

Département de la Seine Maritime

DEVILLE LES ROUEN

Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée section. AN n°584 sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie »



**Enquête publique
28 novembre 2022 – 13 décembre 2022**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Arrêté de M. le Préfet de Seine Maritime en date du 20 OCT. 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie », sur le territoire de la commune de Deville-lès-Rouen.

Décision du 28 février 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen portant nomination d'un commissaire enquêteur

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

Sommaire

- 1) Objet de l'enquête publique**
- 2) Situation géographique**
- 3) Cadre juridique**
- 4) Composition du dossier d'enquête**
- 5) Le projet**
- 6) L'enquête parcellaire**
- 7) Organisation de l'enquête**
 - 7.1) Modalités de mise en œuvre**
 - 7.2) Déroulement de l'enquête**
- 8) Analyse des observations déposées par le public**

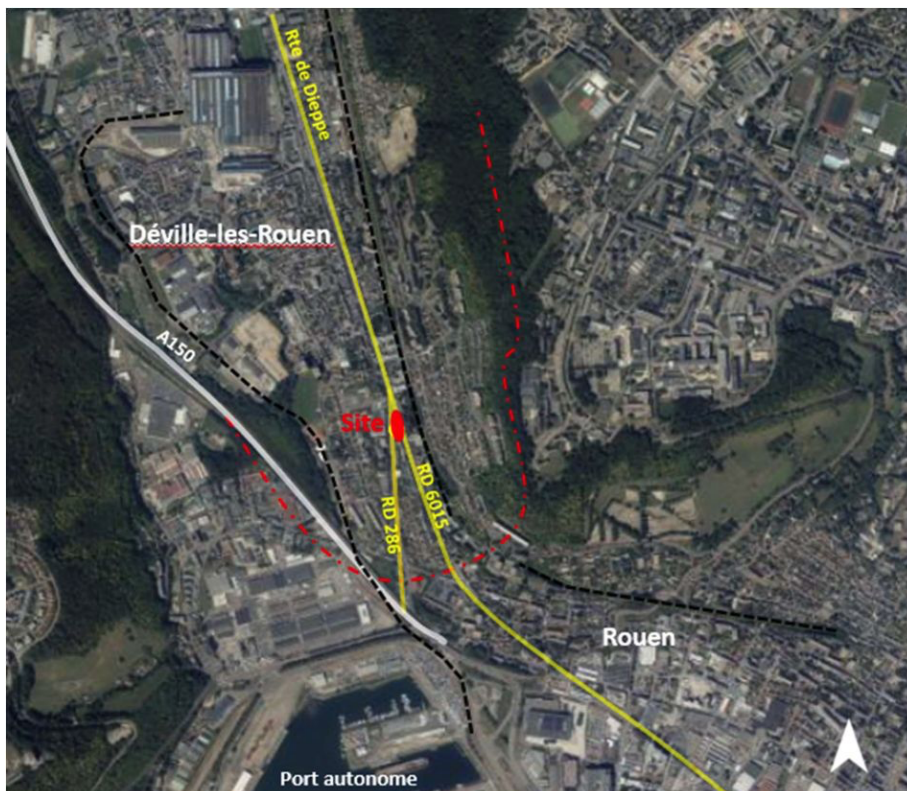
1) Objet de l'enquête publique

L'arrêté de M. le Préfet de Seine Maritime en date du 20 octobre 2022 prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie », sur le territoire de la commune de Deville-lès-Rouen.

2) Situation géographique

Commune urbaine, d'une surface de 3,6 km², comprenant 10654 (2019) habitants, elle se situe à l'ouest de Rouen et appartient à la Métropole Rouen Normandie.

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la [base de données européenne](#) d'occupation [biophysique](#) des sols [Corine Land Cover](#) (CLC), est marquée par l'importance des territoires artificialisés (98,5 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (83 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones urbanisées (46,4 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (36,4 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (15,7 %), forêts (1,5 %) ²⁴.



(en rouge la localisation du site)

3) Cadre juridique

L'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie », relève :

- Pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- Pour l'enquête parcellaire des conditions prévues aux articles R 131-3 à R 131-13 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Par ailleurs ainsi que le prévoit l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'ouverture de l'enquête parcellaire est demandée conjointement avec l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

4) Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie », était conformément aux Codes en vigueur, composé des pièces suivantes :

- Arrêté de M. le Préfet de Seine Maritime prescrivant l'enquête publique ;
- Délibération du conseil municipal de Déville-lès-Rouen en date du 24 mars 2022 sollicitant une DUP pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AN n°584 ;
- Évaluation du 8 décembre 2022 par France Domaine de la valeur vénale du terrain ;
- État parcellaire ;
- Fiches d'informations nominative ;
- Délibération du Conseil Municipal de Déville-lès-Rouen en date du 18 juin 2015 actant la réalisation d'une opération de logements sur le site ;
- Délibération du Conseil Municipal de Déville-lès-Rouen en date du 18 juin 2020 sollicitant le concours de l'Établissement Foncier de Normandie ;
- Délibération du Conseil Municipal de Déville-lès-Rouen en date du 24 mars 2022 modifiant la délibération du 18 juin 2015 (intervention EPF) ;
- Estimation des travaux et des coûts ;
- Copies des courriers recommandés aux propriétaires les informant de l'enquête et avis de réception des dits-recommandés ;
- Avis d'enquête dans la presse ;
- Notice explicative du projet ;

5) Le projet

Préambule

Au milieu des années 2000, la carrosserie HANGARD fait part à la Ville de son projet de quitter son site historique sis 65-69 avenue Carnot dans le but de faire évoluer son activité et de s'agrandir sur un nouveau site. Dès lors, la Ville a engagé des démarches institutionnelles pour organiser le devenir de la friche.

La Ville s'est rapprochée de la Communauté d'Agglomération Rouennaise (devenue Métropole Rouen Normandie), compétente en matière d'habitat, afin de reconvertir la friche en un programme de logements.

Ainsi, en 2008, le portage foncier des parcelles AN 31 et 232 (872 m²) du site HANGARD est inscrit dans le Programme d'Action Foncière (PAF) conventionné entre l'Agglomération et l'Établissement Foncier de Normandie (EPFN).

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé en janvier 2014, il est mis un emplacement réservé numéroté 5 pour la réalisation de logements sur le site HANGARD avenue Carnot.

En 2015, le propriétaire de la parcelle mitoyenne à celles du site HANGARD, cadastrée AN 583 (232 m²) propose à la Ville de lui acheter sa propriété, qui l'accepte la même année.

Ainsi, à ce jour la Ville possède, les parcelles AN 231, 232 et 583, soit une emprise de 1106 m².

A la suite de l'acquisition des parcelles AN 231, 232 et 583 (cf. extrait cadastral p.13), il est apparu indispensable pour la Ville d'élargir l'emprise foncière pour envisager un projet de renouvellement urbain cohérent à l'échelle d'un îlot, en englobant la parcelle de la TOLERIE, cadastrée AN 584 (126 m²) qui est contiguë et imbriquée à la parcelle AN 583. Par ailleurs, ce

bâtiment dit la TOLERIE est inoccupé et laissé à l'abandon depuis plusieurs années.

Ainsi, en début d'année 2016, la Ville prend contact par courrier avec les propriétaires en indivision de la TOLERIE, à savoir les héritiers de M. GILLES Robert décédé en 2000, soit son épouse Mme GILLES Lydie née CHARMELE, sa fille Mme GILLES Laurette épouse ASPE, et son fils M. GILLES Bruno. Au travers d'échanges de courrier, il est fait mention du décès de M. GILLES Bruno, ce qui complique la succession, car il y a nécessité de retrouver ces héritiers, sachant que le fils n'était plus en contact avec sa mère et sa sœur.

Considérant que cette TOLERIE était au cœur d'une succession difficile rendant toute démarche amiable compromise, les échanges avec les héritières connues sont mis en suspens.

En parallèle, dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal à l'échelle de la Métropole, qui à compter du 13 février 2020 s'est substitué au PLU communal, la Ville a mis un emplacement réservé n°11 sur la parcelle de la TOLERIE, avec la prescription suivante : "Mixité sociale de l'habitat : 25 % logements en accession à la propriété à coût maîtrisé".

En janvier 2020, la Ville demande une actualisation de l'évaluation vénale de ce bien aux Domaines, qui l'estime à 26 000€ ; cette évaluation étant proche de celle rendue en 2016 (25 000€) et de celle du notaire en charge de la succession M. GILLES Robert en 2002 (19 000€).

Considérant que le bien est toujours inoccupé et à l'abandon, par délibération du Conseil Municipal n°20-54 du 18 juin 2020, la Ville décide d'engager une procédure sous le régime de la Déclaration d'Utilité Publique avec le concours de l'EPFN, pour acquérir le bâtiment de la TOLERIE, nécessaire à la constitution de la réserve foncière pour la future opération de reconversion de la friche en logements. Les crédits nécessaires ont également été inscrits au budget communal. En complément, la Ville sollicite l'EPFN pour réaliser, au titre du Fonds Friche, une étude de capacité et de préfaisabilité urbaine, technique et économique pour l'ensemble des parcelles AN 231-232-583 et 584.

Le 28 novembre 2021, une visite conjointe du local de la TOLERIE est organisée avec les représentants de l'EPFN, de France Domaine, du notaire Maître BARRY en charge de la succession GILLES-CHARMELE et de la Ville. Constat est fait d'un local vacant et non entretenu, constitué d'un seul niveau (cf. photos ci-après).

En janvier 2022, la Ville a réécrit à Maître BARRY demandant une réponse à l'offre faite en décembre 2021.

Aucune réponse n'étant parvenue à la Ville début mars 2022, considérant l'échec des démarches amiables, le risque avéré lié à la vacance prolongée du site dans lequel des squats successifs ont été observés, générant des risques d'incendie et une atteinte à la sécurité et à la salubrité, la Ville 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.

LOCALISATION DU PROJET

Le quartier Carnot-Leclerc-Hébert, en entrée Sud de Déville-lès-Rouen, se situe à proximité de la polarité commerciale route de Dieppe/Gambetta (6 mn à pied) et du centre-ville rouennais (10mn tout mode de déplacement, 5mn des Docks76).

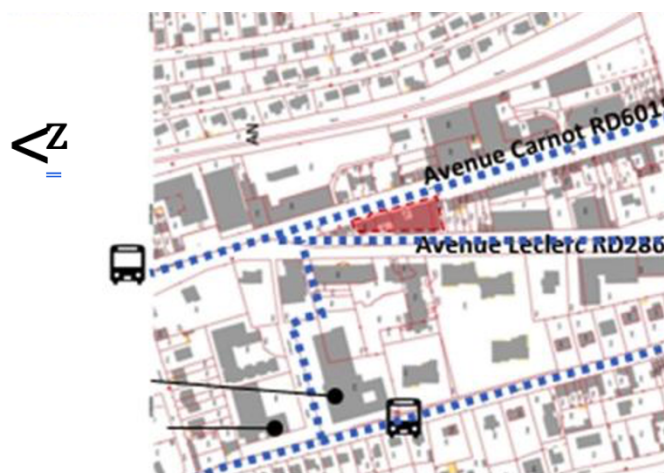
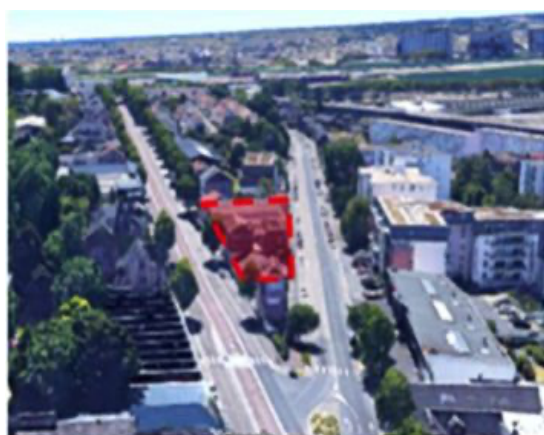
Les deux Routes Départementales sont des axes de transit qui supportent un fort trafic (environ 8000 véhicules/jour). Le croisement entre ces deux axes est un carrefour majeur.

Le quartier est bien desservi par les transports en commun avec notamment le réseau de Bus en site propre TEOR (station à proximité du site).

La Situation de l'îlot est stratégique de l'îlot en entrée de ville Sud le long de deux axes majeurs et à proximité du quartier commerçant route de Dieppe/Gambetta.

La desserte du quartier (automobile, transport en commun TEOR en site propre avec arrêt à proximité) est très bonne avec une place prédominante de la voiture dans l'espace public.

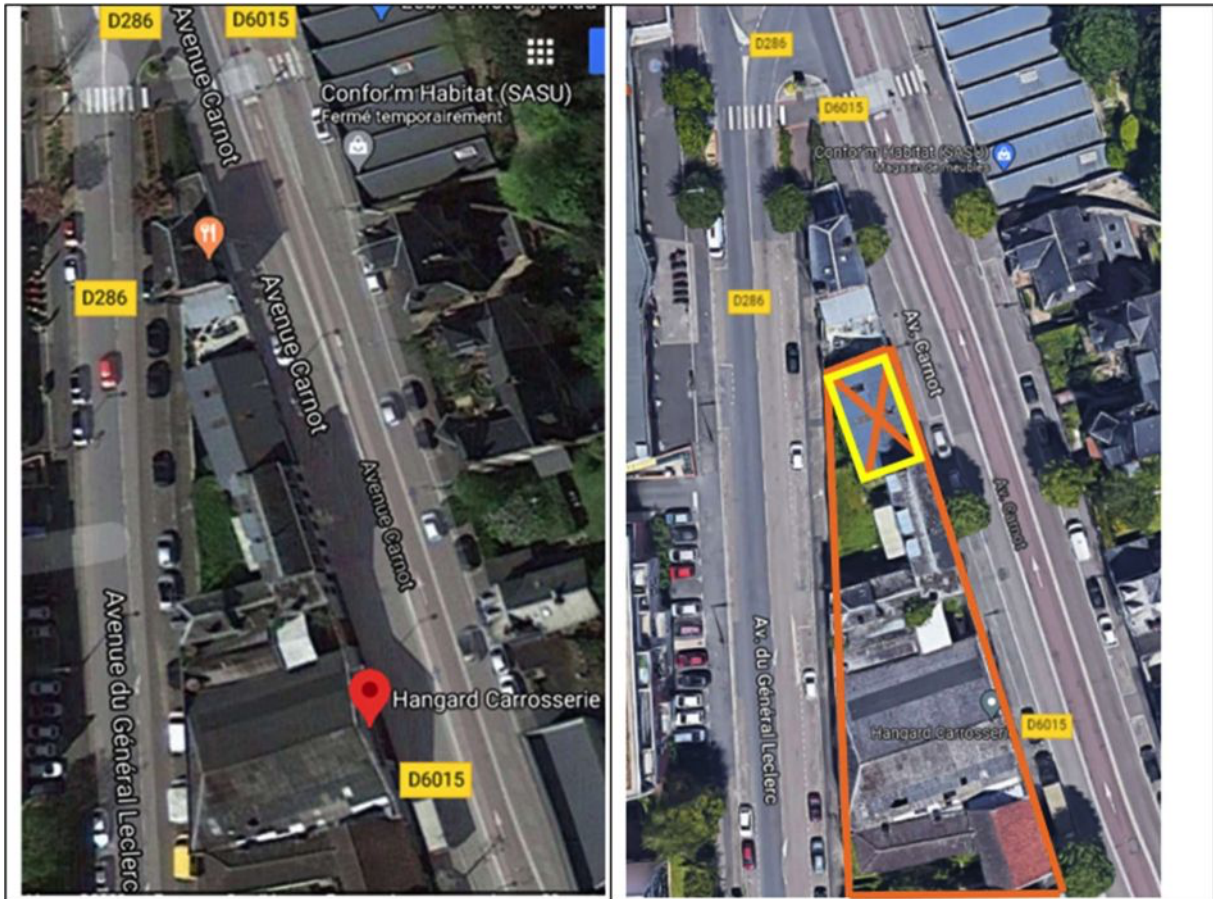
[Le quartier Carnot-Leclerc-Hébert - Vues aériennes](#)





Bâtiment de la Tôlerie

Imbrication du bâtiment de la TOLERIE avec le reste du site HANGARD maîtrisé par la commune :



JUSTIFICATION DU PROJET

Valoriser un site d'importance stratégique pour Déville lès Rouen

Le site « HANGARD-TOLERIE » représente, à l'échelle de la commune, un projet d'importance stratégique en matière d'urbanisation et de cadre de vie.

Tout d'abord, la DUP permettra à la commune d'engager un projet de reconversion d'une ancienne friche industrielle située en entrée de ville à proximité immédiate du réseau de transports en commun TEOR.

Répondre aux besoins en termes de logements

L'objectif défini par le PLU pour ce site est également la création d'une nouvelle offre de logements, afin de répondre à la fois aux problématiques de desserrement des ménages mais aussi au renouvellement de l'offre de logements, afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie. Ceci permettra d'assurer à la commune le maintien de sa population et d'améliorer le cadre de vie des habitants en offrant un cadre urbain et résidentiel requalifié.

Afin de rester attractive et de pérenniser sa démographie, 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.

Favoriser le renouvellement urbain

Depuis plusieurs décennies, le développement urbain de la commune de Déville lès Rouen souffre d'une absence de foncier disponible. La politique de développement communal s'est donc rapidement orientée vers le renouvellement urbain, cette dernière étant traduite dans les divers documents du PLU.

Les objectifs affichés par le PADD portent 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 réapproprier 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.

C'est un site qui vise à répondre à plusieurs objectifs du PADD concernant l'habitat et le fonctionnement urbain. Il permet de réapproprier 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.

L'insertion dans l'environnement existant

Le site de réserve foncière s'inscrit dans une gestion environnementale visant à répondre aux différentes contraintes liées à la pollution et aux contraintes sonores.

Pollution

Le site ayant accueilli une activité de carrosserie et de tôlerie, du fait de la présence de véhicule et de peinture, une forte présomption de détection de présence de matière polluantes (hydrocarbures, solvants, métaux, ...) pèse. Un plan de gestion sera établi en fonction des résultats pour traiter les terres éventuellement polluées. Ce dernier permettra de prescrire les mesures nécessaires pour assurer la compatibilité du futur projet avec l'état des sols.

Contraintes sonores

Le site se situe en zone de bruit des infrastructures terrestres par sa proximité avec la RD 6015 (Route de Dieppe), classée en catégorie 2 et la voie ferrée Paris - Le Havre, classée en catégorie 1. Le futur projet devra intégrer le classement de ces voies pour isoler acoustiquement les façades.

L'urgence à acquérir la parcelle de la tolerie

L'acquisition de la parcelle restante présente un degré d'urgence certain et est fondée sur l'imbrication du bâtiment avec les autres bâtiments (pignon commun avec le bâtiment voisin, à l'origine cela devait être une seule et même propriété) et son état de délabrement extrêmement avancé.

Etant donné que la commune ne sera pas maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement résidentiel, une acquisition rapide est donc indispensable pour permettre à la commune de réaliser le projet dans son ensemble, afin de ne pas supporter davantage la charge foncière de l'acquisition du site principal à hauteur de 495 000€ et son entretien (dispositif anti-intrusion, ...) sans avoir la certitude d'un acquéreur potentiel.

Cette somme représente un coût important par rapport au budget communal. La déclaration de DUP permettrait donc d'assurer une échéance opérationnelle à court terme et de répondre aux contraintes de sécurité et de salubrité publiques.

6) L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est lancée conjointement à l'enquête d'utilité publique, conformément à l'article R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, par l'arrêté du Préfet de la Seine Maritime en vue de définir exactement les terrains et bâtiments à acquérir ainsi que les propriétaires réels intéressés par le projet.

Les propriétaires, mandataires, gérants, administrateurs ou syndics identifiés dans l'état parcellaire, avisés par lettre recommandée avec avis postal de réception conformément aux dispositions de l'article R11-22 du code de l'Expropriation devront fournir par référence à l'article R11-23 du même code, toutes indications relatives à leur identité et leur qualité ou, à défaut tous renseignements en leur possession sur les propriétaires actuels ainsi que sur la situation locative du bien.

Au cours de l'enquête parcellaire, les propriétaires ou ayants droit des terrains sont été appelés à faire valoir leurs droits. Aucune observation sur les limites des biens immobiliers concernés n'ont été consignées sur le registre d'enquête parcellaire ouvert à cet effet ou adressées par écrit au maire ni au commissaire enquêteur.

Après la clôture de l'enquête, le commissaire d'enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés par un rapport et des conclusions motivées de l'opération qu'il transmet au préfet lequel, déclare par arrêté, cessibles les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire, conformément aux dispositions de l'article L11-8 du code de l'Expropriation.

Au-delà de l'arrêté de cessibilité et de sa notification aux propriétaires, mandataires, gérants ou syndics et dans le délai maximum de 6 mois suivant le prononcé du dit arrêté, le préfet transmettra au greffe de la juridiction de l'Expropriation, l'ensemble des documents permettant le prononcé de l'ordonnance de d'expropriation.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité d'expropriation sera fixée par le juge relevant de l'ordre judiciaire.

7) Organisation de l'enquête

7.1) Modalités de mise en œuvre

Par décision du 4 octobre 2022, le président du tribunal administratif de Rouen m'a désigné en tant que commissaire enquêteur pour conduire enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée section AN n°584 sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie », sur le territoire de la commune de Déville-lès-Rouen

Après avoir pris connaissance du dossier, nous avons défini avec Mr BENESSA, en charge du dossier au bureau des Procédures Publiques de la Préfecture de la Seine-Maritime, les modalités d'organisation de l'enquête.

J'ai rencontré le 16 novembre 2022, en mairie et sur le site devant accueillir le projet, Mme Berton, responsable du dossier à la mairie pour comparer le projet avec son environnement.

Par arrêté du 20 octobre 2022, M. le Préfet de la Seine-Maritime, a organisé l'enquête publique en fixant sa durée à 16 jours consécutifs du lundi 28 novembre 2022 au mardi 13 décembre 2022 inclus.

Le dossier était consultable :

- En version papier, à la mairie précitée, aux jours et heures d'ouverture de ses bureaux au public ;
- Sur le site internet de la préfecture de la Seine-Maritime (www.seine-maritime.gouv.fr)
- Sur un poste informatique mis à disposition du public à la préfecture de la Seine Maritime

Pendant la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête.

Toute observation pouvait en outre être adressée par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur :

- A l'adresse de la mairie de Déville-lès-Rouen
- Par voie électronique, à l'adresse : pref-enquetepubliauetaiseine-maritime.gouv.fr à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a assuré deux permanences afin d'expliquer le projet, de recevoir les observations et propositions du public à la mairie de Déville-lès-Rouen, aux jours et heures suivants :

- Lundi 28/11/2022 de 14h à 17h
- Mardi 13/12/2022 de 14h à 17h

La publicité de l'arrêté préfectoral du 2 juin 2022 a été réalisée selon les textes à savoir, dans le « Paris-Normandie » et dans le Bulletin de Rouen, le 15 novembre 2022. Une deuxième publication a été réalisée dans les mêmes journaux, le 29 novembre 2022.

J'ai constaté que l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique du projet a été effectué sur le panneau d'affichage de la mairie de Déville-lès-Rouen et sur le site concerné par l'enquête.

Le registre d'enquête, paraphé par mes soins, furent ouverts et mis à la disposition du public aux heures d'ouverture du public du 28 novembre 2022 au 13 décembre 2022.

7.2) Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte le lundi 28 novembre 2022 à 14 h.

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le public pouvait prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lieu d'enquête et lors de mes permanences. Je n'ai reçu aucune visite lors de mes permanences. Aucune observation n'a été déposée sur les registres d'enquête papier et numérique, ni par courrier ni par courrier électronique.

L'enquête s'est terminée le 13 décembre 2022 à 17h00 et le registre d'enquête récupéré par mes soins, a été clos.

J'ai remis le décembre 2022 au responsable de la mairie chargé du dossier le procès-verbal des observations (annexe 1).

8) Analyse des observations déposées par le public

Les observations suivantes qui ont été déposées pendant l'enquête concernent principalement les aménagements envisagés.

Les points évoqués dans l'enquête sont repris ci-après. Ils ont fait l'objet d'un avis de la Commune de Déville-lès-Rouen (annexe 2).

Dans son courrier celle-ci a tenu préciser :

« Chaque contribution est le reflet d'un intérêt pour ce type de projet, et nécessite une réponse complète, référencée et vérifiable de la part du pétitionnaire. L'information, la concertation, l'écoute et la pédagogie font partie intégrante de la démarche de développement résidentiel. A l'image des actions menées durant le développement du projet, le pétitionnaire s'engage à répondre précisément dans ce mémoire à l'ensemble des questions posées. »

Observations de Mme Katia PERINELLE et M. Benoit MARIN-Curtoud pour l'Association de préservation du secteur de la Maison Normande

Ils constatent que le projet et directement devant leurs maisons et qu'il suscite des inquiétudes :

- Le secteur est déjà très urbanisé ;
- Le secteur manque d'espaces verts ;
- La configuration minérale et en « couloir » de la route de Dieppe ;

Ce qui est sans doute un facteur de non-attractivité.

Ils s'étonnent que dans ce contexte, la ville développe sur le secteur un projet immobilier au lieu d'équipements pour le bien commun (jardin, stationnement, case commerciale, ...).

Leurs interrogations sont les suivantes :

- Le projet immobilier aura-t-il la ville comme maître d'œuvre ?
- Quel développement vertical, 2+2 ou autre ?
- Pourquoi n'est-il pas prévu la création d'un jardin ou d'un équipement municipal ?
- Dans quel délai, la ville pense-t-elle formuler son projet d'aménagement ?
- La ville envisage-t-elle une concertation avec les riverains ?

Au vu des remarques ils s'interrogent sur la pertinence de l'utilité publique du projet.

Dans sa réponse très détaillée la commune précise :

Le projet immobilier aura-t-il la ville comme maître d'œuvre

La commune ne portera pas l'opération d'aménagement en régie et désignera le porteur du projet à l'issue d'un appel à candidatures.

Quel développement vertical, 2+2 ou autres ?

Concernant la hauteur du projet, le PLU Métropolitain réglemente les limites maximales de hauteur des constructions. En l'occurrence, le règlement de la zone UAB2 indique dans le livre 2, à l'article 3.5 « Hauteur des constructions » :

Dans le secteur UAB-2

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Dans le cas d'une inscription graphique indiquée au règlement graphique - Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou attique. Ces deux règles sont cumulatives.

La hauteur des constructions à venir ne pourra donc excéder 14 m et R+2+C ou attique.

Concernant la création d'un équipement municipal

Ces deux besoins sont pourvus par la création récente d'une nouvelle piscine, mais aussi par les gymnases et divers équipements sportifs présents sur la Commune.

Par ailleurs, un projet de parc urbain est en cours d'étude impasse Barbet en rive du Cailly et répond à la demande d'un jardin public.

Concernant les délais

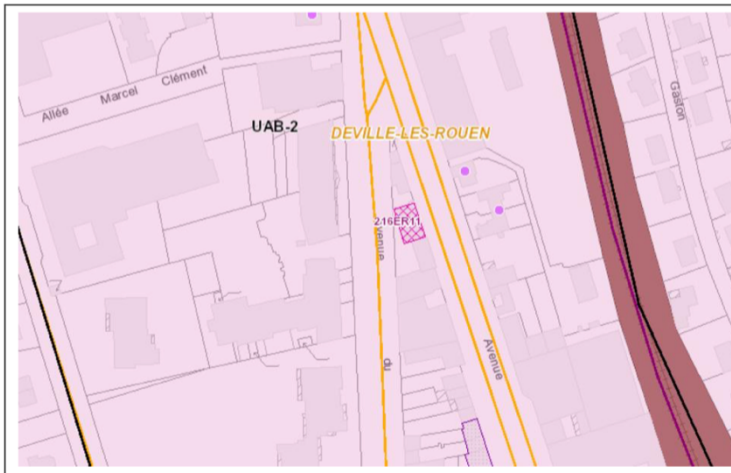
La Commune compte formuler son projet d'aménagement dans les meilleurs délais, ceci tenant compte de toutes les procédures en cours.

Concertation avec les riverains

Chaque projet de construction fait l'objet d'une concertation préalable avec les riverains. La Commune associera les intéressés en phase d'élaboration, notamment par l'organisation de réunions publiques.

Pertinence de l'utilité publique

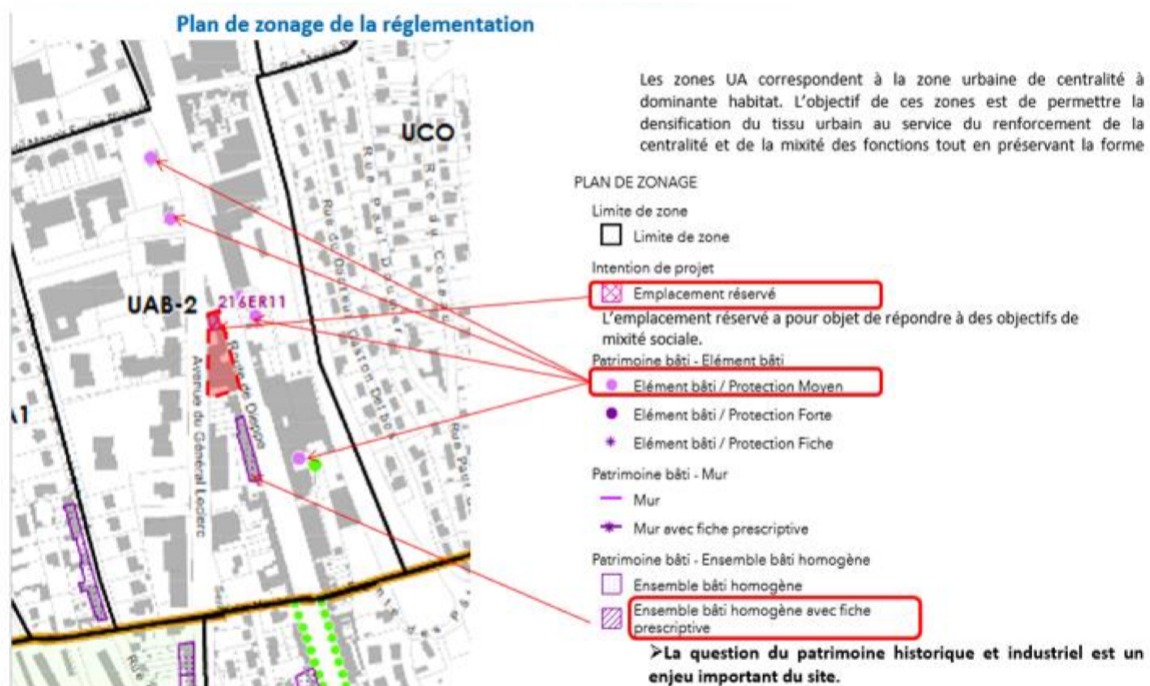
Concernant l'utilité publique, celle-ci apparaissait déjà dans le PLU communal de 2014, et elle reste inscrite dans le PLU Métropolitain depuis son adoption en 2020 :



A ce jour, le site fait l'objet de l'emplacement réservé numéro 11 sur le plan de zonage pour la réalisation d'un programme de logements.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). La zone UAB correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait).



Le projet de réhabilitation de la Tôlerie s'inscrit dans le cadre de l'obligation de mixité sociale imposée aux collectivités par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000.

Le projet de réhabilitation de la Tôlerie s'inscrit dans le cadre de l'obligation de mixité sociale imposée aux collectivités par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000.

De plus, ce projet répond à 2 ambitions du SCOT de la Métropole approuvé le 14 octobre 2015

- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine « dans les pôles de vie, territoires-relais pour les fonctions urbaines de proximité, les commerces, services et équipements répondant aux besoins quotidiens, la dynamique de construction est confortée en privilégiant la diversification de l'habitat et la densification des tissus urbains pour économiser le foncier. »
- Valoriser les entrées de ville « Action de requalification des entrées et traversées des agglomérations ».

Enfin, le projet sera conçu de manière à répondre à des objectifs qualitatifs, en favorisant la proposition de grands logements, en limitant la densité et dans une optique d'accession à la propriété à coût maîtrisé (à hauteur de 25 %). Ceci afin de promouvoir la mixité sociale promue tant par la Commune que par le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie. Conformément aux dispositions du PLU, l'objet de l'opération consiste par ailleurs en la construction de logements en vue de requalifier une ancienne friche industrielle située en entrée de ville. Ce projet d'aménagement recherchera la mise en valeur d'un secteur central en conservant l'identité architecturale liée à son passé industriel.

Concernant la construction de logements, l'offre et la quantité ont été établies au travers de l'étude de faisabilité réalisée en 2021, à savoir la possibilité de construire environ 20 logements collectifs et intermédiaires.

Il est à noter que Déville-lès-Rouen est une commune de notoriété résidentielle intermédiaire, qui jouxte Rouen et qui est bien connectée à la Métropole de Rouen Normandie.

Conclusion

Le projet de requalification de l'ancienne Tôlerie, sujet de la DUP et de cette enquête publique parcellaire, permettra de réhabiliter une friche industrielle, polluée et artificialisée,

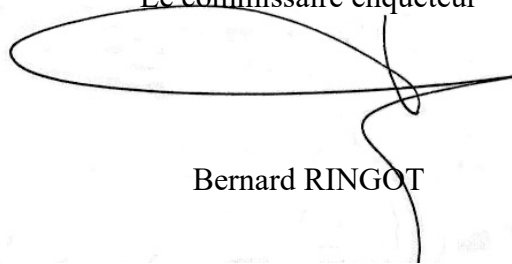
conformément aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain, tout en répondant aux objectifs du Programme d'Action Foncière (PAF) de la Communauté d'Agglomérations Rouennaise, devenue la Métropole Rouen Normandie.

Cette opération est conforme aux objectifs de la Ville de Déville-lès-Rouen qui souhaite diversifier l'offre de logements en centre-ville afin de répondre au phénomène de desserrement des ménages, d'une part, et d'attirer l'installation de nouveaux ménages, d'autre part. L'aboutissement de ce projet participera à la redynamisation du territoire, à la pérennisation des équipements publics, mais aussi au renouvellement du tissu urbain par le recyclage foncier et la reconversion d'un bâti industriel vieillissant et délaissé, source de squat et de risque d'incendies.

Commentaire du commissaire enquêteur : Ces observations n'appellent pas de remarque dans la mesure où la réponse de la commune est très détaillée et répond aux interrogations du public.

Fait à Bonsecours, le 10 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping oval shape followed by a vertical line that loops back to the right.

Bernard RINGOT

Annexes

Département de la Seine Maritime

DEVILLE-LES-ROUEN

Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relative à l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée section. AN n°584 sise 75 avenue Carnot, dit la « Tôlerie »



ENQUETE PUBLIQUE

28 novembre 2022 – 13 décembre 2022

**Procès-verbal de synthèse des observations
(Art. R123-18 du code de l'environnement)**

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

Préambule

Le commissaire enquêteur a dressé le présent procès-verbal de synthèse des observations et propositions émises durant l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté du préfet de la Seine Maritime, en date du 20 octobre 2022, toute personne ou représentant d'association a pu déposer ses observations et propositions selon les modes d'expression suivants :

- Sur le registre (papier) d'enquête disponible dans la mairie de Déville-lès-Rouen désignée lieu d'enquête, pendant les horaires d'ouverture de la mairie et pendant les permanences du commissaire enquêteur ;
- Toute observation peut en outre être adressée par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur :
 - A l'adresse de la mairie de Déville-lès-Rouen
 - Par voie électronique, à l'adresse : pref-enquetepubliauetaiseine-maritime.gouv.fr à l'attention du commissaire enquêteur.

Bilan global nominatif

Le commissaire enquêteur constate qu'une seule observation a été déposée lors de la première permanence.

Il n'y a pas eu de contributions reçues par courrier ou par voie électronique.

Observation déposée par le public

Mme Katia PERINELLE et M. Benoit MARIN-Curtoud pour l'Association de préservation du secteur de la Maison Normande

Ils constatent que le projet est directement devant leurs maisons et qu'il suscite des inquiétudes :

- Le secteur est déjà très urbanisé ;
- Le secteur manque d'espaces verts ;
- La configuration minérale et en « couloir » de la route de Dieppe ;

Ce qui est sans doute un facteur de non-attractivité.

Ils s'étonnent que dans ce contexte, la ville développe sur le secteur un projet immobilier au lieu d'équipements pour le bien commun (jardin, stationnement, case commerciale, ...).

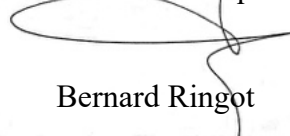
Leurs interrogations sont les suivantes :

- Le projet immobilier aura-t-il la ville comme maître d'œuvre ?
- Quel développement vertical, 2+2 ou autre ?
- Pourquoi n'est-il pas prévu la création d'un jardin ou d'un équipement municipal ?
- Dans quel délai, la ville pense-t-elle formuler son projet d'aménagement ?
- La ville envisage-t-elle une concertation avec les riverains ?

Au vu des remarques ils s'interrogent sur la pertinence de l'utilité publique du projet.

Fait à Bonsecours le 15 décembre 2022

Le commissaire enquêteur



Bernard Ringot



Département de la Seine-Maritime

Commune de DEVILLE LES ROUEN

Mémoire en réponse à
l'enquête publique
Déclaration d'Utilité Publique

Ex-TÔLERIE
75 avenue Carnot

(Procès-verbal du 16 décembre 2022)

Décembre 2022

Sommaire

Sommaire	p. 2
Préambule	p. 3
Introduction	p. 4
Réponses aux observations du public	p. 6
Conclusion	p. 9
Annexes	p. 10

Préambule

Au milieu des années 2000, la carrosserie HANGARD fait part à la Ville de son projet de quitter son site historique sis 65-69 avenue Carnot dans le but de faire évoluer son activité et de s'agrandir sur un nouveau site, à savoir la zone d'activités du Grand Aulnay sur Déville. Dès lors, la Ville a engagé des démarches institutionnelles pour organiser le devenir de la friche et éviter l'arrivée d'une nouvelle activité au milieu des habitations.

La Ville s'est rapprochée de la Communauté d'Agglomération Rouennaise (devenue Métropole Rouen Normandie), compétente en matière d'habitat, afin de reconverter la friche en un programme de logements.

Ainsi, en 2008, le portage foncier des parcelles AN 31 et 232 (872 m²) du site HANGARD est inscrit dans le Programme d'Action Foncière (PAF) conventionné entre l'Agglomération et l'Etablissement Foncier de Normandie (EPFN).

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé en janvier 2014, il est mis un emplacement réservé numéroté 5 pour la réalisation de logements sur le site HANGARD avenue Carnot.

En cours d'année 2014, la carrosserie HANGARD s'étant réinstallée sur la ZAC du Grand Aulnay, la Ville se porte acquéreur de son site de l'avenue Carnot cadastré AN 231 et 232.

En 2015, le propriétaire de la parcelle mitoyenne à celle du site HANGARD, cadastrée AN 583 (232 m²) propose à la Ville de lui acheter sa propriété, qui l'accepte la même année.

En début d'année 2016, la Ville prend contact par courrier avec les propriétaires en indivision de la TÔLERIE. En raison du décès de l'un d'entre eux, la succession s'avère complexe.

En décembre 2016, la Ville demande une évaluation de la valeur vénale de ce bien aux Domaines, qui l'estime à 25 000€.

Au cours de l'année 2019, la succession n'est pas finalisée et la situation est bloquée.

En parallèle, dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal à l'échelle de la Métropole, qui à compter du 13 février 2020 s'est substitué au PLU communal, la Ville a défini un emplacement réservé (n°11) sur la parcelle de la TÔLERIE, avec la prescription suivante : "Mixité sociale de l'habitat : 25 % logements en accession à la propriété à coût maîtrisé".

En janvier 2020, la Ville demande une actualisation de l'évaluation vénale de ce bien aux Domaines, qui l'estiment à 26 000€.

Considérant que le bien est toujours inoccupé et à l'abandon, par délibération du Conseil Municipal n°20-54 du 18 juin 2020, la Ville décide d'engager une procédure sous le régime de la Déclaration d'Utilité Publique avec le concours de l'EPFN, pour acquérir le bâtiment nécessaire à la constitution de la réserve foncière pour la future opération de reconversion de la friche en logements. Les crédits nécessaires ont également été inscrits au budget communal. En complément, la Ville sollicite l'EPFN pour réaliser, au titre du Fonds Friche, une

étude de capacité et de préféabilité urbaine, technique et économique pour l'ensemble des parcelles AN 231-232-583 et 584.

Le 28 novembre 2021, une visite conjointe du local de la TÔLERIE est organisée avec les représentants de l'EPFN, de France Domaine, du notaire Maître BARRY en charge de la succession et de la Ville. Constat est fait d'un local vacant et non entretenu, constitué d'un seul niveau (cf. photos annexes p. 10). Le 8 décembre 2021, une actualisation de l'évaluation vénale est rendue par France Domaine à 29 000 €. Dès lors, par courrier daté du 24 décembre 2021 à Maître BARRY, la Ville formule une offre d'acquisition de la parcelle AN 584 au prix de 31 900 €, soit l'évaluation de France Domaine majorée de la marge d'appréciation de 10%.

En janvier 2022 et en l'absence de retour, la Ville réécrit à Maître BARRY demandant une réponse à l'offre de décembre 2021.

Le 24 mars 2022, considérant :

- Qu'aucune réponse à l'offre d'acquisition formulée par la Ville en décembre 2021 n'a été obtenue,
- Que les démarches amiables ont échoué,
- Que l'immeuble cadastré AN 584 (126 m²) sise 75 avenue Carnot, est adossé et imbriqué dans les bâtiments présents sur les trois autres parcelles appartenant à la Ville.
- Que la vacance prolongée du site dans lequel des squats successifs et des départs d'incendie ont été observés représente un risque avéré pour la sécurité et la salubrité publiques,

Le Conseil Municipal,

- Décide de solliciter le Préfet afin qu'il prononce la déclaration d'utilité publique préalable au lancement de la procédure d'expropriation de l'immeuble « la TÔLERIE » restant à acquérir pour constituer la réserve foncière nécessaire au projet de redynamisation et de reconversion d'une friche industrielle située en plein cœur d'un tissu résidentiel.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2022, une enquête publique de 15 jours a eu lieu du lundi 28 novembre 2022 au mardi 13 décembre 2022 à la Mairie de Déville lès Rouen, siège de l'enquête.

Conformément à cet arrêté, le commissaire enquêteur a clos le registre le 13 décembre 2022 et a déposé son procès-verbal en Mairie vendredi 16 décembre 2022, pour communiquer au pétitionnaire les observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal, conjointement signé par le commissaire enquêteur et le représentant du pétitionnaire.

Le présent document vise à répondre de manière simple et factuelle aux observations du public.

Introduction

1. Procédure et déroulement de l'enquête publique

Le tribunal administratif de Rouen a désigné Monsieur Bernard RINGOT en qualité de commissaire enquêteur.

Suite à l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2022 prescrivant l'ouverture de cette enquête, les affiches et publications réglementaires de l'avis de l'enquête publique ont été réalisées, conformément à l'Article R123-11 du Code de l'Environnement.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public durant toute la période de l'enquête publique, en Mairie de Déville lès Rouen, aux heures d'ouverture habituelle, sous format papier.

Le dossier était également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site Internet des services de l'Etat de Normandie à l'adresse suivante : www.seine-maritime.gouv.fr.

Le public pouvait transmettre ses observations soit :

- Sur le registre mis à sa disposition durant toute la période de l'enquête publique
- Par correspondance, au commissaire enquêteur, adressée à la Mairie de Déville lès Rouen
- Par voie électronique, à l'adresse : pref-enquetepublique@seine-maritime.gouv.fr à l'attention du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public pendant 2 demi-journées :

Dates des permanences	Horaires
Lundi 28 novembre 2022	14 h – 17 h
Mardi 13 décembre 2022	14 h – 17 h

Mardi 13 décembre, à l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre, rassemblé les pièces du dossier puis emporté le tout.

2. Bilan de l'enquête publique

Deux personnes se sont déplacées en Mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences.

Deux personnes ont laissé des observations dans le registre d'enquête mis à disposition du public. Leurs observations sont défavorables au projet.

Après avoir contacté les services de la Préfecture, il n'y a aucune observation par voie électronique.

3. Observations du pétitionnaire

Le pétitionnaire remercie les personnes qui se sont déplacées en Mairie afin de rencontrer le commissaire enquêteur.

Chaque contribution est le reflet d'un intérêt pour ce type de projet, et nécessite une réponse complète, référencée et vérifiable de la part du pétitionnaire. L'information, la concertation, l'écoute et la pédagogie font partie intégrante de la démarche de développement résidentiel.

A l'image des actions menées durant le développement du projet, le pétitionnaire s'engage à répondre précisément dans ce mémoire à l'ensemble des questions posées.

Réponses aux observations du public

1. Mme Katia PERINELLE et M. Benoît MARIN-CURTOUD

- Le secteur est déjà très urbanisé
- Le secteur manque d'espaces verts
- La configuration minérale et « en couloir » de la route de Dieppe est un facteur de non-attractivité

⇒ Questions :

- le projet immobilier aura-t-il la ville comme maître d'œuvre ?
- quel développement vertical, 2+2 ou autre ?
- pourquoi n'est-il pas prévu la création d'un jardin ou d'un équipement municipal ?
- dans quel délai la ville pense-t-elle formuler son projet d'aménagement ?
- la ville envisage-t-elle une concertation avec les riverains ?
- L'« utilité publique » est-elle pertinente ?

Le projet immobilier aura-t-il la ville comme maître d'œuvre ?

La commune ne portera pas l'opération d'aménagement en régie et désignera le porteur du projet à l'issue d'un appel à candidatures.

Quel développement vertical, 2+2 ou autre ?

Concernant la hauteur du projet, le PLU Métropolitain réglemente les limites maximales de hauteur des constructions. En l'occurrence, le règlement de la zone UAB2 indique dans le livre 2, à l'article 3.5 « Hauteur des constructions » :

Dans le secteur UAB-2

La *hauteur d'un bâtiment* doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Dans le cas d'une inscription graphique indiquée au règlement graphique - Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du *bâtiment*. La *hauteur* maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou *attique*. Ces deux règles sont cumulatives.

La hauteur des constructions à venir ne pourra donc excéder 14 m et R+2+C ou attique.

Pourquoi n'est-il pas prévu la création d'un jardin ou d'un équipement municipal ?

Concernant la création d'un équipement municipal, ces deux besoins sont pourvus par la création récente d'une nouvelle piscine, mais aussi par les gymnases et divers équipements sportifs présents sur la Commune.

Par ailleurs, un projet de parc urbain est en cours d'étude impasse Barbet en rive du Cailly et répond à la demande d'un jardin public.

Dans quel délai la ville pense-t-elle formuler son projet d'aménagement ?

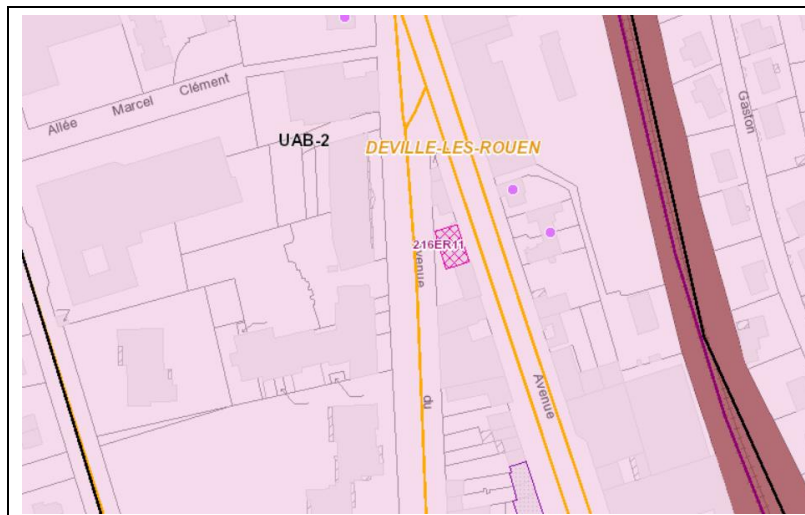
Concernant les délais, la Commune compte formuler son projet d'aménagement dans les meilleurs délais, ceci tenant compte de toutes les procédures en cours.

La ville envisage-t-elle une concertation avec les riverains ?

Chaque projet de construction fait l'objet d'une concertation préalable avec les riverains. La Commune associera les intéressés en phase d'élaboration, notamment par l'organisation de réunions publiques.

L'« utilité publique » est-elle pertinente ?

Concernant l'utilité publique, celle-ci apparaissait déjà dans le PLU communal de 2014, et elle reste inscrite dans le PLU Métropolitain depuis son adoption en 2020 :

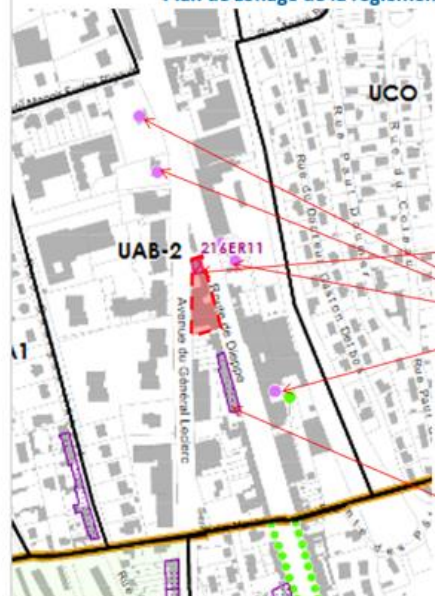


A ce jour, le site fait l'objet de l'emplacement réservé numéro 11 sur le plan de zonage pour la réalisation d'un programme de logements.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). La zone UAB correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait).

Plan de zonage de la réglementation



Les zones UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat. L'objectif de ces zones est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions tout en préservant la forme

PLAN DE ZONAGE

Limite de zone

□ Limite de zone

Intention de projet

☒ Emplacement réservé

L'emplacement réservé a pour objet de répondre à des objectifs de mixité sociale.

Patrimoine bâti - Élément bâti

● Élément bâti / Protection Moyen

● Élément bâti / Protection Forte

✦ Élément bâti / Protection Fiche

Patrimoine bâti - Mur

— Mur

✦ Mur avec fiche prescriptive

Patrimoine bâti - Ensemble bâti homogène

□ Ensemble bâti homogène

☒ Ensemble bâti homogène avec fiche prescriptive

➤ La question du patrimoine historique et industriel est un enjeu important du site.

Le projet de réhabilitation de la Tôlerie s'inscrit dans le cadre de l'obligation de mixité sociale imposée aux collectivités par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000.

De plus, ce projet répond à 2 ambitions du SCOT de la Métropole approuvé le 14 octobre 2015 :

- **Favoriser le renouvellement urbain** plutôt que l'extension urbaine « dans les pôles de vie, territoires-relais pour les fonctions urbaines de proximité, les commerces, services et équipements répondant aux besoins quotidiens, la dynamique de construction est confortée en privilégiant la **diversification de l'habitat et la densification des tissus urbains pour économiser le foncier.** »
- **Valoriser les entrées de ville** « Action de requalification des entrées et traversées des agglomérations ».

Enfin, le projet sera conçu de manière à répondre à des objectifs qualitatifs, en favorisant la proposition de grands logements, en limitant la densité et dans une optique d'accession à la propriété à coût maîtrisé (à hauteur de 25 %). Ceci afin de promouvoir la mixité sociale promue tant par la Commune que par le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie. Conformément aux dispositions du PLU, l'objet de l'opération consiste par ailleurs en la construction de logements en vue de requalifier une ancienne friche industrielle située en entrée de ville. Ce projet d'aménagement recherchera la mise en valeur d'un secteur central en conservant l'identité architecturale liée à son passé industriel.

Concernant la construction de logements, l'offre et la quantité ont été établies au travers de l'étude de faisabilité réalisée en 2021, à savoir la possibilité de construire environ 20 logements collectifs et intermédiaires.

Il est à noter que Déville lès Rouen est une commune de notoriété résidentielle intermédiaire, qui jouxte Rouen et qui est bien connectée à la Métropole de Rouen Normandie.

Conclusion

Le projet de requalification de l'ancienne Tôlerie, sujet de la DUP et de cette enquête publique parcellaire, permettra de réhabiliter une friche industrielle, polluée et artificialisée, conformément aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain, tout en répondant aux objectifs du Programme d'Action Foncière (PAF) de la Communauté d'Agglomérations Rouennaise, devenue la Métropole Rouen Normandie.

Cette opération est conforme aux objectifs de la Ville de Déville lès Rouen qui souhaite diversifier l'offre de logements en centre-ville afin de répondre au phénomène de desserrement des ménages, d'une part, et d'attirer l'installation de nouveaux ménages, d'autre part. L'aboutissement de ce projet participera à la redynamisation du territoire, à la pérennisation des équipements publics, mais aussi au renouvellement du tissu urbain par le recyclage foncier et la reconversion d'un bâti industriel vieillissant et délaissé, source de squat et de risque d'incendies.

Annexes

Etat actuel du local : vacant et non entretenu, constitué d'un seul niveau.

Photos intérieures de la TOLERIE, prises le 28/11/2021 :







