

DÉPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

VILLE DU HAVRE

QUARTIER EURE-BRINDEAU

**Réaménagement de l'îlot compris entre les rues
Lamartine et Gustave Nicolle**

Déclaration d'Utilité Publique

Enquête parcellaire

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

DU 25 AVRIL AU 13 MAI 2022

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

Rapport d'enquête

Chapitre 1 : Généralités concernant l'objet des enquêtes page 3

Chapitre 2 : Organisation et déroulement des enquêtes

2.1 Organisation page 6

2.2 Composition du dossier des enquêtes page 7

2.3 Déroulement des procédures page 8

Chapitre 3 : Observations du public

Analyse du commissaire enquêteur page 8

Conclusions motivées sur :

La Déclaration d'Utilité Publique page 11

L'enquête parcellaire page 14

Pièce annexe :

Notification des observations des enquêtes au Maître d'ouvrage

Chapitre 1 : Généralités concernant l'objet de l'enquête

1.1 Le contexte de la consultation

Le quartier Eure-Brindeau, situé en ville basse, à l'interface du port et de la ville fait partie des quartiers sud qui se sont urbanisés pendant la seconde moitié du 19^{ème} siècle pour répondre aux besoins pressants des populations ouvrière venues s'installer en ville au plus près des usines.

Aujourd'hui, le secteur en déclin est marqué par un parc vieillissant et des friches industrielles qui viennent dévaloriser un territoire de plus de 20 000 habitants.

Également caractérisé par la présence d'un grand nombre de concessionnaires automobiles, ce secteur est identifié comme le quartier de l'automobile du territoire havrais.

Afin de concrétiser la politique de restructuration urbaine et de redensification des quartiers sud, la ville du Havre a lancé une vaste politique de requalification urbaine du secteur Vallée-Béreult/Graville la Vallée depuis 2016. Une convention d'un Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) a été signée en octobre 2019 entre les différents partenaires et la ville du Havre pour le réaménagement et la dynamisation de ce secteur.

L'opération Lamartine/Gustave Nicolle s'intègre dans cette dynamique de renouvellement urbain des quartiers Sud, mentionnée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Face à ce constat, la ville du Havre a engagé une politique de requalification urbaine sur les rues Marcel Paul, Gustave Nicolle et Lamartine afin de :

- traiter d'importantes friches et engager un renouvellement en cœur d'agglomération
- conforter les activités automobiles et connexes
- créer une nouvelle voie pour organiser la trame urbaine et désenclaver la zone.

La réalisation de cette opération d'aménagement nécessite l'acquisition par la ville du Havre du parcellaire foncier indispensable à ce projet, composé de 5 parcelles pour un total de 23 042 m², à savoir les parcelles EE25,26,111,118 et 126 sises au Havre.

L'intérêt de l'aboutissement de cette opération rend indispensable la maîtrise foncière par la ville du Havre, à l'aide d'outils amiables, voire d'expropriation, afin de traiter et de requalifier durablement ce secteur en vue de l'aménagement d'un pôle économique.

Parallèlement aux négociations déjà engagées, la ville du Havre a pris, en date du 19 avril 2021, une délibération sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de la réalisation de ce projet essentiel pour la valorisation de ce quartier.



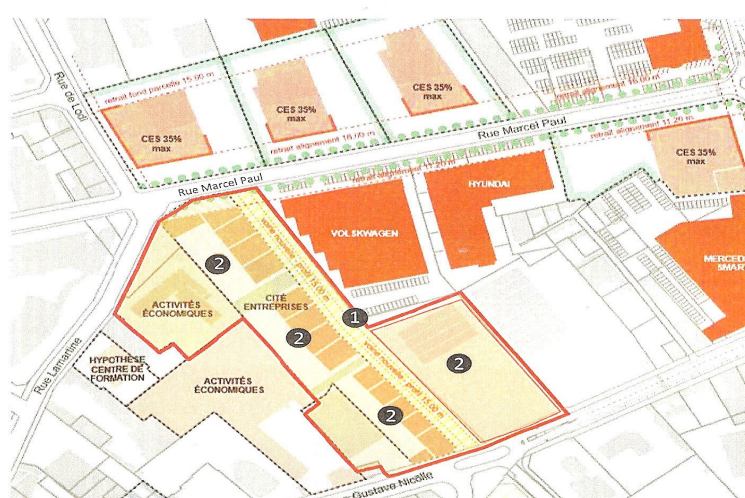
Périmètre de l'opération

1.2 La consistance du projet

Le projet de requalification prévoit :

- la démolition de l'ensemble des bâtiments ciblés, aujourd'hui en partie exploités ou en friche,
- l'aménagement d'une voirie nouvelle entre les rues Marcel Paul et Gustave Nicolle,
- l'apport de constructions neuves,
- l'aménagement d'une cité d'entreprises et d'espaces dédiés à des activités économiques.

- Le projet devra être conforme aux règles d'urbanisme établies sur ce secteur, à savoir la zone UEm du PLU correspondant aux franges du quartier Brindeau et à la partie ouest du boulevard de Graille.



- 1- Percement d'une voie nouvelle dans la prolongation de la rue Desmarais entre la rue Gustave Nicolle et la rue Marcel Paul
- 2- Emprise dédiée à l'activité économique

Le coût total de l'opération s'élève à 8 966 859 € dont 5 273 700 € pour les acquisitions.

● Le cadre juridique du projet

La présente enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique est conduite en application du code de l'expropriation, elle s'accompagne de l'enquête parcellaire dont la finalité est de recueillir les observations et avis des cinq propriétaires situés dans le périmètre de l'opération.

L'autorité compétente pour prendre les décisions à l'issue des consultations est le préfet de la Seine-Maritime.

Ce rapport relate le déroulement de la consultation du public, il est accompagné de mes conclusions exprimées séparément sur :

- la déclaration d'utilité publique
- l'enquête parcellaire

Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Après avoir été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 21 mars 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen, le 23 mars 2022, j'ai pris contact avec Monsieur BENAÏSSA des services préfectoraux pour recueillir le dossier d'enquête et arrêter les dates de la consultation.

Par arrêté préfectoral du 29 mars 2022, les dates de la consultation ont été fixées du lundi 25 avril au vendredi 13 mai 2022 inclus.

Le 5 avril 2022, j'ai rencontré Madame GUYADER en charge du dossier à la mairie du Havre. Il m'a été expliqué le contexte de l'opération et nous nous sommes rendus sur place pour effectuer une visite du site. J'ai pu visualiser le quartier dans lequel l'opération de renouvellement urbain se situe et me rendre compte de l'état d'abandon de certains bâtiments dont l'acquisition est envisagée.



A la clôture de l'enquête, le 13 mai 2022 , j'ai fait le point sur la consultation avec Madame GUYADER de la mairie du Havre en charge du dossier et j'ai récupéré le registre d'enquête.

2.2 La composition du dossier d'enquête

Le dossier élaboré par la collectivité expropriante comporte :

- L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête.
- Un sous dossier relatif au contexte de l'opération composé
 - de la délibération de la ville du Havre en date du 19 avril 2021
 - une notice explicative
 - le plan du périmètre de l'opération
 - le descriptif des travaux
 - le plan de situation
 - l'appréciation sommaire des dépenses.
- Un sous dossier relatif à l'enquête parcellaire comprenant
 - le plan parcellaire
 - l'état parcellaire.

Il est précisé dans la note consacrée au descriptif de travaux que le projet a fait l'objet d'un examen du service Droits des Sols et d'une étude « au cas par cas » de la part des services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

Il en résulte que l'opération ne nécessitera ni permis d'aménager ni dossier d'étude d'impact.

2.3 Déroulement des procédures

La publicité réglementaire annonçant l'enquête a été réalisée à l'initiative des services préfectoraux au moyen d'avis dans les journaux Paris Normandie et Le Courrier Cauchois, les 12 et 15 avril 2022 pour la première parution et les 26 et 29 avril 2022 pour la seconde.

Il a également été procédé à l'affichage de l'arrêté préfectoral sur les panneaux de la mairie du Havre.

En périphérie de l'îlot à réaménager, au droit du 30/32 rue Lamartine et 53 rue Gustave Nicolle, le maître d'ouvrage a mis en place deux panneaux d'information sur lesquels était affiché l'arrêté préfectoral en format A2 . Cet affichage a été constaté par huissier le 15 avril 2022.

Par signification d'huissier, les 14 et 15 avril 2022, il a été notifié l'ouverture de l'enquête parcellaire aux propriétaires concernés et identifiés dans l'état accompagnant le dossier de projet. L'un d'entre eux, la S.C.I. du VIADUC, n'a pu être joint. Un avis de passage a été déposé et son envoi a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux de la mairie du havre.

Aux jours et heures d'ouverture des locaux, le dossier d'enquête et un registre destiné à recevoir les observations étaient mis à la disposition du public en mairie du Havre.

J'ai tenu trois permanences en mairie du Havre :

Le lundi 25 avril 2022 de 14 h à 17 h (jour d'ouverture)

Le jeudi 5 mai 2022 de 14 h à 17 h

Le vendredi 13 mai 2022 de 14 h à 17 h (jour de clôture)

Lors de chaque permanence, la mairie du Havre a mis à ma disposition une salle pour l'accueil du public et j'ai été accompagné par les personnes en charge du dossier.

Chapitre 3 : Observations du public

Je n'ai pas reçu de visite. Aucune remarque n'a été déposée sur le registre . Aucun courrier ou courriel ne m'a été adressé.

Aucun avis n'ayant été exprimé lors de la consultation, mon analyse portera sur les objectifs poursuivis par le maître d'ouvrage tels qu'ils sont définis dans les documents de consultation du public.

Ce projet s'intègre dans la dynamique de renouvellement urbain engagé des quartiers sud du havre.

En lieu et place des friches existantes, l'aménagement envisagé d'une zone dédiée à l'activité en lien avec l'automobile renforcera ce secteur économique et contribuera à son développement. En visitant le secteur, j'ai pu constater qu'en divers endroits, des opérations de restructuration avaient déjà été effectuées ou étaient en cours de réalisation.

Le projet porté par la ville du Havre m'apparaît conforme à l'intérêt général.



Fait à Bonsecours le 16 mai 2022

Jacques LAMY

Commissaire Enquêteur

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

VILLE DU HAVRE

QUARTIER EURE-BRINDEAU

**Réaménagement de l'îlot compris entre les rues Lamartine
et Gustave Nicolle**

Déclaration d'Utilité Publique

Enquête parcellaire

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

DU 25 AVRIL AU 13 MAI 2022

Conclusions sur la Déclaration d'Utilité Publique

L'objet de l'enquête

Depuis l'année 2016, la ville du Havre mène une politique de requalification urbaine des quartiers Vallée-Béreult/ Graville La vallée situés en partie sud de son territoire.

Dans ce contexte, la restructuration d'un îlot bordé par les rues Lamartine et Gustave Nicolle est envisagée pour développer un pôle automobile sur un site comportant de nombreuses friches. La réalisation de cette opération d'aménagement nécessite l'acquisition par la ville du Havre du parcellaire foncier composé de cinq parcelles pour une superficie totale de 23 042 m². Parallèlement aux négociations amiables déjà engagées, la ville du Havre a pris en date du 19 avril 2022, une délibération sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour mener à bien l'opération.

Le projet d'intervention prévoit :

- la démolition de l'ensemble des bâtiments ciblés aujourd'hui en partie exploités ou en friche.

- L'aménagement d'une voie nouvelle entre les rues Marcel Paul et Gustave Nicolle

- l'apport de constructions neuves

- l'aménagement d'une cité d'entreprises et d'espaces dédiés à des activités économiques.

Ce projet permettra de traiter d'importantes friches urbaines et de conforter les activités automobiles et connexes.

Par arrêté du 29 mars 2022, le préfet de la Seine-Maritime a prescrit l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée pendant 19 jours, du lundi 25 avril au vendredi 13 mai 2022.

Le cadre juridique de la procédure

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est conduite en application du Code de l'expropriation.

Le déroulement de l'enquête

Après ma désignation en qualité de commissaire enquêteur par décision du 21 mars 2022, je me suis entretenu avec les services préfectoraux pour arrêter les modalités de la consultation. En compagnie des personnes de la ville du Havre en charge du dossier, j'ai effectué une visite du site le 5 avril 2022.

La publicité réglementaire a été réalisée par avis dans deux journaux, Paris Normandie et Le Courrier Cauchois, avant et en début d'enquête. Le maître d'ouvrage a implanté deux panneaux d'information sur le site et a procédé à l'affichage de l'avis officiel en mairie.

Tous les propriétaires concernés ont été informés de la procédure par voie d'huissier les 14 et 15 avril 2022.

J'ai tenu trois permanences en mairie les 25 avril , 5 et 13 mai 2022. Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été formulée.

Mes conclusions sur la Déclaration D'utilité Publique

Depuis l'année 2016, la ville du Havre a lancé une vaste politique de requalification urbaine des quartiers Vallée-Béreult /Graville LaVallée. L'opération de réaménagement de l'ilot compris entre les rues Lamartine et Gustave Nicolle s'intègre dans cette dynamique de renouvellement urbain mentionnée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville (PADD).

Dans ce quartier composé de nombreuses friches, l'aménagement d'une zone dédiée à l'activité en lien avec l'automobile renforcera ce secteur économique. La création d'une nouvelle voie entre les rues Marcel Paul et Gustave Nicolle permettra leur désenclavement.

La maîtrise foncière par la vile du Havre est indispensable pour faire aboutir l'opération.

Afin de permettre l'acquisition des biens non maîtrises, la déclaration d'utilité publique est nécessaire.

Elle est parfaitement justifiée et je donne un avis favorable au projet.

Fait à Bonsecours le 16 mai 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lamy', with a large, stylized initial 'J'.

Jacques LAMY

Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

VILLE DU HAVRE

QUARTIER EURE-BRINDEAU

**Réaménagement de l'îlot compris entre les rues Lamartine et
Gustave Nicolle**

Déclaration d'Utilité Publique

Enquête parcellaire

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

DU 25 AVRIL AU 13 MAI 2022

Conclusions sur l'enquête parcellaire

L'objet de l'enquête

Depuis l'année 2016, la ville du Havre mène une politique de requalification urbaine des quartiers Vallée-Béreult/ Graille La vallée situés en partie sud de son territoire.

Dans ce contexte, la restructuration d'un îlot bordé par les rues Lamartine et Gustave Nicolle est envisagée pour développer un pôle automobile sur un site comportant de nombreuses friches. La réalisation de cette opération d'aménagement nécessite l'acquisition par la ville du Havre du parcellaire foncier composé de cinq parcelles pour une superficie totale de 23 042 m².

Parallèlement aux négociations amiables déjà engagées, la ville du Havre a pris en date du 19 avril 2022, une délibération sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour mener à bien l'opération.

Le projet d'intervention prévoit :

- la démolition de l'ensemble des bâtiments ciblés aujourd'hui en partie exploités ou en friche.
- L'aménagement d'une voie nouvelle entre les rues Marcel Paul et Gustave Nicolle
- l'apport de constructions neuves
- l'aménagement d'une cité d'entreprises et d'espaces dédiés à des activités économiques.

Ce projet permettra de traiter d'importantes friches urbaines et de conforter les activités automobiles et connexes.

Par arrêté du 29 mars 2022, le préfet de la Seine-Maritime a prescrit l'ouverture de la consultation qui s'est déroulée pendant 19 jours, du lundi 25 avril au vendredi 13 mai 2022.

Le cadre juridique de la procédure

L'enquête est conduite en application du Code de l'expropriation.

Le déroulement de l'enquête

Après ma désignation en qualité de commissaire enquêteur par décision du 21 mars 2022, je me suis entretenu avec les services préfectoraux pour arrêter les dates de la consultation qui s'est déroulée du 25 avril au 13 mai 2022.

En compagnie des personnes de la ville du Havre en charge du dossier, j'ai effectué une visite du site le 5 avril 2022.

La publicité réglementaire a été réalisée par avis dans deux journaux, Paris Normandie et Le Courrier Cauchois, avant et en début d'enquête. Le maître d'ouvrage a implanté deux panneaux d'information sur le site et a procédé à l'affichage de l'avis officiel en mairie.

En amont de la consultation, les 14 et 15 avril 2022, par voie d'huissier, le maître d'ouvrage a informé les propriétaires concernés par l'opération en leur remettant une lettre du 1er adjoint de la ville du Havre datée du 13 avril 2022 ayant pour objet la notification d'ouverture des enquêtes, ainsi que l'arrêté préfectoral les prescrivant. Un questionnaire y était annexé.

J'ai tenu trois permanences les 25 avril, 5 et 13 mai 2022. Je n'ai reçu aucune visite et il n'y a pas eu d'observations portées sur les registres d'enquête.

Mes conclusions sur l'enquête parcellaire :

Tous les documents décrivant les parcelles incluses dans l'opération de requalification étaient accessibles dans le dossier d'enquête. Les différents propriétaires étaient clairement identifiés. Ils ont été informés de la consultation dix jours avant son ouverture et n'ont pas émis d'observations.

Les documents parcellaires établis par le maître d'ouvrage permettent donc la mise en œuvre du projet auquel je donne un avis favorable.

Fait à Bonsecours le 16 mai 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lamy', with a large, stylized initial 'J' and a horizontal line extending to the right.

Jacques LAMY

Commissaire enquêteur