Préfecture de Seine Maritime

**Arrêté du 30 Avril 2021**

**Commune de Saint Etienne du Rouvray**

**Déclaration d’utilité publique et Enquête parcellaire nécessaires à l’opération de renouvellement urbain dite « Projet du Centre Madrillet » sur le territoire de la Commune de Saint Etienne du Rouvray.**

**ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

25 Mai – 14 Juin 2021

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

Commissaire-enquêteur : Philippe BRETON

**Commune de saint Etienne du Rouvray**

**Déclaration d’utilité publique et Enquête parcellaire nécessaires à l’opération de renouvellement urbain dite « Projet du Centre Madrillet » sur le territoire de la Commune de Saint Etienne du Rouvray.**

**ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

**Rapport**

Commissaire-enquêteur : Philippe BRETON

**PROBLEMATIQUE DE L’ENQUÊTE**

1. **L’enjeu du projet de renouvellement urbain du Centre Madrillet**

Le quartier du Château Blanc, au cœur de la rive sud de l’agglomération rouennaise, constitue un élément majeur de l’histoire urbaine de la commune de Saint Etienne du Rouvray : habitat collectif à forte dominante de logement social au cours des années 1960/1970 au sein d’ilôts caractéristiques de l’urbanisme de cette époque (les « œufs »), premières opérations de rénovation urbaine dès la décennie 1990.

Celles-ci sont toutefois demeurées sans lien avec les secteurs d’habitat individuel de la commune, pour l’essentiel situés à l’est de la rue du Madrillet, axe privilégié d’accès au quartier depuis le centre rive-gauche de l’agglomération et le pôle de Sotteville lès Rouen, mais qui constitue aussi une sorte de « frontière » sociologique entre l’est et l’ouest de la trame urbaine stéphanaise .

A ce titre, et d’autant plus que la rue du Madrillet est, depuis la fin des années 1990, desservie par la branche sud-est du tramway qui relie le pôle universitaire au centre de l’agglomération, ce secteur, qui n’a pas été directement concerné par les opérations de renouvellement urbain du Château Blanc proprement dit, constitue aujourd’hui une réelle opportunité de requalification dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U).

Celle-ci se fonde, pour l’essentiel, sur la promotion de l’attractivité sociale et culturelle, donc urbaine, de l’ensemble du quartier ainsi que sur le développement et la diversification de l’habitat et des activités économiques et commerciales de la façade est de la rue du Madrillet.

A moyen terme donc, le projet retenu dans le cadre du N.P.N.R.U vise à la création d’un véritable centre, de nature *« à consolider la polarité du quartier autour d’un espace public structurant situé de part et d’autre de la rue du Madrillet, lui permettant de faire le lien , l’agrafe, entre le secteur du château blanc et le secteur pavillonnaire ». (Notice explicative, page 9)*

1. **Le projet à court terme, objet du dossier de demande de Déclaration d’utilité publique**

Il s’articule, sur une assiette foncière de l’ordre de 3590 m2 autour de deux sous-ensembles :

La reconstitution, en bordure est de la rue du Madrillet, d’une offre de logements et de commerces et services accrue et diversifiée dans le cadre d’une « Zone de renouvellement et de projet « (URP.20) identifiée par le Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Métropole Rouen Normandie, (PLUi approuvé le 13 Février 2020), comprenant notamment :

1. : 15 logements locatifs ou en accession aidée à la propriété en deux ensembles destinés à accueillir également, en rez-de chaussée de la façade sur la rue du Madrillet, environ 480m2 de locaux d’activités (dont une brasserie-restaurant) visant à dépasser le caractère de stricte proximité des surfaces existantes.

Les projets d’habitat sont appelés à mobiliser deux opérateurs historiquement présents à Saint Etienne du Rouvray (au Château Blanc et au Madrillet en particulier), tandis que la Ville est en cours de contractualisation avec l’Agence nationale de la Cohérence des Territoires (A.N.C.T) qui prendra en charge la programmation et la mise en œuvre des locaux d’activités.

1. La création d’une Médiathèque d’environ 2000m2 appelée à se substituer à l’actuelle bibliothèque du Château Blanc, en développant significativement l’offre culturelle et rencontre du quartier, donc l’ouverture de celui-ci sur son environnement urbain et humain, ouvrant sur celui-ci par un vaste parvis sur la rue du Madrillet et la place Louis Blériot.

A noter ici que l’implantation de ce futur équipement fait également l’objet d’un « emplacement réservé » (N°575-ER08) dans le cadre du PLUi.

1. **L’emprise foncière de l’opération et l’objet de la Déclaration d’Utilité Publique sollicitée.**

Le projet mis à l’étude par la Ville de saint Etienne du Rouvray s’étire du nord au sud, en façade est de la rue du Madrillet sur une assiette foncière de l’ordre de 3900 m2 environ (non comprise la place Louis Blériot, sur l’angle sud-ouest de laquelle est prévue une emprise partielle de la Médiathèque) qui regroupe neuf parcelles :

* AC 1 et AC 2 pour le premier immeuble mixte d’une part,
* AD 1, 554, 555 et 556 pour le second immeuble d’autre part,
* AD 551, 553 et 727 enfin, pour la Médiathèque).

Cinq d’entre-elles (AC 2, AD 554, 555, 556 et 727) ont pu être acquises à l’amiable par la Commune au cours des dernières années, étant ici relevé que celle-ci maîtrise d’ores et déjà la quasi-totalité du secteur global d’intervention à moyen terme.

Quatre propriétés restent donc à acquérir par la Ville en l’état actuel du projet : AC 1, AD 1, AD 551 et 553, pour une superficie foncière totale de 1723m2, comprenant respectivement :

* **Un terrain vierge de 482m2** au 1 rue Roland Garros, à l’angle de la rue du Madrillet,(AC1)
* **Un immeuble mixte de 254m2**, à usage d’habitation (138m2) avec deux commerces de 116m2 en rez-de-chaussée, au 101bis rue du Madrillet, sur 421m2 de terrain (AD1),
* **Un immeuble mixte de 240m2** à usage d’habitation (112m2) avec un commerce de 128m2 en rez-de-chaussée, au 2 rue Nungesser et Coli, à l’angle de la rue du Madrillet, sur 375m2 de terrain (AD553),
* **Une maison d’habitation de 101 m2** environ au 111 rue du Madrillet, sur 445m2 de terrain (AD551).

1. **Cadre juridique de la D.U.P et de l’enquête parcellaire**
2. Faute d’être, à ce jour, parvenue à la conclusion d’un accord amiable avec les propriétaires des terrains et immeubles concernés, la Ville de Saint Etienne du Rouvray a donc été conduite à engager une procédure de Déclaration d’Utilité Publique et l’enquête parcellaire correspondante en vue de mener à son terme l’acquisition de ces quatre propriétés.
3. Cette enquête est fondée, en l’absence de tout enjeu environnemental identifié, sur les seules dispositions législatives et réglementaires des Codes de l’Urbanisme et de l’Expropriation, notamment :

* Les articles L214-4, L300-1 et L300-2 du Code de l’Urbanisme
* Les articles L110-1, L112-1, L121-1 à L121-5, L122-3  à L122-7, L131-& à L132-4 et suivants, R111-1 et 2, R112-4 à R112-21, R121-& et R131-& à R131-10 du Code de l’Expropriation.

1. Elle fait suite à la délibération du Conseil Municipal de Saint Etienne du Rouvray en date du 18 Octobre 2018.
2. J’ai été désigné aux fonctions de Commissaire-enquêteur par décision de M. le Président par intérim du Tribunal Administratif de Rouen en date du 20 Avril 2021
3. La présente enquête publique conjointe a été prescrite, dans son objet et ses modalités, par arrêté de M. le Préfet de Seine Maritime en date du 30 Avril 2021.
4. **Composition et analyse du dossier**

Le dossier soumis à l’enquête publique comprend, pour la Déclaration d’Utilité Publique et l’enquête parcellaire, les 8 pièces suivantes :

1. Une notice explicative de 15 pages développant le contexte urbain et les enjeux du site, la justification et les caractéristiques du projet de la Commune, ses références au SCOT et au PLUi de la Métropole ainsi que le cadre juridique de l’enquête.
2. Le plan de situation du quartier,
3. Le plan du périmètre du projet,
4. Une esquisse simplifiée du programme envisagé,
5. L’estimation sommaire des dépenses envisagées (acquisitions et travaux), sur la base de l’estimation des Domaines en date du 18 Décembre 2020, soit 6499332 €, dont :
   * + Acquisitions foncières et indemnités : 2349332 €
     + Travaux de démolition : 200000 €
     + Travaux de construction (médiathèque) : 3750000 €
     + Marge pour imprévus : 200000 €
6. Le plan parcellaire,
7. La liste des propriétaires concernés, avec le détail de chacun des biens
8. La délibération du Conseil Municipal en date du 18 Octobre 2018.

**ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE**

1. **Organisation de l’enquête et information du public**
2. Suite à ma désignation du 20 Avril 2021 et à l’arrêté préfectoral du 30 (cf. supra), l’information du public a été assurée dès le 10 Mai 2021par l’affichage de l’avis d’enquête, selon les formes définies par l’arrêté ministériel du 24 Avril 2012 :

* Sur le panneau d’informations municipales de l’Hôtel de Ville, Place de la Libération,
* A la mairie-annexe/maison du Citoyen, place Jean Prévost
* A l’entrée des bureaux du Développement Territorial (parking de l’Hôtel de Ville)
* Sur les lieux mêmes du projet de renouvellement urbain, à savoir les portails d’accès aux pavillons des 101 et 109 rue du Madrillet, la façade principale de l’immeuble du 105 et le grillage du 107, en façade sur la place Louis Blériot.
* Je me suis moi-même, comme à l’ordinaire, assuré à plusieurs reprises de la pérennité de cet affichage et ai constaté que malgré leur renouvellement au cours de la période d’enquête, les avis apposés sur site n’étaient plus présents le 13 Juin.

1. L’annonce détaillée de l’enquête, mettant en avant la tenue de mes permanences a d’autre part été faite, et maintenue pendant toute la période, sur le site Web de la Commune (comme sur celui de la Préfecture de Seine Maritime, où le dossier complet pouvait également être consulté)
2. Enfin, l’avis d’enquête a été publié dans les éditions du quotidien « Paris-Normandie » en dates des Vendredi 14 et Dimanche 16 Mai 2021. ainsi que dans l’édition de Juin du bulletin municipal « Le Stéphanais ».

Remarque : Compte-tenu de la multiplicité et de la complémentarité de ces actions d’information, je ne considère pas que l’absence des affiches telle que je l’ai constatée le 13 Juin soit de nature à avoir significativement obéré l’information du public.

1. **Information des propriétaires concernés au titre du Code l’expropriation**

Les courriers recommandés avec accusés de réception (L.R.A.R) ont été adressés en date du 5 Mai 2021à chacun des propriétaires des 4 biens immobiliers visés par le projet de D.U.P :

* M. M’hamed et Mme Farida EL KADDARI , (pour le 2 rue Roland Garros - 101 bis rue du Madrillet)
* M. Maamar et Mme Farida ERRABHI (pour le 2 rue Nungesser et Coli)
* Mme Odette RABOLDT, Mme Paulette THIERRY, Mme Jacqueline HOCHE, M. André HOCHE , M. Jean HOCHE, M .Lucien HOCHE et M .René HOCHE (pour l’indivision du 111 rue du Madrillet)
* La SCI Les Frères/ M.Ben Smida (pour la parcelle AC1, 1 rue Roland Garros)

L’arrêté préfectoral du 30 Avril 2021 et une fiche de renseignements complémentaires à compléter en tant que de besoin (éléments d’identité, servitudes éventuelles, locataires et autres titulaires éventuels de droits) y étaient joints, documents qui n’ont pas induit de réponses significatives de la part des destinataires..

1. **Déroulement de l’enquête**
2. Lancement de l’enquête

A réception de la décision du Tribunal Administratif, j’ai pris contact avec les services de la Préfecture, que j’ai rencontrés dès le 22 avril lors d’une réunion au cours de laquelle m’a été remis un exemplaire papier du dossier d’enquête (complété quelques jours plus tard d’un exemplaire numérisé) et ont été déterminés le calendrier et les modalités de celle-ci, tels que repris dans l’arrêté préfectoral du 30 Avril. J’ai à cette occasion paraphé le registre d’enquête appelé à être déposé en mairie de saint Etienne du Rouvray.

J’ai rencontré le 30 Avril la représentante du Département Développement Territorial de la Ville de Saint Etienne du Rouvray, en charge du projet urbain qui m’a commenté le contexte et l’avancement de celui-ci, et me suis ensuite rendu sur site afin d’en appréhender moi-même l’environnement physique et les caractéristiques morphologiques.

J’ai pu, enfin, m’installer de façon satisfaisante et indépendante le 25 Mai dans la salle de réunion mise à ma disposition à l’Hôtel de Ville de Saint Etienne du Rouvray, de façon à recevoir le public, dans le respect des dispositions sanitaires en vigueur au titre de la pandémie « Covid 19 » et à garantir la liberté d’expression des visiteurs ainsi que, pour ceux qui en exprimeraient le désir, la confidentialité de nos entretiens.

L’enquête s’est ainsi déroulée dans la courtoisie et la sérénité.

1. Recensement et analyse des visites et des observations intégrées au registre d’enquête.
2. Recensement des visites, entretiens téléphoniques et courriers

J’ai reçu quatre visites au cours de mes permanences, une le 25 Mai et trois le 7 juin :

* Le 25 Mai, MM.ERRABHI, père et fils, propriétaire 2 rue Nungesser et Coli (AD553) et exploitant du commerce situé à la même adresse.
* Le 7 Juin, Mmes COLLAS, résidentes 2 rue Guynemer, à proximité du site et notamment des parcelles AC1 et AC2, qui m’ont remis un courrier intégré par mes soins au registre d’enquête.
* Le 7 Juin, huit représentants de l’indivision Hoche, propriétaires du pavillon situé 111 rue du Madrillet (AD551).
* Le 7 Juin, MM. EL KADDARI, père et fils (avec qui j’avais eu un premier entretien lors de ma permanence téléphonique le 25 Mai), propriétaire 2 rue Roland Garros/101bis rue du Madrillet (AD1) et exploitants des deux commerces situés à la même adresse, qui m’ont également remis un courrier, en direct et via la Préfecture de Seine Maritime, intégré au registre d’enquête.

J’ai, en outre reçu un courrier électronique en date du 14 Juin de Mme LEFOURNIS, résidente 3 rue Roland Garros, adressé à mon attention à la Préfecture et également intégré au registre d’enquête.

1. Analyse des observations et remarques formulées

* De la part de Mmes COLLAS et LE FOURNIS :

Que ce soit à l’occasion de leur visite ou dans leurs courriers, ces personnes concernées par le projet urbain en tant que résidentes du quartier, mais non directement en tant que propriétaires de terrains ou immeubles visés par la DUP, m’ont fait part de leur opposition à cette opération, notamment en ce qu’elle prévoit la réalisation de deux immeubles collectifs, en particulier celui que le Foyer Stéphanais pourrait être amené à construire 101 rue du Madrillet.

Elles considèrent toutes deux cette opération contraire à la vocation résidentielle de leur quartier et redoutent les troubles susceptibles d’affecter leur qualité de vie : moindre ensoleillement, atteinte à leur intimité, circulation automobile, création de commerces susceptibles de susciter des regroupements, réduction de la valeur de leurs propriétés etc…

Mme COLLAS formule enfin le souhait de voir reclassé en zone UBA1 (à dominante d’habitat individuel) l’angle sud-est des rues Georges Guynemer et du Madrillet, actuellement intégré à la zone URP20 (zone de renouvellement urbain et de projet) du PLUi de la Métropole.

* De la part de l’indivision Hoche :

Les représentants de cette indivision (qui n’ont pas souhaité s’exprimer directement sur le registre d’enquête, en laissant au commissaire enquêteur le soin de répercuter lui-même leur sentiment), m’ont fait part de leur inquiétude quant à l’avenir des deux personnes âgées (Mmes Hoche et Raboldt) qui résident dans ce pavillon individuel et à la tranquillité desquelles ils sont très attachés.

Ils m’ont à ce sujet fait part d’une « variante », envisagée selon eux par la Ville, qui pourrait limiter dans un premier temps son action foncière (en fait, tant que ces deux personnes habiteront encore leur maison), à la création d’un accès piéton à la future médiathèque par l’aménagement d’un cheminement crée en limite du 109 rue du Madrillet (propriété de la Ville), la libération totale de la parcelle n’intervenant que lorsque celle-ci serait devenue libre de toute occupation humaine.

Je les ai, à cette occasion, invités à ne pas utiliser le terme « d’expulsion », auquel plusieurs d’entre-eux se référaient de manière juridiquement inappropriée lors de notre entretien.

* De la part de MM.ERRABHI

MM.ERRABHI (qui ne sont pas exprimés directement sur le registre d’enquête) m’ont fait part de leur souhait de continuer à occuper leur propriété, tant en terme d’habitat que d’activité professionnelle (commerce d’alimentation générale), dans laquelle ils m’ont exposé avoir beaucoup investi, économiquement et humainement, et de leur opposition de principe à l’acquisition de celle-ci par la Collectivité publique ( le bâtiment en question se situe à l’emplacement de la future Médiathèque), ainsi que leur désaccord sur les montants qui auraient été jusqu’à ce jour été évoqués auprès d’eux.

Ils m’ont, à ce sujet, fait part de leur intention de me transmettre une évaluation financière réalisée par un professionnel de l’immobilier, proposition qui n’a, au demeurant, pas eu de suite.

* De la part de MM.EL KADDARI

Tant au cours de notre entretien téléphonique du 25 Mai que lors de leur visite le 7 Juin et dans le courrier très circonstancié qu’ils m’ont remis, MM.EL KADDARI (dont la propriété constitue la dernière emprise nécessaire à la construction de l’immeuble projetée par la Société Logeo) ont longuement évoqué l’ancienneté de leur présence dans le quartier, la qualité des investissements immobiliers et commerciaux qu’ils y ont réalisés, père et fils ensemble : maison d’habitation et activités économiques (magasin d’ameublement et d’équipement de la maison, commerce alimentaire), ces derniers constituant pour M.EL KADDARI père, par les loyers à lui versés, l’essentiel de son revenu.

MM EL KADDARI ont également attiré mon attention sur la situation humaine particulièrement fragile du plus jeune de leurs fils et frères, atteint de Trisomie 21 qui, à l’âge de 26 ans, vit auprès de ses parents et à l’équilibre duquel la qualité et la pérennité de son intégration au sein du quartier de Madrillet apparaissent essentielles.

1. Procès-verbal de synthèse

A l’issue de cette enquête, clôturée le 14Juin à 17h00, j’ai transmis le 15 Juin aux Services de la Ville de Saint Etienne du Rouvray un Procès-verbal de synthèse récapitulant le déroulement de l’enquête proprement dite et formulant plusieurs demandes de précisions issues de mes entretiens avec mes visiteurs , du contenu de leurs courriers et de mes propres analyses et/ou interrogations(cf. Annexes).

Les éléments de réponse de la Ville m’ont été adressés en date du 24 Juin sous forme d’insertions (en rouge/gras et souligné) au texte original du P.V de synthèse et sont également annexés au présent rapport.

Dressé à Mesnil-Esnard, le

Philippe BRETON

Commissaire-enquêteur.

**Commune de saint Etienne du Rouvray**

**Déclaration d’utilité publique et Enquête parcellaire nécessaires à l’opération de renouvellement urbain dite « Projet du Centre Madrillet » sur le territoire de la Commune de Saint Etienne du Rouvray.**

**ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

* Sur la demande de Déclaration d’Utilité Publique
* Sur l’Enquête parcellaire

Commissaire-enquêteur : Philippe BRETON

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

* **Conclusions**

1. Un enjeu global à l’échelle de la Ville et de l’agglomération.

Le projet mis à l’étude par la Ville de Saint Etienne du Rouvray constitue indiscutablement une étape importante de la requalification et du renforcement de l’attractivité du tissu urbain de cette partie sud de l’agglomération rouennaise marquée, dans sa partie méridionale, par le développement du Technopôle du Madrillet et dont les opérations de rénovation urbaine du Quartier du Château Blanc ont constitué depuis plus de 15 ans les premières étapes essentielles.

Dans cet esprit, l’axe constitué par la rue du Madrillet qui relie les quartiers de la rive sud de Rouen, de Sotteville et le Technopôle, desservie à ce titre par la branche sud-est du réseau du Métrobus, est de nature à constituer un nouveau pôle de centralité au cœur de cette partie de l’agglomération et à l’échelle de l’ensemble de la commune.

Toutefois, en termes de fréquentation et d’occupation, cet axe constitue surtout à ce jour une voie de transit, un espace de transition peu structuré, presqu’une sorte de frontière urbaine et sociale entre le Château Blanc rénové, à l’Ouest, et les quartiers d’habitat individuel, à l’est.

C’est pourquoi le projet urbain de la Ville, construit autour de la programmation d’équipements publics et commerciaux plus diversifiés, de part et d’autre de la rue du Madrillet, a été retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain comme une sorte « d’agrafe urbaine et sociale » entre le quartier du Château Blanc, certes résidentialisé mais aux espaces publics parfois relativement enclavés, et des quartiers pavillonnaires dont les relations avec les lieux de centralité urbaine sont aujourd’hui clairement dépendantes de déplacements de moyenne distance, souvent automobiles, favorisant des conditions de circulation peu satisfaisantes.

1. Le projet du « Centre-Madrillet ».

Il constitue la première phase du projet d’ensemble, et se fonde sur un objectif explicite de renforcement de la centralité du site, à une échelle au demeurant volontairement humaine, appuyée sur trois éléments de programmation :

* Un équipement socioculturel à l’attractivité affirmée, par la réalisation d’une Médiathèque d’environ 2000m2, venant en substitution de l’ancienne petite bibliothèque de quartier,
* Une offre d’habitat nouvelle, d’une quinzaine de logements (locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) répartis en 2 petits immeubles collectifs, sur la rive est de la rue du Madrillet, entre les quartiers individuels et le Château Blanc proprement dit, tout à fait à l’échelle du quartier (R+2 + attique au niveau supérieur), ainsi que le précise la Ville dans ses éléments de réponse au P.V de synthèse du 15 Juin2021
* Une relative diversification de l’offre commerciale, aujourd’hui active mais exclusivement orientée sur une partie de la clientèle traditionnelle du Château Blanc, soit environ 450m2 de surface en rez-de-chaussée des deux programmes immobiliers, appelés à constituer un pôle économique plus structuré.

Le projet s’intègre aux orientations définies par le Plan local d’urbanisme intercommunal de la Métropole Rouen-Normandie approuvé le 13 Février 2020, qui a classé ce secteur en Zone URP20, »zone de renouvellement et de projet ».

1. L’état d’avancement du projet à l’été 2021.

Le projet mobiliserait une emprise foncière de l’ordre de 3590m2 (plus une partie de la place Louis Blériot, espace public communal) dont la Ville dispose à ce jour d’un peu plus de la moitié (1867m2) au terme d’acquisitions foncières et immobilières réalisées au cours des trois dernières années.

La conduite de l’opération passe donc par la poursuite des négociations engagées avec les propriétaires et les occupants de quatre parcelles identifiées, dont une en l’état de friche et trois correspondant à un nombre identique de logements et de commerces de proximité : Tel est l’objet de la demande de déclaration d’utilité publique formulée par le Conseil Municipal de Saint Etienne du Rouvray dans sa délibération du 18 Octobre 2018.

1. Analyse des conditions d’occupation des propriétés concernées par la D.U.P

Outre la parcelle AC1 (482m2 en nature de terrain à bâtir qui ne posent donc aucun problème particulier), le projet implique l’acquisition de trois propriétés bâties, correspondant à trois logements individuels, 101bis rue du Madrillet, 2 rue Nungesser et Coli (à l’angle de la rue du Madrillet) et, la plus au sud, au 111 rue du Madrillet.

La propriété du 101 bis accueille en outre deux commerces de proximité (alimentation générale et équipements mobiliers), et celle de la rue Nungesser et Coli un commerce de même nature.

J’ai personnellement reçu dans le cadre de l’enquête publique les occupants de ces trois habitations, accompagnés pour deux d’entre eux (MM.EL KADDARI, 101 Bis rue du Madrillet et MM.ERRABHI,2 rue Nungesser et Coli, par leurs enfants, exploitants des commerces situés en rez-de-chaussée), ainsi que les représentants de l’Indivision HOCHE-THIERRY, propriétaires du pavillon du 111 rue du Madrillet, aujourd’hui encore habité par deux personnes âgées membres de l’indivision.

Il m’apparaît clairement nécessaire de distinguer, au terme de cette enquête, la situation spécifique de chacune de ces familles :

Les familles EL KADDARI et ERRABHI, présentes depuis plusieurs dizaines d’années dans le quartier y ont personnellement beaucoup investi, ce que traduit la réelle qualité des constructions, parfaitement entretenues et qui, en leur état actuel, ne dévalorisent en aucune manière le site du Madrillet.

Je relève par ailleurs que MM.ERRABHI et EL KADDARI pères, à l’origine de ces investissements immobiliers, résident toujours personnellement dans leurs maisons respectives, M.EL KADDARI hébergeant toujours un de ses enfants, jeune homme en situation de handicap et dont la préservation de l’intégration humaine et sociale dans le quartier apparait essentielle et nécessitera par là même une grande attention de la part de la Collectivité publique (cf. courrier du 7 juin 2021 intégré au registre d’enquête).

La pérennité des activités économiques familiales m’apparait enfin de nature à favoriser l’équilibre de ces deux familles et devoir, pour cette raison, être abordée dans le cadre de l’opération..

De la même façon enfin, l’occupation du pavillon du 111 rue du Madrillet (situé en bordure immédiate de la future médiathèque) habité comme rappelé ci-dessus, nécessite une approche particulière et l’enquête a permis à la Commune de Saint Etienne du Rouvray de préciser que l’acquisition foncière, voire la simple libération de la maison, pourrait être phasée dans le temps, de façon à préserver aussi longtemps que nécessaire la tranquillité de ses deux occupantes actuelles.

1. Analyse des courriers d’autres résidents du quartier.

Mmes COLLAS et LE FOURNIS, résidentes de la rue Guynemer, à proximité immédiate du site, m’ont indiqué dans leurs courriers du 7 et 14 Juin intégrés au registre d’enquête, et la première dès sa visite du 7 Juin, leur opposition au projet de construction envisagé à hauteur du 101 rue du Madrillet, arguant de la prédominance de l’habitat individuel dans leur quartier et redoutant les troubles et les dommages que serait censé leur causer ce programme, composé en tout et pour tout de 9 logements sur 2 étages (plus une attique partielle). Les services municipaux ont, à ce sujet développé de façon à mes yeux explicite et satisfaisante combien la réflexion conduite lors de l’étude du projet (orientation des ouvertures principales, détail de l’attique partielle etc…) s’attache à la qualité de l’intégration de celui-ci dans son environnement immédiat, qui demeure bien évidemment celui d’une entité urbaine. La modification du règlement du PLUi envisagée par la Ville au titre du classement en zone UBA1 de la partie adjacente de l’îlot Madrillet/Guynemer (aujourd’hui URP20) confirme en outre cette attention.

* **Avis motivé**

Sur la forme, cette enquête s’est déroulée dans des conditions adéquates , l’information du public comme celle des propriétaires fonciers concernés par le projet de déclaration d’Utilité Publique ayant été assurée de façon satisfaisante, qui m’ont notamment permis de rencontrer ces derniers, et de prendre connaissance de leur situation, autant que nécessaire.

Sur le fond, la cohérence du projet, tel que retenu eu titre du Nouveau Programme national de Renouvellement Urbain, ne m’apparait pas susceptible d’être mise en doute : celui-ci s’intègre dans un objectif global d’affirmation de la centralité du site du Madrillet, tant à l’échelle de la Commune que de toute cette partie sud de l’agglomération rouennaise : réintégration poursuivie du quartier du Château Blanc au terme de la première génération des opérations de l’ANRU, développement de l’attractivité urbaine et sociale du site par la création d’un équipement culturel, la Médiathèque Elsa Triolet et l’accueil d’activités économiques ouvertes sur une population élargie à une échelle plus vaste que celle des services actuellement offerts aux seuls habitants du quartier.

La recherche d’une intégration optimale du futur quartier par rapport à son environnement immédiat, notamment aux zones d’habitat individuel situées à l’est de la rue du Madrillet, est à mes yeux démontrée par l’étude fine et détaillée des deux programmes d’habitat envisagés, dont il convient au demeurant de relever le caractère raisonnable : 15 logements en deux petits immeubles collectifs ainsi que par le reclassement en Zone UBA1 de l’îlot sud-est du carrefour des rues Guynemer et du Madrillet.

A ce titre, il apparait donc cohérent de permettre à la Ville de poursuivre le processus d’acquisition foncière par elle engagé depuis 3 ans et dans le cadre duquel elle dispose à ce jour de la moitié des emprises foncières nécessaires à la réalisation de son projet urbain.

Toutefois, l’enquête publique a également permis de mettre en évidence la situation humaine particulière des familles qui occupent encore aujourd’hui les trois dernières propriétés dont l’acquisition est envisagée par la Commune de Saint Etienne du Rouvray, notamment au 101bis et au 111 rue du Madrillet ainsi que l’intérêt de favoriser, au besoin dans le cadre plus large du développement économique futur du quartier , la pérennité de tout ou partie des commerces actuels.

Plus précisément encore m’apparait essentielle, du point de vue de l’équilibre social et humain du quartier, la recherche de solutions propres à garantir, toutes générations confondues, la préservation de l’équilibre et de l’intégration de ces familles résidentes dans le futur quartier du Centre-Madrillet.

C’est en renouvelant ces recommandations, auxquelles s’ajoute bien entendu celle d’une juste et préalable indemnisation des propriétaires des bâtiments et fonds de commerce concernés, que j’émets, au terme de cette enquête et pour toutes les raisons ci-dessus-évoquées, un **AVIS FAVORABLE** à la Déclaration d’Utilité Publique sollicitée par le Conseil Municipal de Saint Etienne du Rouvray dans sa délibération du 18 Octobre 2018.

Fait à Mesnil-Esnard, le

Philippe BRETON

Commissaire-enquêteur

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR L’ENQUÊTE PARCELLAIRE**

* **Conclusions**

L’enquête parcellaire réalisée dans le cadre de la demande de Déclaration d’Utilité Publique de l’opération de Renouvellement urbain dite « Projet Centre-Madrillet » à Saint Etienne du Rouvray a porté sur un périmètre compris entre les places Louis Blériot et le quartier du Château Blanc, sur la rive est de la rue du Madrillet et, du nord au sud, sur les parcelles comprises entre les Numéros 101 et 111 inclus de la dite rue, plus précisément sur les parcelles cadastrées :

* AC 1 d’une surface de 482m2 en nature de terrain nu,
* AD 1 d’une surface de 421m2 en nature d’habitation et de commerces,
* AD 553 d’une surface de 375m2 en nature d’habitation et de commerce,
* AD 551 d’une surface de 445m2 en nature d’habitation.

En application des dispositions du Code de l’Expropriation, l’ensemble des propriétaires fonciers directement concernés par le projet de D.U.P ont été informés de celui-ci et des modalités de la présente enquête publique, plus de deux semaines avant son ouverture, par courrier recommandé individuel en date du 5 Mai 2021.

Je considère donc qu’ils ont bénéficié d’une information complète dans les formes et les délais requis, qui a permis au plus grand nombre d’entre eux de rencontrer le Commissaire-enquêteur et qu’aucun n’a, au cours de l’enquête parcellaire, fait valoir d’observation susceptible de remettre en question son exactitude ni son bien-fondé.

Au terme de cette analyse, j’émets donc un **AVIS FAVORABLE** sur le contenu et les résultats de l’enquête parcellaire réalisée dans le cadre du présent dossier, en recommandant que chacun des propriétaires concernés, quel que soit leur statut, soit informé individuellement de la publication de l’arrêté préfectoral qui, le moment venu, portera la déclaration d’Utilité Publique.

Fait à Mesnil-Esnard, le

Philippe BRETON

Commissaire-enquêteur

**ANNEXES**

1. Registre d’enquête (6 pages)
2. Courrier de Madame COLLAS du 7 Juin 2021 (remis en main propre)
3. Courrier de Monsieur EL KADDARI du 7 Juin 2021 (remis en main propre)
4. Courrier électronique de Madame LE FOURNIS du 14 Juin 2021 (transmis par la Préfecture de Seine Maritime)
5. Procès-verbal de synthèse et éléments de réponse de la Ville de St Etienne du Rouvray