

ETUDE D'IMPACT

(Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public)

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

I/ CONTEXTE DE L'ETUDE

La Ville de ROUEN est propriétaire du terrain d'assiette foncière du square Gaillard Loiselet, cadastré en section MZ numéros 56, 57 et 58.

La SA d'HLM Quevilly Habitat est propriétaire de l'immeuble dit « Barcelone », dont le terrain d'assiette foncière est cadastré en section MZ sous le numéro 2, situé à Rouen, 144 boulevard de l'Europe et rue du Docteur Merry Delabost, en limite du square Gaillard Loiselet.

La SA d'HLM Quevilly Habitat souhaite réhabiliter l'immeuble dit « Barcelone », afin de le transformer « d'Etablissement recevant des Travailleurs » (ERT) en Etablissement Recevant du Public (ERP) de 3^{ème} catégorie.

La transformation de cet immeuble de bureaux en ERP de catégorie 3 type R nécessite des aménagements extérieurs, consistant en la création de deux escaliers de secours, l'élargissement d'un escalier de secours existant et l'élargissement d'une voie pompiers.

Ces aménagements vont empiéter sur quatre emprises foncières représentant une surface au sol totale d'environ 280 m² appartenant à la Ville de Rouen et relevant du square Gaillard Loiselet, à détacher des parcelles cadastrées en section MZ numéros 56, 57 et 58.

La SA d'HLM Quevilly Habitat souhaite acquérir ces quatre emprises foncières.

Les aménagements ci-dessous exposés impliquent la reprise du cheminement piétonnier existant afin de garantir aux usagers du square Gaillard Loiselet la continuité du cheminement piétonnier sans obstacle. Ces aménagements seront réalisés suivant le tracé matérialisé sur le plan ci-annexé.

Conformément aux accords intervenus entre la Ville de Rouen et la SA D'HLM Quevilly Habitat, il appartient à cette dernière de prendre en charge techniquement et financièrement les travaux correspondants.

II/ DESAFFECTATION

La SA d'HLM Quevilly Habitat souhaite acquérir les quatre emprises foncières communales sus-définies nécessaires à la réalisation de son projet.

La désaffectation effective des emprises cessibles, matérialisées en rouge sur le plan ci-annexé, n'interviendra que lors de la mise en place par la SA d'HLM Quevilly Habitat d'une clôture désolidarisant les emprises foncières cessibles du surplus du square Gaillard Loiselet et de la reprise du cheminement piétonnier garantissant sa continuité sans obstacle, et au plus tard dans

un délai de trois ans à compter de la présente délibération, soit le 18 décembre 2027.

La SA d'HLM Quevilly Habitat s'engage à ce titre à reprendre le cheminement piétonnier existant, dont une partie est impactée par le projet d'aménagement, afin de garantir aux usagers du square Gaillard Loiselet la continuité du cheminement piétonnier en toute sécurité sans obstacle.

III/ IMPACT POUR LA VILLE DE ROUEN

Il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P :

- que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement,
- qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai et organise les conséquences de cette résolution,
- que toute cession intervenant dans les conditions prévues pour l'article L 2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

En l'espèce, il est prévu que l'acte de cession des quatre emprises foncières communales sus-définies comporte une condition particulière relative à la réalisation du projet de transformation de l'immeuble dit « Barcelone » et à la reprise du cheminement piétonnier existant au sein du square Gaillard Loiselet : l'acte de cession comprendra une clause résolutoire qui produira ses effets dans le cas où la réalisation des travaux sus-décrits ne permettrait pas de constater la désaffectation des emprises impactées par le projet dans un délai de trois ans à compter de la délibération du Conseil Municipal approuvant l'opération, soit le 18 décembre 2027 au plus tard.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de quatre emprises foncières communales intégrées au square Gaillard Loiselet, telles que matérialisées en rouge sur le plan ci-annexé, et à détacher des parcelles cadastrées en section MZ sous les numéros 56, 57 et 58, ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Rouen.

Elle permettra en revanche à la SA d'HLM Quevilly Habitat de réaliser un programme d'envergure de réhabilitation et d'isolation de l'immeuble dit « Barcelone », permettant de transformer cet immeuble « d'Etablissement recevant des Travailleurs » (ERT) en Etablissement Recevant du Public (ERP) de 3ème catégorie, afin d'y installer un centre de formation contribuant à redynamiser le quartier Saint-Sever Nouvelle Gare.