

PREFECTURE DE SEINE MARITIME

COMMUNE DE SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

ENQUÊTE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ENQUÊTE PARCELLAIRE

Aménagement du quartier des Courlis

Du 30 avril 2019 au 21 mai 2019

***Pétitionnaire :
Société Hérouvillaise d'économie mixte pour
l'aménagement (SHEMA)***

Désignation du Tribunal Administratif du 11/03/2019 N° E1 9000021 / 76

Arrêté préfectoral du 4 /04/2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR¹

¹ *Les conclusions motivées et les avis du commissaire enquêteur pour la DUP et l'enquête parcellaire font l'objet de deux documents séparés du présent rapport conformément à la réglementation*

Table des matières

Note liminaire	1
Première partie	1
1-1 Objet de l'enquête publique	1
1-1-1 Contexte de la DUP.....	2
1-1-2 Contexte de la parcellaire.....	2
1-2 Cadre législatif et réglementaire	3
1-2-1 Place de l'enquête dans la procédure	3
1-2-2 Réglementation au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ...	4
1-2-3 Réglementation au titre de l'enquête parcellaire	4
1-2-4 Réglementation au titre de l'organisation de l'enquête publique.....	5
1-3 Contenu du dossier soumis à l'enquête	5
1-3-1 Enquête préalable à la DUP.....	5
1-3-2 Enquête parcellaire.....	7
1-4 Présentation du projet soumis à la DUP	8
1-4-1 Présentation du pétitionnaire et maîtrise d'ouvrage.....	8
1-4-2 Présentation de la commune	8
1-4-3 Le projet	10
1-5 Compatibilité du projet avec les documents d'orientation et d'urbanisme	13
1-5-1 Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)	13
1-5-2 La loi Littoral	13
1-5-3 Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).....	13
1-5-4 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	13
1-6 Capacités financières	14
1-7 Bilan de la communication et information du public	15
1-8 L'enquête parcellaire	16
1-8-1 L'emprise projetée	16
1-8-2 L'information des ayants droits	17
1-8-3 Vérification par le commissaire enquêteur	18
Deuxième partie	19
2-1 Conduite de l'enquête	19
2-1-1 Désignation du commissaire enquêteur.....	19
2-1-2 Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête	19
2-1-3 Modalités d'organisation	19
2-1-4 Mesures de publicité.....	19

2-1-5 Réunions préalables à l'enquête	20
2-2 Déroulement de l'enquête	22
2-2-1 Ambiance des permanences	22
2-2-2 Relations comptables	22
2-2-3 Clôture de l'enquête.....	24
2-2-4 Transmission du rapport d'enquête	24
2-3 Examen des observations.....	24
2-3-1 Dépouillement et relevé des contributions.....	24
2-3-2 Éléments de synthèse des observations recueillies	28
2-3-3 Principaux thèmes identifiés par le commissaire enquêteur	28
2-3-4 Observations relatives à l'enquête parcellaire	29
2-4 Analyse des observations formulées et des réponses du pétitionnaire - Appréciations du Commissaire enquêteur	29
2-4-1 Synthèse des interrogations ou observations par thèmes (DUP).....	30
2-4-2 Observations écrites relatives à l'enquête parcellaire	43
Annexe : Procès-verbal du commissaire enquêteur et Mémoire en réponse de la SHEMA.....	47
Pièce jointe : Arrêté Préfectoral daté du 4 avril 2019	47

Note liminaire :

En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques, le présent rapport a pour objet :

- *D'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement du Secteur des Courlis sur le territoire de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL (Cf. RAPPORT D'ENQUÊTE)*
- *De présenter les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur, sur chacune des deux procédures d'enquête (DUP et Parcellaire), après avoir pris connaissance des observations consignées ou annexées au registre d'enquête, formulées par le public lors des permanences en mairie ou recueillies par courrier, et des réponses du pétitionnaire. (Cf deux CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS)*

Ces documents (Rapport et Conclusions et avis motivés) constituent le rapport du commissaire enquêteur et sont indissociables. Ils sont rendus publics pendant un an.

Première partie

1-1 Objet de l'enquête publique

Cette enquête publique unique est préalable au projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement du secteur des Courlis à réaliser sur le territoire de la commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, située en Seine Maritime, en Région Normandie.

L'enquête se décompose en deux procédures distinctes :

- l'enquête publique préalable à la DUP du projet d'aménagement du quartier des Courlis qui a pour objet d'informer le public pour lui permettre de se prononcer et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet, ainsi que l'utilité publique de ce projet d'aménagement. Le dossier soumis à l'enquête doit présenter les éléments nécessaires à la compréhension du projet et de son insertion dans le tissu urbain, afin d'apporter les informations utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet et à une meilleure connaissance des besoins du public. Ce projet pourra être déclaré d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les impacts sur l'environnement ou les atteintes d'ordre social qu'il induit, ne sont pas excessifs par rapport à ses bénéfices.
- l'enquête parcellaire porte sur les parcelles nécessaires à cet aménagement. Comme certaines acquisitions nécessaires au projet n'ont pas pu se réaliser à l'amiable, une enquête dite Parcellaire, est ouverte conjointement dans le cadre d'une procédure d'expropriation, afin de déterminer précisément les terrains indispensables à l'exécution des travaux, et afin de déterminer également l'identité des propriétaires et ayant droits.

1-1-1 Contexte de la DUP

La municipalité de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL a prévu, dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 19 juillet 2013, la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation dominante d'habitat résidentiel, près de son centre bourg, au nord, dans la continuité du périmètre urbanisé. Ce projet constitue, pour la commune, un moyen de réponse à l'objectif de développement fixé par le projet de PLU qui prévoit la réalisation de nouveaux logements à l'horizon 2023 afin de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants et de garantir ainsi le maintien des commerces et des services de proximité de cette commune rurale. La Commune a, lors de sa délibération du 3 juin 2013, décidé de confier la conduite du projet à un aménageur, et lors de celle du 7 juillet 2015 désigné en qualité de concessionnaire de l'aménagement, la Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement (La SHEMA). En application des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur s'est vu confier les missions relatives à l'acquisition du foncier et à la réalisation de l'opération d'aménagement.

La DUP sollicitée vise une opération d'aménagement à réaliser sur un ensemble de terrains situés sur le secteur dit Les Courlis, d'une superficie d'environ 3,5 hectares.

1-1-2 Contexte de la parcellaire

La réalisation du projet implique l'acquisition de certains terrains qui n'appartiennent pas à la commune. A ce jour, les propriétaires des terrains compris dans le périmètre de l'opération projetée ne souhaitent pas tous les vendre dans les conditions compatibles avec les objectifs de la Commune. Ainsi, l'opération doit faire l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le recours à l'expropriation étant indispensable pour réaliser l'aménagement.

Par délibération du 9 février 2017, le conseil municipal de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL a décidé de solliciter, auprès de Madame la préfète de la région Normandie, préfète de Seine maritime, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la SHEMA, concessionnaire de la commune, des travaux et des acquisitions à réaliser sur le périmètre appelé « secteur des Courlis » et l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur les terrains à acquérir.

En conséquence, pour faire suite à cette demande du maire de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL dûment mandaté, et le courrier du 6 août 2018 du directeur de l'Agence du Havre-Vallée de Seine sollicitant l'ouverture d'une enquête publique conjointe, la préfète de la région Normandie, préfète de Seine-Maritime, par arrêté du 4 avril 2019, a prescrit cette enquête qui s'est déroulée à la mairie de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL du mardi 30 avril 2019 au mardi 21 mai 2019, sur une durée de 22 jours consécutifs.

Le président du tribunal administratif a désigné la soussignée Catherine Lemoine en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête, par une décision en date du 13 mars 2019.

1-2 Cadre législatif et réglementaire

1-2-1 Place de l'enquête dans la procédure

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est une étape nécessaire pour acquérir les biens existants et pour réaliser le projet d'aménagement du quartier des Courlis, conformément aux prescriptions du Code d'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, la procédure d'expropriation comprend une première phase administrative au cours de laquelle le concessionnaire, la SHEMA, doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une deuxième phase judiciaire servant à transférer la propriété à la SHEMA et à indemniser les expropriés.

La phase administrative distingue deux étapes :

- Une phase d'enquête publique destinée à informer très largement le public et en recueillir leurs propositions
- Une phase d'enquête parcellaire permettant d'identifier les propriétaires concernés et leur permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés par l'expropriation.

Prononcé de l'acte déclarant l'utilité publique (DUP)

Au vu des résultats de l'enquête publique de DUP, le préfet peut prononcer l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité publique, qui doit être affiché dans la Mairie concernée par le projet. Le jour d'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif. Cet arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet n'est pas un acte créateur de droits. Il n'opère pas de transfert de propriété. Il autorise seulement l'autorité expropriante à poursuivre la procédure d'expropriation.

Prononcé de l'acte transférant la propriété

Au vu des résultats de l'enquête parcellaire, le préfet peut prononcer un arrêté de cessibilité qui déclare cessible à l'autorité expropriante les parcelles dont l'acquisition par voie d'expropriation s'avère nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique. Cet arrêté de cessibilité est la base légale de l'expropriation. L'arrêté de cessibilité détermine les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires. L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec AR. Cet acte signifie que la propriété peut être transférée à la personne publique expropriante. Il doit être transmis par le préfet dans les 6 mois au juge de l'expropriation du TGI.

La phase judiciaire

Si les formalités de la phase administrative ont été accomplies, c'est le juge de l'expropriation qui, au travers de son ordonnance au profit de l'autorité expropriante, prononce l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles par l'arrêté préfectoral.

L'article L 222-2 CECUP (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) dispose que l'ordonnance éteint tous les droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés. Si les parties – exproprié ou autorité expropriante – ne s'accordent pas, c'est le juge de l'expropriation, saisi par la partie la plus diligente, qui fixe le montant des indemnités. Selon l'art. L 321-1 du CECUP, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Les indemnités doivent être versées dans les 3 mois à compter de l'ordonnance. Tant que les indemnités n'ont pas été versées ou n'ont pas été consignées, l'exproprié conserve la jouissance de son bien. L'art. L 231-1 du CECUP stipule que la prise de possession par l'autorité expropriante ne peut intervenir qu'après 1 mois suivant le paiement ou la déclaration d'utilité publique.

Ainsi il convient de distinguer :

- d'une part, l'enquête publique préalable à la DUP, qui a pour but de vérifier, notamment à travers l'examen du dossier, la visite du site, l'analyse des observations du public, et les réponses du maître d'ouvrage, si l'opération envisagée présente un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée,
- d'autre part, l'enquête parcellaire, qui a pour objectif de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet du quartier des Courlis soumis à la DUP, et d'identifier leurs propriétaires.

L'opération projetée est soumise à deux enquêtes distinctes mais organisées dans le cadre d'une procédure unique conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 du code de l'environnement. L'enquête parcellaire est menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP parce que l'expropriant est en mesure avant la DUP de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires concernées.

1-2-2 Réglementation au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

La procédure est régie par le Code de l'expropriation (Article (Article L110 -1) et par les articles R.111 -1 à R.112-24 du Code de l'expropriation. La déclaration d'utilité publique a été sollicitée auprès de la préfète de la région Normandie, préfète de Seine Maritime dans la mesure où la commune n'a pas la totale maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet. Bien que les acquisitions amiables soient souhaitées, la procédure d'expropriation pourrait être engagée si des accords amiables n'étaient pas possibles avec certains propriétaires. C'est par conséquent le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui constitue le texte de base et de référence pour cette enquête préalable à la DUP.

1-2-3 Réglementation au titre de l'enquête parcellaire

En préambule, l'article 545 du Code civil prévoit que :« *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ». Le Code de l'expropriation dans son article L.1 prévoit 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 et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles ainsi*

qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

L'enquête parcellaire est également prévue par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : Article L131-1 qui renvoie à la partie réglementaire : articles R131-1 à R131-14.

Il est à noter que cette enquête est particulière car **ce n'est pas une enquête publique**.

1-2-4 Réglementation au titre de l'organisation de l'enquête publique

La procédure d'enquête publique unique a été engagée selon les dispositions suivantes :

- Désignation du commissaire enquêteur : R123-5 du Code de l'environnement et R131-1 2^{ème} alinéa du code de l'expropriation
- Organisation de l'enquête : Art R 111-1 à R112-24 du Code de l'expropriation

1-3 Contenu du dossier soumis à l'enquête

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL. Le projet ne faisant pas l'objet d'une étude d'impact, l'enquête est régie par le Code de l'expropriation.

L'examen du dossier permet au commissaire enquêteur d'apprécier la présentation du projet, notamment la qualité des informations données, mais également de proposer au public d'en lire un résumé élaboré le plus objectivement possible.

Dans ce dossier, ont donc été examinées les pièces relatives au projet de DUP et d'acquisitions foncières dans le cadre du projet d'aménagement du quartier des Courlis.

1-3-1 Enquête préalable à la DUP

Le dossier présenté au public comprenait

- 1) Une notice explicative de 20 pages avec
 - La présentation du contexte et l'objet de l'opération,
 - La situation du projet et le périmètre de la déclaration d'utilité publique, avec un plan,
 - Le projet d'aménagement avec le plan de composition d'ensemble,
 - o Son insertion dans le paysage
 - o Les accès, l'organisation viaire, le stationnement et les cheminements
 - o La structuration des espaces et la prise en compte des constructions et paysages avoisinants,
 - o Le traitement des espaces publics
 - o Les équipements à usage collectif
 - o La palette végétale du quartier
 - L'approche environnementale du projet
 - Les dispositions d'urbanisme applicables : SCoT, PLU , la loi littoral
 - Le bilan coûts- avantages du projet

- 2) La notice AVP (Etudes d'avant-projet) (57 pages) ayant pour objet de préciser la composition générale, ainsi que les grandes orientations techniques de l'opération, en date du 20/07/2018.
- 3) Un plan de situation avec l'emplacement de la commune et l'emplacement du projet au sein de la commune (pas d'échelle et collés sur une fiche A3)
- 4) Un plan de composition d'ensemble au 1/500^{ème} sur feuille A3. Suite à ma demande un plan de l'opération grand format a été ajouté.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que le dossier est globalement complet et conforme à la réglementation. Très synthétique pour décrire les caractéristiques du projet, la notice explicative permet de prendre très facilement connaissance de l'économie générale de l'opération projetée, la notice AVP permettant d'approfondir les informations.

Je constate que le dossier n'est accompagné d'aucun sommaire général. Si on y retrouve les rubriques « normées » et réglementaires, certains points restent cependant très résumés voire absents et ne se retrouvent pas dans la notice AVP plus complète sur l'aménagement :

- ***Le bénéficiaire de la DUP, la SHEMA, est explicitement nommé***
- ***L'opportunité du projet : les éléments de fait y sont survolés en quelques lignes dans la présentation du contexte***
- ***Le contexte réglementaire et juridique est totalement absent d'où mon développement en chapitre 1-2-1. Il aurait été judicieux pour la communication au public d'être explicite sur les modalités de la procédure et le cadre juridique dans lequel elle se déroule.***
- ***La présentation du projet, sa nature, ses caractéristiques matérielles, géographiques...y sont développés tant dans la notice explicative que dans la notice AVP***
- ***Les raisons pour lesquelles le projet est retenu : si le parti pris environnemental est développé, et si, dans le contexte, la note explicative rappelle certaines décisions antérieures ayant conduit au choix du projet soumis à enquête publique, l'ensemble me paraît insuffisant. Il aurait pu être rappelé par exemple certaines délibérations municipales qui ont mené à des évolutions du projet en nombre de logements, en phasage du projet ou les mettre en annexe.***
- ***Le bilan avantages / inconvénients est inexistant, seul le bilan coûts – avantages est développé***
- ***Une estimation financière de l'opération figure dans le dossier d'enquête préalable de la DUP ; elle n'est pas datée et pour la partie « acquisitions foncières », il n'est pas dit sur quoi elle repose. Pour la partie « travaux », le prix est globalisé.***
- ***J'ai donc demandé des éléments complémentaires d'information à la SHEMA qui m'ont été fournis pendant l'enquête..***

Quelques remarques complémentaires :

Un plan de l'opération échelle 1/500^{ème} a été demandé afin de mieux visualiser l'opération. Il a été immédiatement inséré dans le dossier soumis au public.

Le dossier DUP comporte des informations parfois contradictoires qu'il conviendrait de préciser et d'ajuster. On note plusieurs erreurs approximatives entre la notice explicative et la notice AVP :

- **Sur le nombre de parcelles et le nombre de logements (AVP p14 et notice explicative p 4) qui ne remettent cependant pas en cause l'économie générale du projet.**
- **Dans la note explicative, les extraits du PLU page 16 avec des projections de logements entre 58 et 98 logements sur le secteur des Courlis...revues à la baisse après l'enquête publique du PLU , peuvent induire en erreur le public.**

1-3-2 Enquête parcellaire

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces suivantes, conformément aux dispositions des articles R. 131-1 à R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- 1) Une notice de présentation très succincte rappelant le projet, le but de l'enquête et la situation des immeubles à acquérir (2 pages)
- 2) Un plan parcellaire, échelle 1/1250^{ème}, des terrains.
- 3) L'état parcellaire avec la liste des propriétaires et indivis, leur adresse et la liste des parcelles. Les contenances sont établies à partir du fond de plan cadastral ; l'emprise est notée. La nature du sol est établie.
- 4) L'appréciation sommaire des dépenses et recettes

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier est conforme à la réglementation. Le plan indique l'ensemble des terrains concernés par l'opération (parcelles appartenant à la commune ou à des personnes privées) : l'emprise du projet apparaît clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles. Ce périmètre est en concordance avec le périmètre qui figure sur le plan général des travaux.

Concernant le plan parcellaire, Il n'est pas établi par un géomètre-expert foncier. C'est un fond de plan cadastral n'ayant pas valeur de limite foncière. Il est indiqué que « les périmètres sont indicatifs de l'opération et que le tracé ne doit en aucun cas être assimilé aux limites de propriétés, seul un bornage amiable pouvant définir les limites de propriété »

Concernant l'état parcellaire : si la superficie totale de la parcelle en Ha, A et Ca et la superficie à acquérir (en Ha, A et Ca) sont notées, il n'est pas inséré le reliquat de la parcelle.

1-4 Présentation du projet soumis à la DUP

Le projet concerne une opération d'aménagement à vocation d'habitat, à réaliser sur un ensemble de terrains d'une superficie totale d'environ 3,5 hectares, sur le territoire de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, commune située dans le département de Seine Maritime en Normandie.

1-4-1 Présentation du pétitionnaire et maîtrise d'ouvrage

Le 7 juillet 2015, le conseil municipal de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, après avoir fait le choix de déléguer à un concessionnaire le projet d'aménagement, a désigné la SOCIETE HEROUVILLAISE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT (SHEMA) en qualité d'aménageur du secteur dit des Courlis. Le traité de concession a été signé le 3 août 2015. La SHEMA se voit donc confier l'aménagement et le développement d'un projet urbain spécifique visant à densifier le bourg en créant un nouveau quartier : Le Quartier des Courlis (L.300-4 du Code de l'urbanisme).

La SHEMA est une société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration qui est en activité depuis 29 ans. Domiciliée à CAEN (15 Avenue Pierre Mendès France BP 53060 – 14018 CAEN Cedex 2), elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'ingénierie et études techniques dans l'aménagement, la construction et le développement économique. Sur l'année 2017, elle réalise un chiffre d'affaires de 65 343 900,00 €.

Sur le site internet de la société, on peut lire « *Au-delà de leur diversité, les actions de la SHEMA sont toutes motivées par un objectif unique : promouvoir un aménagement urbain et un développement économique au service de l'homme et de son environnement. C'est pourquoi nous sommes tant attachés à la qualité des projets, des paysages, des architectures.* ».

La maîtrise d'œuvre du projet est également réalisée par des bureaux d'études : Atelier Lignes Urbanisme Paysage (12 rue Albert Glatigny 76100 ROUEN) et VIAMAP 2 place André Delarue 27500 PONT AUDEMER).

1-4-2 Présentation de la commune

SAINT-JOUIN-BRUNEVAL est une commune rurale et littorale de la Pointe de Caux, qui s'étend sur 19 km² et qui regroupe environ 1894 habitants (en 2014). Elle se situe à une altitude de 120 mètres. La commune intègre le pays de Caux. Située sur le littoral, à presque mi-chemin entre ETRETAT (10 kms) et LE HAVRE (20kms), elle appartient au Pays des Hautes Falaises et fait partie de la Communauté de communes de CRIQUETOT L'ESNEVAL. Dans le cadre de l'approfondissement de la coopération intercommunale prévu par la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi Notre) du 7 août 2015, la communauté urbaine « Le Havre Seine Métropole » (alliance de 54 communes) est créée le 1er janvier 2019 par la fusion de la communauté de l'agglomération havraise, de la communauté de communes Caux Estuaire et de la communauté de communes du canton de Criquetot-l'Esneval. Outre cette Communauté de Communes, ce territoire regroupe les Communautés de Communes de FECAMP, VALMONT, Cœur de Caux et Campagne de Caux.

Le village, du fait de sa localisation, a une vocation à la fois maritime et rurale : 25 exploitations agricoles sont en activité, pêcheurs amateurs ou professionnels et vacanciers viennent profiter de la plage. SAINT-JOUIN-BRUNEVAL s'identifie à un pôle de proximité touristique. La commune est également concernée par un établissement industriel classé « Seveso seuil haut » : le terminal pétrolier côtier d'Antifer avec son dépôt de pétrole et produits dérivés.



Le paysage se caractérise par un large plateau avec des plaines agricoles. Le bourg est traversé par deux routes départementales. La plage est accessible à pied ou en voiture depuis le centre bourg.

Photo Géoportail)

1-4-3 Le projet

1-4-3-1 Le contexte

Le 19 juillet 2013, la commune a approuvé son plan local d'urbanisme. Elle a défini des objectifs en matière de création de logements afin de développer et d'enrichir son tissu socioéconomique. Elle a identifié un territoire, le secteur dit des Courlis comme pouvant accueillir de nouveaux logements individuels. Ce secteur a donc été classé en Zone Aur et a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique.

Dans le mémoire en réponse du maire cité dans le rapport d'enquête publique relatif au PLU en 2013, **il est stipulé que s'agissant de l'urbanisation des Courlis, suite à la concertation, cette dernière a été diminuée de moitié et couvre désormais de 3.5 hectares. De plus, le PLU impose que l'aménagement soit réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et phasé dans le temps.**

1-4-3-2 La localisation du site

Sur une surface de 3,5 hectares, les terrains se situent en limite de l'urbanisation actuelle à 150 m des commerces du centre bourg, au nord. La partie sud du site est accolée aux espaces actuellement urbanisés. Les dimensions du terrain en légère déclivité sont d'environ 80 m limite Ouest, 90 m limite Est, 300 m limite Nord et 480 m limite Sud.

Ces terrains sont actuellement occupés par des parcelles agricoles cultivées ou en prairies. Un bâtiment est présent dans l'emprise du projet. Il est occupé par les ateliers municipaux, il sera conservé dans le cadre de l'opération d'aménagement.



Au Sud, l'urbanisation est de type résidentiel avec des maisons de maître et d'autres plus récentes ; on note une forte présence végétale et une ambiance rurale ; la partie nord est ouverte sur des plaines agricoles avec des vues sur la mer.

1-4-3-3 Le projet d'aménagement

Il convient de replacer l'élaboration de l'aménagement du secteur des Courlis dans l'évolution de la commune : l'équipe municipale souhaite réaliser un développement communal socioéconomique mesuré qui conserve l'identité rurale de la commune et qui respecte l'environnement. Il s'agit de favoriser de nouvelles constructions résidentielles et d'habitat mixte tout en consommant rationnellement l'espace agricole et en privilégiant la densification du centre bourg.

Pour ce faire, la concession d'aménagement entre la SHEMA et la commune prévoit la réalisation d'un programme global de constructions sur 3,5 hectares. Les constructions de maisons individuelles se feraient sur des lots allant de 364m² à 600 m².

L'aménagement serait réalisé en deux phases temporelles :

- Une première phase sur une surface de 1,25 hectares comprenant 16 lots à bâtir pour 14 logements, une parcelle destinée au béguinage (10 à 12 logements) et une autre à l'installation éventuelle d'une maison médicale,
- Une deuxième phase sur une surface de 2,40 hectares pour 31 ou 34 lots à bâtir pour 33 ou 34 logements.

PHASE 1				
Typologie terrain	Surface cessible dessinée	Nb de parcelles	Capacité programmatique :	
Béguinage	1285 m ²	1	10 lgt	129 m ² en moyenne
Maison médicale / 1 logement étage	433 m ²	1	1 lgt	433 m ² en moyenne
Lots libres 400-500	6215 m ²	14	14 lgts	444 m ² en moyenne
Terrain négocié avec le propriétaire BONHOMME	104 m ²	1	0 lgts	
Emprise cessible totale PHASE 1	8037 m²	17	25 logements	
Places de stationnements visiteurs à prévoir sur espace public :			8 (sur la base d'un ratio de 1 place pour 3 logements)	
	7933			
PHASE 2				
Typologie terrain	Surface cessible dessinée	Nb de parcelles	Capacité programmatique :	
Lots libres 400-500	14663 m ²	34	34 lgts	431 m ² en moyenne
Terrain négocié avec le propriétaire DEVAUX	90 m ²	1	0 lgts	
Emprise cessible totale PHASE 2	14753 m²	35	34 logements	
Places de stationnements visiteurs à prévoir sur espace public :			11 (sur la base d'un ratio de 1 place pour 3 logements)	

Extrait du dossier

Le terrain est d'ores et déjà accessible par une rue et un chemin. Le maillage viarie doit être développé, réadapté et des liens doux mis en place. On note aussi la création de voies secondaires internes au quartier.

L'urbanisation de la zone réalisée en deux phases favorisera la réalisation des équipements internes à la zone (viabilisation, équipements structurants) prévus par les OAP et le règlement.

Des aménagements sont prévus pour le raccordement aux réseaux ; Concernant le réseau haute et basse tension, la création d'un nouveau transformateur est nécessaire en phase 2. Des renforcements ou raccordements devront être effectués pour les autres réseaux. Ce nouveau quartier prévoit une prise en compte de l'existant tant au niveau des constructions que des paysages. Il est structuré avec des espaces publics.



Extrait projet

L'ensemble du projet propose une approche environnementale avec l'installation et la gestion d'écosystèmes à l'intérieur du quartier afin de faire progresser la biodiversité animale et végétale grâce à une palette végétale.

Concernant la gestion des eaux pluviales, celle-ci doit être conforme au dossier Déclaration Loi sur l'Eau établi en parallèle de la procédure d'urbanisme et encore en cours d'instruction pendant l'enquête.

Superficie du projet : 3,5 hectares

Foncier acquérir : 30 760 m² (la municipalité étant déjà propriétaire de terrains)

Estimation des travaux : 1 302 067 euros

Estimation des acquisitions : 864 352 euros

Site classé en zone 1 Aur au PLU

Parti retenu : des exigences environnementales et de développement durable

Réponse aux enjeux communaux : essor démographique avec la création d'un « éco » quartier résidentiel avec un béguinage et une maison de santé pour la vitalité socioéconomique de la commune ; nouveaux équipements

Programme : opération prévoyant deux phases temporelles, une phase 1 avec 15 logements + un béguinage de 10 à 12 logements et une phase 2 avec 34 logements, des espaces publics, des espaces verts places de stationnement, voirie, cheminements

1-5 Compatibilité du projet avec les documents d'orientation et d'urbanisme

1-5-1 Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le SCoT des Hautes Falaises qui définit de grandes orientations sur des thématiques aussi diverses que l'habitat, le développement économique, les transports, l'environnement... en respectant les principes du développement durable, permet de coordonner les réflexions et de renforcer la cohérence entre les politiques d'aménagement sur le territoire. Il couvre 100 communes réparties sur 5 communautés de communes. Il a été approuvé en mars 2014.

SAINT-JOUIN-BRUNEVAL fait partie des pôles de proximité des communes littorales : 12 logements par an avec une densité de 20 logements à l'hectare. Le projet est donc compatible avec les orientations du SCoT.

1-5-2 La loi Littoral

Elle vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. La commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL est une commune littorale.

L'extension de son urbanisation doit se réaliser en continuité avec l'urbanisation existante (article L121-8 du Code de l'urbanisme) et limitée au regard de la densité urbaine qu'elle prolonge (Article L.121-3 du Code de l'urbanisme).

1-5-3 Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Le site de l'opération au même titre qu'une partie du bourg principal de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL est concerné par un périmètre d'exposition aux risques associé à une installation (Antifer). Ce périmètre fait l'objet d'une réglementation particulière définie par un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Le PPRT été approuvé en juin 2013.

Le projet des Courlis est concerné par le PPRT comme Zone B2+L qui autorise les constructions individuelles. La densité des habitations ne peut dépasser 50 logements à l'hectare dans le centre bourg et 30 logements à l'hectare au-delà. Le projet est conforme au règlement du PPRT.

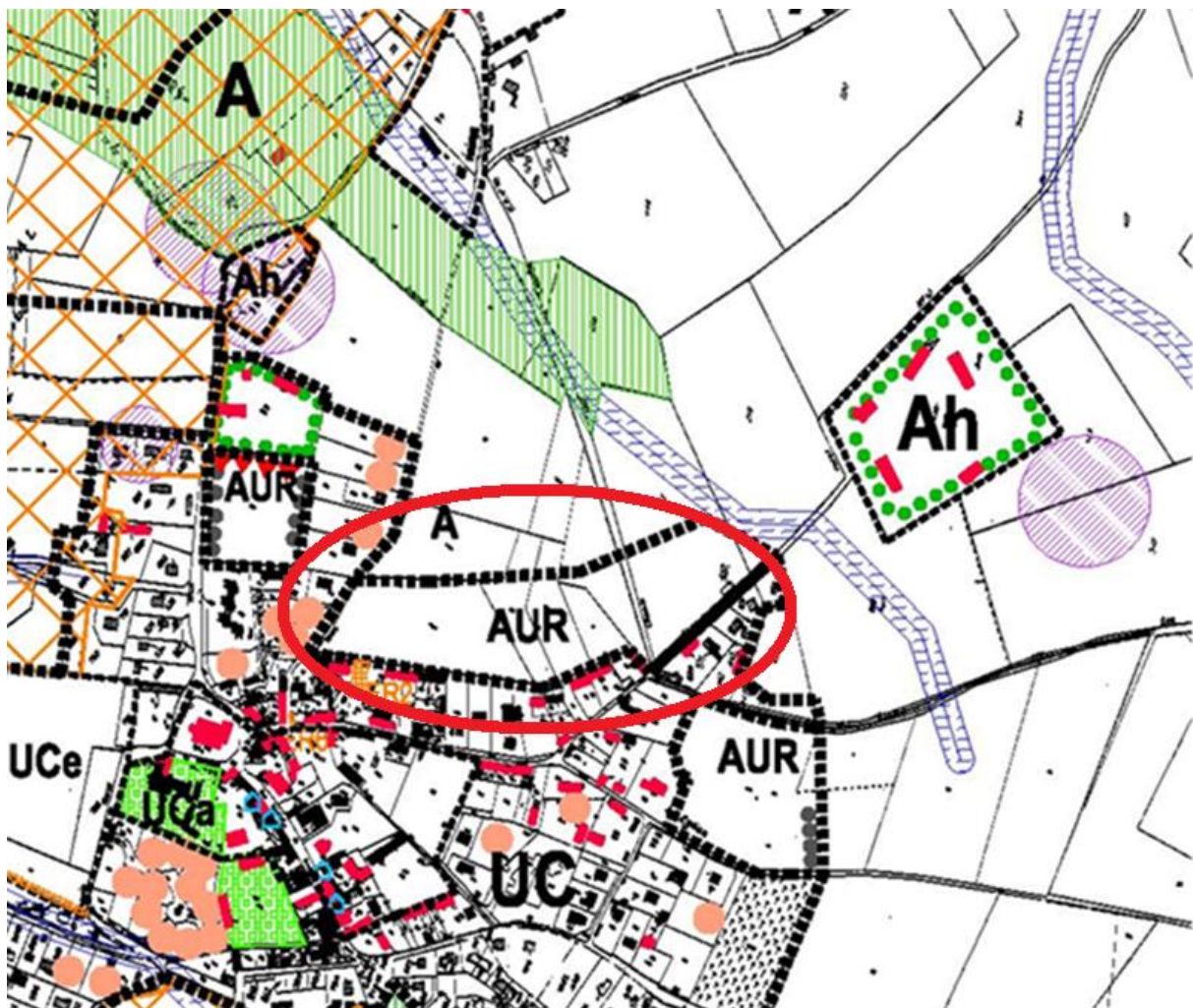
1-5-4 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Il a été approuvé en 2013. Ce PLU prévoit 200 à 250 logements d'ici 2025. Un projet de renforcement du centre bourg y prévoit 66 logements.

Le secteur dit des Courlis a été classé en Zone 1 AUR (ZONE A URBANISER – Résidentiel - article R 123.6 du Code de l'urbanisme) afin d'envisager de nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs. La zone dite 1 AU est dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate ; elle est donc constructible dans les conditions d'aménagement

et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (organisation du secteur, règles d'implantation des constructions) lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Selon les annexes du PLU, ce secteur n'est pas concerné par des risques identifiés et par des servitudes publiques. Le projet proposé respecte les principes réglementaires inscrits dans le PLU. La proposition d'Aménagement du secteur est conforme aux orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'accessibilité et un maillage viaire cohérent, une composante paysagère avec une préservation de l'existant et des créations adaptées, des espaces publics structurant et l'intégration de bâtiments existants. Selon l'OAP, la densité minimale est entre 14 et 18 logements par hectare donc une capacité minimale de 40 à 50 logements avec une typologie variée.



Extrait du PLU

1-6 Capacités financières

Les coûts d'aménagement sont estimés à 3 158 167 euros dont les travaux d'aménagement à 1 302 067 euros.

Rapport du commissaire enquêteur - Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire Travaux d'aménagement et acquisitions. Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

DÉPENSES	
Acquisitions	864 352 €
Études	83 875 €
Honoraires	598 002 €
Travaux	1 302 067 €
Frais divers	15 000 €
Commercialisation	15 000 €
Charges de gestion	45 000 €
Frais financiers	234 871 €
TOTAL DÉPENSES	3 158 166 €

Ces coûts sont supportés par la SHEMA, concessionnaire de l'opération.

RECETTES	
Cessions	3 158 167 €
TOTAL RECETTES	3 158 167 €

Extrait du dossier

1-7 Bilan de la communication et information du public

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune avait appliqué la législation en matière de concertation et d'information du public. Le projet d'aménagement du quartier des Courlis a donc été évoqué dès le PLU et l'enquête publique réalisée en 2013 répertorie les interventions du public sur ce secteur : Les riverains avaient fait part de leurs inquiétudes quant à l'arrivée d'une nouvelle population, la dégradation de la qualité de vie des résidents, la consommation des terres agricoles et du foncier, la construction de maisons en dysharmonie avec le quartier, la dégradation de l'environnement, le risque de saturation des réseaux d'assainissement et pluvial, les problèmes d'accès routier (trafic véhicules particuliers, camions poubelles, véhicules incendie, camion de livraison), l'impact sur la faune et la flore. Suite à cette enquête et afin de répondre à certaines attentes du public, le conseil municipal avait revu à la baisse le projet (à 3,4 hectares) tout en ne modifiant pas l'équilibre général du projet.

La SHEMA établit des contacts individuels dès 2016 avec une quinzaine de riverains au projet pour connaître leurs éventuelles demandes, remarques et inquiétudes. En outre, une présentation du projet au conseil municipal en séance ouverte au public s'est tenue en avril 2018. Le 12 juin 2018, une réunion publique est animée par la SHEMA : un power point reprenant tous les aménagements prévus est présenté.

Différentes délibérations du conseil municipal font également état de l'avancée du projet :

- CM 12/04/2012 – Délibération n°24/2012 – « Centre-bourg : Zone d'aménagement concertée « vivre en cœur de bourg à Saint-Jouin-Bruneval »
- CM 03/06/2013 – Délibération n°042/2013 – « Consultation pour la désignation d'un aménageur secteur des Courlis »
- CM 19/07/2013 – Délibération n°055/2013 – « Délibération relative à la procédure de révision du plan d'occupation des sols et sa mise en forme de plan local d'urbanisme : approbation du Plan local d'urbanisme »
- CM 07/07/2015 – Délibération n°46/2015 – « Concession d'aménagement pour le Clos des Courlis »
- CM 15/10/2015 – Délibération n°62/2015 – « Délibération approuvant l'avenant n°1 au traité de concession conclu avec la SHEMA pour l'aménagement du Clos des Courlis et autorisant Monsieur le Maire à signer ledit avenant »

- CM 09/02/2017 – Délibération n°01/2017 – « Cœur de bourg Clos des Courlis : lancement de la procédure d'utilité publique »
- CM 11/04/2018 – Délibération n°09/2018 – « Clos des Courlis : approbation du compte rendu d'activité pour les années 2015, 2016 et 2017 de la SHEMA »
- CM 11/04/2018 – Délibération n°10/2018 – « Clos des Courlis : avenant n°2 au traité de concession

1-8 L'enquête parcellaire

1-8-1 L'emprise projetée

L'enquête parcellaire est prévue par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; elle est particulière car ce n'est pas une enquête publique stricto sensu. Elle s'adresse uniquement aux propriétaires et ayants droits. Elle a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise ; ceci obligatoirement par écrit. Elle est, ici, menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP. L'enquête parcellaire porte sur un total de 12 emprises répertoriées, d'une superficie totale de 34 774 m² + un chemin rural de 400 m² (3,5 hectares).

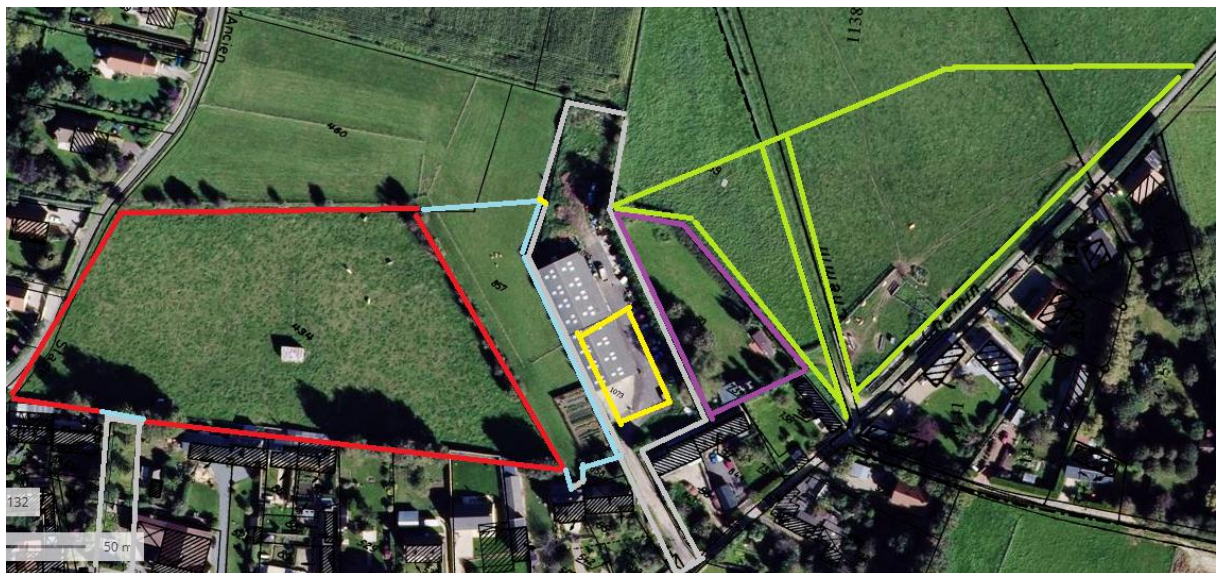
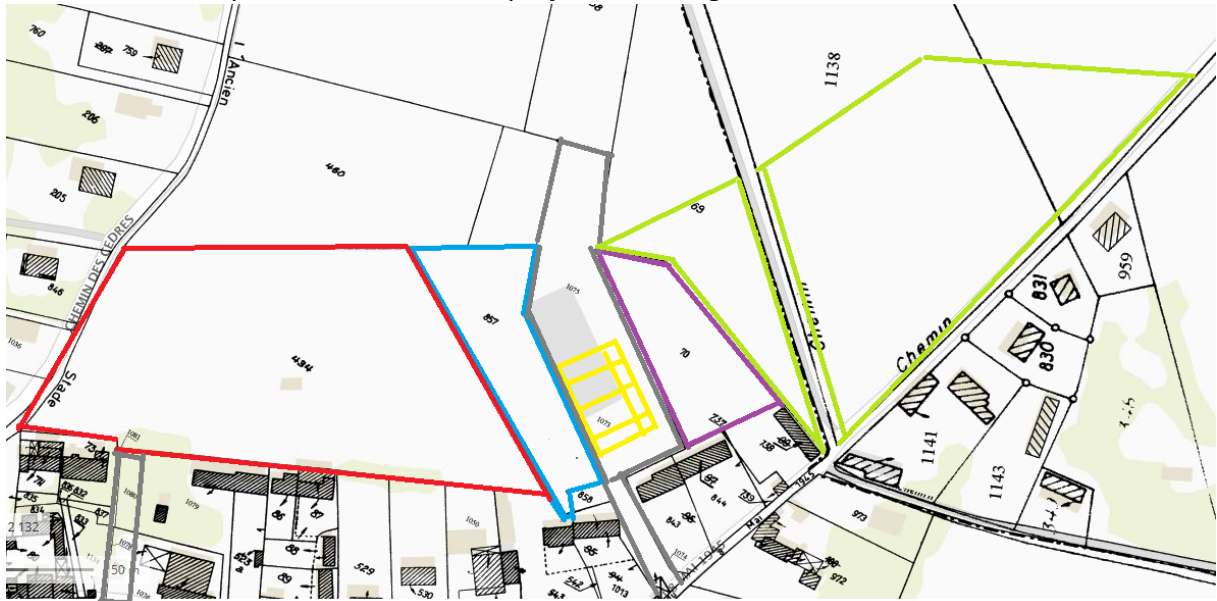
Le tableau ci-dessous récapitule de manière synthétique les emprises concernées par l'enquête parcellaire avec les indications suivantes : l'identité du propriétaire (privé et public), le lieu, la référence cadastrale de la parcelle ainsi que sa surface totale, l'emprise à acquérir et l'emprise conservée, et la nature du sol.

Il est à noter que la commune possède déjà quelques terrains (4014 m² + 400 m² de chemin communal).

Les emprises privées représentent 30 760 m².

Lieu	Ref cadastré	Total parcelle	Emprise projet	Reste de l'emprise	Classe	Propriétaire
Première phase aménagement						
L'église	A434	12 287 m²	12 287 m²	0	Pré	M. Mme Crochemore
L'église	A1077	213 m ²	213 m ²	0	Sol	Mairie St Jouin Bruneval
L'église	A1078	41 m ²	41 m ²	0	Sol	
L'église	A1080	266 m ²	266 m ²	0	Sol	
L'église	A1081	46 m ²	46 m ²	0	Sol	
Deuxième phase d'aménagement						
L'église	A69	5735 m ²	2600 m ²	3135 m ²	Terre	M. Lefebvre
L'enfer	A219	24 370 m ²	1007 m ²	23 363 m ²	Pré	M. Lefebvre
L'enfer	A1138	20 531 m ²	8990 m ²	11 541 m ²	Pré	M. Lefebvre
L'église	A70	2238 m ²	2238 m ²	0	Pré	M. et Mme Vallin
L'église	A857	3793 m ²	2767 m ²	1026 m ²	Pré	M. et Mme Avenel
Rue 8 mai	A1073	871 m ²	871 m ²	0	Sol	M. Pourier
Rue 8 mai	A1075	3448 m ²	3448 m ²	0	Pré	Mairie St Jouin Bruneval

Ci-dessous les emprises nécessaires au projet d'aménagement (à partir de Géoportail)



1-8-2 L'information des ayants droits

Conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la SHEMA, concessionnaire, a notifié aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire, une lettre recommandée en date du 9 avril 2019, avec demande d'avis de réception, afin de les informer de l'ouverture d'une enquête publique et des jours et horaires des permanences du commissaire enquêteur.

Selon les termes de l'article R. 131-7 de ce même code, les propriétaires destinataires de cette notification étaient tenus de fournir les indications relatives à leur identité ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. Un questionnaire était joint à la lettre et celui-ci devait être complété et retourné à la SHEMA.

1-8-3 Vérification par le commissaire enquêteur

J'ai vérifié que l'information préalable des ayants droits a bien été réalisée par le pétitionnaire selon la réglementation et dans les délais fixés. J'ai comparé la liste contenue dans l'état parcellaire à une liste de suivi des accusés de réception envoyés par la SHEMA que j'ai établie. Aucun courrier n'a été retourné à l'expéditeur ni refusé.

Relation comptable des notifications avec accusé de réception

Parcelle	Nom des propriétaires	Notification envoyée le	Accusé Réception
A 434	M. et Mme CROCHEMORE	9 avril 2019 Madame 8 avril 2019 Monsieur	10 avril 2019
A 69	M. LEFEBVRE	9 avril 2019	10 avril 2019
A 219			
A 1138			
A 70	M. et Mme VALLIN	9 avril 2019	10 avril 2019 Madame 15 avril 2019 Monsieur
A 857	M. et Mme AVENEL	9 avril 2019	10 avril 2019
A 1073	M. POURIER	9 avril 2019	10 avril 2019

Deuxième partie

2-1 Conduite de l'enquête

2-1-1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 11 mars 2019, le président du Tribunal administratif, sur demande de la préfète de Normandie, préfète de Seine Maritime, désigne Catherine LEMOINE en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « *Le projet présenté par la société hérouvillaise d'économie mixte pour l'aménagement (SHEMA) relatif à une DUP et une enquête parcellaire en vue de l'acquisition de terrains, immeubles et des travaux nécessaires à l'aménagement du quartier des Courlis situé sur le territoire de la commune de SAINT-JOUIN- BRUNEVAL* »

2-1-2 Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête

Par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2019, Madame la préfète de la Région Normandie, préfète de Seine Maritime, prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'aménagement du quartier des Courlis. Les aspects organisationnels y sont déroulés dans les 11 articles.

2-1-3 Modalités d'organisation

L'enquête s'est déroulée du mardi 30 avril 2019 au mardi 21 mai 2019 inclus, soit pendant 22 jours consécutifs. La durée de l'enquête publique respectait donc le minimum fixé par le Code de l'expropriation, qui est de 15 jours.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, où le dossier d'enquête a été déposé, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins ; ces pièces ont été mises à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier postal au siège de l'enquête, ou par courriel à l'adresse suivante mairie@st-jouin-bruneval.fr Enfin, le dossier était également consultable sur le site de la préfecture de Seine Maritime (www.seine-maritime.gouv.fr)

Je me suis tenue à la disposition du public pendant quatre permanences assurées à la mairie de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, aux dates et lieux suivants : mardi 30 avril 2019 de 8h30 à 11h30 / lundi 6 mai 2019 de 8h30 à 11h30 / samedi 18 mai 2019 de 8h30 à 11h30 (jour de marché) et mardi 21 mai 2019 de 14h30 à 17h30.

2-1-4 Mesures de publicité

Les mesures de publicité ont bien été respectées conformément aux dispositions, d'une part, de l'article R. 131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et, d'autre part, de l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2019, à savoir :

Rapport du commissaire enquêteur - Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire Travaux d'aménagement et acquisitions. Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

- Un avis au public, reprenant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral du 4 avril 2019 a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, 8 jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci. Des copies des avis m'ont été fournies par les services de la préfecture.
 - Paris Normandie Edition du Havre le 16 avril 2019 et le 3 mai 2019
 - Le Courrier Cauchois le 19 avril 2019 et le 3 mai 2019
- En application des prescriptions de l'arrêté préfectoral, une affiche, rappelant les informations contenues dans l'arrêté préfectoral précité, a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le panneau municipal de la mairie de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL avec l'arrêté municipal. Cet affichage a été certifié par M. le Maire (certificat d'affichage signé). En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il a été procédé à l'affichage du même avis en cinq panneaux au voisinage de l'aménagement projeté, l'affiche étant visible depuis la voie publique (vérification par mes soins lors de chaque permanence et par huissier de justice. Les procès-verbaux de la SCP Samuel LERASLE et Hervé MEHRUNG, huissiers de justice associés, 83 boulevard de Strasbourg 76058 LE HAVRE ont été établis les 12 et 30 avril 2019 et le 21 mai 2019 et des copies fournies par la SHEMA).
- Par ailleurs, l'enquête publique a été annoncée dans le journal communal distribué le 4 mai 2019 aux habitants et sur le panneau lumineux de la commune.

Pour l'enquête parcellaire, conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté préfectoral susvisé et de l'article R. 131-6 du Code de l'expropriation, notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL a été faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en date du 9 avril 2019, aux propriétaires concernés soit Monsieur et Madame CROCHEMORE, Monsieur LEFEBVRE, Monsieur et Madame VALLIN, Monsieur et Madame AVENEL et Monsieur POURIER (voir chapitre 1-8-2 et 1-8-3)

2-1-5 Réunions préalables à l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, j'ai pu échanger avec les représentants de l'autorité organisatrice, la préfecture de ROUEN, et ceux de la maîtrise d'ouvrage, la SHEMA ainsi que la mairie d'accueil SAINT-JOUIN-BRUNEVAL afin de prendre connaissance du projet et d'apporter d'éventuels conseils au montage du dossier d'enquête publique (dates des permanences, présentation des dossiers, publicité, recueil des observations par courriers, courriels, etc.) Ainsi j'ai participé à plusieurs réunions préparatoires, organisées à ma demande, de la façon suivante :

2-1-5-1 Préfecture de ROUEN

Une première réunion s'est tenue à la préfecture de Rouen le 29/03/2019 avec l'équipe de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial -Bureau des procédures publiques- et plus particulièrement avec Monsieur Mohamed BENAÏSSA en charge du dossier. Au-delà d'une première prise de connaissance du projet et de son contexte d'élaboration, cette réunion a permis également d'échanger sur les modalités d'organisation de l'enquête.

2-1-5-2 Maitre d'ouvrage et municipalité

J'ai demandé à rencontrer le maire et le pétitionnaire suite à ma prise de connaissance du dossier et cette réunion s'est déroulée le 15 avril 2019.

Etaient présents Madame Ida RICCI, Chargée d'opérations pour le pétitionnaire et la maîtrise d'œuvre, la SHEMA, et pour la municipalité de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, Monsieur François AUBER, maire, Monsieur Aurélien PAUL, premier adjoint en charge de l'urbanisme, aménagement, développement durable et maire, et Madame Elise RIO chargé des Affaires générales, juridiques et commande publique.

Ont été abordés

- Les aspects organisationnels de l'enquête avec l'accueil du public, la mise à disposition du registre et du dossier
- Les mesures de publicité
- L'organisation de l'enquête parcellaire (notifications aux propriétaires, suivi)
- L'historique et le contexte de l'opération
- Le contenu du dossier
- Le SCoT, le PPRT, le PLU et les OAP
- La communication au public

Aucune réunion « formelle » n'a été organisée pendant l'ouverture de l'enquête au public. Toutefois, j'ai eu des échanges au cours de mes permanences avec les services de la mairie et par courriel avec le maitre d'ouvrage et la municipalité (maire et secrétariat du maire).

2-1-5-3 Réunions à la clôture de l'enquête

A la clôture de l'enquête, je me suis entretenue le 24 mai 2019 avec Madame RICCI Chargée d'opérations pour la maîtrise d'œuvre, la SHEMA. Lors de cet échange, bien que ce dispositif ne soit pas réglementairement obligatoire, mais parce que nous nous étions entendus en amont sur son intérêt, j'ai remis un procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête au maître d'ouvrage. Un mémoire en réponse m'a été envoyé par courriel le 12 juin 2019.

Le 6 juin 2019, je me suis entretenue avec Monsieur le Maire de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL et son équipe municipale ainsi que Madame RICCI de la SHEMA pour leur faire part du déroulement de l'enquête et évoquer le procès-verbal remis en amont à la SHEMA. Certains points discutés concernant l'aménagement en lui-même et l'enquête parcellaire ont nourri l'analyse des observations recueillies.

2-1-5-4 Les visites du commissaire enquêteur

Suite à la réunion avec le pétitionnaire, le 15 avril 2019, celui-ci m'a emmené sur le lieu de l'opération afin de mieux visualiser les terrains impactés par l'opération et l'accessibilité desdits terrains. J'y suis retournée à deux reprises suite aux observations du public et pour mieux appréhender l'accessibilité du site des Courlis.

Des rendez-vous ont été fixés avec trois propriétaires concernés par l'enquête parcellaire, à leur demande sur leur terrain. Ils se sont déroulés le 21 mai 2019. Il s'agit de Monsieur et Madame AVENEL, Monsieur et Madame POURIER et Monsieur et Madame VALLIN.

2-2 Déroulement de l'enquête

2-2-1 Ambiance des permanences

Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral, les quatre permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Les permanences du samedi 18 mai 2019 (8h30-12h) et du mardi 21 mai 2019 (14h30-18h) ont été prolongées d'une demi-heure en raison de l'arrivée de nouvelles personnes avant l'heure de fermeture. J'ai reçu un excellent accueil de la part du service d'accueil de la mairie. L'organisation mise en place par les responsables de la mairie s'est révélée efficace et a permis un déroulement de l'enquête de qualité, sans incident ; le climat a été propice aux échanges avec le public reçu collectivement et individuellement. La salle du Conseil municipal, mise à disposition pour tenir les permanences, était spacieuse, aisément accessible et parfaitement adaptée pour recevoir le public.

Un premier constat montre tout d'abord l'importance de la participation du public, qui s'est déplacé lors des permanences parfois pour mieux comprendre l'objet de l'enquête conjointe et sa finalité, poser des questions au commissaire enquêteur, mais surtout contribuer à ladite enquête en déposant des demandes et des commentaires.

2-2-2 Relations comptables

Les observations relatives aux enquêtes DUP et parcellaire, ont été consignées directement par le public dans le registre ouvert à la mairie de SAINT-JUIN-BRUNEVAL. Il convient de souligner que le public a déposé ses observations sans distinction de l'objet des enquêtes : ainsi le registre réunit la totalité des observations, relatives à l'enquête de DUP et à l'enquête parcellaire. En fin de permanence du 18 mai, il s'est avéré que le registre était rempli (jusqu'à la page 11). J'ai donc inséré de nouveaux feuillets paraphés et numérotés de la page 12 à la page 20.

A la faveur des quatre permanences, j'ai reçu 39 personnes.

6 personnes (3 couples) concernées par l'enquête parcellaire se sont présentées lors des permanences sur les 9 propriétaires appelés individuellement à prendre connaissance du dossier et admis à discuter de la localisation et de l'étendue de l'emprise.

28 dépositions écrites numérotées de R1 à R28 ont été portées dans le registre de l'enquête. 11 courriers ont été déposés à la mairie ou remis au commissaire enquêteur ; ils ont été insérés dans le registre et numérotés de C1 à C11

Aucun courriel sur l'adresse dédiée à l'enquête n'a été annexé au registre de cette enquête unique. En outre, 23 échanges oraux se sont déroulés.

L'ensemble de ces 39 dépositions et des 23 échanges oraux correspond à 165 observations thématiques qui ont fait l'objet d'un traitement informatique.

Nbre pers reçue	N° Observatio	Nom	Remarques commissaire enquêteur
Mardi 30 avril 2019			
1	R1	M. DESLILE Charles	Echanges oraux sur la DUP et observations dans registre

Lundi 6 mai 2019			
1	R2 et C1	Mme QUERE Odile	Echanges oraux avec le CE sur la DUP et remise d'un courrier (2 pages)
2	R3	M. et Mme POURIER	Echanges oraux avec le CE sur la DUP et l'emprise concernée par la parcellaire. Observation registre. Prise de RDV avec le commissaire enquêteur
1	R4	M. LIEURIN	Echanges oraux avec le CE sur la DUP et la parcellaire et observation registre
2	R5	M. et Mme VALIN	Echanges oraux avec le CE sur la DUP, le PPRT, le permis d'aménager et observation registre
2	R6	M. et Mme VALLIN	Echanges oraux avec le CE sur la parcellaire et leur habitation principale. Observation registre et prise de RDV avec le commissaire enquêteur
1	R7	M. POUPEL Christian	Echanges oraux avec le CE sur la DUP et la parcellaire + gestion des eaux et observation registre
1	R8	M. DUMONT	Echanges oraux avec le CE sur la DUP et obs registre
1	/	Anonyme	Echanges oraux avec le CE sur le projet –pas d'étude d'impact ?
1	/	Anonyme	Echanges oraux avec le CE sur le projet
Hors permanence			
	R9	Mme CAMBI Murielle	Observation registre déposée hors permanence
	R10	Anonyme	Observation registre déposée hors permanence
	R11	Mme DEVAUX Réjane	Observation registre déposée hors permanence
	R12	Mme UGUEN	Observation registre déposée hors permanence
	R13	M. et Mme LOISON	Observation registre déposée hors permanence
	R14	M. et Mme VAIN	Observation registre déposée hors permanence
	C2	M. et Mme VALIN Eric	Lettre déposée hors permanence (5 pages)
Samedi 18 mai 2019			
2	R15	M. et Mme QUATRAVAUX	Echanges oraux avec le CE sur la DUP accessibilité, eaux pluviales station d'épuration nuisances et la parcellaire- Observation registre
1	R16	QUERE Odile	Echanges oraux avec le CE sur la DUP- accessibilité et sécurité
1	R17 et C5	Mme LESAUVAGE Michèle	Echanges oraux avec le CE sur la DUP, observation registre et remise d'un courrier (4 pages)
1	C3	M. POURIER Loïc	Echanges oraux avec le CE sur la parcellaire et remise d'un courrier (2 pages)
2	C4	Mmes BRUYER Corinne et STEPHAN Christine	Echanges oraux avec le CE sur la parcellaire et remise d'un courrier (3 pages)
1	R18	Mme FRIBOULET Sandrine	Echanges oraux avec le CE sur la parcellaire et observation registre
2	R19	M. et Mme VINCENT	Demandes particulières de travaux. Obs registre
2	R20	M. et Mme BLASZKEWIZ	Echanges oraux avec le CE sur la DUP. Observations et lecture du registre
Hors permanence			

	R21	E. LE MEILLEUN	Observation registre déposée hors permanence
	R22	Mme VALIN Regine	Observation registre déposée hors permanence
Mardi 21 mai 2019			
1	R23	Mme LIBERSE	Echanges oraux avec le CE sur la DUP et observation registre
1	R24 et C6	M. SALENNE Jean	Echanges oraux avec le CE sur la DUP, circulation, eaux pluviales, observation registre et remise d'une lettre (1 page)
2	R25	M. et Mme FRIBOULET	Echanges oraux avec le CE sur la DUP- circulation et eaux pluviales Observation registre
1	R26	Mme FRIBOULET Sylvie	Observation registre- problème particulier
1	R27	M. SOUHAITE Michel	Echanges oraux avec le CE sur la DUP et observation registre
2	R28 et C9	M. et Mme AVENEL	Echanges oraux avec le CE sur la DUP et la parcellaire Prise de rendez-vous. Remise d'une lettre
2	C7	M. et Mme LIEURAIN	Remise d'une lettre DUP
1	C8	M. BRUYER Gabriel	Echanges oraux avec le CE et remise d'une lettre- DUP et parcellaire
1	C10	M. AUBER pour l'équipe municipale	Echanges oraux et remise d'une lettre- DUP et parcellaire- Prise de rendez vous avec le CE
2	C11	M. et Mme BLASZKEWIZ	Lecture des observations et remise d'une lettre

2-2-3 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête ayant été faite le mardi 21 mai 2019 à 18 heures, le registre de l'enquête unique a été clos par le Maire et mis à disposition du commissaire enquêteur avec le dossier ce même jour.

2-2-4 Transmission du rapport d'enquête

Conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral, le rapport d'enquête unique, assorti des deux conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur a été remis le 21 juin 2019 à la préfecture de ROUEN pour la préfète. Un exemplaire a été remis au président du tribunal administratif le 21 juin 2019.

2-3 Examen des observations

2-3-1 Dépouillement et relevé des contributions

Les observations sont présentées ci-après dans la grille de dépouillement en distinguant les observations qui se rapportent à la DUP, et celles qui portent sur l'enquête parcellaire. J'ai dépouillé le registre et j'ai répertorié les observations par ordre chronologique d'enregistrement (numérotation), identité du public, adresse, synthèse de l'information, thèmes et objet de la procédure d'enquête (DUP ou Parcellaire).

Obs	Identité	Adresse	Synthèse	Thèmes	Objet de l'enquête
R1	DELISLE Charles	Chemin des Cèdres St Jouin Bruneval	Circulation /accessibilité / Gestion des eaux pluviales dans le chemin des cèdres	Sécurité/ accessibilité/ gestion des eaux pluviales /circulation	DUP
R2 C1 R16	QUERE Daniel et Odile	Rue 8 mai St Jouin Bruneval	Sécurité / gestion des eaux/ permis d'aménager/ pas d'étude d'impact/ Accessibilité de la rue des Pins, chemin des Cèdres, rue du 8 mai entre le 8 et le 13 / Accès pompiers sur les routes / Loi environnementale	Sécurité/accessibilité/environnement /procédure DUP/ Permis d'aménager	DUP
R4 C7	LIEURIN Daniel et Marie Claude	Chemin des Cèdres St Jouin Bruneval	Prise d'information/Manque de concertation avec les riverains du chemin/remise en cause PLU (hors sujet) /impossibilité évacuation des eaux pluviales/chemin des cèdres trop étroit/alimentation en eau non réglementaire/situation du bassin de rétention dans le projet non adapté/danger Seveso/pas d'étude environnementale/maintien d'une haie d'aubépines demandée/Notion d'utilité publique/ contre expropriation/ incohérence du projet avec les deux phases de travaux/	Concertation/gestion des eaux pluviales/accessibilité/ PPRT / environnement/expropriation/ conception du projet / non-respect réglementation eau/ demande particulière/	DUP
R5 C2 R22	M et Mme VALIN Eric	Chemin des Cèdres St Jouin Bruneval	Manque de concertation / zone PPRT/ permis d'aménager/ pas d'étude d'impact/tranquillité/accessibilité et circulation chemin des cèdres/assainissement/Contre l'expropriation/hors sujet PLU/hors sujet « attaques personnelles »	Concertation/PPRT/procédure/accessibilité/circulation/tranquillité/ assainissement/expropriation	DUP et parcellaire
R7	POUPEL Christian	Rue du 8 mai St Jouin Bruneval	Favorable à la DUP si accord préalable des propriétaires	Expropriation	DUP et parcellaire
R8	DUMONT Xavier	Rue Claude Monet St Jouin Bruneval	Favorable à la DUP Intéressé par le béguinage et la maison médicale	Information	DUP
/	Anonyme	St Jouin Bruneval	Favorable à la DUP mais Gestion des eaux pluviales / accessibilité et voirie / prix des terrains dans la parcellaire	Favorable au projet/Gestion des eaux /Accessibilité/coût investissement	DUP et parcellaire
/	Anonyme	Le Havre	Etude d'impact / souhait accord amiable pour la parcellaire	Environnement/Expropriation/Information	DUP et parcellaire
R9	CAMBI Muriel	Route des Pins St Jouin Bruneval	Acceptation de construction dans la commune sans expropriation	Expropriation	DUP et parcellaire
R10	Anonyme		Contre l'expropriation	Expropriation	Parcellaire
R11	DEVAUX Rejane	Rue du 8 mai St Jouin Bruneval	Favorable au projet si pas d'expropriation	DUP/Expropriation	DUP et parcellaire

Rapport du commissaire enquêteur - Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire
Travaux d'aménagement et acquisitions. Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

R12	Mme UGUEN	St Jouin Bruneval	Favorable au projet	Favorable au projet	DUP
R13	M. et Mme LOISON	Rue du 8 mai St Jouin Bruneval	Très favorable au projet	Favorable au projet	DUP
R14	M. et Mme VAIN	Route de la Cheneliere St Jouin Bruneval	Contre l'expropriation. Pas opposé à la première tranche	DUP/expropriation	DUP parcellaire
R15	M. et Mme QUATRAVAUX	Chemin des Cèdres St Jouin Bruneval	Problème accessibilité et sécurité chemin des Cèdres / gestion des eaux pluviales obscure/ station d'épuration saturée/trop de concentration sur une surface réduite. /Contre l'expropriation	Accessibilité/sécurité/gestion des eaux / assainissement/tranquillité	DUP et parcellaire
R17 C5	LESAUVAGE Michèle	Chemin des Cèdres St Jouin Bruneval	Une parcelle expropriée serait réattribuée à un conseiller municipal/projet trop ambitieux/risque pour l'environnement/concentration/sécurité, gestion des eaux pluviales (avis réservé du SMBV + hypothèses de calculs non clarifiées) et axes de circulation sur le chemin des cèdre/station épuration insuffisante/utilité publique non fondée/opération financière lucrative/contre expropriation	Conflit d'intérêt/ taille du projet/sécurité/gestion des eaux pluviales/axes de circulation / assainissement / DUP / expropriation / aspects financiers / environnement / expropriation	DUP et parcellaire
R18	FRIBOULET Sandrine	Route du Calvaire Bordeaux St Clair	Contre expropriation / Beaucoup de logements à vendre dans la commune/ Ecole accueillant des élèves d'autres communes	Expropriation/DUP/ divers	DUP et parcellaire
R19	M. et Mme VINCENT Pierre Henri	Rue du 8 mai St Jouin Bruneval	Demande de travaux, d'un accès véhicule / contre expropriation	Expropriation/Demande individuelle	Parcellaire
R20 C11	M. et Mme BLASZKEWIZ	Chemin des cèdres St Jouin Bruneval	Infos sur l'enquête publique, la DUP, la cessibilité En quoi est-ce une utilité publique ? Risque inondation sur chemin des cèdres/accessibilité et sécurité chemin des cèdres/contre expropriation	DUP/accessibilité/sécurité/procédure / expropriation	DUP et parcellaire
R21	LE MEILLEUR E.	Rue du 8 mai St Jouin Bruneval	Interrogations sur voies de circulation, ramassage des ordures ménagères et gestion des eaux pluviales	Circulation/gestion des eaux pluviales	DUP
R23	Mme LIBERSE	St Jouin Bruneval	Prise d'information. Favorable au projet		DUP
R24 C6	SALENNE Jean	Chemin des cèdres St Jouin Bruneval	Contre expropriation/Gestion des eaux pluviales, circulation pour le chemin des cèdres, manque de stationnement (prévoir 2 à 3 places/logements) / zone concernée par le PPRT/projet non finalisé	Expropriation/gestion des eaux pluviales/circulation/stationnement/ PPRT/conception du projet	DUP et parcellaire
R25	FRIBOULET Jeanne Marie	St Jouin Bruneval	Circulation sur le chemin des cèdres, risque inondation	Circulation/gestion des eaux pluviales	DUP
R26	FRIBOULET Sylvie	St Jouin Bruneval	Risque pour son exploitation (utilisation produit phytosanitaire et nouvelle population)	Question individuelle	
R27	M. Michel SOUHAITE	Hameau St Jouin Bruneval	Président des DDEN : nécessité du projet pour conserver les services publics et essor socio économique	DUP	DUP

C9	M. et Mme AVENEL	Rue du 8 mai St Jouin Bruneval	Une parcelle expropriée serait réattribuée à un conseiller municipal/station d'épuration défaillante/ terrain souvent inondé (avis SMBV)	Conflit intérêt / assainissement / gestion des eaux pluviales/gain financier pour la mairie	DUP
C4	STEPHAN Christine et BRUYER Corinne		Refus de l'expropriation de leurs parents / manque d'information	Expropriation/concertation	Parcellaire
C8	BRUYER Gabriel		Contre expropriation (situation des propriétaires évoquée) / risque inondation/voies d'accès trop petites/assainissement usagé et surchargé/zone à risque PPRT/ Conception du bac de rétention/ demande d'une étude environnementale	Expropriation/gestion des eaux pluviales / assainissement / PPRT /conception du projet / environnement	DUP et parcellaire
C10	Equipe municipale	St Jouin Bruneval	Explication de la demande de DUP pour un essor socioéconomique de la commune avec ses services publics / cohérence de l'urbanisation et des voies de circulation/attractivité de la commune	DUP	DUP

Observations des propriétaires concernées par l'enquête parcellaire

R3 C3	M. et Mme POURIER Loïc	La valleuse St Jouin Bruneval	Concerné par la parcellaire, reçoit des informations contradictoires de la SHEMA	Procédure parcellaire	Parcellaire
R6	M. et Mme VALLIN Régis	Rue du 8 mai St Jouin Bruneval	Concernés par la parcellaire, ils habitent en résidence principale sur ladite parcelle	Procédure parcellaire	Parcellaire
R28 C9	M. et Mme AVENEL	Rue du 8 mai St Jouin Bruneval	Concernés par la parcellaire et non vendeurs : ont une bergerie, une bassecour, un potager sur la parcelle cessible. Cette parcelle relie leur propriété à leurs champs. Manque d'information. Surverse du bassin de rétention et merlon annoncés sur leur terrain sans servitude envisagée. Problème de négociation sur d'autres terrains	Procédure parcellaire	Parcellaire

En rouge les avis explicitement avancés comme défavorables à la DUP et au projet, en vert comme favorables au projet. En noir, avis non exprimé explicitement et en bleu propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

2-3-2 Éléments de synthèse des observations recueillies

Il convient tout d'abord d'indiquer que le registre étant unique, les observations comportaient des questions relatives aux deux procédures d'enquête (DUP et Parcellaire).

Ainsi le bilan du dépouillement des 39 observations permet de distinguer :

- 12 observations relatives exclusivement au projet et à l'enquête DUP,
- 6 observations relatives à l'enquête parcellaire dont 3 par les propriétaires concernés par ladite enquête (*observations traitées aux chapitres 2-3-3 et 2-3-4*)
- 13 observations relatives aux deux procédures d'enquête

Dans l'ensemble des contributions, je note que 10 avis ont été formulés explicitement comme favorables à la DUP et au projet, certains argumentés d'autres non. 12 avis défavorables au projet et à la DUP ont été explicitement exprimés. D'autres contributions ne donnent pas d'avis explicite. Dans le cadre de cette enquête, le clivage entre les catégories « favorable » et « défavorable » semble ne pas pouvoir rendre compte de l'acceptabilité sociale du projet d'aménagement : en effet, il convient de souligner que la majorité des participants critique le projet tel que soumis à l'enquête sur des éléments de dossier insuffisamment développés, selon eux, majoritairement à titre individuel pour les habitants du chemin des Cèdres, tandis que deux contributions développent un avis favorable au projet d'aménagement et à la DUP, qualifiant le projet comme étant ambitieux et d'utilité publique.

Qu'il soit favorable ou non favorable au projet, le public rejette d'emblée l'éventualité d'une expropriation des propriétaires non vendeurs des terrains nécessaires au projet.

- Sept familles habitant le long du chemin des Cèdres ont déposé une ou plusieurs contributions toutes défavorables à la DUP et au projet. Ces habitants sont directement concernés par le projet d'aménagement puisque le chemin des Cèdres deviendrait un des accès au « lotissement ».
- Dix familles habitant rue du 8 mai 1945 (pour une famille, possédant un bâtiment), rue proche de l'aménagement projeté et où déboucheront les nouvelles voiries, ont déposé une contribution, pour certaines favorables (3), d'autres défavorables (3) ou interrogatives. Trois familles sont concernées par l'enquête parcellaire.
- Neuf familles ayant déposé habitent dans d'autres rues ou hameaux de la commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL et sont favorables pour six d'entre elles, une défavorable, les deux autres ne se prononcent pas explicitement.
- Deux participants à l'enquête sont extérieurs à la communes et trois n'ont pas mentionné leur adresse

2-3-3 Principaux thèmes identifiés par le commissaire enquêteur

J'ai opté pour l'établissement de thèmes synthétisant l'ensemble des préoccupations exprimées. Cette synthèse reflète cependant le plus fidèlement possible ce qui s'est dit ou écrit lors de l'enquête

Une lecture attentive met en évidence cinq grands thèmes les plus représentatifs des principaux sujets de préoccupation du public :

- La plupart des personnes ayant participé à l'enquête publique ont mis en exergue le recours à l'expropriation quand les propriétaires concernés ne sont pas vendeurs.

Autres grandes sources de préoccupations, plus particulièrement de la part des riverains du Chemin des Cèdres, tout ce qui a trait à :

- L'accessibilité et la circulation, la sécurité de la voirie
- La gestion des eaux pluviales
- Le traitement des eaux usées et la station d'épuration
- Le plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux installations de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM Antifer), sur la commune

D'autres points ont cependant été soulevés comme

- Les deux phasages d'aménagement
- La communication jugée insuffisante pour bien informer les propriétaires concernées par la parcellaire et les riverains du chemin des Cèdres
- L'absence d'étude d'impact
- Le bienfondé d'une utilité publique pour la construction d'un lotissement communal

Certaines contributions ont été relevées mais ne seront pas prises en considération dans ce rapport car elles relèvent d'une contestation et remise en cause du Plan Local d'Urbanisme adopté en 2013 et de son zonage. D'autres relèvent d'attaques personnelles et n'ont pas été étudiées.

D'autres encore sont répertoriées et correspondent à des demandes individuelles.

2-3-4 Observations relatives à l'enquête parcellaire

Les questions relatives à l'enquête parcellaire formulées par les trois familles sur les cinq concernées peuvent être regroupées en 3 thèmes traitant respectivement de

- La communication sur la procédure DUP- Cessibilité- Expropriation
- L'emprise parcellaire
- Cas particuliers

2-4 Analyse des observations formulées et des réponses du pétitionnaire - Appréciations du Commissaire enquêteur

Il convient de souligner que cette analyse thématique a été nourrie par des échanges entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage, sans obligation, puisque le dispositif Procès-verbal de synthèse / Mémoire en réponse, prévu par le Code de l'environnement, ne s'appliquait pas dans le cadre de cette procédure, régie par le Code de l'expropriation. Lors de la première réunion préalable à l'enquête, la SHEMA a accepté le principe de l'établissement d'un procès-verbal de synthèse et de l'élaboration d'un mémoire en réponse. La SHEMA a ainsi reçu une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

J'ai remis ce procès-verbal le 24 mai 2019 en main propre à la SHEMA et le mémoire en réponse m'a été adressé en retour par courriel le 12 juin 2019.

Le procès-verbal a été également communiqué à Monsieur le maire de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL.

L'analyse comprend les étapes suivantes :

- Analyse et synthèse des observations recueillies : je rapporte l'expression du public avec une restitution le plus fidèle possible des observations et propositions, recueillies et classées dans chacun des thèmes des principales problématiques et sujets d'expression
- Eléments de réponse du pétitionnaire : j'insère les éléments de réponses qui ont été communiqués par la SHEMA
- Certains éléments complémentaires sont apportés par l'équipe municipale
- Des questions sont également posées par le commissaire enquêteur
- Appréciation du commissaire enquêteur : je donne mon appréciation sur le thème.

2-4-1 Synthèse des interrogations ou observations par thèmes (DUP)

1) L'accessibilité, les axes de circulation, la sécurité

Cette problématique est majoritairement soulevée tant au niveau des riverains du chemin des Cèdres que d'autres habitants de la commune.

- Une sortie du lotissement est prévue sur le chemin des Cèdres (2,5m de largeur- sans trottoir). Ce chemin certes avec un enrobé est un chemin étroit, de randonneurs où les voitures ne peuvent se croiser ni faire demi-tour.
- Outre l'accessibilité à l'entrée et en sortie de lotissement par le chemin des Cèdres, se poseront des problèmes de sécurité pour les piétons puisque la circulation sera plus dense sur le site. Mme LESAUVAGE dont l'entrée de propriété est face à la nouvelle voie qui débouchera sur le chemin des Cèdres s'en inquiète particulièrement.
- L'accessibilité est également évoquée pour la création des nouvelles voies sur la rue du 8 mai également étroite et particulièrement la voie créée pour la phase 1, surtout entre le numéro 8 et le numéro 13 de la rue du 8 mai (largeur 3,50m sans trottoir).

Madame QUERE, habitante de la rue du 8 mai 1945, évalue à « 336 passages de voiture par jour la circulation pour les logements de la phase 1 : 14 pavillons individuels (28 voitures), un béguinage de 10 logements (20 voitures), une maison médicale (6 RDV / heure si 3 praticiens pour 8 heures /jour soit 240 allers et retours qui déboucheront sur la rue du 8 mai par les deux voies d'accès prévues ».

- Il est demandé si les nouvelles voies créées dans le projet pourront être utilisées pour le ramassage des déchets ? Seront-elles à double sens ? à l'intérieur du lotissement ? en sortie de lotissement ?
- Hors la sécurité liée à la circulation évoquée ci-dessus, le public s'interroge sur l'accès au lotissement des pompiers en cas d'incendie. Il est fait référence au règlement du PLU Zone AUR, article UC3 relatif aux conditions d'accès et de desserte aux voiries :

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
 - 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
 - 3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- « Les voies se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements [selon une personne], or le lotissement projeté n'est accessible que par une voie se terminant en impasse et proposant de desservir plus de 25 logements (soit 15 de plus) mais aussi une maison médicale »
- Selon Monsieur LIEURAIN, un autre problème lié à la sécurité se pose : « Une alimentation en eau non réglementaire en cas d'incendie avec une section 100 au lieu de 150 mn obligatoire »

Réponse de la SHEMA

Le projet est desservi par une voie principale en double sens accessible aux secours et aux camions de collecte de déchets.

Cette voie se connecte en deux points sur la rue du 8 mai 1945, une des voies principales de la ville. Le trafic généré par l'opération est résiduel par rapport à celui supporté par cette artère existante. Cette voie subit un rétrécissement au niveau de la propriété de M. et Mme Queré, mais qui n'empêche pas la circulation aujourd'hui.

A noter que les résidents des béguinages sont généralement peu motorisés.

Une connexion viaire est aussi créée vers le Chemin des cèdres. Il s'agit d'une voie de 3 mètres, donc à sens de circulation alterné, dont la vocation n'est pas d'accueillir la circulation principale, mais satisfaire les obligations réglementaires de la phase 1 de l'opération (impasse prohibée). Elle pourrait par ailleurs être revue lors de la réalisation de la seconde phase de l'opération (limitation de la circulation aux seuls secours, voie verte, etc.). Il convient de rappeler qu'une connexion à ce niveau était prévue aussi à l'OAP.



Relativement à la desserte en eau de ville pour la sécurité incendie, la réglementation demande un volume et une pression d'eau suffisantes au regard des risques encourus. Le dossier est conforme. On peut préciser que, en complément du réseau d'eau de ville, le projet prévoit une réserve à proximité du bassin n°1.

Par ailleurs, les pompiers ont été interrogés sur la phase 1 du projet, qui a été jugé satisfaisant.

Question du commissaire enquêteur

Le projet est-il concerné par une desserte à partir du réseau routier départemental ou seulement communal ou intercommunal si la commune n'a plus la compétence voirie ?

Réponse de la SHEMA

La rue du 8 mai 1945 comme le Chemin des cèdres ont intégré le patrimoine de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole depuis le 1^{er} janvier 2019.

Remarques du commissaire enquêteur

Il s'agit, avec un apport de population considéré comme notable dans certaines observations écrites, de pointer l'augmentation prévisible de la circulation, donc de l'accessibilité au quartier des Courlis et de la sécurité sur l'ensemble des voies. Le chemin des Cèdres est particulièrement ciblé ; certes il s'agit d'un chemin avec un enrobé, mais un chemin tout de même où les voitures ne peuvent actuellement ni se croiser ni faire demi-tour. La photo aérienne (Google Earth) ci-dessous présente l'implantation du chemin au regard du secteur des Courlis et les photos suivantes illustrent bien cette voie comme « chemin » et non « route ».



Entrée du chemin des Cèdres de la rue du 8 mai 1945



Dans les réponses qu'elle apporte, la SHEMA indique que, selon elle, l'impact peu significatif généré par l'accroissement de la circulation est pris en compte puisque d'avoir intégré le chemin des Cèdres, qui n'a pas vocation à être voie principale, à d'autres voies nouvellement créées fluidifiera justement la circulation.

Je note avec satisfaction que l'utilisation de cette voie pourrait être revue lors de la phase 2 de l'opération. Cette proposition peut rassurer: si le projet aboutit, une évaluation précise de l'impact de la circulation dans le quartier et en sortie prouvera le bienfondé ou non d'une régulation de l'utilisation du chemin des Cèdres.

Je n'ai pas de remarque particulière sur la sécurité incendie.

Quant à ma question concernant la compétence territoriale de ces voies, elle était liée à ma préoccupation d'une éventuelle et possible évolution de l'utilisation de la voirie si l'impact de la circulation s'avérait important.

2) La gestion des eaux pluviales

Cette question interroge également prioritairement le public reçu et particulièrement les riverains du chemin des Cèdres. Il y aurait un risque important d'inondation.

- Les logements de la phase 1 seront implantés sur un terrain surplombant le chemin des Cèdres. Qu'est-il prévu afin de limiter les volumes de rejet sur le chemin ?
- Monsieur et Madame AVENEL et Madame LESAUVAGE évoquent d'une part la surverse du bassin de rétention prévu sur la phase 1 du projet pour une pluie centennale sur la parcelle N° 460 appartenant à la famille AVENEL ainsi que l'installation d'un merlon de protection envisagée également sur cette parcelle alors qu'aucune information préalable ni servitude n'ont été envisagées. Ils ajoutent que cette parcelle est souvent inondée.

Remarque du commissaire enquêteur

La SHEMA n'apporte par écrit aucun élément de réponse sur ce point. Alors que, lors de notre entretien du 24 mai, la SHEMA me signale qu'il n'y a pas de surverse du bassin de rétention prévu sur la parcelle appartenant à la famille AVENEL ni de merlon de protection envisagé également sur cette parcelle. Ce serait une erreur sur les plans du dossier soumis à enquête. Il conviendra donc ou de corriger cette erreur sur le dossier avant de soumettre le projet à l'autorité compétente pour le déclarer d'utilité publique ou de régulariser légalement la nécessité d'une éventuelle servitude sur un terrain privé.

- Madame LESAUVAGE affirme que « si le Syndicat Mixte des Bassins Versants (SMBV) estime que le projet ne semble pas exposé au risque d'inondation en lui-même, il signale un risque accru pour les habitants en aval (parcelle 30 et 31) ». Monsieur LIEURAIN confirme ces propos : « la décision est d'évacuer le trop plein du bassin de rétention dans un terrain privé en amont de ma propriété avec un sous-sol (parcelle 31) dont le SMBV souligne les risques d'inondation. Le SMBV aurait émis de nombreuses réserves ». Madame LESAUVAGE ajoute : « Enfin de nombreux calculs demandent à être clarifiés, le SMBV relève des hypothèses de calcul différentes. On parle de la phase 1 ou phase 2 d'où une difficulté logique dans les estimations ». Monsieur et Madame BLASZKEWIK signalent que « la majorité des eaux pluviales se déversera au niveau de [leur] notre propriété 13 chemin des Cèdres, ce qui impactera [leur] habitation selon le SMBV ».

Questions du commissaire enquêteur

Il est stipulé dans le dossier soumis à l'enquête que le mode de gestion des eaux pluviales devra être conforme au dossier Déclaration sur l'Eau établi en parallèle. Qu'en est-il de l'instruction de cette déclaration ? En l'absence de réponse ou en cas d'avis réservé au mode de gestion des eaux pluviales, que se passe-t-il ?

Le projet d'aménagement des Courlis est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau, compte tenu de la taille du bassin versant intercepté et du volume de bassins de stockages créés. Le dossier a été déposé auprès des services de l'Etat et est en phase d'instruction ; des échanges sont en cours.

Les travaux ne peuvent pas commencer pendant le délai d'instruction ni si, in fine, l'Etat s'oppose au dossier de déclaration.

Il faut préciser qu'aujourd'hui il n'y a pas d'aménagement permettant de maîtriser les phénomènes de ruissellement sur les terrains du projet. Le projet des Courlis implique certes une imperméabilisation partielle du site, mais met aussi en place des bassins de taille importante permettant de stocker et réguler les eaux pluviales avant rejet dans le réseau.

Les riverains font référence à un avis sur le permis d'aménager obtenu sur la phase 1 du projet. Le dossier loi sur l'eau reprend les éléments et apporte des éclaircissements.

Remarques du commissaire enquêteur

La SHEMA apporte un élément d'information important au public : la réalisation de l'aménagement du secteur des Courlis, s'il doit se faire, ne se fera qu'après avoir obtenu l'autorisation de Déclaration Loi sur l'eau. L'obtention de cette autorisation démontrera que l'ouvrage envisagé qui impactera la zone en termes de gestion des eaux pluviales est conçu et géré dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau contre les atteintes que les terrains pourraient subir.

La SHEMA signale également que « le Dossier Loi sur l'Eau apporte les éclaircissements nécessaires ». Il est alors bien dommage qu'il n'ait pas été soumis au public pendant l'enquête.

Quant aux hypothèses de calcul différentes entre le SMBV et le dossier, le 24 mai, la SHEMA me souligne certaines « incohérences ». Le SMBV se serait prononcé dans le cadre du permis d'aménager de la phase 1. Ce permis comporterait des « erreurs » corrigées dans le dossier Déclaration Loi sur l'Eau... Pourquoi ne pas clarifier ce point dans le dossier ?

3) Le réseau des eaux usées

Selon le dossier, la station d'épuration actuellement affectée serait en mesure de traiter les eaux usagées de nouveaux habitants (2000 équivalents habitants déclarés). Pourtant plusieurs personnes signalent que cette station rencontre des problèmes récurrents, dysfonctionne presque quotidiennement. Selon le public s'étant exprimé sur ce thème, les éléments dans le dossier permettant de comprendre les solutions qui seront adoptées ne sont pas explicites.

Réponse de la SHEMA

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée et le gestionnaire ne nous a pas fait état de disfonctionnements réguliers.

Remarques du commissaire enquêteur

Réglementairement, effectivement la station d'épuration est bien dimensionnée. L'équipe municipale répond cependant à cette inquiétude en rappelant que la station d'épuration est située au-dessus de la falaise surplombant la plage et que la commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL est une des quatre communes autour du Havre à obtenir « Le pavillon bleu », garant d'une bonne qualité environnementale et d'une politique de développement durable.

Rapport du commissaire enquêteur - Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire Travaux d'aménagement et acquisitions. Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

En outre l'équipe municipale, lors d'un entretien, me rappelle que cette station relève d'une compétence intercommunale et que la nouvelle communauté urbaine, née le 1er janvier 2019, développe un réel professionnalisme sur la gestion des services d'intérêt collectif. Si problème il y avait, la gestion du délégataire ne peut être qu'efficace pour le résoudre.

4) Le plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Ce thème est abordé par le public sous différents angles : une urbanisation nouvelle sur un secteur à risques d'une part et l'évacuation en cas d'accident d'autre part :

- Cet apport de population à l'urbanisation déjà existante dans la commune n'est-il pas contraire au PPRT, outil permettant d'interdire ou de limiter l'urbanisation nouvelle à proximité de l'établissement industriel à l'origine des risques ?
- Monsieur LIEURAIN évoque le risque réel de BOIL OVER (explosion par vaporisation : phénomène explosif qui peut se rencontrer dans la lutte contre les incendies d'hydrocarbures et des distillats), risque présent sur la commune. « *Pourquoi exposer une soixantaine de maisons à ce danger* » ?
- Monsieur et Madame VALIN Régis ajoute, je cite, que « *le plan dans sa phase 1 ne remplit pas le cahier des charges d'évacuation de la zone en 2 heures. En effet il doit être effectué un bouclage dans la zone, reprenant le chemin des Cèdres qui ne remplit pas une fonction de boucle pour cette zone et est déjà le chemin de repli des habitants auxquels se rajoutent du fait de l'extension en macadam de ce chemin au nord, les habitants au nord encore plus concernés par les problèmes de sécurité* »

Questions du commissaire enquêteur :

Concernant les règles d'urbanisme régissant un nouveau projet, le PPRT pose un certain nombre d'interdictions ; le projet présenté démontre sa compatibilité au regard du règlement du PPRT avec l'autorisation de constructions individuelles et la densité des opérations d'aménagement à dominante habitat (maximum de 50 logements à l'hectare dans le centre bourg -Zone A du plan de zonage réglementaire et maximum de 30 logements à l'hectare au-delà de la zone A). Cependant le nouveau quartier des Courlis, induisant une augmentation de la population dans la commune près du bourg, aura-t-il un effet sur les mesures actuelles de protection des populations envisagées et leur évacuation en cas d'accident ?

Réponse de la SHEMA

Le projet des Courlis est prévu au PLU et a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'approbation de celui-ci. La conformité au PPRT a été regardée dans ce cadre et notamment la densité du site.

Il convient de préciser que le PPRT fixe un délai de 2 heures pour l'évacuation des zones de stationnement (Article II.3.5.2 du règlement) et de la plage et ses accès (Article I.3).

Remarques du commissaire enquêteur

Le projet respecte effectivement stricto sensu ce règlement en maîtrisant l'urbanisation.

Concernant l'évacuation en cas d'accident, le maire répond à ces inquiétudes en me présentant la documentation « Une confiance luciole , Information sur la sécurité », remise aux habitants de la commune sur la gestion des risques En outre, il rappelle que les OAP du PLU établies à la même période que le PPRT ont intégré les contraintes du PPRT tant au

niveau de l'urbanisation que d'une éventuelle évacuation. Enfin, l'enrobé réalisé sur le chemin des Cèdres favorise, selon lui, la fluidité d'une éventuelle évacuation.

5) La phase d'expropriation pour les habitants non vendeurs

Même si l'enquête parcellaire n'est pas une enquête publique stricto sensu puisqu'elle est destinée aux propriétaires ou à leur ayants-droits qui sont les seuls appelés à s'exprimer par écrit, cette enquête étant menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP, qui elle, est publique, un grand nombre d'observations concerne le principe d'expropriation pour rendre réalisable le projet. Qu'il soit favorable ou non au projet, une grande majorité du public fait état de son refus de forcer les propriétaires non vendeurs à céder leur bien « *contre leur gré* » alors que cela n'aurait jamais été envisagé par la municipalité jusqu'à présent. La situation de quatre propriétaires refusant un projet de cessibilité, un couple vivant actuellement sur un terrain retenu pour la parcellaire dans un chalet et un autre couple possédant un élevage sur une autre emprise parcellaire, est soulevée à maintes reprises et est considérée comme particulièrement inacceptable au regard de la DUP.

Remarque du commissaire enquêteur : C'est sur cette thématique qu'on peut noter une non acceptabilité sociale du projet et une interrogation sur son utilité publique.

6) Les différentes phases du projet

La problématique des deux phases d'aménagement est évoquée à plusieurs reprises. Le projet montre explicitement deux phases de construction du lotissement. La DUP porte sur l'ensemble des travaux envisagés. Quand la première phase de travaux est-elle prévue ? Quand la deuxième phase de travaux est-elle prévue ? La cessibilité doit-elle être effective dans les 6 mois suivant l'arrêté de cessibilité ? dans les 5 ans de validité de la DUP ?

Il est à noter que certaines personnes s'étant exprimées défavorablement en raison des éventuelles expropriations, ne sont pas opposées à la première phase d'aménagement si les accords avec le propriétaire sont obtenus.

En outre, plusieurs personnes s'étonnent de l'installation de plusieurs panneaux « permis d'aménager » depuis le 21 janvier 2019 pour la phase 1 alors que l'enquête publique n'est pas conclue et que la DUP n'a pas été déclarée. Pourquoi cet affichage ?



Affichage du Permis d'aménager pour la phase 1, panneau implanté à côté de l'avis de l'enquête publique qui concerne également la phase 1 de l'opération

Questions du commissaire enquêteur

Depuis les orientations d'aménagement inscrites dans le PLU en 2012, y-a-t-il eu des évolutions notables dans le projet énoncé à cette période ? Si oui lesquelles ?

Réponse de la SHEMA

La DUP seule ne permet pas l'engagement des travaux et ceux-ci doivent faire l'objet d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Pour le projet, la procédure de permis d'aménager a été retenue.

Un permis d'aménager a été déposé et obtenu sur la première phase de l'opération. Dans la mesure où celui-ci a été obtenu avant le lancement de la DUP, pour des raisons extérieures au maître d'ouvrage, il convenait de procéder à son affichage réglementaire. La phase 2 fera aussi l'objet d'un permis d'aménager.

Le projet respecte les orientations du PLU et notamment les OAP. Il n'y a pas eu de modifications notables du projet.

Remarques du commissaire enquêteur

On peut comprendre l'interrogation du public puisque l'avis d'enquête publique tout comme la demande de permis d'aménager (panneau affiché en janvier 2019) portent sur la phase 1 des travaux. En fait, la zone correspondant à la phase 1 du projet fait l'objet d'une demande de permis d'aménager parce que les parcelles nécessaires à cette phase de l'opération sont d'ores et déjà, pour les terrains privés appartenant à deux propriétaires, en négociation pour leur acquisition, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain que détient la SHEMA comme concessionnaire de l'aménagement. Les autres parcelles appartiennent à la municipalité.

L'équipe municipale me dit que le phasage des travaux a été décidé suite à une concertation avec les habitants afin de régler, entre autres, progressivement et à l'amiable la cessibilité des terrains. Le déroulé de la procédure « arrêté de cessibilité et expropriation » est développé au chapitre 1-2-1 page 3 et 4 du présent rapport.

Quant à l'évolution du projet au regard du PLU, la principale, selon moi, concerne la décision de l'équipe municipale de revoir suite à l'enquête publique concernant le PLU, à la baisse le nombre de logements prévus sur cette zone, de manière significative.

7) Concertation avec les riverains du chemin des Cèdres

« La concertation au cours d'élaboration du projet nous a été volontairement refusée alors que nous la sollicitons, contrairement aux habitants de la rue du 8 mai qui ont eu le privilège d'être informés » déclarent Monsieur et Madame LIEURAIN.

Monsieur et Madame VALIN, habitant le long du chemin affirment que lors de la concertation préalable, les plans « mettaient en valeur un talus bordant complètement ce lotissement de sorte qu'il rendait imperméable les interactions entre le lotissement et le chemin des Cèdres ».

Questions du commissaire enquêteur :

Au-delà des remarques des riverains du chemin des Cèdres, sous quelles formes s'est déroulée la concertation avec les habitants de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL ?

Même question avec les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ?

Et plus largement, comment la communication sur le projet a-t-elle été menée ? (Périodes, moyens de communication...).

La concertation, si elle a eu lieu, a-t-elle permis des évolutions du projet ? Si oui lesquelles ?

Réponse de la SHEMA

La SHEMA a, à de multiples reprises, dialogué avec les différents riverains du projet. Environ 15 riverains ont été rencontrés dans la phase d'élaboration du projet. Ces échanges ont abouti notamment à la définition d'un phasage dans la réalisation de l'opération.

Une présentation du projet au conseil municipal en séance ouverte au public s'est tenue en avril 2018. Une réunion publique s'est tenue en juin 2018 pour présenter le projet.

Par ailleurs, le projet a été présenté dans le cadre de procédures de consultation du public lors de l'élaboration du PLU.

Remarques du commissaire enquêteur

Les réponses avec documents à l'appui de la SHEMA montrent que la communication a bien été menée. J'y ajouterai l'affichage de toutes les délibérations municipales relatives à l'avancée des décisions concernant le projet d'aménagement qui m'ont été fournies. En outre, au phasage en deux temps de l'opération décidé suite à la concertation, la municipalité, lors de nos échanges, rappelle que la concertation a également permis des évolutions du projet puisque la zone aménageable au regard du projet PLU a été nettement réduite. Enfin l'enquête publique a permis au public de bien comprendre connaissance du projet et de faire d'éventuelles propositions.

8) La nature de l'utilité publique

Si le public a bien compris que l'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique, plusieurs personnes s'interrogent sur la notion même d'utilité publique pour un lotissement communal et au regard de quelques personnes impactées et refusant la cessibilité :

- Il va y avoir cession d'une parcelle actuellement habitée pour une revente de terrain à des particuliers en vue de construire quatre habitations principales alors que les propriétaires de ladite parcelle n'auront plus de logement
- Une autre parcelle cessible est actuellement exploitée par les propriétaires (élevage) et permet l'accès à d'autres champs leur appartenant
- Il y aurait rachat d'une parcelle nécessaire au projet pour en revendre une partie à des riverains qui souhaitent avoir une place de stationnement

La nature de l'utilité publique est également mise en avant au regard des difficultés qui se posent relatives à l'accessibilité des terrains, la gestion des eaux pluviales, le PPRT....

Réponse de la SHEMA

L'enquête parcellaire a permis qu'un propriétaire déclare l'existence de sa résidence principale dans le périmètre. Cette donnée n'était pas connue du maître d'ouvrage ; par ailleurs, la construction déclarée comme habitation principale n'est pas cadastrée.

C'est un élément qui sera vérifié et pris en compte par le maître d'ouvrage du projet pour apprécier les suites à donner à celui-ci.

Il est rappelé que l'emplacement du projet, la conformité au PPRT, sont prévus au plan local d'urbanisme en vigueur.

Le périmètre du projet et du foncier à acquérir a été identifié avec la volonté de préserver des emprises foncières fonctionnelles pour les propriétaires partiellement expropriés ou sur des emprises totales.

La possibilité de circuler entre la propriété et la pâture a été préservée, mais au travers de l'espace public.

Le projet contribue au maintien de la vitalité du bourg, et donc de ses équipements, par l'apport d'une nouvelle population et en permettant les parcours résidentiels des habitants actuels : par exemple, des résidents vieillissant cherchant des logements plus petits.

Remarques du commissaire enquêteur

Cette thématique fait l'objet de mes conclusions et de mon avis motivé. L'opération d'aménagement a pour objet de mettre en œuvre le projet urbain de la municipalité qui veut renforcer l'attractivité de sa commune dans le cadre de sa politique locale de l'habitat définie dans le PLU. L'OAP s'est révélée pour l'équipe municipale un dispositif de planification stratégique efficace pour donner de la cohérence à un nouveau quartier. L'aménagement du secteur était inscrit dans les OAP du PLU approuvé en 2013.

Ce projet répondrait, selon les uns, aux besoins identifiés en matière de logements et donnerait de la vitalité à la commune en favorisant également le développement des activités socioéconomiques. D'autres avis déplorent cependant que ce projet justifie l'expropriation de propriétaires non vendeurs (voir en 2-4-2 Observations écrites relatives à l'enquête parcellaire)

9) L'étude environnementale

Madame QUERE et Monsieur LIEURAIN s'étonnent qu'une DUP dans une commune rurale n'entraîne aucun impact environnemental. Pourquoi n'y-a-t-il pas dans le dossier une étude d'impact ? Par exemple, en ce qui concerne la faune et la flore, M. LIEURAIN considère qu'il aurait été nécessaire d'en faire une pour ne pas assimiler la zone des Courlis (zone à 120 m plus haut) aux études faites dans le cadre du PLU, « *recherches faites au pied des falaises et généralisées* » au territoire.

Réponse de la SHEMA

Le projet a été intégré dans l'étude environnementale du PLU. Dès lors, les impacts du projet ont été regardés dans ce cadre. Le projet est dispensé d'étude d'impact au regard du code de l'Environnement et notamment de l'annexe à l'article R122-2.

Pas de remarque particulière du commissaire enquêteur

10) Demandes ou questions individuelles

Mme FRIBOULET a une exploitation près du projet de lotissement (près des ateliers municipaux). Elle utilise des produits phytosanitaires. N'y-a-t-il pas des risques d'instauration de contraintes pour elle au regard de la nouvelle population ?

Réponse de la SHEMA

Il n'y aura pas de contraintes réglementaires à notre connaissance sur l'usage des produits phytosanitaires. Il n'y a pas lieu d'appliquer les restrictions fixées à l'« Arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de certains produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime dans des lieux fréquentés par le grand public ou des groupes de personnes vulnérables » en dehors de l'emprise foncière du futur béguinage, notamment

Monsieur LIEURAIN demande « *le maintien de la haie d'aubépines qui a plus de 50 ans et qui longe le terrain aménageable* »

Selon l'équipe municipale, il n'y a pas de haie le long du chemin des Cèdres mais simplement quelques aubépines éparées au nord de la parcelle de M. et Mme Crochemore.

Monsieur et Madame VINCENT 27 rue du 8 mai 1945 : « *J'ai demandé une évacuation des eaux pluviales de ma parcelle et de celle de Mme THOMAS, j'aimerais savoir si cela a été pris en compte dans le projet ?* » « *J'avais également demandé un accès véhicule qui ne paraît pas sur les plans* ».

Réponse de la SHEMA

Les évacuations existantes qui seraient impactées par le projet seront reprises.

Des créations d'accès individuels pour les habitations existantes pourront être envisagées ultérieurement.

11) Questions du commissaire enquêteur relative au dossier

Une appréciation sommaire des dépenses pour la réalisation du projet est insérée dans le dossier DUP avec une estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. Ces coûts sont estimés à 3 158 167 euros HT. Le coût total des travaux s'élève, pour sa part, à 1 302 067 euros. Des éléments d'information sur la répartition des dépenses afférentes aux travaux peuvent-ils être développés ? (Raccordement réseaux, assainissement, bornage, viabilisation, voirie, etc.)

Réponse de la SHEMA

Les coûts (arrondis) : - Création de voirie 710 000€HT

- Espaces verts, noues, bassins 200 000€HT

- Réseaux 230 000€

- Frais de raccordement aux réseaux extérieurs : 100 000€HT

Les autres frais correspondent à des coûts de démolition et des aléas de travaux.

Le projet est inscrit dans les OAP du PLU, ce qui permet à la municipalité de définir des principes d'aménagement à réaliser pour donner plus de cohérence à l'urbanisation de la commune. Pourquoi, puisque le maire a cette possibilité d'orienter, est-il obligé d'avoir la maîtrise foncière ?

Réponse de la SHEMA

La collectivité a souhaité maîtriser l'évolution du secteur dans la mesure où l'OAP ne suffisait pas à garantir que l'opération d'ensemble se réalise de façon cohérente en respectant une qualité de projet et un échelonnement de sa réalisation dans le temps.

Remarque du commissaire enquêteur :

Lors d'un entretien, la municipalité me déclare considérer, qu'en sollicitant via un concessionnaire la déclaration d'utilité publique, elle gèrera plus efficacement l'attractivité de son territoire à travers le maintien de la qualité du cadre de vie, du potentiel paysager et environnemental. La maîtrise et la gestion du foncier sur ce secteur garantit ainsi un contrôle de l'utilisation de l'espace, de son accessibilité, de la cohérence des choix réalisés en termes de voiries et de sa cohésion au sein de la commune.

Le projet ne précise pas quelle est la destination des logements qui vont être créés. Dans le dossier, on lit « *Une offre résidentielle avec des typologies d'habitations mixtes* ». Dans le fascicule consacré aux OAP du PLU pour ce secteur, il est noté une offre de logements diversifiés : « *construction de logements intermédiaires (logements individuels superposés comportant des jardins privatifs et partagés), des maisons de ville sur des parcelles de 200m² environ, des maisons individuelles en alignement sur rue ou en implantation libre (avec des parcelles comprises entre 400 et 700 m² environ), un béguinage pour personnes âgées regroupant une dizaine de logements* ».

Comment la diversification des logements et la mixité sociale, le béguinage couvrant une mixité intergénérationnelle sera-t-elle mise en œuvre sur cette opération ? Est-il prévu des logements sociaux ?

Réponse de la SHEMA

Le maître d'ouvrage envisage un opérateur de locatif social pour le béguinage. Toutefois, il ne s'est pas fixé d'obligations en la matière.

A noter que le projet prévoit des terrains de taille variée, afin de permettre d'attirer des ménages moins aisés avec des terrains plus petits et moins onéreux.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends note de cette réponse qui me paraît importante dans le cadre de l'utilité publique du projet.

Existe-il un site « constructible » de cette capacité à SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, et donc une solution alternative, permettant la réalisation de ce projet de logements sur le territoire communal ?

Réponse de la SHEMA

Il n'existe pas d'autres sites pouvant accueillir le programme qui aurait des qualités équivalentes en termes de taille et localisation.

Le site a été identifié au stade du PLU avec six autres secteurs pour un développement d'une offre de logement.

Le choix a porté sur ces secteurs car ils constituent :

- Les principales potentialités foncières ou de renouvellement urbain identifiées dans le bourg ou dans sa périphérie immédiate
- Ils sont localisés à proximité du centre-ville et des pôles d'équipements et de services permettant de limiter les déplacements motorisés quotidiens
- Ils sont situés en dehors des sites naturels remarquables sensibles.

Le site de Courlis est le principal site parmi ses six secteurs, permettant de développer près d'un tiers de la nouvelle offre de logements visée au PLU.

Remarque du commissaire enquêteur

Cette réponse éclaire la nécessité du choix des terrains et la non possibilité de solution alternative.

2-4-2 Observations écrites relatives à l'enquête parcellaire

L'objet de l'enquête parcellaire est la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés par l'expropriation. L'enquête vise aussi à déterminer l'emprise foncière nécessaire au projet. Les propriétaires sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier et à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise. Trois comptes de propriétaires se sont manifestés pendant les permanences dont un à trois reprises. Deux comptes de propriétaires ne se sont pas manifestés.

Parcelle A N°1073 – Monsieur POURIER – emprise totale : 871 m2

Suite au courrier de notification portant sur l'enquête et l'état parcellaires, Monsieur et Madame POURIER s'interrogent sur le bienfondé de l'emprise notée sur la parcelle Section A N°1073 (parcelle enclavée sur un terrain communal). En effet, ils ont reçu une lettre de la SHEMA en juillet 2018 disant que la société n'envisageait pas d'acquérir leur parcelle. Ils ne comprennent pas la procédure, s'interrogent sur la cessibilité ou non de leur terrain où est implanté un grand bâtiment dont ils se servent régulièrement.

Parcelle préemptée de M. POURIER- Google Earth



Questions du commissaire enquêteur :

L'expropriation envisagée est-elle donc nécessaire ou non ?

Si l'achat n'est pas envisagé, Monsieur POURIER est-il toujours concerné par l'enquête parcellaire ?

Réponse de la SHEMA

L'acquisition de la parcelle A 1073 de M et Mme POURIER n'est pas nécessaire pour la réalisation de l'opération objet de la DUP.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette réponse. Il conviendra que la SHEMA s'engage à retirer officiellement cette parcelle de l'état et du plan parcellaires.

Parcelle A N°70 – Monsieur et Madame VALLIN – emprise totale : 2238 m2

Monsieur VALLIN et son épouse affirment n'avoir pas été informés de l'éventualité de la cessibilité de leur parcelle Section A N°70. Acheté comme un terrain de loisirs, ils y ont installé un chalet qu'ils occupent désormais comme « résidence en principal » puisque cette habitation est reliée aux différents réseaux, eau, électricité, tout à l'égout... Que peut-on envisager pour résoudre cette situation ?

Réponse de la SHEMA

Nous prenons note de cette situation et étudions les suites à donner.

Remarque du commissaire enquêteur

Cette situation s'est effectivement révélée durant l'enquête. Je rappellerai simplement la délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2017 sur la concession d'aménagement (article 7-6) qui prévoit le relogement d'éventuels occupants. D'autres solutions peuvent aussi être travaillées en concertation avec les intéressés : revalorisation du terrain, indemnité de emploi, modification « à la marge » de la limite parcellaire...

Terrain préempté de M. et Mme VALLIN (Google earth)



Parcelle A N°857 – Monsieur et Madame AVENEL – emprise de 2767 m2 sur 3793 m2

Monsieur et Madame AVENEL, propriétaire de la parcelle Section A N°857 signalent qu'ils ne sont pas vendeurs. La cessibilité porte sur une parcelle enclavée entre une cour où est construite une bergerie et d'autres prés leur appartenant. Ils élèvent quelques brebis et des animaux de basse-cour qui circulent librement entre cette cour et ladite parcelle pour rejoindre les prés. L'expropriation obligera Monsieur et Madame AVENEL à cesser cet élevage, ce qu'ils considèrent comme inconcevable. En outre Monsieur AVENEL entretient un potager sur cette même parcelle. Habitants de SAINT- JOUIN-BRUNEVAL depuis « toujours » ... **que peut-on envisager pour conserver cet élevage et ne pas séparer la bergerie de son herbage?**

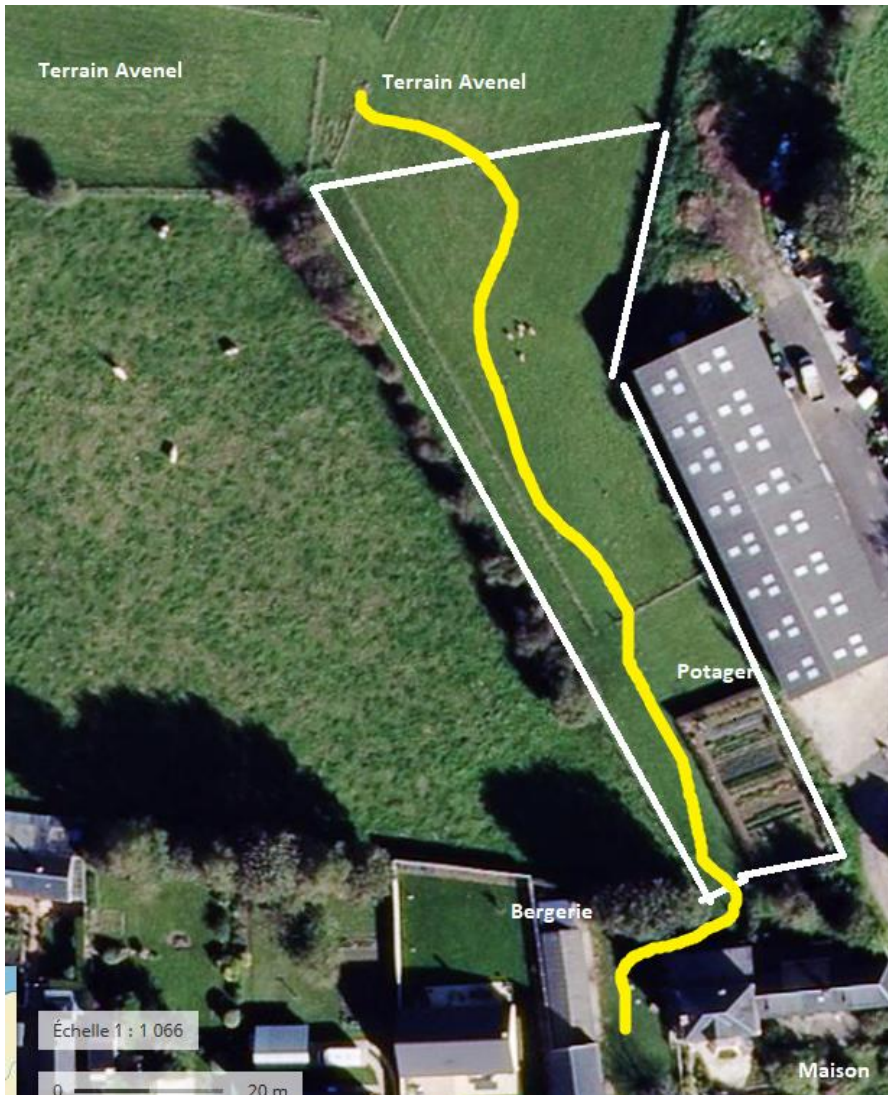
Réponse de la SHEMA

Une liaison a été maintenue (cf. supra).

La parcelle préemptée



Vue au-dessus du potager et de la bergerie



En jaune, le chemin parcouru toute la journée par les animaux

Cadre blanc : parcelle préemptée

Vue au-dessus du potager et de la bergerie

Remarque du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une situation « humainement » difficile qui émeut nombre de personnes venues aux permanences qu'elles soient ou non favorables au projet. Quand la SHEMA considère qu'une liaison est maintenue, cela signifie que les animaux pourront emprunter une des voies publiques menant de la rue du 8 mai 1945 à travers le lotissement aux autres champs ... Cette situation mériterait selon moi d'être étudiée avec attention pour en évaluer et apprécier concrètement sa pertinence.

Avis du commissaire enquêteur sur la globalité du mémoire en réponse

Le maître d'ouvrage a pris en considération l'ensemble des observations, remarques ou interrogations émises durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 avril 2019 au 21 mai 2019.

Dans son mémoire en réponse, il s'est efforcé de répondre à toutes les contributions en s'appuyant expressément sur le procès-verbal de synthèse qui classait thématiquement lesdites contributions.

Si le maître d'ouvrage n'a éludé aucun des points posés au cours de l'enquête publique par les contributeurs, les réponses apportées par la SHEMA sont parfois un peu synthétiques voire elliptiques.

En effet, des éléments plus précis d'information ont été donnés lors de nos entretiens oraux et il aurait été apprécié de les voir davantage développés par écrit dans certaines thématiques.

Je cite plus particulièrement la reconsidération par le pétitionnaire, en accord avec l'équipe municipale, du phasage sur deux périodes bien distinctes de l'aménagement du secteur des Courlis permettant de réétudier, avec les propriétaires impactés par la phase 2, de nouvelles mesures compensatoires ou d'aménagements particuliers, afin de privilégier des négociations amiables pour résoudre deux situations :

- Celle posée par l'élevage traversant et occupant la parcelle A 857 ;
- Celle relative au statut d'occupation « habitation principale » de la parcelle A 70 qui doit impérativement aboutir à une résolution permettant de couvrir le préjudice subi par les propriétaires

Enfin, j'apprécie que certains nouveaux engagements puissent être pris au regard des craintes du public, à l'issue de l'enquête avec

- L'évolution éventuelle de l'utilisation du chemin des Cèdres à terme des deux phases d'aménagement
- L'abandon de la parcelle A 1073 non indispensable au projet.

Catherine LEMOINE, commissaire enquêteur

Le 21 juin 2019



Annexe : Procès-verbal du commissaire enquêteur et Mémoire en réponse de la SHEMA

Pièce jointe : Arrêté Préfectoral daté du 4 avril 2019