

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

**CONCLUSIONS et AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR¹
Relatifs à la DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

¹ *Le rapport du commissaire enquêteur pour l'enquête unique DUP et l'enquête parcellaire fait l'objet d'un document séparé des présentes conclusions et avis sur la DUP conformément à la réglementation*

PREAMBULE

Les conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur font suite à la rédaction du rapport circonstancié relatif à l'enquête unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et enquête parcellaire qui s'est déroulée du 30 avril 2019 au 21 mai 2019 sur une durée de 22 jours consécutifs, portant sur le projet d'aménagement du quartier des Courlis sur la commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, située en Seine Maritime, en Région Normandie.

L'enquête unique a été organisée par la Préfecture de Seine Maritime, après désignation du Tribunal Administratif de Rouen en date du 13 mars 2019 de Catherine LEMOINE, en qualité de commissaire enquêteur. Les modalités de cette enquête ont été fixées par Arrêté préfectoral du 4 avril 2019.

Ces conclusions et avis motivé sont rendus dans le cadre de la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique unique est préalable au projet de DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement cité. Elle se décompose en deux procédures distinctes :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP). *Elle a pour objet d'informer le public afin de lui permettre de se prononcer et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet d'aménagement, ainsi que son utilité publique.*
- une enquête parcellaire portant sur les parcelles nécessaires à cet aménagement. *Celle-ci est ouverte conjointement dans le cadre d'une procédure d'expropriation afin de déterminer précisément les terrains indispensables à l'exécution des travaux envisagés, et afin de déterminer également l'identité des propriétaires et ayants droits de ces terrains.*

L'enquête d'utilité publique porte sur le principe et sur les grandes lignes de l'opération.

Contexte législatif

La procédure DUP est régie par le Code de l'expropriation (Article L110 -1) et par les articles R.111 -1 à R.112-24 du même code. 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 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.

La procédure d'enquête publique unique a été engagée selon les dispositions R123-5 du Code de l'environnement et R131-1 2^{ème} alinéa et Art R 111-1 à R112-24 du Code de l'expropriation.

Historique du projet

La municipalité de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL a prévu, dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 19 juillet 2013, et dans le cadre des orientations d'aménagement et de

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

programmation (OAP), une zone de développement de l'habitat. Elle a identifié le secteur dit des Courlis, classé alors en Zone Aur dans le PLU, comme pouvant accueillir de nouveaux logements individuels.

Ce projet constitue, pour la commune, un moyen de réponse à l'objectif de développement fixé par le PLU qui prévoit la réalisation de nouveaux logements à l'horizon 2023 afin de favoriser le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune, en garantissant ainsi le maintien des commerces et des services de proximité de cette commune rurale.

LE PROJET

1) Pétitionnaire

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. La SHEMA se voit donc confier l'aménagement et le développement du projet urbain visant à densifier le bourg en créant un nouveau quartier : Le Quartier des Courlis. C'est elle qui est bénéficiaire de la DUP, si elle est prononcée.

La SHEMA est une société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration qui est en activité depuis 29 ans et est spécialisée dans le secteur d'activité de l'ingénierie et études techniques dans l'aménagement, la construction et le développement économique.

2) Caractéristiques du projet

SAINT-JOUIN-BRUNEVAL est une commune littorale à vocation à la fois rurale avec ses exploitations agricoles, touristique avec sa plage et maritime avec sa pêche. La commune est, en outre, concernée par un établissement industriel classé « Seveso seuil haut ».

La DUP sollicitée vise une opération d'aménagement à réaliser sur un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 3,5 hectares (lots de 364m² à 600 m²) et en limite de l'urbanisation actuelle, à 150 m des commerces du centre bourg. Ces terrains sont actuellement occupés par des parcelles agricoles cultivées ou en prairies. L'urbanisation de la zone sera réalisée en deux phases afin de favoriser la réalisation des équipements internes à la zone (viabilisation, équipements structurants) prévus par les OAP et le règlement du PLU.

- Une première phase sur une surface de 1,25 hectares comprenant 16 lots à bâtir pour 14 logements, une parcelle destinée à un 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.

Ce nouveau site prévoit une prise en compte de l'existant tant au niveau des constructions que des paysages avec des exigences environnementales et de développement durable.

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

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'organisation et le déroulement sont détaillés dans la deuxième partie du rapport.

A la faveur des quatre permanences, j'ai reçu 39 personnes ; 28 dépositions écrites ont été portées dans le registre de l'enquête. 11 courriers ont été déposés à la mairie ou remis au commissaire enquêteur. En outre, j'ai recueilli 23 observations orales. L'ensemble de ces dépositions correspond à 165 observations thématiques qui ont fait l'objet d'un traitement informatique.

Dans l'ensemble des contributions, je note que 10 avis ont été formulés explicitement comme favorables au projet, certains argumentés d'autres non. 12 avis défavorables au projet ont été explicitement exprimés. D'autres contributions ne donnent pas d'avis explicite.

Cinq grands thèmes sont identifiés comme principaux sujets de préoccupation du public :

- Le recours à l'expropriation quand les propriétaires concernés ne sont pas vendeurs pour l'ensemble du public, favorable ou défavorable au projet

Plus particulièrement de la part des habitants du Chemin des Cèdres directement concernés par le projet, 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 par la station d'épuration
- Le plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux installations de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM Antifer)

D'autres points ont cependant été soulevés comme :

- Les deux phasages d'aménagement du quartier
- La communication jugée insuffisante pour bien informer les propriétaires concernés par l'enquête 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

Il convient de souligner que cette analyse thématique a été nourrie par des échanges écrits 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. La SHEMA en a cependant accepté le principe et a répondu par courriel le 12 juin 2019 au procès-verbal remis en main propre le 24 mai 2019.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mes conclusions et mon avis sur l'ensemble du projet s'attacheront à prendre en compte :

- Le déroulement de l'enquête publique, l'acceptabilité sociale et la communication locale relative au projet
- L'analyse bilancielle des avantages et inconvénients du projet

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

I) Le déroulement de l'enquête publique, l'acceptabilité sociale et la communication locale relative au projet

1-1 Le déroulement de l'enquête

L'organisation et les résultats de l'enquête ont été détaillés aux chapitres 2-2, 2-3 et 2-4 du rapport d'enquête. L'enquête conjointe s'est déroulée conformément aux règles définies par l'arrêté préfectoral tant au niveau de l'organisation (permanences, mise à disposition du dossier, recueil des observations...) que de l'information (publicité, affichage, courriers).

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.

Cette enquête remplit donc ses missions, favoriser la participation du public en l'informant et en recueillant ses observations d'une part, transmettre les avis du public accueilli et celui du commissaire enquêteur à l'autorité organisatrice, d'autre part.

1-2 L'acceptabilité sociale

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 lui-même ; en effet, il convient de souligner que la majorité des participants critique le projet tel que soumis à l'enquête sur certains éléments de dossier insuffisamment développés, selon eux, majoritairement à titre individuel pour les habitants du chemin des Cèdres, venus en nombre et à plusieurs reprises (7 familles), car riverains du projet et dont le chemin deviendrait un accès au lotissement, tandis que, parmi les avis favorables, seules deux contributions développent le propos en qualifiant le projet ambitieux et d'utilité publique.

Dix familles habitant rue du 8 mai 1945, rue proche de l'aménagement projeté et où déboucheront les nouvelles voies de circulation, ont déposé une contribution, pour certaines favorables (3), d'autres défavorables (3) ou encore interrogatives. Trois de ces familles sont directement concernées par l'enquête parcellaire.

Pour les autres habitants de la commune (9 familles), ou extérieurs à la commune, ou sans adresse communiquée, sept d'entre eux y sont favorables, deux défavorables, les autres ne se prononcent pas explicitement.

Qu'il soit favorable ou non favorable au projet d'aménagement du secteur des Courlis, le public, pour sa très grande majorité, rejette d'emblée l'éventualité d'une expropriation des propriétaires non vendeurs des terrains nécessaires au projet. C'est sur cette thématique qu'on peut noter une non acceptabilité sociale du projet et une interrogation sur son utilité publique, surtout pour les trois propriétaires occupant les terrains concernés par l'enquête parcellaire. Le public venu s'est ainsi très vivement ému de la possibilité d'expropriation d'un couple vivant à l'année sur une parcelle repérée pour l'aménagement du projet, et pour un

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

couple résidant sur la commune depuis de très longues années, se voyant privé d'un « élevage familial » et d'un potager si la cessibilité aboutit. (Voir conclusions et avis de l'enquête parcellaire.)

1-3 La communication et la concertation

Concernant la communication dont certains diront qu'elle a été inexistante, les réponses avec documents à l'appui de la SHEMA montrent qu'elle a bien été menée : présentation du projet au conseil municipal en séance ouverte au public en avril 2018, réunion publique en juin 2018, affichage des délibérations municipales relatives à l'avancée des décisions concernant le projet d'aménagement, contact avec une quinzaine de riverains de la rue du 8 mai 1945 pour les vues à préserver, les talus à conserver, les cheminements possibles... La municipalité, lors de nos échanges, rappelle que la concertation a également été effective et a permis des évolutions du projet puisque le phasage en deux temps de l'opération a été décidée suite à des échanges avec les habitants de la commune ; en outre, suite à la concertation, la zone aménageable au regard du projet PLU initial a été nettement réduite.

II) L'analyse bilancielle des avantages et inconvénients du projet

Une analyse bilancielle doit me permettre de me prononcer sur l'utilité publique du projet soumis à l'enquête. Il faut, pour se faire, comparer les avantages de l'opération projetée et les inconvénients qu'elle génère.

Les éléments d'analyse du projet développé dans le dossier soumis à l'enquête ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire et l'équipe municipale aux argumentaires défavorables ou favorables au projet permettent de bien cerner plusieurs thématiques.

2-1 Les inconvénients d'ordre social

L'ordre social est entendu dans son acception la plus large. Les avis défavorables ou les interrogations du public portent sur des éléments considérés comme « non aboutis » du dossier. Sur ces points, la SHEMA apporte des éléments de réponse dans son mémoire en réponse (*chapitre 2-4 du rapport*).

Pour les éléments jugés les plus préoccupants :

2-1-1 L'accessibilité et la circulation sur le secteur, la sécurité de la voirie

Une première série d'inconvénients a trait à ces points exposés principalement par les résidents du chemin des Cèdres et par deux propriétaires éventuellement impactés, futurs riverains du lotissement, habitant rue du 8 mai 1945. Il s'agit, avec un apport de population considéré comme notable, de pointer l'augmentation prévisible de la circulation, donc l'accessibilité au quartier des Courlis et la sécurité sur l'ensemble des voies. Le chemin des

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

Cèdres est particulièrement ciblé ; certes il s'agit d'un chemin avec un enrobé, mais chemin tout de même, chemin de randonnée 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, sont posés des problèmes de sécurité pour les piétons puisque la circulation y sera plus dense. Les nouvelles voies aboutissant sur la rue du 8 mai, rue également étroite à certains endroits, sont un autre sujet d'inquiétude y compris pour l'accès au lotissement des pompiers en cas d'incendie.

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 pour ma part avec satisfaction que l'utilisation de cette voie pourrait être revue lors de la phase 2 de l'opération. Cette proposition du pétitionnaire et de la municipalité 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.

Par ailleurs, concernant la sécurité, les pompiers interrogés sur la phase 1 du projet par la SHEMA, l'ont jugée satisfaisante.

2-1-2 La gestion des eaux pluviales

Le secteur est actuellement humide et les habitants du chemin des Cèdres considèrent que leurs biens pourraient être impactés par les eaux pluviales.

Toute personne, dans le cas présent la SHEMA, qui souhaite réaliser un projet (ici l'aménagement du secteur des Courlis) ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau. La SHEMA a donc déposé un dossier "loi sur l'eau" relevant du régime de Déclaration Loi sur l'eau (*autorisation administrative se présentant sous la forme d'une autorisation de travaux*). A la clôture de l'enquête, le porteur de projet n'avait pas encore obtenu l'autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau que requiert son projet. « *En conséquence, la réalisation de l'aménagement du secteur des Courlis, s'il doit se faire, ne se fera qu'après avoir obtenu cet accord de l'Administration.* » affirme la SHEMA.

L'obtention de l'autorisation Déclaration Loi sur l'Eau 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.

2-1-3 Le traitement des eaux usées et la station d'épuration

Celle qui est actuellement affectée à la récupération des eaux usées de la commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL est dimensionnée pour l'accueil de nouvelles populations. Il n'en reste pas moi que des dysfonctionnements sont notés par la population.

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

L'équipe municipale répond à ces remarques 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. En outre, elle 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 améliorer la situation.*

2-1-4 Le plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

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 respecte stricto sensu ce règlement en maîtrisant l'urbanisation.

Une interrogation porte cependant sur l'évacuation du secteur en cas d'accident. Le maire répond à ces inquiétudes en 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.*

Si on prend en compte les réponses apportées par la SHEMA et la municipalité et la nécessité pour le concessionnaire de respecter la réglementation avant de commencer tout aménagement, je peux conclure que les inconvénients évoqués ci-dessus peuvent être relativisés.

2-2 L'atteinte à l'environnement

Une deuxième série d'inconvénients comprend les atteintes à l'environnement concernant les mêmes problématiques qu'étudiées plus haut en 2-1

Les incidences sur l'environnement sont, selon moi, limitées pour les raisons suivantes :

- Le projet se situe sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ; le projet s'inscrit dans les OAP ;
- Des réponses sont apportées en 2-1-1 et 2-1-2 par la SHEMA pour les effets craints de la circulation et des risques d'inondation soulignés par le public,

Je constate que lors de l'enquête, la préoccupation de l'aménageur de bien définir dans le dossier, une approche environnementale du projet n'a pas été souvent remarquée. Or, je note, pour ma part, la qualité du cadre de vie recherchée et son insertion dans le grand paysage. Le projet intègre une démarche d'aménagement écologique tant au niveau des

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

ressources en eau que de la faune et la flore. Le recyclage de tous les déchets verts est prévu. Le projet propose également la mise en place de corridors écologiques pour optimiser la protection des espèces, leurs lieux de vie et leur reproduction. L'incidence environnementale du projet est donc plutôt positive.

2-3 La notion d'utilité publique et l'intérêt général du projet

Evoquée à plusieurs reprises durant l'enquête, certains doutent que l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt général. C'est l'utilité publique de l'aménagement du quartier des Courlis qu'il s'agit d'apprécier.

Cette 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'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par la loi Grenelle 2, se révèle pour l'équipe municipale un dispositif de planification stratégique efficace pour donner de la cohérence à ce nouveau quartier. L'aménagement du secteur était inscrit dans les OAP du PLU approuvé en 2013.

Les opinions favorables évoquent, avec ce projet, le maintien des services publics dans la commune grâce à l'extension de sa population et au renouvellement urbain qui en deviennent une nécessité publique. Ce projet répondrait aux besoins identifiés en matière de logements et donnerait de la vitalité à la commune en favorisant également le développement des activités socioéconomiques, tous ces objectifs se situant dans une vision à long terme.

En sollicitant, via un concessionnaire, la déclaration d'utilité publique, la municipalité me dit ***considérer qu'elle gèrera plus efficacement l'attractivité de son territoire à travers le maintien de la qualité du cadre de vie et du potentiel paysager et environnemental, la maîtrise et la gestion du foncier sur ce secteur, en garantissant 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. Elle ne souhaite pas laisser des initiatives individuelles en terme de construction désorganiser éventuellement le territoire communal.***

La finalité de l'équipe municipale est, je cite « d'inclure totalement le secteur des Courlis quartier au bourg ; ce n'est pas une extension ».

Si je prends en compte cette argumentation et les objectifs visés, le projet d'aménagement, justifiant l'expropriation de terrains rendus constructibles dans le cadre d'OAP, répond aux besoins identifiés.

Pour ma part j'ajouterai, comme autre élément positif, la mixité annoncée dans le projet : mixité générationnelle et sociale avec l'établissement d'un béguinage (pour personnes âgées) confié, éventuellement, à un bailleur social ainsi que le choix de la surface limitée des terrains vendus qui permettra une maîtrise des prix, favorisant l'accession à la propriété pour de jeunes couples.

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

Je note enfin la compatibilité et conformité du projet avec les documents d'orientation, le schéma de cohérence territoriale (SCoT des Hautes Falaises) et la loi Littoral et celles avec les documents d'urbanisme existants.

2-4 Le choix du site

Le site des Courlis est identifié depuis de nombreuses années, comme le support d'une opération d'aménagement au travers du PLU. Il fait partie des trois secteurs de développement concernés par les orientations d'aménagement. En termes de constructibilité, les autres zones AUR sont de surface trop petite pour faire cette opération d'aménagement (deux sites de 0,9ha et 1,8ha). Le site des Courlis (3,5ha) apparaît être l'unique secteur communal disposant d'une surface suffisante pour accueillir un programme compatible avec les enjeux identifiés et les atouts de la commune, travaillant ici sur un schéma directeur global plutôt que menant des extensions successives qui ne permettraient pas de calibrer correctement les infrastructures. En outre, ce site vient en continuité du centre bourg. ***La justification du site du projet retenu me paraît pertinent et d'autres projets d'aménagement seront proposés sur les deux autres zones AUR.***

2-5 Le coût financier

Certaines interrogations du public portent sur le fait que cette opération serait plus d'intérêt privé que public et que l'opération projetée aurait pour but de dégager un profit sans rendre de services à la collectivité publique. Une estimation sommaire des dépenses a été réalisée et est présentée dans le dossier soumis à enquête.

Un avis de la Direction Générale des Finances Publiques a été requis (réalisé à moins d'un an). Il convient de souligner que le foncier à acquérir se compose de terres agricoles principalement même s'il faut reconsidérer « le terrain de loisirs » (voir plus bas). La dépense totale est estimée pour les acquisitions à 864 352 euros. Les travaux sont estimés à 1 302 067 euros, avec les différents frais, les dépenses totales s'élèveraient à 3 158 166 euros. Les recettes comprennent les cessions et s'équilibrent avec les dépenses.

En conclusion, sur ce point et compte tenu des objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur des Courlis, le coût financier de cette opération paraît proportionné. En outre, la municipalité prend peu de risques financiers puisqu'elle a délégué la concession et l'aménagement à la SHEMA. (Délibération municipale du 07/07/2015)

Le maire souligne que ***le choix, comme lotisseur aménageur foncier, d'une Société d'Economie Mixte, plutôt que d'un promoteur immobilier, n'est pas anodin non plus puisque la municipalité a pu poser des conditions strictes de projet à potentialité environnementale dans le cadre de son partenariat.***

2-6 Les atteintes à la propriété privée et la nécessité du choix des parcelles

Dans son article 17 on lit dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste*

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

et préalable indemnité. » L'article 545 du Code civil corrobore ce principe fondateur de la sacralisation de la propriété privée : « 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. ».

L'expropriation est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

Je considère, au regard des objectifs de développement de construction de logements, SAINT-JOUIN-BRUNEVAL étant identifiée dans le SCoT des Hautes Falaises comme un pôle de développement de proximité, et au regard des éléments développés plus haut que le projet est justifié. En outre, les emprises indiquées dans le projet de cessibilité sont bien conformes à l'objet des travaux envisagés.

Une des difficultés de cette enquête tient cependant à la complexité de la situation de trois comptes de propriétaires d'une part et au choix d'avoir phasé le projet d'aménagement en deux temps, d'autre part, tout en présentant une enquête unique DUP-parcellaire sur l'aménagement complet. En effet, si certains propriétaires ont accepté des négociations à l'amiable (terrains préemptés compris dans la phase 1 du projet) avec le pétitionnaire, d'autres ont refusé ou sont restés en retrait (terrains compris dans la phase 2 du projet).

Tout en constatant la légitimité de l'opération, trois situations particulières sont, selon moi, à reconsidérer.

Les parcelles nécessaires au projet, sur la phase 1 des travaux, sont donc d'ores et déjà en négociation pour leur acquisition. Les autres parcelles appartiennent à la municipalité. La zone fait d'ailleurs déjà l'objet d'une demande de permis d'aménager...ce qui a induit une certaine confusion auprès du public, l'opération dans son intégralité étant soumise à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Concernant la phase 2 des travaux, un propriétaire de parcelles comprises dans l'emprise parcellaire ne s'est pas fait connaître.

Trois parcelles ne feraient pas d'emblée l'objet d'accord amiable (*voir conclusions et avis de l'enquête parcellaire*).

- Suite à l'enquête parcellaire, l'achat de la parcelle A1073 de 871m², qui comprend un bâtiment utilisé par le propriétaire, et qui fait partie du périmètre de l'opération pour des modifications et valorisations du cadre, n'est plus prévu puisque le propriétaire n'est pas vendeur et que la parcelle n'est pas absolument utile. ***La SHEMA s'engage à ne plus préempter cette parcelle. La modification du tracé n'affectera en rien l'intérêt général du projet.***

- La procédure d'expropriation, si elle s'avère pertinente et utile sur la phase 2 de l'aménagement pour la parcelle A N°70 de 2238m², elle n'est cependant pas, selon moi, proportionnée aux enjeux. Répertoriée dans le projet comme un terrain à usage de loisirs avec la présence d'un chalet mobile, elle s'avère, pendant l'enquête, accueillir la résidence principale des propriétaires du chalet qui y vivent désormais à temps plein. ***Il ne m'apparaît pas envisageable ni acceptable d'exproprier ces personnes, s'ils ne sont pas vendeurs, pour construire ensuite sur ce même terrain d'autres résidences principales.***

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

De longs échanges avec l'équipe municipale et la SHEMA, non informées de cette situation avant l'enquête, se sont tenus. Dans le mémoire en réponse de la SHEMA, je lis « Nous prenons note de cette situation et étudions les suites à donner ». Il convient, selon moi, qu'une solution amiable soit apportée pour rendre acceptable la situation.

- Autre situation cette fois difficile « humainement » : la parcelle A N°857 de 3793m² de nature agricole, enclavée et qui sert de passage pour un élevage familial de brebis et une basse-cour d'un couple habitant depuis de longues années à SAINT-JOUIN-BRUNEVAL. (Voir rapport pages 44 et 45). L'emprise parcellaire reste nécessaire au projet et est justifiée mais là encore des négociations amiables et des solutions concrètes, dans le temps, doivent être à nouveau menées avec les propriétaires.

Pour conclure sur ces deux dernières situations, le phasage temporel des travaux pourrait faciliter la résolution des problèmes rencontrés par la mise en place de solutions alternatives (déplacement de la bergerie ou servitude pour les uns, relogement, pour les autres, s'ils l'acceptent, ou augmentation de la valeur du terrain, révision des indemnités de emploi calculées notamment en fonction du préjudice subi et d'éviction etc.) dans un cadre amiable.

Au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de non utilité du projet soumis à enquête publique, j'ai examiné si les avantages présentés l'emportent sur les inconvénients générés, et donc s'ils penchent en faveur de la « Déclaration d'Utilité Publique » de la réalisation du projet.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir participé à la réunion de présentation de l'enquête, organisée par l'autorité organisatrice, préfecture de Seine Maritime, afin de mieux en appréhender les modalités d'enquête, et afin de prendre connaissance du projet ;

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête préalable à la DUP, relatif au projet d'aménagement du secteur des Courlis sur le territoire de la commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL ;

Après avoir participé à la réunion de présentation détaillée du projet, organisée par les représentants de LA SHEMA, concessionnaire de l'opération, et l'équipe municipale afin de mieux comprendre les objectifs visés par le projet d'aménagement du secteur des Courlis ;

Après plusieurs visites du secteur, seule ou commentée par la SHEMA mais aussi par des habitants de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, visites permettant de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, ainsi que la situation géographique particulière du secteur des Courlis dans la commune ;

Après deux réunions avec l'équipe municipale et la SHEMA pour étudier les « inconvénients » générés par le projet et les atteintes à la propriété privée ;

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

A l'issue de cette enquête publique ouverte au public à la Mairie de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL pendant 22 jours consécutifs, il apparaît que :

Concernant le déroulement de l'enquête publique

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de Seine Maritime plus de huit jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête. Des avis d'enquête ont été également portés dans le journal communal et sur le panneau lumineux de la ville
- Le dossier d'enquête, constitué par la SHEMA, pour engager une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comprend les pièces réglementaires demandées par le Code de l'expropriation
- Ce dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL ainsi que le registre d'enquête et une adresse courriel dédiée
- J'ai tenu les quatre permanences prévues pour recevoir le public qui a souhaité participer à l'enquête publique
- Les termes de l'arrêté préfectoral en date du 4 avril 2019, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés
- Je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête préalable à la DUP
- Sur les 39 observations consignées au registre, 26 observations écrites et 23 orales relatives à la DUP ont été déposées

Concernant l'objet de l'enquête publique de DUP relative au projet d'aménagement du secteur des Courlis

- Il émane des observations portées au registre d'enquête, beaucoup de remarques et critiques, relatives principalement à l'expropriation de propriétaires non vendeurs
- La SHEMA a apporté des éléments de réponses aux principaux sujets d'interrogation du public et remises en cause du projet d'aménagement
- Les objectifs de l'opération d'aménagement du secteur des Courlis visent la vitalisation du tissu socioéconomique en réponse aux besoins de la population en matière de logements, en compatibilité et conformité avec les documents d'urbanisme et d'orientation applicables
- L'opération justifie certaines atteintes à la propriété privée que je n'estime pas excessives sauf pour le cas de la famille habitant à l'année sur le terrain dit « de loisirs »
- Compte tenu des objectifs poursuivis, le coût financier de cette opération ne paraît pas démesuré

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP

Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire

Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL

- Aucun des inconvénients d'ordre social ou d'atteinte à d'autres intérêts ne semblerait de nature à prévaloir sur les avantages que procurera à terme cette opération pour la commune, les avantages étant plus conséquents que les inconvénients, même si ceux-ci ne sauraient être négligés. En effet, la réalisation du projet pose toutefois quelques sujets de préoccupations qu'il s'agit de prendre en considération et de traiter. Mais ces points peuvent faire l'objet de corrections et d'ajustements de la part de la SHEMA.

En conséquence, en premier lieu, j'émetts les deux recommandations suivantes :

- 1) Procéder à l'actualisation du dossier pour intégrer certaines réponses apportées par la SHEMA :**
 - **Avant de soumettre le projet à l'autorité compétente pour le déclarer d'utilité publique, corriger les erreurs constatées dans le dossier (merlon et surverse sur parcelle privée sans servitude et parcelle A 1073 à retirer du projet.)**
 - **Ajouter le dossier de déclaration Loi sur l'eau**
- 2) Reconsidérer le phasage sur deux périodes de l'aménagement du secteur des Courlis pour réétudier, avec les propriétaires de la parcelle A N°857 des mesures compensatoires ou aménagement particulier afin aboutir à une résolution amiable**

Faisant valoir la faisabilité de l'opération projetée, son caractère d'intérêt de portée générale, de conformité à la réglementation et de compatibilité avec les enjeux socioéconomiques et environnementaux et à l'appui des considérations et appréciations exposées dans le rapport et dans les chapitres qui précèdent

J'émetts un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du quartier des Courlis situé sur le territoire de la commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL, au bénéfice de la Société Hérouvillaise d'économie mixte pour l'aménagement (la SHEMA), concessionnaire de l'opération.

Afin de veiller au respect des dispositions contenues dans l'article 545 du Code Civil, cet avis favorable est assorti d'une réserve :

- **L'atteinte à la propriété privée de Monsieur et Madame VALLIN est importante puisqu'ils occupent en résidence principale la parcelle A 70. La SHEMA devra aboutir à une résolution amiable de cette situation.**

Catherine LEMOINE, commissaire enquêtrice
Le 21 juin 2019



Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur – DUP
Enquête unique N° E 19000021/76 DUP – Parcellaire
Quartier Les Courlis- SAINT-JOUIN-BRUNEVAL