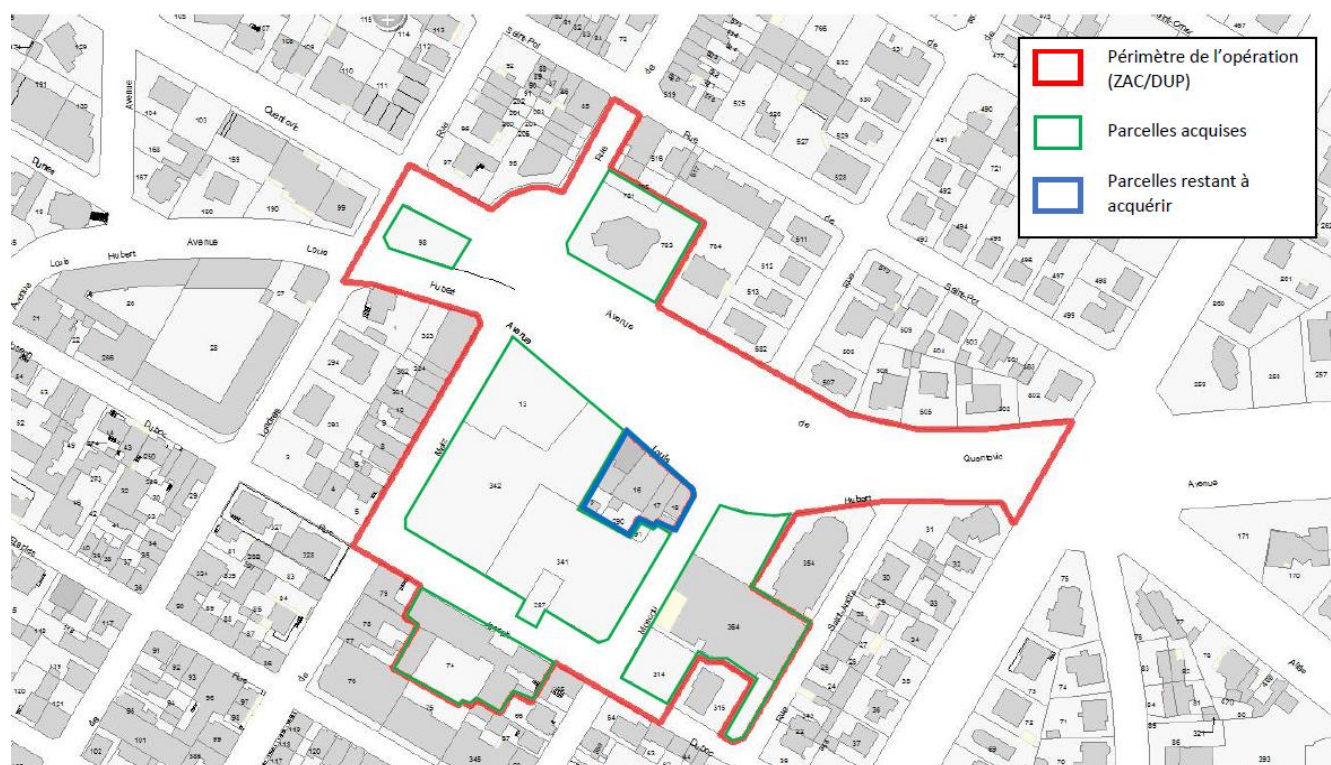


Département du Pas-de-Calais
Arrondissement de Montreuil-sur-Mer

Commune du TOUQUET-PARIS-PLAGE
Aménagement de la ZAC QUENTOVIC
Enquêtes publiques complémentaires préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire

II – Enquête parcellaire



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

AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR sur les
EMPRISES de l'OUVRAGE PROJETE

Commissaire enquêteur : Monsieur Jean-Paul HÉMERY

La municipalité du Touquet-Paris-Plage 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).

L'aménagement du site Quentovic projeté, s'il était autorisé, devrait comprendre :

- La création d'une place urbaine sur la rue de Metz ;
- L'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,
- La création d'espaces publics conviviaux (place, jardins, aire de jeux, terrasses de cafés) tout en intégrant le stationnement aérien,
- La production d'un habitat capable de capter une population permanente en centre-ville en favorisant le renouvellement urbain.

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

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 :

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

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

Par contre, cinq (5) parcelles : trois (3) immeubles à usage commercial, un immeuble à usage de logement et une parcelle complémentaire restent à acquérir.

L'ensemble des cinq parcelles représente une surface cumulée de 830 m² :

- Parcelle AD 15, d'une contenance de 261 m² appartenant à M. et Mme HODIN.
- Parcelle AD 16, d'une contenance de 232 m² appartenant à M. et Mme DECROIX.
- Parcelle AD 290, d'une contenance de 113 m² appartenant à la SARL GOOD LUCK.
- Parcelle AD 17, d'une contenance de 116 m² appartenant à la SARL Les Dunes de Flandres.
- Parcelle AD 18, d'une contenance de 108 m² appartenant à l'indivision CODRON.

Pour acquérir les parcelles concernées par le projet, le pétitionnaire a besoin d'obtenir un arrêté préfectoral de cessibilité.

Cet arrêté ne pourra être accordé qu'après enquête publique qui confirme la recherche contradictoire des droits réels immobiliers, pour les parcelles à exproprier, faute d'accord avec leurs propriétaires.

Préalablement à l'arrêté préfectoral de cessibilité le projet devra être déclaré d'utilité publique, ce qui n'est pas encore le cas à la date de l'enquête.

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, Directeur délégué, 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 13 février 2017 sollicitant l'ouverture d'une enquête parcellaire ;
- 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 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 précédentes ;
- 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 constatant 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 ;
- le dossier d'enquête était complet et conforme à l'article R.131-3 du code de l'expropriation ;
- 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 et par voie d'affiches, constatés par moi même ;
- l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés ;
- l'enquête a pour but de vérifier que la recherche des propriétaires des parcelles concernées par la requalification de la ZAC Quentovic a été menée contradictoirement, comme le veut la loi, et de solliciter l'avis des intéressés qui seraient amenés à apporter des informations susceptibles de confirmer ou infirmer la pertinence du projet ;
- la publicité donnée au projet, sous les formes légales, était conforme à la législation et que le public a été suffisamment informé pour prendre connaissance du dossier et faire connaître ses observations ;
- les dossiers étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- l'enquête publique n'a généré aucune observation de la part des propriétaires régulièrement notifiés dans le cadre légal de la procédure ;
- les propriétaires concernés par l'opération avaient déjà été consultés sur les éléments de leurs propriétés lors de la première enquête parcellaire qui a été organisée du 20 mars au 4 avril 2017 ;

Le commissaire enquêteur considérant que :

- la mairie du Touquet-Paris-Plage a identifié l'ensemble des emprises nécessaires à la réalisation de la totalité du réaménagement de la ZAC Quentovic et de son programme immobilier et que les propriétaires des dites parcelles ont tous accusé réception des courriers recommandés avec avis de réception qui leur ont été adressés ;
- la procédure du porter à connaissance des propriétaires et titulaires de droits réels concernés par le tracé a été effectuée conformément à la réglementation ;
- la cession totale des 5 parcelles concernées par l'enquête parcellaire est indispensable au pétitionnaire pour mener à bien la réalisation de son projet ;
- les propriétaires concernés par l'enquête n'ont pas contesté les emprises présentées par le pétitionnaire ;
- les emprises nécessaires à la réalisation complète du projet de ZAC ont toutes été correctement identifiées pour leur emplacements et leurs surfaces et qu'elles sont conformes au registre cadastral de la commune ;
- la déclaration d'utilité publique de la ZAC n'a pas été prononcée à la date de l'enquête parcellaire.

Pour ces motifs :

J'émet un avis favorable à la déclaration de cessibilité des parcelles AD 15, AD 16, AD 290, AD 17 et AD 18, nécessaires à la réalisation complète de la Zone d'Activité Concertée (ZAC) de Quentovic, conformément à l'état parcellaire présenté à l'enquête.

Cet avis est assorti d'une réserve :

Réserve :

L'arrêté de cessibilité ne pourra pas être prononcé tant que la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de ZAC Quentovic n'aura pas été déclarée par les instances préfectorales du département du Pas-de-Calais.

Quesnoy sur Deûle, le 1 décembre 2017

Jean-Paul HÉMERY
Commissaire enquêteur