du 26 janvier 2016 dans l'attente de l'accord définitif de la SNCF.

4/A propos de la sécurisation des circulations liées au passage à niveau N°147 de la ligne Boulogne-sur-Mer/Calais, l'aménageur a proposé à la SNCF une organisation de l'entrée nord de la ZAC conforme aux préconisations de l'étude de mobilité réalisée par le cabinet EGIS en 2011 et contenues dans l'étude d'impact ; cette dernière a été mise à la disposition du public du 8 octobre 2015 au 24 octobre 2015 et approuvée par le conseil municipal du 18 novembre 2015.

Les principes de circulations consistaient à créer une nouvelle voie, en sens unique de circulation débouchant rue de la gare via un nouveau carrefour, créé à proximité du passage à niveau (n°147 de Wimereux-RD233). Du fait de la proximité du passage à niveau, il a été proposé par l'aménageur que ce nouveau carrefour soit géré par stop et interdise les mouvements de tourne-à-gauche, les véhicules en provenance de la nouvelle zone d'habitat étant obligés de tourner vers la gare de Wimille, et pouvant faire demi-tour au niveau de la place.

Lors du comité technique du 26 janvier 2016, la mairie de Wimille a souhaité modifier les principes de circulation de l'accès nord de la ZAC : la nouvelle voie de bouclage a été mise en double sens puis en sens unique de circulation dans sa dernière section, au débouché de la rue de la gare.

Du fait de la proximité du passage à niveau, il a été proposé que ce nouveau carrefour soit géré par stop avec autorisation des mouvements de tourne à gauche et à droite. La mairie s'est engagée à déplacer l'arrêt de bus actuel afin de sécuriser la circulation et éviter les remontées de file jusqu'au passage à niveau.

La SNCF a donné son accord aux aménagements formulés par la mairie par courrier en date du 19 février 2016.

Dossier d'Enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire a fait l'objet d'une approbation le 18 novembre 2016 par la collectivité et a été déposé le 15 avril 2016 à la Préfecture du Pas-de-Calais, pour une mise à l'enquête publique unique avec le Dossier Loi sur l'Eau.

Instruction du Dossier d'Utilité Publique et Dossier d'Enquête parcellaire

Par courrier du 21 juillet 2016, la Préfecture du Pas-de-Calais a fait part de ses remarques et a demandé une complétude du dossier consistant en l'approbation de la collectivité du Dossier Loi sur l'Eau et la demande d'ouverture des enquêtes publiques du Dossier Loi sur l'Eau et Dossier de DUP par voie de délibération.

Dans le cadre de l'instruction du Dossier Loi sur l'Eau, (devant faire l'objet d'une enquête unique avec le Dossier de DUP), la Police de l'eau a demandé le 8 juin 2016 de compléter le dossier d'incidences de l'étude d'impact par un volet spécifique « Zones humides ».

Suite à la confirmation par les expertises réalisées par l'aménageur de la présence d'une zone humide, des mesures compensatoires ainsi que l'évaluation de leur coût ont été mises à l'étude durant l'année 2016.

L'application de cette réglementation juridique a appelé de fait une modification des pièces du Dossier de DUP. (Etude d'impact et appréciation des coûts et travaux d'aménagement).

En 2017, afin d'intégrer au Dossier de DUP l'ajustement du programme de logements délibéré en 2016 par la collectivité, le dossier de DUP et d'Enquête parcellaire ont été modifiés et délibérés le 30 juin 2017.

Lors de la réunion du 7 juillet 2017, la commune et l'aménageur ont sollicité Monsieur le Sous-Préfet ainsi que ses services concernant les modalités d'application du décret 11 Août 2016, applicable au 17 mai 2017 relatif à la mise à jour des études d'impact, suite à l'ajustement du programme de logements.

La DREAL, suite à la sollicitation des services de la DDTM, a fait part le 10 juillet 2017, de l'applicabilité des nouvelles dispositions du code de l'environnement relatives aux procédures d'autorité environnementale concernant le dossier de DUP de la ZAC du Vallon des Mûriers (Auvringhen), à savoir :

- *En l'absence d'évolution du projet, une nouvelle étude d'impact n'est pas requise.*
- *Si une évolution est constatée, l'examen de l'applicabilité du décret sera opéré au cas par cas par l'Autorité environnementale.*

L'autorité Environnementale comparera, dans ce cas précis, les points actés en matière de densité et de continuités écologiques entre la délibération entérinant la réalisation administrative de la ZAC et le projet déposé lors de la DUP.

Une possibilité a été mentionnée par la DREAL ; celle de déposer la DUP comportant l'étude d'impact de 2015, et l'avis de l'Autorité environnementale.

La commune de Wimille et la SEM URBAVILEO, concessionnaire de la ZAC du Vallon des Mûriers (Auvringhen), ont déposé le 28 juillet 2017 un dossier de DUP auprès de la Préfecture du Pas-de-Calais.

La collectivité a sollicité à nouveau le positionnement de la DREAL avant la mise à l'enquête publique de la DUP et de l'Enquête Parcellaire sur la base des précisions apportées par l'aménageur sur la non évolution du projet :

- *Le projet n'a pas évolué dans son périmètre depuis le dossier de création délibéré le 11 juillet 2012.*
- *L'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 17 septembre 2015, qui soulignait que le dossier répondait sur la forme et sur le fond aux prescriptions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, et que son contenu était proportionné au projet, ainsi qu'aux enjeux de territoire.*

- *Le projet a ajusté son programme de logements en 2016 (217 à 205 logements) aux contraintes de commercialisation au stade du dossier de réalisation. Mais le projet ne connaît pas de modifications substantielles susceptibles par leur nature ou leur importance, d'être de nature à aggraver les dommages à l'environnement que la réalisation de la zone est susceptible de causer. En effet, il n'y a pas d'impact supplémentaire par rapport à la situation antérieure : pas d'augmentation de trafic, pas d'augmentation de nuisances sonores, pas d'impact sur la faune ou la flore ou le paysage, pas d'impact sur l'hydraulique ou l'hydrogéologie, ni sur les réseaux ou les risques naturels ou artificiels.*

Par courrier en date du 18 août 2017, les services de la préfecture ont demandé une complétude du Dossier DUP et d'Enquête Parcellaire.

Le dossier complété a fait l'objet d'un nouveau dépôt le 28 septembre 2017.

Par courrier du 19 octobre 2017, Monsieur le Sous-Préfet a confirmé à la collectivité la position de la DREAL et de la DDTM sur le caractère minime et sans incidences sur l'environnement des modifications apportées au projet. Il conclut à la non sollicitation d'un nouvel avis de l'Autorité Environnementale sur le sujet.

2018 : *Suite aux remarques formulées en date du 19 octobre 2017 par les services de la Préfecture, des modifications ont été envoyées le 16 novembre 2017. De nouvelles modifications appelées le 21 décembre 2017 par les services, ont fait l'objet d'un accord le 2 février 2018.*

Le dépôt auprès des Services de la Préfecture des Dossiers de DUP et Enquête Parcellaire a été réalisé le 2 Février 2018.

Le 6 juillet 2018, dans le cadre de l'instruction du Dossier de DUP et Parcellaire, les avis de l'Architecte des Bâtiments de France, du Conseil Départemental 62, de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais, de la DDTM, de la DRAC, de la SNCF, du PNR CMO, de la CAB sont remis.

Le 13 juillet 2018, la préfecture demande à la commune de WIMILLE de confirmer par une nouvelle délibération son intention d'engager la procédure d'utilité publique et de solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Le 7 septembre 2018, l'avis de la MRAE est remis.

Le 3 octobre 2018, la commune confirme par une nouvelle délibération son intention d'engager la procédure d'utilité publique et de solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Le 23 octobre 2018, la société URBAVILEO demande auprès du Préfet du Pas-de-Calais l'ouverture d'une enquête unique sur le volet Loi sur l'Eau, la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête Parcellaire.

Le 23 octobre 2018, la société URBAVILEO transmet un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.

Le 6 décembre 2018, la préfecture du Pas-de-Calais confirme la conformité du Dossier de DUP et Enquête Parcellaire pour sa mise à l'enquête publique unique.

2019 : *Mise à l'enquête publique unique de la DUP, Enquête Parcellaire, et Dossier Loi sur l'Eau*

Le 21 janvier 2019, le Tribunal administratif de Lille a désigné le commissaire enquêteur chargé de mener l'enquête publique.

Le 25 janvier 2019, le Préfet du Pas-de-Calais a prescrit par arrêté, l'enquête publique relative à la DUP et au dossier d'Autorisation Loi sur l'eau.

Cette enquête Publique s'est déroulée du 4 mars 2019 au 5 avril 2019.

Le 9 avril 2019, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, assorti d'observations.

La société URBAVILEO a émis un mémoire en réponse le 17 avril 2019, conformément à l'article 10 de l'arrêté du Préfet du Pas-de-Calais en date du 25 janvier 2019.

La préfecture a transmis le rapport et conclusions de l'enquête publique remis par le Commissaire Enquêteur le 20 mai 2019 à la Ville de WIMILLE ; A la suite duquel, le Conseil Municipal de la commune de WIMILLE s'est prononcé sur l'intérêt général du projet par une Déclaration de Projet le 16 octobre 2019.

La DUP a été arrêtée en date du 9 décembre 2019 par le Préfet du Pas-de-Calais.

Le 18 juin 2020, l'Association « Vivre au pays de Wimille » a fait un recours contre la DUP. Le 13 août 2020, ils ont fait un recours pour excès de pouvoir contre l'arrêté du 28 novembre 2019 du préfet du Pas de Calais portant autorisation au titre du code de l'Environnement du projet d'aménagement d'Auvringhen (ZAC du Vallon des Muriers).

Suite à l'audience du 29 juin 2021 et par décision du 21 juillet 2021, le tribunal a rejeté les deux requêtes.

En date du 29/09/2021, l'Association a fait appel aux deux jugements. Une nouvelle audience devrait être tenue d'ici 15 à 18 mois.

→ A ce jour la Préfecture n'a pas donné l'arrêté de cessibilité permettant d'engager la phase judiciaire de l'expropriation, or les recours à la DUP et à l'EI ne sont pas suspensifs. Il est envisagé d'envoyer un courrier co-signé par la Ville et la SEM urbavileo à la Préfecture.

1.1.3 Archéologie

Diagnostic Archéologique

L'aménageur a formulé une demande de réalisation anticipée du diagnostic archéologique auprès du Service Régional de l'Archéologie le 5 juillet 2017 pour la tranche 1 de l'opération.

Le 27 juillet 2017, le Préfet de la Région Hauts de France a notifié la prescription du diagnostic archéologique au regard de la situation de l'opération, référencée dans un secteur avec une forte potentialité archéologique ; l'emprise étant située à proximité de multiples sites connus, tant protohistoriques qu'antiques.

Le 4 septembre 2017, le Préfet de la Région Hauts de France a notifié l'arrêté préfectoral prescrivant le diagnostic archéologique et attribuant sa réalisation à l'INRAP.

Les services de l'INRAP et l'aménageur ont travaillé à la mise au point de la convention relative à la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive et des conditions opérationnelles d'intervention du mois de septembre à décembre 2017.

Une visite du site a été effectuée par l'INRAP, l'aménageur avec l'équipe de maîtrise d'œuvre le 20 novembre 2017, préalable à l'intervention.

Le diagnostic archéologique est réalisé du 12 au 19 janvier 2018 par l'INRAP.

Des diagnostics archéologiques seront réalisés pour les phases 2 et 3 de commercialisation dès acquisition du foncier.

Fouilles Archéologiques

En 2018, le Service Régional d'Archéologie a prescrit la réalisation de fouilles pour la tranche 1 de l'opération le 28 juin 2018.

La Société ARCHEOPOLE a été choisie après appel d'offre pour réaliser les travaux qui se sont déroulés du 15 octobre au 23 novembre 2018.

Le coût total de l'opération s'élève à 199 098 € H.T (les 2 tranches optionnelles n'ayant pas été réalisées). Le montant de la prise en charge par le FNAP s'élève à 87 403 € H.T. dont 80 % éligibles en 2019.

Les fouilles archéologiques ont été réalisées pour la phase 1 mais le rapport définitif n'a pas encore été remis, les subventions n'ont donc pas pu être appelées.

A ce jour, les diagnostics et les fouilles des phases 2 et 3 du projet n'ont pas été engagés. Ils ne le seront que lorsque l'aménageur se sera rendu propriétaire des parcelles. Une provision pour les dépenses en fouilles a été ajoutée dans le prévisionnel.

1.2 La concertation

***En 2015 :** Le 25 juin 2015, une réunion publique a été organisée à l'initiative de la collectivité afin de présenter au public le concessionnaire et son équipe de maîtrise d'œuvre, les clauses de la concession et le projet d'aménagement dans ses composantes opérationnelles : voiries et déplacements, gestion des eaux pluviales et des eaux usées, collecte et traitement des déchets et calendrier de commercialisation.*

En parallèle, 3 réunions avec la ville, l'aménageur et l'association ADHEPAS ont été organisées sur le thème de l'habitat participatif au sein de l'opération. Elles ont eu lieu le 9 juillet, 19 novembre et 24 novembre 2015.

***En 2016 :** 2 réunions avec la ville, l'aménageur et l'association ADHEPAS ont été organisées sur le thème de l'habitat participatif au sein de l'opération le 31 mars et le 28 juin 2016. Elles ont eu lieu afin de présenter les fiches de lots et les prescriptions relatives aux constructions et aménagement des parcelles.*

***En 2017,** deux réunions ont été organisées avec l'association ADHEPAS sur le thème de l'habitat participatif au sein de l'opération en juin et novembre 2017.*

En 2018 et 2019, aucune réunion publique n'a eu lieu mais le travail avec l'association ADHEPAS pour l'émergence d'un projet d'Habitat Participatif s'est poursuivi.

1.3 Les études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre

1.3.1 Le Dossier Loi sur l'Eau

En 2015 : Le dossier a fait l'objet d'un premier avis avant dépôt par le Symsageb, le 16 septembre 2015, et de la Police de l'Eau rencontrée le 3 décembre 2015 par l'aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre.

*En 2016 : Le Dossier Loi sur l'Eau a été déposé à la Direction des Territoires et de la Mer **le 15 avril 2016** pour une mise à l'enquête publique unique avec le Dossier de DUP et d'Enquête Parcellaire.*

A la demande de la Collectivité, le dossier a fait l'objet d'un premier avis avant dépôt, par la Commission Locale de l'Eau le 9 février 2016.

Suite à cette réunion, des actualisations et précisions concernant la gestion des eaux usées, les impacts du projet sur la distribution d'eau potable, la gestion des eaux du talus de la voie ferrée ont été apportés à l'étude d'impact initiale ; les autorisations recueillies en matière de traitement et de gestion des eaux usées, de distribution de l'eau potable auprès des gestionnaires et syndicats ont permis la complétude du dossier.

L'aménageur a obtenu les accords de rejets des eaux usées dans le réseau existant auprès du SIAWB le 15 février 2016 et l'autorisation de traitement des eaux usées à la future station d'épuration Wimille-Wimereux par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais le 22 janvier 2016.

L'instruction du dossier :

- *Par courrier en date du 3 mai 2016, l'aménageur a précisé auprès des services instructeurs le non assujettissement de l'opération aux réglementations suivantes :*

- *Autorisation de défrichement au titre d'Espaces Boisés Classés,*
- *Autorisation en site classé,*
- *Autorisation spéciale au titre des réserves naturelles nationales,*
- *Demande de dérogation « espèces protégées ».*

- *Par courrier en date du 8 juin 2016, la Police de l'eau a demandé la complétude du dossier d'incidences par un volet spécifique « Zones humides » indiquant :*

- *La situation du projet par rapport aux zones humides à dominante humides,*
- *Les éléments de caractérisation des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008,*
- *La cartographie précise de la délimitation des zones humides recensées.*

L'aménageur a missionné le cabinet ALFA, par avenant au marché de maîtrise d'œuvre pour réaliser l'étude complémentaire zone humide, et missionné la SCET, pour obtenir des propriétaires et exploitants, les autorisations nécessaires à la réalisation de sondages de sols.

- *Par courrier en date du 1er septembre 2016, l'aménageur a remis à la Police de l'Eau, l'expertise de la caractérisation de la zone humide des parcelles accessibles. Cette expertise évaluait à 2,7 ha la surface des terres agricoles humides des 4,19 ha expertisés.*

-Par courrier en date du 27 septembre, la Police de l'eau a déclaré le projet soumis à autorisation au titre de la rubrique 3310 de la nomenclature.

En conséquence, ont été demandés :

- *La complétude de l'étude de caractérisation sur l'ensemble des parcelles composant le périmètre de la ZAC,*
- *La compensation de l'impact résiduel du projet,*
- *La définition de la fonctionnalité de la zone humide détruite et les résultats attendus sur la zone de compensation du point de vue fonctionnel,*
- *Les modalités de gestion et de suivi.*

L'aménageur a missionné le cabinet ALFA, par avenant au marché de maîtrise d'œuvre, pour réaliser l'étude d'expertise des terrains communaux identifiés pour réaliser les mesures compensatoires des parcelles humides du périmètre de la ZAC.

D'octobre à décembre 2016, 12 ha de terrains communaux ont été expertisés, ainsi que 7,5 supplémentaires de la ZAC ha.

Une rencontre avec la Police de l'eau en présence de la collectivité a été organisée le 21 octobre 2016 afin d'examiner le dossier de mesures compensatoires.

La commune de Wimille s'est engagée par voie de courrier le 20 décembre 2016, à mettre à la disposition de l'aménageur, les parcelles (AA13, AI67, AI69, AI202, AI203, AK279, AK314, AN6, AN7, AN9, AN10, AN 159) en vue de la réalisation des aménagements compensant les terres humides de la ZAC et à en assurer l'entretien futur selon les modalités prévues au Dossier Loi sur l'eau.

L'aménageur a procédé à l'envoi des compléments au Dossier Loi sur l'Eau (complément étude zone humide et mesures compensatoires) le 21 décembre 2016.

2017 : *Par courrier du 26 janvier 2017, la Police de l'Eau a formulé les remarques suivantes :*

- *Le complément de l'étude zone humide sur les parcelles AI 221 et AI 222,*
- *La démonstration du respect de la séquence ERC,*
- *L'application de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides,*
- *L'actualisation des modalités de gestion et de suivi en fonctions des dernières investigations,*
- *L'engagement des intervenants lors des opérations de gestion et le suivi des mesures compensatoires.*

Le 1er février 2017, URBAVILEO sollicite un appui de la collectivité afin d'obtenir l'accord des propriétaires sur les parcelles AI 221 et AI 222 afin de réaliser les sondages nécessaires à la complétude de l'étude de caractérisation des zones humides.

Le 22 février 2017, un arrêt du Conseil d'Etat a clarifié les modalités d'identification des zones humides, posés par l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, à savoir :

- *la présence de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau*
 - *et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles*
- sont cumulatifs et non alternatifs, contrairement à ce que retient l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.*

Les modalités de l'arrêt, reconsidérant la surface impactée de l'opération du Vallon des Mûriers (Auvringhen) par la zone humide, URBAVILEO a sollicité les services de la Police de l'Eau afin de présenter et déposer un dossier conforme à l'arrêt du 22 février 2017.

La Police de l'Eau, par réponse du 24 mars 2017, a fait mention de l'attente de la position du Ministère de l'Environnement quant à l'applicabilité de la décision du Conseil d'Etat et n'a pas souhaité se positionner sur le dossier de l'opération du Vallon des Mûriers (Auvringhen).

D'un commun accord, la commune de WIMILLE et l'aménageur ont déposé un dossier Loi sur l'Eau complété d'une étude de caractérisation des zones humides, de mesures compensatoires et d'une étude de fonctionnalité selon la méthode de l'ONEMA, appliquant le décret du Conseil d'Etat du 22 février 2017, le 27 avril 2017 auprès des services de la Police de l'Eau.

Par courrier du 9 juin 2017, la Police d l'Eau a demandé le complément suivant :

- *La démonstration précise et factuelle du respect de la séquence ERC.*

Suite à une réunion en date du 15 juin avec la Police de l'Eau, les services demandent à disposer des tableurs de l'étude de fonctionnalité afin de juger des ratios pris par le cabinet ALFA pour démontrer les fonctionnalités.

En l'absence de positionnement de la Police de l'Eau sur la complétude du dossier, la Ville de WIMILLE et l'aménageur sollicitent un rendez auprès de la Sous-Préfecture.

Le 20 juin 2017, les services de la Sous-Préfecture s'engagent à programmer une réunion de coordination des services instructeurs pour le Dossier Loi sur l'Eau et la DUP avec pour objectifs :

- *Obtenir une position de la Police de l'Eau sur le contenu du Dossier Loi sur l'Eau,*
- *Obtenir la confirmation du point départ de l'instruction du Dossier Loi sur l'Eau à partir du nouveau dépôt du Dossier Complet.*

Le 23 juin 2017, la démonstration de la séquence ERC complétée de cartes, ainsi que les tableurs liés à l'étude de fonctionnalité sont remis à la Police de l'Eau par l'aménageur qui sollicite un rendez-vous afin d'examiner la complétude du dossier et échanger sur les critères et ratios de l'étude de fonctionnalité.

Le 7 juillet 2017, la réunion de coordination des services en présence du Sous-Préfet conduit à :

- *Déclarer conforme le Dossier Loi sur l'Eau et à autoriser son dépôt,*
- *Dissocier les enquêtes publiques du Dossier loi sur l'Eau et DUP.*

Le Dossier loi sur l'Eau est déposé le 8 aout 2017 par URBAVILEO.

Dans le cadre de la consultation administrative afférente au dossier, deux avis sont émis fin novembre 2017 par :

- *L'Agence Française pour la Biodiversité (AFB) : avis défavorable au motif que la note du 26 juin 2017 précisant la décision du Conseil d'Etat est applicable au dossier.*

Cette note précise les conditions d'application du cumul du critère pédologique et floristique dans la caractérisation des zones humides : la végétation non spontanée ne peut constituer un critère de caractérisation d'une zone humide, puisque résultant d'une action anthropique (parcelles labourées, cultivées...)

En conséquence, en l'absence de végétation spontanée, la zone humide est caractérisée par le seul critère pédologique (méthode de l'arrêté du 24 juin 2008).

- *La CLE du SAGE du bassin Côtier du Boulonnais : avis favorable sous réserves à ce projet.*

En 2018, l'aménageur et les équipes de maîtrise d'œuvre travaillent fin 2017 à un mémoire en réponse et à de nouveaux scénarios de mesures compensatoires en fonction de cette nouvelle législation.

Au regard de cette législation, l'Agence Française de Biodiversité (AFB) a évalué à 5,58 ha la zone humide impactée et la Compensation demandée a été de 8,37 ha en restauration ou 5,58 ha en création.

La réunion en date du 28 février 2018 en Sous- Préfecture, et en présence de l'AFB, confirme l'application de la note du 26 juin 2017 à l'opération : 8, 37 ha en restauration ou 5,58 ha en création de zones humides sont applicables.

La mairie de WIMILLE, la société URBAVILEO et sa maîtrise d'œuvre rencontrent la Police de l'Eau et l'Agence Française de Biodiversité le 11 avril 2018 afin de présenter des compléments aux propositions des mesures compensatoires, avant nouveau de dépôt du dossier.

En l'absence de remarques, la société URBAVILEO procède au dépôt du Dossier Loi sur l'Eau et les compléments aux mesures compensatoires le 14 mai 2018, comportant :

L'engagement de la commune de Wimille à mettre à la disposition de l'aménageur, les parcelles (AA13, AI67, AI69, AI202, AI203, AK314, AH 106, AB 412, AD 132, AD 29, AD 30, AD 31 et AI 252

L'engagement de la commune de Wimille à en assurer l'entretien futur selon les modalités prévues au Dossier Loi sur l'eau.

Le 5 juillet 2018, l'Agence Française de Biodiversité émet un avis favorable au dossier.

Le 16 août 2018, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, déclare à l'issue de la consultation administrative et du mémoire en réponse apporté, le dossier pouvant être mis à l'enquête publique.

Le 23 octobre 2018, la société URBAVILEO demande auprès du Préfet du Pas-de-Calais l'ouverture d'une enquête unique sur le volet Loi sur l'Eau, la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête Parcellaire.

2019 : Le 21 janvier 2019, le Tribunal administratif de Lille a désigné le commissaire enquêteur chargé de mener l'enquête publique.

Le 25 janvier 2019, le Préfet du Pas-de-Calais a prescrit par arrêté, l'enquête publique relative à la DUP et au dossier d'Autorisation Loi sur l'eau.

Cette enquête Publique s'est déroulée du 4 mars 2019 au 5 avril 2019.

Le 9 avril 2019, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, assorti d'observations.

La société URBAVILEO a émis un mémoire en réponse le 17 avril 2019, conformément à l'article 10 de l'arrêté du Préfet du Pas-de-Calais en date du 25 janvier 2019.

La préfecture a transmis le rapport et conclusions de l'enquête publique remis par le Commissaire Enquêteur le 20 mai 2019 à la Ville de WIMILLE

Le 18 septembre 2019, le projet d'arrêté préfectoral portant autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, a fait l'objet d'un examen par le CODERST, en application du Code de l'Environnement.

Le 23 septembre 2019, le CODERST a émis un avis favorable, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées dans le projet d'arrêté préfectoral.

Par arrêté préfectoral du 28 novembre 2019, le préfet du Pas-de-Calais a autorisé au titre de la Loi sur l'Eau l'aménagement de la ZAC d'Auvringhen.

Cet arrêté a été reçu le 3 janvier 2020 par la SEM URBAVILEO.

En 2020, aucun travaux de compensation n'a été engagé. Les premiers travaux de compensation pour la phase 1 ont été réalisés en 2021.

La compensation génère un surcoût non négligeable pour l'opération. Des réflexions pour réduire ces coûts sont menées par l'aménageur en lien avec les services de la Ville. Une provision a été ajoutée au bilan.

1.3.2 Le Dossier d'Avant-Projet

En 2015, le dossier d'Avant-Projet a été présenté et remis à la collectivité.

Il a permis d'établir une estimation provisoire fiable du coût prévisionnel des travaux par phases et de définir le parti architectural et paysager d'ensemble compatible avec les éléments majeurs du programme ;

En parallèle, des réunions avec les concessionnaires de réseaux (ERDF, GRDF, Orange, VEOLIA) en février 2015, ont permis d'engager les réflexions préparatoires à la phase PRO.

1.3.3 La phase PROJET

2016 : *En parallèle, la maîtrise d'œuvre et l'aménageur ont poursuivi l'élaboration de la **phase PROJET** débutée en février 2015 : des réunions avec les concessionnaires de réseaux (ENEDIS, GRDF, Orange, VEOLIA, SFR) ont été réalisées par le concessionnaire et la maîtrise d'œuvre tout au long du mois de Juin 2016 et en octobre 2016 en vue de la mise en place de conventions.*

Une restitution des avancements des conventionnements a été réalisée par la maîtrise d'œuvre auprès de la collectivité le 27 septembre 2016.

Une réunion a été organisée le 27 septembre 2016 à l'initiative de l'aménageur avec la collectivité et GRDF afin d'étudier la mise en place de solutions techniques innovantes conduisant à réduire la consommation énergétique et augmenter le ratio d'énergies renouvelables au sein de la ZAC.

2017 : *L'élaboration du PRO s'est poursuivie et a été complétée par la réalisation d'une étude d'éclairage public durable prenant en compte la demande de la collectivité d'examiner la faisabilité d'un éclairage public adaptable à de la vidéosurveillance et à un réglage lumineux, et compatible avec le circuit d'alimentation.*

Un travail fin sur le choix des matériaux et le mobilier urbain a été réalisé par la maîtrise d'œuvre et la collectivité

Etudes Géotechniques : *Le PRO a été complété par l'exécution de sondages de reconnaissance de sol et des essais in situ en vue d'une étude géotechnique de conception type G2 PRO au sens de la norme NFP 94500 en avril 2017 par le cabinet GINGER.*

2019 :

Le PROJET a été validé par la mairie de WIMILLE le 27 mai 2019.

Le Dossier de Consultation des Entreprises a été remis par le groupement de maîtrise d'œuvre le 26 juin 2019 à la société URBAVILEO, en vue du lancement de la consultation des marchés de travaux d'aménagement.

1.4 Le foncier

1.4.1 Mission d'expertise foncière : Etude IPFEC en 2015

En vue de l'acquisition des biens immobiliers situés sur le périmètre de la ZAC, une mission d'évaluation a été confiée à l'IPFEC en 2014. Cette mission, rendue le 20 février 2015 a conduit à déterminer les indemnités de dépossession conformes au prix du marché et d'estimer les indemnités devant revenir aux occupants titrés dans le cadre d'une éviction ou d'un transfert.

1.4.2 Mission de négociation foncière

2015- 2016 : *Une démarche d'acquisition par voie amiable a été menée en 2015 poursuivie en 2016 par la SCET auprès des propriétaires concernés par l'opération sur la base de l'estimation fournie par la commune lors de la signature du traité de concession le 28 novembre 2013, réactualisé par l'étude IPFEC de l'année 2015.*

La SCET est également intervenue pour l'obtention des accords des propriétaires et des exploitants pour réaliser les sondages liés à l'Etude zone humide dans le cadre du Dossier loi sur l'Eau.

2017 : La mission de négociation foncière a été confiée au cabinet ACF.

2018 : La mission de négociation foncière s'est poursuivie par la rencontre de propriétaires et de nouvelles offres faites en décembre 2018.

2019 : La mission de négociation foncière s'est poursuivie par la rencontre de propriétaires et de nouvelles offres faites en janvier 2019.

Un compromis de vente a été mis au point en septembre 2019 pour l'achat de la parcelle AD 30 auprès de l'indivision MOLEUX à l'amiable.

Pour les besoins de cette acquisition, la société URBAVILEO a formulé une demande de transfert du Droit de Préemption Urbain auprès de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, titulaire du droit.

La Communauté d'Agglomération du Boulonnais a délibéré en date du 19 décembre 2019 et la décision du Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a été rendue exécutoire le 13 janvier 2020.

1.4.3. Le Bilan foncier

Durant l'exercice 2014-2015, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'une acquisition foncière.

Il s'agit d'un bien immobilier de propriété de M. et Mme SELLIER

- *Maison d'habitation et dépendances (2 garages) et jardin*

- Contenance : 734 m²
- Cette acquisition est intervenue le 11 mai 2015.
- Ce bâti non occupé a vocation à être démoli dans le cadre de la concession
- Montant d'acquisition : 183 000€ H.T

Durant l'exercice **2016**, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'une acquisition foncière.

Il s'agit d'une parcelle de terre agricole de la propriété des conjoints PARENTY.

- Contenance : 12 769 m²
- Cette acquisition est intervenue le 26 janvier 2016.
- Montant d'acquisition : 85 275 € H.T

Au 31 décembre 2016, URBAVILEO est propriétaire de 2 unités foncières pour une surface de 13 503 m².

Durant l'exercice **2017**, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'acquisitions foncières.

Il s'agit de 4 parcelles de terre agricole de la propriété de l'Indivision de la Gorgue de Rosny et de M. de WILLECOT de Rincquesen.

Indivision de la Gorgue de Rosny :

- Acquisition de 3 parcelles agricoles
- Contenance : 28 813 m²
- Cette acquisition est intervenue le 20 septembre 2017.
- Montant d'acquisition : 356 500 € H.T

M. de WILLECOT de Rincquesen

- Acquisition d'une parcelle agricole
- Contenance : 9 042 m²
- Cette acquisition est intervenue le 20 septembre 2017.
- Montant d'acquisition : 99 500 € H.T

Au 31 décembre 2017, URBAVILEO est propriétaire de 6 unités foncières pour une surface de 51 358m².

Durant l'exercice 2019, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'une acquisition foncière :

Mairie de Wimille

- Il s'agit d'une parcelle de terre agricole de la propriété de la Ville de WIMILLE.
- Contenance : 631 m²
- Cette acquisition est intervenue le 1er octobre 2019 après délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.
- Montant d'acquisition : 9 000 € H.T

Durant l'exercice 2020, URBAVILEO a procédé à la réalisation d'une acquisition foncière :

Indivision Moleux :

- Parcelle agricole de 10 517 m²
- Acquisition intervenue le 4 novembre 2020
- Montant d'acquisition : 105 170€.

Au 31 décembre 2020, URBAVILEO est propriétaire de 8 unités foncières pour une surface de 62 506m².

2020 :

Réalisé au cours de l'exercice				2020
Dépossession	Cadastre	Surfaces	Prix m ²	Payé
Indivision Moleux	AD 30	10 517 m ²	10 € /m ²	105 170,00 €
S/ total Dépossession				0,00 €
Eviction & autres indem.	Adresse	Activité	Prix m ²	Payé
Aucune éviction réalisée				0,00 €
Total Général Exercice			2020	105 170,00€

Cumul Réalisé au 31 décembre				2019
Dépossession	Cadastre	Surfaces	Prix m ²	Payé
2015				
Maison Sellier	AI 247	734 m ²	282€/m ²	207 500,00 €
2016				
Parcelle PARENTY	AD 29	12 769 m ²	7€/m ²	85 275,40 €
2017				
Indivision de la Gorgue de Rosny	AI 236	221 m ²	12,37€/m ²	356 500,00 €
Indivision de la Gorgue de Rosny	AI 225	3 703 m ²		
Indivision de la Gorgue de Rosny	AI 252	24 889 m ²		
M. de WILLECOT de Rincquesen	AD 31	9042 m ²	11€/m ²	99 500,00 €
2019				
Ville de WIMILLE	AD 23	631 m ²	14,2 € /m ²	9 000,00 €
2020				
Indivision Moleux	AD 30	10 517 m ²	10 € /m ²	105 170,00 €
S/ total Dépossession		51 989 m²		862 945,40 €
Eviction & autres indem.	Adresse	Activité	Prix m ²	Payé
Jacques de la Gorgue de Rosny		Exploitant	1,30	37 456,90 €
Jacques de la Gorgue de Rosny		Exploitant	1,30	11 754,60 €
S/ total Eviction			1,30	49 211,50 €
Sous-Total Dépossession & éviction				912 156,90 €
Frais d'acte				14 400,00 €
Cumul général au 31 décembre			2020	926 556,90 €

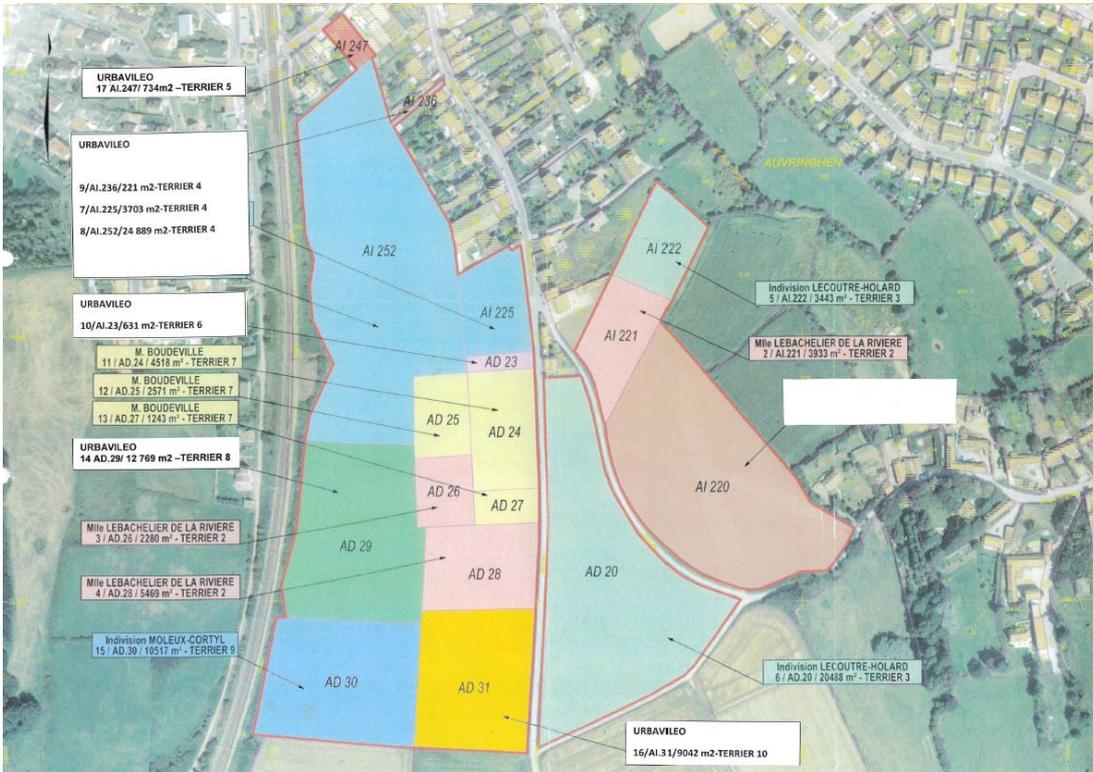
PLAN DES PROPRIETES 2016



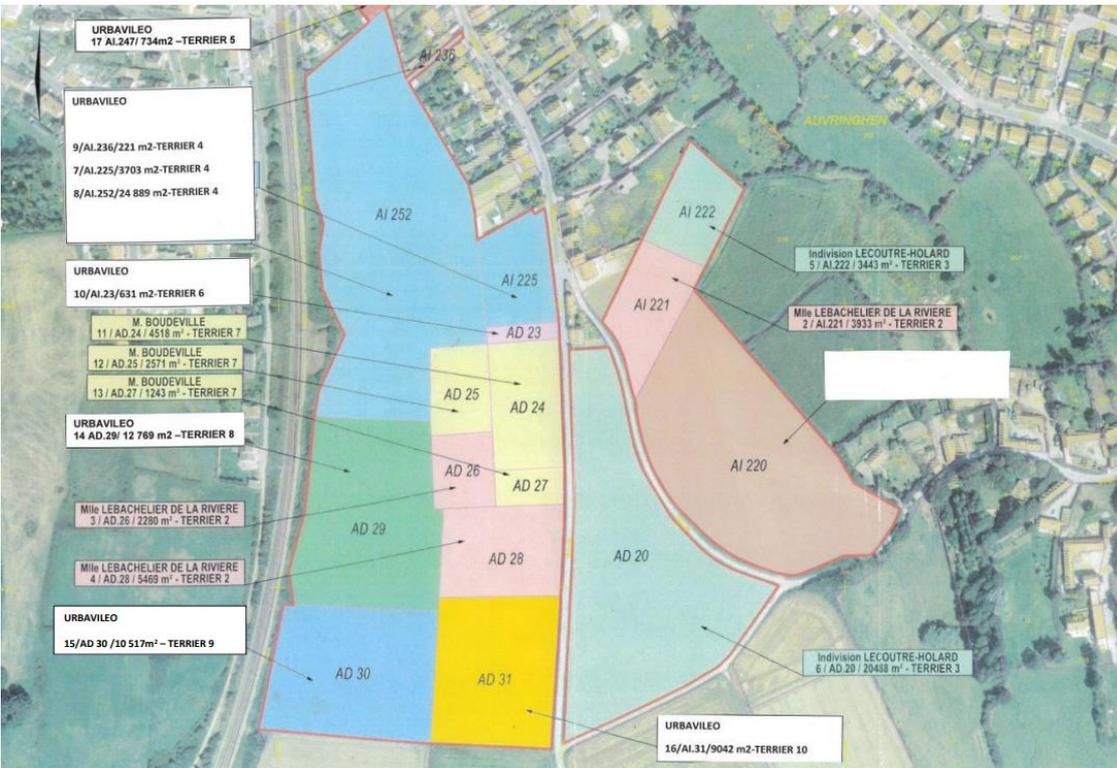
PLAN DES PROPRIETES 2017 et 2018



PLAN DES PROPRIETES 2019



PLAN DES PROPRIETES 2020



Les procédures judiciaires : l'expropriation

Afin de permettre à la société URBAVILEO de déposer sa **demande d'arrêté de cessibilité** et de débiter la phase judiciaire de l'expropriation, une procédure de carence a été mise en place pour les propriétaires ayant émis le refus de signer les procès-verbaux contradictoire d'arpentage des terrains.

Le suivi de la phase judiciaire de l'expropriation a été confié au cabinet d'avocat NEOS. Ils vont être missionnés pour la rédaction des Mémoires d'Offre à l'attention du juge de l'expropriation.

1.6 Travaux

2017 : Une rencontre de la SNCF a été réalisée le 6 janvier 2017 sur site pour examiner la faisabilité de la pose de palplanches et non la construction d'un talus pour résorber l'affaissement du talus.

Suite à la demande du concessionnaire et de la ville, la SNCF a accepté des travaux de confortement sur un linéaire de 100mètres et non plus de 30mètres.

Le concessionnaire, la commune de Wimille et la maîtrise d'œuvre ont accepté cette solution technique permettant de ne pas perdre la commercialisation de l'équivalent de 2,5 terrains pour l'aménageur.

Le tracé de la clôture imposée par la servitude T1 a été modifié en conséquence des travaux et V2R a procédé à la réalisation des plans qui ont été soumis à nouvel accord de la SNCF.

Suite aux engagements de la SNCF, les travaux de confortement de la voie ferrée par palplanches ont débuté le 15 octobre 2017 et ont été finalisés le 14 novembre 2017.

Une réunion a été organisée le 4 octobre avec URBAVILEO, la SADE, entreprise réalisant les travaux pour le compte de la SNCF, et l'exploitant, M. DE ROSNY.

Une visite de fin de chantier a été effectuée par la ville, URBAVILEO et la SADE le 16/11/2017.

2019 :

Mission de travaux :

Une consultation visant l'attribution des marchés des travaux d'aménagement de la phase 1 a été lancée le 30 juin 2019.

L'opération de travaux pour un montant de 1.243.979€ H.T. (hors travaux des concessionnaires) est divisée en 5 lots définis ci-dessous :

- Lot n°0 : Déconstruction et désamiantage d'une maison d'habitation
- Lot n°1 : Terrassement Voirie Assainissement EU-EP
- Lot n°2 : Réseaux divers (Tranchées communes – HTA – Basse tension – Orange/THD – Eclairage Public)
- Lot n°3 : Réseaux Défense Incendie – Eau Potable
- Lot n°4 : Aménagements Paysagers

Suite aux attributions décidées par la Commission d'appel d'offres de la société URBAVILEO le 13 septembre 2019, les travaux les travaux d'aménagement de la phase1 (69 logements) ont débuté le 3 octobre 2019.

Ces travaux se divisent en 2 phases :

- Une phase de travaux primaires d'une durée de 9 mois
- Une phase de travaux de finition d'une durée de 5 mois (après la finalisation de tous les travaux de construction).

Novembre 2019 : Après une période de préparation (acceptation du plan de retrait amiante), le LOT n°0 a débuté par le curage et le désamiantage de la maison Sellier au 35, Rue de la Gare, avant sa démolition.

En l'absence de réception de l'arrêté Loi sur l'Eau autorisant la réalisation des travaux d'aménagement, le démarrage du LOT n°1 initialement prévu en octobre 2019 (terrassements, voirie, assainissement) a été décalé au mois de janvier 2020.

Mission de Coordination Santé Prévention Sécurité

Afin d'assurer la sécurité du chantier, une consultation visant à nommer un coordonnateur garant des principes de prévention inscrits au code du travail pendant les phases de conception du projet et en phase de suivi des travaux a été lancée. Le marché de catégorie niveau 3, a été attribué à l'entreprise CSPS Consulting le 11 juin 2019.

Coordination travaux de la SNCF :

Suite à l'annonce par la SNCF de travaux prévus sur la ligne Boulogne-Calais et la réfection du passage à niveau n°147 à WIMILLE, à proximité de la ZAC, une réunion s'est tenue le 4 novembre 2019 en présence d'URBAVILEO.

Le passage à niveau étant fermé du 6 mai 2020 au 4 juin 2020, la société URBAVILEO a examiné les contraintes liées aux travaux d'aménagement de la ZAC le long de la voie ferrée et pour laquelle les engins de chantier devront emprunter la rue de la Gare à WIMILLE.

D'un point de vue technique, la société URBAVILEO et son maître d'œuvre ont validé la possibilité technique de gérer l'entrée et sortie des engins rue de la gare depuis la direction de WIMILLE durant cette période, et la mairie de WIMILLE a autorisé cette nouvelle circulation des trafics.

1.7 Commercialisation

2016 : Programme prévisionnel de construction

Suite à l'augmentation prévisionnelle du montant d'acquisition du foncier de la ZAC (Evaluation des Domaines (2015) et étude IPFEC (2015)) par rapport au montant acté au traité de concession 2014, et suite à l'évolution en 2016 du contexte de commercialisation, URBAVILEO a procédé à une nouvelle simulation du bilan de commercialisation pour équilibrer l'opération. Ce bilan intègre une nouvelle orientation de la commercialisation des logements intermédiaires du locatif social vers de l'accession privée.

Ce nouveau paramètre ainsi que le plafond de 60 logements aidés souhaité par la collectivité en septembre 2015, ont conduit URBAVILEO à revoir le découpage parcellaire et le plan de commercialisation en conséquence.

Le concessionnaire a remis à la collectivité le 14 juin 2016 :

- *L'évolution de la charge foncière et des indemnités d'évictions depuis la signature du traité de concession en 2014 jusqu'en 2016, et ses incidences sur le montant prévisionnel des dépenses en 2016, soit un écart de 421 720 €,*
- *Une simulation des déficits générés par les modifications de programme de construction,*
- *Une simulation du plan de commercialisation permettant d'atteindre l'équilibre financier de l'opération sans participation de la collectivité : l'équilibre est atteint par la modification du programme de constructions et le découpage parcellaire : (cf. documents ci-dessous).*

	Base traité concession		Simulation suite RDV Logis 62		Simulation Equilibre		
		Nbre logements		nbre logements		nombre logements	Ecart equilibre/
Dépenses	6 301 228,00 €		6 722 948,00 €			6 722 948,00 €	
LL	3 853 678,94 €	62	3 831 750	60		5 237 696,00 €	88 1 384 017
groupes	2 267 492,43 €	107	1 575 000,00 €	105		789 000,00 €	56 -1 478 492
intermediaire	474 050,06 €	49	991 000,00 €	60		1 000 000,00 €	61 525 949
Recettes	6 595 221,43 €	218	6 397 750,00 €	225		7 026 696,00 €	205 431 474
Base traité			Suite au RDV avec Logis 62 :			Equilibre	
156 logements aidés			124 logements aidés			72 logements aidés	
Cession locatif social : 9000			40 intermediaire privés à 20 000€			40 intermediaire privés à 20 000€	
Cession groupe social : entre 18 000 et 21 500€			Prix de cession Logis baissé à 15000€			Prix de cession baissé entre 12000 et 15000€	

Phase	Lots libres	logements groupés Accession sociale	logements intermédiaires (locatif social)
1	15	56	24
2	47	51	25
218	62	107	49
%	28	49	22

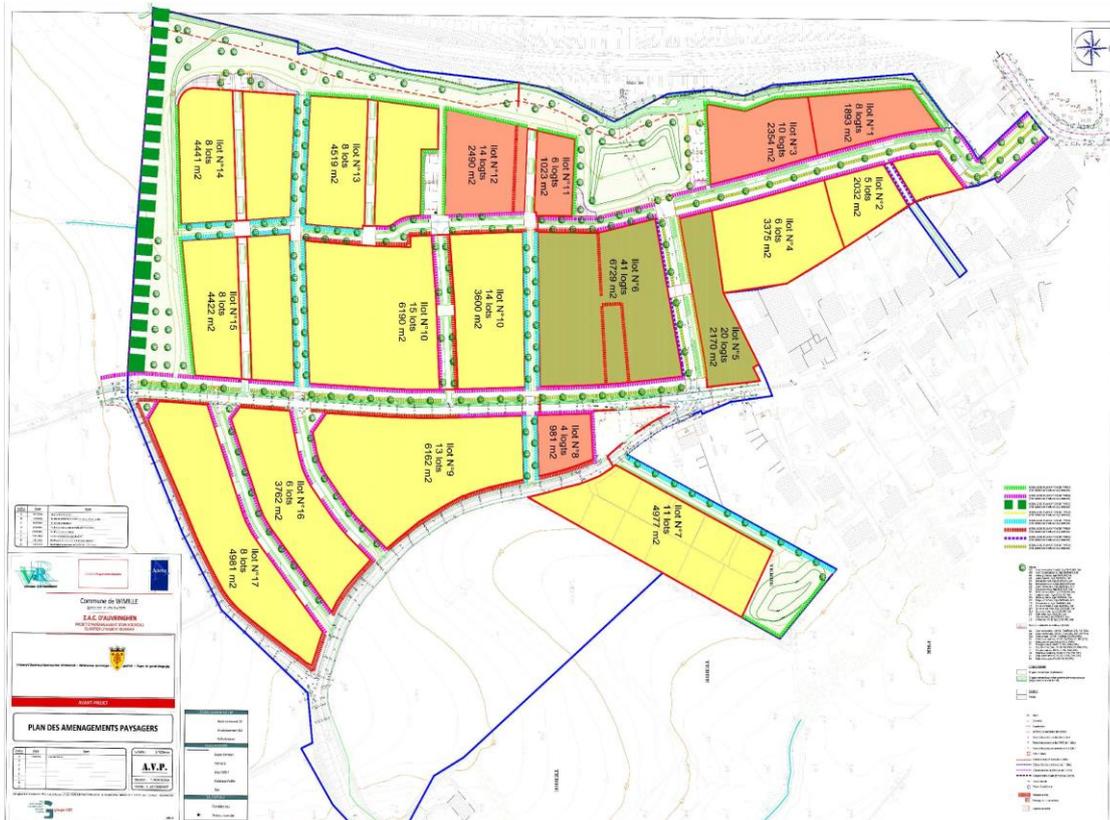
Répartition des logements : Traité de concession 2014

Phase	Lots libres	logements groupés (Accession sociale)	logements intermédiaires (accession privée)	logements intermédiaires (locatif social)
1	22	18	41	20
2	66	38	0	0
205	88	56	41	20

Découpage des lots de cession, 2016



URBAVILEO - Commune de Wirmille - Pas-de-Calais
Z.A.C. d'Auvringhen - Etude d'Impact



Schémas d'aménagement initiaux

A la demande de la collectivité, un tableau comparatif du programme de construction depuis la consultation visant la désignation de l'aménageur, la réponse d'URBAVILEO/VILLOGIA à la consultation, l'étude d'impact, la DUP et la proposition d'équilibre de 2016 a été remis le 14 juin 2016 à la collectivité par courrier.

	Dossier de consultation choix Aménageur			Réponse URBAVILEO/LOGIS 62- septembre 2013	Dossier de réalisation juin 2015	DUP 2015	Etude d'impact juin 2015	Proposition URBAVILEO juin 2016
	Dossier de création	Etude d'impact 2011	Cahier de prescriptions					
Lots libres	45	45	66	62	60	60	60	88
Logements groupés	91	92	83	107	122	122	122	56
<i>dont logements en accession sociale</i>								56
Logements intermédiaires	62	61	60	49	35	35	35	61
<i>dont logements en accession privée</i>								41
<i>dont logements locatifs sociaux</i>								20
Taux de logements aidés		25%		Minimum 25%				35%*
TOTAL LOGEMENTS	198	198	209	218	217	217	217	205

URBAVILEO-14/06/16

* 35% logements aidés (76 logements) :

56 logements groupés en accession sociale

20 logements intermédiaires locatifs sociaux

Evolution du nombre de logements 14/06/16

Ce nouveau programme de constructions a servi de base à l'élaboration du bilan financier prévisionnel 2016, comportant le bilan des recettes de commercialisation, a été présenté et remis à la collectivité le 7 juillet 2016 et c'est sur cette base que la SEM URBAVILEO travaille actuellement.

2017 :

- Un fichier des candidats à l'acquisition a été mis au point par la Ville et l'aménageur en novembre 2017.
- Une rencontre avec le bailleur LOGIS 62 a eu lieu en novembre 2017 afin de formaliser l'élaboration du projet des ilots 1, 3 et 5 destinés à du logement locatif social et du logement en accession sociale.

1.7.1 Cahier des Charges de Cession des Terrains/ Fiches de lots

En 2016, Le groupement de maîtrise d'œuvre a procédé à l'élaboration de fiches de lots par typologie d'habitat assorties d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères qui seront annexés au cahier des charges de cession des terrains.

Ces fiches comportent :

- Les caractéristiques du lot (surface, nombre d'unités, emprise au sol, surface de plancher constructible, caractéristiques urbaines et paysagères, limites du terrain, orientations d'aménagement),
- Des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, terrain d'assiette, d'implantations, de hauteur des constructions, de matériaux et couleurs, de stationnement, de gestion des déchets, de clôtures et de plantations.
- Des plans d'aménagement des ilots intégrant les prescriptions,
- Des références architecturales et paysagères.

L'élaboration de ces documents a fait l'objet de deux réunions de travail avec la collectivité et Logis 62 (22 mars 2016 et 21 avril 2016).

Le choix a été fait d'introduire des prescriptions en matière d'efficacité énergétique aux fiches de lots. A cette fin, une réunion avec le groupe GRDF a été réalisée, suite aux discussions avec les concessionnaires de réseaux.

Durant l'année 2018, le Cahier des Charges de Cession des Terrains, fiches de lots, CPAUP, destinés à fixer les obligations entre l'aménageur et l'acquéreur pour chaque LOT de la phase 1, ont débutés.

Des réunions ont été réalisées avec la mairie de WIMILLE et le service urbanisme de la CAB en septembre 2018 et mars 2019 afin d'étudier les principes constructifs de la ZAC et leur compatibilité avec le PLUI.

Il a été acté le 5 mars 2019 :

- La phase 1 applique le règlement du PLUi en raison de la temporalité différente entre les impératifs de démarrage des travaux et de la ZAC et de construction en septembre 2019 et le calendrier de modification du PLUI vers le 2ème semestre 2019
- Les phases 2 et 3 de l'opération feront l'objet d'une modification du PLUI
- Ces documents de commercialisation ont été mis en conformité avec le PLUi et remis à l'aménageur fin mars 2019.

Les documents ont été validés par la mairie en juillet 2019.

Ils ont fait l'objet d'une publication en mairie du 8 novembre 2019 au 8 décembre 2019 les rendant ainsi opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (C. urb., art. D. 311-11-2).

Suite à la demande d'un acquéreur du LOT 2 fin décembre 2019, les documents de commercialisation ont été modifiés en accord avec URBAVILEO et la mairie de WIMILLE :

- Elargissement de la voirie interne du LOT 2 de 3 mètres à 6 mètres, générant une reprise du plan d'aménagement de la ZAC, décalage et reprise des implantations des parcelles à bâtir.

1.7.2 Etat des Cessions

En 2018, la commercialisation est en attente des autorisations administratives.

En 2019,

Nom Acquéreur	N°LOT	Date signature compromis
Parcelles lots libres de constructeurs		
POQUES FOURRIER	2A	20/11/2019
GOUBEL-TALON	2B	04/11/2019
LAUER	2C	25/10/2018
	2D	Non commercialisé
	4ABC	Non commercialisé
BOULANGER/JUSKIEWISKI	4E	13/11/2019
DEMEMBREMENT	4F	07/11/2019
FRAMEZELLE-ATTATRI	2E	05/12/2019
Lots bailleurs sociaux		
	1	Non commercialisé
	3	Non commercialisé
	5	Non commercialisé
Lots intermédiaires accession privée – promoteurs privés		
	6.1	Non commercialisé

En 2020, les commercialisations ont continué.

Au 1^{er} décembre 2021, l'ensemble des commercialisations de la phase 1 ont été réalisés.

Lots	Nombre de Logements	Acquéreurs
2a	1	Mme POCQUES Sylvia 3 Route de Souverain Moulin 62126 WIMILLE
2b	1	Mme GOUBEL Florianne M. TALON Pierre 36, Avenue François Mitterand 62930 WIMEREUX
2c	1	M. LAUER David Mme VERCOUTTER Juliette 53, Rue de la Nouvelle Cité 62164 AUDRESSELLES
2d	1	M PAUCHET RUDY 0625911449 rudy,pauchet@hotmail.fr
2e	1	M SEGUIN MME CREPIN 23 COUR DE GUISE 62200 BOULOGNE SUR MER
4a	1	Mme CAMIER Anne-Flore M. JARNIER Clément 6, Rue Jacques Perdrix - Apt J 17 59300 VALENCIENNES
4b	1	M. et Mme TERNISIEN Jean-Luc 35, Rue P-A Romain 62126 WIMILLE
4c	1	Mme WASSELIN Hélène M. PERDRIEU Gaël 64, Rue du Général de Gaulle 62126 WIMILLE
4d	1	M. et Mme MASSET 208, Rue de la Mare 62250 MANINGHEN-HENNE
4e	1	Mme JUSKIEWISKI Océane M. BOULANGER Adrien 22, Rue de la Gare 62126 WIMILLE
4f	1	M. DELANNOY Rémy 18, Place des Frères Thomas 59130 LAMBERSART
5	20	Habitat Haut de France
1 et 3	8 et 10	SCCV Habitat Haut de France et Flandre Opale Habitat
6 phase 1	22	SCCV LE WIM

1.7.3 Mission Architecte Conseil

En 2019, l'architecte conseil a assuré une mission de conseil auprès des acquéreurs des lots libres 2C, 2B ET 4ABC sur les esquisses des projets.

En 2021, des perspectives du projet ont été commandées et une réflexion pour une approche plus ambitieuse des fiches de lot et CPAUP pour les tranches 2 et 3 a été engagée.



1.9 Expertises Juridiques

En 2015, le cabinet Caradeux Consultants a été sollicité pour une expertise juridique concernant l'articulation de l'Orientation Programmée d'Aménagement du PLUi et le programme de la ZAC. La portée juridique et le rapport de compatibilité des OAP avec le projet ont été analysés et remis à la collectivité.

En 2016, les cabinets Caradeux Consultants et FIDAL ont été sollicités pour trois expertises juridiques concernant :

- Les incidences juridiques sur les procédures (Dossier de Réalisation, DUP) des compléments apportés à l'étude d'impact suite aux précisions demandées par la CLE en février 2016 et à la modification apportée par la collectivité au sens de circulation d'une partie de la voirie principale au débouché de la ZAC sur le quartier de la gare.
- Les incidences sur les procédures (Dossier de réalisation, DUP) du complément à l'étude d'impact étude zone humide) demandé par la Police de l'Eau le 8 juin 2016 suite à l'instruction du Dossier Loi sur l'Eau déposé le 15 avril 2016.
- Les incidences d'un certificat d'urbanisme déposé par un tiers sur le périmètre de la ZAC et l'application du sursis à statuer pour la collectivité.

En 2018, le cabinet FIDAL a été sollicité pour 2 expertises :

- Les conditions de modification du Traité de concession pour la mise en place d'une participation de la commune à la réalisation de fouilles archéologiques.
- Sur la législation relative à l'obligation d'un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE ainsi qu'à l'ensemble des avis des autres services de l'ETAT dans le cadre de l'instruction de la DUP.
- Sur la législation relative à la mise à l'enquête publique unique des dossiers DUP, Parcellaire et Loi sur l'Eau.

En 2019, le cabinet FIDAL a été sollicité pour 3 expertises :

- La relecture délibération relative à la déclaration de projet,
- L'application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme permettant l'opposabilité du CCCT de la ZAC.
- La relecture de l'avenant n°3 au traité de concession.

En 2020, le Cabinet Fidal a accompagné Urbavileo dans les recours à la DUP et l'Evaluation Environnementale.

• Réunions avec la Ville

- L'élaboration de l'ensemble des dossiers ont fait l'objet de réunions avec la Ville de Wimille :
- 3 en 2014
- 9 en 2015
- 13 en 2016
- 6 en 2017
- 7 en 2018
- 7 en 2019

Depuis mi-2021, il a été proposé à la Ville des Comités de suivi Mensuel pour le pilotage du projet.

- **Compatibilité avec les documents d'urbanisme**

Articulation avec l'OAP du PLUI de la CAB

L'aménageur a souhaité la mise en cohérence des orientations de l'OAP du PLUI, en phase d'arrêt de projet, avec le projet d'aménagement, au stade du Dossier de réalisation.

Une réunion a été réalisée le 22 février 2016 avec les services de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et l'Agence d'urbanisme, maître d'œuvre du PLUI.

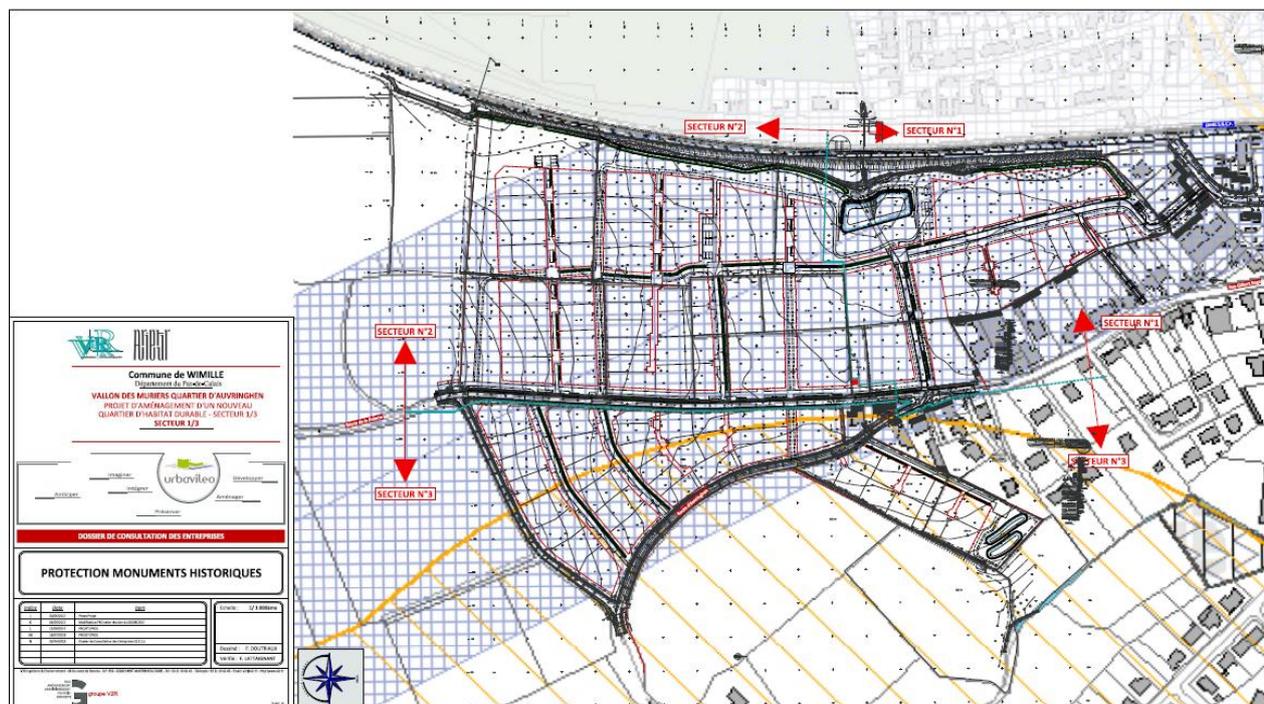
Une révision mineure du PLUI devra être réalisée pour ajuster le règlement aux tranches 2 et 3.

Permis d'aménager

Une partie du périmètre de la ZAC d'Auvringhen se situe dans le périmètre classé du Château de Lozembrune.

Conformément au code de l'urbanisme, les permis de construire feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France et les aménagements (voirie, espaces publics) feront l'objet d'un permis d'aménager (article R 421-19 à R 421 -22 du code de l'urbanisme).

Cette réglementation concernera 26 parcelles en lots libres et un lot groupé en accession sociale, qui seront commercialisés en phase 2 et 3 de la ZAC.



LE CRACL 2017

Le CRACL 2017 établi par le concessionnaire a été remis et présenté à la collectivité le 19 septembre 2018.

En application de l'article 9.2 « Répartition des risques et réexamen des conditions de la concession » du contrat de concession, la réalisation de fouilles archéologiques prescrites par le Préfet Hauts de France, a été considéré au titre des événements extérieurs pouvant avoir des répercussions sur l'équilibre financier de la concession ; ainsi un avenant n°2 a été délibéré le 3 octobre 2018, actant la participation à l'opération de la commune de WIMILLE pour un montant de 200 000 € H.T.

La collectivité a souhaité procéder à une participation échelonnée sur 3 exercices budgétaires.

La collectivité a approuvé le CRACL le 3 Octobre 2018.

Le CRACL 2018

Le CRACL 2017 établi par le concessionnaire a été remis et présenté à la collectivité le 14 juin 2019.

Aucune observation n'a été émise de la part de la collectivité.

La collectivité a approuvé le CRACL le 10 juillet 2019.

L'avenant n°3 a été approuvé par la collectivité le 16 octobre 2019.

Il a pour objet :

- D'autoriser l'aménageur à réaliser les travaux afférents aux mesures compensatoires des zones humides sur les terrains communaux mis à la disposition de l'aménageur,
- A autoriser l'aménageur à acquérir des biens situés en dehors du périmètre de la ZAC pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à l'opération,
- A engager la collectivité à assurer le suivi écologique des milieux après réalisation des travaux compensatoires des zones humides par l'aménageur sur les terrains communaux et à assurer l'entretien des terrains précités ;

LE CRAC 2019

Le CRAC a été présenté le 23 novembre 2020.

La collectivité a approuvé le CRAC lors de la réunion du conseil municipal du 16 décembre 2020.

- Annexe 1 : Etat des écarts entre le bilan approuvé en 2019 et le réalisé en 2019

4 LE BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE

Le bilan actualisé reprenant :

- L'état des réalisations en recettes et dépenses
- L'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser
- Le résultat final prévisionnel

Et le plan de trésorerie sont annexés aux présentes.

L'analyse des résultats du bilan financier prévisionnel 2021 montre une variation globale du budget des dépenses par rapport à l'exercice du bilan approuvé en 2020. La variation est à la hausse d'environ 7.4%.

Elle se justifie par un montant à la hausse :

- Des frais d'études liés l'accompagnement supplémentaire des avocats et conseils fonciers dans le cadre des procédures de recours à la DUP et à l'Evaluation Environnementale (+13 000 €)
- Des charges foncières en raison d'une provision sur les frais de fouilles archéologiques (+ 71 000€)
- Des travaux en raison d'une provision sur les frais de dépollution des terrains compensatoires liés aux zones humides (+485 275€)
- Des frais financier sur la base d'une simulation d'emprunt à 1.2% (+13 293 €).

Le bilan prévisionnel des recettes fait apparaître une hausse d'un peu plus de 1.8% due à :

- Une réévaluation du montant des cessions des parcelles de l'ordre de 1.8% sur chaque produit à partir de 2022.

ALEAS :

Le bilan d'opération à fin 2020 et le prévisionnel proposé font apparaître un déficit global de l'opération de -276 785€ lié principalement à l'aléa compensation des zones humides. A ce stade il n'est pas demandé à la Collectivité de participations complémentaires. Urbavileo étudie tous les scénarios pour faire baisser les coûts liés à la compensation et à la gestion des terres polluées excavées estimés aujourd'hui à 600K€.

5 ANNEXES

- Annexe 1 : Etat des écarts entre le bilan approuvé en 2020 et le réalisé en 2020
- Annexe 2 : Bilan prévisionnel 2021
- Annexe 3 : Bilan prévisionnel 2021– Commentaires des écarts