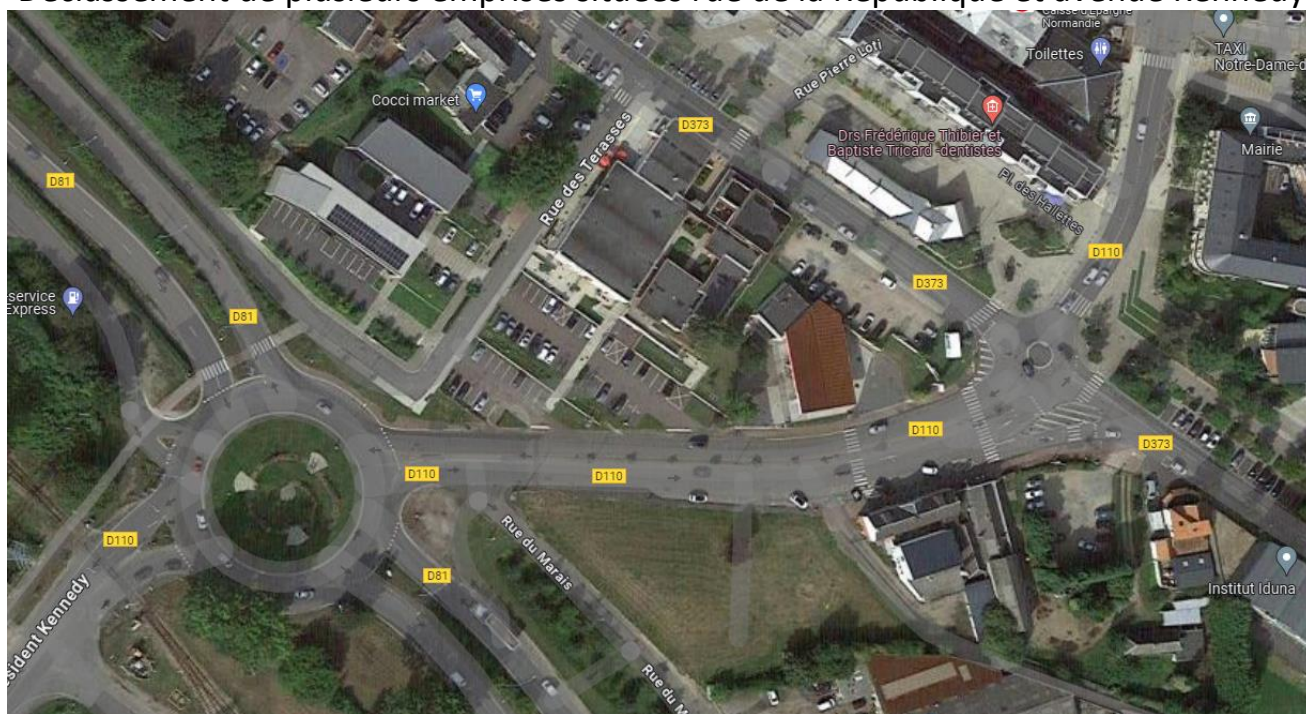


DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

**COMMUNE DE PORT JEROME SUR SEINE
VILLE DE NOTRE DAME DE GRAVENCHON**

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Déclassement de plusieurs emprises situées rue de la République et avenue Kennedy



Enquête Publique se déroulant du 3 novembre 2025 au 18 novembre 2025

Préambule

Depuis 2010, la Ville de Notre Dame de Gravenchon, en collaboration avec la SHEMA, a entrepris la rénovation de son centre-ville. A ce titre, elle gère les acquisitions foncières et accompagne les projets des opérateurs immobiliers. Cela lui permet notamment de garantir la qualité des opérations et la valeur ajoutée qu'elles sont en mesure d'apporter au centre-ville.

Sur l'axe d'entrée de ville se situait une station-service « ESSO » désormais gérée par le groupe CERTAS. Depuis l'origine des réflexions sur le projet « Cœur de Ville », des interrogations et des discussions portaient sur le devenir de cette station qui ne correspondait plus aux attendus du paysage urbain de centre-ville et créait certaines nuisances liées à la circulation des poids-lourds.

Dans le même temps, la station répondait à un réel besoin, tant de la population et des entreprises. Un travail partenarial avec l'exploitant a permis un déplacement de la station-service vers un terrain situé à proximité de la gare, ex-délaissé pour éventuelle extension de voirie ou besoins de la gare.

Autour de l'avenue Kennedy, il est donc souhaité de favoriser l'installation d'activités utiles dans le cadre du développement de la zone industrielle de Port-Jérôme.

En effet, plusieurs projets, de dimension nationale et internationale, sont attendus dans les toutes prochaines années sur la zone de Port-Jérôme (EASTMAN, AIRLIQUIDE - NORMAND'HY, FUTURRO, PLASTIC ENERGY).

Cette dynamique a justifié des évolutions à l'opération « Cœur de ville ». Désormais, l'entrée de ville a vocation à valoriser et à soutenir cet élan. Elle doit être tout à la fois la vitrine de ces savoir-faire, mais aussi le laboratoire et le lieu de vie de ces industries et de leurs salariés.

Pour cela, un nouvel ensemble immobilier est en cours de réalisation. Il s'agit de l'immeuble Calypso, comprenant notamment des bureaux, des commerces ainsi que des hébergements. Ce nouvel ensemble immobilier aura pour triples objectifs :

- ✓ Relocaliser et créer des commerces (750 m² environ) : pour permettre le déploiement de nouveaux projets sur l'avenue Kennedy, il est nécessaire de déménager les commerçants situés côté est de la rue dans des bâtiments vétustes, vers le côté ouest. Cela concerne une boulangerie-pâtisserie ainsi qu'un bar-tabac-presses pour une surface d'environ 350 m². Le maintien d'une localisation équivalente et les facilités de stationnement sont les garanties de leur réussite dans de nouveaux locaux plus adaptés. D'autres commerces pourront s'implanter dans les cellules ouvertes sur la rue de la République sur 400 m² environ.
- ✓ D'offrir de nouvelles surfaces de bureaux (1100 m² environ) : le développement du parc industriel de Caux Seine Agglo conduit à une croissance des demandes de surfaces pour les besoins de l'économie tertiaire. Le territoire ne proposant pas aujourd'hui une offre suffisante et de qualité pour répondre à cette demande, il est devenu indispensable d'investir en la matière.
- ✓ De proposer des nouvelles solutions en matière d'hébergement (1 500 m² environ) : les grands projets industriels vont conduire à un flux nouveau significatif de main d'œuvre, y compris des salariés présents sur des périodes provisoires, pour les besoins du chantier, de la préparation ou du lancement d'activités. C'est pourquoi, il a été souhaité s'engager dans la création d'une nouvelle offre d'hébergement adaptée aux spécificités des contraintes du monde industriel, en se situant sur un segment intermédiaire entre le court séjour (pour lequel il existe des solutions hôtelières) et le long séjour (pour lequel l'offre privée classique de logements à vocation à répondre aux enjeux). L'initiative et l'investissement public est ici indispensable pour porter un besoin nouveau. Les collectivités souhaitent développer des solutions innovantes, qui répondent aux nouvelles attentes des salariés et aux enjeux d'attractivité des métiers industriels.

Il est envisagé une typologie de logements adaptée à ce public ciblé : T1, T2 et T3, avec des espaces collectifs, permettant de faire vivre un lien entre salariés, et faciliter leur intégration dans la vie locale.

Cette nouvelle construction sera réalisée sur quelques emprises publiques de la rue de la République et de l'Avenue Kennedy. Il est donc nécessaire d'avoir recours à une procédure de déclassement et de désaffectation (c'est-à-dire, sortir le bien du domaine public communal) avant de pouvoir réaliser la vente à la SHEMA.

L'article L 141-3 du code de la voirie routière indique qu'une enquête publique relative au déclassement est indispensable lorsque « l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ».

Le présent dossier d'enquête publique a donc pour objet de présenter les modalités de déclassement de ces emprises.

Afin de maintenir le plus longtemps possible les fonctions de circulation et de desserte du trottoir actuel, il est, par ailleurs, envisagé de procéder à un déclassement par anticipation de ces emprises publiques. Cette procédure permet notamment de conserver l'usage jusqu'à ce que les ventes soient effectives. (La procédure est décrite plus en détails dans le dossier).

1 - Cadre réglementaire et déroulement de la procédure de déclassement par anticipation

1.1 Cadre réglementaire

Nécessité de procéder à une enquête publique :

L'article L 141-3 du code de la voirie routière indique que le déclassement des voies communales est prononcé par le conseil municipal. Il précise qu'il est nécessaire de procéder à une enquête publique préalable au déclassement « lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie ». Les emprises étant situées sur le trottoir, il est donc obligatoire de procéder à une enquête publique préalable au déclassement.

Les modalités de l'enquête sont définies aux articles R. 141-1 à R. 141-9 du code de la voirie routière.

Par ailleurs, conformément à l'article L 2141-2 du code général de la propriété et des personnes publiques le présent dossier comportera également une étude d'impact ayant pour objet de permettre au conseil municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé et de cession en toute connaissance de causes.

L'ordonnance précisant que le délai de trois ans, durée maximale pour déclarer la désaffectation du bien, peut être prolongé à six ans, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement.

1.2 Organisation de l'enquête publique

Par arrêté n°360/2025 en date du 29 septembre 2025, Madame le Maire de Notre Dame de Gravenchon, commune de Port-Jérôme-sur-Seine, a prescrit l'ouverture de la présente enquête publique et a désigné Monsieur Benoit VARIN en tant que commissaire enquêteur.

Cette enquête publique se déroulera du lundi 3 novembre 2025 au mardi 18 novembre 2025.

L'autorité responsable de la procédure est la ville de Notre Dame de Gravenchon, commune de Port-Jérôme-sur-Seine, représentée par son Maire Mme Virginie LUTROT.

Toute demande d'information peut être adressée aux coordonnées suivantes :

Hôtel de Ville

BP 29 - Place d'Isny

Pôle Commande Publique-Urbanisme et Foncier

Notre Dame de Gravenchon

76330 PORT JEROME SUR SEINE

L'avis relatif à l'enquête publique sera affiché en mairie ainsi qu'au long de la rue de la République, à partir du 13 octobre 2025, soit quinze jours au moins avant le début de cette enquête publique.

Le présent dossier a également été mis à disposition sur le site internet de la ville de Notre Dame de Gravenchon : www.pj2s.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

Le **lundi 3 novembre 2025** de 9h à 12h en Mairie

Le **mardi 18 novembre 2025** de 14h00 à 17h00 en Mairie

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur ou par courrier électronique à l'adresse suivante : commissaire.enqueteur@pj2s.fr.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre le dossier et le registre au maire, accompagnés de ses conclusions motivées.

Le projet de déclassement sera alors soumis à l'approbation du conseil municipal.

1.3 Composition du dossier d'enquête publique

L'article R 141-6 du code de la voirie routière définit la décomposition du dossier d'enquête publique. Il est ainsi composé de :

- La présente notice explicative,
- Un plan de situation,
- Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants.

2 Situation du projet

L'opération « Cœur de ville » est en grande partie réalisée mais reste le secteur le plus stratégique : celui de l'entrée de ville, qui forme le lien entre la zone industrielle de Port-Jérôme et le centre-ville. Cette entrée de ville est principalement constituée autour de l'avenue Kennedy. Cet axe est actuellement surdimensionné, peu qualitatif et bordé par un immobilier assez dégradé.

3.1 Contexte

Dans le cadre de l'amélioration de son cadre de vie, la Ville de Notre Dame de Gravenchon, commune de Port-Jérôme-sur-Seine, a engagé en 2010 un réaménagement de son centre-ville. Cette opération, appelée « Cœur de Ville » a été menée en collaboration avec la SHEMA, concessionnaire. Elle avait pour objectif :

- De densifier le centre-ville autour de nouveaux commerces de proximité,
- D'améliorer et d'étendre l'offre de logements en centre-ville,
- De substituer aux commerces anciens, une composition de cases commerciales plus attractives et fonctionnelles.
- D'accompagner les aménagements réalisés par une réflexion sur la circulation, permettant entre autres, de favoriser les transports en commun et les liaisons piétonnes,

3.2 L'ilot Calypso

Le projet porte sur la création de :

- 35 hébergements locatifs à destination des jeunes salariés, stagiaires, alternants ... de type studio et T1/T2/T3.
- 32 places de stationnement en souterrain.
- 1061 m² de surface de plancher de bureaux.
- 767.9 m² de surface de plancher de commerces.



Le projet d'aménagement porte sur une emprise totale de 1959 m² environ. Il porte principalement sur une emprise foncière privée de la Ville, mais une partie utilise le domaine public communal.

Ces emprises sont réparties comme suit :

- S1 : 40 m²
- S2 : 21 m²
- S3 : 35 m²
- S4 : 4 m²

Ces emprises constituent le trottoir existant menant de la rue de République vers l'avenue Kennedy. Néanmoins, depuis le démarrage des travaux de construction de l'immeuble Calypso, l'accès est déjà fermé à la circulation publique. En complément de cette construction, une réorganisation de l'espace public routier et piéton sera réalisée à l'initiative de la Ville sur toute l'avenue Kennedy.

Déclassement du Domaine Public

Echelle 1/500
Dressé le : 12/07/2024
Mis à jour le : 18/02/2025

Dossier: LH23171



20, Avenue du Comp Dolet
70700 Courville-Francher
Tél : 02.45.22.21.21
info@euclyd.fr
www.euclyd.fr

