

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
VILLE DE ROUEN

ENQUÊTE PUBLIQUE

Opération de Renouvellement Urbain

Quartier des Hauts de Rouen « Chatelet-Lombardie »

DECLARATION D'INTERÊT GENERAL



Enquête publique du 12 février 2025 au 13 mars 2025

Partie 2

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Arrêté de la ville de Rouen en date du 20 janvier 2025

Commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Rouen du 5 décembre 2024

Enquête publique N° E24000066/76

Table des matières

1	CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE	3
1-1	Préambule	3
1-2	Objet de l'enquête.....	3
1-3	Cadre législatif et réglementaire	4
1-4	Présentation du pétitionnaire.....	4
2	PRESENTATION DU PROJET	4
2-1	Localisation du projet	4
2-2	Présentation du projet/objectifs	4
3	ORGANISATION- DEROULEMENT-BILAN DE L'ENQUÊTE	5
3-1	Organisation- déroulement de l'enquête	5
3-2	Bilan de l'enquête	6
4	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
4-1	Sur le caractère d'intérêt général	7
4-2	Sur le dossier dans son ensemble	8
4-3	La participation du public a l'enquête publique	9
5	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET.....	9

1 CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE

1-1 Préambule

Le quartier Chatelet-Lombardie des Hauts de Rouen, est un territoire à l'identité marquée, témoin d'une urbanisation qui a répondu aux besoins d'une époque, mais qui doit aujourd'hui s'adapter aux défis contemporains.

Héritiers des grands ensembles bâtis dans les années 1960-1970, ce quartier a vu grandir plusieurs générations et demeure un lieu de vie où se croisent des habitants au parcours divers. Cependant, il fait face à des problématiques structurelles notamment un bâti vieillissant, une attractivité résidentielle en déclin, un manque de mixité sociale, un enclavement persistant, ainsi qu'un besoin croissant d'équipement et de services mieux adaptés aux réalités actuelles.

Face à tous ces enjeux, la ville de Rouen, en partenariat avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, (ANRU), la Métropole de Rouen en Normandie et l'ensemble des acteurs sociaux dont le bailleur social Rouen Habitat, a lancé un projet ambitieux de renouvellement urbain.

L'objectif est de transformer durablement le quartier en améliorant les conditions de vie des habitants, en favorisant la mixité sociale et en créant un cadre de vie plus attractif et plus inclusif. Ce projet repose sur une approche globale et concertée, où la participation des habitants et des associations locales joue un rôle central dans l'élaboration et la mise en œuvre des actions à venir.

Au-delà des transformations physiques, ce projet s'inscrit dans une dynamique sociale et participative où les habitants ont été au cœur de la réflexion et des décisions au travers des concertations régulières, des ateliers urbains et des dispositifs de participation citoyenne.

Cette ambition partagée repose sur une volonté forte de faire du renouvellement urbain une opportunité de transformation positive pour tous. Il ne s'agit pas seulement de rénover un quartier mais de le repenser intégralement pour en faire un lieu de vie plus harmonieux, plus solidaire et plus attractif.

1-2 Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de renouvellement urbain des Hauts de Rouen sur le quartier de Châtelet-Lombardie. Il s'agit d'une enquête préalable par laquelle, la ville de Rouen, responsable du projet doit conformément à l'article L 126-1 du code de l'environnement, se prononcer sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement projetée.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) lancé par l'Etat en 2014 pour requalifier durablement les quartiers prioritaires de la politique de la ville en priorisant ceux dont les dysfonctionnements urbains sont les plus importants, ce qui est le cas du quartier Châtelet-Lombardie.

1-3 Cadre législatif et réglementaire

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique déterminé par un certain nombre de textes réglementaires notamment :

- Le code de l'environnement notamment ses articles L 123-1 à L 123-18 concernant les enquêtes publiques relatives aux projets et programmes ayant une incidence sur l'environnement avec l'étude d'impact et l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- L'article L 126-1 du code de l'environnement relatif à la déclaration de projet
- Le code de l'urbanisme ;
- Les textes concernant la politique de la ville ;
- L'arrêté du 20 janvier 2025 du maire de la ville de Rouen prescrivant l'enquête publique et fixant les modalités et son déroulement.

1-4 Présentation du pétitionnaire

Sur les hauts de Rouen, le quartier Chatelet-Lombardie compte près de 2000 logements presque exclusivement constitués de logements locatifs sociaux à l'exception de cinq résidences réalisées entre 2010 et 2015 dans le cadre du précédent programme de Renouvellement Urbain.

Ce territoire souffre d'un important déficit d'image et d'attractivité et affiche des indicateurs de précarité parmi les plus élevés de l'agglomération ainsi qu'à l'échelle de la Normandie.

C'est pourquoi, la ville de Rouen a engagé sur ce territoire, identifié au rang de Quartier d'Intérêt National (QIN), un projet de renouvellement urbain retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le maître d'ouvrage de ce grand projet est la ville de Rouen, représenté par son maire, M. Nicolas MEYER-ROSSIGNOL.

L'adresse postale de la mairie, est 2 place du Général de Gaulle 76037 Rouen Cedex.

2 PRESENTATION DU PROJET

2-1 Localisation du projet

Situé sur un plateau entouré de boisements, le Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) des Hauts de Rouen surplombe la rive droite de Rouen au Nord-Est du centre-ville. Les Hauts de Rouen est un territoire de près de 90 hectares qui réunit les quartiers « Sapins, Chatelet, Lombardie et la Grand'Mare ».

Plus précisément, le périmètre du projet se situe au cœur de plateau et couvre l'ensemble du quartier de la Lombardie et une partie du quartier Chatelet incluant les groupes scolaires. Villon-Ronsard. Il constitue le cœur des interventions du programme de rénovation urbaine dans le quartier qui s'étend sur environ 40 hectares.

2-2 Présentation du projet/objectifs

La rénovation urbaine du secteur Chatelet-Lombardie poursuit les objectifs suivants :

- Proposer une nouvelle configuration d'équipements scolaires, favorable à l'expression d'une offre scolaire et éducative renouvelée, plus attractive et mixte ;
- Développer de nouvelles formes d'habitat diversifiées en proposant une offre de logements adaptée aux familles, en accession à la propriété ;
- Améliorer le cadre de vie, renforcer l'attractivité du quartier et améliorer l'offre globale en équipements ;
- Apaiser l'avenue de la Grand'Mare, améliorer les accès et les circulations par la hiérarchisation et la restructuration de la trame viaire ;
- Répondre au besoin de piscine des plateaux Nord par la création d'une nouvelle offre aquatique.

Dans cette perspective, le projet de Renouveau Urbain prévoit :

- La démolition de 333 logements locatifs appartenant au bailleur social Rouen-Habitat ;
- La réhabilitation de 511 logements et la résidentialisation de 120 logements appartenant au bailleur social Rouen-Habitat ;
- L'isolation thermique de 2 immeubles ;
- La reconstruction d'un groupe scolaire et la restructuration avec extension d'un autre groupe scolaire ;
- La construction d'une nouvelle piscine ;
- L'aménagement d'une plaine de loisirs et de détente ;
- La démolition de la maison de la Lombardie ;
- L'aménagement des fonciers libérés par les démolitions pour accueillir de l'habitat individuel en accession ;
- La construction de 80 à 100 logements individuels en accession ;
- L'extension du gymnase François Villon
- Le réaménagement de l'avenue de la Grand'Mare.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- La mutation du « secteur des écoles » en un nouveau secteur résidentiel ;
- Le développement d'une offre nouvelle d'équipements scolaires, facteurs d'attractivité pour les publics cibles que sont les familles avec enfants ;
- La poursuite du désenclavement du quartier et le renforcement des liaisons internes au travers notamment du réaménagement de l'avenue de la Grand'Mare et de la restructuration des trames viaires à l'occasion des aménagements futurs.

3 ORGANISATION- DEROULEMENT-BILAN DE L'ENQUÊTE

3-1 Organisation- déroulement de l'enquête

- La délibération du conseil municipal de la ville de Rouen en date 21 novembre 2024 arrêtant le bilan de la concertation sur le projet ;
- La délibération du conseil municipal de la ville de Rouen en date du 21 novembre 2024 arrêtant le plan guide du projet, décidant de consulter les collectivités intéressées par le projet et potentiellement concernées par ses incidences environnementales à savoir la Métropole Rouen Normandie et la commune de Bihorel ;

- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 30 septembre 2024 ;
- Le mémoire en réponse de la ville de Rouen a l'avis de la MRAe en date de décembre 2024 ;
- L'avis consultatif de la Métropole de Rouen Normandie sur le projet rendu le 3 février 2025 un avis favorable à l'unanimité sur l'étude d'impact ;
- La décision du tribunal administratif de Rouen en date du 5 décembre 2024 désignant le commissaire enquêteur. Enquête N° E24000066/76 ;
- La rencontre avec les représentants de la ville de Rouen (porteur du projet) a savoir Mme Anne DECROUEZ et M. Cyrille MANSOUR chefs de projets et M. Pierre FLEURY chargé de concertation afin qu'une présentation du projet soit faite ainsi que le retroplanning, les dates et lieux des permanences du commissaire enquêteur, la contribution à l'élaboration de l'arrêté d'enquête et de l'avis d'enquête ;
- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique en date du 20 janvier 2025 signé du maire de la ville de Rouen ;
- Le mercredi 12 février 2025, ouverture de l'enquête publique a la mairie annexe du Chatelet de 14h à 17h. Aucune personne n'est venue lors de cette première permanence ;
- Deuxième permanence le mardi 18 février 2025 de 9h à 12h dans les locaux de l'agence des Hauts de Rouen du bailleur social Rouen Habitat. Aucune personne n'est venue à la permanence. Cependant, j'ai pu échanger avec Mme BUISSYNE du cabinet Cimentrie mandaté par le bailleur social Rouen Habitat pour accompagner les familles qui doivent être relogées ;
- Troisième permanence le samedi 22 février 2025 de 10h à 12h dans les locaux de la bibliothèque municipale du Chatelet. Aucune personne n'est venue lors de cette troisième permanence ;
- Quatrième permanence le jeudi 27 février 2025 de 9h à 12h dans les locaux de la mairie annexe du Chatelet. Trois personnes sont venues pour faire part de leurs « revendications » mais qui ne concernent pas le territoire de l'enquête publique. En effet, ces personnes habitent sur la Grand'Mare et elles estiment avoir été oubliées dans le projet de rénovation urbaine.
- Cinquième permanence le mardi 4 mars 2025 dans les locaux de la bibliothèque municipale du Chatelet de 16h à 19h. Une seule personne est venue consulter le dossier. Cette personne a été très positive sur le projet et le devenir après les travaux.
- Sixième et dernière permanence le jeudi 13 mars 2025 de 14h à 16h dans les locaux de l'agence des Hauts de Rouen du bailleur social Rouen Habitat. Aucune personne n'est venue lors de cette permanence.

3-2 Bilan de l'enquête

- La procédure d'enquête publique a été organisée selon la législation et la réglementation, en application des dispositions du code de l'environnement ;
- Toutes les formalités prescrites par l'arrêté du maire de la ville de Rouen en date du 20 janvier 2025 ont été respectées, notamment les mesures de publicité, les points

d'affichage de l'avis d'enquête et les insertions dans deux journaux : Paris-Normandie et le Courrier Cauchois ;

- Les différentes pièces du dossier d'enquête étaient consultables en version papier sur les trois lieux de permanences du commissaire enquêteur ainsi qu'à l'hôtel de ville de Rouen ;
- Le dossier en format numérique était consultable sur le registre numérique dédié spécifiquement à cette enquête mais également sur un poste informatique à la mairie annexe de Chatelet ;
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public avait la possibilité de consigner ses observations et propositions sur les registres papiers mis à disposition à la mairie annexe du Chatelet, à la bibliothèque municipale des hauts de Rouen et dans les locaux de l'agence du bailleur social Rouen Habitat mais également sur le registre numérique dédié à cette enquête publique ;
- Les observations et contributions pouvaient également être adressées à l'attention du commissaire enquêteur par voie postale au département urbanisme et habitat, services communs de la ville de Rouen, place du Général de Gaulle CS 31 402- 76037 Rouen Cedex.

Au cours de toute la procédure d'enquête publique à savoir, son ouverture et pendant son déroulement, je n'ai constaté aucune anomalie par rapport aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le maire de la Ville de Rouen en date du 20 janvier 2025 prescrivant l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil à la fois à la mairie annexe de Chatelet, à la bibliothèque municipale mais également dans les locaux de l'agence du bailleur social Rouen Habitat avec la mise à disposition d'un bureau pendant les six permanences ce qui m'a permis de recevoir les personnes en toute confidentialité.

L'enquête publique m'a permis de recueillir uniquement 4 contributions provenant des registres papiers. Aucune contribution sur le registre numérique.

Les observations, contributions ainsi que mes questions ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse que j'ai remis aux représentants de la ville de Rouen et commenté lors d'une rencontre le lundi 24 mars 2025.

Le porteur du projet à savoir la ville de Rouen, m'a adressé par courriel son mémoire en réponse le jeudi 4 avril 2025. Les réponses apportées étaient claires, précises et argumentées.

4 CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4-1 Sur le caractère d'intérêt général

Le but de la procédure étant la déclaration de projet pour laquelle la ville de Rouen, responsable doit se prononcer sur l'intérêt général du projet, il appartient au commissaire enquêteur de donner son avis sur cet aspect du projet en procédant, comme l'exige la jurisprudence, à un bilan confrontant l'intérêt général du projet aux atteintes qu'il peut porter aux autres intérêts en présence : autres intérêts publics, environnement, intérêts privés coût

financiers. Il s'agit de vérifier si ces atteintes ne sont pas excessives au regard de l'intérêt général que présente le projet.

Pour cela, je procéderai d'abord à une analyse des avantages et des inconvénients du projet.

Concernant les avantages ou éléments positifs, je retiens plus particulièrement :

- La réalisation d'une certaine mixité sociale ce qui est un objectif fixé par la loi, mais également un objectif pour la ville de Rouen,
- La réhabilitation de plus de 511 logements,
- La résidentialisation de 120 logements,
- L'isolation thermique de plus de 168 logements,
- La reconstruction d'un groupe scolaire et la restructuration avec extension d'un autre groupe scolaire,
- La construction d'une nouvelle piscine,
- L'extension d'un gymnase,
- Le réaménagement de l'avenue de la Grand'Mare,
- Une augmentation des surfaces d'espaces verts et végétalisés,
- Le renforcement des mobilités douces.

Des impacts incertains pouvant être positifs ou négatifs de certains éléments du projet :

- L'impact social pour les personnes qui devront déménager,
- Les futurs commerces avec la viabilité financière et répondront-ils à toutes les attentes de la population locale,

Des risques d'impact négatifs à prendre en compte

- Pour les personnes contraintes de déménager contre leur gré dans le cadre de la démolition des 300 logements,
- L'impact potentiel sur les espèces protégées chiroptères...

Concernant le coût financier du projet qui est de l'ordre de 120 M€ HT en référence à la convention pluriannuelle signée avec l'ANRU en date du 10/01/2020 dont 72,4 M€ de concours financiers soit un reste à charge de 53,6 M€, il ne m'est pas possible d'apprécier s'il est adapté aux enjeux faute d'éléments de comparaison avec d'autres projets.

En conclusion, je considère que l'intérêt général attaché au projet et concrétisé par l'ensemble des impacts positifs énumérés ci-dessus, l'emporte largement sur les différentes atteintes qu'il peut porter aux autres intérêts examinés y compris son coût financier.

4-2 Sur le dossier dans son ensemble

La composition du dossier été conforme à la réglementation car il contenait les pièces exigées par les articles L 123- 12 et R 123- 8 du code de l'environnement et notamment la synthèse non technique, le rapport de présentation, la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure, les décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête publique, l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la ville de Rouen, le bilan de la concertation l'avis de la métropole de Rouen (la commune de Bihorel n'ayant pas répondu à la sollicitation de la mairie).

Le dossier sous forme dématérialisé accessible sur le site du registre numérique, avait la même composition que les dossiers papier déposés sur les sites de l'enquête.

Les caractéristiques du projet de l'opération de renouvellement urbain avec toutes ses composantes étaient bien présentées à la fois dans l'étude d'impact et dans son résumé non technique avec différents plans et représentations graphiques.

Néanmoins un tableau de synthèse sur les mesures d'Evitement, de Réduction ou de Compensation (ERC) reprenant les différentes thématiques, leur impact avant les différentes mesures envisagées et l'impact résiduel aurait permis de faciliter, plus encore la compréhension de tout le projet.

J'ai noté également l'absence d'indication sur le coût du projet dans les pièces du dossier.

4-3 La participation du public a l'enquête publique

La participation du public a été limitée comme en témoigne le peu de visites, d'observations et de contributions.

Lors de l'enquête publique, il a été collecté les informations suivantes :

- 4 Visites,
- 4 Observations écrites sur les registres papiers,
- Aucune observation et contributions sur le registre numérique,

Sur le registre numérique accessible au public, il y a eu :

- 94 téléchargements des documents,
- 249 visualisations des différents documents,
- 47 visites.

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Après une étude attentive des pièces du dossier et des documents fournis par la ville de Rouen ou téléchargés sur le site de l'ANRU, après avoir effectué plusieurs visites de l'ensemble du quartier, après analyse des observations du public et les réponses de la ville de Rouen dans son mémoire en réponse,

Après avoir procédé à une analyse bilancielle du projet,

Après avoir vérifié la compatibilité du projet avec les différents documents d'orientation et les documents d'urbanisme,

Après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse de la ville de Rouen au projet à la suite de cet avis,

Après avoir étudié les réponses apportées par la ville de Rouen dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Vu :

- Le code de l'environnement, notamment les articles L 123- 1 à L 123- 18 concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement et les articles R 123- 1 à R 123- 27,
- Les articles du code de l'environnement concernant l'évaluation environnementale et les études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, notamment les L 122- 1, L 122- 1-1 et R 122- 1 et suivants,
- L'article L 126- 1 du code de l'environnement relatif à la déclaration de projet,
- La décision du président du tribunal administratif de Rouen en date du 5 décembre 2024 désignant le commissaire enquêteur,
- L'arrêté du 20 janvier 2025 du maire de Rouen prescrivant l'enquête publique et fixant les modalités de son déroulement,
- Le dossier soumis à l'enquête,
- L'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la mairie de Rouen, l'avis de la métropole de Rouen Normandie,
- Le déroulement de l'enquête sur la période de 12 février au 13 mars 2025,
- Les quelques observations formulées par le public au cours de l'enquête et les réponses apportées par la ville de Rouen à ses observations et aux questions posées dans mon procès-verbal de synthèse.

Attendu que :

- Le dossier soumis à la consultation publique contient l'ensemble des pièces requises par la réglementation,
- L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté du 20 janvier 2025 du maire de la ville de Rouen la prescrivant,
- Le public a été bien informé de la tenue de l'enquête par différents modes d'affichage, a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations et propositions dans des conditions satisfaisantes,
- Les permanences prévues dans les différents lieux que j'ai pu tenir se sont déroulées sans problème.

Considérant :

- Qu'au terme de l'analyse bilancielle à laquelle j'ai procédé, j'ai conclu que les avantages du projet étaient bien supérieurs aux attentes qu'il est susceptible de porter aux autres intérêts publics, aux autres intérêts privés et à l'environnement, et qu'aucun élément ne me permettait de conclure que son coût financier serait déraisonnable,
- Qu'il n'y a aucune lacune ou irrégularités dans le dossier et la procédure qui serait de nature à remettre en question l'intérêt général du projet.

A l'appui de ces éléments :

J'estime que le projet de Renouveau Urbain du quartier Chatelet-Lombardie à Rouen présente un caractère d'intérêt général.

En conséquence, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

A ce que le projet de Renouvellement Urbain du quartier Chatelet-Lombardie à Rouen fasse l'objet d'une déclaration de projet affirmant son caractère d'intérêt général dans le cadre de l'article L 126-1 du code de l'environnement.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve et aucune recommandation.

Le 7 avril 2025

Le commissaire enquêteur



Denis LEBAILLIF