

Département de la Seine Maritime

DEVILLE - LES - ROUEN

Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée section. AN n°584 sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie »

28 novembre 2022 – 13 décembre 2022



Conclusions motivées et avis

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

Préambule:

Les présentes conclusions résultent de l'étude des dossiers, des observations formulées lors de l'enquête publique, des réponses de la mairie de Déville-lès-Rouen à ces observations et à mes questions, des explications et justifications développées par le porteur de projet lors de mes contacts durant la procédure.

A) Rappel de l'objet de l'enquête

La ville de Déville-lès-Rouen a délibéré le 24 mars 2022 afin de solliciter à son profit et dans le périmètre opérationnel du renouvellement urbain du site « HANGARD-TOLERIE » la Déclaration d'Utilité Publique de l'immeuble restant à acquérir, la « TOLERIE », pour constituer la réserve foncière nécessaire à son projet de redynamisation et de reconversion d'une friche industrielle située en plein cœur d'un tissu résidentiel. Afin de compléter la maîtrise foncière d'un ensemble bâti cohérent et aménageable, dit le site « HANGARD-TOLERIE », il reste donc à acquérir la parcelle AN 584 (126 m²) sise 75 avenue Carnot, dit la « TOLERIE », ancien site d'une tôlerie dont la structure est adossée et imbriquée dans les bâtiments des trois autres parcelles appartenant à la ville.

B) Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête parcellaire s'est déroulée sur une période de 16 jours du 28 novembre 2022 au 13 décembre 2022.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public pour consultation tout au long de l'enquête en Mairie de Déville-lès-Rouen. Le dossier était également disponible en version électronique sur le site de la préfecture de la Seine Maritime. J'ai tenu deux permanences en mairie de Déville-lès-Rouen :

- le lundi 28 novembre de 14h à 17h et le mardi 13 décembre 2011 de 14h à 17h.

L'information du public a eu lieu par voie de presse avant et pendant l'enquête et par affichage réglementaire dans la commune de Déville-lès-Rouen et sur le site concerné par l'expropriation.

C) Commentaires du commissaire enquêteur

Complexité du dossier soumis à enquête publique

Le volume et la constitution du dossier DUP a rendu facile l'accès au public des choix retenus par la ville.

La notice explicative donne un grand nombre d'informations complémentaires utiles à la compréhension de la demande.

L'information du public sur cette opération lancée depuis de nombreuses années, a été importante tout au long de la période et ne se limite pas à l'enquête publique.

D) L'utilité publique du projet

Seule une association de riverains : « l'Association de préservation du secteur de la Maison Normande » directement concernée par le projet est venue consulter le dossier et a fait part de ses observations.

La commune de Déville lès Rouen doit pouvoir proposer une offre diversifiée pour répondre aux besoins de la population. Ceci est particulièrement lié à l'ancienneté du bâti dans le secteur. Le diagnostic territorial du PLU ainsi que des éléments du PLH mettent en évidence un enjeu

de diversification du parc de logements sur la commune de Déville-lès-Rouen. Les efforts doivent avant tout porter sur la construction de T2/T3, l'accession à la propriété, qu'elle soit sociale, aidée ou classique.

Au travers du PLU est défini un projet de développement et d'aménagement de la commune. Dans ce cadre, des scénarios ont été envisagés pour dimensionner le projet communal en fonction des besoins, des enjeux et du contexte territorial. Des emplacements réservés ont donc défini des emprises foncières permettant de répondre au besoin en termes de logements. Le site « HANGARD- TOLERIE » est défini par l'emplacement réservé numéro 11 et a pour objectif la construction d'environ 20 logements. La mise en place du projet d'aménagement urbain, nécessite l'acquisition de la parcelle de propriété privée bâtie cadastrée section AN n°584 sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie », seule parcelle qui n'est pas propriété de la commune ;

E) Atouts et contraintes du projet

L'utilité publique d'un projet s'apprécie par une analyse bilancielle en comparant les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère.

Inconvénients du projet

Le projet se trouve confronter à 3 défis majeurs :

- Un terrain pour partie pollué. Le dossier prend en compte cette contrainte, tant en évaluation des risques qu'en choix d'aménagements ; pour y répondre, le projet fera l'objet d'études spécifiques concernant ce point ;
- Un enjeu lié à la circulation routière en particulier à la desserte et au bruit lié à la présence de deux importantes voies de communication ;
- La réalisation de logements adaptés aux besoins exprimés ;

Avantages du projet

- Il s'inscrit dans une politique de développement communal orientée vers le renouvellement urbain, cette dernière étant traduite dans les divers documents du PLU ;
- Il est conforme aux objectifs affichés par le PADD portant sur la reconstruction de la ville sur elle-même pour assurer le développement urbain et démographique de la commune ;
- Aussi, bien que le foncier soit dense et limité, la commune a cherché à identifier des sites susceptibles de changer de vocation dans le cadre d'une reconversion. Cette démarche a l'avantage de limiter la consommation d'espaces et de réappropriier des espaces le plus souvent laissés à l'abandon. Plusieurs sites destinés à être reconvertis pour recevoir de nouveaux projets ont été identifiés, l'un d'eux étant le site « HANGARD-TOLERIE ». Le site est particulièrement bien situé sur le territoire communal. Il se trouve en effet en entrée de ville sur un axe structurant et desservi par un transport en site propre.
- Le site répond à plusieurs objectifs du PADD concernant l'habitat et le fonctionnement urbain. Il permet de réappropriier un espace en mutation, de diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et de préserver le fonctionnement urbain d'un pôle de proximité tout en confortant la diversité fonctionnelle de ce lieu de centralité.
- Le site s'inscrit dans une gestion environnementale visant à répondre aux différentes contraintes liées en particulier à la pollution et aux contraintes sonores.

Le projet d'aménagement de la DUP présente globalement plus d'avantages que d'inconvénients, qui sont par ailleurs pris en compte et gérables dans la mise en œuvre du projet. Il permet la reconversion et la valorisation d'une friche industrielle en continuité des quartiers voisins.

F) Conclusions et avis

- Après un examen attentif et approfondie des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mises à ma disposition ;
- Après visite du site et de son environnement immédiat ;
- Après l'examen des observations présentées pendant l'enquête ;
- Après avoir communiqué au Maître d'ouvrage la commune de Déville-lès-Rouen, un procès-verbal de synthèse des observations reçues et après examen des réponses et explications détaillées reçues en retour ;
- Après l'analyse détaillée développée dans mon rapport d'enquête ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité des avis d'enquête dans la presse et par affichage dans les communes et sur le site ;
- CONSIDERANT la tenue régulière de deux permanences dans des conditions normales ;
- CONSIDERANT que le dossier d'enquête était complet et conforme aux règlements en vigueur ;

Sur le fond de la déclaration d'utilité publique :

- Le site de la « Tôlerie » est un territoire situé sur la commune de Déville-lès-Rouen ;
- La zone est identifiée comme une des composantes du renouvellement urbain ;
- Cette dernière étant traduite dans les divers documents du PLU ;
- Le projet est de qualité et respecte les dispositions des documents d'urbanisme de rang supérieur mentionnés dans le rapport ;
- Le projet de la « Tôlerie » est un projet important avec la création envisagée d'environ une vingtaine de logements ;
- Le projet montre une approche globale et cohérente, ainsi qu'une maîtrise foncière de l'ensemble des terrains concernés par le projet ;
- Le projet présente enfin plus d'avantages que d'inconvénients, comme il apparait dans les paragraphes précédents ;
- Que la mise en place du projet d'aménagement urbain, nécessite l'acquisition de la parcelle de propriété privée bâtie cadastrée section AN n°584 sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie » ;

En conséquence et pour toutes les raisons qui précèdent :

Je donne un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée section AN n°584 sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie »

Bonsecours, le 10 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

Bernard Ringot