RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE FONTENAY

ETABLISSEMENT PUBLIQUE FONCIER DE NORMANDIE (EPF)

Déclaration d'utilité publique du projet de création d'une « voie structurante » reliant la route de Rolleville et la RD111 sur le territoire de la commune de Fontenay et d'une enquête parcellaire conjointe sur la commune de FONTENAY

Enquête du 06 juin 2017 au 05 juillet 2017

Arrêté de la Préfète de Seine-Maritime du 12/05/2017

E17000054/76

Ordonnance de désignation par le Tribunal administratif de ROUEN du 02 mai 2017

Préfecture de la Seine-Maritime
- 4 AOUT 2017
REÇU DCPE

ENQUETE PUBLIQUE

Déclaration d'Utilité Publique et Enquête Parcellaire dans le cadre du projet de création d'une voie structurante sur la commune de FONTENAY

Objet de l'enquête :

Il est prescrit une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une « voie structurante » reliant la route de Rolleville et la RD111 sur le territoire de la commune de Fontenay et une enquête parcellaire conjointe afin de déterminer précisément les emprises nécessaires à la réalisation du projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires.

Dates des permanences en mairie de FONTENAY :

- le mardi 06 juin 2017 de 13h30 à 17h
- le mercredi 21 juin 2017 de 16h à 19h
- le mercredi 05 juillet 2017 de 16h à 19h

La commune concernée par cette enquête est :

FONTENAY

L'enquête publique, objet de ce rapport, a été fixée sur la période du 06 juin 2017 au 05 juillet 2017.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU DEMANDEUR 4

1. COMMUNE DU FONTENAY 4

2. HISTORIQUE DU DOSSIER 4

3. LOCALISATION DE LA VOIE 5

4. INTEGRATION PAR RAPPORT AU PLU 5

5. PRESENTATION DU PROJET 5

6. IDENTIFICATION PARCELLAIRE 6

7. APPRECIATION DES DEPENSES 6

8. DEROULEMENT DE L'ENQUETE 7

8.1. REGISTRE 7

8.2. PUBLICITE 7

8.3. REUNIONS ET VISITES 7

9. LES OBSERVATIONS ET REPONSES DE L'EPF 8

10. PV DE FIN D'ENQUETE ET DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE 12

11. CONCLUSIONS 12

1. PRESENTATION DU DEMANDEUR

Le dossier d'enquête a été déposé par :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

Carré Pasteur
5, rue Montaigne
BP 1301
76178 Rouen cedex 01
Tél : 02-35-63-77-00
Fax : 02-35-72-31-84

Interlocuteur : Madame Agnès GIRARD

LA PREFECTURE DE SEINE-MARITIME

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES DE L'ETAT

Bureau des procédures publiques

Interlocuteur : Madame Dominique de Heinzelin

1. COMMUNE DU FONTENAY

Commune du département de la Seine-Maritime, FONTENAY fait partie de la Communauté de l'agglomération havraise (la CODAH) qui regroupe 17 communes.

FONTENAY est un village rurbain qui compte 1035 habitants (Insee 2012), situé à 12 km du Havre et à 2 km de Montivilliers.

Située dans la zone d'influence immédiate du Havre, elle est traversée par la Route Départementale 111 qui relie Fontenay à Montivilliers et Etretat (à 17 km).

2. HISTORIQUE DU DOSSIER

Pour répondre aux objectifs de développement définis à l'échelle intercommunale et renforcer son attractivité, la commune de Fontenay a ouvert à l'urbanisation le plateau des Hameaux, au Nord de son territoire.

Sur ce secteur, la commune aménage actuellement la ZAC Le Nerval qui doit constituer un nouveau quartier d'habitations de 220 logements environ. Ce projet permet une diversification de l'offre de logements qui doit contribuer à la dynamique démographique souhaitée par la commune.
Le développement du plateau des Hameaux nécessite néanmoins la création d'une nouvelle voie de liaison afin d'assurer les déplacements sur le secteur dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Cette nouvelle voie structurante constituera également une voie de liaison vers Rolleville et les équipements communaux, ainsi qu'une desserte pour le nouveau quartier d'habitations.

Plus globalement, la création d'une nouvelle voie structurante fait partie d'un objectif de réaménagement du réseau viaire de la commune, apparaissant aujourd'hui comme un impératif de sécurité publique, d'autant plus important que le développement de la commune sur le secteur des Hameaux est à anticiper.

3. LOCALISATION DE LA VOIE

Le terrain d'opération est situé au Nord-Est du territoire communal, en rive Nord de la RD111.

Les terrains proches de la future voirie sont actuellement occupés par des cultures, un ancien clos-masure, quelques boisements et un pôle d'équipements sportifs excentré du centre bourg.

Plus précisément, le terrain d'opération se délimite par :

- au Nord, la zone d'équipements sportifs et des terres actuellement agricoles destinées à l'urbanisation à long terme au PADD ;
- à l'Est, la ZAC Le Nerval ;
- à l'Ouest, une partie de la ZAC Le Nerval et la rue des Hameaux, appelée également route de Rolleville ;
- au Sud, les coteaux boisés et la RD 111, faisant la coupure avec le centre bourg.

4. INTEGRATION PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay a été approuvé le 6 février 2008. Il a fait l'objet d'une première modification en 2009 et d'une seconde modification approuvée le 4 décembre 2012.

Les terrains concernés sont situés en Zone AU (zone de développement urbain), en zone UY (zone d'équipements sportifs et d'ancien clos-masure) et en zone naturelle des coteaux Np (partiellement boisés).

Le projet de création d'une voie structurante est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay. Aucune procédure de mise en compatibilité en application de l'article L.123-14 du code de l'Urbanisme n'est à prévoir.

5. PRESENTATION DU PROJET

Le projet de création d'une nouvelle voie structurante aura pour fonction :

- l'accès à la nouvelle zone d'habitations Le Nerval ;
- une nouvelle intersection sécurisée avec la Route Départementale 111 ;
- le remplacement d'un tronçon de la rue des hameaux, entre son intersection avec la RD111 et la voie de desserte du pôle sportif, qui est particulièrement dangereux en raison de sa configuration en cavée ;
- la desserte du pôle d'équipements sportifs et du cimetière communal ;
- une liaison sécurisée depuis le centre bourg de Fontenay vers la route de Rolleville.

Cette voie structurante, qui traverse la ZAC Le Nerval dans sa partie Ouest, viendra se raccorder sur la RD 111 par une nouvelle intersection sécurisée et sur la rue des hameaux, au Nord du pôle sportif.

Plus précisément, cette voie principale sera composée :

- d'une chaussée à double sens de 5 m de large ;
- de places de stationnement en créneau en alternance avec des plantations ;
- d'un trottoir de 1,50 m de large ou d'un cheminement piétons/cycles de 2,50 m ;
- d'une bande enherbée et plantée complémentaire ;
- d'une noue de gestion des eaux pluviales.

6. IDENTIFICATION PARCELLAIRE

Les terrains concernés par ce projet de création d'une voie structurante ne sont pas maitrisés par la commune de FONTENAY.

Les propriétaires des terrains ont été notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception à l'exception de Monsieur Jean-Marc LEMAIRE dont le courrier est revenu avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse ».

Conformément à la réglementation un exemplaire de la notification a été affiché en Mairie.

Etat Parcellaire :

Section et Numéro	Emprise pour le projet	Propriétaires
ZD 316	2497 m²	Monsieur ROGER Robert / Madame DELAHAIS (Epouse de Monsieur ROGER)
ZD 320	633 m²	Monsieur LEMAIRE Pascal
ZD 318	2236 m²	Usufruitière : Madame DUTERTRE Antoinette Nu-propriétaire : Monsieur LEMAIRE Patrick – Monsieur LEMAIRE Pascal – Monsieur LEMAIRE Jean-marc

7. APPRECIATION DES DEPENSES

L'estimation des dépenses liées à ce projet de voie structurante sont de 1 079 852 €.

Elle est décomposée de la façon suivante :

Acquisition des terrains et remploi : 49 724 €

Réalisation de la voie : 1 030 128 €

Toutes les dépenses sont à la charge du lotisseur de la Zac du Nerval.

8. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

8.1. Registre

L'enquête publique concernant la déclaration d'utilité publique et la limite des terrains (parcellaire) a été réalisée à la Mairie de FONTENAY.

Deux registres d'enquête ont été ouverts et mis à la disposition du public aux horaires d'ouverture à la mairie de FONTENAY. Un concernant la DUP et l'autre pour l'Enquête parcellaire.

8.2. Publicité

L'affichage réglementaire a bien été réalisé comme vérifié lors de l'ouverture de l'enquête et comme l'atteste le certificat d'affichage de la mairie de FONTENAY.

Les deux parutions ont bien été réalisées :

Parution 1 :

19 mai 2017 – Le courrier Cauchois

22 mai 2017 - Le Paris Normandie

Parution 2 :

09 juin 2017 – Le courrier Cauchois

08 juin - Le Paris Normandie Edition ROUEN

8.3. Réunions et Visites

11/05/2017 : Réunion de présentation du dossier et de paraphe des registres avec madame De HEINZELIN (Préfecture de la Seine-Maritime - Direction de la coordination des politiques de l'Etat (DCPE) - Bureau des procédures publiques (BPP)).

06/06/2017 : Réunion de présentation du dossier avec Monsieur LECARPENTIER (Maire du FONTENAY).

21/06/2017 : Réunion et Visite avec Madame GIRARD pour présenter le projet

Deux visites sur le tracé du projet de la voie afin de prendre en considération la nature du projet et d'apprécier la nature des remarques :

9. LES OBSERVATIONS ET REPONSES DE L'EPF

Registre DUP FONTENAY :

6 visites,

1 observation annotée au registre

1 courrier (remis lors des permanences),

Registre Parcellaire :

6 visites,

0 observation annotée au registre

01 courrier (remis lors des permanences),

Observation 1 : Monsieur ROBERT Roger – Propriétaire de la parcelle ZD 316

Monsieur ROBERT indique qu'il est en cours de négociation avec l'EPF et qu'il est d'accord avec la réalisation de cette voie.

Réponse EPF :

Un accord a été trouvé avec les époux ROGER, propriétaire de la parcelle ZD 316, ainsi qu'avec le locataire, Monsieur DELAHOULIERE.

L'acte de vente est en cours de rédaction et sera régularisé dans le courant de l'été.

Analyse commissaire enquêteur :

L'acquisition de ce terrain est en cours de finalisation comme précisée par monsieur ROBERT et confirmée par l'EPF.

Observation 2 : Monsieur LEMAIRE Pascal

Madame LEMAIRE représente les propriétaires des parcelles ZD318/319/320/321.
Il n'est pas d'accord avec ce projet. Il indique que le projet de voie représente une emprise de 14 m au total, ce qui est plus large qu'une départementale. Il indique qu'un trottoir, suivi d'une voie cycliste et d'une rangée d'arbre lui semble inutile à la vue des déplacements prévus.
Il indique que des arbres de hauts jets impactent fortement les récoltes de céréale sur 25 à 30 m.
Il demande la mise en place 4 entrées sur les parcelles impactées (2 part parcelles restantes) permettant les accès à des agriculteurs potentiellement différents (d'une parcelle à l'autre) de faire entrer des engins imposants comme les moissonneuses et les arracheuses de betteraves.
Il demande enfin que les surfaces prises pour ce projet soient remises à disposition pour les agriculteurs en étant prioritaires devant la SAFER ou en réutilisant des terres appartenant à la commune de FONTENAY.

Réponse EPF :

Un rendez-vous a été organisé le 26 juillet 2017 avec les trois membres de l'indivision LEMAIRE en présence de Mme Agnès GIRARD (EPF Normandie) et M. Nicolas MARTINET (NEXITY).

Toutes les observations formulées par les Consorts LEMAIRE ont été abordées.

Certaines ont pu trouver une solution.

Pour les autres, nous restons en attente de la position de la Commune de FONTENAY et avons prévu d'organiser une nouvelle rencontre en septembre.

Les éléments de réponse pour chaque point de l'observation n° 2 sont détaillés ci-après :

1° Il est précisé que seules les parcelles ZD 320 et 318 sont concernées par la procédure de DUP.

La parcelle ZD 320 appartient à Monsieur Pascal LEMAIRE et provient de la division de la parcelle ZD 22 dont le surplus est désormais cadastré ZD 321.

La parcelle ZD 318 appartient aux Consorts LEMAIRE et provient de la division de la parcelle ZD 23 dont le surplus est désormais cadastré ZD 319.

2° La largeur totale de la voirie qui s'élève à 14 mètres se décompose comme suit :

- Trottoir : 1,5 m
- Espace vert/stationnement : 2,1 m
- Chaussée : 5 m
- Noue : 2,3 m
- Espace vert de transition (en bordure des surfaces agricoles) : 3,1 m
  Le projet ne comporte pas de piste cyclable.

S'il n'est pas possible de réduire les 4 premiers points de la liste ci-dessus, une diminution de la largeur de la bande d'espace vert (3,1 m), située en bordure des parcelles restant appartenir aux Consorts LEMAIRE peut être envisagée, en conservant toutefois une largeur d'au moins 1 mètre pour protéger la noue de l'exploitation agricole.

L'impact de cette modification se limiterait à l'aspect paysager du projet.

Pour être mise en œuvre, cette proposition devra au préalable être validée par la Commune de FONTENAY. M. le Maire sera questionné sur ce point au plus vite.

Dans l'hypothèse où cette bande serait réduite à 1 m, elle ne pourrait plus accueillir d'arbres et arbustes, en effet la règlementation impose une distance minimale de 2 m de la limite de propriété pour les plantations dont la hauteur est supérieure à 2 m.

3° En accord avec l'aménageur, les bandes plantées comprendront uniquement des sujets de petit développement de type fruitier ou arbustif afin de limiter l'impact sur les cultures voisines par le fait des ombres portées.

Compte-tenu de ce qui a été dit au point 2°, il n'y aura ni arbres ni arbustes si la bande est réduite à 1 mètre.

4° Le principe de réparation prévu par le Code de l'Expropriation (art L 321-1) suppose un préjudice direct, matériel et certain.

La réparation doit ainsi rester dans la limite du préjudice et ne peut pas l'excéder.

En l'espèce, un accès bitumé pour chacune des parcelles restantes (ZD 321 et 319) est donc prévu. Ces deux accès seront aménagés de façon à permettre le passage des engins agricoles de grande taille en concertation avec l'exploitant en place.

En revanche, la création de deux accès supplémentaires pour permettre « l'accès à des agriculteurs potentiellement différents (d'une parcelle à l'autre) » ne saurait constituée la réparation d'un préjudice certain.

Toutefois, il a été convenu avec les propriétaires la création d'un troisième accès, situé dans le virage, carrossable et empierré mais non bitumé, qui répond à leur demande.

Un plan sur lequel figure les emplacements des différents accès, validé par les propriétaires et NEXITY, est joint au présent mémoire.

5° Dans un premier temps il est précisé que les surfaces concernées par le projet sont relativement faibles au regard de la surface totale des parcelles impactées.

En effet, la surface de la parcelle ZD 320 est de 633 m² pour une surface totale de 3ha 02a 73ca et la surface de la parcelle ZD 318 s'élève à 2 236 m² sur une surface totale de 10ha 15a 82ca.

Le préjudice résultant de la dépossession de ces terrains est réparé sous la forme du versement d'une indemnité.

Cette indemnité doit permettre au propriétaire de se replacer dans un état semblable en procédant au rachat d'un bien similaire.

De plus, l'indemnité de remploi allouée en complément de l'indemnité principale est destinée à couvrir les dépenses que le propriétaire serait amené à réaliser lors du rachat d'un bien similaire.

Dans ce dossier, l'indemnité principale proposée (outre le remploi) s'élève à 8 euros le m² du fait du classement des terrains en zone UY soit une valeur largement supérieure à celle constatée pour des terrains agricoles classés en zone A ce qui devrait faciliter les recherches de la famille LEMAIRE.

Il appartient aux Consorts LEMAIRE de se rapprocher de la SAFER pour toute demande en faisant valoir au besoin la procédure d'expropriation.

Concernant une éventuellement compensation par un terrain appartenant à la Commune, une parcelle communale qui conviendrait aux Consorts LEMAIRE a été identifiée.

L'EPF et NEXITY se sont engagés à répercuter cette demande auprès de la Commune de FONTENAY en vue de donner une réponse aux Consorts LEMAIRE en septembre.

Analyse commissaire enquêteur :

Effectivement seules les parcelles ZD 318 et ZD 320 sont concernées par le projet de voie structurante.

La diminution de 2 m de la voie aura pour incidence la diminution de la bande d'espace vert de transition. Cette diminution ne permettra pas la plantation d'arbres de haut jet et n'aura donc pas d'incidence sur la qualité des cultures.

Les 3 accès répondent à la demande des exploitants afin d'assurer au mieux l'utilisation des parcelles. Le plan avec le 3 accès sera annexé au présent rapport et devra être respecté par l'aménageur.

Les indemnités proposées sont effectivement en harmonie (voir au-dessus) avec les prix pratiqués pour ce type d'acquisition. En ce qui concerne les terrains potentiellement remis à la disposition des consorts LEMAIRE, il appartient à la commune de FONTENAY de prendre cette décision qui n'est pas en lien direct avec la réalisation de cette enquête publique.

10. PV de fin d'enquête et demande de mémoire en réponse

En date du 05/07/2017 à 19h00, j'ai rencontré Monsieur LECARPENTIER (Maire de FONTENAY) afin de lui présenter les observations présentées dans les registres.

En date du 13/07/2017, j'ai envoyé par courriel et par courrier une demande de mémoire en réponse à Madame GIRARD (EPF).

En date du 28/07/2017, j'ai reçu par courriel les réponses concernant les observations.

En date du 04/08/2017, j'ai envoyé par courriel le rapport définitif ainsi que l'avis concernant cette enquête conjointe à la PREFECTURE et je me suis rendu à la PREFECTURE pour remettre le dossier et les registres.

11. Conclusions

La PREFECTURE DE SEINE-MARITIME et l'EPF ont déposé un dossier d'enquête conjointe DUP / Parcellaire complet et présentant de façon claire le projet.

La publicité a été correctement réalisée en mairie et dans les journaux locaux.

Les notifications ont été envoyées ou affichées en Mairie en cas d'absence de réception.

Aucun problème particulier n'a été identifié lors de cette enquête conjointe.

Le 04/08/2017

José LACHERAY