

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur : Monsieur Jean-Paul HÉMERY

▲ 1 - Sommaire ▲

<u>01 - Sommaire</u>	page 03
<u>02 - Lexique</u>	page 04
<u>03 - Préambule</u>	page 05
<u>04 – Cadre juridique</u>	page 06
<u>05 – Rappel résumé du projet soumis à l’enquête</u>	page 07
- 05A – Notice explicative	page 08
- 05A.1 – Motivation et objet du projet	page 08
- 05A.2 – Description de l’état initial	page 11
- 05A.3 – Raisons du choix retenu	page 11
- 05A.4 – Disposition d’urbanisme en vigueur de la zone	page 13
- 05A.5 – Financement	page 14
- 05A.6 – Conclusion	page 14
- 05B – Plan de situation	page 14
- 05C – Plan général des travaux	page 14
- 05D – Caractéristiques des différents ouvrages les plus importants	page 15
- 05E – Appréciation sommaire des dépenses	page 16
- 05F – Avis et délibérations – Bilan de la concertation	page 16
<u>06 – Concertation</u>	page 16
<u>07 – Organisation de l’enquête</u>	page 17
- 07.1 – Phase administrative	page 17
- 07.1.1 – Publicité de l’enquête – Information du public	page 17
- 07.1.2 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	page 18
- 07.2 – Déroulement de l’enquête	page 18
- 07.2.1 – Actions menées avant enquête	page 18
- 07.2.2 – Conduite de l’enquête	page 19
- 07.2.3 – Clôture de l’enquête	page 19
- 07.3 – Permanences	page 20
- 07.4 – Actions menées pendant l’enquête	page 20
- 07.5 – Actions menées après l’enquête	page 20
<u>08 – Observations du public et du commissaire enquêteur</u>	page 20
- 08.1 – Observations du public et réponses du pétitionnaire	page 20
- 08.2 – Observations du commissaire enquêteur et réponses du pétitionnaire	page 20
<u>09 – Conclusions sur le déroulement de l’enquête</u>	page 24
<u>10 – Annexes</u>	page 26
- 10.01 – Procès Verbal de remise des observations par le commissaire enquêteur.	
- 10.02 – Courrier d’envoi du PV des observations à la mairie du Touquet-Paris-Plage.	
- 10.03 – Courriers (2) de réponse aux observations par la mairie du Touquet-Paris-Plage.	

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

Ces enquêtes sont mises 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 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 constructions représentera une surface de plancher (SDP) d'environ 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.

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.

En cas de désaccord pour la cession des propriétés, l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, 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.

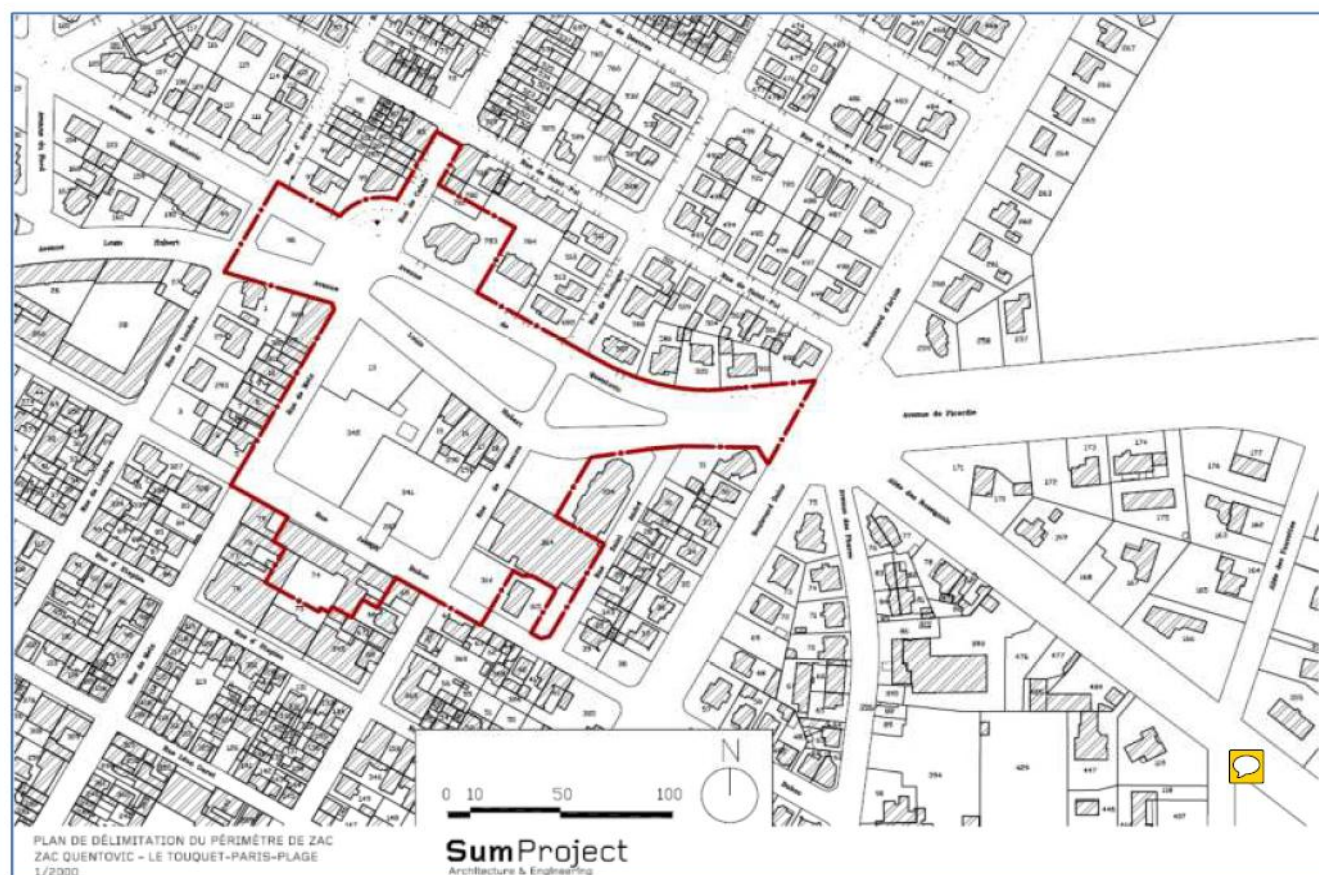
Afin de procéder à l'acquisition des immeubles dont la maîtrise foncière est nécessaire à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, la municipalité du Touquet-Paris-Plage a décidé de solliciter la DUP du projet au terme du présent dossier soumis à l'enquête.

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.

C'est la raison pour laquelle la présente enquête publique a été ouverte.

Cette enquête publique a également et surtout pour objet d'informer de nouveau les habitants de la commune du Touquet-Paris-Plage sur le même projet et de collecter des informations complémentaires auprès des populations concernées par l'aménagement présenté à l'enquête qui ne se seraient pas exprimés lors de l'enquête précédente.



Ce rapport d'enquête ne concerne que l'enquête préalable à la DUP

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront présentées dans un document séparé.

▲ 4 - 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.

▲ 5 – Rappel résumé du projet soumis à l'enquête ▲

Le présent projet a fait l'objet d'une procédure dite d'examen au cas par cas, prévue par l'article R.122-3 du code de l'environnement, au terme de laquelle ce projet n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact (pièce F « Avis et délibérations » du présent dossier).

Sommaire du dossier

Le dossier mis à disposition du public constitué de 6 parties numérotées de A à F.

Pièce A - Notice explicative	36 pages
Pièce B - Plan de situation	4 pages
Pièce C - Plan général des travaux	6 pages
Pièce D - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	8 pages
Pièce E - Appréciation sommaire des dépenses	3 pages
Pièce F - Avis et délibération	6 pages
- Bilan de la concertation	16 pages

Le dossier tel qu'il est présenté est conforme à la réglementation.

5A - NOTICE EXPLICATIVE

5A.1 – Motivation et objet du projet

5A.1.1- Localisation de l'opération projetée

La commune du Touquet-Paris-Plage appartient à l'arrondissement de Montreuil et à la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale qui comporte 15 communes et 31 000 habitants.

Le projet s'étend au total sur environ 2,6 hectares.

Pour la municipalité du Touquet-Paris-Plage, la place de Quentovic est un espace aux fonctions mal définies et représente pour la ville un enjeu majeur pour son développement urbain.

La fonction parking de l'espace public proche d'une salle de sport créée en 1998 aurait tendance à déprécier l'ensemble urbain, en particulier en période de fortes affluences.

Les commerces de proximité (boulangerie, supérette, pressing) en bordure de l'avenue Louis Hubert, complétées par des commerces localisés rue de Metz (boucher-traiteur, débit de tabac, pharmacie, point de vente de hamburger et magasin de décoration) bénéficient d'un stationnement gratuit et d'une facilité d'accès.

Le front bâti de la rue Joseph Duboc présente des architectures diverses. Certaines sont repérées au titre d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.), d'autres sont représentatives des années 1960.

L'ancienne caserne des pompiers présente un potentiel foncier important, à travers lequel la ville du Touquet- Paris-Plage peut se permettre une transformation complète de l'usage des lieux.

La ville se caractérise par ses nombreuses villas balnéaires construites dans divers styles. Aux abords du site du projet, la ZPPAUP a principalement repéré des pavillons de style éclectique ou anglo-normand.

Le site du projet se situe en limite de plusieurs quartiers, tels que reconnus dans la ZPPAUP :

- ✓ au sud du site se situe la partie la plus ancienne du Touquet : la ville en damier,
- ✓ au nord du site se trouve le quartier Quentovic développé ultérieurement dans le prolongement du damier historique,
- ✓ au nord-est se trouve le quartier du bord de Canche, qui s'oriente sur la Canche,
- ✓ au sud-est se situe le quartier de la Proche ville construit dans un environnement boisé,
- ✓ les quartiers à l'est ont un caractère plus paysager et plus vert et les parcelles y sont souvent plus grandes.

En limite du site du projet quatre voies marquent les lieux :

- ✓ l'avenue Quentovic reliant la forêt au front de mer,
- ✓ les deux axes nord-sud, parallèles au front de mer, formés par deux rues importantes dans la ville en Damier ; la rue de Metz et le boulevard Daloz,
- ✓ l'avenue Louis Hubert, qui tranche par rapport aux rues rectilignes de la ville en damier conçu par Daloz, suit l'ancien tracé du tramway reliant la gare d'Etaples au Touquet-Paris-Plage et à Stella-Plage.

5A.1.2- Le contexte socio-économique

5A.1.2.1 – Evolution de la population

Au recensement INSEE de 2012 la ville du Touquet-Paris-Plage compte 4 588 habitants.

Les tableaux présentés dans le dossier indiquent que cette population est en constante régression depuis 1990 avec une tendance sensible au vieillissement de la population et une baisse des populations inférieures à 44 ans.

Face à cette situation, la ville du Touquet-Paris-Plage est aujourd'hui confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire pour répondre aux évolutions sociodémographiques actuelles.

La qualité de la prise en charge des personnes âgées passe par le développement de structures spécialisées, par des démarches d'intégration sociale, par l'adaptation de l'habitat à leurs besoins et devient un enjeu à part entière pour les collectivités.

Pour la ville, à terme les risques potentiels sont multiples :

- ✓ déclin démographique et la mutation de sa structure menacent l'équilibre communal du point de vue des équipements et des commerces,
- ✓ baisse de la fréquentation des écoles pose le problème de l'entretien des structures scolaires surdimensionnées,
- ✓ augmentation des tranches d'âges seniors annonce l'avènement de nouveaux besoins,
- ✓ commerces qui font face à une situation difficile du fait de la baisse de la clientèle résidant à l'année.

5A.1.2.2 – Le marché immobilier : un secteur sous tension.

Le dossier mis à l'enquête recense les immeubles de la ville, leur évolution en distinguant les résidences principales des résidences secondaires et occasionnelles et les logements vacants.

L'accent est mis sur le faible nombre de logements aidés (11.6 %).

Après avoir décliné les différents enjeux qui caractérisent le projet, le pétitionnaire indique :

Pour répondre à ces enjeux, La ville du Touquet-Paris-Plage a engagé un projet cohérent d'aménagement, privilégiant une mixité en termes d'habitat en développant notamment une offre plus importante en logement social et accession aidée et une offre de logements plus appropriée pour des actifs ; tout en maîtrisant la gestion de l'espace et les formes urbaines en densifiant l'enveloppe urbaine.

5A.1.2.3 – L'économie locale : un secteur à dynamiser

L'étude décline les différents aspects économiques existants sur le territoire, de la commune et indique que parmi les actifs de plus en plus de travailleurs résident hors de leur zone d'activité professionnelle.

Il est ainsi indiqué :

La création de valeur économique ne se limite pas au commerce de biens mais aussi à celui des services à la personne dans un contexte de vieillissement de la population ou de recherche d'attractivité pour des jeunes actifs.

L'articulation entre offre marchande et non marchande pour les services à la personne constitue une opportunité en termes de synergie et de réponses adaptées aux besoins, de la petite enfance aux personnes âgées.

La réalisation de la ZAC Quentovic y participe à sa mesure en apportant une réponse adaptée à ces besoins.

5A.1.3- Un projet en concertation avec la participation de chacun

En préambule de cette partie de l'étude, il est indiqué que la commune du Touquet-Paris-Plage a souhaité permettre au public de participer effectivement au processus de décision concernant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Quentovic. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2013 (cf. pièce F du présent dossier).

Sont ensuite présentés en détail :

5A.1.3.1 – Organisation de la concertation

5A.1.3.2 – Déroulement de la concertation

5A.1.3.3 – Contenu des échanges et avis exprimés

5A.1.3.4 – Les évolutions du projet en concertation

5A.1.4- Objectifs de l'opération, principes d'aménagement et programme prévisionnel

Réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à destination de l'habitat, de commerces et de services (environ 16 000 m² SDP) sur un ensemble de terrain d'environ 2,6 ha.

Le projet a fait l'objet d'un appel à promoteurs lancé par la mairie du Touquet en décembre 2013 pour la construction du programme immobilier. C'est l'équipe promoteur - architecte Groupe E. Denis - Atelier

DGA qui a été retenu après concertation publique. Cette équipe a donc la charge de la réalisation de tous les ouvrages en dehors des espaces publics.

5A.1.4.1 – Les grands principes d'aménagement :

Les principes d'aménagement énoncés et développés concernent la mise en valeur de cette partie de la ville, la restauration de la coupure urbaine qui s'était créée à hauteur du site, la création d'un lieu où il fait bon vivre et qui est convivial pour tous les Touquettois, la création d'un lieu à identité claire autour de la nouvelle place de Quentovic,

Les aménagements permettront la reconquête de la biodiversité sur ce site aujourd'hui très minéral, le renforcement de la perméabilité des lieux, la limitation des impacts pour les riverains et la création de liens avec le tissu urbain attenant.

5A.1.4.2 – Programme prévisionnel :

✚ Programme prévisionnel immobilier

La ville a décidé de densifier la zone de la place Quentovic et alentours par une opération immobilière de 224 logements en bâtiments collectifs déjà indiqués dans le préambule de ce rapport.

La répartition de logements qui est donnée à titre indicatif répond à la problématique démographique spécifique du Touquet-Paris-Plage avec une forte proportion d'une population âgée.

Elle répond également à la nécessité de faciliter l'implantation de jeunes ménages en vue de tenter d'enrayer le déclin démographique en réalisant des logements aidés.

La présentation est complétée par les détails d'occupation territoriale du site : bâtiments et espaces de stationnement.

✚ Projet de requalification et d'aménagement

La nouvelle définition de la place Quentovic est rappelée dans cette partie, en la redéfinissant comme place commerciale et habitée au nord de l'hyper centre, avec proposition d'autres fonctions ludiques.

La requalification du réseau viaire, suffisant selon le pétitionnaire pour absorber le flux supplémentaire de véhicules engendré par le projet est détaillé en détail.

Le développement de la biodiversité en milieu urbain est également pris en compte dans le projet.

Le dernier paragraphe de la présentation indique :

Plus généralement dans le projet, les espaces publics et les jardins privés seront traités dans le respect des règles d'aménagement durable pour ainsi créer un véritable parc urbain habité (espaces de rencontres, zone de chalandise sécurisée pour les piétons...).

5A.1.4.3 – Le principe de phasage prévisionnel des travaux

Le phasage de l'opération est en partie lié à la relocalisation sur site des commerces existants avenue Louis Hubert.

✓ Phase 1

La première phase du projet doit permettre la réalisation d'une grande partie du programme de constructions (80%) tout en conservant les quatre commerces/logements existants sur l'avenue Louis Hubert.

L'achèvement de la première phase permettra de transférer les activités et logements dans les nouveaux bâtiments sous forme d'opération « tiroirs ».

✓ Phase 2

La seconde phase sera enclenchée suite à l'acquisition des quatre bâtiments existants avenue Louis Hubert. L'ilot nouveau pourra alors être finalisé.



5A.2 – Description de l'état initial du site et de son environnement

5A.2.1 - Situation du site

Le projet se situe dans un espace charnière entre plusieurs quartiers et le centre-ville. Le site est aujourd'hui dépourvu de cohérence urbaine, architecturale et paysagère. Ce secteur urbain est en grande partie minéralisé.

Le périmètre de la Z.A.C. est situé en cœur de ville. Il n'y a ni fossé ni cours d'eau au sein du périmètre. Les eaux pluviales sont actuellement collectées par le réseau d'assainissement séparatif eaux pluviales communal.

L'altitude moyenne au niveau du périmètre de la Z.A.C. projetée est comprise entre 8 à 9 m IGN69. Le site du projet est très « plat » et dénué de relief particulier.

5A.2.2 – Accessibilité de la zone

Le pétitionnaire considère que la desserte viaire est de bonne qualité autour du projet.

Les réseaux routiers et les dessertes de la ville sont décrits avec précision.

5A.2.3 – Occupation actuelle des terrains compris dans le périmètre de l'opération

Les espaces publics et privés inclus dans le périmètre de la ZAC sont rappelés dans cette partie, la ville du Touquet-Paris-Plage étant propriétaire de la majorité des terrains et des voiries publiques.

5A.2.4 – Inventaire patrimonial

Le secteur de la ZAC Quentovic n'est situé dans aucun site naturel protégé bien que des sites ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et Natura 2000 soient localisés à proximité.

Le projet est situé en zone ZPPAUP, créée par arrêté préfectoral du 25 janvier 2006. Elle a repéré aux abords du site du projet des pavillons patrimoniaux.

La ZPPAUP garantit un urbanisme respectueux des valeurs patrimoniale du territoire, que même la DUP si elle est prononcée, devra respecter les prescriptions de cette zone.

Les autorisations d'urbanisme nécessaires à l'opération devront être soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

5A.3 – Raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet a été retenu notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement

5.3.1 – Choix du site actuel, un choix cohérent

Les différents paramètres ayant déterminé la localisation du projet, déjà développés dans les parties précédentes, sont repris dans cette partie.

5.3.2 – Justification du parti d'aménagement

Le projet s'intègre en requalification du secteur de la Place Quentovic, en cœur urbanisé. Il est limité à la Place Quentovic, l'Avenue Quentovic et les rues adjacentes côté sud (Rue de Metz, Rue de Moscou, Rue Joseph Duboc). Cette contrainte géographique empêche naturellement les variantes d'implantation possible du périmètre de la ZAC sur d'autres espaces.

Les différentes variantes au projet concernent uniquement des différences d'aménagements internes à la ZAC, notamment sur le principe d'implantation des éléments bâtis et le nombre de logements estimés.

Les quatre scénarii étudiés sont présentés en détail, leur synthèse est présentée sous forme de deux tableaux présentés ci après :

Paramètre	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Projet retenu
SHON logements	9906	10790	12954	15321
Nombre logements et unités d'hébergements	110-120	120-130	140-150	Environ 245
SHON commerce	656	1547	633	900
SHON équipements	2248	3220	2950	438
SHON TOTALE	12812	15557	16537	16669
Hauteur logements maximale	R+4+C	R+4+C	R+4+C	R+3+C
Démolition + déplacement maison des associations	oui	oui	oui	non

* : SHON : surface hors-œuvre nette

Paramètre	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Projet retenu
Nombre logements (réponse à la demande en population)	+1	+1	+1	+3
SHON commerce (offre commerce et services)	+1	+2	+1	+2
SHON équipements	+2	+2	+2	+1
Hauteur logements maximale (impact paysager)	-1	-1	-1	0
Coulée verte est-ouest (impact faune/flore)	+2	+2	+1	+1
Aspect bioclimatique (orientation au sud du bâti – impact air/climat/économie d'énergie)	+2	+2	+2	+1
Démolition + déplacement maison des associations (impact chantier + reconstruction)	-3	-3	-3	0
Total impacts estimés	+4	+5	+3	+8

Légende :

Importance de l'impact :	Nul ou négligeable	Faible	Modéré	Fort
Impact positif	0	+1	+2	+3
Impact négatif	0	-1	-2	-3

En conclusion à sa démonstration, le pétitionnaire indique :

Le scénario 4 retenu est le résultat d'un long processus de réflexion et d'analyse basé sur la procédure de concertation mise en place. Il est clairement le moins impactant globalement parce qu'il offre la meilleure réponse en offre en logements et en densité d'urbanisation (impact positif sur la population et l'habitat ainsi qu'au niveau social) et optimise le coût environnemental de la construction de bâtiments en ne proposant pas la démolition puis reconstruction de la maison des associations. La centaine de logements de différence aménagés en plus par rapport aux variantes seront des logements qui ne seront pas aménagés ailleurs en extension de l'urbanisation par exemple, d'où l'impact positif fort à ce sujet.

5A.3.3 – Prise en compte du développement durable

Selon son porteur, le projet s'inscrit dans une démarche de type éco quartier, avec des espaces publics et des constructions de qualité pour des logements économes en énergie, agréables à vivre et respectant l'architecture et le paysage environnement.

Dans sa démonstration le pétitionnaire énumère tous les éléments qui devront concourir à ses objectifs.

Pour le demandeur, le projet s'inscrit également dans la lignée des objectifs de la loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbain, notamment du point de vue de la réalisation de logements sociaux.

5A.3.4 – Mesures préconisées pour supprimer, limiter ou compenser les impacts du projet

5A.3.4.1 – Les éventuelles nuisances liées aux travaux :

Les effets et nuisances temporaires susceptibles d'être générée pendant le chantier, et leurs préventions sont présentés dans cette partie :

- ✓ effets temporaires sur le milieu aquatique,
- ✓ effets temporaires sur les déplacements, la circulation, les accès riverains et les émissions sonores,
- ✓ effets temporaires sur la qualité de l'air et sur le milieu naturel.

5A.3.4.2 – Les effets sur le milieu naturel :

Les effets permanents générés par l'aménagement de l'espace Quentovic sont analysés et décrits, ils concernent :

- ✓ La gestion de l'eau :
Les dispositions constructives qui gèrent cette problématique sont présentées en détail
De plus, un dossier « loi sur l'eau » a été réalisé et il sera intégré dans le dossier de ZAC soumis à procédure de déclaration.
- ✓ L'air, le climat, la santé :
Les principaux impacts du projet concernant la santé humaine sont liés à l'émission de gaz atmosphérique à effet de serre (GES).

Le choix des matériaux de construction, le type de chauffage des nouveaux bâtiments, les circulations douces privilégiées au niveau du site sont des réponses aux impacts permanents liés aux paramètres retenus, ce qui permet d'écrire par le pétitionnaire :

En tout état de cause, le projet de la ZAC QUENTOVIC ne constitue pas un risque en matière de santé et/ou de pollution de l'air.

✓ La faune et la flore :

Le site concerné par le périmètre de l'opération n'accueille aucun espace naturel au sens strict.

Les aménagements prévus dans le cadre du projet pour favoriser la biodiversité sont présentés ce qui fait conclure le pétitionnaire par :

Ainsi, la réalisation de ce projet permet de dire que les impacts du projet seront négligeables sur l'environnement existant.

5A.3.4.3 – Les effets sur le paysage et le patrimoine culturel et archéologique :

Après développement de cette partie, il est écrit :

Enfin, le projet n'interfère pas sur le patrimoine culturel et architectural protégé, ni sur le patrimoine archéologique.

5A.3.4.4 – Les effets sur les déplacements et sur le bruit :

Le système de mobilité proposé dans le cadre du projet repose sur la trame existante.

Le projet aura des impacts sonores principalement liés à l'accroissement du trafic routier aux abords de la ZAC.

Pour le pétitionnaire la création de la ZAC n'engendrera pas de nuisances sonores au-delà des limites réglementaires pour les habitations riveraines.

Avis du CE : Aucune étude des circulations, ni mesure de bruit n'a été réalisée dans l'état initial du projet. Pour confirmer son affirmation, il pourrait être utile pour le pétitionnaire de faire une simulation des circulations futures et des variations des nuisances sonores que pourrait engendrer une augmentation du trafic au niveau de la ZAC Quentovic et des voiries environnantes.

5A.3.4.5 – Les préconisations concernant les activités existantes sur le site ou à proximité :

Les impacts attendus par les nouveaux espaces de commerces et services sont présentés, au profit des futurs locataires ou propriétaires (350 à 450) des 135 nouveaux logements.

5A.4 – Le projet et les dispositions d'urbanisme en vigueur de la zone

5A.4.1 – Compatibilité du projet avec le POS

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) de la commune Touquet-Paris-Plage a été approuvé le 10 avril 1980, mis à jour le 17 avril 1981, révisé les 13 juin 1986 et 12 février 1990, modifié les 11 mars 1991, 23 mai 2011 et 21 décembre 2015.

Le périmètre du projet se localise en zones 10 UAc, 20 UB et 10UB.

La dernière modification du POS avait pour motif la création du sous secteur 10UAc. Dans ce sous secteur, sont autorisés les habitations, commerces, artisanat, hébergement hôtelier, services constructions et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Remarque du CE : A la date de l'enquête, le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, en remplacement du POS, a fait l'objet d'une approbation par la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM) en date du 29 juin 2017.

5A.4.2 – Compatibilité du projet avec SCOT

Le SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois a été approuvé le 30 janvier 2014. Il définit cinq grands objectifs stratégiques sert de référence pour la mise en œuvre des différentes politiques sectorielles, centrées sur les problématiques de l'habitat, les déplacements, le développement commercial, l'environnement, l'organisation de l'espace et les politiques territoriales portées par les communes :

- affirmer une économie d'excellence ancrée dans les fondamentaux du territoire mis en synergie autour du «bien vivre» et vecteur de développement social,

- intégrer la valorisation environnementale comme élément moteur du développement du Pays Maritime et rural du Montreuillois,
- développer une politique de valorisation patrimoniale et culturelle créant du lien social,
- organiser le développement en application de ces principes sur une base multipolaire liant littoral et avant pays,
- affirmer des objectifs de croissance cohérents avec la politique de développement économique et sociale mais soutenable sur le long terme au regard des ressources et des choix morphologiques formant le cadre de vie.

5A.4.3 – Loi Littoral

Le projet d'aménagement de la Place Quentovic est concerné par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite Loi Littoral), modifiée notamment par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite Loi SRU).

Conformément aux dispositions de l'article L. 146-2 du Code de l'urbanisme, pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux littoraux ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Après avoir décliné les articles de cette loi, par rapport au projet, le pétitionnaire indique :

Le projet consiste en une requalification d'un quartier de centre ville. L'emprise de la ZAC ne se situe pas en coupure d'urbanisation, mais est bien au cœur du tissu urbain existant. Le projet est donc compatible avec la loi Littoral.

5A.4.4 – Le SDAGE et le SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie, approuvé par arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 est un document de ayant vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Canche, approuvé par arrêté préfectoral du 03 octobre 2011 et par arrêté complémentaire du 4 juillet 2014, a pour objectif de répondre aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000 et du SDAGE Artois-Picardie pour la période 2016-2021.

Pour l'application des instructions précédentes, le pétitionnaire indique les dispositions prises dans le projet dans le cadre de la politique liée à l'eau :

- traitement préalable des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel ou avant infiltration dans les sols,
- promotion des techniques alternatives comme la récupération des eaux pluviales pour des usages autres que l'eau potable,
- limitation des zones imperméabilisées.

5A.5 – Financement

Le financement prévisionnel du projet est indiqué dans la pièce F du dossier « Appréciation sommaire des dépenses ».

5A.6 – Conclusion

En conclusion de sa démonstration, le pétitionnaire rappelle, outre le descriptif du projet, les motivations qui doivent concourir à son utilité publique.

5B - PLAN DE SITUATION

Document de 5 pages localisant le site projeté, selon différents aspects.

5C - PLAN GENERAL DES TRAVAUX

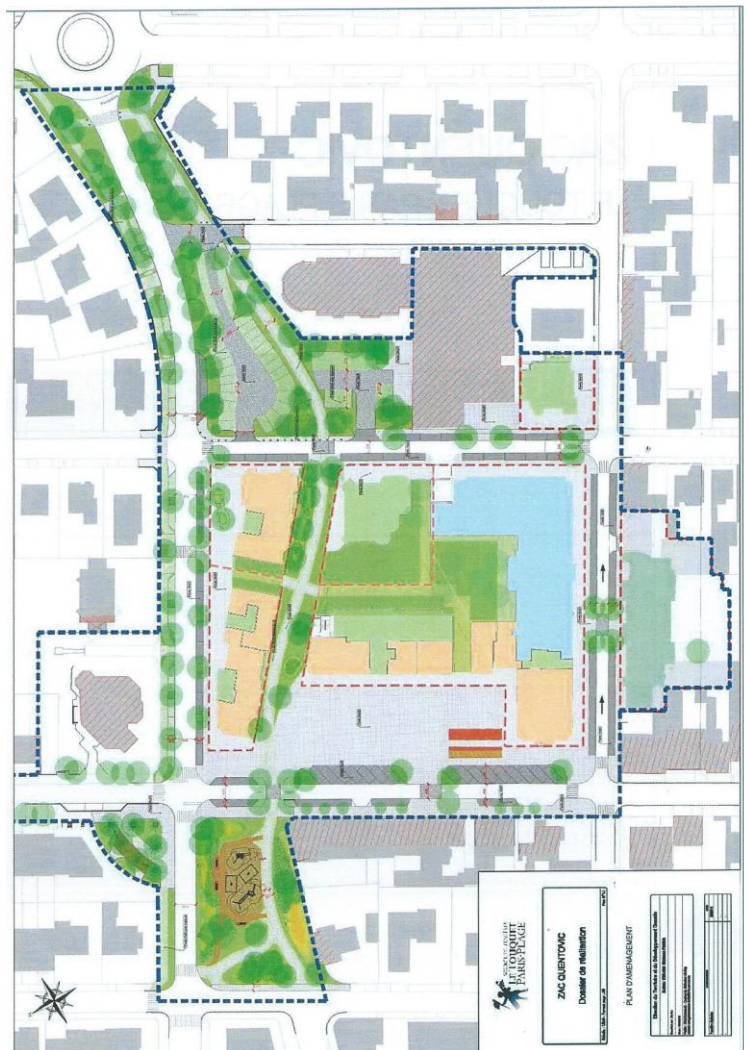
Au niveau de la ZAC Quentovic, , le document présentes différents plans et coupes de détail du projet :

- ✚ Plan de composition prévisionnelle des constructions : répartition rez-de-chaussée.
- ✚ Plan de composition prévisionnelle des constructions : répartition étage.
- ✚ Plan de principe de gestion des eaux pluviales
- ✚ Coupe type : rue de Metz et avenue Quentovic.
- ✚ Coupe type : parking vert (au droit rue de Metz) et rue de Moscou-rue Duboc.

5D – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Le chapitre fait une présentation détaillée des aménagements des espaces publics :

- ❖ Rue Joseph Duboc, rue de Moscou.
- ❖ Rue de Metz.
- ❖ Avenue de Quentovic.
- ❖ Avenue Louis Hubert.
- ❖ Square Bernier.
- ❖ Parkings paysagers de l'Est.
- ❖ Place Quentovic.
- ❖ Structures des chaussées, parkings, trottoirs.
- ❖ Bordures et caniveaux.
- ❖ Réseaux :
 - assainissement pluvial,
 - assainissement des eaux usées,
 - éclairage public,
 - réseau eau potable/défense incendie,
 - électricité,
 - télécommunication.
- ❖ Représentation graphique : plan ci contre



5E – APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Les estimations des dépenses d'aménagement du site, liées aux interventions de la ville du Touquet-Paris-Plage sont présentées sous forme de tableaux.

5E.1 – Appréciation sommaire des acquisitions foncières

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES ACQUISITIONS FONCIERE	MONTANT EN EUROS
Indemnités de dépossession et d'éviction foncière	4 900 000
Indemnités de emploi	491 200
Total	5 391 200
TOTAL (arrondi avec marge d'incertitude)	5 500 000

5E.2 – Appréciation du cout des travaux et aménagements

DEPENSES	MONTANT EN EUROS HORS TAXES
ETUDES : études préalables, DUP, déclassement, loi sur l'eau, sols...	184 855 €
TRAVAUX :	2 699 000 €
Aménagements provisoires	175 000 €
Travaux VRD	2 400 000 €
Imprévus	124 000 €
HONORAIRES :	65 450 €
Géomètres	10 000 €
CSPS	15 450 €
AMO	40 000 €
FRAIS DIVERS :	59 000 €
Impôts et taxes (taxes foncières)	5 000 €
Publicité, annonces, AO	14 000 €
Frais de communication, installations provisoires, autres	40 000 €
TOTAL :	3 008 305 €

5F – AVIS ET DELIBERATIONS – BILAN DE LA CONCERTATION

5F.1 – Avis et délibération :

- 1/ Décision préfectorale de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact du projet de création de la ZAC Quentovic sur la commune du Touquet.
- 2/ Délibération du 14 octobre 2013 du conseil municipal du Touquet-Paris-Plage et rapport tirant le bilan de la concertation.
- 3/ Délibération du conseil municipal du Touquet-Paris-Plage approuvant la création de la ZAC Quentovic.

5F.2 – Bilan de la concertation :

Le processus de concertation préalable à la création de la ZAC Quentovic (chapitre 6 du présent rapport) est détaillé dans cette dernière partie du dossier, depuis la prescription de la concertation prise en mars 2010, jusqu'à la délibération du 14 octobre 2014, date d'approbation de la création de la ZAC.

▲ 6 - Concertation ▲

Par délibération du 26 mars 2010, le conseil municipal du Touquet-Paris-Plage a décidé d'organiser une concertation sur le projet.

Les modalités de cette concertation ont été précisées :

- Information du public sur le projet par voie de presse et dans le bulletin municipal.

- Ouverture d'un registre en mairie permettant la consignation des observations.
- Organisation de réunions publiques.
- Information du public par la mise en place sur le site internet de la commune dans un espace dédié.

Les modalités de cette concertation ont été rappelées dans la notice explicative du dossier d'enquête (partie 1.3).

- ✚ Organisation de la concertation ;
- ✚ Déroulement de la concertation :
 - information sur le projet ;
 - débats publics ;
 - bilan du processus.
- ✚ Contenu des échanges et avis exprimés :
 - observations écrites ;
 - débats publics.
- ✚ Les évolutions du projet en concertation :

Les avis et remarques des habitants ont permis l'évolution du projet par :

- création d'une place ouverte sur la rue de Metz affirmant le lien avec le centre-ville ;
- affirmation de l'axe de l'avenue Quentovic comme axe vert assurant la liaison entre le parc d'Artois et les dunes ;
- l'ilot central du site projeté s'étendra depuis la rue Joseph Duboc jusqu'à l'avenue Quentovic et la rue de Moscou jusqu'à la nouvelle place créée ;
- limitation des vis-à-vis entre les constructions nouvelles et existantes :
 - recul du bâti rue de Metz ;
 - pas de construction sur l'ilot Nord de la salle de sport.
- volonté de créer du logement pour tous afin de faire vivre un quartier de centre ville en renforçant les commerces de proximité et les services.

▲ 7 - Organisation de l'enquête ▲

7.1 - Phase administrative

7.1.1 - 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 vendredi **10 novembre 2017**, au-delà de la date de clôture de l'enquête.

Justification de cette formalité a été faite par la mairie du Touquet-Paris-Plage à l'autorité organisatrice de l'enquête : la Préfecture du Pas-de-Calais.

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 été publié sur le site internet de la mairie du Touquet-Paris-Plage

7.1.2 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)

Par cet avis signé par Monsieur Dominique BUR, Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais en date du 29 août 2013, il a été décidé de ne pas soumettre le projet de création de la ZAC Quentovic à la réalisation d'une Etude d'Impact, après une procédure d'examen dite « au cas par cas », conformément à l'article R.122-3 du Code de l'environnement.

Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

L'avis de la DDTM, Service Urbanisme Aménagement, a été rendu le 21 novembre 2016.

Les observations apportées par cet organisme portaient sur une étude critique du dossier.

Compte tenu de sa composition, la DDTM a considéré que le dossier pouvait être présenté à l'enquête publique en l'état, en indiquant un complément d'étude à réaliser (analyse des différents sites ayant été considérés pour le projet), afin d'assurer une meilleure sécurité juridique du projet.

Direction départementales des finances publiques du Pas-de-Calais - Avis du service du Domaine

L'avis du Domaine sur la valeur vénale des biens a été rendu le 14 février 2017, après visite du site.

Trois lots ont été estimés, les 4 propriétés (5 parcelles) à acquérir appartiennent au lot 1 d'une emprise totale de 8332 m². Les 5 parcelles représentent une emprise totale cadastrée de 830 m².

7.2 - Déroulement de l'enquête

7.2.1 - 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 m'a été transmis sous forme dématérialisée.

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.

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, coté et paraphé par mes soins. Le registre parcellaire devant être coté et paraphé par Madame la maire du Touquet-Paris-Plage où par un adjoint habilité à cet effet.

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.



3/ Le 7 novembre, date de clôture de l'enquête, je me suis rendu une nouvelle fois place Quentovic et j'y ai constaté que les barrières grillagées avaient été remplacées par des palissades communicantes retraçant l'histoire du quartier Quentovic.

7.2.2 – 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 indiqués 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.

7.2.3 – Clôture de l'enquête :

Le **07 novembre 2017**, le délai d'enquête étant expiré, j'ai récupéré le registre d'enquête qui a été clos par mes soins, conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement.

7.3 – Permanences

D'une manière générale, les permanences ont été relativement calmes, le public s'est peu déplacé pour s'entretenir avec le commissaire enquêteur et/ou déposer une contribution écrite.

Lundi 23 octobre – 14 h 00 / 17 h 00 :

Entretien avec une personne qui a déposé une contribution.

Vendredi 27 octobre – 14 h 00 / 17 h 00 :

Aucune visite

Samedi 04 novembre – 09 h 00 / 12 h 00

- Entretien avec une personne, sans contribution écrite.

- Entretien avec un journaliste de la Voix du Nord.

Mardi 07 novembre – 12 h 00 / 17 h 00

Entretien avec deux personnes qui ont déposé 3 contributions écrites :

- 1 courrier pour le premier visiteur, 2 courriers pour le second.

Après clôture de l'enquête, j'ai eu un entretien avec Madame Karine LEBOURLIER, adjointe au maire déléguée à l'Urbanisme, et Monsieur Thomas WATTEZ du service de l'Urbanisme.

7.4 – Actions menées pendant l'enquête

Aucune action n'a été menée au cours de l'enquête, hormis un nouveau déplacement sur le site en projet.

7.5 – Actions menées après enquête

1/ - Le 9 novembre : Conformément à la réglementation, j'ai communiqué les observations du public et les miennes, consignées dans un « **procès-verbal des observations** » au service de l'Urbanisme de la mairie du Touquet-Paris-Plage. Les photocopies des trois (3) courriers avaient déjà été remises au cours de l'entretien du 7 novembre.

M'étant déjà entretenu sur le sujet avec Madame Karine Bourlier, adjointe à l'urbanisme le 7 novembre, jour de la clôture de l'enquête, j'ai transmis ces documents à Monsieur Thomas WATTEZ sous forme dématérialisée, ce dernier a accusé réception de ces documents, également sous forme dématérialisée, le 13 novembre.

2/ - Le 23 novembre : Réception des réponses aux observations du public, signées par Madame Karine Bourlier, sous forme dématérialisée.

Le courrier postal est arrivé à mon domicile le 25 novembre.

Les réponses aux observations du CE ont été reçues, sous forme dématérialisées le 27 novembre et par courrier (daté du 28), le 29 novembre.

▲ 8 - Observations du public et du commissaire enquêteur ▲

Les observations, recevables, du public ont été remises directement au commissaire enquêteur, sous forme de courriers, le 7 novembre, jour de clôture de l'enquête. Les courriers ont été insérés dans le registre dédié à l'enquête DUP.

Compte tenu du faible nombre d'observations recueillies au cours de l'enquête, la totalité de celles-ci a été transmise au pétitionnaire, accompagnée de celles du commissaire enquêteur.

Le faible nombre d'observations et leur nature ne justifiait pas d'en faire une synthèse.

8.1 - Observations du public

Observation n°01

Permanence du 23 octobre 2017 : Monsieur Jean-Michel ROUX

Je suis venu voir Mr HEMERY Jean-Paul commissaire enquêteur pour qu'il me renseigne sur le projet d'aménagement de la ZAC QUENTOVIC, en particulier sur les enquêtes publiques complémentaires/ l'enquête publique parcellaire et la DUP.

Observation n°02

25 octobre 2017 (hors permanence) : Monsieur Jean-Michel ROUX

Parcelle AN 394 située 42 avenue de Suffren

Le 23 octobre, je suis venu voir le commissaire enquêteur Mr HEMERY car je me demandais si les enquêtes publiques complémentaires conjointes étaient bien dans la ZAC QUENTOVIC et non ailleurs. Il m'a été annoncé qu'elles concernaient bien la ZAC QUENTOVIC.

Par conséquent il m'a affirmé aussi que je n'étais pas concerné par l'enquête parcellaire et la DUP.

Cela nous convient.

Représentant également mon frère Mr ROUX Jean-Yves.

[Avis du CE : observation hors enquête](#)

Observation n°03

Permanence du 7 novembre 2017 : Indivision CODRON

Pour motivation :

- Enquête publique
- Enquête parcellaire

Pour déclarer un projet d'utilité encore faut-il qu'il le soit pleinement.

Pour la parcelle qui nous concerne (angle de l'avenue Louis-Hubert et rue de Moscou), sommes-nous en présence d'une « DUP » pour Déclaration d'utilité Publique ou pour Déclaration d'utilité Privée ?

1/ Le projet est-il d'utilité publique à l'endroit précis de la maison à démolir située à l'angle Louis-Hubert et rue de Moscou ?

Le projet immobilier (dernière tranche du projet ZAC Quentovic) qui va sortir de terre en lieu et place de la maison située sur la parcelle des quatre immeubles à démolir (dont trois commerces : boulangerie-pâtisserie, Petit Casino et pressing) n'est pas, au sens strict de la définition, un projet d'utilité « publique ».

Prévu à cet emplacement un immeuble, qui, s'il servira bien à accueillir de la population, abritera pour la plupart de ses appartements des résidences secondaires. Car en cet endroit précis ne sont prévus ni logements sociaux, ni résidence pour personnes âgées.

Est-il raisonnable d'exproprier une parcelle, au cœur de laquelle des commerçants qui vont voir stagner, au minimum, trois ans leur activité, et une personne de 80 ans, pour offrir des mètres carrés de résidences secondaires, alors que de nombreux appartements sont à vendre au Touquet ?

La Ville a pour ambition de faire remonter le nombre d'habitants permanents au Touquet. Or, au niveau précis de ce parcellaire, ce n'est pas le projet ZAC qui va améliorer la situation. L'immeuble en accession libre qui devrait y être construit, ne concerne aucunement l'accès social. Si le mètre carré y est commercialisé à 7000 euros, quelles jeunes familles pourront venir s'y installer ? Sachant, par ailleurs, qu'il n'y a pas de travail pour des cadres sur le bassin d'emploi. L'emploi du secteur se résume globalement aux activités de commerce-restaurant-artisanat-emplois de services. Pas de grandes entreprises. Peu d'administrations... Et même si des investisseurs envisageaient de louer leurs biens, le loyer ne serait-il pas dissuasif pour des couples très modestes ?

Il ne fait donc aucun doute que cet immeuble sera voué à abriter des résidences secondaires. Le besoin en la matière dans la station n'est pas caractérisé, au contraire.

2/ Compatibilité urbanistique

Il est fait mention de « l'harmonisation de l'environnement urbain » scellée par le projet.

Mais derrière quelle pierre sera donc cachée l'unité urbanistique ? En termes d'architecture, les maisons du voisinage n'auront, bien évidemment, rien de commun avec les futurs bâtiments voulus « copie d'époque », mais à l'apparence complètement artificielle. Les immeubles offriront leur décor carton-pâte au cœur d'un quartier à l'identité marquée par **des** petites maisons, désormais très prisées des résidents secondaires.

Car le projet, tel qu'il sortira de terre, sera le copié-collé de la réalisation du Jardin des Arts (avril 2016) situé en face de l'hôtel Westminster (cœur résidentiel de station). Ce projet, réalisé par le même

promoteur, a retiré toute âme au superbe quartier. Disneyland... Tel est le qualificatif le plus souvent utilisé pour qualifier ces bâtiments. C'est dire l'intégration environnementale...

3/ Aménagement « concerté » ?

Or, le quartier Quentovic est aux origines même du Touquet. Laissons-lui le mérite d'exister. Apportons-lui à la marge, des modifications, voire des embellissements. Construisons là où les espaces sont vacants et sans enjeux... et acceptons que le Touquet évolue avec le soutien des citoyens et en accord avec ses habitants...

Respectons les paysages et l'identité de la ville. Car c'est le principe même de toute ZAC... être une zone d'aménagement « Concerté » et non Imposé !

Ne faisons pas de cette ZAC une ville dans la ville. Un quartier très urbanisé à une échelle qui n'est pas sage à l'échelle du Touquet ! Du jamais vu...

Près de 220 logements sont prévus. Avec, en moyenne, deux véhicules par logement... cela induit un parc automobile de plus de 400 véhicules, abrités, pour certains sur des places de parking privés, certes. Mais pas tous... C'est oublier la pénurie criante en matière de stationnement, en ville, notamment.

4/ Pourquoi se fonder sur l'histoire ?

Et si, enfin, les promoteurs de ce projet invoquent le passé et s'appuient sur le tracé (fantôme) du « tramway des origines du Touquet-Paris-Plage » pour créer une « coulée verte » au cœur des immeubles (déplacements doux piétons-cyclistes), pourquoi donc ignorer les bâtisses, tout aussi anciennes et... tout aussi légitimes, présentes sur la parcelle, qui racontent autant l'histoire que le tracé du tramway... mais qui sont pourtant vouées à une démolition... certaine ?

5/ Aspect humain

Et enfin, pour terminer, étant donné que la maison de Mme CODRON est en indivision, cette dernière aura-t-elle encore les moyens de se loger au niveau de confort qu'elle connaît actuellement ? Tant par l'exposition de la maison, que par sa situation (proximité des commerces), que par son caractère de « maison individuelle » (calme... et absence de charges de copropriété chaque mois).

Réponses de la mairie du Touquet-Paris-Plage :

Par courrier déposé le 6 novembre 2017, l'indivision CODRON a posé plusieurs questions. Sur la première question, il est nécessaire de rappeler que la D.U.P porte sur la totalité du périmètre de la Z.A.C. C'est donc sur l'ensemble du projet urbain et du programme que l'utilité publique est déclarée. L'acquisition, puis la démolition des immeubles concernés, sont une condition fondamentale pour la réalisation du projet. Celui-ci prévoit la construction de 9 cellules commerciales permettant d'accueillir notamment les commerces existants. Ces derniers font donc partie intégrante du projet urbain avec une localisation privilégiée.

Sur la seconde question, la notion d'harmonisation de l'environnement urbain fait bien référence au rapport entre espaces construits et espaces publics. Le secteur du projet est en effet fortement marqué par le large vide que constitue la place Quentovic. Cet espace peu qualifié, associé à l'ancienne caserne de pompiers, donne l'impression d'une friche urbaine dans un secteur à fort potentiel d'attractivité résidentielle (proximité de la plage et du centre-ville). Cette notion d'harmonisation ne fait donc pas référence à l'architecture des constructions. Au travers de sa politique urbaine, la ville du Touquet incite largement la diversité architecturale. C'est bien le parti pris de ce projet dont les demandes de permis de construire ont obtenu l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Sur la troisième question, il est à noter que le projet, dès sa phase initiale, a fait l'objet d'une forte concertation publique donnant lieu au choix de l'équipe lauréate de l'appel à projets par la population. Parmi les temps forts de cette concertation, on notera les réunions publiques du 6 novembre 2009, du 17 décembre 2010 et du 7 octobre 2013. Le projet, aujourd'hui au stade du permis de construire, répond tout à fait aux exigences en matière de stationnement, essentiellement par une construction de parkings en sous-sol, permettant, par ailleurs, de réduire la place de la voiture dans le paysage urbain.

Sur la quatrième question, les références historiques ont en effet largement inspiré la conception de l'aménagement public et des constructions. Les immeubles existants sur le

site n'étant pas compris dans l'inventaire patrimonial, récemment élargi dans le cadre de l'élaboration de l'A.V.A.P. (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), leur démolition ne constitue en aucun cas une démarche contradictoire dans la politique patrimoniale de la municipalité.

Sur la cinquième question, les personnes concernées ont été informées à plusieurs reprises que la Ville se tenait à leur disposition pour les accompagner dans leurs démarches de relogement.

Avis du CE : Le CE prend acte des réponses du pétitionnaire, en faisant remarquer que le volet « concertation » est une des pièces du dossier mis à l'enquête : pièce F « bilan de la concertation » (16 pages).

Pour mémoire, lors de l'enquête précédente (20 mars au 4 avril 2017) Madame Christine CODRON, accompagnée de sa mère Madame Mireille CODRON, vivante à l'époque, avait déjà remis le même courrier au commissaire enquêteur précédent, au nom de l'indivision CODRON, et que les réponses du pétitionnaire sont strictement identiques à celles de la dite enquête.

Observation n°04

Permanence du 7 novembre 2017 : Monsieur Régis POITAU

En réponse à l'enquête publique décrétée par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2017 concernant la déclaration d'utilité publique évoquant l'expropriation des propriétaires de la zone concernée, à savoir Monsieur et Madame HODIN, artisan Boulanger N° 30 de l'avenue Louis Hubert, Monsieur et Madame DECROIX Marcel, propriétaire non exploitant du magasin CASINO N° 32 de l'avenue Louis Hubert, La SARL LES DUNES propriétaire non exploitant du pressing N° 34 de l'avenue Louis Hubert, et les consorts CODRON propriétaire de l'angle avec la rue de Moscou N° 2, les terrains vagues derrière ces 4 immeubles doivent être valorisés dans l'intérêt de tous.

Par contre, il n'y a aucun motif valable relevant de l'utilité publique pour exproprier ces 4 propriétaires. La définition de l'utilité publique est claire, il s'agit d'une procédure qui permet à une personne publique de réquisitionner un bien pour réaliser une opération d'aménagement nécessaire à la collectivité, il ne sera en effet pas construit de bâtiment à usage public, par exemple un hôpital, un commissariat, une école, cette liste n'est pas exhaustive, cette expropriation n'est faite que pour satisfaire des intérêts privés.

D'autre part, le Collectif citoyen Terres et Mer d'Opales avait écrit à la sous préfecture de Montreuil sur mer à propos de l'immeuble N° 34 acheté par la SARL LES Dunes de Flandre en octobre 2013 le 20 janvier 2017 pour indiqué que la procédure normale n'avait pas été respectée, c'était la ville du Touquet qui devait se porter acquéreur et non la SARL Les Dunes de Flandres, le collectif citoyen n'a pas eu de réponse à cette lettre.

En ce qui concerne la valeur des biens si l'expropriation est maintenue, les valeurs données par les domaines ne correspondent pas à la réalité. Les sommes allouées par la ville du Touquet sont beaucoup plus proches de la réalité. A la valeur intrinsèque des biens, il faut ajouter toutes les dépenses concernant les pertes d'exploitations, les frais déménagements et de réaménagements, les incidences fiscales, la configuration adéquate des lieux alloués, enfin la présence de charges de copropriété qui n'existait pas auparavant.

En conclusion, l'expropriation des 4 propriétaires n'est pas souhaitable, il va accroître très fortement la valeur de vente des appartements. De plus, les acquéreurs potentiels ne seront pas des habitants en résidence principale, mais en résidence secondaire.

Réponse de la mairie du Touquet-Paris-Plage :

En réponse aux remarques de Monsieur POITAU, il est nécessaire de rappeler, en premier lieu, que la D.U.P. porte sur l'ensemble de l'opération de la Z.A.C. Cette dernière définit un projet d'aménagement et de construction cohérent avec l'environnement urbain existant et qui réserve des espaces non bâtis. De plus, la préservation d'un tel espace en lieu et place des immeubles en question permet de maintenir les commerces le temps de la construction des nouvelles cellules commerciales.

Observation n°05

Permanence du 7 novembre 2017 : Association « Des idées pour des Actions en Côte d'Opale »

Courrier identique au courrier de l'observation, signé par Monsieur Régis POITAU, Vice-président de l'association.

Avis du CE : Les observations 4 & 5 étant strictement identiques, le CE prend acte des réponses du pétitionnaire.

8.2 - Observations du commissaire enquêteur

Observation n°01

Avant requalification, la place QUENTOVIC comportait de nombreuses places de stationnement en surfaces, libres de droits pour la plupart.

Les immeubles programmés dans le projet auront leurs places de stationnement.

A termes, quel sera le différentiel entre les anciens et les nouveaux espaces de stationnement, libres de droits, au niveau de la ZAC projetée.

Réponse de la mairie du Touquet-Paris-Plage :

On peut considérer que le différentiel entre la capacité de stationnement avant et après la réalisation est d'environ 120 places en moins.

Avis du CE : Le CE prend acte des réponses du pétitionnaire.

Observation n°02

Par délibération et du conseil municipal du Touquet—Paris-Plage du 17 octobre 2016, l'article 12b de la délibération prévoyait un montant total des indemnisations évalué à **6 156 423 €**, tout en faisant état d'un écart significatif entre cette somme et l'évaluation du Service Local des Domaines.

La délibération du même conseil municipal du 13 février 2017 a annulé la délibération n° 2016-05-12b, comme suite au courrier du 1 décembre 2016 de Monsieur le Sous-préfet de Montreuil sur Mer.

Dans le dossier mis à l'enquête : ***Pièce E – Appréciation sommaire des dépenses - 1 - Appréciation sommaire des acquisitions foncières***, la nouvelle évaluation ramène le montant précédent à la somme arrondie de **5 500 000 €**.

Les services des Domaines ont-ils validé cette nouvelle évaluation ?

Réponse de la mairie du Touquet-Paris-Plage :

Il convient de préciser que le montant des acquisitions foncières annoncées dans le dossier correspondait à un chiffrage prévisionnel. Il est donc antérieur à la délibération du 17 octobre 2016.

Les services des domaines ont émis deux avis d'évaluation en date du 1^{er} et 10 mars 2016 qui fixent la valeur vénale des biens à acquérir à 3 536 000 €. Cependant cet avis ne tient pas compte de frais induits par l'opération.

De ce fait, après annulation par le Conseil Municipal de la dite délibération, un travail s'est engagé en lien avec la direction départementale des finances publiques du Pas-de-Calais, afin de détailler les frais accessoires et justifier d'un montant d'acquisition qui soit le plus juste en égard aux spécificités de cette opération.

Une fois ce montant déterminé, il fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

Avis du CE : Le CE regrette les incertitudes des évaluations des indemnisations présentées à l'enquête, non réactualisées, dans la mesure où celles-ci sont identiques à celles qui figuraient dans le dossier précédent et qui avaient été contestées par les services de l'Etat.

▲ 9 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête ▲

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

Les affichages réglementaires, rendus plus visibles par leur couleur, 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.

Les dossiers ont été mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture des bureaux de la mairie, y compris les samedis, jours de permanence du service de l'état civil.

Une enquête première enquête sur le même projet s'étant déjà déroulée du 20 mars au 4 avril 2017, la participation du public a été faible, bien que la période choisie ait pris en compte une augmentation supposée de la population pendant les vacances scolaires.

L'enquête s'est déroulée sans évènement notable, à ma connaissance.

Quesnoy sur Deûle, le 1 décembre 2017

Monsieur Jean-Paul HÉMERY
Commissaire enquêteur

▲ 10 - Annexes ▲

- 10.01 – Procès Verbal de remise des observations par le commissaire enquêteur
- 10.02 – Courrier d’envoi du PV des observations à la mairie du Touquet-Paris-Plage.
- 10.03 – Courriers (2) de réponse aux observations par la mairie du Touquet-Paris-Plage.

ANNEXE 10.01

**Procès verbal de remise des observations
par le commissaire enquêteur**

Commune de LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

Aménagement de la ZAC QUENTOVIC

Enquêtes complémentaires conjointes préalables
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Parcellaire
menées du 23 octobre au 7 novembre 2017

Procès-verbal de remise des observations du public et du commissaire enquêteur.

Par la présente je, soussigné Jean-Paul HÉMERY, commissaire enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Lille, par décision N° E17000138/59 du 27 septembre 2017, pour instruire l'enquête publique relative à l'aménagement de la ZAC QUENTOVIC, notifie le présent Procès-Verbal à :

Monsieur Thomas WATTEZ, Service de l'Urbanisme, en charge de l'enquête relative à la ZAC QUENTOVIC.

Le document complet est constitué par :

- Un courrier daté du 9 novembre 2017, adressé à Madame Karine LEBOURLIER, adjointe à l'Urbanisme et au Développement Durable – Mairie du TOUSQUET-PARIS-PLAGE.
- Une copie intégrale des observations collectées au cours de l'enquête.
- Les questions du commissaire enquêteur.

Compte tenu de la nature des observations, je vous demande de répondre à chacune de aux observations 3 à 5 du public, et à celles du commissaire enquêteur.

Fait le 9 novembre 2017,



Monsieur Thomas WATTEZ
Service de l'urbanisme
Mairie Le TOUQUET-PARIS-PLAGE



Monsieur Jean-Paul HÉMERY
Commissaire enquêteur

ANNEXE 10.02

**Courrier d'envoi du PV des observations
à la mairie du Touquet-Paris-Plage**

Madame Karine LEBOURLIER
Adjointe à l'Urbanisme
et au Développement Durable
Hôtel de Ville
Boulevard Daloz
62520 LE TOUQUET

Enquête publique relative à la
Requalification de la ZAC QUENTOVIC

Quesnoy sur Deûle, le 9 novembre 2017

Madame LEBOURLIER,

L'enquête publique, citée en objet et close à ce jour.

Cette enquête a été instruite par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, sous le numéro E 17 000 138 / 59 en date du 27 septembre 2017.

La commission d'enquête était constituée par :

L'enquête a été ouverte par arrêté de Monsieur le préfet du Pas-de-Calais, daté du 27 septembre 2014, pour la période du 23 octobre au 7 novembre 2017 inclus.

A l'issue d'une enquête publique qui s'est déroulée pendant une durée de 16 jours, prescrite par arrêté préfectoral.

Une copie de l'intégralité des observations du public vous a déjà été remise.

Compte tenu de la faiblesse du nombre des observations du public, nous vous demandons de répondre à chacune des contributions qui vous sont soumises.


Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, nous vous demandons de nous remettre votre mémoire en réponse, dans les délais prescrits par l'article du code précité, soit le 15 jours après réception de ce courrier, au plus tard.

Dans le cas où certaines questions posées nécessiteraient un délai complémentaire et ne vous permettraient pas d'y répondre dans le délai réglementaire, vous ne manquerez pas de nous en informer.

Ce décalage éventuel sera pris en considération, pour la date de remise de mes rapports et de la motivation de mes conclusions.

Dans l'attente.

Veillez, Madame LEBOURLIER, recevoir l'expression de ma considération distinguée.



Jean-Paul HÉMERY,
Commissaire enquêteur.

ANNEXE 10.03

Courriers de réponse aux observations (2) par à la mairie du Touquet-Paris-Plage

1 / Observations du public

2 / Observations du commissaire enquêteur

Mairie du Touquet-Paris-Plage

Le 23 NOV. 2017

Vos Réf :
Aff. suivie par :

Nos Réf : TW/FV
Aff. suivie par : Thomas WATTEZ

Monsieur Jean-Paul HEMERY
Commissaire-Enquêteur
66 chemin des Glattignies
59890 QUESNOY-SUR-DEULE

Tél : 03.21.06.72.54
Pôle Urbanisme
Service Urbanisme et Architecture

OBJET : Déclaration d'Utilité Publique, Z.A.C. Quentovic

Monsieur le commissaire enquêteur,

Pour répondre à vos observations formulées par courriel le 9 novembre 2017, je vous fais part, ci-après, de mes remarques aux observations émises lors des enquêtes D.U.P. et parcellaire de la Z.A.C. Quentovic.

Par courrier déposé le 6 novembre 2017, l'indivision CODRON a posé plusieurs questions. Sur la première question, il est nécessaire de rappeler que la D.U.P porte sur la totalité du périmètre de la Z.A.C. C'est donc sur l'ensemble du projet urbain et du programme que l'utilité publique est déclarée. L'acquisition, puis la démolition des immeubles concernés, sont une condition fondamentale pour la réalisation du projet. Celui-ci prévoit la construction de 9 cellules commerciales permettant d'accueillir notamment les commerces existants. Ces derniers font donc partie intégrante du projet urbain avec une localisation privilégiée.

Sur la seconde question, la notion d'harmonisation de l'environnement urbain fait bien référence au rapport entre espaces construits et espaces publics. Le secteur du projet est en effet fortement marqué par le large vide que constitue la place Quentovic. Cet espace peu qualifié, associé à l'ancienne caserne de pompiers, donne l'impression d'une friche urbaine dans un secteur à fort potentiel d'attractivité résidentielle (proximité de la plage et du centre-ville). Cette notion d'harmonisation ne fait donc pas référence à l'architecture des constructions. Au travers de sa politique urbaine, la ville du Touquet incite largement la diversité architecturale. C'est bien le parti pris de ce projet dont les demandes de permis de construire ont obtenu l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Sur la troisième question, il est à noter que le projet, dès sa phase initiale, a fait l'objet d'une forte concertation publique donnant lieu au choix de l'équipe lauréate de l'appel à projets par la population. Parmi les temps forts de cette concertation, on notera les réunions publiques du 6 novembre 2009, du 17 décembre 2010 et du 7 octobre 2013. Le projet, aujourd'hui au stade du permis de construire, répond tout à fait aux exigences en matière de stationnement, essentiellement par une construction de parkings en sous-sol, permettant, par ailleurs, de réduire la place de la voiture dans le paysage urbain.

Sur la quatrième question, les références historiques ont en effet largement inspiré la conception de l'aménagement public et des constructions. Les immeubles existants sur le site n'étant pas compris dans l'inventaire patrimonial, récemment élargi dans le cadre de l'élaboration de l'A.V.A.P. (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), leur démolition ne constitue en aucun cas une démarche contradictoire dans la politique patrimoniale de la municipalité.

.../...

Sur la cinquième question, les personnes concernées ont été informées à plusieurs reprises que la Ville se tenait à leur disposition pour les accompagner dans leurs démarches de relogement. Notons que Madame Mireille CODRON, qui résidait 2 rue de Moscou, est décédée.

En réponse aux remarques de Monsieur POITAU, il est nécessaire de rappeler, en premier lieu, que la D.U.P. porte sur l'ensemble de l'opération de la Z.A.C. Cette dernière définit un projet d'aménagement et de construction cohérent avec l'environnement urbain existant et qui réserve des espaces non bâtis. De plus, la préservation d'un tel espace en lieu et place des immeubles en question permet de maintenir les commerces le temps de la construction des nouvelles cellules commerciales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,



Karine LE BOURLIER

Mairie du Touquet-Paris-Plage

Le **28 NOV. 2017**

Vos Réf :
Aff. suivie par :

Nos Réf : TW/FV/SB
Aff. suivie par : Thomas WATTEZ

Tél : 03.21.06.72.54
Pôle Urbanisme
Service Urbanisme et Architecture

Monsieur Jean-Paul HEMERY
Commissaire-Enquêteur
66 chemin des Glattignies
59890 QUESNOY-SUR-DEULE

OBJET : Déclaration d'Utilité Publique, Z.A.C. Quentovic

Monsieur le commissaire enquêteur,

En complément du précédent courrier de réponse aux remarques du public, je vous adresse ci-après les réponses à vos observations.

Concernant la première observation, on peut considérer que le différentiel entre la capacité de stationnement avant et après la réalisation est d'environ 120 places en moins.

S'agissant de la deuxième observation, il convient de préciser que le montant des acquisitions foncières annoncées dans le dossier correspondait à un chiffrage prévisionnel. Il est donc antérieur à la délibération du 17 octobre 2016.

Les services des domaines ont émis deux avis d'évaluation en date du 1^{er} et 10 mars 2016 qui fixent la valeur vénale des biens à acquérir à 3 536 000 €. Cependant cet avis ne tient pas compte de frais induits par l'opération.

De ce fait, après annulation par le Conseil Municipal de la dite délibération, un travail s'est engagé en lien avec la direction départementale des finances publiques du Pas-de-Calais, afin de détailler les frais accessoires et justifier d'un montant d'acquisition qui soit le plus juste en égard aux spécificités de cette opération.

Une fois ce montant déterminé, il fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,

Karine Le Bourlier
Karine LE BOURLIER