

Préfecture de la Seine Maritime

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

Réalisation de la résidence « Le couvent »

Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur

La commune de « Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen », intégrée à la Métropole Rouen Normandie, à l'Est de Rouen en bordure de Seine est préoccupée par la stagnation du nombre de ses habitants. Pour éviter la chute de sa population, elle envisage de provoquer l'aménagement de terrains au lieu-dit « le Couvent » et la construction d'une quarantaine de logements, sur le plateau, au contact du centre du bourg urbanisé, qui lui permettra d'accueillir de nouveaux habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) permet, sur une superficie d'environ 4,9 ha, d'aménager et de desservir, dans la continuité du centre du village, des terres pour y construire des pavillons et petits immeubles collectifs; il est envisagé aussi qu'une rue de desserte puisse assurer la liaison entre deux rues existantes, la rue des Canadiens et la rue de l'église, qui permettrait aux usagers d'éviter les rues du centre du bourg.

La Commune a confié la négociation et l'acquisition des terrains nécessaires à l'opération à l'Etablissement Public Foncier de Normandie ; après négociations avec les propriétaires, la totalité des terrains n'a pas pu être acquise, c'est ainsi que la municipalité s'est résignée à engager la procédure d'expropriation après Déclaration d'Utilité Publique de l'opération, c'est l'objet de la présente enquête.

La finalité de l'opération n'est pas contestable, pour maintenir une population équivalente, toute commune doit favoriser la construction de logements qui compensent les effets de la décohabitation, c'est-à-dire la diminution du nombre des occupants dans les logements au fil des années : départ des enfants qui grandissent, décès d'un des membre du couple etc... Pour favoriser la mixité, la commune a l'intention de réserver 30 % environ à du logement social destiné à des populations défavorisées.

Le dossier qui concerne la Déclaration d'Utilité Publique sollicitée était complet, il comportait toutes les pièces indispensables, dont un plan de masse très précis qui avait déjà été soumis aux habitants voisins, il avait fait l'objet de critiques sur la position des petits immeubles collectifs dont les occupants auraient pu avoir une vue directe, plongeante, sur les jardins des pavillons voisins ; ces mêmes voisins ont été très étonnés de constater que le plan de masse du dossier n'avait pas été modifié, qu'il était identique à celui qui leur avait été soumis et qu'il ne tenait pas compte de leurs critiques. C'est ainsi que des voisins

.../...

sont venus exprimer leur mécontentement à l'occasion de l'enquête publique ; j'ai interrogé Monsieur le Maire qui m'a appris que le plan définitif n'était pas encore arrêté puisque le projet fait actuellement l'objet d'une consultation d'aménageurs et de constructeurs, le choix n'a pas encore été arrêté par la municipalité.

Pour me permettre de formuler un avis sur l'utilité publique du projet, je vais examiner ses avantages et ses inconvénients :

Avantages :

- Ce projet permettra à la commune de compenser la diminution attendue de sa population.
- 30 % de logements seront réservés à la location sociale ou à l'accession sociale, ce qui favorisera la mixité de la population.
- Les équipements de la communes seront pérennisés: classes des écoles maternelle et élémentaire en particulier, par l'arrivée d'une population plus jeune.
- Il est prévu qu'une voie de desserte permette la liaison entre la rue des Canadiens et la rue de l'église, ce qui sera de nature à fluidifier et sécuriser la circulation, des itinéraires piétonniers et la « coulée verte » amélioreront la qualité de vie des habitants du quartier.

Inconvénients :

- Le fait que l'opération empiète sur des terrains agricoles non constructibles, même s'ils n'accueillent pas de construction, il n'en demeure pas moins que les équipements qui y sont prévus : voirie, évacuation des eaux de ruissellement des voiries, sont indispensables et indissociables du groupe d'habitations, ils devront faire l'objet d'un examen de l'autorité investie du pouvoir de délivrer les autorisations d'urbanisme : soit au préalable agrandir la zone constructible pour couvrir la totalité du périmètre de l'opération, soit restreindre le périmètre du projet à la limite actuelle des terrains qui sont constructibles.
- La cohabitation d'habitants déjà installés dans la commune avec une nouvelle population peut faire craindre, sans que ce soit automatique, quelques difficultés de voisinage.

En conclusion, prenant en compte les avantages et les inconvénients ci-dessus, j'émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique sollicitée.

Fait le 19 décembre 2016

Le commissaire-enquêteur

Pierre Demionchy

Pièces annexées : - rapport du commissaire-enquêteur

- conclusions et avis motivé sur la « mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme »
- avis sur « l'enquête parcellaire »