

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 d'un tènement foncier cadastré en section XB sous les numéros 142, 150 et 151 pour une superficie totale de l'ordre de 1552 m².

Ce tènement, antérieurement à usage de stationnement public, a fait l'objet d'une décision de déclassement par le Conseil Municipal (délibération en date du 3 avril 2017), après que le bureau du Conseil Métropolitain ait constaté la désaffectation de l'espace de stationnement public au terme de deux délibérations en date des 16 novembre 2015 et 28 avril 2016.

Les parcelles XB 142, 150 et 151 sont destinées à être cédées à la société LINKCITY afin de permettre la réalisation d'un programme de 41 logements en accession à la propriété, développant une surface de plancher de l'ordre de 2438 m² environ.

Ce programme vient compléter le programme de logements locatifs sociaux, actuellement en cours de construction sur les parcelles contigües, et relevant d'un même permis de construire.

La recette attendue de la cession des parcelles XB 142, 150 et 151 est chiffrée à 536 483 € hors taxes et hors droits.

Il apparait cependant que la parcelle cadastrée XB 150 continue à relever du domaine public communal dans la mesure où elle supporte un poste de distribution électrique, dénommé « Mare aux Planches » en cours d'exploitation par la société ENEDIS.

II/ DESAFFECTATION DE LA PARCELLE XB 150

Aux termes d'une étude réalisée le 6 juin 2017 (projet n° AB22/041087), la société ENEDIS prévoit la suppression du poste de distribution « Mare aux Planches », étant précisé :

- que les réseaux basse tension issus du poste supprimé seront repris sur le poste de transformation dit « Le Carré », avenue Jean Rondeaux,
- que le bâtiment à édifier par LINKCITY sera raccordé au poste « Polaris », localisé rue du 74^{ème} régiment d'infanterie.

Le délai de réalisation des travaux de suppression du Poste de transformation et de reprise des réseaux par ENEDIS est de 14 semaines à compter de la signature du devis de travaux électricité n° DB22/031244/001001, en date du 14 avril 2017;

Conformément aux accords convenus entre la Ville et LINKCITY, actés dans la délibération du 3 avril 2017, il appartient à cette dernière société de passer commande auprès d'ENEDIS des travaux de suppression du poste de distribution « Mare aux Planches » et de prendre en charge les coûts financiers correspondants.

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 organiser 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 la signature d'une promesse unilatérale de vente aux termes de laquelle l'acte de vente n'interviendra qu'après neutralisation du poste de distribution « Mare aux Planches » et constatation de la désaffectation de la parcelle XB 150.

La non réalisation de cette désaffectation au plus tard à l'échéance du 30 mars 2018 entrainera la caducité de la promesse et l'abandon du projet immobilier développé par la Société LINKCITY dans sa configuration actuelle.

La Ville de ROUEN ne sera, dans cette hypothèse, redevable d'aucune forme de pénalité.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de la parcelle XB 150 ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Rouen.

Il permettra en revanche à la société LINKCITY d'enclencher la commercialisation de son programme et d'aboutir ainsi plus rapidement à la signature d'un acte authentique de vendre.