

Département de Seine Maritime

Commune de Saint Etienne du Rouvray

Enquête Publique Conjointe
E 18000113/76 Du 10 au 27 décembre 2018

Projet présenté par EPF Normandie relatif à une demande de déclaration publique et l'enquête parcellaire en vue de l'opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre.

Rapport du Commissaire-Enquêteur.

Commissaire enquêteur

Michel NEDELLEC

Saint Etienne du Rouvray. Enquête publique. Opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre. Constitution d'une réserve foncière en vue de la démolition de l'immeuble Sorano.

1	Présentation de l'enquête publique.....	3
1.1	Présentation du projet.....	3
1.2	La procédure simplifiée de Déclaration d'Utilité Publique :.....	3
1.3	Les textes d'appui.....	4
1.4	Désignation du Commissaire-enquêteur.....	4
1.5	Réunion de préparation.....	5
2	L'enquête publique.....	6
2.1	Enquête conjointe.....	6
2.2	Le dossier d'Enquête Publique :.....	6
2.3	Evaluation environnementale :.....	7
2.4	Visite préalable à l'enquête :.....	8
2.5	Initiative Copropriété de l'Etat.....	9
2.6	Publicité de l'enquête.....	9
2.7	Information des propriétaires.....	9
2.8	Mémoire en réponse.....	9
3	Bilan de l'enquête publique.....	10
3.1	Bilan des dépositions et des visites.....	10
3.2	Déroulement de l'enquête publique :.....	10
3.3	Clôture de l'enquête publique :.....	10
3.4	Dépositions du public :.....	10
3.5	Mémoire en réponse :.....	11
3.6	Réponse de l'EPFN et commentaires du commissaire-enquêteur.....	12
3.7	Questions du commissaire-enquêteur.....	18
3.8	Commentaire du commissaire-enquêteur :.....	19
3.9	Analyse des dépositions du public.....	22

1 Présentation de l'enquête publique

1.1 Présentation du projet

Dans le cadre de son projet urbain, la ville de Saint Etienne du Rouvray veut conforter la fonction résidentielle du quartier du Château-Blanc. Ce projet comporte un important volet de traitement des propriétés privées dégradées et a été retenu au titre des projets d'intérêt régional du nouveau programme national de renouvellement urbain. . La copropriété Robespierre se trouve dans un état de grande difficulté, en particulier, financier. De l'étude menée en 2017, il ressort que la propriété n'a pas de perspective acceptable de redressement et qu'il convient d'envisager la démolition de l'immeuble Sorano tout en soumettant le reste de la copropriété à un plan de sauvegarde.

Cette proposition a été soumise à une délibération du conseil municipal de SER qui l'a approuvée en date du 28 juin 2018.

Le conseil a souligné l'intérêt de l'opération de démolition de l'immeuble Sorano, qui aboutirait à un désenclavement du parc Jean Macé et à l'ouverture du quartier Robespierre vers la polarité du centre Madrillet. Les enjeux de cohésion et de mixité sociale sont également soulignés.

Le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été approuvé par l'ensemble des partenaires et s'appuie sur le constat que la situation très dégradée de la copropriété implique que soient prises des mesures jugées urgentes au regard des problèmes financiers et des problèmes de sécurité liés à une délinquance devenue insupportable pour les habitants de ce quartier.

1.2 La procédure simplifiée de Déclaration d'Utilité Publique :

Elle suppose la réunion de trois critères :

- Le projet doit être une opération d'aménagement importante impliquant la maîtrise préalable du terrain.
- Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent être connus à la date d'ouverture de l'enquête ;
- L'acquisition des terrains doit présenter un caractère urgent.

Ces critères sont explicités dans la suite du dossier et leur pertinence démontrée.

1.3 Les textes d'appui

Les principaux textes législatifs du code de l'urbanisme, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les textes relatifs aux enquêtes publiques sont rappelés dans la notice explicative.

L'article R 112-5 est cité in extenso : « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ».

L'article L 11-1 du code de l'expropriation aurait pu être cité : « L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés ».

Cadre juridique

L'enquête publique s'est déroulée dans le cadre :

- Du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Articles R131-1 et suivants.
- En respect de la délibération du Conseil Municipal de Saint Etienne du Rouvray, en date du 28 juin 2018.
- De la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen N°E 180 001/76 en date 25 octobre 2018.
- De l'arrêté de Madame la Préfète de Seine Maritime en date du 8 novembre 2018 qui fixe les modalités de déroulement de l'enquête publique.

1.4 Désignation du Commissaire-enquêteur

*Enquête publique. Opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre.
Constitution d'une réserve foncière en vue de la démolition de l'immeuble Sorano.*

En date du 25 octobre 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen, à la demande de Madame la Préfète de la Seine Maritime, a désigné commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur le projet présenté par EPF Normandie relatif à une demande de déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de l'opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre de Saint Etienne du Rouvray, Monsieur Nédellec Michel.

Celui-ci a adressé, en date du 6 novembre 2018, une attestation sur l'honneur indiquant sa neutralité par rapport au projet.

1.5 Réunion de préparation

Une réunion de préparation a eu lieu en Préfecture de Seine Maritime, mercredi 31 octobre 2018.

Madame Tatiana Castello a remis le dossier d'enquête au commissaire-enquêteur et l'a commenté dans ses grandes lignes.

Les motivations de la procédure ont été soulignées et en particulier, l'état de délabrement de l'immeuble Sorano et les multiples difficultés que connaissent ses habitants. Il a été indiqué que l'ensemble avait été placé sous tutelle de l'état et qu'un plan de relogement des ayants-droit était prévu.

Les problèmes d'estimation de la valeur vénale des appartements ont été abordés dans l'optique de l'action des services des domaines. Il a été demandé au commissaire-enquêteur de bien vouloir prendre contact avec M Hamel représentant l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN dans la suite du document).

Le siège de l'enquête Publique sera établi en mairie de Saint Etienne du Rouvray

Les dates de début et de fin d'enquête ont été fixées d'un commun accord.

Début de l'enquête Publique : lundi 10 décembre 2018.

Clôture de l'enquête Publique : jeudi 27 décembre 2018.

IL a été décidé de faire paraître les avis légaux dans 2 journaux locaux : Paris-Normandie et Liberté Dimanche dans les conditions légales définies par l'article R 112-5 et suivants du code de l'expropriation.

Les modalités d'affichage ont été définies.

Les dates de permanences, en mairie de Saint Etienne du Rouvray, ont été fixées de la manière suivante :

Lundi 10 décembre 2018, 14h à 17h. (Ouverture de l'enquête)

Vendredi 14 décembre 2018, 9h à 12h.

Samedi 22 décembre 2018, 9h à 12h.

Jeudi 27 décembre 2018 14h à 17h. (Clôture de l'enquête)

Le registre d'enquête, paraphé par le Commissaire enquêteur, sera mis à la disposition du public à la mairie de Saint Etienne du Rouvray pendant la durée de l'enquête publique.

Un registre dématérialisé sera également proposé pour le dépôt des contributions du public.

L'arrêté pris par Madame la Préfète de Seine Maritime en date du 8 novembre 2018 reprend l'ensemble des dispositions mentionnées ci-dessus.

2 L'enquête publique

2.1 Enquête conjointe

L'article R131-14 permet la conduite conjointe d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire.

2.2 Le dossier d'Enquête Publique :

Le dossier d'enquête publique comprenait les pièces suivantes :

Une notice explicative de 27 pages qui détaille les motivations de la procédure simplifiée pouvant aboutir à une DUP, les raisons de ce choix et le cadre réglementaire qui sera suivi. Les textes régissant la procédure d'enquête publique sont rappelés dans leur détail et sont suivis de précisions concernant l'opération. Le commissaire-enquêteur a vérifié les références textuelles qu'il a estimées complètes et suffisamment détaillées.

Le contexte général de la constitution d'une réserve foncière et en particulier les contextes financiers, urbains et institutionnels font, ensuite, l'objet d'une étude poussée qui va jusqu'au cadrage du rôle des différents acteurs, parties prenantes de l'éventuelle opération future. Les rôles respectifs de l'ANRU, (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sont clairement précisés.

Viennent ensuite le détail de la localisation du projet avec des cartes qui auraient pu figurer en introduction du document.

Les pages concernant les documents majeurs que sont le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Rouen Normandie), le PLH (Plan Local de l'Habitat) et le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Saint Etienne du Rouvray sont complètes et d'une lecture aisée. Il est, entre autres points, précisé qu'en l'attente du PLU de la Métropole de Rouen, c'est le PLU de Saint Etienne du Rouvray qui s'applique.

Les justifications du projet de démolition de l'immeuble Sorano, dans ses aspects juridiques, sociaux et d'aménagement d'un territoire à renouveler profondément, sont exposées, avec une insistance prononcée sur leur caractère d'urgence.

La séquence concernant l'avenir de ce quartier après une éventuelle démolition de l'immeuble Sorano reste volontairement floue. Des pistes de réflexion existent mais demandent à être affinées dans le temps.

Par contre, des engagements précis d'améliorations de l'habitat dans les immeubles sauvegardés du secteur Robespierre figurent dans le dossier, sans engagement financier et détaillé, mais ce problème n'entre pas dans le cadre de l'enquête.

Les points les plus sensibles, qui concernent le relogement et l'accompagnement social des actuels habitants à reloger, figurent logiquement en fin du document de cadrage avant qu'une conclusion reprenne les principales lignes directrices du projet.

Un plan de situation, un document délimitant les immeubles à exproprier et une estimation sommaire des acquisitions à réaliser complètent la notice explicative.

Les deux annexes jointes font état :

- des délibérations du Conseil Municipal de Saint Etienne du Rouvray et de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.
- du plan de relogement des actuels occupants en titre.

Un plan parcellaire est annexé. Il détaille la nature des logements, la liste des propriétaires et l'origine des propriétés.

Le commissaire-enquêteur estime que le dossier présenté à l'attention du public est clair, complet, pédagogique et facile à lire.

Le choix d'une enquête publique conjointe est parfaitement rationnel et justifié.

2.3 Evaluation environnementale :

*Enquête publique. Opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre.
Constitution d'une réserve foncière en vue de la démolition de l'immeuble Sorano.*

Ce projet de constitution d'une réserve foncière est dispensé d'étude environnementale. (Article R 112-5 du code de l'expropriation).

2.4 Visite préalable à l'enquête :

Une visite préalable à l'ouverture de l'enquête a eu lieu jeudi 22 novembre. M Hamel, représentant l'EPFN, a présenté le dossier et répondu aux questions du Commissaire-Enquêteur, en présence de Mme Castello et de M Benaissa représentant la Direction de la Coordination des Politiques Publiques de la Préfecture de Seine Maritime.

Cette visite a été précédée d'une rencontre entre le Commissaire-Enquêteur et M Hamel. Après un historique du projet, elle a été majoritairement consacrée aux conséquences éventuelles de la DUP. Certes, ce problème n'entre pas stricto sensu dans le cadre de l'EP, mais il en constitue un volet essentiel qui ne saurait être ignoré.

M Hamel a détaillé la procédure de rachat des appartements par France Domaine. Il a insisté sur la brièveté des délais et fait le point sur les contacts pris avec les actuels occupants, pour préparer leur relogement.

Ils ont été avisés par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

60 ne se sont pas encore manifestés, mais le travail du CAPS (Comité d'action et de promotion sociale) se poursuit. Il a aussi détaillé les problèmes que posent les squats, assez nombreux dans la copropriété. Le projet de réhabilitation des cinq autres immeubles ont été exposés dans le cadre de l'actuel plan de sauvegarde.

Un dossier d'état parcellaire remis à jour a été confié au Commissaire-Enquêteur.

La visite sur place s'est étendue à l'ensemble du quartier, ce qui a permis de comprendre les problèmes et les atouts de ce secteur.

L'immeuble SORANO est une barre de 10 étages qui comprend sept cages d'escalier et vingt appartements par cage d'escalier. A cela s'ajoute une loge de gardien et des caves pour la plupart non utilisées.

Nous avons pu constater le très mauvais état de l'ensemble. La question de savoir s'il aurait été possible de réhabiliter l'immeuble à un coût raisonnable a été posée et a reçu une réponse négative nette. La structure fragile de ce bâtiment construit au début des années soixante, ne permettrait pas qu'il soit conservé dans de bonnes conditions d'habitabilité.

Le projet de le détruire et de constituer une réserve foncière en vue d'un projet urbanistique futur s'appuie aussi sur l'existence d'une zone semi-pavillonnaire

proche qui pourrait servir d'appui à un projet de renouvellement urbain cohérent et socialement porteur.

2.5 Initiative Copropriété de l'Etat.

M Julien de Normandie, Ministre en charge de la ville et du logement est venu visiter le site lundi 19 novembre 2018. Il a confirmé son inscription au plan initiative copropriété de l'état qui concernera quatorze copropriétés dégradées, réparties sur l'ensemble du territoire national.

2.6 Publicité de l'enquête

Liberté Dimanche : Avis N° 1 publié le 25 novembre 2018.

Liberté Dimanche : Avis N° 2 publié le 9 décembre 2018.

Paris Normandie : Avis N°1 publié le 24 novembre 2018

Paris Normandie : Avis N°2 publié le 11 décembre 2018.

Pièces jointes N° 1, 2 et 3

L'affichage réglementaire a été apposé autour de l'immeuble Sorano dans les conditions conformes aux décisions prises lors de la réunion préparatoire.

Il a figuré sur les panneaux d'affichage de la Mairie de Saint Etienne du Rouvray pendant la durée de l'enquête publique.

2.7 Information des propriétaires

Elle a été réalisée par l'EPFN, au travers d'une lettre circulaire en date du 9 novembre 2018.

Elle a fait l'objet de deux envois à chaque propriétaire identifié, en lettre recommandée avec accusé de réception, et elle a éventuellement été complétée d'une notification par voie d'huissier effectuée auprès des propriétaires qui n'avaient pas répondu.

Cette missive, très claire, rappelle l'objet de l'enquête, son déroulement précis, son cadre juridique et demandait à chacun des propriétaires de remplir une fiche détaillée concernant sa propriété.

Une fiche annexe concernait les locataires et les autres titulaires de droits.

Pièce jointe N°4

2.8 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse établi par le commissaire-enquêteur a été transmis vendredi 4 janvier 2019.

3 Bilan de l'enquête publique

3.1 Bilan des dépositions et des visites

Aucune déposition n'a été faite sur le registre électronique ouvert sur le site de la mairie de Saint Etienne du Rouvray.

Le commissaire-enquêteur a reçu 10 personnes et six dépositions écrites.

De plus, il a pu s'entretenir avec trois des responsables du service urbanisme de la mairie de Saint Etienne du Rouvray, qui ont répondu à l'ensemble des questions qui leur ont été soumises.

3.2 Déroulement de l'enquête publique :

Aucun incident n'a été remarqué. Le public a été accueilli dans de bonnes conditions.

3.3 Clôture de l'enquête publique :

L'enquête publique a été close par le commissaire-enquêteur jeudi 27 décembre 2018 à 17h15.

3.4 Dépositions du public :

M Slimani :

« Je suis d'accord pour vendre mon appartement. Je demande là si je dois payer les charges, étant donné que je dois déménager au plus tard à la fin du mois de janvier 2019.

Si je déménage, à qui dois-je remettre les clés de l'appartement pour la sécurité de l'appartement et de l'immeuble ?

Je voudrais si c'est possible accélérer la procédure de reprise par les domaines. Cela fait plus de quatre ans que nous montons les sept étages à pied, avec la « propreté » ? qui empoisonne les escaliers en respirant les mauvaises odeurs qui se dégagent.»

M Jouhari :

« Est d'accord pour vendre son appartement au meilleur prix. Il voudrait savoir comment les choses vont se passer après. Où va-t-il aller ? Quand va-t-il pouvoir déménager ?

Il a en face de chez lui des squatters. Il a peur qu'ils viennent occuper son appartement. »

M Kordellos

« J'aimerais savoir quand est-ce qu'il y aura finalisation de ce projet ? Le suivi pour le propriétaire n'est pas évident, avec toutes ces charges. L'ancien syndic (Cythia Hauguel), avait fait un nouvel appel de fond, pour réparer les ascenseurs. Chaque propriétaire était redevable d'un montant en fonction de l'étage où il habite. Les ascenseurs n'ont jamais été réparés et les charges, (non réparties équitablement), ont été redistribuées dans les « caisses du syndic ».

J'aimerais savoir si ces charges seront prises en considération ? »

M El Morabet, gérant de la SCI Avenir Immo.

« Ma locataire, Mme Aubé Vanessa a saisi la mairie en mai 2018 pour signaler les problèmes d'ascenseur et pour être relogée. Un signalement de logement dégradé, mais non insalubre, loin de là, a été fait. On nous demande de faire les travaux sous 18 mois et on coupe l'APL de la locataire. Loyer de 650€ dont 500 d'APL. A la réunion de septembre 2018, organisée par la mairie, la destruction de Sorano est officielle. On se retrouve dans la situation suivante : on ne peut refaire des travaux car l'immeuble va être détruit, mais le loyer n'est pas payé et nous continuons à rembourser nos crédits. Cette situation met en danger notre société et nous sommes actuellement dans une impasse. De plus, la locataire nous attaque en justice et souhaite la réfection totale de l'appartement ainsi que le remboursement des loyers perçus alors que l'ascenseur était déjà condamné à l'entrée dans l'appartement ».

M Hanafi

« Les appartements tout cassé. Trop charges. Trop impôts ».

M Yustseven

« Je suis d'accord pour la vente de l'appartement, ce qui nous préoccupe c'est les charges qu'on paye continuellement et qu'on doit payer jusqu'à la vente finale qu'on ne sait pas encore quand cela doit être fait.

Est-ce que les charges des ascenseurs et éclairages qui doivent être tenus en compte car ils ne fonctionnent pas depuis longtemps ?

Qui va prendre s'il y a une intrusion dans les appartements en charge les frais et le déménagement. Qui va prendre en charge les frais de déménagement des propriétaires ? »

3.5 Mémoire en réponse :

Il a été transmis à l'EPFN le 4 janvier 2019. Une copie du registre d'enquête figurait en annexe.

Le commissaire enquêteur a choisi de synthétiser les réponses. En effet, tant les dépositions que les remarques faites par les personnes reçues se recoupent et abordent les mêmes points. Seule celle de M El Morabet appelait une réponse particulière.

La réponse du maître d'ouvrage, qui a pris le soin d'interroger la mairie de Saint Etienne du Rouvray figure in extenso ci-dessous.

Il é été reçu dans les délais légaux.

3.6 Réponse de l'EPFN et commentaires du commissaire-enquêteur.

« Ce document, rédigé par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPF Normandie) avec l'appui de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, a pour objectif d'apporter des réponses aux questions et observations formulées lors de l'enquête relative à la constitution d'une réserve foncière en vue de la démolition de l'immeuble Sorano entrant dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre, qui s'est tenue du 10 au 27 décembre 2018.

Les questions et observations du public ont été synthétisées et transmises par Monsieur Michel NEDELLEC, commissaire enquêteur, dans le procès-verbal des observations, dont la remise en main propre a eu lieu le 04 janvier 2019 à l'EPF Normandie.

Les remarques déposées sur le registre portent essentiellement sur trois sujets.

Pour en faciliter la lecture, les réponses apportées apparaissent en caractères gras (Présentation modifiée par le commissaire-enquêteur) dans l'ordre de présentation par Monsieur le commissaire enquêteur, des sujets, questions et observations.

➤ Le calendrier futur des opérations qui pourraient être menées.

- Où vont être relogés les actuels occupants ?

La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray a missionné le CAPS (Comité d'Action et de Promotion Sociales) en tant que Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) en vue de :

- réaliser une enquête sociale portant sur la totalité des occupants de l'immeuble Sorano,

- élaborer le plan de relogement, pièce constitutive pour le dossier de Déclaration d'Utilité Publique,

- accompagner socialement les familles aux relogements.

L'enquête sociale s'est déroulée du 05 au 19 septembre 2018. A cette occasion, 77 ménages, locataires ou propriétaires occupants (32%) ont été rencontrés avec pour objectif principal de recueillir leurs souhaits de relogement et détecter les situations particulières nécessitant le recours à des intervenants spécialisés. Au vu du résultat de ces entretiens, des propositions de relogement seront formulées aux occupants recensés. Afin de limiter les réoccupations inopportunes des logements libérés, ces propositions interviendront le cas échéant après formalisation d'un accord avec le propriétaire sur la vente.

Il est à noter que le propriétaire occupant ayant posé cette question sur le registre d'enquête, a été rencontré par le CAPS et bénéficie du dispositif dédié destiné à accompagner les relogements pendant toute la phase opérationnelle.

Il y a lieu d'insister sur le fait que les moyens humains et opérationnels mis en œuvre à ce titre sont nombreux. Différentes instances sont mises en place avec les partenaires (services de l'Etat, bailleurs sociaux, Métropole Rouen Normandie, travailleurs sociaux...) pour proposer une solution de relogement répondant au mieux aux souhaits et besoins exprimés par les personnes recensées.

- Quand vont-ils pouvoir déménager et qui va prendre en charge les frais de déménagement ?

Il convient de rappeler la faculté dont disposent les propriétaires occupants, locataires et occupants de l'immeuble Sorano, de déménager au moment qu'ils jugeront opportun et pour certains, dès maintenant s'ils sont en capacité de trouver un logement par leurs propres moyens.

Pour ceux qui auront fait appel à l'accompagnement mis en place par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, il sera fait en sorte, dans la mesure du possible, qu'une coordination s'opère entre la date de disponibilité du nouveau logement et la vente de celui à libérer par son propriétaire pour prévoir la sécurisation du logement afin qu'il ne soit pas réoccupé.

S'agissant des frais de déménagement, la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray examinera les demandes de prise en charge qui lui seront présentées au vu de l'accord trouvé préalablement entre l'EPF Normandie et le propriétaire occupant ou le locataire et en cas d'acceptation de sa part sur cette prestation, fera appel à une entreprise de déménagement choisie dans le cadre d'un marché mis en place et opérationnel à ce jour.

- A quel moment la vente sera-t-elle effective et que se passera-t-il entre le moment où les actuels propriétaires occupants auront déménagé et le moment où l'acte de vente sera signé ?

Si un accord est trouvé sur le montant des indemnités revenant au propriétaire occupant, la vente pourra intervenir au profit de l'EPF Normandie après qu'ait été pris l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet.

Pendant la période courue entre leur déménagement et l'entrée en jouissance par l'EPF Normandie du logement vendu, les propriétaires occupants conserveront l'entière responsabilité de leur bien.

- A qui remettre les clés ?

Les clefs des logements libérés devront être remises au représentant de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray à l'occasion d'une visite contradictoire des lieux.

- Lors des entretiens, les problèmes de responsabilité des occupants, en termes d'assurance ont été posés.

Les propriétaires devront rester assurés tant qu'ils seront propriétaires et conserveront la jouissance des lieux.

- Les appartements seront-ils murés ?

Afin de sécuriser les appartements, la Ville met en place un marché portant sur la sécurisation de l'immeuble Sorano qui comporte notamment la neutralisation de l'usage des logements, la sécurisation des menuiseries et des portes d'accès aux logements par la pose de portes métalliques anti-intrusions sur les logements venant à être libérés.

- Qui interviendrait en cas d'installation illégale de squatters dans un appartement évacué par son propriétaire ?

L'occupation licite ou illicite demeurera de la responsabilité du propriétaire jusqu'à la date d'entrée en jouissance par l'EPF Normandie. En cas d'installation de squatters, le propriétaire aurait à faire appel aux moyens judiciaires mis à sa disposition pour remédier à cette situation et disposer à nouveau d'un logement libre à la vente.

Toutefois, il est de l'intérêt des parties de réduire le risque d'installation illégale de squatters après le déménagement du propriétaire ou le départ du locataire ou occupant.

Dans cet esprit, et sur la base d'un accord ferme trouvé entre les parties sur la vente du logement, la Ville pourra accepter de sécuriser les lieux par les moyens décrits précédemment sans attendre que soit intervenu le transfert de propriété au profit de l'EPF Normandie.

➤ Qui supporterait les dégradations éventuelles ?

Si en l'absence de mise en place du dispositif susvisé destiné à réduire le risque d'intrusion, des dégradations venaient à être commises dans le logement par des squatters, il appartiendrait au propriétaire d'en assumer les conséquences en cas de danger pour les occupants des logements voisins ou des tiers.

➤ Les charges de copropriété

- Les actuels occupants doivent-ils régler les charges ? Les travaux demandés n'ont pas été faits sous la responsabilité du syndic. (Ascenseurs, éclairage...)

Les provisions sur charges et sur travaux sont dues par le copropriétaire en place à leur date d'exigibilité, y compris pour les travaux votés avant la vente.

Elles doivent donc être réglées par les actuels occupants tant qu'ils demeurent propriétaires de leur logement. Il en va de même des propriétaires bailleurs.

S'agissant des travaux demandés, l'Administrateur judiciaire du syndic de copropriété a fait réaliser les travaux d'urgence relatifs à l'alimentation électrique dans les parties communes et à l'éclairage de sécurité des parties communes.

A ce jour, il subsiste les travaux relatifs aux dégradations constatées à l'alimentation électrique dans les parties communes depuis la réalisation des travaux, au désenfumage des circulations communes, aux systèmes de sécurité contre l'incendie, au désencombrement et à la sécurisation des caves, et à la sécurisation des accès aux halls des immeubles.

➤ S'il faut régler les charges. A quelle date prendront-elles fin ? Au jour du déménagement ? Au jour de la signature de l'acte de vente ?

Le Syndic de copropriété représenté par l'Administrateur judiciaire sera interrogé par le notaire en charge de recevoir l'acte de vente afin qu'il lui communique le décompte des charges imputables au propriétaire au jour de la signature de l'acte de vente.

Les propriétaires rencontrés à ce jour par l'EPF Normandie et la Ville ont par conséquent été alertés sur le fait qu'il leur était déconseillé, qu'ils soient occupants ou bailleurs, de considérer que leur déménagement ou un accord de vente trouvé avec l'EPF Normandie, les exonérait du paiement des charges dues ou à devoir jusqu'à la date de transfert de leur propriété.

➤ Ces charges seront-elles déduites du prix de vente de l'appartement ?

S'il apparaît que le certificat établi par le représentant du syndic en prévision de la vente révèle des dettes à l'égard du syndicat des copropriétaires, celui-ci pourra, au titre de son privilège spécial immobilier, faire opposition au paiement des indemnités à percevoir par le vendeur. En pareil cas, le montant des indemnités sera consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations dans l'attente d'une décision l'autorisant à prélever la somme due sur celle consignée, le reliquat revenant au vendeur.

Si le représentant du Syndic de copropriété a fait inscrire sa créance par une hypothèque légale sur le bien, ses droits seront reportés sur les indemnités revenant au vendeur et il bénéficiera de son super privilège afin d'être désintéressé intégralement ou partiellement.

➤ Loyers impayés et obligation de faire des travaux.

Il s'agit du cas particulier d'un propriétaire dont la locataire s'est vue privée de l'APL parce que son logement aurait été considéré comme dégradé. Le propriétaire se plaint d'avoir à poursuivre le remboursement de ses crédits alors que le loyer n'est plus versé.

La situation décrite par le gérant de la société propriétaire d'un appartement pour la location duquel il ne perçoit plus de loyers de sa locataire alors qu'il doit poursuivre le remboursement de son emprunt, n'est pas isolée. En l'espèce, s'y ajoutent l'obligation de travaux dans l'appartement et une action judiciaire engagée par la locataire.

A noter le souhait de propriétaires d'une procédure rapide. Les actions engagées à ce jour par les instances en charge de cette opération, montrent la détermination de chacun à vouloir la mener à bonne fin dans les délais les plus brefs. La concrétisation des accords à trouver avec les propriétaires qui ont manifesté leur intérêt à la vente amiable de leur bien en entrant en négociation avec l'EPF Normandie, sera possible quand la procédure en cours en offrira la possibilité.

Le cas de M El Morabet relève d'une étude particulière

Monsieur El Morabet est le gérant de la SCI Avenir Immo, propriétaire de deux logements dans l'immeuble Sorano, dont l'un est vacant, l'autre étant loué. Le cas particulier de ce second logement a été évoqué ci-dessus au point 3, une procédure de conservation des Allocations Logements ayant été engagée à l'encontre de la SCI suite au signalement effectué par sa locataire.

A la lecture des remarques déposées sur le registre par ce propriétaire, il semble que cette situation conflictuelle soit ancienne et aucunement liée à la procédure en objet.

Il est utile de rappeler que dans le cadre de cette procédure, l'EPF Normandie a été contacté par bon nombre de propriétaires de logements de l'immeuble Sorano, incités en cela lors de la réunion publique de septembre dernier à laquelle Monsieur El Morabet a semble-t-il participé. Ces contacts noués à l'occasion de la visite des logements en vue d'une évaluation de leur valeur vénale par France Domaine, ont permis dans certains cas de mieux cerner les difficultés rencontrées notamment dans les relations entre propriétaires et locataires et d'apaiser les esprits.

En l'espèce, il est à noter que Monsieur El Morabet n'a pas pris contact avec l'EPF Normandie depuis la date de cette réunion publique, ce qui peut être regretté. En effet, il aurait pu en pareil cas exposer sa situation sans perdre de temps afin qu'il soit recherché au plus vite une solution acceptable par les parties en présence, permettant de limiter les répercussions financières de ce désaccord avec sa locataire.

A défaut d'une initiative en ce sens de la part des propriétaires ne s'étant pas manifestés à ce jour auprès de lui, l'EPF Normandie va engager cette démarche. L'intérêt pour la SCI Avenir Immo qui figure au nombre des propriétaires concernés par cette action, sera, si elle répond favorablement à cette sollicitation de visite aux fins d'évaluation de son logement actuellement loué, de pouvoir ultérieurement recevoir une offre d'acquisition par l'EPF Normandie et sortir rapidement de la situation dont elle se plaint, si un accord de vente est trouvé.

L'ensemble de ces questions porte sur des points qui, pour certains, n'entrent pas, stricto sensu, dans le cadre de l'enquête, mais qui peuvent être considérées comme très importantes.

Une déposante pose une question prospective. Les actuels propriétaires pourraient-ils bénéficier d'une priorité de réinstallation dans les logements éventuellement construits sur l'espace libéré par la démolition de l'immeuble Sorano ?

S'agissant d'un dossier de déclaration d'utilité publique dit « simplifié », l'un des trois critères cumulatifs à réunir pour justifier le recours à ce dossier, concerne l'impossibilité de définir un projet d'aménagement suffisamment précis, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages et le coût des travaux à réaliser n'étant pas établis. Dès lors, il n'est pas possible d'estimer le délai dans lequel pourraient être envisagées de nouvelles constructions sur l'espace libéré par la démolition de l'immeuble Sorano.

Il serait donc hasardeux de s'avancer sur l'offre de logements proposée à terme et sur le fait qu'ils puissent répondre aux caractéristiques souhaitées par les occupants actuels de l'immeuble Sorano qui ne pourront ainsi bénéficier d'une priorité pour se réinstaller sur le site, même si la Ville n'exclut pas a priori, et sans l'échéancier, cette possibilité.

3.7 Questions du commissaire-enquêteur

Bilan de la recherche des propriétaires. Quel sont les dispositions légales qui seront appliquées aux propriétaires qui ne se manifesteront pas ?

Dans le cadre de l'ouverture de l'enquête publique, 114 courriers recommandés avec accusé réception ont été adressés aux propriétaires réels, présumés ou éventuels identifiés pour les besoins de l'élaboration de l'état parcellaire.

- Sur cette quantité, 82 ont été distribués, soit 72%.
- Les 19 courriers retournés avec la mention « pli avisé et non réclamé », soit 17 %, ont ensuite fait l'objet d'une signification par voie d'Huissier.
- Les 11 courriers retournés avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse », dont 2 courriers retournés avec la mention « pli avisé et non réclamé » après une tentative de notification à une nouvelle adresse connue, ont fait l'objet d'un affichage en mairie, soit 10%.
- Les 2 derniers courriers notifiés se sont avérés ne pas concerner des propriétaires réels ou présumés, soit 1%.

Sur l'ensemble, 45 fiches de renseignements, soit 39 %, ont été complétées et retournées à l'EPF Normandie par les destinataires des courriers susvisés.

39 propriétaires privés représentant 44 logements, se sont à ce jour manifestés pour qu'une estimation de leurs biens soit réalisée afin d'engager une négociation susceptible d'aboutir à une vente amiable à l'EPF Normandie. Si l'on ajoute le bailleur LOGISEINE, propriétaire de 31 logements dans l'immeuble Sorano, c'est ainsi 53 % des propriétaires concernés représentant 75 logements, soit 66 %, avec lesquels un contact solide est noué.

En ce qui concerne les propriétaires qui ne se sont pas manifestés à ce jour, une démarche par courrier ou téléphone, selon les coordonnées disponibles, va être engagée dans les semaines à venir afin de procéder dans un premier temps à l'estimation de la valeur vénale de leur logement et engager des discussions par la suite afin de rechercher un accord de vente.

Enfin, la procédure d'indemnisation s'appliquera parallèlement à celle afférente au transfert de propriété par voie d'expropriation, à ceux des propriétaires avec lesquels aucun accord sur une mutation amiable de leur bien aux conditions financières proposées, n'aura pu être trouvé.

- A partir de quelle date la procédure de destitution sera-t-elle mise en œuvre ?

Selon le calendrier établi en concertation avec l'ensemble des parties prenantes à cette opération, et sous réserve de l'avancement à bonne date de chaque étape préparatoire, l'ordonnance d'expropriation pourrait être rendue dans le courant du deuxième trimestre 2019 ».

3.8 Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les réponses fournies par l'EPFN ont été explicitées lors d'une réunion préalable à la remise du mémoire. Le commissaire-enquêteur tient à souligner leur précision et leur complétude. Aucun problème n'est éludé et les propriétaires pourront y trouver matière à une compréhension fine et exacte de ce que sont leurs droits et leurs obligations. La suite des opérations est décrite du mieux possible sans que soit négligé le signalement de certaines des difficultés à venir. Les points particuliers traités dans ces questions sont d'une grande importance pour les personnes qui pourraient être concernées par l'opération.

Le commissaire-enquêteur estime que la qualité de la réponse suffit et qu'il n'est pas besoin d'un commentaire particulier.

Enquête Publique Conjointe
E 18000113/76 Du 10 au 27 décembre 2018

Projet présenté par EPF Normandie relatif à une demande de déclaration publique et l'enquête parcellaire en vue de l'opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre.

Conclusions et avis motivés du Commissaire-Enquêteur.

Conclusions et avis motivé sur le projet présenté par EPF Normandie relatif à une demande de déclaration publique et l'enquête parcellaire en vue de l'opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre.

Rappel de l'objet de l'enquête publique.

Dans le cadre de son projet urbain, la ville de Saint Etienne du Rouvray veut conforter la fonction résidentielle du quartier du Château-Blanc. Ce projet comporte un important volet de traitement des propriétés privées dégradées et a été retenu au titre des projets d'intérêt régional du nouveau programme national de renouvellement urbain. . La copropriété Robespierre se trouve

dans un état de grande difficulté, en particulier, financier. De l'étude menée en 2017, il ressort que la propriété n'a pas de perspective acceptable de redressement et qu'il convient d'envisager la démolition de l'immeuble Sorano tout en soumettant le reste de la copropriété à un plan de sauvegarde.

Cadre légal de l'enquête :

- L'arrêté de Madame le Préfète de Seine Maritime en date du 8 novembre 2018 portant ouverture d'une enquête publique sur la déclaration d'utilité publique et sur l'enquête parcellaire conjointe.
- La décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif N°E 180000113/76, en date du 29 octobre 2018 de nommer un commissaire-enquêteur.
- L'enquête publique qui s'est déroulée du 10 décembre 2018 au 27 décembre 2018, inclus, pour une durée de 18 jours.
- Les entretiens avec Monsieur l'adjoint au directeur de l'action foncière et avec les responsables du service urbanisme de la Mairie de Saint Etienne du Rouvray
- Les demandes présentées dans le mémoire en réponse des questions du public et du commissaire enquêteur
- Les réponses apportées par le maître d'ouvrage
- Les commentaires du commissaire enquêteur
- Les courriers adressés aux propriétaires
- Le respect des textes et des procédures légales

Le commissaire enquêteur a constaté que :

- l'enquête publique s'est déroulée sans incident du 10 décembre 2018 au 27 décembre 2018, inclus, soit une durée de 18 jours, dans le respect de l'arrêté préfectoral du 8 novembre 2018 et des textes en vigueur
- les permanences ont été tenues et les conditions de réception du public et de travail du commissaire ont été bonnes.
- la publicité de l'enquête, dans deux journaux locaux et par voie d'affiches apposées sur le panneau municipal et aux abords de l'immeuble Sorano a été correctement effectuée. Ces éléments ont été vérifiés en début d'enquête.

- l'EPFN a adressé des courriers prévenant les propriétaires de la tenue et des enjeux de l'enquête par lettre recommandée ou par voie d'huissier. Certains des propriétaires n'ont pas pu être contactés, ce qui ne peut être reproché au maître d'ouvrage. Le commissaire a noté que celui-ci continue à mettre en œuvre des moyens pour parvenir à contacter un maximum de propriétaires.
- le dossier était complet, clair et facilement lisible par le public, qui pouvait aussi obtenir des précisions auprès des personnes compétentes de la municipalité ou auprès du commissaire enquêteur. Il comprenait l'ensemble des pièces réglementaires conformes aux articles du code de l'expropriation et en particulier aux articles L 11-1 et R 112-5. Les textes ont donc été parfaitement respectés.
- le registre, correctement paraphé, a été tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête et a été récupéré en bon état par le commissaire enquêteur et clos par ses soins, au terme légal de la procédure.
- Le mémoire en réponse a été transmis au maître d'ouvrage le 4 janvier 2019. La réponse du MO est parvenue le 21 janvier 2019.

3.9 Analyse des dépositions du public

Le commissaire enquêteur a reçu 10 personnes et recueilli 6 dépositions. Les remarques déposées sur le registre portent essentiellement sur trois sujets :

Le calendrier futur des opérations qui pourraient être menées.

Les charges de copropriété.

Les loyers impayés et l'éventuelle obligation de faire des travaux.

Aucune contestation de la démarche n'a été émise. Les occupants rencontrés ont manifesté leur accord mais s'inquiétaient légitimement de leur situation, du respect de leurs droits et des conséquences financières de l'opération

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage apporte des réponses satisfaisantes, corroborées par celles des responsables du service urbanisme de la Mairie que le commissaire-enquêteur a rencontrés lors des permanences.

Le commissaire enquêteur considère que l'enquête s'est déroulée dans des conditions parfaitement conformes aux textes légaux et aux textes réglementaires.

Le public a été prévenu par tous les moyens classiques et a été informé, à sa demande, par des personnes compétentes.

Il n'a constaté aucune opposition à l'opération.

Il considère que l'état de dégradation de l'immeuble pourrait générer des risques graves pour les habitants, et que l'existence de « squats », de marchands de sommeil et d'activités illégales pose d'indéniables problèmes de sécurité pour les occupants légaux.

Il s'est interrogé et a interrogé la maîtrise d'ouvrage sur le point de savoir s'il était possible d'envisager une réhabilitation totale de l'immeuble Sorano, dans des conditions identiques à celles qui pourraient être mises en œuvre pour les immeubles conservés dans la résidence. Une série de raisons de procéder à la démolition lui ont été présentées.

La structure de l'immeuble semble très fragile.

Les dégradations touchent l'ensemble des équipements de l'immeuble Sorano et la remise en état atteindrait un coût très important dû à l'obligation de tout refaire.

La rénovation de l'immeuble impliquerait qu'il soit entièrement libéré de ses actuels occupants légaux qui devraient être relogés puis réinstallés dans leur propriété, après rénovation, ce qui ajouterait des coûts supplémentaires et d'indéniables désagréments.

Le problème de la prise en charge des éventuelles dépenses se poserait aussi pour des propriétaires incapables, pour certains, de faire face à des dépenses qui se monteraient à des sommes très importantes.

Cet immeuble présente également un aspect « barre » qui conduit à une relative isolation de l'ensemble par rapport aux équipements présents dans le secteur. (Transports en commun. Etablissements scolaires. Equipements sociaux...).

Sa disparition aboutirait donc à une meilleure fluidité des circulations et à un désenclavement du quartier, tout en offrant la possibilité « de-densifier » le quartier tout en apportant plus de mixité sociale.

Il a été particulièrement sensible au soin apporté par les responsables de l'opération pour réduire autant que possible, les conséquences humaines et sociales de l'opération.

Il approuve la prudence de la commune qui n'a pas souhaité prendre position sur l'aménagement des espaces libérés par la destruction future de l'immeuble Sorano.

Il émet un avis favorable, sans réserve et sans recommandation, sur la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Robespierre de Saint Etienne du Rouvray. Cette DUP concernera la constitution d'une réserve foncière contenant l'ensemble de la parcelle BT 152, en vue de la démolition de l'immeuble Sorano.

Il émet un avis favorable, sans réserve et sans recommandation, sur l'enquête parcellaire concernée par l'opération mentionnée ci-dessus.

Annexes

Pièce jointe N°1. Avis légal dans la presse locale.

30

ANNON

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

PRÉFECTURE DE LA SEINE-MARITIME
DCPPAT - BPP

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de renouvellement urbain du quartier Robespierre et de constitution d'une réserve foncière en vue de la démolition de l'immeuble Sorano à Saint Etienne du Rouvray

Le projet de renouvellement urbain du quartier Robespierre et la constitution d'une réserve foncière en vue de la démolition de l'immeuble Sorano à Saint Etienne du Rouvray est soumis à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire conjointe.

L'enquête se déroule à la mairie de Saint Etienne du Rouvray (Place de la Libération CS 80458 - 76806 Saint Etienne du Rouvray) du lundi 10 décembre 2018 au jeudi 27 décembre 2018, soit une durée de 18 jours consécutifs, sous la conduite de M Michel Nedellec, proviseur retraité, désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Elle porte sur la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire et concerne le projet de renouvellement urbain du quartier Robespierre et la constitution d'une réserve foncière en vue de l'immeuble Sorano.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier est déposé à la mairie de Saint Etienne du Rouvray où le public peut en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Observations du public :

Enquête d'utilité publique : les observations peuvent être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre d'enquête, adressées par correspondance au commissaire enquêteur (à l'adresse de la mairie de Saint Etienne du Rouvray (Place de la Libération CS 80458 - 76806 Saint Etienne du Rouvray) ou formulées par voie électronique à l'adresse : enquetepubliquesorano@ser76

Toutes les observations écrites sont annexées au registre d'enquête.

Enquête parcellaire : les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par correspondance au maire ou au commissaire enquêteur (à l'adresse de la mairie).

Les observations sont également reçues par le commissaire enquêteur à la mairie de Saint Etienne du Rouvray aux jours et heures suivants :

- **lundi 10 décembre 2018 de 14h à 17h**
- **vendredi 14 décembre 2018 de 9h à 12h**
- **samedi 22 décembre 2018 de 9h à 12h**
- **jeudi 27 décembre 2018 de 14h à 17h**

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour rendre son avis au titre de chacune des enquêtes.

Divers

AMENAGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL
Information préalable (Art. 1397 al 3 c.civ.)

Mr Alain Jean Auguste MURE né à VILLARS (Loire) le 12/12/1950 et Mme Sonia Jeanne Clotilde GUIDE née à PAU (Pyrénées-Atlantiques) le 10/06/1954, dt à SAINT PIERRE DES IFS (Eure) 284 chemin du Haras, se proposent d'aménager leur régime matrimonial pour convenir d'un PRECIPUT de la résidence principale au profit du survivant d'eux.

Pour toute opposition élection de domicile est faite à : Etude MORIN-PIOCELLE - 2 Rue Saint Pierre Montfort sur Risle (27290).

Pour avis



ASSURE LA PUBLICATION DE VOS ANNONCES LÉGALES

normandielegalplus.com 02 32 08 57 10 legale@presse-normandie.com

- 7. Extreme Noubà 70 - 8. 07

LOGEO SEINE ESTUAIRE

Information aux locataires

Vente de logement H.L.M. aux locataires de LOGEO SEINE ESTUAIRE

***Appartement de type 4 - 4^{ème} étage - 73 m²**
10 rue Paul Langevin SAINT ETIENNE DU ROUVRAY
Prix de vente Locataire : 52 000 €
Prix de vente non locataire : 78 300 €

Offres réservées 2 mois aux locataires de LOGEO SEINE ESTUAIRE. Loi n°94624 du 21 juillet 1994, relative à la vente de logements d'H.L.M.

Commercialisation : Quadral Transactions
06 32 32 21 76 - william.devau@quadral.fr

PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE DE DÉCLARATION DE PARCELLE EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

DÉPARTEMENT URBANISME ET HABITAT

DIRECTION DE L'HABITAT

N/REF : CM/LE/2018-122

AFFAIRE SUIVIE PAR MARIYA PENCHEVA

TELEPHONE : 02.35.52.48.73

Objet : 36 rue Guy de Maupassant, parcelle AX 262

NOUS, MAIRE DE ROUEN,

Vu les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDÉRANT :

- Que l'immeuble situé 36, rue Guy de Maupassant cadastré en section AX n° 56, et AX n° 262 appartenant à la succession de Monsieur RICOIARD Jean Marcel et Madame PIEDNOEL Odette (épouse CORUBLE), décédés, est laissé à l'abandon et qu'il se délabre inexorablement, provoquant de graves nuisances au voisinage.

- Que par procès-verbal définitif du 16 mars 2015, la Ville de Rouen a déclaré la parcelle AX n° 56 en état d'abandon manifeste, dont l'acquisition et la cession a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 14 avril 2016. Ou après recherches effectuées dans le fichier immobilier, les héritiers demeurent inconnus de la Ville et ne peuvent être contactés.

- Que la vente de la parcelle AX n° 262 en 1980 à Monsieur RICOIARD Jean Marcel et à Madame PIEDNOEL Odette (épouse CORUBLE), déjà propriétaires de la parcelle sise au AX n° 56, a été réalisée par le cabinet de Maître GENCE, situé 105, pont Jeanne d'Arc, 76 000 Rouen et qu'il a été interrogé à propos de la succession par mail en date du 30 juillet 2018 et qu'il a répondu en date du 21 août 2018 que l'étude n'avait pas régularisé d'autres actes.

Dressons procès-verbal provisoire de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste.

Les propriétaires, afin de faire cesser l'état d'abandon, sont mis en demeure de procéder aux travaux permettant de remédier aux désordres suivants :

- Végétation abondante,
- Parcelle encombrée d'objets,

Si dans un délai de 3 mois, à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L.2243-2 du C.G.O.T., les propriétaires ou leurs représentants n'ont pas pris les mesures nécessaires pour remédier à ces désordres et qu'ils n'ont pas fait cesser l'état d'abandon manifeste du site, Monsieur le Maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste du bien. Ce procès verbal sera tenu à disposition du public. Le Conseil Municipal décidera s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation pour une destination qu'il déterminera.

Ce présent procès-verbal sera notamment notifié à l'étude du Maître GENCE.

Simultanément, ce procès-verbal sera affiché en mairie, en mairies annexes, ainsi que sur les lieux pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

En application de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, les litiges relatifs au présent arrêté peuvent être portés devant le Tribunal Administratif de Rouen dans le délai de deux mois suivant sa notification ou sa publication.

Fait à ROUEN, en l'Hôtel de Ville, le 04 OCT 2018

Christine RAMBAUD Adjointe au Maire

Enquête publique. Opération de renouvellement urbain du quartier Robespierre.
Constitution d'une réserve foncière en vue de la démolition de l'immeuble Sorano.

Annexe 2 et 3



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APF 73127

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **Julie LEFEUVRE**

DESTINATAIRE : **PREFECTURE DE SEINE-MARITIME
DIR. COORDINATION POLITIQUE DE L'ETAT
TATIANA CASTELLO**

Date et heure d'envoi : 21/11/2018 09:58:14

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71908519**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE-RAPPEL
RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER ROBESPIERRE
RESERVE FONCIERE DEMOLITION IMMEUBLE SORANO
ST ETIENNE DU ROUVRAY**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**PARIS NORMANDIE ROUEN
LIBERTE DIMANCHE**

**SEINE MARITIME
SEINE MARITIME**

**Le 11/12/2018
Le 16/12/2018**

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APF 73127

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **Julie LEFEUVRE**

DESTINATAIRE : **PREFECTURE DE SEINE-MARITIME
DIR. COORDINATION POLITIQUE DE L'ETAT
TATIANA CASTELLO**

Date et heure d'envoi : 21/11/2018 09:58:14

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71908519**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE-RAPPEL
RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER ROBESPIERRE
RESERVE FONCIERE DEMOLITION IMMEUBLE SORANO
ST ETIENNE DU ROUVRAY**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**PARIS NORMANDIE ROUEN
LIBERTE DIMANCHE**

**SEINE MARITIME
SEINE MARITIME**

**Le 11/12/2018
Le 16/12/2018**

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Annexe 4

ROUEN, le 9 novembre 2018

Direction de l'Action Foncière
Recommandée avec A.R.

Nos Réf. CF4/PH/HF 18/221

Affaire suivie par P. HAMEL (p.hamel@epf-normandie.fr)
02 35 63 77 35/31

OBJET : Commune de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY
Notification de l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation, j'ai l'honneur de vous faire connaître que Madame la Préfète de la région Normandie, préfète de la Seine Maritime, a prescrit par arrêté du 09 novembre 2018, l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique sur le territoire de la Commune de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, du **lundi 10 décembre 2018 au jeudi 27 décembre 2018**.

La présente enquête a pour but de délimiter exactement les immeubles à acquérir en vue de la démolition de l'immeuble SORANO entrant dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Robespierre.

Vous pourrez consulter le dossier d'enquête parcellaire à la Mairie de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, Place de Libération, pendant la période ci-dessus indiquée, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (dimanche et jours fériés exceptés) et consigner éventuellement vos observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser au Maire ou à Monsieur le Commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie.

Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra, **en personne**, en Mairie de Saint Etienne du Rouvray (Place de la Libération CS 80458 – 76806 Saint Etienne du Rouvray), les observations du public aux jours et heures suivants :

- le lundi 10 décembre 2018 de 14 heures à 17 heures
- le vendredi 14 décembre 2018 de 9 heures à 12 heures
- le samedi 22 décembre 2018 de 9 heures à 12 heures
- le jeudi 27 décembre 2018 de 14 heures à 17 heures

D'autre part, en application de l'article R.131-7 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, aux termes duquel les propriétaires touchés par la présente notification sont tenus de fournir toutes les indications relatives à leur identité, **vous voudrez bien remplir les fiches de renseignements ci-jointes**, et les renvoyer à l'Établissement Public Foncier de Normandie.

De la précision des renseignements fournis, dépend en effet, la rapidité de paiement des indemnités allouées.

Les immeubles vous appartenant, soumis à l'enquête parcellaire, sont désignés dans le tableau ci-dessous :

.../...

DÉSIGNATION CADASTRALE						
N° du Lot	Quote-part	Section et numéro	Nature	Lieudit	Superficie m ²	Nature du lot

La présente notification est faite notamment en vue de l'application des articles L.311-1, L.311-2 et L.311-3 du Code de l'Expropriation ci-après reproduits :

Art L.311-1 : "En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation ».

Art L.311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes ».

Art L.311-3 « Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L.311-1 et L.311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité."

A cet effet, **il y a lieu de remplir la fiche de dénonciation ci-jointe.**

Je me permets d'appeler votre attention sur l'intérêt que vous avez à compléter ces imprimés avec soin et exactitude.

La présente notification ne fait pas obstacle aux accords amiables susceptibles d'intervenir entre vous et l'Établissement Public Foncier de Normandie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général

Gilles GAL

P.J. : 2 imprimés et 1 enveloppe

24 Janvier 2019



M. NEDELLER