

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

COMMUNE DE NOTRE DAME DE GRAVENCHON

**Rapport relatif à l'enquête publique unique  
(Déclaration d'Utilité Publique + Parcellaire)  
concernant l'aménagement de la ZAC Cœur de Ville  
sur le territoire de la ville de Notre Dame de  
Gravenchon**

Rapport du Commissaire Enquêteur

## Sommaire

I – Généralité .....	4
1.1 Préambule.....	4
1.2 Objet de l' enquête .....	5
1.3 Cadre juridique .....	5
1.4 Pétitionnaire .....	5
1.5 Composition du dossier d'enquête .....	5
1.6 Présentation du projet objet de l'enquête .....	6
1.6.1 Le projet.....	6
1.6.2 Risques industriels .....	11
1.6.3 Appréciation sommaire des dépenses d'acquisitions et de travaux.....	11
II - Organisation et déroulement de l'enquête .....	12
II.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	12
II.2 Les modalités de l'enquête .....	12
II.2.1 L'arrêté .....	12
II.2.2 Publicité et information du public .....	12
II.3 Chronologie de l'enquête.....	13
II.3.1 Permanences .....	14
II.3.2 Climat de l'enquête.....	15
II.3.4 Clôture de l'enquête et Procès-verbal des observations.....	15
III – Examen des observations .....	16
IV Annexes .....	21
A 1 - Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur.....	22
A2 – Arrêté du 4 mai 2015.....	24
A 3 - Copie des publicités dans la presse .....	28

<i>A4 - Copie certificat affichage signé par Madame le Maire .....</i>	<i>32</i>
<i>A 5 - liste de suivi des recommandés .....</i>	<i>33</i>
<i>A 6 - Demande de mémoire .....</i>	<i>43</i>
<i>A7 - Mémoire du pétitionnaire .....</i>	<i>46</i>

V Pièces jointes au rapport

*PJ 1 - Le registre d'enquête*

## I – GENERALITE

---

Le présent document constitue le rapport de l'enquête publique unique (déclaration d'utilité publique et parcellaire), concernant l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommée Cœur de Ville sur le territoire de la ville de Notre Dame de Gravenchon, rédigé par le commissaire enquêteur en charge de conduire cette enquête. Ce rapport présente successivement le projet soumis à l'enquête publique, l'organisation et le déroulement de l'enquête, l'analyse des observations du public et des réponses apportées par le pétitionnaire, et les éléments d'appréciation du commissaire enquêteur.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur chacune des enquêtes font l'objet de documents séparés.

### *1.1 PREAMBULE*

Depuis plusieurs années la ville de Notre Dame de Gravenchon mène une réflexion sur l'aménagement de son centre ville. Les objectifs de la ville sont de dynamiser le commerce de proximité, de créer de nouvelles liaisons entre les quartiers du centre et d'offrir de nouveaux logements au cœur de ville. Une première étude sur un projet d'aménagement du centre ville, réalisée en 2004, a permis, notamment, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2006 et particulièrement son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Afin de spécifier ses besoins en terme de renouvellement urbain, la ville s'est adjointe, depuis 2009, les services de la Société Hérouvillaise d'Economie Mixte d'Aménagement (SHEMA). La SHEMA a reçu par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2010, la concession d'aménagement. Dans ce cadre, elle réalise l'opération en son nom et pour le compte de la commune.

Pour mener à bien cette opération d'envergure, la ville a décidé de créer une ZAC sur le périmètre concerné du centre ville. La ZAC « Cœur de Ville » a été créée le 16 mai 2013 par délibération du conseil municipal et sa réalisation a été approuvée le 26 juin 2014.

L'article L1 du Code de l'expropriation dispose que : « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ».

La ville n'ayant pas la maîtrise de la totalité des parcelles à aménager sur le périmètre de la ZAC, le conseil municipal a approuvé, par délibération en date du 9 avril 2015, le lancement d'une procédure d'utilité publique des travaux d'aménagement de la ZAC « cœur de ville » en vue de l'acquisition des terrains nécessaires et décider de solliciter l'ouverture des enquêtes d'utilité publique et parcellaire au bénéfice de la ville.

En application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1 et R131-3 et suivants, une enquête unique a été prescrite par arrêté en date du 04 mai 2015 de Monsieur le Préfet du département de la Seine Maritime.

Elle a été prescrite pendant 31 jours du 8 juin 2015 au 8 juillet 2015.

Un dossier a été ainsi été soumis à enquête pour l'enquête préalable à la DUP et pour l'enquête parcellaire. 2 registres d'enquête ont, pendant la période du 8 juin 2015 au 8 juillet 2015, été mis à la disposition du public ; le premier portant sur l'utilité publique et le second sur l'enquête parcellaire.

## *1.2 OBJET DE L'ENQUETE*

La procédure « d'enquête publique » a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

L'autorité compétente pour cette enquête est Monsieur le Préfet du département de la Seine Maritime.

## *1.3 CADRE JURIDIQUE*

Deux enquêtes sont nécessaires dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, qui conformément aux dispositions des articles L1 et L110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est mise en oeuvre conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement
- l'enquête parcellaire, organisée en application des articles R131-1 et suivants du Code de l'expropriation

## *1.4 PETITIONNAIRE*

La ville de Notre Dame de Gravenchon représentée par Madame Virginie CAROLO, Maire de Notre Dame de Gravenchon.

## *1.5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE*

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique qui a été soumis à enquête publique se composait des pièces suivantes :

Pour l'enquête DUP

- Une notice informative
- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du périmètre de la DUP

- Un plan général d'aménagement
- Les plans des réseaux existants et projetés
- Les caractéristiques générales du projet
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Les délibérations du conseil
- L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale
- L'arrêté d'enquête
- Un registre
- Une copie extrait des journaux de parution des annonces d'enquête

Pour l'enquête parcellaire

- Une notice explicative
- Un état parcellaire
- Le plan parcellaire
- Un registre.

## *1.6 PRESENTATION DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE*

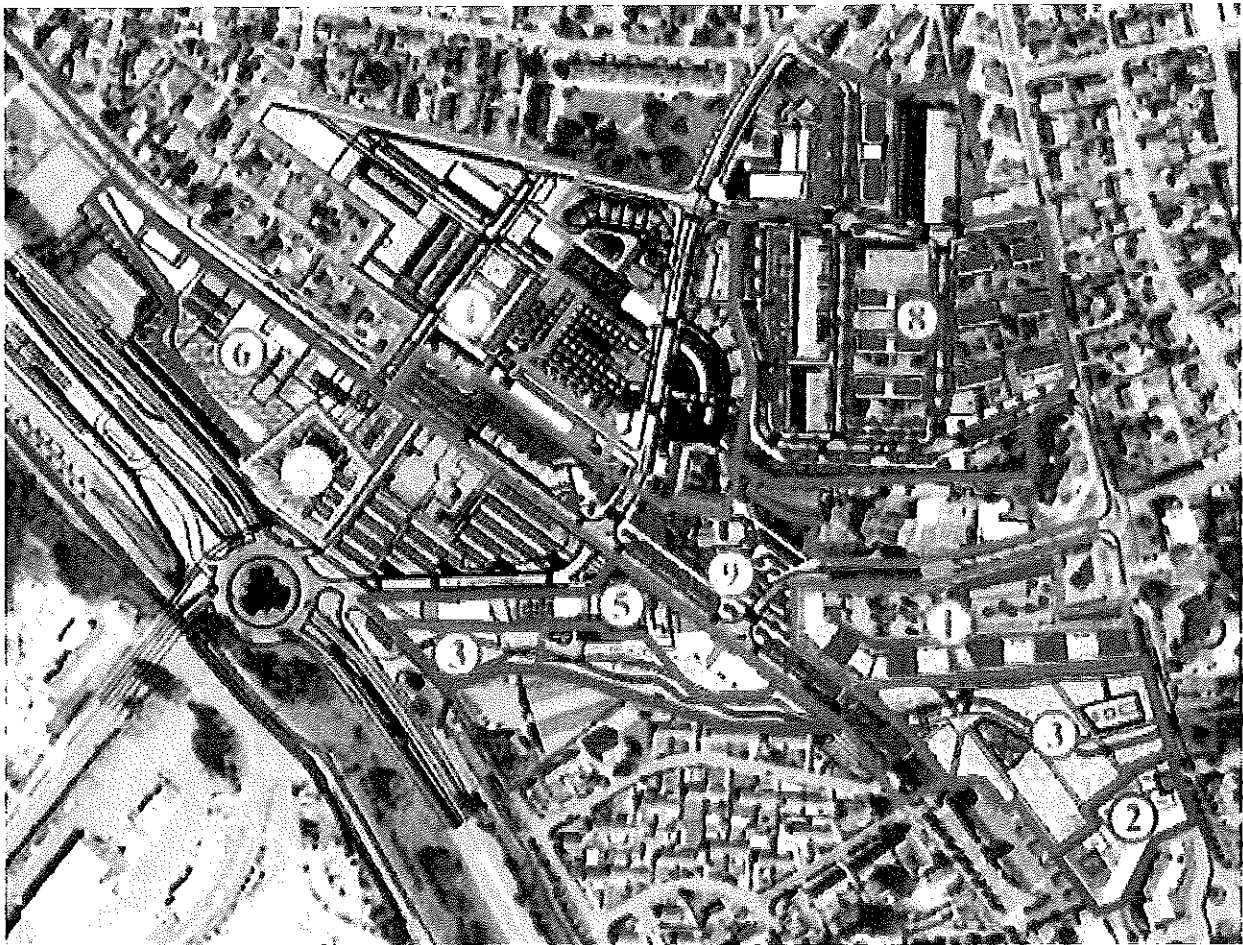
### *1.6.1 LE PROJET*

Le projet consiste en la requalification du cœur de ville de Notre-Dame-de-Gravenchon pour une surface d'emprise de projet d'environ 19 hectares. Les grands objectifs de cette requalification du centre-ville sont de :

- dynamiser l'activité commerciale,
- accueillir de nouveaux habitants,
- favoriser les liens entre les secteurs,
- valoriser les paysages urbains.

Pour mener à bien cette opération d'envergure, la ville a décidé de créer une ZAC sur le périmètre concerné du centre ville. La ZAC « Cœur de Ville » a été créée le 16 mai 2013 par délibération du conseil municipal et sa réalisation a été approuvée le 26 juin 2014.

Cette ZAC peut être découpée en 9 grands secteurs d'intervention :



1. Opération mixte de création de logements et de commerces Rives du Telhuet avec :
  - agrandissement sur 300m<sup>2</sup> environ du centre commercial Simply market,
  - création d'une galerie marchande de 700m<sup>2</sup>,
  - création d'une cinquantaine de logements collectifs en 5 lots.Ce secteur est actuellement occupé par le centre commercial, son parking et des espaces verts.  
*Ce secteur ne comprend pas de parcelle à acquérir*
  
2. Opération de création de logements collectifs sur Telhuet sud avec création de 2 ou 3 bâtiments collectifs comptabilisant 20 à 30 logements. Ce secteur est actuellement occupé par des espaces verts.  
*Ce secteur ne comprend pas de parcelle à acquérir*
  
3. Réaménagement du parc du Telhuet avec création d'une promenade.  
*Ce secteur nécessite l'acquisition de la parcelle AP52*
  
4. Restructuration du centre commercial de la Hêtraie et densification de l'habitat Jules Guesde avec :
  - Création d'une liaison depuis la place de la Hêtraie vers le quartier Jules Guesle et vers la place des Hâlettes.

*Cette liaison nécessite l'acquisition de 4 parcelles : AB365, AB 401, AB 370 et 372.*

- Le déplacement de la hâlette aujourd'hui réalisée.
- la construction d'un bâtiment au sud du centre commercial pouvant accueillir des commerces, des bureaux et des logements. Cet immeuble est aujourd'hui en cours de construction.

5. Recomposition urbaine du secteur Kennedy/Messenger avec une opération de déconstruction de l'ensemble des bâtiments vétustes et reconstruction de 4 bâtiments.

En arrière de ce secteur le Telhuet aujourd'hui busé sera remis à l'air libre. Cette partie du projet nécessite une autorisation au regard de la police de l'eau. La procédure n'a pas été engagée.

*Ce secteur comprend plusieurs parcelles à acquérir : AP 200, 201, 202, 203, 277, 278, 271, 205, 209 et 268.*

6. Recomposition urbaine du secteur République sud avec en partie déconstruction du bâti existant et créations de nouvelles constructions en alignement sur la rue de la République.

*Ce secteur nécessite l'acquisition de plusieurs parcelles AB 384, 456, 382, 389, 455, 458.*

7. Structuration de l'entrée de ville, avenue du Général de Gaulle, avec construction de deux bâtiments à usage d'activité économique. L'un des bâtiments est aujourd'hui en cours de finition.

*Ce secteur ne comprend pas de parcelle à acquérir*

8. Recomposition urbaine du secteur square de Street, ce secteur occupé aujourd'hui par 10 pavillons serait densifié avec déconstruction des pavillons et construction de petits collectifs. 6 pavillons restent à acquérir.

*Ce secteur nécessite l'acquisition de plusieurs parcelles, AP 33, 34, 40, 41, 42, 43, 45 et pour partie la parcelle AP 28.*

9. Recomposition des espaces publics centraux.

*Ce secteur nécessite l'acquisition partielle de la parcelle AB376.*

*30 parcelles pour 12 482 m<sup>2</sup>, sont ainsi à acquérir par la ville pour permettre l'ensemble du projet.*



Une étude d'impact a été réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de cette ZAC, elle a fait l'objet d'un avis favorable de l'autorité environnementale le 25 mars 2013.

Les impacts du projet sont résumés dans le tableau ci après :

géomorphologie et topographie	Le projet s'inscrit dans le site existant et respecte la topographie actuelle.
géologie et pédologie	Un effet temporaire est à prévoir en phase chantier lors des terrassements qui seront nécessaires.
climat	Le programme du projet prévoit majoritairement la construction de bâtiments dédiés à l'habitat et aux commerces. Aucune industrie n'est prévue sur le site, le projet n'aura pas d'impact significatif sur le climat local.
gestion intégrée des eaux pluviales sur l'hydrologie et l'hydrogéologie	La mise en oeuvre des techniques alternatives basées sur les principes fondamentaux de développement durable, aura un impact positif sur l'hydrologie et l'hydrogéologie.
mise à l'air libre du tronçon busé du Telhuet sur l'hydrographie et sur la faune et la flore	la mise à l'air libre du Théluet ne gênera en rien l'écoulement des eaux en amont de ce nouvel aménagement car le débit amont et aval est conservé. Les impacts de la mise à l'air libre du Telhuet sur l'hydrographie sont nuls.
mise à l'air libre du tronçon busé du Telhuet sur la faune et la flore	Le projet consiste à redessiner le cours d'eau en méandres, en assurant une valorisation paysagère et environnementale du ruisseau, en recréant des habitats favorables à l'accueil d'une végétation et d'une faune diversifiée. Le Telhuet redessiné recréera des milieux favorables à la faune et la flore.
continuums écologiques	La nouvelle entrée de ville en terrasse paysagée permettra de conforter le continuum écologique existant le long de la RD81 assez mal constitué au droit du centre-ville. A terme le corridor écologique du Parc et du Télhuet se connectera avec celui de la RD81. L'impact écologique du projet sur les continuums écologiques est donc positif.
patrimoine naturel protégé et inventorié	pas d'enjeu par rapport : - au Zonage réglementaire du patrimoine naturel, - au Zonage d'inventaire du patrimoine naturel, - au PNR des Boucles de la Seine Normande, - aux zones humides. L'impact écologique du projet sur le patrimoine naturel protégé et inventorié est nul.
grand paysage environnant	Le site fait partie de l'unité paysagère dite des « Marais de l'Estuaire » répertorié dans l'Atlas des Paysages de Haute Normandie. Etant donné l'échelle du projet, celui-ci n'aura pas d'impact visuel significatif sur le grand paysage environnant .

paysage urbain aggloméré	Au regard de l'état initial du paysage urbain, le projet a des impacts positifs sur le paysage urbain aggloméré.
équipements scolaires	Le projet amènera une population scolaire nouvelle estimée à environ 120 élèves. La capacité des établissements scolaires existants permettra leur accueil.
parc de logements	Augmentation du parc avec environ 300 logements neufs supplémentaires.
documents d'Urbanisme	Le projet ne nécessite pas la modification des documents d'urbanisme que ce soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine,</li> <li>- le Schéma Directeur de la Vallée du Commerce,</li> <li>- le PLU de Notre-Dame-de-Gravenchon.</li> </ul>
patrimoine architectural protégé	Le site du projet n'est pas impacté par le périmètre de protection de Monument Historique ou de Site Inscrit ou classé
patrimoine archéologique	Sur le périmètre du projet présence de deux sites archéologiques, le Préfet de Région sera susceptible de prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable.
trame viaire et déplacements motorisés	Le projet générera une augmentation du trafic. Le maillage viaire du projet permettra une amélioration des déplacements motorisés.
déplacements doux	Le projet a été conçu sur le développement des déplacements doux.
gestion des déchets	La création de nouveaux logements va générer une quantité de déchets supplémentaire.
activités économiques	Le projet a notamment pour objectif de développement des activités économiques.
réseaux	Trois secteurs seront impactés :  Le secteur square de Street où la restructuration globale du réseau viaire et la construction de logements engendreront le dévoiement des réseaux et la création de nouveaux branchements.  L'axe Messenger / République où le projet impose le dévoiement des réseaux existants.  Au sud du parc du Telhuet où la construction de logements engendrera la création d'une extension de réseau.
consommation d'énergies	Les nouveaux bâtiments seront à la norme RT2012.
bâti existant	Démolition de 9 500 m <sup>2</sup> environ de bâtiments.
pollution de l'air et des sols	Pas d'impact significatif sur la qualité de l'air et des sols
nuisances sonores des infrastructures routières	Toutes les constructions du projet impactées respecteront les contraintes d'isolation phonique réglementaire.

convois exceptionnels	Les contraintes de gabarit sont prises en compte dans le projet.
phase chantier et mesures compensatoires	Il est envisagé la mise en place d'une charte «Chantier vert » afin de limiter au maximum les nuisances dues aux travaux.
transport des matières dangereuses	Pas d'impact du transport des matières dangereuses sur le projet

Les impacts du projet sont positifs, seuls les impacts provisoires des phases chantiers devront faire l'objet de mesures compensatoires.

### *1.6.2 RISQUES INDUSTRIELS*

Le PPRT de Port Jérôme a été approuvé le 7 août 2014. Le PPRT approuvé est le fruit d'un important travail de concertation entre les services instructeurs, DREAL et DDTM de Seine-Maritime, l'association des entreprises de Port Jérôme et de sa région (AEPJR), les collectivités locales et le Grand Port Maritime de Rouen.

L'impact sur les habitations au Nord de la plate-forme industrielle a été fortement limité grâce notamment aux réductions du risque à la source réalisées par les industriels.

Les bâtiments ne font l'objet que de recommandations et non de renforcements obligatoires. Celles-ci seront prises en compte dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

### *1.6.3 APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITIONS ET DE TRAVAUX*

L'estimation des acquisitions nécessaires à l'opération établie par le Service des Domaines ressort à 8,6 millions d'euros dont 6,9 millions d'euros de valeur vénale et 1,7 millions d'euros d'indemnité.

L'estimation des montants des travaux comprend les études, les honoraires de maîtrise d'œuvre, les différents travaux ainsi que tous les autres frais concourant à la réalisation du projet. Ils ont été estimés à environ 26 millions d'euros.

Soit un montant estimé pour le projet de renouvellement du cœur de ville de Notre Dame de Gravenchon de 34,5 millions d'euros.

## II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

---

### II.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance du 22/04/2015 référencée E1500032/76 (Cf. annexe 1) du Président du tribunal administratif de Rouen, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relatives à l'aménagement de la ZAC (zone d'aménagement concerté) dénommée Cœur de Ville sur le territoire de la ville de Notre Dame de Gravenchon. Monsieur Emile MOISAN a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur suppléant pour cette enquête.

### II.2 LES MODALITES DE L'ENQUETE

#### II.2.1 L'ARRETE

L'arrêté pris en date du 4 mai 2015 (Cf. annexe 2) par Monsieur le Préfet du département de la Seine Maritime, prévoit que :

- L'enquête se déroule pendant 31 jours, du lundi 8 juin 2015 au mercredi 8 juillet 2015 à la mairie de Notre-Dame-de-Gravenchon.
- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie les :
  - lundi 8 juin 2015 de 9 heures à 12 heures,
  - mercredi 17 juin 2015 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
  - samedi 27 juin 2015 de 9 heures à 12 heures,
  - mercredi 8 juillet 2015 de 14 heures 30 à 17 heures 30.
- Le dossier, comportant notamment une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, peut être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public. L'avis de l'autorité environnementale est également consultable sur le site de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) [www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr).
- Le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, les adresser par correspondance au commissaire enquêteur (à l'adresse de la mairie) ou par voie électronique à l'adresse [mairie@notre-dame-de-gravenchon.fr](mailto:mairie@notre-dame-de-gravenchon.fr).

#### II.2.2 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié, par les soins de Monsieur le Préfet, en caractères apparents au moins 15 jours avant le début

de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux.

L'annonce légale du 1<sup>er</sup> avis est parue dans :

- Le Courrier cauchois du vendredi 22 mai 2015
- Le Havre presse du mardi 19 mai 2015

L'annonce légale du 2<sup>ème</sup> avis est parue dans :

- Le Courrier cauchois du vendredi 12 juin 2015
- Le Paris Normandie du mardi 9 juin 2015

Une copie de ces avis est jointe en annexe 3 à ce dossier.

J'ai pu constater les jours où j'ai assuré des permanences, l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau à l'entrée de la mairie.

Une copie du certificat d'affichage de Madame le Maire est jointe en annexe 4.

#### Notification individuelle

En l'application de l'article R131-6 du code de l'expropriation une notification individuelle de l'avis d'ouverture de l'enquête a été notifiée aux propriétaires et usufruitiers intéressés.

La liste de suivi des recommandés et les certificats d'affichages sont joints en annexe 5.

### *II.3 CHRONOLOGIE DE L'ENQUETE*

Après avoir été désigné par ordonnance du 22/04/2015 du Président du tribunal administratif de Rouen. J'ai pris contact avec la préfecture de Seine Maritime pour obtenir un dossier et définir les modalités de l'enquête. La réunion a eu lieu le 30 avril 2015 en préfecture de Rouen.

Connaissance prise du dossier d'enquête, j'ai pris contact avec la mairie de Notre Dame de Gravenchon pour une présentation du dossier et une visite du site.

La rencontre avec la ville a eu lieu le 22 mai 2015, étaient présents lors de cette rencontre Mme Caroline Coupin, Directrice du pôle urbanisme et foncier de la ville de Notre Dame de Gravenchon, Mesdames Evelyne Frilay et Hélène Petit de la SHEMA en charge de l'opération et Maître Jean Christophe Le Coustumer avocat conseil de la commune, Monsieur Emile Moisan, commissaire enquêteur suppléant m'accompagnait lors de cette rencontre et de la visite des sites.

Lors de cette réunion, nous ont été présentés, le projet, son historique, son environnement et ses objectifs, une réponse a été apportée aux interrogations des commissaires enquêteurs.

Les points évoqués lors de cette réunion :

Document :

Le périmètre de la ZAC n'est pas complet dans les différents documents fournis et d'un format ne permettant pas la lecture aisée. Un plan au format A0 reprenant l'ensemble de la ZAC sera inclus dans le dossier mis à disposition du public.

Page 3 de la notice DUP le dernier paragraphe du point 1 « pour s'assurer de la maîtrise des immeubles concernés par l'opération, la ville a décidé, sur un périmètre ne recouvrant pas exactement celui de la ZAC...préalable » Ce paragraphe n'est plus d'actualité le périmètre de la DUP objet de l'enquête recouvre bien celui de la ZAC à la demande de la préfecture.

Parcellaire :

Cohérence entre surface annoncée dans les documents et dossier d'enquête parcellaire :

L'étude d'impact page 8 indique « 133 000 m<sup>2</sup> d'acquisition foncières privées ». Il ne s'agit pas d'acquisition mais de la surface foncière privée de la ZAC, les acquisitions objet de la DUP représentent 12 482 m<sup>2</sup>.

Etude d'impact :

L'étude d'impact date de janvier 2013. Le PPRT a été approuvé le 7 août 2014. La commune indique que le projet a bien pris en compte les évolutions du PPRT approuvé.

A l'issue, de cette réunion, nous avons effectué une visite des différents sites de la ZAC et notamment ceux objet de l'enquête parcellaire.

### *II.3.1 PERMANENCES*

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie les :

- lundi 8 juin 2015 de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 17 juin 2015 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
- samedi 27 juin 2015 de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 8 juillet 2015 de 14 heures 30 à 17 heures 30.

Lors de la permanence du lundi 8 juin 2015, j'ai reçu 6 personnes qui n'ont pas inscrit d'observation sur le registre : Mme Leber, le représentant de la SCI Nazrat et l'indivision Lhomme (4 personnes)

Lors de la permanence du mercredi 17 juin 2015, j'ai reçu 2 personnes dont une a inscrit une observation sur le registre : Mme Langlois et l'autre a déposé une note qui a été jointe au registre : Mme Guegaden Lefort.

Lors des permanences des samedi 27 juin et mercredi 8 juillet 2015, je n'ai reçu personne.

**Soit au cours de cette enquête :**

- 8 personnes sont venues lors des permanences dont 4 simultanément pour la même parcelle.
- il y a eu une inscription sur le registre DUP,
- il y a eu une note déposée et jointe au registre DUP pendant une permanence,
- il n'y a pas eu d'inscription sur le registre parcellaire,
- il a été reçu un courrier (un plan).
- Il n'a pas été reçu de courriel.

*II.3.2 CLIMAT DE L'ENQUETE*

Les permanences ont eu lieu comme prévues à l'arrêté. J'ai pu recevoir le public dans de bonnes conditions lors de ces permanences.

*II.3.4 CLOTURE DE L'ENQUETE ET PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS*

L'enquête publique a été clôturée, après ma 4<sup>ème</sup> permanence le 8 juillet 2015. Le 9 juillet 2015, j'ai établi le procès-verbal des observations du public (Cf. annexe 6), Le 10 juillet 2015, j'ai remis ce procès verbal lors d'une réunion qui s'est tenue en mairie de Notre Dame de Gravenchon. Etaient présents lors de cette réunion : Madame Carolo le Maire, Mme Caroline Coupin, Directrice du pôle urbanisme et foncier de la ville de Notre Dame de Gravenchon, Madame Hélène Petit de la SHEMA et Maître Jean Christophe Le Coustumer avocat conseil de la commune

J'ai reçu le mémoire en réponse du pétitionnaire par messagerie le 17 juillet 2015 (cf. annexe 7) et le 19 juillet 2015 par courrier.

### III – EXAMEN DES OBSERVATIONS

---

Au regard du nombre d'observations du public inscrites sur les registres, celles-ci ont été reproduites dans leur intégrité.

Observations verbales :

**Mme Liliane Leber propriétaire du 27 avenue Victor Hugo** : parcelle située hors du périmètre de la ZAC mais limitrophe de celle-ci.

*Mme Leber a des inquiétudes sur le devenir du bâtiment voisin de sa propriété (actuel garage communal) compris dans le périmètre de la ZAC. Le dossier soumis à enquête ne révèle, pour le projet de ZAC aucun projet pour ce bâtiment.*

#### **Réponse du pétitionnaire**

Il n'y a effectivement actuellement aucun projet sur ce bâtiment dans le cadre de la ZAC Cœur de ville.

*Commissaire enquêteur*

*Pas de commentaire.*

**L'indivision « Lhommet » (4 personnes) propriétaire de la parcelle AP 202** : cette parcelle aujourd'hui en location, est constituée d'un commerce de pizza à emporter. Le rapport locatif est aujourd'hui d'environ 500€/mois. Ce rapport assure une partie des revenus de Mme Lhommet. Il n'y a, semble t'il, pas d'accord aujourd'hui, dans l'indivision sur la cession du bien.

#### **Réponse du pétitionnaire**

Pour chaque bien acquis, la ville poursuit parallèlement à la procédure d'expropriation une procédure amiable et sollicite l'avis des Services Fiscaux pour la détermination de la valeur des biens.

*Commissaire enquêteur*

*Pas de commentaire*

**SCI Mazrat propriétaire de la parcelle AB456** : SCI Mazrat était demandeur d'information sur l'estimation du bien au regard de son état.

#### **Réponse du pétitionnaire**

La ville sollicitera l'avis des domaines pour ce bien. Cette maison étant actuellement inoccupée, il est peu probable que des travaux d'embellissement améliorent la valeur du bien. De plus, ces travaux s'avèreraient inutiles, le bien étant voué à la démolition.



Commissaire enquêteur

*Pas de commentaire.*

**Observations écrites**

**Mme Edith Langlois, 2 square de Street parcelle AP 33 et 34 :**

Inscrit sur le registre DUP : « je ne suis pas d'accord sur ce projet pour le moment ».

*Inquiétude de Mme Langlois sur son avenir au regard de ces moyens, du coût d'un logement neuf, des conditions pour obtenir un logement en location, du montant du loyer. Elle dit ne pas être prête, aujourd'hui, à quitter son pavillon pour un appartement.*

Réponse du pétitionnaire

Mme Langlois habite le quartier Square de Street qui sera le dernier secteur opérationnel de la ZAC cœur de ville.

En effet, avant d'intervenir en densification urbaine sur ce secteur et donc avant le déplacement des ménages et l'acquisition des pavillons, la ville souhaite que les conditions d'un renouveau réel de la qualité de vie en ville soient apportées au centre ville.

Ces conditions sont les suivantes :

- Requalification des espaces publics du centre ville : création de promenades piétonnes, placettes, réaménagement du parc, réduction de la présence automobile en centre ville, réorganisation des parkings.
- Constitution d'un centre ville commerçant avec un linéaire commercial le long des rues Messenger, République et Kennedy.
- Production d'une nouvelle offre de logements confortables et adaptés en particulier au vieillissement de la population. Une offre diversifiée permet de répondre aux attentes et aux ressources des ménages à reloger ou à accueillir en Cœur de Ville.

Compte tenu de la complexité et du délai des opérations de renouvellement urbain, ces conditions ne seront pas réunies dans les 5 premières années mais plus vraisemblablement dans les 10 prochaines années. Il n'en reste pas moins que la densification est bien l'un des objectifs majeurs du projet Cœur de ville et justifie l'intervention financière importante de la collectivité en terme d'acquisition et d'aménagement urbain.

Considérant la situation particulière de chaque ménage habitant le Cœur de Ville et donc spécifiquement celle de Mme Langlois, des solutions adaptées et concertées seront systématiquement recherchées avant d'envisager le déménagement et l'acquisition des biens. La ville est bien consciente de l'attachement et des conditions particulières de chacun des ménages habitant ce secteur et sera particulièrement attentive aux situations individuelles et aux retentissements personnels qu'une telle intervention peut engendrer chez les personnes. C'est dans cette optique que la ville a rencontré la population à plusieurs reprises et poursuivra cet accompagnement tout au long du déroulement du projet cœur de ville.

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Vendre son bien est un déchirement, la ville l'a bien compris, comme elle l'a déjà entrepris pour plusieurs parcelles, la ville recherche avec chaque propriétaire un accord amiable. Le dernier paragraphe de la réponse du pétitionnaire me semble être de nature à rassurer Mme Langlois. Un dialogue à l'initiative de la ville ou de la SHEMA, avec Mme Langlois doit être rapidement établi afin de rassurer celle-ci sur les échéances la concernant et les solutions envisageables.*

**Mme Nathalie Guégaden Lefort chargée des relations institutionnelles et communication société du groupe EXXON MOBIL :**

Note jointe au registre DUP : « L'emprise envisagée de 840m<sup>2</sup> (mise à disposition de la mairie par ESSO SAF et qui sert actuellement de parking) est limitrophe de la station service exploitée par ESSO SAF sur le reste de la parcelle AB 76 sise avenue Kennedy à Notre Dame de Gravenchon. Des zones de sécurité sont définies par la réglementation autour des appareils de distribution de la station service et l'emprise de la parcelle sur laquelle porte l'enquête préalable est comprise pour partie dans le périmètre desdites zones de sécurité. Il convient de rappeler que de telles zones de sécurité limitent l'utilisation pouvant être faite des terrains compris dans ces zones. Un plan des zones impactant l'emprise est disponible sur demande ».

*J'ai demandé l'envoi du plan cité dans cette observation. J'ai reçu le plan par courrier le 19 juin 2015 .Il a été joint au registre DUP.*

**Réponse du pétitionnaire**

La Ville de Notre Dame de Gravenchon et la société EXXON SAF sont signataires d'une convention sur cette partie de terrain pour permettre d'ores et déjà l'aménagement d'un parking sur cette parcelle (ci-jointe). Dans le cadre du projet Cœur de Ville, sur le dit terrain, la Ville envisage la réalisation d'un parking et l'implantation de toilettes publiques.

Cette parcelle a été présentée au dossier d'enquête publique et parcellaire car elle s'inscrit dans le réaménagement des rues de la République et Messager.

La Ville souhaite à terme se rendre propriétaire des terrains si la station venait être désaffectée de manière à conformer la propriété avec la destination des sols et à pérenniser ses investissements.

*Commissaire enquêteur*

*Le projet de la ville prend en compte la présence des contraintes liées à la station service. Suivant le plan projet joint à la convention fournie, la construction des toilettes publiques est réalisée hors des périmètres de sécurité établis autour des installations de distribution.*

*Il me semble, toutefois, que le renouvellement urbain du cœur de ville de Notre Dame de Gravenchon ne sera complet qu'avec le déplacement de la station service hors du périmètre du centre ville. Ce sujet a été évoqué avec les élus, le déplacement de cette station, si il était à la seule charge du projet, déséquilibrerait son bilan financier.*

### **Observation du commissaire enquêteur :**

La ZAC comprend la recomposition urbaine du secteur Square de Street. Ce secteur occupé par 10 pavillons serait densifié avec déconstruction des pavillons et construction de petits collectifs. Plusieurs pavillons restent à acquérir situés sur les parcelles AP33, 34, 40, 41, 42, 43, 45. Une partie de la parcelle AP28 est également à acquérir.

Ce projet de forte densification ne semble plus être une priorité de la commune. Toutefois, les pavillons restant à acquérir pour permettre le projet initial sont inclus dans la déclaration d'utilité publique. Quel projet la commune envisage t'elle sur ce secteur ? L'éventuelle modification du projet remet t'elle en cause le besoin d'acquisition des parcelles ?

### **Réponse du pétitionnaire**

La ZAC Cœur de Ville prévoit en effet dans son dossier de réalisation la densification du secteur Square de Street.

Cette densification s'impose pour l'avenir de l'évolution de Notre Dame de Gravenchon au regard des contraintes qui pèsent sur le développement de l'urbanisation des centres villes et qui obligent notamment à densifier les zones urbaines existantes plutôt à qu'à étendre l'urbanisation, contraintes notamment traduites dans le Scot Caux Vallée de Seine.

Afin que l'objet de la déclaration d'utilité publique soit cohérent et corresponde au projet de la Ville tel qu'il existe au moment du dépôt du dossier de demande d'ouverture de l'enquête publique, le périmètre de cette déclaration d'utilité publique a été calqué sur celui de la ZAC.

Le projet de recomposition du secteur Square de Street est essentiel à terme pour la réalisation des objectifs du projet urbain global envisagé par la ville de Notre Dame de Gravenchon et traduit dans le dossier de la ZAC Cœur de Ville.

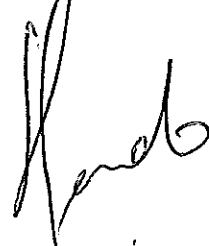
L'utilité publique de ce projet d'ensemble doit donc être évaluée à l'aune de cet élément qui le compose et qui porte sur l'évolution de ce quartier de Notre Dame de Gravenchon, évolution qui sera mise en œuvre progressivement et en fonction des opportunités opérationnelles qui s'offriront à la ville.

### ***Commissaire enquêteur :***

*Dans sa réponse le pétitionnaire réaffirme que la densification du secteur square de Street prévue au dossier est indispensable pour atteindre les objectifs du projet de création de 300 logements, ce qui semble effectivement nécessaire au regard de la création de logements des autres secteurs. Je note que l'évolution de ce quartier n'est envisagée qu'en fin de programme à une échéance de 10 ans (cf. réponse observation*

*de Mme Langlois) voire d'une quinzaine d'année (cf. page 27 de la notice explicative) soit en dehors du délai de 5 ans de la DUP, voire de sa prorogation.*

Rédigé le 2 août 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Langlois', written in a cursive style.

Le Commissaire enquêteur