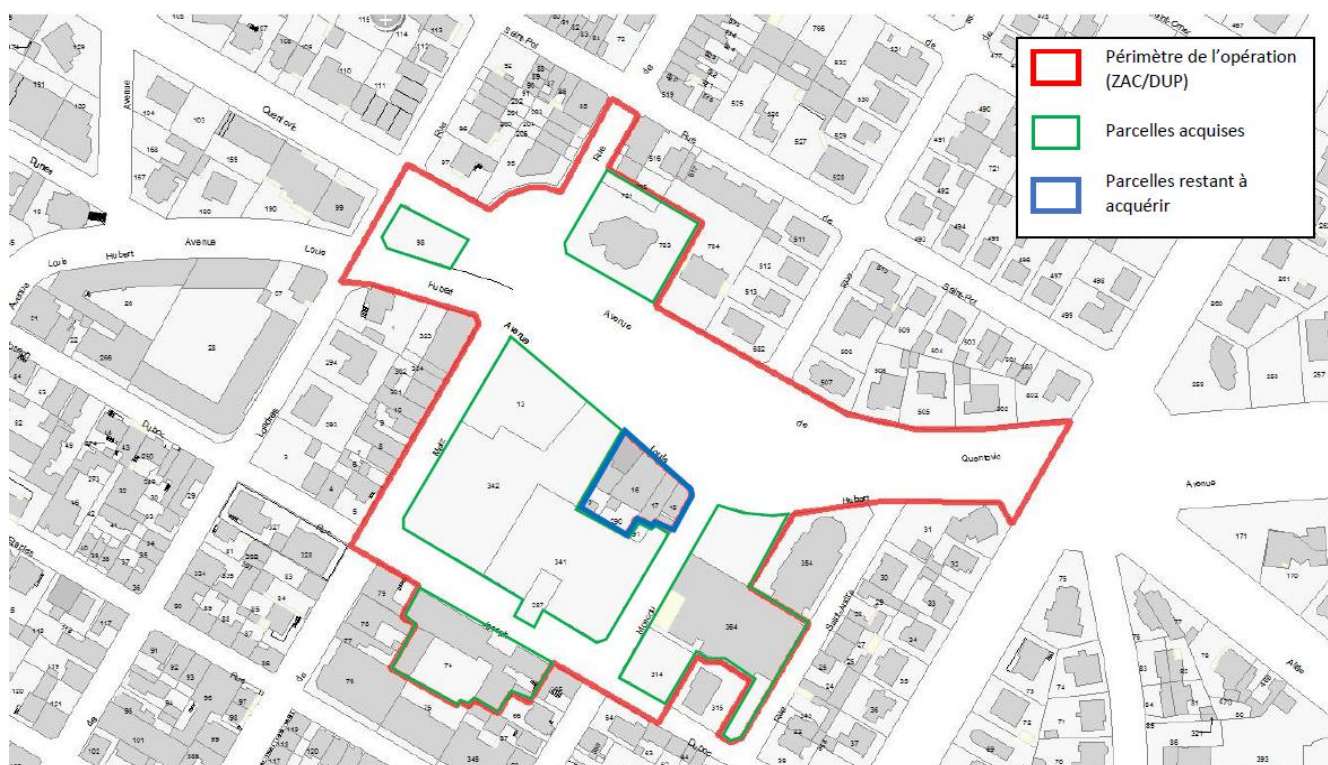


Département du Pas-de-Calais
Arrondissement de Montreuil-sur-Mer

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

PROCES VERBAL DES OPERATIONS

Commissaire enquêteur : Monsieur Jean-Paul HÉMERY

▲ 1 - Sommaire ▲

01 - Sommaire	page 03
02 - Lexique	page 04
03 - Préambule	page 05
04 – Généralités concernant l’objet de l’enquête	page 05
05 – Cadre juridique	page 06
06 – Rappel résumé du projet soumis à l’enquête	page 06
07 – Etat parcellaire	page 08
08 – Notifications aux propriétaires	page 09
09 – Déroulement de l’enquête	page 09
10 – Conclusions sur le déroulement de l’enquête	page 11

▲ 2 - 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
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
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

▲ 3 - Préambule ▲

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).

La municipalité de possédant pas la maîtrise foncière de l'ensemble de l'espace à aménager a sollicité des autorités préfectorales l'organisation d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaires.

Ce 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.

La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 stipule dans son article 17 que « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

Cette affirmation est confirmée par l'article 545 du Code civil qui reprend l'esprit de l'article susnommé.

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 Déclaration d'Utilité Publique (DUP) intervenue à la suite 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.

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

Ce procès verbal des opérations ne concerne que le déroulement de l'enquête parcellaire.
L'avis du commissaire sur les opérations menées pendant l'enquête sera présenté dans un document séparé.

▲ 4 – Généralités concernant l'objet de l'enquête ▲

Au cours de cette enquête, les véritables propriétaires des biens à exproprier seront identifiés, tandis que l'ensemble des renseignements relatifs à leur identité et à leurs droits permettront ultérieurement d'établir l'ordonnance d'expropriation, de fixer les indemnités et de procéder à leur paiement.

Dans son essence, **l'enquête parcellaire a un caractère contradictoire** en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier dans la mairie de chaque commune concernée par les emprises et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise : ceci **obligatoirement par écrit**, contrairement aux observations relatives à la Déclaration d'Utilité Publique qui peuvent être présentées oralement au commissaire enquêteur.

De ce fait, cette enquête a également pour but de vérifier que la recherche des propriétaires des parcelles concernées par 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.

Si l'arrêté de cessibilité est prononcé, il précisera la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

En cas de désaccord entre le bénéficiaire de cet acte et la personne propriétaire, le juge de l'expropriation fixera les montants des indemnités ou les modalités de réparation du préjudice éventuellement subi par le propriétaire.

▲ 5 - Cadre Juridique ▲

L'enquête a été ouverte et organisée par arrêté préfectoral du 27 septembre 2017, signé par Monsieur Dominique KIRZEWSKI, Directeur délégué, à la Préfecture du Pas-de-Calais.

Elle a été décidée pour une durée de seize jours (16), soit du lundi 23 octobre au mardi 7 novembre 2017.

L'arrêté préfectoral porte sur le dossier constitué par la commune du Touquet-Paris-Plage

Cette enquête a été décidée au vu (liste non exhaustive) :

- du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ;
- du décret du 16 février 2017 portant nomination du préfet du Pas-de-Calais (hors classe) - M. SUDRY (Fabien) ;
- de 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 ;
- de 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 ;
- de la délibération de la commune du Touquet-Paris-Plage en date du 13 février 2017 sollicitant l'ouverture d'une enquête parcellaire ;
- de 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 ;
- des 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 ;
- de l'avis de la Direction Départementale des territoires et de la mer du 21 novembre 2016 ;
- de l'avis du service des domaines ;
- des 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 ;
- du rapport, des conclusions, du procès verbal et de l'avis sur l'emprise du projet rendus par le commissaire enquêteur à la suite des enquêtes conjointes ;
- de l'ordonnance du 27 septembre 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE me désignant comme le commissaire enquêteur ;
- des conclusions rendues par le commissaire enquêteur lors des enquêtes conjointes qui ont été considérées comme insuffisamment motivées et qu'il est par conséquent nécessaire de diligenter des enquêtes complémentaires ;
- de la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais.

▲ 6 – Rappel résumé du projet ▲

La ville du Touquet-Paris-Plage a décidé de requalifier la place dite Quentovic et ses abords dans le cadre d'une zone d'activité concertée ZAC.

La ville considère que la place Quentovic 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 ville, l'aménagement du site Quentovic est une opportunité de développer un lieu de vie assurant une mixité intergénérationnelle, instaurant un cœur de ville 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.

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 d'environ 16 700 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.

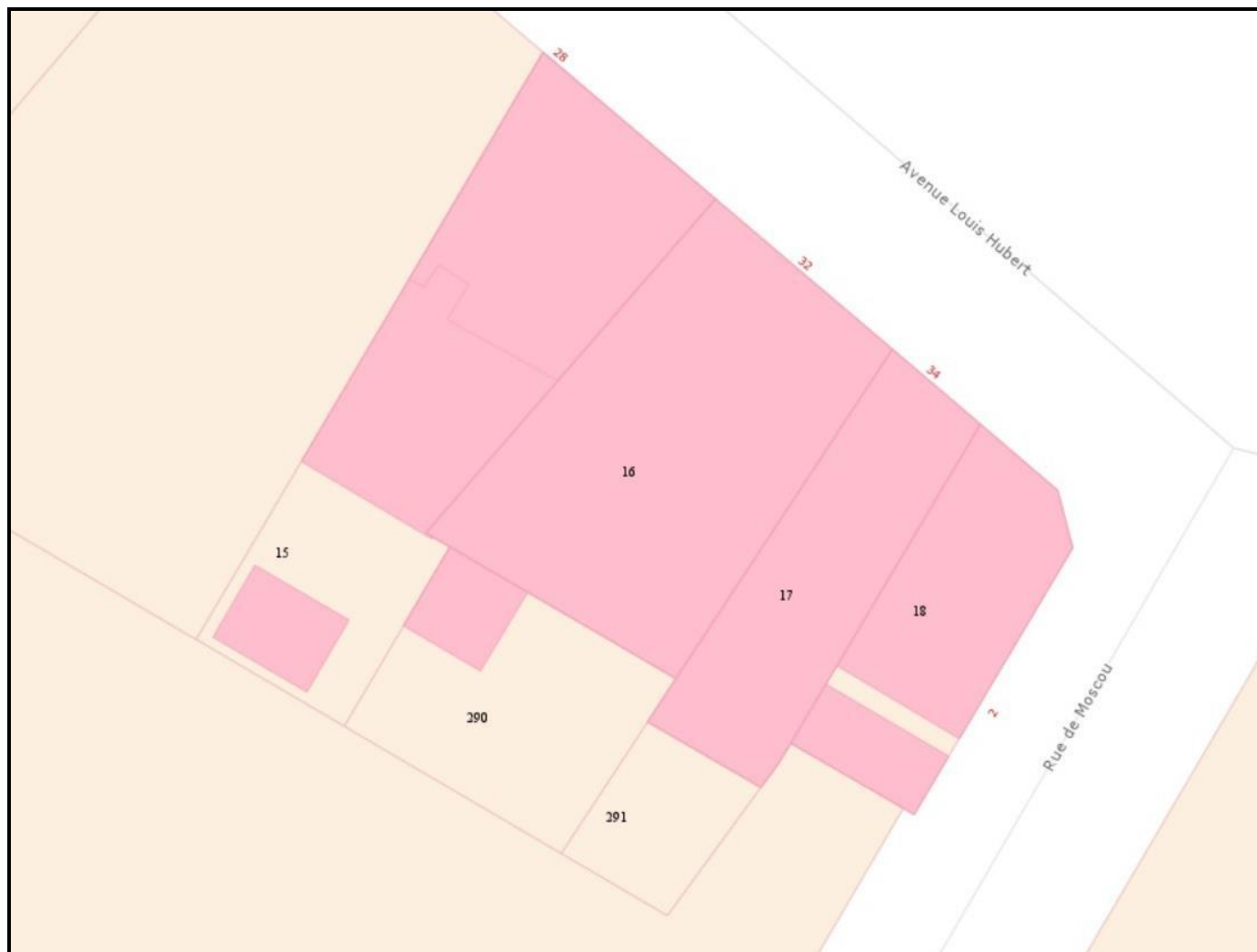
Par contre, cinq (5) parcelles : trois immeubles à usage commercial, un immeuble à usage de logement et une parcelle complémentaire restent à acquérir.



Une première consultation publique s'est déjà déroulée sur le même projet 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.

▲ 7 – Etat parcellaire ▲



N°	Section et n°	Surface	Reliquat	Adresse : rue et numéro	Nature	Propriétaire matriciel
1	AD 15	261 m ²	0	25 avenue Louis Hubert	Commerce	Monsieur David HODIN Madame Estelle HODIN
2	AD 16	232 m ²	0	32 avenue Louis Hubert	Commerce	Monsieur Marcel DECROIX Madame Chantal DECROIX
3	AD 290	113 m ²	0	32 avenue Louis Hubert	Terrain et dépendance	S.A.R.L. GOOD LUCK
4	AD 17	116 m ²	0	34 avenue Louis Hubert	Commerce Appartement	S.A.R.L Les Dunes de Flandres
5	AD 18	261 m ²	0	2 rue de Moscou	Maison	Madame Mireille CODRON Monsieur Laurent CODRON Madame Christine CODRON

▲ 8 – Notifications aux propriétaires ▲

Conformément à l'article 131-6 du code de l'expropriation, notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite par la mairie du Touquet-Paris-Plage, le 17 octobre 2017, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie dans l'état parcellaire.

A ces notifications, étaient jointes les déclarations relatives aux propriétaires de biens qui devaient être retournés à l'adresse de l'expropriant : **1-A** : bien propre, **1-B** : bien de communauté, **1-C** : bien en indivision et **1-D** : personne morale.

En plus cette procédure, notification aux intéressés avait déjà été faite par un agent assermenté de la ville, entre les 9 et 12 octobre 2017.

Cette procédure avait déjà été appliquée lors de l'enquête précédente qui s'était déroulée du 20 mars au 4 avril 2017.

▲ 9 – Organisation de l'enquête ▲

9.1 - Phase administrative

9.1.1 - Publicités de l'enquête – Information du public :

Publicité légale

Conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2017, et afin de respecter le délai légal de huit (8) jours, l'avis d'enquête a été affiché en mairie du Touquet-Paris-Plage.

J'ai personnellement constaté et validé, le 16 octobre 2017, les affichages publics réglementaires dans la mairie précitée : dans le cadre vitré situé au niveau de la porte d'accueil du public et sur la porte vitrée d'accès au service urbanisme.

Ces avis, photocopiés sur des feuilles de couleur jaune étaient constatables sans avoir nécessité d'entrer dans la mairie.

Les affichages ont été maintenus jusqu'au mardi **7 novembre 2017**, date de la clôture de l'enquête. Ces affichages ont été certifiés par un élu habilité à cet effet.

Publicités complémentaires : l'avis d'enquête a été inséré sur le site internet de la commune concernée par le projet.

En outre, en application de l'article R.112-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis d'enquête a été inséré dans deux journaux différents, publiés dans le département du Pas-de-Calais, habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales :

Première parution :

La Voix du Nord, toutes éditions du département du Pas-de-Calais du mercredi 11 octobre 2017 ;

Les Echos du Touquet, édition du mercredi 11 octobre 2017.

Seconde parution :

La Voix du Nord, toutes éditions du département du Pas-de-Calais du mercredi 25 octobre 2017 ;

Les Echos du Touquet, édition du mercredi 25 octobre 2017.

Cet avis a également été publié sur le site internet de la Préfecture du Pas-de-Calais : <http://www.pas-de-calais.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques/Declarations-d-utilite-publique-Expropriations>.

Publicité extra-légale

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la mairie du Touquet-Paris-Plage

9.2 - Déroulement de l'enquête

9.2.1 - Actions menées avant enquête :

Le 27 septembre 2017, dès connaissance de ma désignation en tant que commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête, j'ai pris immédiatement contact avec la personne de la Préfecture du Pas-de-Calais, en charge du dossier, en l'occurrence Madame Vanessa GALINSKI, chef de la section «utilité publique» du bureau des procédures d'utilité publique et de l'environnement, afin de planifier les périodes de l'enquête, ainsi que les dates et heures de mes permanences dans la commune du Touquet-Paris-Plage.

Toujours à la même date, le dossier d'enquête a été transmis sous forme dématérialisée, à mon domicile.

Ces démarches ont permis la rédaction et la signature de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, en date du 27 septembre 2017.

1/ Le 4 octobre, je me suis rendu en mairie du Touquet-Paris-Plage pour y rencontrer Monsieur Thomas WATTEZ, responsable du projet au service urbanisme de la commune.

Le projet m'a été présenté en détail en salle, puis sur le terrain, ainsi que les biens immobiliers à acquérir.

A cette date, la place Quentovic était encore libre d'accès pour le stationnement des véhicules.

2/ Le 16 octobre, je me suis rendu en mairie du Touquet-Paris-Plage pour y remettre le registre d'observations de l'enquête d'utilité publique.

Le registre d'enquête parcellaire a été coté et paraphé par Madame Karine LEBOURIE, adjointe à l'urbanisme et au développement durable, habilitée à cet effet par Madame la maire du Touquet-Paris-Plage.

J'ai vérifié personnellement les affichages réglementaires en mairie et donné instruction pour la mise à disposition des dossiers d'enquête, dès la date de son ouverture le 23 octobre.

Je me suis rendu ensuite place Quentovic et j'y ai constaté le début de sa neutralisation par l'apport de barrières ajourées.



9.2.2 – Conduite de l'enquête :

L'enquête a été ouverte et organisée selon les termes de l'arrêté du **27 septembre 2017**, pour une durée de seize jours (16), soit du lundi **23 octobre** au mardi **7 novembre 2017** inclus.

Au cours de mes permanences, je me suis tenu à la disposition du public, dans des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite, aux dates et heures indiquées à l'article 3.1 de l'arrêté préfectoral, soit :

Lundi 23 octobre 2017 de 14 h 00 à 17 h 00
Vendredi 27 octobre 2017 de 14 h 00 à 17 h 00
Samedi 04 novembre 2017 de 09 h 00 à 12 h 00
Mardi 07 novembre 2017 de 14 h 00 à 17 h 00

Les dossiers et les registres d'observations sont restés accessibles au public pendant les 16 jours de l'enquête pour être communiqués aux personnes qui voulaient en prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie.

Dans la mairie du Touquet-Paris-Plage, les locaux dans lesquels se trouvaient les documents d'enquête étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite en dehors de la présence du commissaire enquêteur.

Le public avait également possibilité d'adresser ses observations en les adressant par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

9.2.3 – Clôture de l'enquête :

Le **07 novembre 2017**, le délai d'enquête étant expiré, j'ai récupéré le registre d'enquête qui avait été clos par Madame Karine LEBOURIER.

9.3 – Déroulement des permanences

Pendant mes permanences des 23 et 27 octobre et du 4 novembre, je n'ai reçu aucune visite des propriétaires intéressés par l'enquête parcellaire.

Mardi 07 novembre – 12 h 00 / 17 h 00

Visite d'une seule propriétaire concernée par l'enquête, sans contribution écrite de sa part.

9.4 – Actions menées après enquête

Sans contribution écrite, aucune action n'était nécessaire après enquête.

▲ 10 – Conclusions sur le déroulement de l'enquête ▲

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral.

Les affichages réglementaires ont respecté les textes qui les ont prescrits et la commune du Touquet-Paris-Plage a complété l'avis d'enquête par une insertion sur son site internet.

Les permanences ont été tenues au siège de l'enquête dans des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Une enquête sur le même thème s'étant déjà déroulée du 20 mars au 4 avril 2017, les propriétaires concernés par cette procédure avaient déjà reçu les mêmes formulaires à retourner en mairie du Touquet-Paris-Plage, siège de l'expropriant et n'avaient pas jugé utile de s'exprimer sur le sujet.

Quesnoy sur Deûle, le 1 décembre 2017

Monsieur Jean-Paul HÉMERY
Commissaire enquêteur