

Préfecture de Seine Maritime

Arrêté du 27 Août 2018

Commune de Petit Quevilly

Déclaration d'utilité publique et Enquête parcellaire nécessaires à
l'aménagement de l'entrée de ville du 1 au 9 avenue Jean-Jaurès

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

11 octobre- 25 octobre 2018

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Commissaire enquêteur : Philippe BRETON

Commune de Petit Quevilly

Déclaration d'utilité publique et Enquête parcellaire nécessaires à
l'aménagement de l'entrée de ville du 1 au 9 avenue Jean-Jaurès

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

11 octobre- 25 octobre 2018

RAPPORT

Commissaire enquêteur : Philippe BRETON

PROBLEMATIQUE DE L'ENQUÊTE

1. Le projet d'aménagement de l'entrée de ville
2. Objet et cadre juridique de l'enquête conjointe
3. Composition et analyse du dossier

1. Le projet d'aménagement de l'entrée de ville Jean-Jaurès

A) Les enjeux

L'avenue Jean-Jaurès, qui traverse de part en part, selon un axe NORD-OUEST / SUD -EST, le territoire de Petit-Quevilly dont elle constitue une artère historique, structurante et commerçante, est aussi une des entrées majeures vers la ville-centre de l'agglomération rouennaise, tous modes d'accès confondus mais particulièrement en termes de transports en commun (tramway).

A ce double titre, la Métropole Rouen-Normandie et la Ville de Petit Quevilly ont entrepris, depuis plusieurs années, l'étude et la conduite d'un projet de revalorisation de cette artère dont la qualité urbaine s'était fortement dégradée au fil du temps. Ce projet se fonde sur :

- ➔ La requalification des espaces au sol
- ➔ Une campagne de rénovation et de réfection des façades et des devantures commerciales
- ➔ Une stratégie foncière propre à favoriser la restructuration d'îlots dégradés et identifiés comme « mutables ». A ce titre de nombreuses acquisitions ont pu être menées à bien de part et d'autre de l'avenue, et les opérations de réhabilitation-reconstruction réalisées ou en cours en témoignent significativement, tout comme celles qui se développent au long de l'avenue de Bretagne, qui prolonge l'avenue Jean-Jaurès sur Rouen.

B) L'îlot du 1 à 9 avenue Jean-Jaurès

1) *Un îlot très dégradé*

La majeure partie du projet de revalorisation du site a pu être engagée au terme d'acquisitions foncières négociées et réalisées de façon amiable. Toutefois, celle de l'îlot constitué sur le flanc sud de l'avenue Jean-Jaurès, entre la rue des Limites et le parking aérien de l'entreprise « VM Matériaux », et tout particulièrement au niveau des N° 1 et 9 de l'avenue, n'a pu être menée à bien malgré la prise d'un arrêté de péril pris (pour l'immeuble du 1 en 2012, et celle d'un arrêté de fermeture de la partie hôtelière du même bâtiment, intervenu le 16 mars 2018 suite à l'avis défavorable de la Commission de Sécurité.

2) *Un tissu urbain pour une recomposition urbaine*

L'îlot constitue un ensemble foncier d'un seul tenant, classé en Zone UC au Plan Local d'Urbanisme (zone à vocation résidentielle, principalement constituée de petits collectifs et d'habitat individuel dense) caractérisé par un patrimoine bâti mal ou peu entretenu et fortement dégradé

Il se situe en limite même de la ville de Rouen, qui a elle-même engagé d'importantes opérations de rénovation en relation visuelle et spatiale avec lesquelles la requalification de l'îlot évidente s'inscrirait de façon nécessaire et évidente.

3) *Un programme urbain cohérent à l'échelle du quartier*

C'est pourquoi la Commune de Petit Quevilly a engagé et mené à bien l'acquisition des immeubles des 3, 5 et 7 de l'avenue Jean-Jaurès et souhaite conduire à son terme celle des N° 1 et 9, d'une emprise résiduelle de 622m² sur les 1249m² de l'îlot, dans la perspective de la réalisation d'un programme mixte comprenant :

- Un petit immeuble d'une dizaine de logements en accession à la propriété (et le parc de stationnement adéquat),
- Trois commerces en rez-de chaussée (et leurs places de parking)
- Un parvis public créé à l'intention des piétons, des commerces et des futurs résidents, ouvert sur l'avenue elle-même.

2. Objet et cadre juridique de la D.U.P et de l'enquête parcellaire

A) Objet

Faute d'être, à ce jour, parvenue à la conclusion d'un accord amiable avec les propriétaires des immeubles concernés, la Ville de Petit Quevilly a donc été conduite à engager une procédure de Déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire correspondante, en vue de mener à son terme l'acquisition de ces deux propriétés.

B) Cadre juridique

- L'enquête est fondée sur les articles L300.1 et L221.1 du Code de l'Urbanisme ainsi que sur les articles R331.1 et suivants du Code de l'Expropriation.
- Elle fait suite aux délibérations du Conseil Municipal de Petit Quevilly en dates des 16 décembre 2011 (demeurée sans suite) et 14 décembre 2017.
- J'ai été désigné aux fonctions de Commissaire-enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen du 2 août 2018 (suite à l'empêchement du précédent Commissaire-enquêteur, constaté le 1^{er} août).
- La présente enquête publique conjointe a été prescrite, dans son objet et ses modalités, par arrêté de Madame la Préfète de Région Normandie, Préfète de Seine Maritime, en date du 27 août 2018.

3. Composition et analyse du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique, tel que finalisé en août 2018 par la commune de Petit Quevilly, comprend 7 pièces, réparties en deux sous-ensembles :

A) *Pour la déclaration d'utilité publique (4 pièces)*

- La délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2017.
- Une notice explicative de 10 pages, développant les enjeux du site, le contexte urbain et une synthèse du projet architectural envisagé (cf. ci-dessus).
- Un plan de situation et un plan parcellaire.
- L'estimation des dépenses envisagées, soit :

Acquisitions : 900.688€ (dont 314.688€ pour les deux propriétés restant à acquérir), arrondis à 1.000.000€
Projet de construction : 2.743.192€, arrondis à 2.750.000€

B) Pour l'enquête parcellaire (3 pièces)

- La délibération du 14 décembre 2017 (cf. ci-dessus)
- Le plan parcellaire
- Le tableau parcellaire des acquisitions réalisées (627m2) et restant à réaliser (622m2) soit, pour chacune de ces deux dernières :
 - o AP258 : 313m2 pour un coût estimé de 112.200
 - o AP262 : 309m2 pour 202.488€

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Organisation de l'enquête
2. Déroulement de l'enquête

1. Organisation de l'enquête

- A) Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la défection (pour raison médicale) du précédent Commissaire-enquêteur et à la suspension de l'enquête qui en a découlé, j'ai été désigné à cette fonction par décision de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Rouen le 2 août 2018

- B) Modalités de l'enquête.

Elles ont été définies et prescrites par arrêté de madame la Préfète de Seine Maritime en date du 27 août 2018.

- C) Information du public

La publicité de l'enquête a fait l'objet :

- De publications dans deux journaux locaux
 - o Paris Normandie, le 10 septembre 2018
 - o Liberté Dimanche, le 16 septembre 2018
 - o Ainsi que sur le site Internet de la Préfecture de Seine Maritime.

Il n'y a pas eu de publicité sur le site web la Ville, ni dans le Bulletin municipal, mais je ne considère pas que ceci ait rendu en l'espèce l'information du public insuffisante.

- D'un affichage permanent sur site, visible depuis la voie publique (deux panneaux avenue Jean-Jaurès), ainsi que sur les panneaux réservés à l'affichage municipal

Je me suis moi-même assuré de la pérennité de cet affichage tout au long de la période de l'enquête.

- De courriers recommandés à destination des propriétaires des biens immobiliers (1) visés par le projet de D.U.P, en date du 19 septembre 2018 et à eux remis par voie d'Huissier le 25 du même mois, leur précisant les références des terrains et immeubles concernés, ainsi que les dates et lieux de l'enquête publique et des permanences du Commissaire-enquêteur. L'arrêté préfectoral du 27 août y était joint.

(1) M.et Mme Zitouni, MM. Belk.

2. Déroulement de l'enquête

A) Lancement de l'enquête

A réception de la décision du Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec les services de la Préfecture, avec lesquels j'ai été en mesure (malgré la période estivale) de déterminer rapidement le calendrier et les modalités de l'enquête publique, tels que repris dans l'arrêté préfectoral du 27 août.

J'ai rencontré, le 10 septembre, la responsable du Service Foncier et des Affaires domaniales de la Ville de Petit Quevilly, qui m'a remis le dossier de l'enquête conjointe, dont j'ai paraphé les deux registres à feuillets non mobiles, et je me suis, le même jour, rendu sur site afin d'appréhender l'environnement physique et les caractéristiques morphologiques de celui-ci. J'ai pu, enfin, m'installer de façon satisfaisante et indépendante le 11 octobre dans la salle de réunion mise à ma disposition à l'Hôtel de Ville de Petit Quevilly de façon à garantir la liberté d'expression des visiteurs et, pour ceux d'entre-eux qui en exprimeraient le désir, la confidentialité de nos entretiens.

L'enquête s'est ainsi déroulée dans la sérénité.

B) Recensement et analyse des visites et des observations portées aux Registres d'enquêtes

J'ai reçu en tout et pour tout deux visiteurs lors de mes permanences :

- Madame CLAVIER, le 18 octobre, riveraine de la rue des Limites, qui s'inquiète essentiellement de l'architecture de l'immeuble projeté, notamment des vues potentielles qu'il serait susceptible de créer sur son jardin depuis les étages supérieurs .
- Madame RUAULT, le 25 octobre, qui souhaitait recueillir des informations générales sur l'objet de l'enquête.

J'observe que ces deux interrogations n'ont en aucune manière remis en cause l'objet ni le contenu de la démarche relative à la Déclaration d'utilité publique sollicitée par la Ville, la question du parti architectural étant appelée à relever, le moment venu, de l'application nécessaire des dispositions générales du Code de l'Urbanisme et du P.L.U de Petit Quevilly.

Aucune autre observation n'a été portée à ma connaissance, de quelque manière que ce soit.

Fait à Mesnil-Esnard, le 26 Octobre 2018

Philippe BRETON

Commissaire-enquêteur.

Commune de Petit Quevilly

Déclaration d'utilité publique et Enquête parcellaire nécessaires à
l'aménagement de l'entrée de ville du 1 au 9 avenue Jean-Jaurès

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

11 octobre- 25 octobre 2018

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

- ➔ Sur la demande de Déclaration d'Utilité Publique
- ➔ Sur l'enquête parcellaire

Commissaire enquêteur : Philippe BRETON

7 B-

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LA DEMANDE DE D.U.P

Le projet d'aménagement mis à l'étude sur l'îlot constitué, en limite nord-est de l'avenue Jean-Jaurès à Petit Quevilly, participe du processus de requalification de ce secteur de la ville et de l'agglomération rouennaise engagé depuis plusieurs années par la Commune et la Métropole Rouen-Normandie.

Il s'appuie sur le caractère éminemment structurant de cet axe majeur de desserte du cœur de la commune et d'accès à la ville-centre.

Les nombreuses opérations en cours (reconstruction d'immeubles d'habitation et de locaux commerciaux et de services, renforcement du réseau de transports en commun – tramway et future ligne T4 de TEOR-, restructuration des voiries existantes etc...) concrétisent ces enjeux de façon évidente.

Le processus d'acquisitions amiables mis en œuvre par la Municipalité de Petit Quevilly au fil du temps a permis d'engager ces projets dans des conditions satisfaisantes sur le fond et la forme pour les propriétaires et résidents riverains.

En revanche, il est clair que la forte dégradation d'une part importante des immeubles qui constituent l'îlot objet du présent dossier de D.U.P, constaté par les arrêtés de péril e de fermeture administrative de 2012 et 2018, jointe à l'absence d'accord formalisé (à la date d'élaboration du présent rapport) de la part des propriétaires des deux ensembles immobiliers adressés au 1 et 9 de l'avenue Jean-Jaurès(qui n'ont pris aucun contact avec moi, ni ne m'ont transmis aucune observation) et à la qualité du projet de restructuration-réaménagement mis à l'étude par la Ville, justifient pleinement à mes yeux la déclaration d'utilité publique de celui-ci.

Elle sera ainsi, du moins peut-on le souhaiter, de nature de permettre à la Municipalité de Petit Quevilly de reprendre les négociations engagées en leur temps avec ces propriétaires, mais demeurées dans l'impasse, et de saisir si nécessaire le juge de l'expropriation afin que ne perdure pas davantage une situation en tous points préjudiciable à l'évolution nécessaire du tissu urbain et, à plus court terme encore, à la salubrité et à la sécurité publiques.

L'absence toute remise en cause du caractère d'utilité publique de ce projet (le seul visiteur reçu par moi-même pendant cette enquête s'est inquiété de l'architecture des futures constructions et des vues que celle-ci pourraient ouvrir sur son propre jardin) confirme, s'il en était besoin, le bien-fondé de la démarche engagée par la Ville de Petit Quevilly.

Au terme de cette enquête, et pour les raisons ci-dessus évoquées, j'émet donc un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique sollicitée par le Conseil municipal de petit Quevilly en recommandant, bien entendu la juste indemnisation du propriétaire du fonds de commerce d'alimentation générale locataire de l'immeuble sis au 9 de l'avenue Jean-Jaurès.

Fait à Mesnil-Esnard, le 26 octobre 2018

Philippe BRETON, Commissaire-enquêteur

REGISTRE D'ENQUETE

Objet de l'enquête: Déclaration d'utilité publique
préalable à l'opération d'aménagement de l'entrée
de ville de Petit Quevilly, 1 à 9 Avenue
Jean Jaurès -

En exécution de l'arrêté du 27 Aout 2018 de monsieur le Préfet de la Seine-Maritime, je
soussigné, m. Philippe BRETON ai ouvert, ce jour, le présent registre, contenant 11
feuillet, pour recevoir du 11 au 25 octobre 2018, les observations du public.

A Pt Quevilly, le 11 octobre 2018

Le maire, Commissaire Enquêteur
(signature)



Déposition des tiers

Permanence du 11 OCTOBRE 2018

Aucun visiteurs



Permanence du 18 Octobre 2018

14^h00 - 17^h00

Un visiteur : cf Registre "Enquête D.U.P"

Permanence du 25 Octobre 2018

14^h00 - 17^h00

Visite de Madame Danielle Roault,
habitante de P^t Quevilly, pour une information
générale sur le site et le projet -

CLOTURE DE L'ENQUETE

Le 25 Octobre 2018 à 17h00

Le délai d'enquête étant expiré,

Je, soussigné, Philippe BRETON déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public du 10 octobre au 25 Octobre 2018

A P^t Quevilly, le 25 Octobre 2018

Le commissaire enquêteur
(signature)



Sont annexées au présent registre les lettres ou notes écrites suivantes :

- 1 - lettre du _____ de M. _____
- 2 - lettre du _____ de M. _____
- 3 - lettre du _____ de M. _____
- 4 - lettre du _____ de M. _____
- 5 - lettre du _____ de M. _____
- 6 - lettre du _____ de M. _____



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

A

l'Enquête Parcelle relative à la Déclaration d'Utilité
publique préalable à l'opération d'aménagement
l'Entrée de ville de Petit Quevilly, 153 Avenue
Jean-Jamès

En exécution de l'arrêté préfectoral en date du 29 Août 2018
du Préfet de la Seine-Maritime, je soussigné, Philippe BRETON, Commissaire
Enquêteur
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, contenant 20 feuillets, pour recevoir les
observations du public pendant une durée de 15 jours consécutifs du 11 Octobre 2018
au 25 Octobre 2018 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

A Pt Quevilly, le 11 Octobre 2018

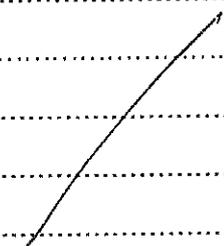
Cachet de la mairie
et signature du Maire ou de son représentant
Commissaire Enquêteur



Première journée :

Le 11 Octobre 2018 de 9^h00 heures à 17 heures 00

1. - Observations de M. Aucun Visiteur



Permanence du 18 octobre 2018

14^h - 17^h00

J'habite 117 rue Bessard à l'angle de la rue des Limites. Je viens de prendre connaissance des projets d'immeuble en face de chez moi et je tiens à vous faire part de mon inquiétude très forte : l'immeuble de 14 ms rue des Limites sera juste en face de mes 2 jardins et de ma terrasse et m'enlèvera certainement beaucoup de lumière et de soleil. De plus, la rue n'est pas large et les habitants de l'immeuble auront une vue "plongeante" sur ma terrasse et ma maison, ce qui me chagrine beaucoup.

Si au moins l'immeuble était plus avancé vers l'avenue, cela permettrait de préserver sur ma terrasse (voici croix sur skima) le ~~bon air~~, la lumière dans la maison et mon intimité sur la terrasse.

De plus, des logements supplémentaires risquent de gêner au niveau de la circulation dans la courte allée qui mène à l'avenue Jean Jaurès.

Chavier Sylvie

06 49 80 47 68

PS = Pour la "paix" du quartier, il ne me paraît pas judicieux de prévoir une "place piétonne" avec éventuelle terrasse sur

L'avenue Jean Jaurès à cet endroit
car cela risque de provoquer des
attroupements et tapages nocturnes.

Permanence du 25 octobre 2018 14^h00 - 17^h00

Une visite (cf Registre enquête pavillonnaire)

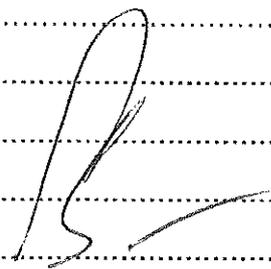
Le 25 octobre 2018 à 17 heures 00

Le délai d'enquête étant expiré, je, soussigné, Philippe BRETON
déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 16 jours consécutifs,
du 10 octobre au 25 octobre 2018
aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les observations ont été consignées au registre par 1 personnes
(pages n°s à).

En outre, j'ai reçu lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

1. - Lettre en date du de M.
2. - Lettre en date du de M.
3. - Lettre en date du de M.



Philippe BRETON

Commisnaire Enquêteur

