

Métropole Rouen Normandie

Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoquartier Flaubert

**Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du
projet d'aménagement de la ZAC communautaire de l'Ecoquartier
Flaubert (Communes du Petit Quevilly et de Rouen)
- SEINE MARITIME -**

Conclusions motivées et avis

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

A) Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique portait sur la réalisation sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Rouen Normandie Aménagement pour le compte de la Métropole Rouen Normandie, de la ZAC communautaire de « Eco-Quartier Flaubert » située sur le territoire des communes de Rouen et Le Petit Quevilly.

La réalisation de la ZAC Eco-Quartier Flaubert nécessite la réalisation des enquêtes publiques, préalable à la déclaration publique (DUP) et parcellaire portant sur les terrains à exproprier et une mise en compatibilité des Plan Local d'Urbanisme (PLU) des communes de Rouen et du Petit Quevilly.

Selon les termes d'une convention foncière conclue entre la Métropole Rouen Normandie, la SPL Rouen Normandie Aménagement et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, ce dernier est chargé de mener la procédure d'expropriation.

Après la tenue d'une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées le 17 septembre 2015, et l'avis de l'Autorité Environnementale du 22 janvier 2014 sur l'étude d'impact et sur les projets de mise en compatibilité des PLU des communes de Rouen et Le Petit Quevilly, le Préfet de la Seine Maritime a prescrit l'ouverture d'enquêtes publique uniques par arrêté en date du 23 septembre 2015.

B) Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique s'est déroulée sur une période de 32 jours et demi du 27 octobre 2015 au 28 novembre 2015.

Un dossier d'enquête ainsi que des registres ont été mises à la disposition du public pour consultation tout au long de l'enquête en Mairie de Rouen et du Petit Quevilly et sur le site Internet de la Métropole Rouen Normandie.

J'ai tenu quatre permanences :

- à la mairie de Rouen, les mardi 27 octobre 2015 de 9h à 12h et le samedi 28 novembre 2015 de 9h à 11h ;
- à la mairie du Petit Quevilly, les mercredi 4 novembre 2015 de 14h à 17h et le lundi 16 novembre 2015 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 les communes et sur le site de la ZAC.

C) Commentaires du commissaire enquêteur

Complexité du dossier soumis à enquête publique

Le volume et la constitution du dossier DUP ont pu le rendre difficilement accessible au public malgré sa présentation et les notices explicatives

En particulier la compilation de l'étude d'impact (deux documents de près de 1000 pages au format A3 avec les annexes) rend la lecture difficile. Il faut, pour une bonne compréhension d'un thème, passer régulièrement d'un document à l'autre.

Le mémoire d'accompagnement de la mise à disposition au public (90 pages au format A3) et le Résumé non technique de l'Etude d'Impact donnent un grand nombre d'informations complémentaires et de modifications suite à l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact.

La complexité du dossier et le nombre de pièces sont justifiés car dictés par la réglementation de plusieurs codes à prendre en considération et l'importance de la ZAC et des contraintes techniques à prendre en compte.

L'information du public sur cette opération lancée depuis 2004, a été importante tout au long de la période de création de la ZAC et ne se limite pas à l'enquête publique. Elle veut pour preuve que les observations déposées dans le cadre de cette enquête ont démontré une bonne connaissance générale du projet.

L'élaboration de la ZAC Eco-Quartier Flaubert a donné lieu à la réalisation d'une étude d'impact. Cette étude d'impact a été soumise à l'avis d'une autorité environnementale, du CGEDD, qui a rendu son avis le 22 janvier 2014.

Le Maître d'ouvrage a répondu aux différentes observations et demandes de compléments d'informations du CGEDD par un rapport complémentaire intitulé « Mémoire d'accompagnement pour la mise à la disposition du public de l'Etude d'Impact et de l'Avis de l'Autorité Environnement » daté de mars 2014. Ce rapport complémentaire est un document presque aussi important que l'étude d'impact initial et apporte de nombreux compléments et modifications.

site NATURA 2000

Le projet n'est pas concerné par des sites Natura 2000

D) L'utilité publique du projet

Le public et notamment les riverains proches et les propriétaires directement concernés par le projet ne sont pas venus consulter le dossier à l'exception de trois personnes.

Les registres ne mentionnent que trois observations manuscrites relatives au projet. Par contre un particulier, une entreprise privée, un établissement public et trois associations ont fait part de leurs observations par courriers envoyés par messagerie électronique sur le site dédié de la Préfecture de Seine Maritime.

L'opération de création de la ZAC Eco-quartier Flaubert qui vise à la création d'un nouveau quartier de centre-ville s'inscrit comme une des composantes du « Grand Projet Seine Ouest » identifié dès 2001 au Schéma Directeur de l'Agglomération.

La création de cette ZAC de 68 ha, vise à créer à terme par la création de 400 000 m² de plancher (SDP), la création de 2500 à 2900 nouveaux logements, accompagnés de surfaces dédiés aux activités économiques (45 à 55 % de la surface) et à l'accueil de services et/ou d'équipements collectifs. Elle devrait accueillir 15 000 personnes pour y habiter, y travailler ou s'y divertir.

Les logements et les locaux destinés aux activités économiques, services, équipements collectifs et loisirs, seront construits sur une zone qui est essentiellement constituée de friches industrielles et portuaires en proximité de la Seine.

Ces terrains ont un intérêt écologique très limité compte tenu des sols pollués et des bâtiments industriels en ruine.

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 :

- des terrains pour partie inondables. Le dossier prend en compte cette contrainte, tant en évaluation des risques qu'en choix d'aménagements ;
- des sols pollués. Pour y répondre, le projet a fait l'objet d'études spécifiques concernant ces points et la réponse de la Métropole aux observations faites sur ce sujet précise les solutions retenues ;
- un enjeu lié à la circulation routière en particulier à la desserte du port par les poids lourds. Le projet comme indiqué dans le dossier et la réponse de la Métropole aux observations du public, a été conçu de manière à séparer les flux de circulation et éviter la présence de camions en zone résidentielle. De même le projet de circulation de la ZAC vise à faciliter les transports en commun et les déplacements « doux », vélos, marche à pied ;
- les ouvertures de chantier successives sur une période de 20 ans, avec les contraintes que cela suppose ;
- Un coût d'infrastructures importantes (220 millions €) avec un risque de dérives sur 20 ans.

Avantages du projet

- La création d'une ZAC, sous maîtrise d'ouvrage d'un établissement public, ce qui apporte une garantie en particulier financière, vis à vis d'un projet dont la réalisation va s'étaler sur une vingtaine d'années ;
- La mise en valeur de 68 hectares de friches industrielles et portuaires, situées au cœur de la Métropole et donnant une mauvaise image du secteur ;
- La création d'un nouveau quartier de centre-ville ;
- La réalisation de 2500 à 2900 nouveaux logements dont 30 % de logements sociaux ;
- La création d'emplois ;
- La création d'espaces de loisirs en continuité des aménagements en cours de la rive gauche de la Seine ;
- Une nouvelle desserte du secteur par les transports en commun, intégrée dans le plan « transport » de l'agglomération.

Le projet d'aménagement de la ZAC 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 réalisation de 2500 à 2900 nouveaux logements et de surfaces dédiés à d'autres activités économiques et de loisirs en continuité des quartiers voisins avec la création d'une nouvelle liaison de transports en commun. Il va permettre la valorisation d'un site qui n'est aujourd'hui qu'une friche située au cœur de la Métropole Rouen Normandie.

E) 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 de la ZAC Eco-Quartier Flaubert et de son environnement immédiat ;
- Après la réception et l'audition du public et l'examen des observations présentées pendant l'enquête ainsi que de celles formulées par les autorités environnementales ;
- Après avoir communiqué au Maître d'ouvrage la SPL Rouen Normandie Aménagement, 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 de la ZAC ;
- CONSIDERANT la tenue régulière de quatre permanences dans des conditions normales et réparties sur différents jours de la semaine, y compris le samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire ;
- CONSIDERANT que le dossier d'enquête était complet et conforme aux règlements en vigueur, en précisant toutefois que le dossier était de part sa nature très complexe et difficilement accessible à un public non averti , ce qui est compensé par l'information en amont du dit public;

Sur le fond de la déclaration d'utilité publique :

- le site de l'Eco-Quartier Flaubert est un territoire situé sur les deux communes de Rouen et du Petit Quevilly ;
- la zone est identifiée comme une des composantes du « Grand Projet Seine Ouest » identifié dès 2001 au Schéma Directeur de l'Agglomération ;
- qu'il est de qualité et qu'il respecte les dispositions des documents d'urbanisme de rang supérieur mentionnés dans le rapport;
- le projet d'Eco-Quartier Flaubert est un projet important avec la création de 2500 à 2900 logements, d'espaces dédiés en particulier aux activités économiques et aux loisirs sur un périmètre de 68 hectares;
- le projet montre une approche globale et cohérente, ainsi qu'une maîtrise foncière de l'ensemble des terrains concernés par le projet ;
- le projet est développé sous maîtrise d'ouvrage publique, qui est en mesure de mener un tel projet dans l'intérêt général du public et d'en supporter l'impact financier;
- qu'il se veut exemplaire en termes de consommation d'espace avec la création d'espaces dédiés à l'environnement, « l'axe bleu et vert », les aménagements paysagers ;
- qu'il intègre la mise en place de transports en commun modernes et performants, reliant la ZAC à aux autres quartiers de la Métropole ;
- qu'il privilégie la mise en œuvre de déplacements doux (pistes cyclables, parkings à vélos et de nombreux cheminements piétonniers) ;
- ce projet présente enfin plus d'avantages que d'inconvénients, comme il apparait dans les paragraphes précédents.

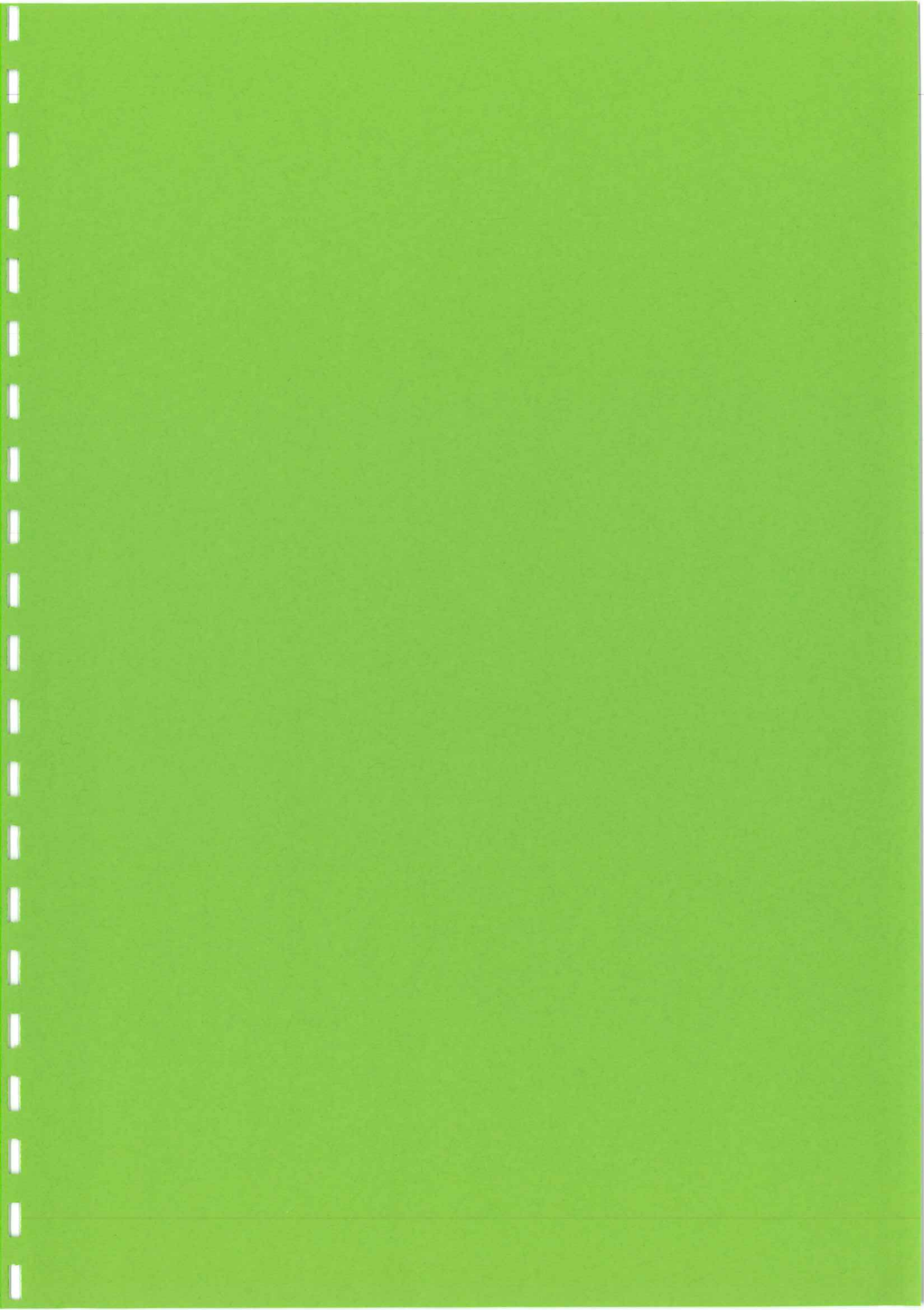
En conséquence et pour toutes les raisons qui précèdent :

Je donne un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté communautaire «Eco-Quartier Flaubert» sur le territoire des communes de Rouen et du Petit Quevilly.

Fait à Bonsecours le 21 décembre 2015

Le commissaire enquêteur

Bernard RINGOT



Métropole Rouen Normandie
Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoquartier Flaubert

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Rouen

- SEINE MARITIME -

Conclusions motivées et avis

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

Mise en compatibilité du P.L.U. de Rouen

Préambule:

Les présentes conclusions résultent de l'étude des dossiers, des observations formulées par le public et les personnes morales publiques ou privées, d'associations, des réponses de la SPL Rouen Normandie Aménagement à ces observations et à mes questions, des avis des personnes associées, des explications et justifications développées par le porteur de projet lors de nos contacts durant la procédure.

Procédure:

L'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires. Les annonces et publicités légales ont été effectuées.

Sur le site et à proximité immédiate, visible de la voie publique, le maître d'ouvrage a réalisé un affichage conforme aux exigences fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012(FormatA2). Je l'ai moi même constaté lors de mes visites sur les lieux.

Mes quatre permanences en mairie de Rouen et du Petit Quevilly se sont déroulées sans incident.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est régie par les articles L. 123-14 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme.

Conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'Ecoquartier Flaubert, l'objet de la demande était de soumettre la mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Rouen à l'enquête publique.

Actuellement la commune de Rouen dispose d'un P.L.U. approuvé le 24 septembre 2004. Des modifications régulières ont permis son évolution.

Motifs justifiant la mise en conformité du PLU de Rouen en adéquation avec le projet de la ZAC Flaubert

Le dossier de création de la ZAC prévoit l'accueil de projets de constructions diversifiés dédiés à l'habitat, aux activités économiques (notamment tertiaires), aux commerces, équipements et services publics d'intérêts collectifs ; hormis les terrains encadrant l'ouvrage d'accès définitifs au pont Flaubert maintenus à vocation économique pour assurer la transition avec la zone d'activités des quais de Seine.

Au PLU actuel de Rouen, le PADD affirme « *le site de l'ancienne gare d'Orléans, étendu aux friches industrielles situées au pied du pont Flaubert* » comme un « *site majeur du développement futur de Rouen qui verra l'émergence de l'Eco quartier Flaubert* ».

Toutefois, la réalisation de l'opération est contrainte par l'orientation n° 1 qui prévoit : d'une part, le maintien du site « *dans son affectation actuelle /économique/ dans l'attente de la définition d'un projet cohérent* » et d'autre part conditionne le « *développement urbain de ce secteur (...) au « plan directeur de Seine - Ouest », dont les vocations diffèrent de celles retenues.*

Plus précisément, la mise en compatibilité du PLU de ROUEN doit permettre de lever les contraintes suivantes :

- l'affectation économique des terrains au PADD dans l'attente d'un projet cohérent, alors même que l'objectif de « conquête urbaine des secteurs en reconversion de la rive gauche » est affirmé comme devant « voir l'émergence de l'EQF » à moyen/long terme, le classement de la majorité des terrains en zone UCd à vocation d'activités au REGLEMENT qui permet uniquement les adaptations de l'existant, l'activité portuaire et/ou ferroviaire ainsi que les équipements d'intérêt général ;
- le classement en zone UAa à vocation de ville mixte et dense d'une partie des terrains à l'angle de la Sud III et de l'avenue Jean Rondeaux pour permettre la mise en oeuvre des dispositions du projet selon des hauteurs contribuant à son identification au sein du site portuaire ;
- les normes de stationnement fixées à l'article 12 du REGLEMENT pour les mettre en cohérence avec l'objectif d'éco mobilité porté par la Métropole pour le quartier ;
- les dispositions des articles 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres et plantations) pour qu'elles puissent être appliquées à l'échelle de l'opération d'ensemble et non pas à l'échelle de chaque projet, et permettent de mettre en oeuvre les dispositions du projet.

Le Rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit, les documents graphiques du PLU de Rouen nécessitent d'être adaptés dans le périmètre de la demande de DUP pour la mise en oeuvre du projet.

Pour son incidence directe avec le projet, il est aussi prévu la prise en compte de l'arrêté préfectoral du 3 avril 2013 sur le secteur Flaubert portant modification du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) vallée de Seine/Boucle de Rouen approuvé le 20 avril 2009.

Les observations présentées pendant l'enquête publique

- servitude Pétroplus et PPRI inondations :

La mise en compatibilité du PLU de Rouen, prévoit bien l'inscription de la servitude « Pétroplus et celle liée au PPRI « inondations ». Il est d'ailleurs noté que le projet d'aménagement intègre les impératifs liés aux servitudes.

- densité de construction, hauteur des immeubles

Le choix de densités bâties s'est faite en cohérence avec les autres secteurs de la ville et que pour dégager des espaces publics significatifs les hauteurs d'immeubles sont supérieures aux îlots voisins. Ceci fait que le quartier Flaubert se trouve ainsi doté d'une surface d'espaces publics plus importante que celle des îlots en référence tout en présentant une densité d'individus accueillis équivalente, garante de l'intensité urbaine recherchée.

- maintien des voies ferrées

L'activité portuaire rend effectivement nécessaire le maintien des voies ferrées. Par ailleurs le projet d'aménagement permet la réalisation future d'une desserte voyageurs (emprise réservée). Le projet est l'aboutissement d'un équilibre en fonction des objectifs recherchés pour un Ecoquartier.

En conclusion :

Considérant que la mise en conformité reprend les objectifs de la ZAC Ecoquartier Flaubert visant à créer un nouveau quartier de centre ville et ayant par ailleurs :

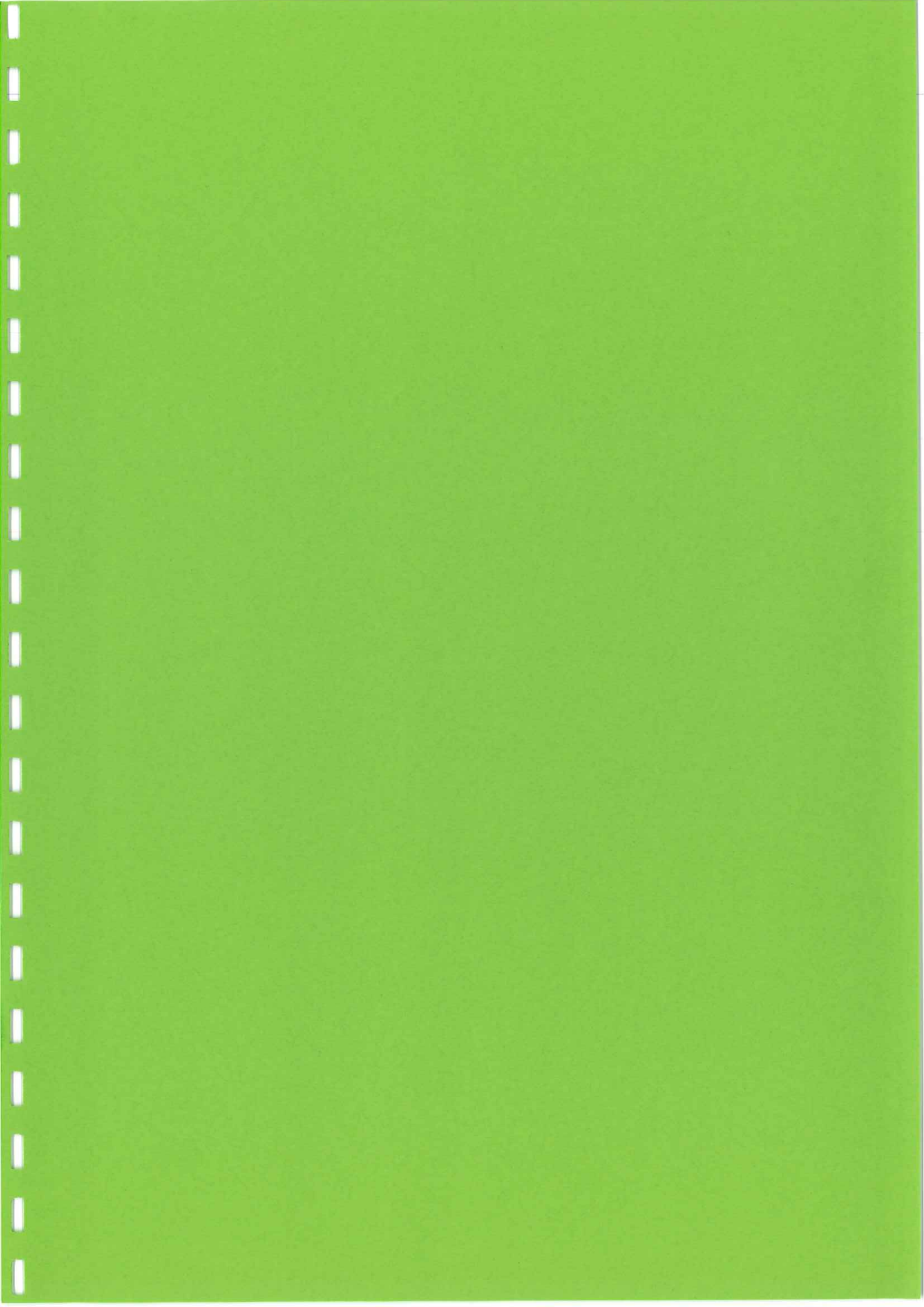
- visité les lieux ;
- étudié et analysé le dossier présenté ;
- Constaté que la mise en compatibilité du PLU de Rouen, correspond aux objectifs d'orientations et d'aménagements définis par la commune de Rouen et les documents d'orientations de rang supérieur ;
- Listé les remarques et observations présentés par le public ;
- Pris connaissance du mémoire produit par la SPL Rouen Normandie Aménagement en réponse aux dites observations;

J'émet, un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Rouen avec le projet de création de la ZAC communautaire de « L'Ecoquartier Flaubert.

Fait à Bonsecours, le 21 décembre 2015

Le commissaire enquêteur

Bernard RINGOT



Métropole Rouen Normandie
Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoquartier Flaubert

**Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
du Petit Quevilly**

- SEINE MARITIME -

Conclusions motivées et avis

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

Mise en compatibilité du P.L.U. du Petit Quevilly

Préambule:

Les présentes conclusions résultent de l'étude des dossiers, des observations formulées par le public et les personnes morales publiques ou privées, d'associations, des réponses de la SPL Rouen Normandie Aménagement à ces observations et à mes questions, des avis des personnes associées, des explications et justifications développées par le porteur de projet lors de nos contacts durant la procédure.

Procédure:

L'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires. Les annonces et publicités légales ont été effectuées.

Sur le site et à proximité immédiate, visible de la voie publique, le maître d'ouvrage a réalisé un affichage conforme aux exigences fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012(FormatA2). Je l'ai moi même constaté lors de mes visites sur les lieux.

Mes quatre permanences en mairie de Rouen et du Petit Quevilly se sont déroulées sans incident.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est régie par les articles L. 123-14 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme.

Conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'Ecoquartier Flaubert, l'objet de la demande était de soumettre la mise en compatibilité du P.L.U. de la commune du Petit Quevilly à l'enquête publique.

Actuellement la commune du Petit Quevilly dispose d'un P.L.U. approuvé le 24 septembre 2004. Des modifications régulières ont permis son évolution.

Motifs justifiant la mise en conformité du PLU du Petit Quevilly en adéquation avec le projet de la ZAC de l'EcoquartierFlaubert

Le dossier de création de la ZAC prévoit l'accueil de projets de constructions diversifiés dédiés à l'habitat, aux activités économiques (notamment tertiaires), aux commerces, équipements et services publics d'intérêts collectifs ; hormis les terrains encadrant l'ouvrage d'accès définitifs au pont Flaubert maintenus à vocation économique pour assurer la transition avec la zone d'activités des quais de Seine.

Au PLU de Petit-Quevilly, le PADD affirme sur le site de l'opération, un objectif de transformation urbaine autour du 6 ème franchissement (actuel pont Flaubert) de la Seine, auquel répond le projet. Cet objectif du PADD est motivé par la volonté de « reconquête et valorisation des espaces urbains fragilisés que constituent les grandes friches industrielles » et « la recherche de synergie avec les projets communautaires porteurs de transformation (dont Seine Ouest)». Toutefois, le PADD maintient une vocation économique sur le secteur Flaubert qui contraint la réalisation de l'opération.

Plus précisément, la mise en compatibilité du PLU de Petit-Quevilly doit permettre de lever les contraintes suivantes :

- l'affectation économique industrielle des terrains au PADD sur l'ensemble du secteur Flaubert, alors même qu'un objectif de transformation urbaine autour du 6^{ème} franchissement (actuel pont Flaubert) pour l'accueil de la composante rive gauche Seine Ouest est affirmé sur le site du projet ;
- le classement de la majorité des terrains en zone UX à vocation industrielle au REGLEMENT, avec une constructibilité limitée dans l'attente d'un projet global qui permet uniquement les adaptations de l'existant et la réalisation des affouillements/exhaussements nécessaires au projet d'infrastructure,
- le classement de l'autre partie des terrains en zone UC à vocation résidentielle de la Sud III à la rue de la Motte pour permettre :
 - o d'une part, de répondre aux besoins d'affouillement/exhaussements des sols nécessaires aux travaux de préparation des terrains à l'accueil des projets de construction ;
 - o et d'autre part, la mise en oeuvre de l'objectif de constitution d'un quartier central dense, selon des hauteurs contribuant à son identification au sein du site portuaire ;
- les normes de stationnement fixées à l'article 12 du REGLEMENT pour les mettre en cohérence avec l'objectif d'éco mobilité porté par la Métropole pour le quartier ;
- les dispositions aux articles 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres et plantations) pour qu'elles puissent être appliquées à l'échelle de l'opération d'ensemble et non à l'échelle de chaque projet, et permettent de mettre en œuvre les dispositions du projet.

Le Rapport de présentation (pièce n°2), le PADD (pièce n°3), le règlement (pièce n°4), le plan de zonage (pièce n°5A) du PLU de Petit-Quevilly nécessitent d'être adaptés dans le périmètre de la demande de DUP pour permettre la mise en œuvre de l'opération.

Pour son incidence directe avec le projet, il est aussi prévu la prise en compte de l'arrêté préfectoral du 3 avril 2013 sur le secteur Flaubert portant modification du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) vallée de Seine/Boucle de Rouen approuvé le 20 avril 2009.

En outre, il est proposé d'inscrire dans le PLU et au PADD, un des équipements majeurs de l'opération qu'est la promenade du « Cours de Seine » incluant le canal vert et bleu qui constituera un nouvel espace ludique, paysager et support de gestion des eaux pluviales du nouveau quartier. Cet équipement structurant du parti d'aménagement retenu à l'issue du marché de définition, contribue à l'objectif n°3 du PADD.

Les observations présentées pendant l'enquête publique

- servitude Pétroplus et PPRI inondations :
La mise en compatibilité du PLU du Petit Quevilly, prévoit bien l'inscription de la servitude « Pétroplus et celle liée au PPRI « inondations ». Il est d'ailleurs noté que le projet d'aménagement intègre les impératifs liés aux servitudes.
- densité de construction, hauteur des immeubles
Le choix de densités bâties s'est faite en cohérence avec les autres secteurs de la ville et que pour dégager des espaces publics significatifs les hauteurs d'immeubles sont supérieures aux îlots voisins. Ceci fait que le quartier Flaubert se trouve ainsi doté d'une surface d'espaces publics plus importante que celle des îlots en référence tout en présentant une densité d'individus accueillis équivalente, garante de l'intensité urbaine recherchée.
- maintien des voies ferrées
L'activité portuaire rend effectivement nécessaire le maintien des voies ferrées. Par ailleurs le projet d'aménagement permet la réalisation future d'une desserte voyageurs (emprise réservée). Le projet est l'aboutissement d'un équilibre en fonction des objectifs recherchés pour un Ecoquartier.
- stationnement vélos
 - Après vérification, le ratio de place de stationnement vélos affecté au bureau figurant dans le document en vigueur sera ramené à 1 place/60 m², en secteurs UB2 et UY1, au PLU de Petit Quevilly.

En conclusion :

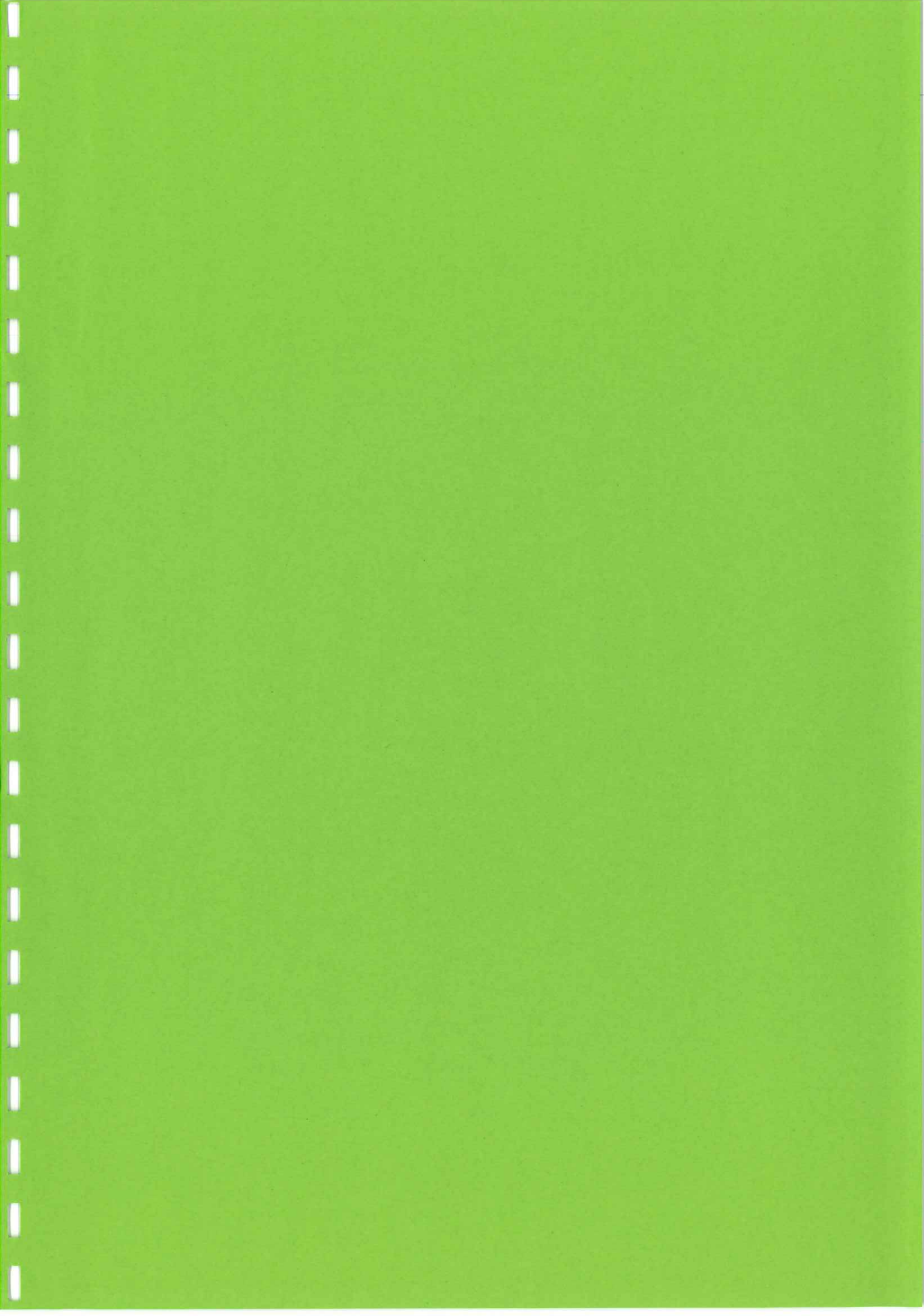
- Considérant que la mise en conformité reprend les objectifs de la ZAC Ecoquartier Flaubert visant à créer un nouveau quartier de centre ville et ayant par ailleurs :
- visité les lieux ;
- étudié et analysé le dossier présenté ;
- Constaté que la mise en compatibilité du PLU du Petit Quevilly, correspond aux objectifs d'orientations et d'aménagements définis par la commune du Petit Quevilly et les documents d'orientations de rang supérieur ;
- Listé les remarques et observations présentés par le public ;
- Pris connaissance du mémoire produit par la SPL Rouen Normandie Aménagement en réponse aux dites observations;

J'émet, un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du Petit Quevilly avec le projet de création de la ZAC communautaire de « L'Ecoquartier Flaubert.

Fait à Bonsecours, le 21 décembre 2015

Le commissaire enquêteur

Bernard RINGOT



Métropole Rouen Normandie

Zone d'Aménagement Concerté de l'Ecoquartier Flaubert

Enquête Parcellaire

(Communes du Petit Quevilly et de Rouen)

- SEINE MARITIME -

Conclusions et avis

Bernard RINGOT, commissaire enquêteur

L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Préambule :

L'enquête parcellaire est lancée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de création de la ZAC communautaire de l'Ecoquartier Flaubert, 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 du 23 septembre 2015 et ce 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 seront appelés à faire valoir leurs droits. Les observations sur les limites des biens immobiliers concernés sont consignées sur le registre d'enquête parcellaire ouvert à cet effet ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, 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.

Déroulement de l'enquête :

L'enquête parcellaire s'est déroulée sur une période de 32 jours et demi du 27 octobre 2015 au 28 novembre 2015.

Un dossier d'enquête ainsi que des registres ont été mises à la disposition du public pour consultation tout au long de l'enquête en Mairie de Rouen et du Petit Quevilly et sur le site Internet de la Métropole Rouen Normandie.

J'ai tenu quatre permanences :

- à la mairie de Rouen, les mardi 27 octobre 2015 de 9h à 12h et le samedi 28 novembre 2015 de 9h à 11h ;
- à la mairie du Petit Quevilly, les mercredi 4 novembre 2015 de 14h à 17h et le lundi 16 novembre 2015 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 les communes et sur le site de la ZAC.

Le dossier d'enquête comprenait conformément à la législation un plan régulier des terrains et bâtiments et un état parcellaire.

Conformément au code de l'expropriation, l'expropriant a notifié individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avis d'enquête parcellaire et de dépôt du dossier en mairie avec la référence des parcelles concernées pour chaque propriétaire.

J'ai vérifié que toutes les lettres, avaient bien été reçues par leurs destinataires et que dans le cas contraire que la procédure prévue par les textes avait été bien suivie. L'information des propriétaires a donc été parfaitement assurée.

Observations du public

Les deux observations émises par les propriétaires ne remettent pas en cause la délimitation de leurs parcelles ni les informations les concernant eux ou leurs parcelles

En conclusion.

L'enquête publique parcellaire a porté sur l'emprise foncière du projet, afin de déterminer les parcelles à exproprier et de rechercher les propriétaires titulaires des droits réels et des autres ayants droits à indemnité (locataires, fermiers).

La procédure légale concernant cette enquête a été respectée et la mesure supplémentaire concernant la notification aux propriétaires a été mise en application.

Les observations relevées pendant l'enquête portant sur les parcelles ne concernent pas le tracé ni l'emprise du projet. Aucune proposition ni contre-proposition n'a été proposée.

Après avoir :

- visité les lieux,
- analysé l'ensemble du dossier soumis à l'enquête parcellaire, enquête conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, observé que l'état parcellaire n'a pas été remis en cause en ce qui concerne les parcelles concernées ;
- constaté la régularité de la procédure d'enquête ;
- reçu le public lors des permanences ;
- analysé les observations du public, et les réponses de la SPL Rouen Normandie Aménagement ;
- Vérifié la compatibilité du plan parcellaire avec les documents joints au dossier de la DUP et la mise en compatibilité des PLU de Rouen et Petit Quevilly;
- constaté que les parcelles concernées par les expropriations envisagées sont parfaitement identifiables et en corrélation avec les documents de la DUP ;

je donne en tant que commissaire enquêteur un AVIS FAVORABLE à l'enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC communautaire de l'Ecoquartier Flaubert, sur les communes de Rouen et du Petit Quevilly.

Fait à Bonsecours, le 21 décembre 2015

Le commissaire enquêteur
Bernard RINGOT