

# ZAC QUENTOVIC

## LE TOUQUET-PARIS-PLAGE



**PREFECTURE DU PAS-de-CALAIS  
DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS  
ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL-sur-MER  
COMMUNAUTE DE COMMUNES «MER et TERRES d'OPALE »  
VILLE de LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**

|  |   |
|--|---|
| <b><u>RAPPORT<br/>D'ENQUÊTE PUBLIQUE<br/>PARCELLAIRE</u></b> | <p>Décision du Président du Tribunal Administratif de LILLE<br/>du 3 février 2017 n° E17000017/59, désignant le Commissaire-enquêteur</p> <p>Arrêté préfectoral de Madame la Préfète du Pas-de-Calais prescrivant l'enquête du 20 mars 2017 au 4 avril 2017 inclus</p> <p>Siège de l'enquête : Mairie de LE TOUQUET-PARIS-PLAGE</p> |
| <b><u>OBJET</u></b>  | <p>Enquête Parcelaire concernant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Quentovic sur la commune de LE TOUQUET-PARIS-PLAGE</p>  |
| <b>COMMISSAIRE<br/>ENQUÊTEUR</b>                             | <p><b><u>Luc GUILBERT</u></b></p>   |

**SOMMAIRE**

**Cadre Juridique  
Le Touquet-Paris-Plage  
Objet de l'enquête  
La concertation  
L'analyse bilancielle  
Déroulement de l'enquête  
Annexes**

REPUBLIQUE FRANCAISE

Préfecture du PAS-de-CALAIS

Département du PAS-de-CALAIS

Arrondissement de MONTREUIL-sur-MER

Communauté de Communes de Mer et Terres d'Opale

Ville de LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

**VILLE  
de  
LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**

**PROCES-VERBAL**

**ENQUÊTE PARCELLAIRE  
CONCERNANT la REALISATION  
du PROJET d'AMENAGEMENT  
de la ZAC QUENTOVIC**

**ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**ENQUETE PUBLIQUE  
RAPPORT DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR**

## **SOMMAIRE**

Cadre Juridique

Le Touquet-Paris-Plage

Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire

Déroulement de l'enquête

Annexes

Par décision du 3 février 2017, n° E17000017/59, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité

publique concernant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC QUENTOVIC sur la commune de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** et de l'enquête parcellaire.

## **CADRE JURIDIQUE**

Textes législatifs, réglementaires et diverses jurisprudences de la Juridiction Administrative consultés.

- Code de l'expropriation: articles L 131-1 et R 131-3
- Code civil : article 545
- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 3 février 2017, désignant le Commissaire –enquêteur
- Arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> mars 2017 de Madame la Préfète du département du Pas-de-Calais, prescrivant l'enquête publique
- Délibérations du Conseil Municipal des 17 octobre 2016 et 13 février 2017 de la ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**

Je présente le rapport de la mission qui m'a été confiée. Mes conclusions font l'objet d'un document séparé.

# **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**

Historique

Situation géographique

La population

Activités économiques

Chômage

## LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

### *Historique*

**LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** est né de l'esprit créateur de quelques hommes qui ont voulu mettre à profit des dunes sauvages pour y assurer les temps de vacances d'une clientèle ayant, il y a un siècle, les possibilités d'en prendre.

Aujourd'hui, le territoire de la commune doit assumer des fonctions économiques et sociales et ne plus être considéré comme un « **cadre de vie** », selon l'expression souvent usitée.

**LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** est une communauté d'hommes et de femmes qui s'est construite autour d'un développement économique et social fondé sur l'activité touristique dans un environnement naturel exceptionnel entre mer et forêt. Sa population permanente qui se stabilise autour de 4.588 habitants atteint une moyenne de 30.000 personnes lors des pics de fréquentation.

Les générations précédentes ont fait preuve d'ingéniosité, d'audace, voire d'imagination pour produire une villégiature connue et reconnue dans le monde entier. Sa force d'attraction n'est pas démentie, mais les temps changent.

Sa survie et sa contribution à l'avenir doivent être regardées à l'aune de l'émergence du concept de développement durable, de l'espérance d'une croissance économique et des modes d'expansion urbaine illimités compte tenu du contexte particulier dans lequel évolue la ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**.

### *Situation géographique*

**LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** appartient à l'arrondissement de Montreuil-sur-Mer et à la Communauté de Communes « **MER et TERRES d'OPALE** » qui comporte 15 communes et 31000 habitants. La ville est située sur la rive gauche de la Canche, elle est limitrophe des communes d'**ETAPLES** et de **CUCQ**. Elle présente une très importante façade maritime de 6 km de long et une façade sur la Canche de 5 Km qui, dans l'avenir, auront un rôle important dans l'aménagement de la ville avec les exigences écologiques de l'environnement : sauvegarde et mise en valeur du littoral maritime, des dunes de Mayville, le front de mer urbain et de la Canche.

**LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** est relié par la RN 39 au chef-lieu de l'arrondissement : **MONTREUIL-sur-MER** à 16 km, et, par la même voie au chef –lieu du département : **ARRAS** à 100 km, par la CD 940 qui longe la côte de **DUNKERQUE à BERCK**.

Le tunnel sous la Manche a permis la construction de l'autoroute A 16 qui crée une voie moderne et rapide entre **CALAIS, ABBEVILLE, AMIENS, PARIS** et vers **ROUEN** et **l'ouest de la France**.

### *La population*

Les caractéristiques de la population résidente et son évolution ont été faites à partir du recensement INSEE de 2012. Elle compte **4.588 habitants** (source INSEE 2012). Ce chiffre correspond à une baisse constante et forte depuis plus de 20 ans de la population (*5.596 habitants en 1990*). La population est plus fournie en adultes et en personnes âgées, elle est composée de 44,8% de retraités et de 16,1% de personnes sans activité professionnelle. Elle a une tendance sensible au vieillissement qui est un phénomène structurel qui s'observe à l'échelle nationale et sur le territoire. Ce vieillissement de la population est marqué par un taux de personnes d'un âge supérieur à 60 ans (40,2%) supérieur au taux national (21,6%) et au taux départemental (19,8%). De ce fait, elle peut être classée comme ville de « **retraités** ». L'attraction récente de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** comme ville résidentielle permanente de la population active explique cette particularité démographique.

### *Activités économiques*

**LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** est une station balnéaire, orientée haut de gamme et consacrée au tourisme, base de son développement économique. Elle comprend de nombreux commerces et brasseries dont la majorité compte moins de cinq salariés. Elles sont essentiellement situées en centre-ville. Un établissement hospitalier a son siège social sur le territoire de la commune de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**, la clinique « **Les Drags** » qui avait pour dénomination « **maison de repos et de convalescence** ». Les décrets d'avril 2008 ont supprimé cette qualification au profit « **d'Etablissement de soins de suite et réadaptation** ».

Le centre d'affaires de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**, situé dans les locaux de l'aéroport international, regroupe le Centre d'Affaires et une pépinière d'entreprises. Il offre divers services aux entreprises déjà créées et enregistrées depuis plus de 2 ans, la pépinière d'entreprises concerne celles dont l'existence est inférieure à 2 ans et propose un soutien jusqu'au développement de l'entreprise et son insertion dans le tissu économique.

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.

### *Chômage*

Le taux de chômage est le rapport entre le nombre de chômeurs et la population active. Il est de 11,1 % en 2012. 54 % des chômeurs sont des femmes (48,5 % en 2007).



## **OBJET de l'ENQUÊTE**

Evolution de la population : une baisse inquiétante

Le marché de l'immobilier : un secteur sous tension

L'économie locale : un secteur à dynamiser

Le projet

La localisation du projet

Les objectifs

Les grands principes d'aménagement

Le programme prévisionnel immobilier

La résidence « Séniors »

Les logements locatifs

Stationnement

## OBJET de l'ENQUÊTE

La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** est confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire pour répondre aux évolutions socio-démographiques actuelles. Pour y répondre, elle s'engage dans un projet cohérent d'aménagement qui privilégie une mixité en termes d'habitat en développant une offre plus importante de logement social et accession aidée et une offre de logements plus appropriée pour des actifs en maîtrisant la gestion de l'espace et les formes urbaines en densifiant l'enveloppe urbaine.

### *Evolution de la population : une baisse inquiétante.*

**Au recensement INSEE de 2012**, elle compte **4588 habitants**, elle était de 5596 habitants en 1990. Une baisse constante et forte des habitants est constatée depuis plus de 20 ans, avec une tendance sensible au vieillissement de la population. En effet, le vieillissement de la population est marqué par **un taux de personnes d'un âge supérieur à 60 ans (40,2 %) supérieur au taux national (21,6 %) et au taux départemental (19,8 %)**.

La ville a mis en place des solutions de maintien à domicile (*aide-ménagère, portage des repas*), d'autres devraient permettre à des personnes âgées de quitter un logement devenu trop grand pour une demeure plus adaptée.

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 important pour les collectivités.

Néanmoins, elle désire renforcer son attractivité auprès d'une population âgée de moins de trente ans et être en mesure de répondre à la demande des jeunes en début de parcours résidentiel pour éviter de les contraindre à quitter la ville pour trouver un logement qui leur convienne.

**Le déclin démographique menace l'équilibre communal** du point de vue des équipements et des commerces, la baisse de fréquentation de écoles pose le problème de l'entretien des structures scolaires surdimensionnées, l'augmentation des tranches d'âge seniors annonce l'avènement de nouveaux besoins, les commerces font face à une situation difficile du fait de la baisse de la clientèle résidant à l'année.

### *Le marché immobilier : un secteur sous tension*

La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** est une station balnéaire réputée, orientée vers le haut de gamme et consacrée au tourisme.

L'habitat est marqué par la forte prédominance des résidences secondaires et occasionnelles qui représentent 78 % des logements dont les deux tiers sont des appartements. 57,4 % des ménages sont propriétaires de leur résidence.

La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** n'est pas soumise aux dispositions de la Loi SRU (20 % de logements aidés). Elle a peu de logements aidés (11,6 % de logements sociaux en 2012).

Le logement est un facteur de diminution du pouvoir d'achat d'une partie de la population dont les revenus ont peu augmenté, notamment les catégories intermédiaires.

### ***L'économie locale : un secteur à dynamiser***

Le caractère balnéaire de la ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** impose une économie locale tournée vers le secteur du tourisme. Elle comprend de nombreux commerces et brasseries. Sa population est composée de retraités (44,8 %) et personnes sans activité professionnelle (16,1 %).

Le Centre d'Affaires accueille une pépinière d'entreprises qui concerne les entreprises dont l'existence est inférieure à deux ans et offre un soutien jusqu'au développement de l'entreprise et son insertion dans le tissu économique.

L'économie locale doit être confortée et développée. Elle intéresse les habitants du territoire en tant que consommateurs ou bénéficiaires d'un emploi.

### ***Le projet***

La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** a décidé de réaliser une opération d'aménagement, à destination de l'habitat, de commerces et de services (environ 16000m<sup>2</sup> SDP) **sur un ensemble de terrain d'environ 2,6 ha, Place de « Quentovic » et qui prend la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).**

Ce site est un espace emblématique assurant une transition entre le centre-ville et le quartier plus résidentiel de Quentovic. La place de Quentovic est un espace bâti dont les fonctions sont mal définies. Elle présente pour la ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** un enjeu majeur pour son développement urbain. Le site élargi est un espace emblématique de la ville 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.

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

- Création d'une place urbaine 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,

### ***La localisation du projet***

Le site du projet est en limite de plusieurs quartiers, tels que reconnus dans la **ZPPAUP**, dans laquelle se trouve des pavillons de style éclectique ou anglo-normand. Les nombreuses villas balnéaires construites dans divers styles sont la caractéristique de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**.

Il se situe au Sud de la partie la plus ancienne de **LE TOUQUET PÄRIS-PLAGE**, au Nord se trouve le quartier Quentovic, au Nord-Ouest, le quartier du bord de Canche, au Sud-Est, le quartier de la Proche ville construit dans un environnement boisé, les quartiers à l'Est ont un caractère plus paysager, plus vert avec de grandes parcelles.

Quatre voies permettent d'y accéder : l'avenue Quentovic qui relie la forêt au front de mer, les deux axes Nord-Sud, parallèles au front de mer, forment deux importantes rues : rue de Metz et le Boulevard Daloz, l'Avenue Louis Hubert suit l'ancien tracé du tramway qui reliait la gare d'Etaples à Le Touquet-Paris-Plage et à Stella-Plage.

Le projet s'étend sur environ 2,6 ha au nord de la ville, en frange littorale proche de l'estuaire de la rivière « La Canche ».

A cet endroit, une salle de sport, d'architecture contemporaine, y est implantée depuis 1998. Le parking de l'espace public proche déprécie l'ensemble urbain, notamment en période de fortes affluences.

En bordure de l'Avenue Louis Hubert, trois commerces de proximité sont installés (*boulangerie, supérette, pressing*). Ils sont complémentaires des commerces se situant rue de Metz (*boucher-traiteur, débit de tabac, pharmacie, point de vente de hamburger et magasin de décoration*). Ils bénéficient d'un stationnement gratuit et d'une facilité d'accès.

L'ancienne caserne des pompiers présente un potentiel foncier important. La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** peut se permettre une transformation complète de l'usage des lieux.

### ***Les objectifs***

L'objectif global est de renforcer l'attractivité de la ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** sur des cibles plus diversifiées, intégrant les jeunes actifs dans le cadre d'un parc résidentiel adaptées aux besoins.

Cela nécessite la mise en place d'outils de maîtrise foncière directs (*acquisitions foncières de la collectivité*) et indirects (*politiques d'urbanisme et d'aménagement ayant un effet sur la valeur foncière*) pour assurer des parcours résidentiels accessibles à tous et de développer l'offre locative sociale, intermédiaire et libre.

Il s'agit d'organiser le développement respectif de fonctions habitat, commerces, services, activités économiques concertée dans un contexte d'optimisation stratégique des faibles capacités foncières.

L'axe majeur est de renforcer le tourisme marchand, de promouvoir l'offre de logements dans les centres villes dans une enveloppe urbaine des villes, un axe qui permet d'augmenter le potentiel client (*zone de chalandise*) pour accéder aux commerces et aux services de proximité.

Enfin, l'objectif est de soutenir et de pérenniser le commerce de centre-ville qui contribue à l'animation de proximité. La transformation des modes de consommation conjuguée à l'usage de la voiture draine la chalandise hors des centres villes.

Il convient de privilégier une accessibilité de proximité pour mieux gérer les déplacements et favoriser les mobilités douces (*déplacements à pieds et à vélo*) qui permettra la création d'emplois et dynamisera le commerce de centre-ville.

### ***Les grands principes d'aménagement***

La place de Quentovic est un lieu de vie où fonctions commerciales, sportives et de loisirs se retrouvent. L'aménagement de cet endroit s'inscrit dans une réflexion plus globale d'aménagement en réalisant un projet cohérent avec une structure d'urbanisation et d'infrastructures existantes. Une grande attention a été portée sur le contexte urbain et paysager qui permet :

- La mise en valeur de cette partie de la ville,
- La restauration de la coupure urbaine qui s'était créée à la 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,
- La reconquête de la biodiversité sur un site très minéral actuellement,
- Le renforcement de la perméabilité des lieux,
- La limitation des impacts pour les riverains,
- La création de liens avec le tissu urbain attenant.

Dans l'esprit des quartiers avoisinant : Daloz et Quentovic, le site est traité comme un grand îlot, entre la rue Duboc, rue de Moscou, rue de Metz et avenue Quentovic. Un retrait du bâtiment sur la rue de Metz permet d'y créer une nouvelle place urbaine, comme cœur du quartier Quentovic et en lien fort avec le centre-ville et la place du marché couvert.

Les liaisons entre les espaces verts existants seront renforcées, les surfaces végétalisées, plantées et perméables sur le site seront augmentées. Les arbres seront plantés dans un esprit de parc paysager propre au Touquet, en petit bosquet dispersé sur le site.

L'aménagement laisse place aux modes de circulation douce.

### ***Le programme prévisionnel immobilier***

Pour répondre à une demande importante de logements, une opération de 224 logements est programmée en bâtiments collectifs, elle favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle. L'offre de logements se décompose en logement locatif, en accession pour les familles, en

logement au sein d'une résidence services pour les séniors. L'ensemble sera complété par du logement en accession privée.

Le projet présente une volonté forte d'intégration intergénérationnelle avec environ 89 unités d'hébergement séniors et une volonté de mixité sociale avec 135 logements dont 34 logements en locatif social, 29 logements en accession sociale, 72 logements en accession libre et 168 places de stationnement sont prévues en souterrain.

Une répartition de la surface de plancher est donnée à titre indicatif sur le nombre de logements et d'unités d'hébergement en résidence services.

### ***La résidence service séniors***

Elle comprendra 89 appartements sur une surface plancher d'environ 5.900 m<sup>2</sup>, des espaces communs privés et diversifiés tels que restaurant, espace d'accueil, espace SPA et remise en forme, etc...

### ***Les logements collectifs***

Ceux-ci seront locatifs, en accession sociale et en accession libre pour environ 135 unités sur une surface de plancher d'environ 9.500 m<sup>2</sup>.

### ***Stationnement***

Il est prévu en stationnement souterrain et proposera 168 places.

La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** a invité le public à participer au processus de décision concernant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Quentovic. Le bilan de la concertation a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2013.

## L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le projet consiste à restructurer la Place de Quentovic, espace de transition entre le centre-ville et le quartier plus résidentiel de Quentovic. Il se situe dans un espace urbanisé dont il renforce la densité.

La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** est proche du rivage, mais le projet de la ZAC de Quentovic n'est pas dans les espaces proches du rivage de la ville. Son périmètre ne s'inscrit pas dans les espaces ou les milieux remarquables dans le sens défini par la Loi Littoral.

La Loi Littoral confie aux schémas de cohérence territoriale (*SCOT*) et aux plans locaux d'urbanisme (*PLU*) le rôle de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple : permettre une aération et une structuration du tissu urbain, remplir des fonctions récréatives, contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles, instaurer une trame verte en permettant le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Leur objectif principal est de maintenir des espaces « ouverts » et le rapport avec la mer et les paysages pour éviter la constitution d'un front urbain continu.

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

Pour faciliter la réalisation de la ZAC, le Plan d'Occupation des Sols (*POS*) a fait l'objet d'une modification en transformant la **zone 11NA en zone de type 10 UA**, entraînant la création d'un **sous-secteur 10UAc**.

La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** bénéficie de la maîtrise foncière totale à l'exception, en bordure de l'avenue Louis Hubert, de trois immeubles avec commerces de proximité (*boulangerie, supérette, pressing*) cadastrés **section AD n° 15, 16, 17, 290**, ainsi que d'un immeuble d'habitation à l'angle de la rue de Moscou de deux niveaux cadastré **section AD n° 18**.

Pour la réalisation de son projet, La ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** a besoin d'acquérir par voie d'expropriation les parcelles dont elle n'a pas la maîtrise foncière. Elle s'est rapprochée des propriétaires pour leur proposer d'acquérir leur bien à l'amiable suivant les estimations du Service Local du Domaine.

L'acquisition des parcelles soumises à expropriation porte sur les biens des propriétaires suivants :

- **Monsieur David HODIN**, né le 1 mai 1968 à Preures (62) et de **Madame Estelle HODIN**, née le 23 août 1970 à Saint-Omer (62), demeurant 28, rue de la Roque à 62650 PREURES.  
**Section AD 15 d'une superficie de 261 m<sup>2</sup> - maison de commerce : 25, avenue Louis Hubert,**
- **Monsieur Marcel DECROIX**, né le 3 janvier 1944 et **Madame Chantal DECROIX**, née le 3 mai 1956, demeurant 95, avenue d'Italie à 62780 CUCQ.  
**Section AD 16 d'une superficie de 232 m<sup>2</sup> - commerce : 32, avenue Louis Hubert,**
- **SARL GOOD LUCK – Monsieur Serge GOUDESNE** – immeuble Génépi à 73440 SAINT MARTIN-de-BELLEVILLE.  
**Section AD 290 d'une superficie de 113 m<sup>2</sup> - terrain et dépendance – 32, avenue Louis Hubert,**
- **SARL Les Dunes de Flandres**, 2, rue Leday – 80100 ABBEVILLE.  
**Section AD 17 d'une superficie de 116 m<sup>2</sup> - commerce appartement – 34, avenue Louis Hubert,**
- **Madame Mireille CODRON**, née le 10 juin 1936, demeurant 2, rue de Moscou à Le Touquet- **Monsieur Laurent CODRON**, né le 8 mai 1971, demeurant 3, rue Gabriel Péri à 62630 ETAPLES – **Madame Christine CODRON**, née le 1 juin 1964, demeurant 15, allée Armand Durand à 62520 LE TOUQUET.  
**Section AD 18 d'une superficie de 108 m<sup>2</sup> - maison – 2, rue de Moscou.**

Conformément à l'article R 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires expropriés ont fourni toutes les indications utiles relatives à leur identité et rempli les questionnaires **1-A (bien propre)**, **1-B (bien de communauté)** et **1-C (bien en indivision)** qu'ils ont renvoyés en mairie de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** par envoi recommandé avec AR, et, après avoir reçu une notification individuelle, par lettre recommandée avec AR, de l'avis de dépôt du dossier en mairie avant l'ouverture de l'enquête.

Le montant global des acquisitions amiables s'élève à **5 500 000 €**, une estimation évaluée par le Service Local du Domaine.



## **DEROULEMENT de l'ENQUÊTE**

Chronologie des opérations

Publicité de l'enquête

Recueil des informations

Analyse des observations

Avis général du Commissaire-enquêteur

## DEROULEMENT de L'ENQUETE

### Chronologie des opérations

Par décision du 3 février 2017, référencée sous le n° E 17000017/59, notifiée par lettre du 7 février 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE m'a désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Quentovic sur la commune de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**, et à une enquête parcellaire.

Par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> mars 2017, Madame la Préfète du département du Pas-de-Calais a prescrit l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire du projet d'aménagement de la ZAC de Quentovic pour le compte et sur le territoire de la commune de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** et à une enquête parcellaire en vue de l'acquisition du terrain nécessaire à sa réalisation. **Celle-ci s'est déroulée sur une durée de 16 jours consécutifs du lundi 20 mars 2017 au mardi 4 avril 2017.**

Dès ma nomination et lors d'un contact téléphonique, je me suis entretenu, les **23 février 2017 et 28 février 2017**, avec le responsable du service de l'urbanisme qui m'a exposé les motivations du projet et procédé à l'organisation matérielle des permanences. L'entier dossier, qui a été constitué, m'a été remis.

En application de l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comprend :

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,
- Le plan parcellaire des terrains et bâtiments,
- La liste des propriétaires

J'ai pris l'initiative de me rendre, seul, sur le site les **28 février 2017 et 15 mars 2017** pour mieux appréhender le contenu du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relatif au projet d'aménagement de la ZAC de Quentovic et l'enquête parcellaire afin de renseigner les personnes qui souhaiteraient obtenir des précisions.

L'entier dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relatif au projet d'aménagement de la ZAC de Quentovic, et de l'enquête parcellaire ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie de **LE TOUQUET-PARIS-**

**PLAGE du lundi 20 mars 2017 au mardi 4 avril 2017, soit 16 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral.**

Le registre déposé en mairie concernant l'enquête publique relatif l'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de la ZAC de Quentovic de la ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** a été coté, paraphé et clos par les soins de Monsieur le Maire, conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral.

Le registre relatif à l'enquête parcellaire a été déposé en mairie après avoir été coté et paraphé par le maire, conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral.

Comme le prescrit l'article 7 de l'arrêté préfectoral, j'ai assuré les permanences ci-après en mairie de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** pour lesquelles le service de l'urbanisme a mis à ma disposition un bureau de la Collectivité Publique :

- **Lundi 20 mars 2017 de 9 h 00 à 12 h 00**
- **Jeudi 23 mars 2017 de 14 h 00 à 17 h**
- **Mercredi 29 mars 2017 de 14 h 00 à 17 h 00**
- **Samedi 1<sup>er</sup> avril 2017 de 9 h 00 à 12 h 00**
- **Mardi 4 avril 2017 de 14 h 00 à 17 h 00**

### **Publicité de l'enquête**

Un avis reprenant les dispositions de l'arrêté ordonnant une enquête d'utilité publique a été publiée dans les douze jours avant le commencement de l'enquête et dans les premiers jours de l'enquête dont les éditions des quotidiens « La Voix du Nord » et « Les Echos du Touquet », ainsi que sur le site internet : <http://www.pas-de-calais.gouv.fr/Publications/Consulttion-du-public/Enquetes-publiques/Declarations-d-utilite-publique-Expropriations>.

### **Recueil des observations**

Un registre d'enquête a été ouvert pour recueillir les observations des habitants de la commune et d'autres personnes domiciliées dans les communes situées aux alentours de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**

Bien qu'il n'y ait pas d'obligation légale pour cette enquête, un registre électronique a été ouvert, à titre expérimental. Les citoyens avaient la possibilité de rédiger leurs observations sur l'adresse mail : [euquetepublic\\_zacquentovic@yahoo.com](mailto:euquetepublic_zacquentovic@yahoo.com) Le public ne s'est pas exprimé par voie électronique/

En ma qualité de commissaire enquêteur, j'ai accueilli le public lors des permanences qui se sont tenues en **mairie de LE TOUQUET**, les **lundi 20 mars 2017, jeudi 23 mars 2017, mercredi 29 mars 2017, samedi 1<sup>er</sup> avril 2017 et mardi 4 avril 2017**, où a été mis à ma disposition un bureau qui permettait de recevoir le public en toute confidentialité.

Sur l'ensemble des permanences que j'ai assurées, **je n'ai reçu aucune observation sur l'enquête parcellaire.**

### **AVIS GENERAL du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Aucune observation n'a été rédigée sur le registre d'enquête relatif à l'enquête parcellaire.

Il appert que peu de citoyens sont venus aux permanences pour consigner sur le registre leurs remarques sur le projet. Une concertation tout au long de la conception du projet a eu lieu. Des réunions spécifiques sur le projet, des réunions de quartier, avec les associations et les commerçants ont permis aux habitants de recevoir toutes les informations utiles sur le projet d'aménagement de la ZAC de Quentovic. Ce projet doit apporter un nouvel élan dont la ville a besoin.

## CONCLUSION

**L'enquête a expiré le mardi 4 avril 2017**, conformément à l'arrêté préfectoral et j'ai clôturé le registre d'enquête que j'ai reçu par la voie postale le **6 avril 2017**.

J'ai poursuivi mon enquête durant la période *du 6 avril 2017 au 29 avril 2017* notamment les **12 avril 2017– 19 avril 2017 – 27 avril 2017**, pour me rendre compte sur le site des observations formulées par les citoyens. Ces visites m'ont permis d'approfondir ma réflexion sur le bien-fondé de celles-ci et de m'autoriser à exprimer un avis.

Aucune observation écrite n'a été formulée sur le registre et aucun courrier n'a été reçu, il n'y a aucune objection réelle sur l'emprise parcellaire du terrain permettant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de Quentovic.

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral fixant les modalités. Les conditions d'accueil en mairie ont été satisfaisantes (*affichages des permanences, un bureau convenable qui permettait de renseigner le public mais inaccessible aux personnes à mobilité réduite, la configuration des lieux en mairie ne le permet pas*). La coopération du service de l'Urbanisme de la mairie de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** a été remarquable par le niveau d'échanges techniques indispensables à la bonne compréhension du dossier par le Commissaire-Enquêteur. La mise à disposition au public de l'entier dossier n'a soulevé aucune difficulté particulière. Chacun a pu prendre connaissance du dossier et recevoir les éclairages nécessaires, à la fois, par les personnels responsables du dossier en mairie et par le Commissaire-Enquêteur sur le dossier d'enquête publique parcellaire relatif au projet d'aménagement de la ZAC de Quentovic de la ville de **LE TOUQUET-PARIS-PLAGE** et formuler des observations.

La rédaction du déroulement de l'enquête et l'analyse des observations sont terminées. Je déclare clos le présent rapport. Je rédige mes conclusions et **je donne un avis sur l'emprise des ouvrages sur les terrains permettant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de Quentovic de la ville de LE TOUQUET-PARIS-PLAGE**, dans un document séparé.

**SAINT-MARTIN-les-BOULOGNE, le 2 mai 2017**

**LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR,**



**Luc GUILBERT.**

## **ANNEXES**

**Certificat d’Affichage**

**Avis d’enquêtes publique**

*Daniel FASQUELLE,*  
Je soussigné, *député - Maire de Touquet*, certifie avoir affiché du *10/03/17 au 06/04/17*,  
l’avis d’ouverture d’enquêtes publiques conjointes préalable à la Déclaration d’Utilité d’une part et  
parcellaire d’autre part, faisant suite à l’arrêté préfectoral du 23 février 2016 concernant le projet  
d’aménagement de la ZAC Quentovic sur le territoire de la commune du TOUQUET-PARIS-  
PLAGE.

*Le Touquet-Paris-Plage, le 06/04/17*

Signature et cachet



*Daniel FASQUELLE,*  
*député - Maire*

Ce certificat d’affichage est à retourner à l’issue de l’enquête publique à :

Préfecture du Pas-de-Calais  
DPI/BPUPE/SUP/VG  
Rue Ferdinand Buisson  
62020 ARRAS Cedex 9

# LES ECHOS DU TOUQUET

MERCREDI  
22 MARS 2017

159170200

## PRÉFÈTE DU PAS-DE-CALAIS

PRÉFECTURE  
DIRECTION DES POLITIQUES INTERMINISTÉRIELLES  
BUREAU DES PROCÉDURES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE  
L'ENVIRONNEMENT

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC QUENTOVIC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU TOUQUET-PARIS-PLAGE

### AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Le public est prévenu qu'en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et en exécution d'un arrêté préfectoral daté du 1er mars 2017, des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC Quentovic au TOUQUET-PARIS-PLAGE d'une part et parcellaire en vue d'identifier les propriétaires des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'autre part, auront lieu pendant 16 jours consécutifs, du 20 mars au 4 avril 2017 inclus. Ce projet est porté par la commune du Touquet-Paris-Plage et sur son territoire.

Monsieur Luc GUILBERT, retraité de la CPAM, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par ses soins, ordonne l'interruption des enquêtes, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise des enquêtes. Le public est informé de ces décisions.

Pendant la durée des enquêtes, les intéressés pourront prendre connaissance des dossiers d'enquêtes, comprenant les pièces exigées au titre du code de l'expropriation, en mairie du TOUQUET-PARIS-PLAGE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Ils pourront soit consigner leurs observations sur les registres qui y seront ouverts à cet effet, soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie du TOUQUET-PARIS-PLAGE (Hôtel de Ville, Boulevard Daloz, 62520 Le Touquet-Paris-Plage). Concernant l'enquête parcellaire, les observations sur les limites des biens à exproprier pourront également être envoyées par courrier au Maire du TOUQUET-PARIS-PLAGE. Le public pourra également faire part de ses observations par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur en cliquant sur le bouton "réagir à cet article" 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>. Ces courriers électroniques seront annexés aux registres correspondant en mairie.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie du TOUQUET-PARIS-PLAGE, pour recevoir ses observations sur l'utilité publique de l'opération :

- lundi 20 mars 2017 de 9h00 à 12h00
- jeudi 23 mars 2017 de 14h00 à 17h00
- mercredi 29 mars 2017 de 14h00 à 17h00
- samedi 1er avril 2017 de 9h00 à 12h00
- mardi 4 avril 2017 de 14h00 à 17h00

À l'issue des enquêtes, le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour rendre son rapport relatif au déroulement de l'enquête préalable à la DUP du projet et énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée ainsi que son procès-verbal de l'opération d'enquête parcellaire et donner son avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

Une copie de ces documents sera déposée en mairie du TOUQUET-PARIS-PLAGE et en préfecture du Pas-de-Calais (DPV/PUPE/SUP) pour y être tenue à la disposition du public.

Toute personne physique ou morale intéressée pourra en demander communication en s'adressant au Préfet du Pas-de-Calais (DPV/PUPE/SUP).

1390027000



ANNONCES ADMINISTRATIVES

Arrêté de décembre 2015 relatif au tarif annuel des annonces judiciaires et légales.  
Prix Unitaire ht à la ligne par colonne : Nord 5,25 euros - Pas-de-Calais 6,25 euros.

Enquêtes publiques

PRÉFÈTE DU PAS-DE-CALAIS

PRÉFECTURE  
DIRECTION DES POLITIQUES INTERMINISTÉRIELLES  
BUREAU DES PROCÉDURES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC QUENTOVIC  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE  
DU TOUQUET-PARIS-PLAGE

AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Le public est prévenu qu'en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et en exécution d'un arrêté préfectoral daté du 1er mars 2017, des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC Quentovic au TOUQUET-PARIS-PLAGE d'une part et parcellaire en vue d'identifier les propriétaires des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'autre part, auront lieu pendant 18 jours consécutifs, du 20 mars au 4 avril 2017 inclus. Ce projet est porté par la commune du Touquet-Paris-Plage et sur son territoire.

Monsieur Luc GUILBERT, retraité de la CPAM, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par ses soins, ordonne l'interruption des enquêtes, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise des enquêtes. Le public est informé de ces décisions.

Pendant la durée des enquêtes, les intéressés pourront prendre connaissance des dossiers d'enquêtes, comprenant les pièces exigées au titre du code de l'expropriation, en mairie du TOUQUET-PARIS-PLAGE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Ils pourront soit consigner leurs observations sur les registres qui y seront ouverts à cet effet, soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie du TOUQUET-PARIS-PLAGE (Hôtel de Ville, Boulevard Daloz, 62520 Le Touquet-Paris-Plage). Concernant l'enquête parcellaire, les observations sur les limites des biens à exproprier pourront également être envoyées par courrier au Maire du TOUQUET-PARIS-PLAGE. Le public pourra également faire part de ses observations par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur en cliquant sur le bouton "réagir à cet article" 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>. Ces courriers électroniques seront annexés aux registres correspondant en mairie.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie du TOUQUET-PARIS-PLAGE, pour recevoir ses observations sur l'utilité publique de l'opération :

- lundi 20 mars 2017 de 9h00 à 12h00
- jeudi 23 mars 2017 de 14h00 à 17h00
- mercredi 29 mars 2017 de 14h00 à 17h00
- samedi 1er avril 2017 de 9h00 à 12h00
- mardi 4 avril 2017 de 14h00 à 17h00

À l'issue des enquêtes, le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour rendre son rapport relatif au déroulement de l'enquête préalable à la DUP du projet et énoncer ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée ainsi que son procès-verbal de l'opération d'enquête parcellaire et donner son avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

Une copie de ces documents sera déposée en mairie du TOUQUET-PARIS-PLAGE et en préfecture du Pas-de-Calais (DPI/BPUPE/SUP) pour y être tenue à la disposition du public. Toute personne physique ou morale intéressée pourra en demander communication en s'adressant au Préfet du Pas-de-Calais (DPI/BPUPE/SUP).

## PROCEDURE D'ENQUÊTE PARCELLAIRE DANS LE CADRE DU PROJET DE LA ZAC QUENTOVIC

La ville du Touquet-Paris-Plage a considéré comme une nécessité de restructurer la place Quentovic dans un projet d'ensemble en harmonie avec le reste de l'environnement urbain.

Dans le cadre du projet de la ZAC Quentovic, la commune bénéficie de la maîtrise foncière totale à l'exception, en bordure de l'avenue Louis Hubert, de trois immeubles avec commerces de proximité (boulangerie, supérette, pressing) cadastrés section AD n° 15, 16, 17, 290, ainsi que d'un immeuble d'habitation à l'angle de la rue de Moscou de deux niveaux (cadastré section AD n° 18). La présente enquête parcellaire porte sur les biens, décrits ci-après.

## I. IDENTITE DES BIENS

| N°<br>du<br>PP | CADASTRE         |                    |                              |                          |                   |                    |                      |         | PROPRIETAIRES INSCRITS A LA<br>MATRICE CADASTRALE   |
|----------------|------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|---------|---|
|                | Section<br>et n° | Surface            | Lieu-dit ou rue<br>et numéro | Nature                   | EMPRISE DP        |                    | SURPLUS              |         | PROPRIETAIRES REELS OU<br>PRESUMES TELS   |
|                |                  |                    |                              |                          | Section<br>numéro | Surface            | Section et<br>numéro | Surface |   |
| 1              | AD 15            | 261 m <sup>2</sup> | 25 avenue<br>Louis Hubert    | Maison<br>Commerce       | AD 15             | 261 m <sup>2</sup> | -                    | -       | <b>Monsieur David HODIN</b><br>né le 15/05/1968 à Preures<br><b>Madame Estelle HODIN</b><br>née le 23/08/1970 à St Omer<br>28 rue de la Roque<br>62650 PREURES  |
| 2              | AD 16            | 232 m <sup>2</sup> | 32 avenue<br>Louis Hubert    | Commerce                 | AD 16             | 232 m <sup>2</sup> | -                    | -       | <b>Monsieur Marcel DECROIX</b><br>né le 03/01/1944<br><b>Madame Chantal DECROIX</b><br>née le 03/05/1956<br>95 avenue d'Italie<br>62780 CUCQ  |
| 3              | AD 290           | 113 m <sup>2</sup> | 32 avenue<br>Louis Hubert    | Terrain et<br>dépendance | AD 290            | 113 m <sup>2</sup> | -                    | -       | <b>S.A.R.L. GOOD LUCK</b><br>Monsieur GOUDESEUNE<br>Serge<br>Immeuble Genepi<br>73440 St-Martin-de-Belleville   |
| 4              | AD 17            | 116 m <sup>2</sup> | 34 avenue<br>Louis Hubert    | Commerce<br>Appartement  | AD 17             | 116 m <sup>2</sup> | -                    | -       | <b>S.A.R.L. Les Dunes de<br/>Flandres</b><br>2 rue Leday<br>80100 ABBEVILLE   |
| 5              | AD 18            | 108 m <sup>2</sup> | 2 rue de<br>Moscou           | Maison                   | AD 18             | 108 m <sup>2</sup> | -                    | -       | <b>Madame Mireille CODRON</b><br>née le 10/06/1936<br>2 rue de Moscou<br>62520 LE TOUQUET<br><br><b>Monsieur Laurent CODRON</b><br>né le 08/05/1971<br>3 rue Gabriel Peri<br>62630 ETAPLES<br><br><b>Madame Christine CODRON</b><br>née le 01/06/1964<br>15 allée Armand Durand<br>62520 LE TOUQUET |

2. PLAN



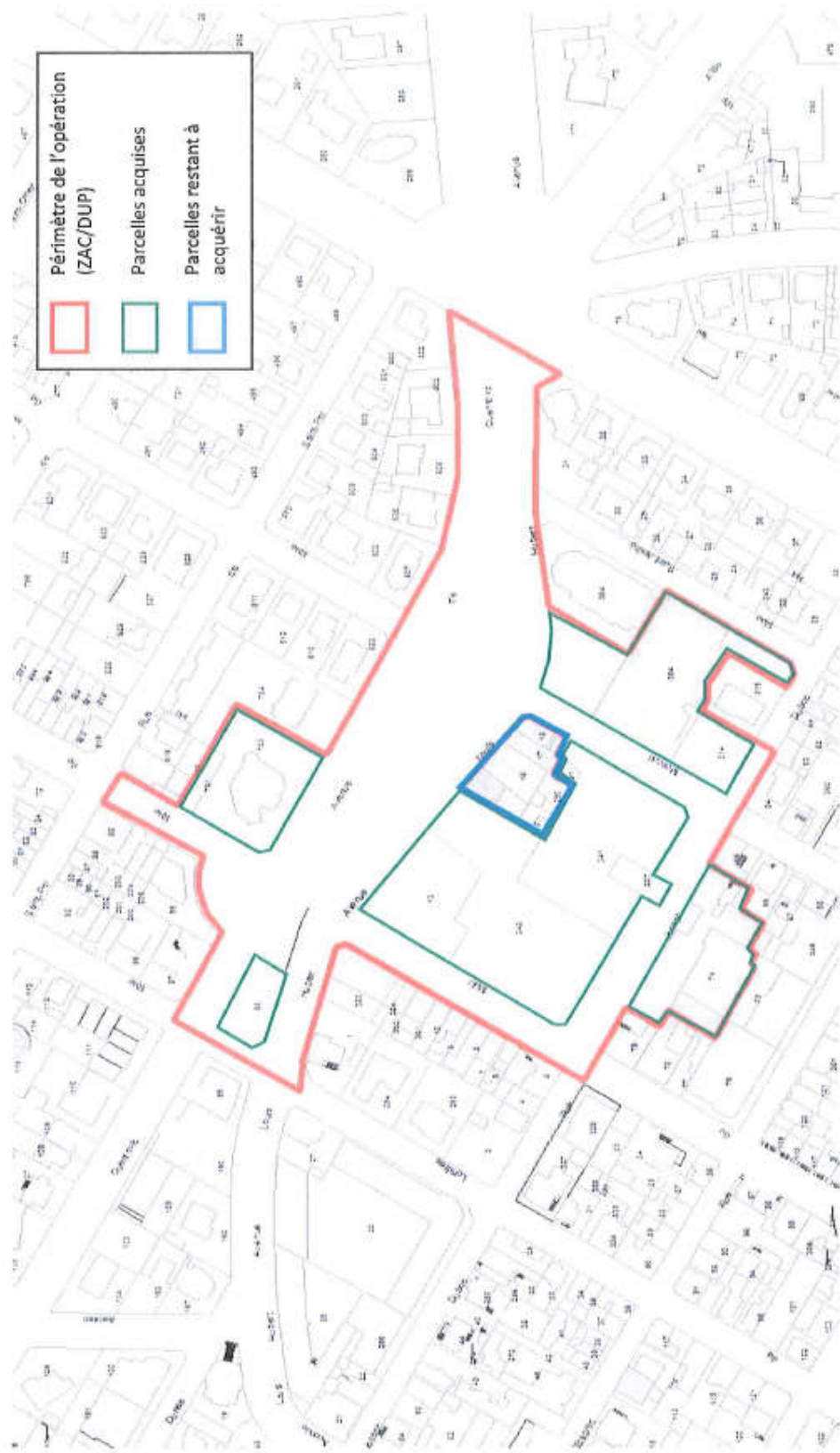
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216208264-20170220-2017-01-18b-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/02/2017

ZAC QUENTOVIC – ENQUETE PARCELLAIRE  
- Plan parcellaire -



1/3/18

