

## **Préfecture de la Seine Maritime**

Commune de « les AUTHIEUX-sur-le Port-Saint-Ouen »

### **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

portant sur :

- **L'UTILITE PUBLIQUE de la création de la « Résidence le Couvent »**
- **La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**
- **Le parcellaire**

### **RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

1)	<b>Objets de l'enquête</b>	page 2
2)	<b>Description du projet</b>	page 2
3)	<b>Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)</b>	page 3
4)	<b>Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</b>	page 3
5)	<b>Enquête Parcellaire</b>	page 4
6)	<b>Composition du dossier</b>	page 5
7)	<b>Organisation et déroulement de l'enquête</b>	page 5
8)	<b>Observations émises pendant l'enquête</b>	page 6

#### **Pièces annexées :**

- **conclusions et avis motivé « Déclaration d'Utilité Publique »**
- **conclusions et avis motivé « mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme »**
- **avis sur « l'Enquête Parcellaire »**

## **1) Objet de l'enquête**

Située en Seine Maritime, intégrée à la Métropole Rouen Normandie, la Commune des Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen est riveraine de la Seine, sur sa berge droite, en amont de la Ville de Rouen. Le territoire de la commune comporte deux parties physiquement distinctes : celle de la vallée de Seine, « le Port-Saint-Ouen » et la seconde, « les Authieux », installée sur le plateau qui surplombe la vallée. Progressivement, l'urbanisation sur le plateau a fait évoluer son caractère initial de « village » à celui de « bourg » qui comptait 1213 habitants en 2012.

Depuis quelques années, la commune constate la stagnation du nombre de ses habitants, ce qui peut lui laisser craindre une baisse à terme de la population. Pour maintenir le nombre des habitants de la commune, elle doit diversifier son offre de terrains constructibles ; en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme, le Conseil municipal a décidé de provoquer l'urbanisation de terrains constructibles, au lieu-dit « le couvent », au sud de l'agglomération du plateau, seule extension possible prévue au P.L.U.

La Commune a confié à l'Etablissement Public Foncier de Normandie l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'une opération groupée d'habitat. Des négociations ont permis à la commune d'acquérir 27500 m<sup>2</sup> environ des terrains, 10715 m<sup>2</sup> n'ont pas pu être acquis à l'amiable.

C'est ainsi qu'il s'est révélé nécessaire de soumettre le projet à trois formalités juridiques qui sont regroupées en une seule enquête publique qui a pour objets :

- La Déclaration d'Utilité Publique du projet
- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
- L'Enquête Parcellaire des terrains qui restent à acquérir par la commune

## **2) Description du projet**

Le projet est localisé au Sud de la commune, sur le plateau, au lieu-dit « le Couvent », en continuité immédiate avec l'urbanisation du bourg.

Sa surface est d'environ 4,9 hectares sur un ancien jardin d'agrément (0,50 ha) de maison abandonnée qui a été démolie, des prairies de fauche (environ 4,3 ha) et deux haies arbustives (0,10 ha).

L'opération est bordée :

- Au nord par le lotissement de la rue du Gros Chêne
- A l'ouest par la route départementale n° 91, rue des Canadiens
- A l'est par la rue de l'église
- Au sud par des terres agricoles

Le plan de masse du lotissement, qui n'est présenté qu'à titre « illustratif », n'est pas définitif, il prévoit 26 lots de terrains à bâtir desservis par des voies de circulation intérieure prévues pour être raccordées à une rue qui relierait en limite sud la rue des Canadiens à la rue de l'église, permettant le détournement de circulation qui soulagera les rues des champs et du docteur Gallouen au nord du centre urbanisé. Les constructions prévues devront respecter les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme.

### **3) Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

La commune a sollicité que l'aménagement de la résidence « le Couvent », justifiée au § 4 ci-après, bénéficie de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) pour avoir la possibilité d'acquérir les terrains dont elle n'est pas encore propriétaire si des négociations amiables n'aboutissent pas ; cette formalité s'inscrit dans la procédure d'expropriation pour la réalisation de projet dont l'intérêt est déclaré d'utilité publique.

Le sous-dossier en vue de la D.U.P. comporte les pièces règlementaires, à savoir une notice explicative, un plan de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages et l'appréciation sommaire des dépenses.

La notice donne les éléments qui ont déterminé la localisation du projet : continuité de l'urbanisation actuelle et jonction de deux rues pour constituer un « maillage » diversifiant les itinéraires de circulation automobile mais aussi cycliste et piétonnière. Les constructeurs auront l'obligation de retenir les eaux pluviales qui devront s'infiltrer vers le substratum sur leurs parcelles, cela aura pour avantage de ne pas concentrer des écoulements importants qu'il est plus difficile de traiter à l'aval ; les eaux de ruissellement des voies publiques seront collectées vers des noues de rétention avant leur restitution au milieu naturel. Les parcelles seront desservies aussi bien en accès qu'en réseaux d'eau, d'électricité, d'éclairage public et de téléphone. La bande de terrain en limite sud du terrain où se situeront les noues de diffusion des eaux de ruissellement sera paysagée et traitée en « coulée verte ».

Le coût total prévisionnel de l'opération, acquisitions des terrains et réalisation des travaux de viabilisation, de 2 245 835 euros semble quelque peu élevé, en retravaillant le plan de masse, il est sans doute possible de diminuer ce montant. La voie de détournement prévue s'ajoute bien sûr aux acquisitions et travaux de viabilisation des lots à bâtir.

### **4) Mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune a été approuvé le 14 décembre 2006 et modifié le 23 juin 2009 ; il prévoit une zone urbanisable au sud de l'habitat existant au sud même des écoles, de l'église et de la mairie. C'est sur ces terrains disponibles, d'environ trois hectares, qui ne sont plus utiles à l'agriculture, qu'est envisagée une opération de construction d'habitat groupé de 26 parcelles environ. Pour favoriser le contournement du centre bourg urbanisé, il est prévu, à la limite avec la zone rurale non constructible, que soit aménagée une rue nouvelle entre la rue des Canadiens (route départementale 91) et la rue de l'église prolongée ; le long de cette voie nouvelle, il est envisagé, en dehors de son emprise, de faire des aménagements pour disperser les eaux de ruissellement des voiries de la résidence projetée.

Le schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de la Métropole Rouen Normandie, applicable sur le territoire de la commune, affirme la volonté de construire des logements nombreux et diversifiés pour maintenir la fluidité du marché des logements et réduire les déséquilibres géographiques. Il est prévu de réserver 30 % des logements à une vocation sociale. Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Métropole fixe les grandes orientations et des objectifs :

- Promouvoir un développement équilibré
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logements
- Favoriser les parcours résidentiels
- Mieux répondre à l'ensemble des besoins.

Le P.L.H. de la Métropole fixe, pour les plateaux Est de l'agglomération dont fait partie la commune des Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, les orientations suivantes :

- Promouvoir un développement équilibré pour la commune, à savoir réaliser 20 % de logements sociaux dans tous les programmes et un objectif de 30 % d'offre de logements neufs en accession sociale
- Développer une offre nouvelle en logement social, à savoir réaliser 20 % de logements sociaux dans tous les programmes et un objectif de 30 % d'offre de logements neufs en accession sociale et en accession à coût maîtrisé.

La commune de Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen a la volonté de conforter sa démographie en la diversifiant tout en satisfaisant les orientations du P.L.H. pour mettre un terme à la stagnation de sa population

La commune souhaite aussi faciliter la circulation au sein de la partie urbanisée en aménageant entre deux rues une liaison qui soulagera le centre urbain. La voie nouvelle sera raccordée au carrefour giratoire existant sur la rue principale et à la rue parallèle qui distribue le quartier pavillonnaire proche.

Par arrêté préfectoral du 13 mai 2016, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été exonérée d'une évaluation environnementale.

Le projet a aussi fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, en application des articles L.214-1 à L.214.6 du code de l'environnement, d'un récépissé de dépôt et d'un accord de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.).

La mise en compatibilité du P.L.U. ne porte que sur une disposition, à savoir la suppression, au document graphique, de l'alignement d'arbres remarquables prévu classé EBC compris dans le périmètre du projet. Il convient de préciser que cet alignement d'arbres n'existe pas, que la suppression n'aura aucune incidence et que, en tout état de cause, il n'y aura pas d'abattage d'arbres, même s'ils sont qualifiés « d'arbres remarquables ». Qui plus est, l'alignement était prévu en limite Sud du terrain, il n'aurait pas permis de protéger les habitations des vents les plus fréquents qui ont la direction, le plus souvent dans la région, Ouest et Nord-ouest, il devait sans doute limiter l'extension de l'agglomération.

##### **5) Enquête parcellaire**

L'enquête parcelle a pour objet de définir très exactement les emprises du projet sur les propriétés privées et d'identifier très précisément les noms et adresses des propriétaires correspondants ainsi que les ayant-droit, les locataires et fermiers dans le cadre des formalités préalables à l'expropriation.

Le dossier relatif à l'enquête parcellaire déposé en mairie comportait :

- Un état parcellaire récapitulant les renseignements cadastraux connus.
- Un plan parcellaire sur fond cadastral avec les limites des emprises du projet sur les propriétés privées.

L'Etablissement Public Foncier de Normandie a notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, le déroulement de l'enquête parcellaire aux propriétaires qui étaient connus, un questionnaire était joint pour être retourné. Les propriétaires ont tous répondu et fourni les renseignements qui leur étaient demandés.

Si les négociations amiables engagées ne se concrétisaient pas, l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.N.) pourrait solliciter la signature d'un arrêté de cessibilité dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Une ordonnance prise par le juge de l'expropriation définirait les indemnités allouées et provoquerait le transfert de propriété au profit de l'E.P.F.N.

## **6) Composition du dossier**

Le dossier soumis aux formalités d'enquête publique avait plusieurs objets qui ont été regroupés dans un dossier unique, il comportait les sous-dossiers et pièces suivantes :

### ***0 – le registre d'enquête***

Un dossier qui comportait trois sous-dossiers :

#### ***1) Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique :***

- 0 note de présentation
- 1-1 Informations juridiques et administratives
- 1-2 notice explicative
- 1-3 plan de situation
- 1-4 plan général des travaux
- 1-5 caractéristiques principales des ouvrages
- 1-6 appréciation sommaire des dépenses

#### ***2) Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme***

-2-1 note de présentation contenant les modifications à apporter au document graphique du P.L.U., procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et arrêté préfectoral du 13 mai 2016 exonérant la mise en compatibilité du P.L.U. d'une évaluation environnementale.

#### ***3) Dossier d'enquête parcellaire***

- 3-1 Etat parcellaire
- 3-2 Plan parcellaire

#### ***L' arrêté préfectoral du 27/9/2016***

#### ***La publicité dans deux journaux***

## **7) organisation et déroulement de l'enquête publique**

Par décision du 2/8/2016 de M. le Vice-président du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire de l'enquête publique; M. Bernard Mignot a été désigné commissaire-enquêteur suppléant.

L'arrêté préfectoral du 27/9/2016 a décidé de l'organisation d'une enquête publique unique : déclaration d'Utilité publique, mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et enquête parcellaire, l'arrêté a aussi fixé les dates d'ouverture et de clôture en mairie des Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, les permanences que devait tenir le commissaire-enquêteur et les modalités de publicité : avis d'information, affichage, sites internet de la Préfecture et de la Métropole Rouen Normandie.

Le 13 octobre 2016, J'ai rencontré, accompagné de M. Mignot, Monsieur le Maire et une représentante de l'Etablissement Public Foncier de Normandie mandaté par la commune pour acquérir les terrains nécessaires à l'opération, nous avons aussi visité les lieux.

L'enquête s'est tenue en mairie des Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen du 26 octobre 2016 au 28 novembre 2016, siège de l'enquête, où le dossier pouvait être consulté les jours et heures d'ouverture du secrétariat de mairie, au siège de la Métropole Rouen-Normandie (14bis avenue Pasteur 76000 Rouen) aux jours et heures d'ouverture au public et sur le site internet [www.metropole-rouen-normandie.fr](http://www.metropole-rouen-normandie.fr). Des informations relatives à l'enquête pouvaient être consultées sur le site internet de la Préfecture [www.seine-maritime.gouv.fr](http://www.seine-maritime.gouv.fr).

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être consignées directement sur le registre d'enquête à la disposition en mairie des Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen ou par internet à l'adresse [mairielesauthieux@wanadoo.fr](mailto:mairielesauthieux@wanadoo.fr).

J'ai tenu les permanences en mairie, à la disposition du public, aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 26 octobre 2016 de 9 à 12 heures
- Mardi 15 novembre 2016 de 16 à 19 heures
- Lundi 28 novembre 2016 de 14 à 17 heures

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans les journaux :

- Paris-Normandie, éditions des 6 et 28 octobre 2016
- Le Bulletin de l'Arrondissement de Rouen, éditions des 4 et 28 octobre 2016

Des avis d'enquête ont été affichés :

- Au tableau d'affichage à l'extérieur de la mairie des Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen
- A proximité immédiate des terrains concernés : rue du gros chêne, allée du Couvent et rue des Canadiens

Le bulletin des informations municipales n° 31 de septembre 2016, « l'écho des Authieux », distribué à l'ensemble de la population de la commune, a mentionné, page 4, le projet de lotissement, et, en page 11, l'article « le lotissement du couvent » a mentionné les dates auxquelles l'enquête publique était organisée.

La précédente municipalité avait réuni les habitants des quartiers voisins pour leur présenter le projet.

J'ai tenu toutes les permanences prévues en mairie dans une salle correcte mise à ma disposition qui a assuré la confidentialité des entretiens.

Lors de mes permanences, j'ai reçu huit personnes.

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans la sérénité qui convient. J'ai clos le registre à l'issue de l'enquête

### **8 observations émises pendant l'enquête**

Les observations émises ci-dessous par le public sont imprimées en lettres minuscules droites, les commentaires du commissaire-enquêteur le sont en lettres minuscules italiques surlignées. Les observations portant sur les mêmes sujets sont regroupées.

1) - Mme Brigitte Delahaye, par lettre recommandée avec A.R. reçue le 15/11/2016

- P et MC Duhamel ont exprimé leurs avis au registre
- Mme et M. Michel Angot, par lettre remise au commissaire-enquêteur le 15/11/2016

.../...

Les auteurs de ces observations habitent des maisons qui deviendront mitoyennes avec la future résidence, ils sont étonnés que le plan de masse inclus au dossier soit le même que celui dont ils avaient eu connaissance préalablement, il prévoit des immeubles collectifs à un étage qui permettraient des vues directes de leurs occupants sur les jardins privatifs et piscine des maisons qui existent actuellement ; ils font part de leur étonnement car ils avaient eu l'assurance de M. le Maire précédant que ce plan de masse, de 2011, n'était que temporaire, en tout cas qu'il n'était pas définitif, les voisins sont donc surpris que ce soit le même qui leur est présenté à l'occasion de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur : j'ai interrogé M. le Maire qui a succédé à son prédécesseur, il m'a indiqué que le plan de masse du dossier d'enquête ne sera pas celui qui sera réalisé ; une consultation de promoteurs et constructeurs est en cours, à son issue le conseil municipal arrêtera le plan de masse définitif.

M. T. Hauchecorne demande que des aménagements supplémentaires sur l'allée du couvent soient faits : implanter un lampadaire supplémentaire au bout de l'allée, enfouir la ligne téléphonique actuellement aérienne, aménager une placette de retournement des camions-bennes en particulier et fournir du gravier en attendant pour réparer les ornières.


Le commissaire-enquêteur : même si ces travaux présentent sans doute un intérêt, l'enquête publique n'a pas pour but de recenser les réclamations qui ne concernent pas directement l'objet de l'enquête, même si elles peuvent être utiles, je laisse le soin à Monsieur le maire d'examiner leur intérêt et décider la suite qui pourra leur être données.

Par lettre du 15 novembre 2016, les quatre membres de la succession de M. Debarre, propriétaires des terrains sur lesquels sont prévus le fossé d'infiltration des eaux de ruissellement, la « coulée verte » et la rue qui assurera la liaison entre la rue des Canadiens et la rue de l'Eglise, ces personnes s'étonnent que la résidence empiète sur leurs terrains classés en zone agricole du P.L.U. non constructible, elles font remarquer que les parcelles prévues ont une surface supérieure à la surface minimale imposée au P.L.U.. Un autre découpage aurait permis de ne pas empiéter sur leur propriété. Elles sont étonnées que des sondages aient pu être faits sur leur propriété sans qu'elles aient été contactées et que leur autorisation n'ait pas été sollicitée. Elles rappellent que leur père, M. Debarre, longtemps maire, avait fait une donation de parcelles d'un hectare environ pour y aménager un terrain de sports au lieu-dit « les 4 chênes » prévu au Plan d'Occupation des Sols. La commune y a créé un lotissement d'habitations, elles s'étonnent que les dernières volontés de M. Debarre n'aient pas été respectées. Par lettre du 28 novembre 2016, Elles estiment que l'opération est un ensemble, que les terrains qui sont utiles doivent être classés de la même manière et donc que le P.L.U. devrait être révisé. Subsidiairement, le même nombre de parcelles pourrait être envisagé uniquement sur la zone AUa sans qu'il soit nécessaire d'empiéter sur la zone agricole.

Le commissaire-enquêteur : l'indivision trouve injuste que, bien que classée en zone agricole « A » au P.L.U., leur terre soit utilisée pour réaliser des équipements nécessaires à la résidence : desserte en accès et fossé d'infiltration des eaux de ruissellement qui proviennent des rues de desserte ; ce sont des arguments qui doivent être pris en considération. Il aurait été justifié que ce terrain soit classé en AUa urbanisable, la présente enquête ne permet pas de changer le périmètre de cette zone, il apparaît que seule une révision du P.L.U. le permettrait, il serait possible aussi de limiter l'emprise à la zone AUa. Je n'exprime pas d'avis sur la donation qui a été faite à la commune par M. Debarre, ce qui ne fait pas l'objet de la présente enquête.

Etabli le 19 décembre 2016

Le commissaire-enquêteur,



Pierre Demonchy