

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

COMMUNE DE NOTRE DAME DE GRAVENCHON

**Rapport relatif à l'enquête publique unique
(Déclaration d'Utilité Publique + Parcellaire)
concernant l'aménagement de la ZAC Cœur de Ville
sur le territoire de la ville de Notre Dame de
Gravenchon.**

Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Sommaire

I – Généralité	3
II – Avis	4
<i>II.1 Avis sur le dossier</i>	4
<i>II.2 Avis sur la publicité</i>	4
<i>II.3 Avis sur le déroulement des enquêtes</i>	5
<i>II.4 Avis sur les observations du public et leurs réponses du pétitionnaire</i>	5
III – Conclusions motivées du commissaire enquêteur	7

I – GENERALITES

La procédure « d'enquête publique » a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

L'autorité compétente pour cette enquête est Monsieur le Préfet de la Seine Maritime.

La ville de Notre Dame de Gravenchon mène depuis plusieurs années une réflexion sur l'aménagement de son centre ville. Les objectifs de la ville sont de dynamiser le commerce de proximité, de créer de nouvelles liaisons entre les quartiers du centre et d'offrir de nouveaux logements au cœur de ville.

Pour mener à bien cette opération d'envergure, la ville a décidé de créer une ZAC sur le périmètre concerné du centre ville. La ZAC « Cœur de Ville » a été créée le 16 mai 2013 par délibération du conseil municipal et sa réalisation a été approuvée le 26 juin 2014.

La ville n'a pas la maîtrise de la totalité des parcelles à aménager. Le Code de l'expropriation dispose que : « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ».

Le conseil municipal a approuvé, par délibération en date du 9 avril 2015, le lancement d'une procédure d'utilité publique des travaux d'aménagement de la ZAC « cœur de ville » en vue de l'acquisition des terrains nécessaires et décider de solliciter l'ouverture des enquêtes d'utilité publique et parcellaire au bénéfice de la ville.

En application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1 et R131-3 et suivants une enquête unique a été prescrite par arrêté en date du 04 mai 2015 de Monsieur le Préfet du département de la Seine Maritime.

Elle a été prescrite pendant 31 jours du 8 juin 2015 au 8 juillet 2015.

Un dossier a été ainsi été soumis à enquête pour l'enquête préalable à la DUP et pour l'enquête parcellaire. 2 registres d'enquête ont, pendant la période du 8 juin 2015 au 8 juillet 2015, été mis à la disposition du public ; le premier portant sur l'utilité publique et le second sur l'enquête parcellaire.

Ce document constitue l'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur cette enquête préalable à la DUP.

II – AVIS

Dans les paragraphes suivants, l'avis du commissaire enquêteur est repris en italique.

II.1 AVIS SUR LE DOSSIER

Le dossier d'enquête qui a été mis à disposition du public comprenait :

- Une notice informative
- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du périmètre de la DUP
- Un plan général d'aménagement
- Les plans des réseaux existants et projetés
- Les caractéristiques générales du projet
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Les délibérations du conseil
- L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale
- L'arrêté d'enquête
- Un registre
- Une copie extrait des journaux de parution des annonces d'enquête

Le dossier, clair, simple et précis, contient les divers éléments prévus par les textes applicables du code de l'environnement et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'étude d'impact date de début 2013, le PPRT de Port Jérôme approuvé le 7 août 2014 aurait pu faire l'objet d'un complément au dossier pour que celui-ci soit complet.

II.2 AVIS SUR LA PUBLICITE

L'annonce légale du 1^{er} avis est parue dans :

- Le Courrier cauchois du vendredi 22 mai 2015
- Le Havre presse du mardi 19 mai 2015

L'annonce légale du 2^{ème} avis est parue dans :

- Le Courrier cauchois du vendredi 12 juin 2015
- Le Paris Normandie du mardi 9 juin 2015

J'ai pu constater les jours où j'ai assuré des permanences, l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau à l'entrée de la mairie.

Les publications de l'Avis d'Enquête Publique, au moins 15 jours avant le début de celle-ci et dans les huit premiers jours de son déroulement dans deux journaux, ont bien été observées. Je considère que l'enquête a fait l'objet d'une publicité satisfaisante.

II.3 AVIS SUR LE DEROULEMENT DES ENQUETES

Le dossier a été tenu à la disposition du public à la mairie de Notre Dame de Gravenchon, où chacun a pu en prendre connaissance aux heures et jours habituels d'ouverture.

J'ai reçu les déclarations verbales ou écrites qui m'ont été présentées en mairie de Notre Dame de Gravenchon les :

- lundi 8 juin 2015 de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 17 juin 2015 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
- samedi 27 juin 2015 de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 8 juillet 2015 de 14 heures 30 à 17 heures 30.

Au cours de ces quatre permanences, j'ai reçu huit personnes, deux observations ont été inscrites sur le registre.

Soit au cours de cette enquête :

- 8 personnes sont venues lors des permanences dont 4 simultanément pour la même parcelle.
- il y a eu une inscription sur le registre DUP,
- il y a eu une note déposée et jointe au registre DUP pendant une permanence,
- il n'y a pas eu d'inscription sur le registre parcellaire,
- il a été reçu un courrier (un plan).
- Il n'a pas été reçu de courriel.

L'enquête publique a été clôturée le 8 juillet 2015, après ma 4^{ème} permanence.

L'enquête n'a pas suscité l'intérêt de la population. Je n'ai remarqué aucune anomalie dans le déroulement de cette enquête et je considère qu'elle s'est déroulée d'une façon satisfaisante.

II.4 AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LEURS REPONSES DU PETITIONNAIRE

Sur les 8 personnes reçues 6 étaient directement intéressées par le projet car propriétaires d'une des parcelles concernées par le projet. Les observations reçues de ces 6 personnes (Mme Langlois, l'indivision Lhommet (4 personnes) et le représentant de la SCI Mazrat) concernaient les négociations foncières, elles ne remettent pas en cause le projet.

Les réponses du pétitionnaire, aux observations sont claires et reprennent l'argumentaire du dossier d'enquête. Ces réponses montrent également la volonté de la ville à négocier à l'amiable avec les propriétaires.

11.5 L'utilité publique de l'opération

Il y a utilité publique lorsque l'opération présente un intérêt pour la collectivité. La réalisation de cette opération de renouvellement urbain du cœur de ville de Notre Dame de Gravenchon permettra notamment d'améliorer le dynamisme du commerce de proximité, de créer des liaisons entre les quartiers du centre-ville et de le densifier en créant environ 300 nouveaux logements. Ainsi, ce projet présente bien un intérêt pour la collectivité.

Il ne faut cependant pas que l'opération entraîne des incidences trop négatives, une opération ne pouvant être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs par rapport à l'intérêt qu'elle présente.

Sur les 19 hectares de la ZAC, 12 482 m² restent à acquérir pour mener à son terme le projet. La ville de Notre-Dame-de-Gravenchon favorise la procédure d'acquisition à l'amiable et ne recourt à la procédure d'expropriation que dans les cas avérés de blocage des discussions avec les propriétaires. Pour le transfert des commerces, l'opération prévoit la reconstitution des surfaces commerciales et le transfert pour les commerçants installés avant déconstruction des commerces actuels. Par ailleurs, les réinstallations sont systématiquement prévues pour toutes les activités visées par une relocalisation. L'opération prévoit le développement de la mixité urbaine et sociale, et une certaine exigence de qualité architecturale, environnementale et paysagère. Les critères environnementaux sont particulièrement pris en compte dans le projet et contribueront à améliorer le cadre de vie des habitants. Pour cela je considère que les atteintes à la propriété privée, les inconvénients d'ordre social ne sont pas excessifs par rapport aux objectifs du projet et à la nécessaire requalification du centre ville de Notre Dame de Gravenchon. Les observations recueillies lors de l'enquête, ne remettent pas en cause le projet.

Le montant des acquisitions pour l'ensemble des immeubles et parcelles faisant l'objet de la DUP s'élève à 8,6 millions d'euros (estimation France Domaine). L'estimation sommaire du coût pour l'ensemble des travaux projetés de renouvellement du cœur de ville de Notre Dame de Gravenchon est de 34,5 millions d'euros. La ville présente un bilan financier de l'opération en équilibre. Le coût des travaux n'apparaît pas disproportionné par rapport au but poursuivi.

Au regard de ces éléments, il apparaît nettement que les avantages de cette opération l'emportent sur les inconvénients.

III – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête ;
- participé à une réunion le 22 mai 2015 de présentation du dossier ;
- vérifié l'affichage avant chacune de mes permanences ;
- tenu quatre permanences ;
- analysé les observations du public ;
- participé à une réunion de remise de procès verbal d'enquête le 10 juillet 2015 ;
- étudié les réponses de la ville de Notre Dame de Gravenchon reçues le 19 juillet 2015 ;
- apporté mon avis pour chacune des observations du public.

Je constate que :

- l'enquête n'a pas intéressé le public ;
- l'enquête a été organisée conformément à la réglementation en vigueur ;
- un dossier comprenant toutes les pièces réglementaires et un registre dont j'ai paraphé les pages ont été mis à disposition du public en mairie ;
- la publicité de l'enquête a été faite conformément à la réglementation et l'enquête a fait l'objet d'une publicité satisfaisante ;
- chacun pouvait librement consulter le dossier et s'exprimer sans contrainte ;
- l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et suivant la réglementation en vigueur ;

- une réponse a été apportée aux observations du public par le pétitionnaire ;

Je considère que :

- les observations du public reçues au cours de l'enquête n'ont pas fait apparaître d'élément nouveau remettant en cause le projet ;
- les inconvénients générés par le projet vis-à-vis de l'impact sur les propriétés concernées sont compensés par les avantages qui en résulteront pour la collectivité ;
- le coût estimé de ce projet est cohérent avec les avantages attendus ;
- au vu des avantages et des inconvénients, ce projet représente un intérêt général selon la notion de bien commun pour la collectivité, pour ses aspects sociaux, urbains, sanitaires, patrimoniaux et économiques. Aussi, il peut être qualifié d'utilité publique.

Aussi, pour ces raisons j'émet **un avis favorable** à la Déclaration d'Utilité Publique pour les acquisitions foncières et les travaux d'aménagement et d'équipement des terrains de la ZAC « cœur de ville » à Notre Dame de Gravenchon, tel qu'elle est présentée par le pétitionnaire.

Rédigé le 2 août 2015

Une signature manuscrite en encre noire, qui semble être celle de 'Hardo'.

Le commissaire enquêteur