

Département du Pas-de-Calais
Arrondissement de Montreuil-sur-Mer

Commune du Touquet-Paris-Plage
Aménagement de la ZAC QUENTOVIC
Enquête publique complémentaire préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Parcellaire

I – Enquête DUP



Enquête programmée du 23 octobre au 7 novembre 2017
par arrêté préfectoral du 27 septembre 2017

Conduite par décision du Président du Tribunal Administratif de LILLE
n° E 17000138/59 du 27 septembre 2017

Siège de l'enquête : Mairie du Touquet-Paris-Plage

CONCLUSIONS MOTIVEES
du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : Monsieur Jean-Paul HÉMERY

▲ 1 - Sommaire ▲

<u>Sommaire</u>	page 03
<u>Lexique</u>	page 04
<u>Introduction</u>	page 05
<u>Présentation du projet</u>	page 05
<u>Evaluation de l'utilité publique du projet</u>	page 07
<u>Conclusions</u>	page 10

▲ Lexique ▲

Sigle	Définition
ABF	Architecte des bâtiments de France
A.V.A.P.	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
CA2BM	Communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois
CE	Commissaire enquêteur
BBC	Bâtiment basse consommation
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DUP	Déclaration d'utilité publique
GES	Gaz à effet de serre
PADD	Projet d'aménagement et développement durable
PLU	Plan local d'urbanisme
POS	Plan d'occupation des sols
SDAGE Artois Picardie	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Artois-Picardie
SAGE de la Canche	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Canche
SDP	Surface de plancher
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

▲ Introduction ▲

La municipalité du Touquet-Paris-Plage, dans le cadre de sa compétence urbanistique, a décidé de lancer une opération d'aménagement, à vocation dominante habitat et équipements publics, sur le site dit « Place de Quentovic ». Cette opération d'aménagement prend la forme administrative d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le projet d'aménagement de la Place Quentovic engage la réalisation, en secteur urbain de la commune, d'un quartier mixte d'habitat, de commerces de proximités, d'équipements publics et de services, il a pour objet de permettre :

- l'intensification urbaine et la mixité fonctionnelle,
- de présenter une nouvelle offre immobilière en intégrant le Développement Durable,
- de rééquilibrer l'habitat social à l'échelle locale,
- de diversifier l'offre Habitat en assurant une diversification sociale et intergénérationnelle,
- de valoriser et renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine,
- de répondre aux enjeux sociodémographiques et favoriser cohésion et mixité sociale.

De plus, pour la municipalité du Touquet-Paris-Plage, ce projet devrait induire une dynamique positive sur son territoire et plus largement des retombées économiques.

Par contre, la commune du Touquet-Paris-Plage ne maîtrisant pas la totalité foncière de l'ensemble des espaces concernés par ce projet a sollicité de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais pour déclarer d'utilité publique la réalisation de ce projet à l'effet d'engager si nécessaire les procédures d'expropriation des biens concernés.

Toute expropriation potentielle nécessite la constatation formelle et préalable de l'utilité publique du projet poursuivi. Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si et seulement si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

▲ Présentation du projet ▲

Le dossier est mis en œuvre conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; et notamment à ses articles L.110-1, R.112-4, R.112-6 et R.112-7, concernant l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'acquisition d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers nécessaires au projet objet des présentes.

Pour la ville du Touquet-Paris-Plage, la place Quentovic est un espace aux fonctions aujourd'hui mal définies qui présente pour la ville un enjeu majeur pour son développement urbain.

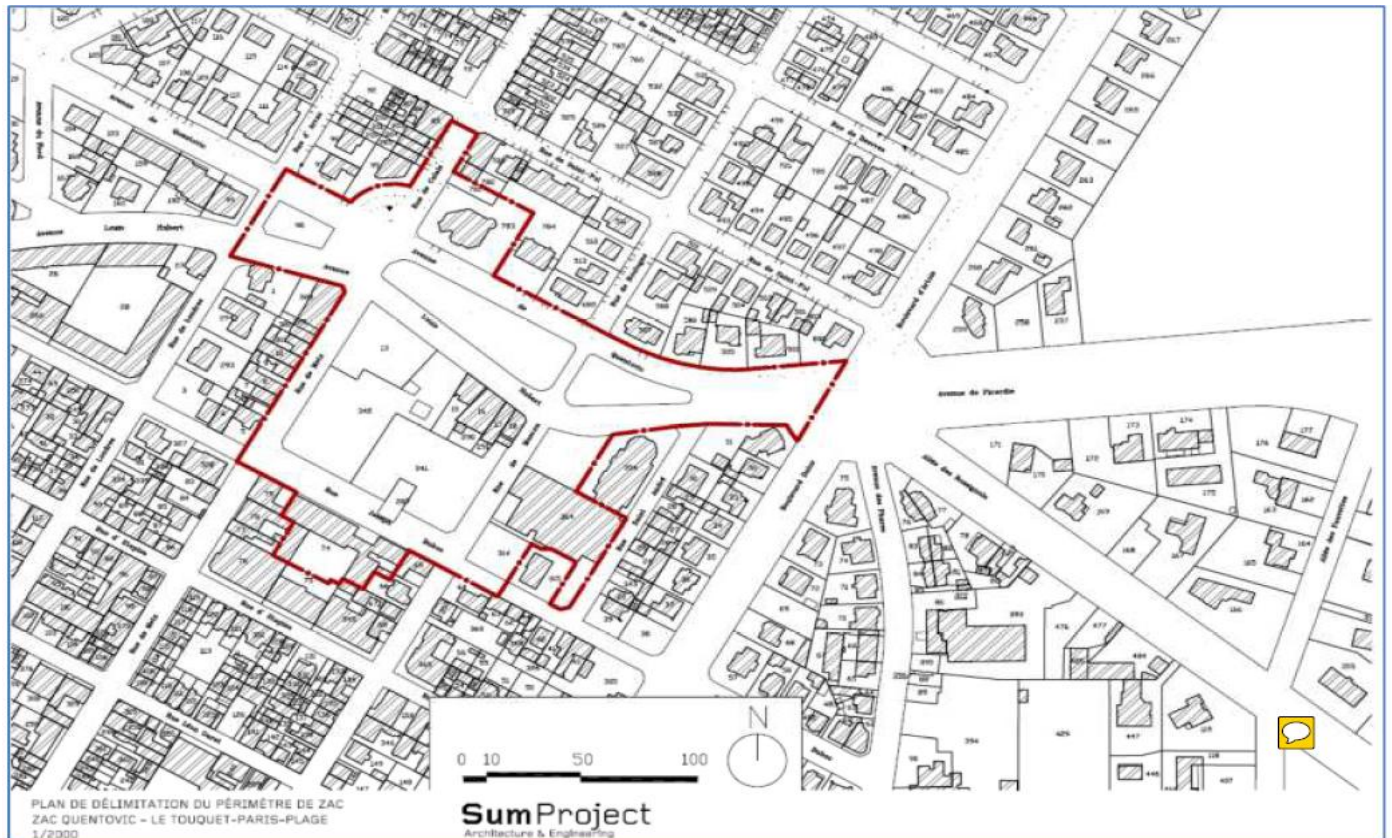
Le site de la place Quentovic élargi est un espace emblématique tant au niveau de l'image urbaine, caractérisée par l'ampleur des espaces non bâtis, que par la forte présence de fonctions commerciales et éducatives.

Pour la commune, l'aménagement du site Quentovic est une opportunité de développer un lieu de vie assurant une mixité intergénérationnelle, instaurant un cœur de ville un secteur commerçant élargi en liaison avec les différents quartiers pour les seniors et les familles.

L'enjeu majeur pour la ville est de favoriser une vie sociale toute l'année au sein du quartier par les orientations d'aménagement suivantes :

- création d'une place urbaine sur la rue de Metz,

- affirmation de l'entrée de ville par l'avenue Quentovic en aménageant une véritable coulée verte qui assure la liaison entre la forêt et les dunes,
- création d'espaces publics conviviaux (place, jardins, aire de jeux, terrasses de cafés) tout en intégrant le stationnement aérien,
- production d'un habitat capable de capter une population permanente en centre-ville en favorisant le renouvellement urbain.



Pour le pétitionnaire, le programme immobilier projeté répond à un enjeu majeur qui est de créer un logement pour tous, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

L'offre en logement pourra se décomposer en logement locatif, en accession pour les familles, en logement au sein d'une résidence services pour seniors.

L'offre sera complétée par du logement en accession privée.

Le programme de construction représentera une surface de plancher de plus de 16 000 m² sur un site d'environ 2.6 hectares.

Le projet ainsi décliné devrait comprendre, s'il est autorisé :

- 135 logements collectifs (34 en locatif social, 29 en accession sociale et 72 en accession libre),
- une résidence service seniors de 89 unités,
- 168 places de stationnement en souterrain,
- 9 unités environ de commerces et services.

Dans le cadre de la prise en compte du développement durable dans le programme immobilier, il est prévu d'apporter un soin particulier à la performance du bâti et de privilégier un chauffage économique en vue de minimiser le niveau des charges pour les futurs résidents (niveau BBC).

Actuellement, la ville du Touquet-Paris-Plage possède la maîtrise foncière de la majorité des espaces dédiés au projet.

Par contre, trois immeubles à usage commercial, un immeuble à usage de logement et une autre parcelle restent à acquérir.

Pour mémoire, une première consultation publique, sur le même projet, s'est déjà tenue du 20 mars au 4 avril 2017.

Ayant considéré que les conclusions rendues par le commissaire enquêteur de ces enquêtes conjointes étaient insuffisamment motivées, la Préfecture du Pas-de-Calais a décidé qu'une enquête complémentaire était nécessaire avant sa prise éventuelle de Déclaration d'Utilité Publique.

▲ Evaluation de l'utilité publique du projet ▲

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 :

1^{ère} : quels sont les avantages de l'opération, est elle de nature à répondre à un besoin d'intérêt général ?

2^{ème} : quels sont les inconvénients de l'opération, les expropriations envisagées sont elles la seule solution possible ?

3^{ème} : quel est le bilan avantage/inconvénient de l'opération qui justifie concrètement un caractère d'utilité publique de l'opération ?

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

Si la ville du Touquet-Paris-Plage est une ville tournée vers le tourisme avec près de 80 % de résidences secondaires en 2012, elle est confrontée à un déclin régulier de sa population qui est passée de 5 596 habitants en 1990 à 4 588 en 2012, avec une population vieillissante et une population jeune réduite.

Par ailleurs, la commune compte relativement peu de logements vacants (moins de 2 %) et aidés.

Le projet de réaménagement du site Quentovic a pour but de transformer un site, aux fonctions mal définies, majoritairement minéralisé, en un lieu de vie intergénérationnel.

Le programme immobilier qui prévoit la création de 135 logements collectif et une résidence service seniors de 89 unités permettra à la ville du Touquet-Paris-Plage de lutter contre son déclin démographique et favorisera son renouvellement urbain.

L'accueil estimé de 350 à 450 habitants dans le secteur résidentiel projeté de Quentovic, du cœur de ville du Touquet-Paris-Plage, permettra de lutter entre autres critères contre la baisse de fréquentation des écoles de la commune.

De plus, les aménagements complémentaires au programme immobilier, c'est-à-dire la création d'espaces publics conviviaux (place, jardins, aire de jeux, terrasses de cafés) permettront de redynamiser la place Quentovic et de la transformer en véritable lieu de vie pour les futurs résidents du quartier, et par là même permettra également de lutter contre le déclin de certains commerces.

Cette densification du cœur de ville, dans le quartier Quentovic, est une réponse aux objectifs du PADD de la commune.

Avis du CE : à partir de ces critères, contre lesquels je ne trouve aucun argument contradictoire, je considère que le projet de la ZAC Quentovic et sa requalification en espace de vie convivial et intergénérationnel présente concrètement un caractère d'intérêt public.

❖ 2 – Les expropriations envisagées sont elles la seule solution possible ?

Quatre (4) variantes de l'aménagement de la ZAC Quentovic ont été étudiées et présentées dans le dossier mis à l'enquête.

Chacune des variantes a fait l'objet d'une étude de ses impacts sur le site.

Par comparaison, la variante la moins impactante est celle qui est présentée à l'enquête, celle qui autorise le plus de logements.

La centaine de logements de différence avec les autres solutions seront des logements qui ne devront pas être aménagés ailleurs, en extension de l'urbanisation, d'où un impact positif fort à ce sujet.

Les cinq (5) propriétés à acquérir ou exproprier représentent une surface totale de 830 m² pour un espace à aménager d'environ 26 000 m², soit 3.3 % de sa surface.

Avis du CE : compte tenu de la position des cinq propriétés, implantées au sein des espaces à aménager, l'îlot qu'elles représenteraient au cœur du projet de la ZAC Quentovic, si elles étaient maintenues, serait de nature à dénaturer le caractère du site projeté et à réduire l'offre de nouveaux logements.

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 des propriétés soient faits à l'amiable ou par voie d'expropriation.

❖ **3 – Bilan avantage/inconvénients de l'opération**

Conformément à la jurisprudence, il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages.

Doivent ainsi être pris en considération, les "atteintes à la propriété privée, le coût financier, les atteintes à l'environnement et à la biodiversité et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics" par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

A - Les atteintes à la propriété privée

Cinq propriétés n'ont pas encore été acquises par la mairie du Touquet-Paris-Plage pour mener à bien son opération.

Compte tenu de la nature du projet et de la localisation des cinq propriétés (dont trois à usage de commerce), leur maintien n'aurait pas de sens dans la mesure où ils ne permettraient pas la réalisation complète du programme projeté et que les préjudices subis par les propriétaires feront l'objet d'une juste compensation financière et d'une relocalisation pour les commerces et logements.

Avis du CE : compte tenu de cette situation, j'estime que les atteintes à la propriété privée n'ont pas à être retenues, dans la mesure où le transfert de propriété sera compensé financièrement, dans le cadre de l'intérêt général, et que les transferts des activités commerciales et logements sont prévus en fin de la phase 1, avant disparition des immeubles de la rue Louis Hébert programmée en phase 2.

B - Le coût financier

Le dossier présente deux estimations financières.

La première d'un montant estimé à 5 500 000 € est destinée à compenser financièrement la perte de jouissance des biens par leurs propriétaires à la suite d'une cession amiable ou d'une expropriation.

La seconde d'un montant total de 3 008 305 € Hors taxes sera dédiée à la réalisation des travaux et aménagements réalisés par la ville.

Avis du CE : l'estimation du montant des indemnisations en vue de l'acquisition des biens à acquérir à l'amiable ou par expropriation a été contesté par les services de l'Etat. L'indemnisation future devra faire l'objet d'une nouvelle estimation.

Pour la seconde, le montant ne me semble pas excessif, compte tenu de l'importance des aménagements à réaliser.

C – Les atteintes à l'environnement et à la biodiversité

Tel qu'est présenté le secteur Quentovic, avant réaménagement, les espaces sont essentiellement minéralisés avec des espaces naturels ou artificialisés réduits dans un secteur totalement urbanisé.

Par ce fait la biodiversité y est particulièrement réduite.

Dans le cadre de la requalification de la ZAC Quentovic le pétitionnaire a prévu d'affirmer une entrée de ville par l'avenue Quentovic en aménageant une coulée verte qui assurera la liaison entre la forêt et les dunes, et en créant des espaces conviviaux avec, en particulier des jardins et des aires de jeux.

Avis du CE : les nouveaux aménagements présentés à l'étude auront un effet positif sur l'environnement du secteur en créant une coulée verte et des espaces susceptibles de créer une biodiversité quasiment inexistante à ce jour.

D – Les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics

Les raisons sociales

La réalisation du programme immobilier prévu par le projet aura pour effet de densifier l'urbanisation du secteur.

Avis du CE : Le secteur urbanisé sera effectivement densifié, par contre le programme immobilier répond au PADD qui a, entre autres objectifs, celui de diminuer la consommation foncière de la ville du Touquet-Paris-Plage et de lutter contre sa baisse démographique.

L'intérêt public de la santé publique

Circulations automobiles

Les premiers impacts du projet sur la santé publique sont ceux liés à la qualité de l'air induits par les circulations automobiles et aux pollutions sonores et atmosphériques qu'elle générera aux abords de la future place Quentovic et des réaménagements des voiries avoisinantes.

Avis du CE : aucune étude sur la qualité de l'air et des circulations actuelles et projetées n'a été réalisée dans le cadre de l'état initial du site projeté.

Dans ces circonstances il m'est impossible d'exprimer un avis sur le sujet.

Chauffages des bâtiments

Autre source de dégradation de la qualité de l'air, les choix des performances du bâti et des types des chauffages.

Dans l'étude, il est indiqué qu'un soin particulier sera apporté à la performance du bâti et que le chauffage économique sera privilégié [priorité aux bâtiments basse consommation (BBC)].

Avis du CE : le choix des chauffages les plus performants possible aura pour effet de réduire les charges des futurs résidents, d'une part, et surtout de lutter contre les GES, d'autre part.

Les autres critères examinés

Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Lors de la première consultation du public, du 20 mars au 4 avril, le document d'urbanisme en vigueur à l'époque était le POS.

Le PLU de la ville du Touquet-Paris-Plage, désormais applicable, a été approuvé le 29 juin 2017 par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (A2BM), après enquête publique qui s'est déroulée du 14 avril au 15 mai 2017.

Les différents zonages indiqués dans le POS initial ont été confondus dans un secteur unique du PLU.

Avis du CE : le projet, placé dans le secteur urbanisé UAa du PLU est compatible avec son règlement.

Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Avis du CE : le projet, tel qu'il est présenté, répond à avec plusieurs orientations du PADD, contenu dans le PLU.

Documents stratégiques :

Le dossier est compatible avec le SCOT du Pays Rural et Maritime du Montreuillois

SDAGE Artois – Picardie et SAGE de la Canche

Le projet répond aux orientations de ces documents.

Avis du CE : si le pétitionnaire indique que le projet répond aux orientations du SDAGE et du SAGE, l'instruction « Loi sur l'Eau » prévue dans le dossier validera les dispositions constructives retenues par le pétitionnaire.

Compatibilité avec les ZNIEFF et les sites Nature 2000 :

Aucun de ces sites ne se trouve dans le secteur de la ZAC Quentovic.

E - Conclusion sur l'analyse bilancielle

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 de d'aménagement de la ZAC Quentovic, l'emportent nettement sur les inconvénients qu'il pourrait générer et je penche en faveur de l'utilité publique du projet.

▲ Conclusions ▲

A l'issue d'une enquête ayant duré seize (16) jours :

- Vu le décret du 16 février 2017 portant nomination du préfet du Pas-de-Calais (hors classe), Monsieur Fabien SUDRY et l'arrêté préfectoral n°2017-10-78 du 20 mars 2017 accordant délégation de signature à monsieur Dominique KIRZEWSKI, Directeur de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial ;
- vu l'enquête qui a été ouverte et organisée par arrêté préfectoral du 27 septembre 2017, signé par Monsieur Dominique KIRZAWSKI, par délégation de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais.
- vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- vu le code de l'urbanisme ;
- vu le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ;
- vu la délibération de la commune du Touquet-Paris-Plage en date du 17 octobre 2016 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- vu la délibération de la commune du Touquet-Paris-Plage en date du 13 février 2017 sollicitant l'ouverture d'une enquête parcellaire ;
- vu la décision de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact du projet de création de la ZAC Quentovic en date du 29 août 2013 ;
- vu le Plan local d'urbanisme de la ville du Touquet-Paris-Plage approuvé le 29 juin 2017 par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (A2BM) ;
- vu les dossiers établis par la commune du Touquet-Paris-Plage conformément aux articles R.112-4 et R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- vu l'avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du 21 novembre 2016 ;
- vu l'avis du service des domaines ;
- vu les enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur ce projet qui se sont déroulées du 20 mars au 4 avril 2017 ;
- vu le rapport, les conclusions, le procès verbal et l'avis sur l'emprise du projet rendus par le commissaire enquêteur à la suite des enquêtes conjointes ;
- vu l'ordonnance du 27 septembre 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE me désignant comme le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur :

Considérant que l'enquête s'est déroulée du 23 octobre au 7 novembre inclus, d'une durée de seize jours (16), dans les conditions prescrites par l'arrêté préfectoral ;

Considérant que la publicité réglementaire a été respectée, tant pour les insertions dans les délais requis dans deux journaux différents diffusés dans le département du Pas-de-Calais Nord et par voie d'affiches, constatés par moi même :

- sur le panneau d'affichage vitré localisé à l'extérieur de l'entrée principale de la mairie du Touquet-Paris-Plage ;
- à la porte d'entrée du service de l'urbanisme de la dite mairie ;

Constatant que l'avis d'enquête a également été publié sur les sites internet de la Préfecture du Pas-de-Calais et de la mairie du Touquet-Paris-Plage ;

Considérant que les documents contenus dans les dossiers soumis à l'enquête publique ont permis aux populations de disposer d'une information complète et détaillée sur le projet d'aménagement de la ZAC Quentovic ;

Considérant que les conditions de mise à disposition des dossiers d'enquête ont permis au public d'en prendre connaissance, aux jours et heures d'ouvertures normales d'ouverture des bureaux de la mairie du Touquet-Paris-Plage, y inclus les samedis matin où seules les permanence de stationnement et d'état étaient ouvertes ;

Constatant que les personnes à mobilité réduite avaient accès aux dossiers d'enquête ;

Constatant que le public pouvait s'exprimer par écrit, en consignait ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou en les adressant par courrier postal au commissaire enquêteur au siège de l'enquête ;

Considérant que les représentants du service de l'urbanisme de la mairie du Touquet-Paris-Plage ont répondu sans restriction aux questions qui leur ont été soumises ;

Considérant les observations produites par le public et le commissaire enquêteur et les réponses faites par Madame Karine LEBOURLIER, adjointe à l'urbanisme et au développement durable ;

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC Quentovic apparaît comme compatible avec les documents d'urbanisme de la commune et avec les documents de planification et de programmation ;

Considérant que la suppression des quatre (4) bâtiments existant avenue Louis Hebert, dont les trois (3) commerces n'interviendra qu'en phase 2, c'est-à-dire après transfert des dites activités et des logements programmés dans la phase 1.

Considérant que les aménagements prévus au projet sont une opportunité de la ville pour créer un nouveau lieu de vie assurant une mixité intergénérationnelle au cœur de ville et un secteur commerçant élargi en liaison avec les différents quartiers pour les seniors et les familles.

Considérant que l'apport des futurs résidents permettra à la ville la reconquête démographique de son territoire, et qu'il sera une étape vers le dépassement du cap des 5 000 habitants permanents pour répondre à l'objectif n°1 du PADD.

Considérant les conclusions de l'analyse bilancielle faite sur le projet

Pour ces motifs :

J'émet un avis favorable, à Déclaration de l'Utilité Publique (DUP) au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) QUENTOVIC, tel qu'il a été présenté à l'enquête.

Cet avis est assorti d'une réserve (1) et de quatre (4) recommandations :

Réserve :

N°1 – Actuellement les niveaux des indemnités d'éviction des propriétaires de l'ilot composé de cinq parcelles : trois (3) bâtiments à usage de commerce et une parcelle avenue Louis Hebert et une maison

d'habitation rue de Moscou, ne sont plus fixés.

Il appartient à la ville du Touquet-Paris-Plage de se mettre en relations, avec les services de l'Etat dans les meilleurs délais, pour faire valider les nouveaux montants des indemnisations qui devront tenir compte des intérêts des propriétaires concernés par le sujet et de l'intérêt des contribuables touquettois.

Recommandations :

N° 01 – Le CE recommande au maître d'ouvrage qu'un outil pédagogique soit élaboré avec les acteurs locaux de quartiers pour informer les populations locales du planning des travaux et des conditions d'accès aux voies et aux commerces qui seraient susceptibles d'être perturbées pendant la période des travaux.

N° 02 – Sauf impératif majeur de sécurité, la circulation des engins de chantier devra éviter les heures de pointe de circulation.

N° 03 – Une signalétique visible, compréhensible et informative devra être mise en place pour informer les usagers du quartier Quentovic et des voiries périphériques dans le cadre des travaux projetés.

N°04 – La création des futurs aménagements va faire disparaître environ 120 places de stationnement qui ne seront pas compensées par les places de stationnements privatifs.

La ville du Touquet-Paris-Plage, en tant que citée balnéaire et touristique draine régulièrement des populations non résidentes.

La disparition des places de stationnement attendues par l'achèvement des travaux va amplifier le déficit de places de stationnement pendant la période estivale.

Sous peine d'engorger d'autres quartiers, la ville devra faire une optimisation des besoins qui seront générés par la redynamisation du site et étudier et proposer des solutions alternatives aux besoins de stationnement futurs.

Quesnoy sur Deûle, le 1 décembre 2017

Monsieur Jean-Paul HÉMERY
Commissaire enquêteur