

Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET D'ENQUETE PARCELLAIRE**

Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

COMPOSITION DU DOSSIER D'EXPROPRIATION

Liste des pièces jointes :

- **Notice explicative**
- **Plan de situation**
- **Plan du périmètre**
- **Plan général des travaux**
- **Estimation sommaires des dépenses**
- **Plan parcellaire**
- **Liste des propriétaires**
- **Délibération du conseil municipal**

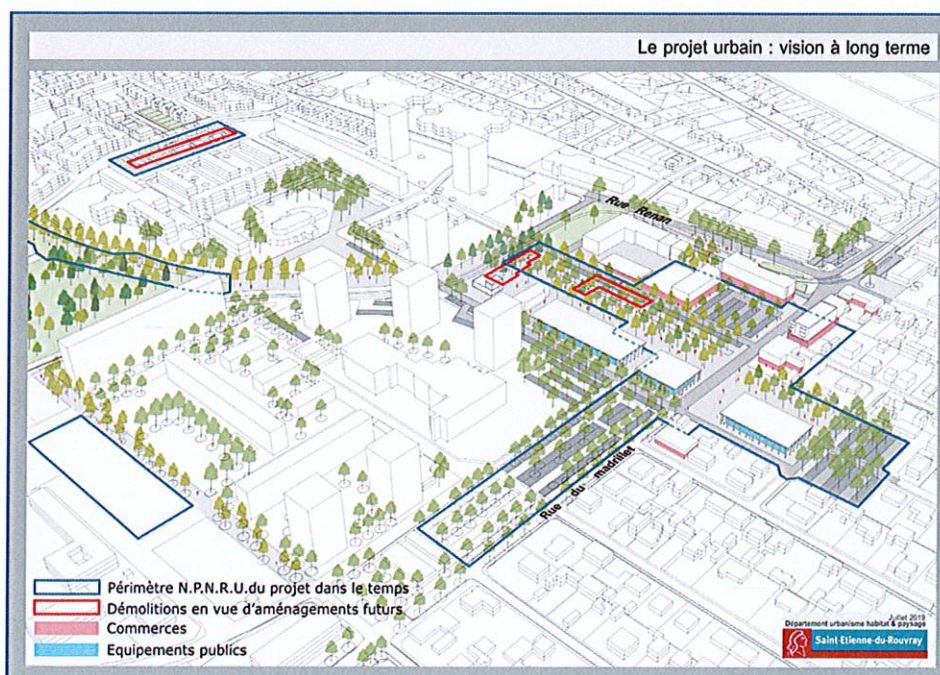
Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

NOTICE EXPLICATIVE

Opération de renouvellement urbain Projet du Centre Madrillet



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'ENQUETE PARCELLAIRE

DUP – TRAVAUX conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

Introduction

- I. Contexte général**
 - 1- contexte spatial attractif
 - 2- dysfonctionnements urbains multiples
- II. Localisation**
 - 1- plan de situation
 - 2- périmètre d'expropriation
 - 3- localisation des travaux et aménagements
- III. Justification de l'utilité publique**
 - 1- le nouveau projet de renouvellement urbain
 - 2- le centre Madrillet, un pôle commercial et administratif à consolider
 - 3- le projet de renouvellement urbain Centre Madrillet
- IV. Cadre juridique**
 - 1- textes législatifs et réglementaires
 - 2- enquête publique
 - 3- dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire
 - 4- documents d'urbanisme

Conclusion

Introduction

La nouvelle géographie prioritaire, découlant des nouveaux critères validés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014, a conduit au maintien sur la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray de 4 territoires prioritaires dont le Château Blanc.

C'est dans ce cadre que le projet urbain de la Ville a été retenu au titre d'un projet régional d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et concourt à la réalisation des objectifs de la politique de la ville par des interventions en faveur de la requalification des quartiers prioritaires présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Approuvé par délibération du conseil métropolitain du 29 juin 2016, le protocole de préfiguration Métropole Rouen Normandie, qui constitue la première étape de la contractualisation des projets de renouvellement urbain, comporte un important volet commercial visant à affirmer la polarité majeure du Centre Madrillet, territoire de la vie sociale du quartier, ainsi qu'un volet relatif au traitement des copropriétés dégradées du Château Blanc.

La seconde étape de la contractualisation, qui consiste en la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier du Château Blanc par l'ensemble des partenaires, est actuellement en cours.

« L'étude urbaine pour un projet commercial » conduisant à l'élaboration d'un schéma global d'aménagement du quartier du Château Blanc, conduite par l'Atelier d'architecte et d'urbanisme Albert Amar dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU, conclut un enjeu fort de connexions fonctionnelles et de fluidité des continuités est/ouest comme facteur de réussite essentiel de la mutation pérenne du quartier au service de la qualité de vie des habitants et des usagers.

Le scénario retenu renforce la polarité du quartier autour d'un espace public qualitativement remanié, formant agrafe urbaine et sociale entre le Château Blanc et le secteur pavillonnaire, et structuré par une dorsale d'équipements publics et un recentrage commercial de part et d'autre de la rue du Madrillet, en entrée de quartier.

La mise en œuvre de ce scénario suppose préalablement l'acquisition puis la démolition de plusieurs parcelles situées de part et d'autre de la rue du Madrillet. La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray a déjà engagé l'acquisition de plusieurs immeubles sur le secteur et poursuit de manière privilégiée les négociations amiables auprès des différents propriétaires concernés.

Afin d'asseoir son intervention, le conseil municipal de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray a décidé d'engager, par délibération du 18 octobre 2018, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'acquisition des divers immeubles situés sur la rue du Madrillet pour la mise en œuvre du projet du Centre Madrillet.

I- Contexte général

1- Contexte spatial attractif

Située dans le département de la Seine Maritime en Région Normandie, la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray se situe au centre de la Métropole Rouen Normandie, à moins de 10 kilomètres du centre-ville de Rouen. Il s'agit de la troisième ville de l'agglomération rouennaise en termes de population.

Le quartier du Château Blanc se situe sur le plateau du Madrillet à l'ouest de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray. Le plateau du Madrillet bénéficie d'un accès privilégié aux grandes infrastructures de transit et de desserte de la Métropole grâce à la Rocade Sud qui offre deux nouveaux accès sur le territoire communal. Il bénéficie de la proximité immédiate de grands équipements métropolitains et de la présence d'un réseau de transport en commun à haut niveau de service. Cette vocation nouvelle d'entrée sud de l'agglomération fait du plateau du Madrillet un territoire vitrine de l'agglomération.

L'atout majeur du quartier du Château Blanc tient à sa position géographique centrale au cœur de la rive sud de la métropole rouennaise et à son statut de deuxième polarité majeure de l'armature urbaine de la ville, hérité de l'histoire du développement urbain stéphanois. Le quartier offre ainsi une large diversité de fonctions urbaines (habitat ; commerces ; équipements) propres à asseoir une centralité dynamique à l'échelle du quartier et, plus largement, métropolitaine.

2- Dysfonctionnements urbains multiples

Cependant, et malgré les opérations de renouvellement urbain déjà menées, le quartier du Château Blanc reste marqué par des difficultés avérées de fonctionnement. En juxtaposant des objets urbains sans cohérence d'ensemble ni lien avec les quartiers pavillonnaires environnants, le plan de masse originel, complexe (voiries courbes formant périphériques), génère une organisation urbaine qui manque de hiérarchisation et de repères.

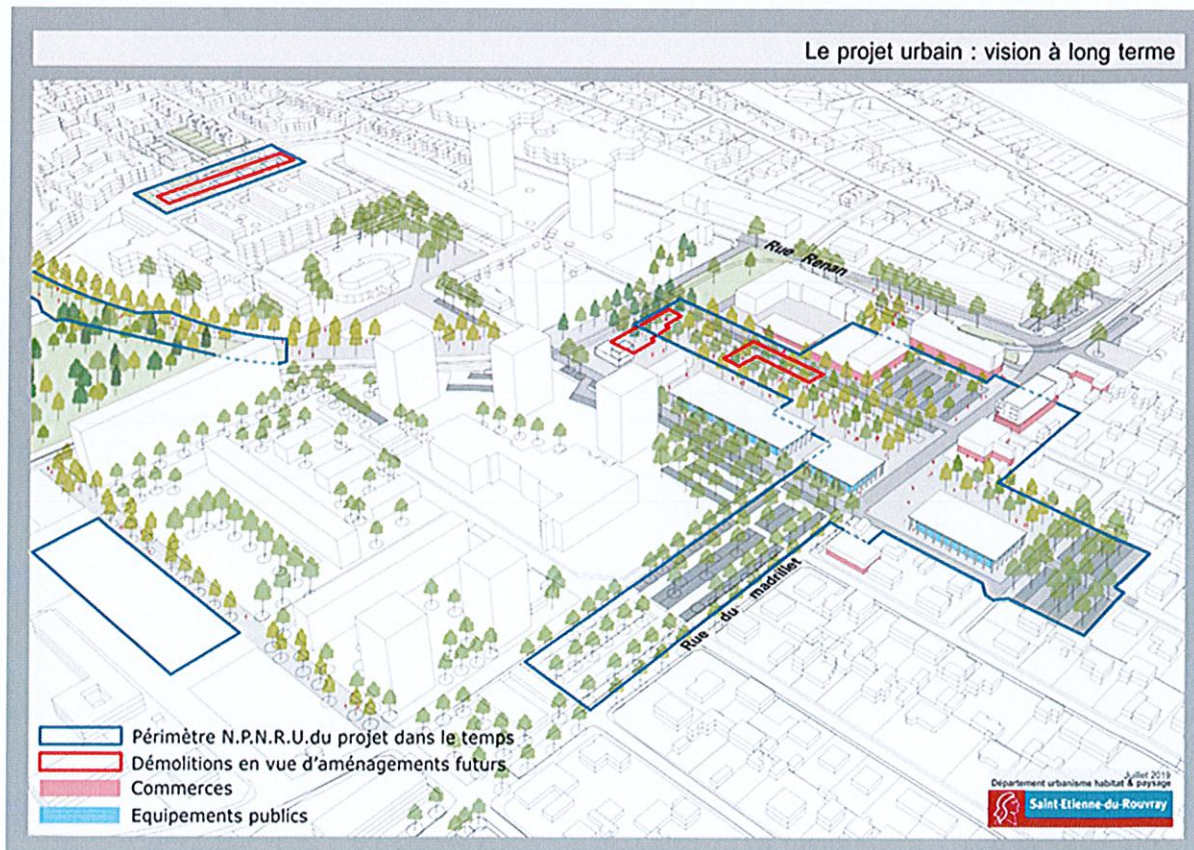
La discontinuité du maillage viaire qui en résulte ne favorise pas la lisibilité de l'espace public et contraint les mobilités. Et bien que convenablement desservi par des voiries et un transport en commun structurants, il apparaît que le quartier souffre de problèmes d'accès et d'ouverture.

Sur la rue du Madrillet, à proximité des activités commerciales, les conditions de circulation et de sécurité ne sont pas satisfaisantes : vitesse excessive, visibilité limitée au débouché des voies du quartier pavillonnaire. Ces difficultés renforcent la rupture symbolique constituée par la rue du Madrillet. L'offre de stationnement existante est morcelée et peu lisible et demande à être réorganisée.

La trame végétale est très morcelée. Si les abords directs des immeubles d'habitations, ou les jardins, donnent l'impression d'un quartier très végétalisé, les espaces publics, notamment autour des équipements administratifs et du pôle commercial, sont beaucoup plus minéraux. Les récentes résidentialisations et la fermeture du parc Gracchus Babeuf renforcent cette impression de privatisation des espaces verts. Par ailleurs, la confidentialité des places publiques en masque l'originalité et la densité. La présence de murs, de clôtures et d'immeubles, rend les limites du quartier peu perméables et accentue son enclavement physique par des ruptures visuelles.

L'offre commerciale du Centre Madrillet est aujourd'hui éparse et mal calibrée. Composée d'une offre sédentaire et d'un marché forain hebdomadaire, elle montre des signes de déqualification progressive et ne rencontre plus dès lors son potentiel de clientèle. Or, la force du quartier, également soutenue par la locomotive commerciale que constitue la superette de la place Truffaut, repose également sur sa capacité à constituer un pôle économique à rayonnement communal pour ses commerces sédentaires et au-delà du territoire métropolitain pour son marché hebdomadaire.

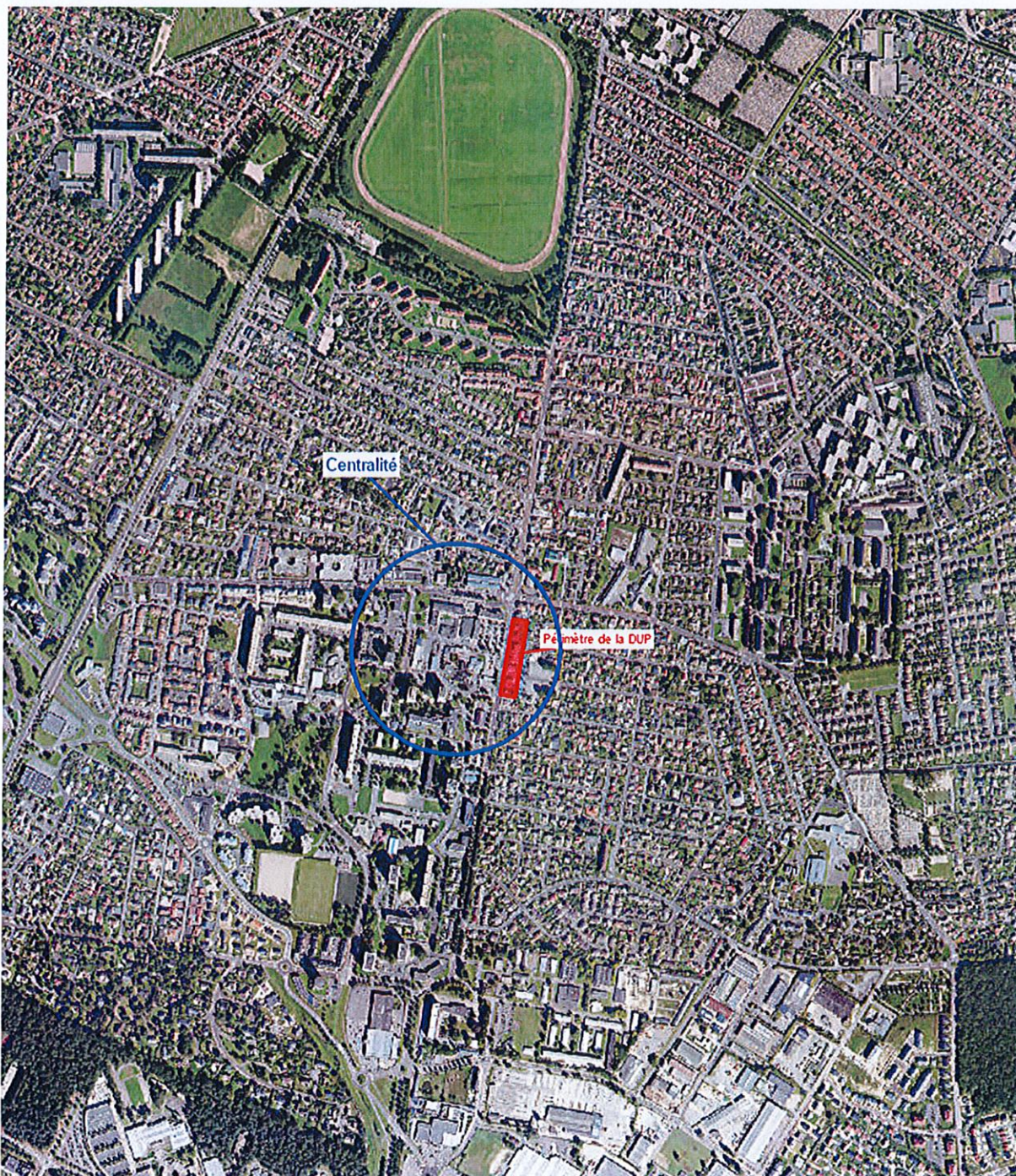
Aussi, afin de mener à bien cet ambitieux projet qui porte des enjeux forts pour le devenir de ce quartier prioritaire, la Ville est inscrite dans le NPNRU. L'intérêt de ce projet a été validé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) et ses partenaires, et retenu en tant que projet régional d'intérêt national du NPNRU.



II- Localisation

1- Plan de situation

Desservi par des transports en commun structurants (Métrobus, bus,...), le centre Madrillet regroupe divers équipements publics (Maison du Citoyen, Centre socioculturel Jean Prévost, Caisse Primaire d'Assurance Maladie,...), des commerces sédentaires et non sédentaires ainsi que des services, et constitue l'une des deux polarités administratives et commerciales de la commune.



Plan de situation de la centralité

2- Périmètre d'expropriation

Le périmètre est délimité à l'est par la place Blériot et à l'ouest par le quartier prioritaire du Château Blanc qui le borde. Il s'étire, du nord au sud, depuis la parcelle située au numéro 101 à celle située au numéro 111 de la rue du Madrillet, hors parcelles préalablement acquises par la Ville.

Il se compose de quatre parcelles bâties et non-bâties comportant des immeubles à usage d'habitations et/ou de commerces. Les biens sont occupés par leur propriétaire, par des locataires ou vacants.

La Ville assurant la quasi-totalité de la maîtrise foncière du secteur global d'intervention, le périmètre retenu au titre de la présente procédure se limite aux parcelles énumérées ci-après, même si les actions à y mener s'inscrivent dans le projet plus large de renouvellement urbain et en constituent une part essentielle.



Périmètre du dossier

- Parcelles privées objet du dossier
- Parcelles privées acquises par la Ville

Les parcelles concernées se détaillent comme suit :

Numéro de parcelle	Adresse	Nature
AC 1	1, rue Roland Garros	Terrain nu
AD 1	101 bis, rue du Madrillet	Habitation et commerce
AD 553	2, rue Nungesser et Coli	Habitation et commerce
AD 551	111, rue du Madrillet	Habitation

3- Localisation des travaux et aménagements

Le périmètre d'intervention retenu permet de conforter la polarité du quartier autour d'un espace public structurant. Il concerne ainsi plusieurs thématiques du projet de renouvellement urbain du Centre Madrillet : équipements publics, commerces et espaces publics.



III- Justification de l'utilité publique

1- Le nouveau projet de renouvellement urbain

Contractualisées en 2005 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), les opérations de rénovation urbaine qui s'achèvent aujourd'hui ont entraîné l'amélioration physique et sociale de la quasi-totalité du parc de logements locatif social et généré une attractivité nouvelle. Il convient aujourd'hui de conforter ces acquis dans le cadre d'un nouveau projet urbain pour lequel la Ville a été retenue en tant que projet régional d'intérêt national du NPNRU.

Ce nouveau projet de renouvellement urbain ambitionne de soutenir la mixité fonctionnelle du Centre Madrillet pour conforter la vocation résidentielle du Château Blanc, et réussir la mutation socio-urbaine du quartier.

Les actions à mener visent à poursuivre l'ouverture du Château Blanc vers les autres quartiers (notamment les espaces pavillonnaires du plateau du Madrillet), les zones d'emploi et le territoire métropolitain et à asseoir la centralité du Centre Madrillet.

Elles doivent permettre de consolider la mixité des fonctions urbaines, déterminante pour l'attractivité du quartier, la consolidation des activités commerciales de proximité et la qualité de vie des habitants et usagers.

Le projet porte donc des enjeux urbains et sociaux forts à l'échelle locale, communale et intercommunale.

2- Le Centre Madrillet, un pôle commercial et administratif à consolider

Territoire vécu des habitants du Château Blanc, Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), le Centre Madrillet constitue la polarité majeure de la Ville pour le plateau du Madrillet. Il est identifié au Plan Local d'Urbanisme intercommunal et au schéma de développement commercial comme l'un des éléments structurants de l'armature urbaine stéphanaise.

Constitué par l'espace commercial Renan, la rue du Madrillet, les places Truffaut, de la Fraternité, Prévost et Blériot, il est doté d'équipements publics structurants et de bonnes conditions d'accessibilité et de desserte. Cependant, il se caractérise également par une attractivité commerciale limitée à son environnement immédiat et par des espaces publics obsolètes qui referment chaque espace sur lui-même.

Les actions conduites dans le cadre des opérations de renouvellement urbain précédentes, centrées sur l'espace commercial Renan, n'ont pas permis d'aboutir à un inversement de la tendance. La zone de chalandise du Centre Madrillet, essentiellement tournée vers le Château Blanc, ne contribue pas à la vitalité du commerce de proximité et à l'animation sociale de l'ensemble du quartier du Madrillet. Or il convient de conforter le processus de valorisation engagé sur le Château Blanc depuis de nombreuses années.

Sur la base de ces constats, et afin de l'orienter sur ses choix en matière de développement commercial et de services, la Ville avait confié au Cabinet Pivadis une étude visant à l'élaboration d'une stratégie d'intervention en faveur des commerces et services de proximité. Finalisée en juillet 2011, cette étude avait notamment conclu à la nécessité d'un resserrement autour du Centre Madrillet visant à renforcer son effet de

centralité en favorisant le développement d'une offre commerciale recentrée, diversifiée et pérenne.

En juin 2014, une étude menée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen relevait également que les quartiers pavillonnaires situés au nord de la rue Renan et à l'est de la rue du Madrillet se détournent des commerces du Château Blanc.

L'ensemble de ces conclusions a été confirmé par une étude commerciale, juridique et foncière menée en mai 2016 par l'EPARECA (Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux devenu Agence Nationale de la Cohésion des Territoires en janvier 2020) et le Cabinet Segat, dans le cadre de l'élaboration du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain. Cette étude pointe notamment que « *menacée par un traitement dissocié du pôle commercial* », l'offre reste « *éclatée sur plusieurs linéaires sans véritables relations entre eux* », « *... très hétérogène avec quelques commerces sources de dysfonctionnement* » et préconise un « *remembrement partiel du site* » ainsi que « *la constitution d'un bâti structurant sur la rue du Madrillet* ».

De manière à disposer d'un projet urbain cohérent à l'échelle élargie de l'ensemble du quartier du Château Blanc / plateau du Madrillet en vue de la contractualisation à intervenir avec l'ANRU, la Ville a confié au groupement Amar une étude d'aménagement global qui a abouti en avril 2018. A partir de la synthèse des enjeux du secteur et de l'identification de ses atouts et faiblesses en matière commerciale et urbaine, l'étude a ainsi posé les invariants et axes stratégiques de scénarios différenciés possibles à partir desquels un projet de recomposition préférentiel, dit « *scénario agrafe* », a émergé.

Ce scénario vise à consolider la polarité du quartier autour d'un espace public structurant situé de part et d'autre de la rue du Madrillet, lui permettant de faire le lien, l'agrafe, entre le secteur d'habitat du Château Blanc et le secteur pavillonnaire. Il dessine les contours et la composition du nouveau centre Madrillet en cohérence avec l'ensemble des composantes du quartier (environnementale, sociale, économique, habitat), en s'appuyant sur les synergies à développer entre commerces sédentaires ou non sédentaires, services et équipements publics et en redéfinissant l'organisation des espaces publics.

Le projet vise ainsi à consolider l'activité commerciale et le pôle administratif existants en organisant leur maintien et encadrant leur développement.

3- Le projet de renouvellement urbain Centre Madrillet

Dans la continuité des premières opérations de rénovation urbaine, qui se sont traduites par des démolitions/reconstructions, l'intervention à opérer sur les parcelles en cause envisage la démolition des bâtis existants et la reconstitution, en rive est de la rue du Madrillet, de deux bâtiments proposant une offre mixte densifiée (commerces et/ou services et/ou équipements et logements) favorable à une attractivité commerciale et résidentielle renouvelée et d'un équipement culturel majeur à l'échelle de l'ensemble du quartier. Les rez-de-chaussée des deux futurs immeubles (480 m² prévisionnels environ au total) accueilleront ainsi une offre commerciale diversifiée, dont la programmation définitive et la commercialisation seront opérées par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT - ex EPARECA) intervenant en tant qu'investisseur commercial avec lequel la Ville est en cours de contractualisation.

Ils seront surmontés d'une offre d'habitat se déployant sur deux niveaux (+ combles et/ou attiques éventuels) proposant au total environ 15 logements supplémentaires

(logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) contribuant à la diversification des produits logements, et consécutivement à la mixité sociale sur le secteur.

Les acquisitions et démolitions seront réalisées par la Ville. Le foncier ainsi libéré sera revendu à des opérateurs (ESH FOYER STEPHANAIS et ACTION LOGEMENT) en charge de mener à bien ces reconstructions.

Le projet comporte également la réalisation par la Ville d'une médiathèque d'environ 2 000 m² organisée sur 2 niveaux. L'évolution des pratiques amène en effet à tripler la surface utile de l'actuelle bibliothèque. Ces volumes plus généreux doivent permettre un aménagement convivial et accessible à tous.

Lieu de rencontre et de partage autour du savoir, de l'information et des loisirs culturels, la future médiathèque Elsa-Triolet offrira de multiples services et activités : accès libre à 70 000 documents (livres, CD, DVD, journaux et revues) ; fonds d'art contemporain présentant ses 500 références aujourd'hui conservées en réserve ; espace exposition ; espace de conférence ; salle atelier et animation jeunesse ; salle de formation multimédia et d'accompagnement numérique ; ...

Cet équipement culturel, valorisant pour l'ensemble du quartier et contribuant à son ouverture, sera mis en valeur par l'aménagement d'un parvis structurant amorçant la mise en œuvre du scénario « agrafe » vers la rue du Madrillet et le Château-Blanc à l'ouest. La partie est de la place Blériot sera également réaménagée afin d'accueillir du stationnement paysager répondant aux besoins du quartier et du futur équipement.

En ancrant la rive est de la rue du Madrillet sur le Centre Madrillet, cette opération participera à la mixité sociale et fonctionnelle recherchée ainsi qu'à l'ouverture du quartier sur les zones pavillonnaires avoisinantes. En répondant aux enjeux d'un projet urbain harmonieux et pérenne, elle contribuera par ailleurs à l'affirmation du Centre Madrillet en tant que polarité majeure de l'armature urbaine stéphanaise, aussi bien en termes d'attractivité que de qualité de vie des habitants et usagers.

IV- Cadre juridique

Le dossier d'enquête préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant d'utilité publique le projet du Centre Madrillet en vue du renouvellement urbain du quartier du Château Blanc.

Le dossier de déclaration d'utilité publique a été constitué en application de l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui dispose :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le plan général des travaux ;*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses. »*

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour la mise en œuvre du projet du Centre Madrillet. Cette procédure est portée par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.

Cette enquête s'adresse au public en vue de l'informer et de le consulter sur le projet envisagé afin qu'il prenne connaissance de sa justification et formule d'éventuelles observations.

La procédure de déclaration d'utilité publique est menée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1- Textes législatifs et réglementaires

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment :
 - Partie législative : L.110-1, L.112-1, L.121-1 à L.121-5, L.122-3 à L.122-7, L131-1 à L132-4.
 - Partie réglementaire : R.111-1 et R.111-2, R.112-4 à R.112-21, R.121-1, R.131-1 à R.131-10.
- Code de l'urbanisme, notamment :
 - Partie législative : L. 213-4, L.300-1 et L300-2.

2- Enquête publique

Par délibération n°2018-10-18-28 en date du 18 octobre 2018, le conseil municipal de la ville de Saint- Etienne-du-Rouvray a décidé de poursuivre la mise en œuvre du projet du Centre Madrillet en vue d'affirmer la polarité du quartier autour d'un espace public formant agrafe entre le quartier du Château Blanc et le secteur pavillonnaire structuré autour d'une offre de commerces et équipements publics recentrée. La mise en œuvre de ce projet suppose l'acquisition préalable de divers immeubles situés le long de la rue du

Madrillet en recourant, à défaut d'accord amiable, à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de déclaration d'utilité publique sera déposé pour être instruit par les services de la Préfecture de la Seine Maritime en vue de sa mise à l'enquête publique.

La mise en œuvre de ce projet n'étant pas susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête publique concernée sera celle de l'alinéa 1 de l'article L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et la procédure dispensée d'étude environnementale.

o Enquêtes conjointes :

L'acquisition de divers immeubles afin de mettre en œuvre le projet du Centre Madrillet en vue du renouvellement urbain du quartier du Château Blanc sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray nécessite la réalisation des enquêtes publiques suivantes :

- 1. Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur le projet d'acquisition des parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet**
- 2. Une enquête parcellaire portant sur l'identification précise des parcelles à exproprier et de leurs propriétaires**

Ces enquêtes seront menées de manière conjointes.

o Ouverture et mesures de publicité :

L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les dispositions des articles R.112-4 et suivants du code de l'expropriation, et l'enquête parcellaire par les articles R.131-1 et suivants du même code.

Le Préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur, prévoit par un arrêté les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique.

L'avis d'ouverture d'enquête fera l'objet des mesures de publicité réglementaires.

o Déroulement de l'enquête :

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté préfectoral mentionné ci-dessus, sans pouvoir être inférieure à quinze jours.

Au cours de l'enquête publique, des observations sur l'utilité publique de l'opération pourront être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre ou être adressées au commissaire enquêteur.

o Après l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête pour l'examen des observations recueillies, en vue de la reddition d'un rapport et de conclusions motivées précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve et/ou recommandations, ou défavorables au projet.

Au terme de l'instruction et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, l'utilité publique du projet d'aménagement pourra être prononcée après la clôture de l'enquête préalable.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation, sans pouvoir excéder cinq ans. Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée. Il peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

3- Dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête préalable est constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation et comporte les pièces suivantes :

- Une notice explicative
- Un plan de situation et le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'estimation sommaire des dépenses
- Pièces annexes : délibération prise pour la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique

En complément et, conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire comprend les pièces suivantes :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux

4- Documents d'urbanisme

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole Rouen Normandie :

Le SCOT de la Métropole Rouen Normandie, approuvé le 12 octobre 2015, définit le projet d'aménagement pour le territoire. Il sert de base aux futures orientations et conditions d'aménagement et d'urbanisation de l'agglomération.

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Etienne-du-Rouvray :

La commune de Saint-Etienne du Rouvray est couverte par un PLU intercommunal approuvé le 13 février 2020.

Les terrains d'assiette des immeubles de ce dossier sont situés en zone URP 20, « zone de renouvellement et de projet », zone d'habitat à dominante individuel. Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs déjà largement bâtis et à vocation d'habitat, avec une forte prédominance de l'habitat individuel. Tout en préservant cette vocation, elle inclut ponctuellement des commerces et des ensembles d'habitat collectif et son règlement facilite une densification mesurée.

Cette zone inclue également un emplacement réservé pour la construction d'un équipement public n°575ER08 « création d'une médiathèque communale », sur les parcelles situées 2 rue Nungesser et Coli et 109 et 111 rue du Madrillet.

La réglementation actuelle du PLUi permet la réalisation du projet de renouvellement urbain de la Ville, sans modification des règles en vigueur.

Conclusion

Si les négociations amiables restent à poursuivre en priorité avec les propriétaires et les occupants des lieux, il apparaît cependant indispensable de prévoir d'ores et déjà un recours éventuel à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, compte tenu des enjeux urbains et sociaux sous-tendus par le projet de renouvellement urbain, sur la base de l'article R112-4 du Code de l'Expropriation.

Dans ce cadre, la maîtrise foncière de ce secteur constitue un préalable indispensable à la mise en œuvre opérationnelle du projet de requalification du Centre Madrillet, clé de voûte du projet de renouvellement urbain du quartier du Château Blanc.

L'acquisition des parcelles identifiées ci-avant revêt donc une utilité publique avérée au regard des objectifs urbains et sociaux sous-tendus par le projet de renouvellement urbain.

Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

PLAN DE SITUATION

Département :
SEINE MARITIME

Commune :
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 28/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

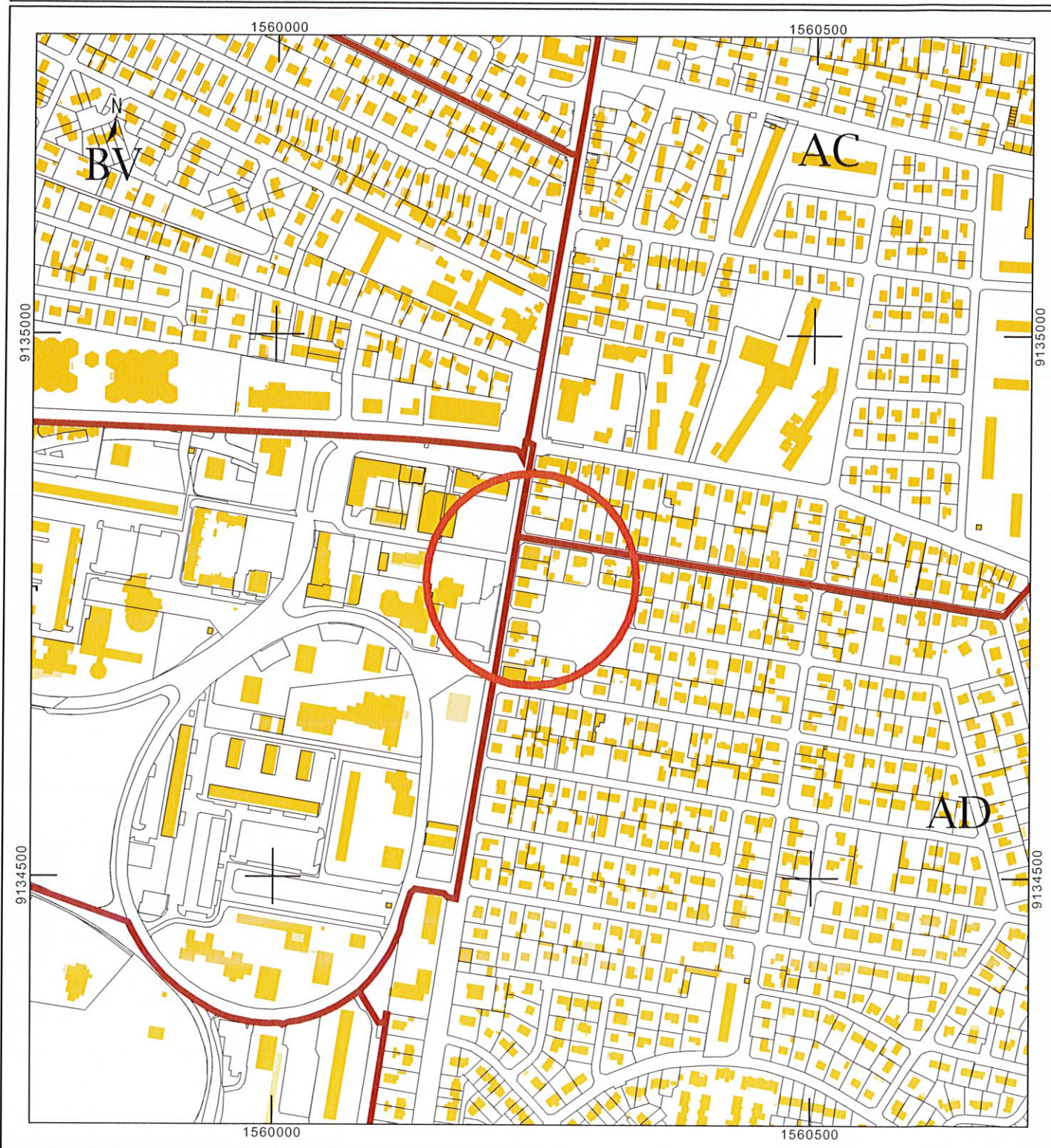
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
P.T.G.C. Rouen
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 76037
76037 ROUEN CEDEX 1
tél. 02 32 18 92 11 -fax
ptgc.seine-
maritime@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
SEINE MARITIME

Commune :
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 28/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

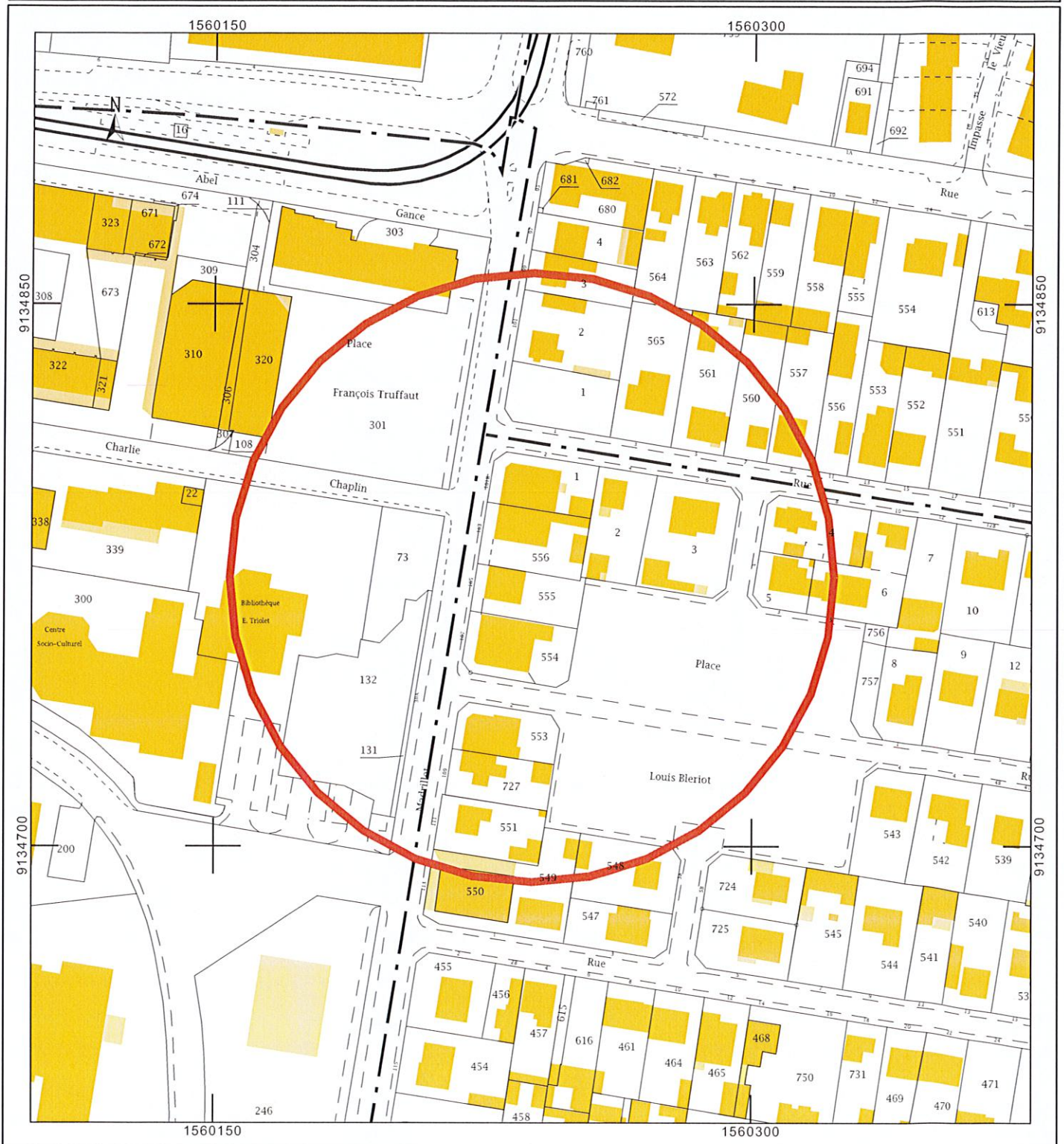
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

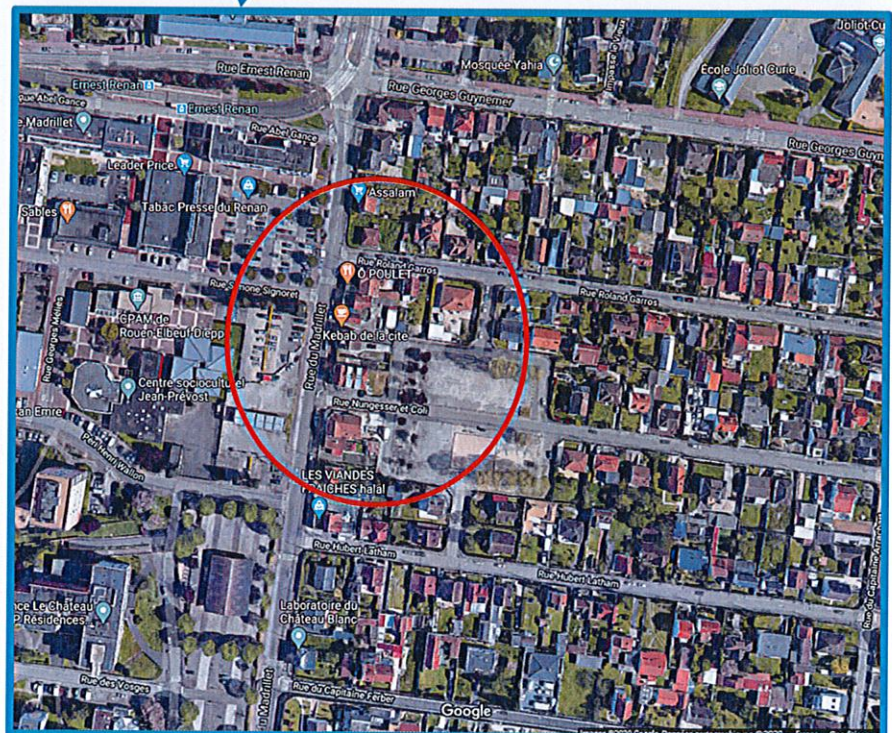
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
P.T.G.C. Rouen
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 76037
76037 ROUEN CEDEX 1
tél. 02 32 18 92 11 -fax
ptgc.seine-
maritime@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Plan de situation



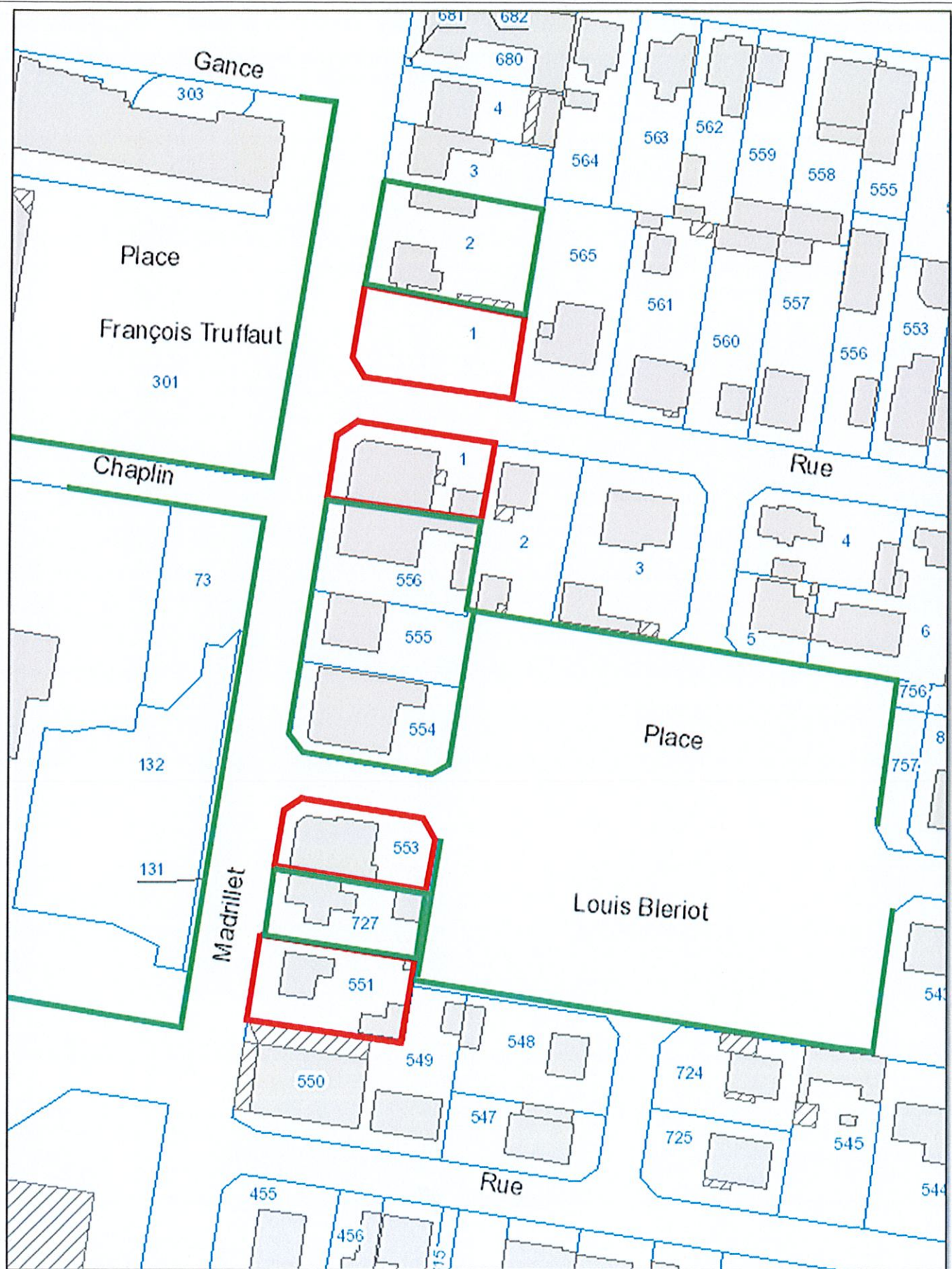
Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

PLAN DU PERIMETRE

PLAN DU PERIMETRE



 Périmètre du dossier

 Parcelles appartenant à la Ville

Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

PLAN GENERAL DES TRAVAUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

① - Propt d'immobilier
n°1
② - Propt d'immobilier
n°2
③ - Propt médiathèque

Département :
SEINE MARITIME

Commune :
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/04/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

P.T.G.C. Rouen

Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre Cité
administrative 76037

76037 ROUEN CEDEX 1

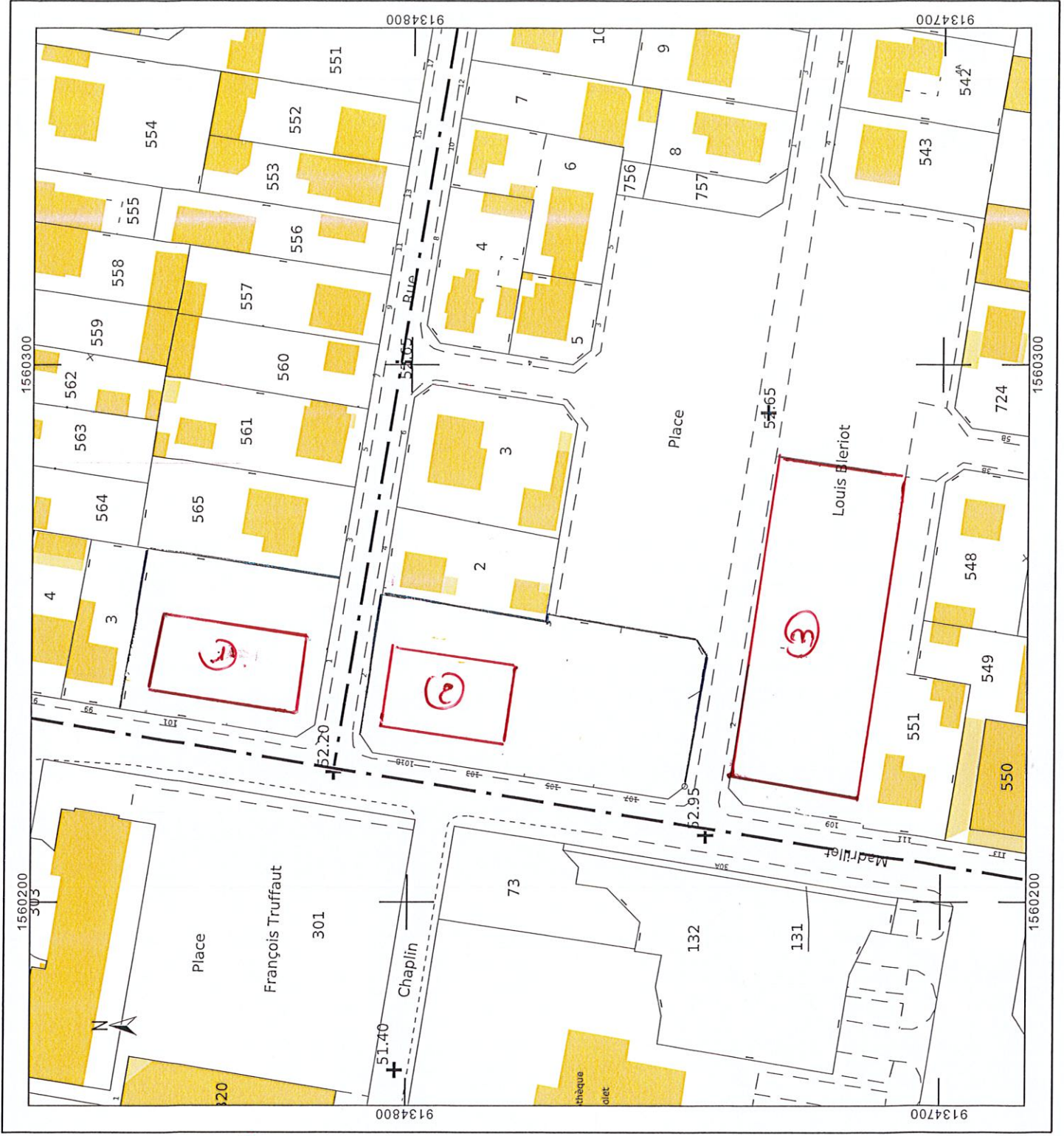
tél. 02 32 18 92 11 - fax

ptgc.seine-maritime@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Descriptif des travaux

Démolition par la Ville des biens situés :

- 101 rue du Madrillet
- 101 bis rue du Madrillet
- 103 rue du Madrillet
- 105 rue du Madrillet
- 109 rue du Madrillet
- et 2 rue Nungesser et Coli.

Construction d'une médiathèque par la Ville d'une superficie globale d'environ 2000m² sur deux niveaux.



Visuel de la médiathèque (non contactuel)

Les projets d'immobilier commerciaux n°1 et n°2 seront réalisés par des opérateurs.

Les espaces publics seront réalisés par la Métropole Rouen Normandie.

Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

VILLE DE SAINT ETIENNE DU ROUVRAY

Département Développement Territorial

NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- - -

EXPROPRIATION

- - -

ESTIMATION DES COUTS

Octobre 2020

ESTIMATION DES COÛTS D'ACQUISITION FONCIÈRE

INDEMNITE PRINCIPALE ET REMPLOI MAJORE (Estimation sommaire et globale)	2 089 332 €
FRAIS D'ACTE ET DE PROCEDURE (estimation)	260 000 €

SOUS-TOTAL ESTIMATIF 2 349 332 €

ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX

DEMOLITION – RECONSTRUCTION

Travaux de démolition (estimation)	200 000 €
Construction d'une médiathèque (estimation)	3 750 000 €

SOUS-TOTAL ESTIMATIF 3 950 000 €

RECAPITULATIF DEPENSES PREVISIONNELLES TOTALES

Acquisitions foncières	2 349 332 €
Travaux de démolition	200 000 €
Travaux de construction	3 750 000 €
Imprévus	200 000 €

TOTAL ESTIMATIF 6 499 332 €



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse 21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

téléphone : 02 32 18 91 17

mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 18/12/2020

La Directrice à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Aziz GHORRAF

téléphone : 02 32 18 93 46

courriel : aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2816262

Réf Lido : 2020-76575V1593

MONSIEUR LE MAIRE

PLACE DE LA LIBERATION

BP 458

76806 ST ETIENNE-DU-ROUVRAY CEDEX

RAPPORT D'ÉVALUATION
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Immeubles mixtes, terrains et fonds de commerce.
Adresse du bien : Ilôt allant du 101 au 111 rue du Madrillet St Etienne du Rouvray
Valeur vénale : 2 089 000 €.

1 – SERVICE CONSULTANT

Service : Division Urbanisme Réglementaire
Affaire suivie par Pauline DEVAUX DIT LALANDE.

2 – DATE

de consultation : 27/10/2020
de réception : 27/10/2020
de visite : Absence de visite
de dossier en état : 27/10/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

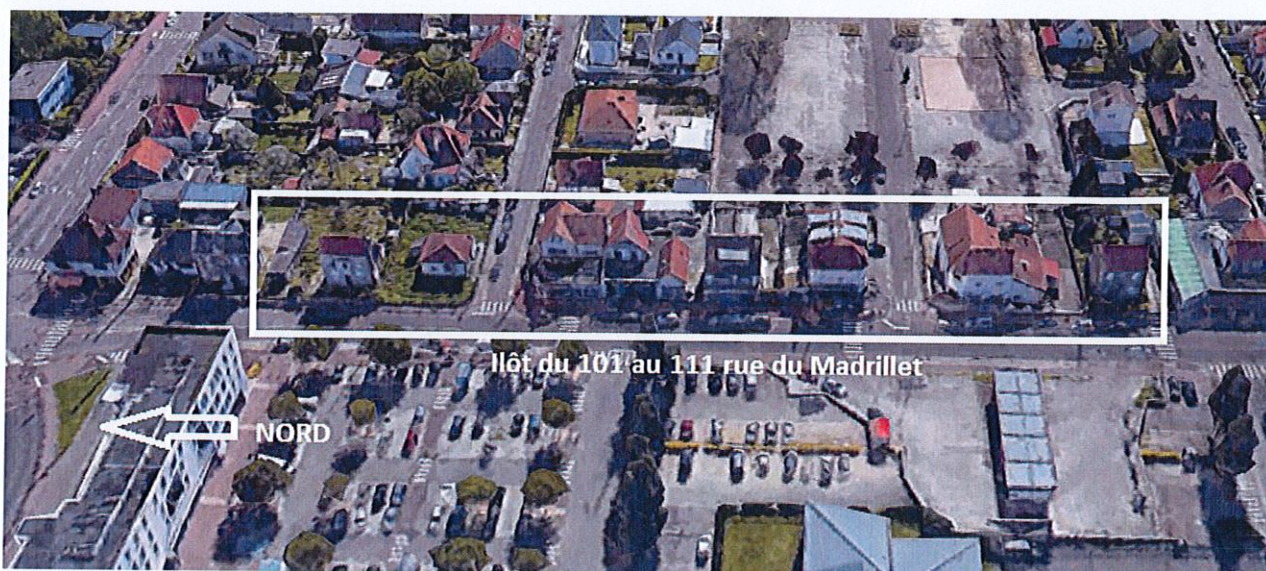
Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du Château blanc, la ville souhaite acquérir plusieurs emprises foncières afin de réaliser un programme d'ensemble ayant notamment pour finalité le renforcement de l'attractivité du quartier, le renforcement de la mixité sociale et l'amélioration du cadre de vie. L'un des principaux axes de cette opération se concentre sur la rue du Madrillet.

La présente consultation concerne le volet culturel du projet avec la création d'une grande médiathèque de 1 800 m² sur l'îlot allant du 101 au 111 rue du Madrillet.

La commune envisage de conduire cette opération selon la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) définie par le Code de l'expropriation et prise par arrêté de l'autorité compétente de l'État. La déclaration d'utilité publique de ce projet est un préalable aux procédures d'expropriation en cas d'échec de la phase amiable.

Le présent rapport a pour objectif d'évaluer de manière sommaire et globale le coût des acquisitions foncières qui seront nécessaires pour réaliser l'opération projetée.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



L'îlot concerné par l'opération est délimité au nord par la maison d'habitation sise au 101 rue du Madrillet (parcelle AC 2), et au sud par la maison d'habitation sise au 111 rue du Madrillet (parcelle AD 551). Outre ces deux emprises, la commune doit faire l'acquisition de quatre autres emprises :

- parcelle AC 1 (terrain à bâtir) ;
- parcelle AD 1 (immeuble mixte à usage d'habitation et de commerce) ;
- parcelle AD 553 (immeuble mixte à usage d'habitation et de commerce) ;
- parcelle AD 727 (maison d'habitation).

A ces acquisitions foncières, s'ajoutent les indemnités d'éviction à verser à titre d'indemnité principale aux propriétaires de fonds de commerce.

Ci-dessous, une description succincte des immeubles à acquérir et des fonds de commerce à indemniser :



101 rue du Madrillet :

Parcelle AC 2 d'une surface de 607 m².

L'immeuble consiste en une **maison à usage d'habitation de 90 m²** construite en 1933 en moellons. Etat d'entretien : mauvais.

Propriété de Monsieur Erden SULEYMAN par acquisition du 23/02/2016. Bien libre.



1 rue Roland Garros (à l'angle de la rue du Madrillet) :

Parcelle AC 1 d'une surface de 482 m².

Il s'agit d'un **terrain à bâtir** plat. La parcelle est la propriété de la SCI Les Frères par acquisition du 05/03/2015. Elle contenait initialement une maison d'habitation de plain-pied qui a été démolie depuis.



101B, rue du Madrillet :

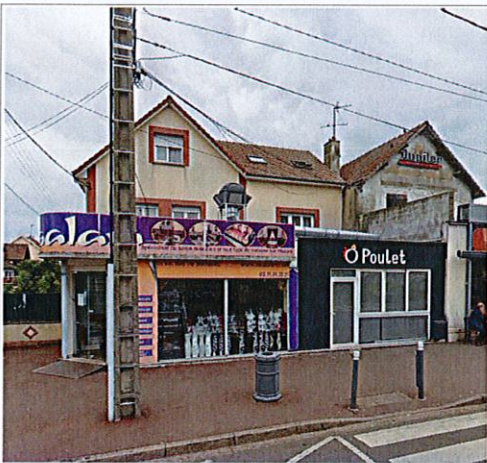
Parcelle AD 1 d'une surface de 421 m².

Immeuble mixte à usage d'habitation et de commerces construite dans la deuxième moitié du 20^{ème} siècle. Matériaux de construction en agglomérés, toiture en tuiles et huisseries en PVC doubles-vitrages. Bon état apparent.

Les deux locaux commerciaux sont exposés sur la rue du Madrillet, artère principale du quartier.

Surface utile total de l'immeuble mixte : 254 m² dont 138 m² pour la partie habitation et 116 m² pour la partie commerces.

Propriété de Monsieur M'Ahmed EL KADDARI et de son épouse Farida née ELOUAHABI. Acquisition du 23/12/2003.



101B, rue du Madrillet :

Dans les locaux décrits supra (immeuble EL KADDARI) sont exploités **deux fonds de commerce :**

SARL ASSALAM : commerce d'alimentation générale créé en 2006 spécialisé dans les salons marocains. Chiffre d'affaires compris entre 200 000 € et 300 000 €. La société emploierait du personnel.

SASU Ô POULET : commerce de restauration rapide créé en 2018. Chiffre d'affaires inférieur à 50 000 €. A priori, la société n'emploie pas de personnel.



103, rue du Madrillet :

Dans un immeuble mixte acquis en 2019 par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, est exploité un **fonds de commerce** de type bar-café par la SARL LA CITE créée en 2014 et employant trois personnes. Chiffre d'affaires compris entre 100 000 € et 200 000 €.

La société a été placée en redressement judiciaire par le Tribunal de commerce de Rouen avec prise d'effet à compter du 14/05/2019.



105, rue du Madrillet :

Dans un immeuble mixte acquis en 2019 par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, est exploité un **fonds de commerce** de restauration rapide par la SARL ISTANBUL 2 créée en 2013. A priori, la société emploierait du personnel. Chiffre d'affaires compris entre 200 000 € et 300 000 €.



2, rue Nungesser et Coli :

Parcelle AD 553 d'une surface de 375 m².

Immeuble mixte à usage d'habitation et de commerces construite en 1952 et rénovée à partir de 2012. Matériaux de construction en agglomérés, toiture en tuiles et huisseries en PVC doubles-vitrages. Bon état apparent. Le local commercial est exposé sur la rue du Madrillet et sur la rue Nungesser et Coli.

Surface utile total de l'immeuble mixte : environ 240 m² dont 128 m² pour la partie commerce et 112 m² pour la partie habitation. Bien occupé par les propriétaires.

Propriété de Monsieur Maamar ERRABHI et de Madame Fatima ERRABHI née RABHI. Acquisition du 15/01/1996.

Fonds de commerce de type « alimentation générale » exploité par LE MORJAN, SARL créée en 2013, gérée par Monsieur ERRABHI et employant une personne.

Chiffre d'affaires moyen compris entre 200 000 € et 300 000 €.



109, rue du Madrillet :

Parcelle AD 727 d'une surface de 366 m².

Maison d'habitation du début des années 1970. Construction en agglomérés. Toiture en bac-acier. Fenêtre PVC doubles-vitrages. Véranda. Très bon état (maison visitée en 2020).

Surface habitable : 70 m² (mesurée au télémètre).

Propriété de Monsieur et Madame PEREZ PORRAS. Acquisition ancienne et sans influence. Bien occupé par les propriétaires.



111, rue du Madrillet :

Parcelle AD 551 d'une superficie de 445 m².

Maison d'habitation construite au milieu du 20^{ème} siècle. Construction en agglomérés. Toiture en tuiles. Huisseries en bois simples vitrages. Etat extérieur moyen.

Surface habitable estimative : 101 m².

Propriété des consorts HOCHE. Occupée par l'un des propriétaires indivis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Cf. description du paragraphe précédent.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Parcelle située en zone URP20 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 13/02/2020 et opposable depuis le 13/03/2020¹, correspondant à une zone de renouvellement urbain et de projet mixte à dominante habitat.

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Les biens immobiliers sont estimés par la méthode par comparaison.

Les fonds de commerce sont évalués par valorisation du chiffre d'affaires. Cette méthode permet de déterminer la valeur du fonds par un procédé empirique tendant à appliquer au chiffre d'affaires moyen des trois dernières années réalisé par le fonds considéré, un pourcentage issu de l'observation locale des cessions de fonds de commerce dans la même branche d'activité.

8 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Chacun des biens immobiliers et des fonds de commerce a fait l'objet d'une estimation individualisée par le pôle d'évaluation domaniale. Six études de marché avaient alors été réalisées :

- une étude sur les cessions de maisons d'habitation dans le même secteur ;
- une étude sur les cessions d'immeubles mixtes dans la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray et les communes limitrophes ;
- une étude sur les cessions de terrains à bâtir dans le secteur de Saint-Etienne-du-Rouvray ;
- une étude sur les cessions de fonds de commerce de restauration rapide en Seine-Maritime ;
- une étude sur les cessions de fonds de commerce de débits de boissons en Seine-Maritime ;
- une étude sur les cessions de fonds de commerce d'alimentation générale en Seine-Maritime.

Ces études de marché sont exposées plus en détail dans les rapports d'évaluation référencés ci-dessous et dont la commune a été destinataire :

- avis n°2018/385 du 14/02/2018 relatif à la maison du 101 rue du Madrillet ;
- avis n°2018/993 du 23/05/2018 relatif au terrain à bâtir sis au 1 rue Roland Garros ;
- avis n°2019/697 du 20/05/2019 relatif à l'immeuble mixte, sis 2 rue Nungesser et Coli, et au fonds de commerce Le Morjan ;
- avis n°2020/170 du 29/01/2020 relatif à la maison du 109 rue du Madrillet ;

¹ <https://www.metropole-rouen-normandie.fr/le-plu-metropolitain-approuve>

- avis n°2020/1493 du 09/12/2020 relatif au fonds de commerce Café de la Cité ;
- avis n°2020/1493 du 09/12/2020 relatif au fonds de commerce Istanbul 2 ;
- avis n°2020/1689 du 08/12/2020 relatif à la maison du 111 rue du Madrillet ;
- avis n°2020/1690 du 08/12/2020 relatif à l'immeuble mixte du 101B rue du Madrillet ;
- avis n°2020/1691 du 09/12/2020 relatif au fonds de commerce Assalam ;
- avis n°2020/1692 du 09/12/2020 relatif au fonds de commerce Ô Poulet.

9 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Sans objet.

10 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'estimation sommaire et globale sera déterminée par addition des valeurs vénales estimées dans les avis référencés au paragraphe 9, éventuellement actualisées, augmentées des marges d'appréciation accordées dans chacun de ces avis et des indemnités de remploi. La somme obtenue sera elle-même majorée de 20 % pour tenir compte des autres indemnités accessoires qui ne peuvent être déterminées qu'au cas par cas sur justificatifs. Ces indemnités accessoires possibles peuvent être (liste non exhaustive et à l'appréciation du juge de l'expropriation) :

- pour les fonds de commerce : indemnités pour licenciement, indemnité pour déménagement, indemnité pour perte sur liquidation difficile du stock de marchandises, indemnité pour trouble commercial, indemnité pour frais de réinstallation, etc.
- pour les propriétaires : indemnité pour perte de revenus locatifs.

Le tableau déterminant une estimation sommaire et globale du coût des acquisitions foncières est annexé au présent rapport. **L'ESG s'établit ainsi à 2 089 000 € en valeur arrondie.**

11 – DURÉE DE VALIDITÉ

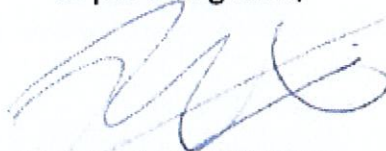
La durée de cet avis est fixée à 18 mois

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente Évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,



Christophe BERTHELIN,
Administrateur des Finances Publiques

Annexe : Tableau recensant les indemnités maximales à verser pour les acquisitions foncières
îlot allant du 101 au 111 rue du Madrillet

Références cadastrales	Nature du bien	Identité des propriétaires du bien	Estimation par le Domaine	Indemnité de dépossession ou d'éviction maximale A	Indemnité de emploi maximale B	Total des indemnités A + B	Observations
AC 2	Maison	ERDEN Suleylan	100 000 €	110 000 €	12 000 €	122 000 €	Marge d'appréciation accordée : 10 %
AC 1	Terrain à bâtir	SCI LES FRERES	82 000 €	110 000 €	12 000 €	122 000 €	Valeur du domaine réévaluée à 110 000 €.
AD 1	Immeuble mixte	EL KADDARI M'Ahmed (Murs)	300 000 €	345 000 €	35 500 €	380 500 €	Marge d'appréciation accordée : 15 %
	Fonds de Commerce	SARL ASSALAM (Gérant : Mohammed EL KADDARI)	83 000 €	83 000 €	7 150 €	90 150 €	Pas de marge accordée
	Fonds de Commerce	SAS O POULET (Gérant : Rabie EL KADDARI)	7 000 €	7 000 €	350 €	7 350 €	Pas de marge accordée
AD 553	Immeuble mixte	ERRABHI Maamar	295 000 €	324 500 €	30 500 €	355 000 €	Marge d'appréciation accordée : 10 %
	Fonds de Commerce		88 000 €	96 800 €	8 530 €	105 330 €	Marge d'appréciation accordée : 10 %
AD 727	Maison	PEREZ Tomas	140 000 €	150 000 €	Sans objet	150 000 €	Pas d'indemnité de rempli. Bien faisant l'objet d'une DIA à 150 000 €
AD 551	Maison	Consorts HOICHE	192 000 €	220 800 €	23 080 €	243 880 €	Marge d'appréciation accordée : 15 %
AD 556	Fonds de Commerce	Café de la Cité	89 000 €	89 000 €	7 750 €	96 750 €	Pas de marge accordée
AD 555	Fonds de commerce	Istanbul 2	63 000 €	63 000 €	5 150 €	68 150 €	Pas de marge accordée
TOTAL						1 741 110 €	
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE (TOTAL PRÉCÉDENT MAJORÉ DE 20 %)						2 089 332 €	

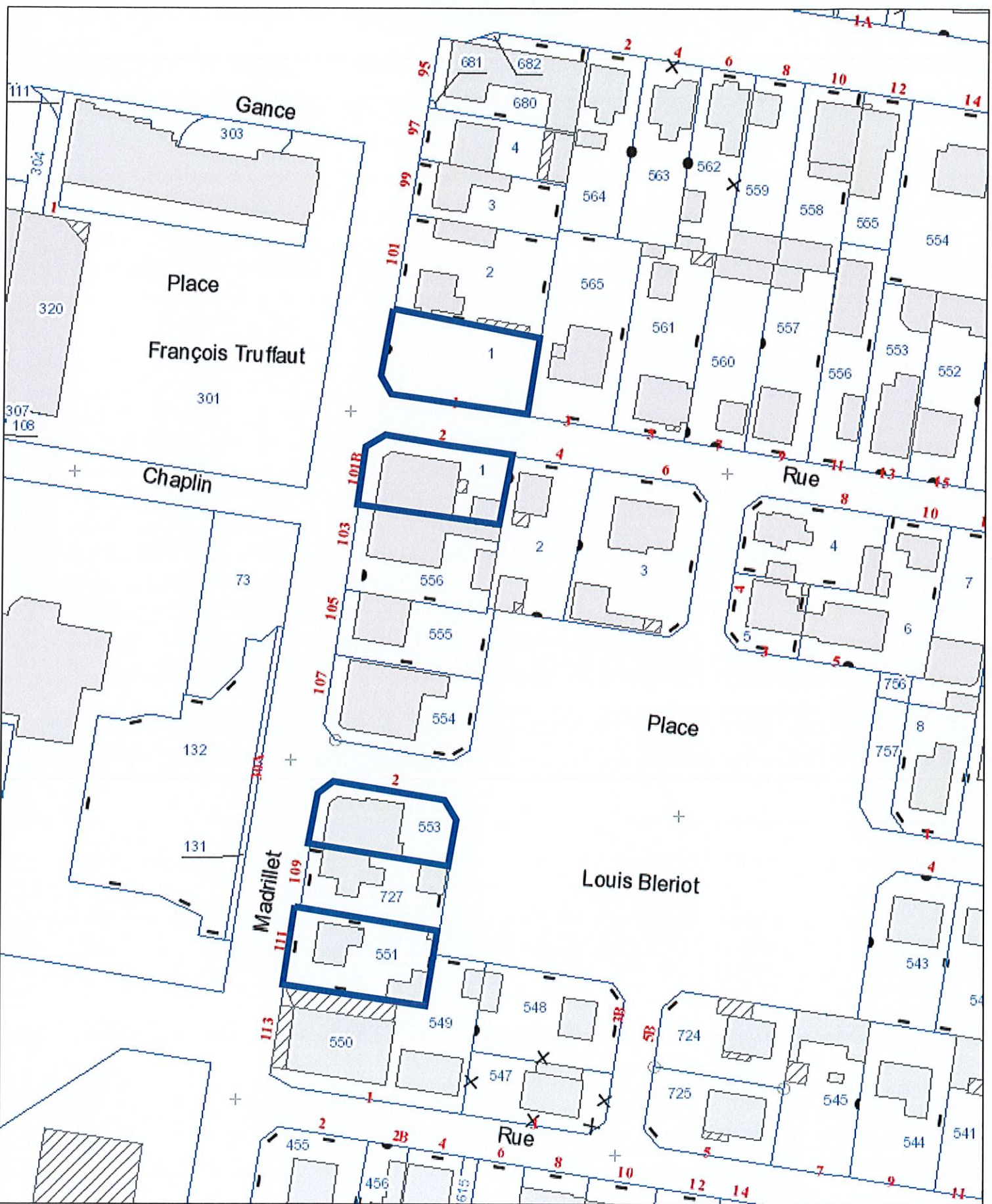
Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

PLAN PARCELLAIRE

Plan parcellaire



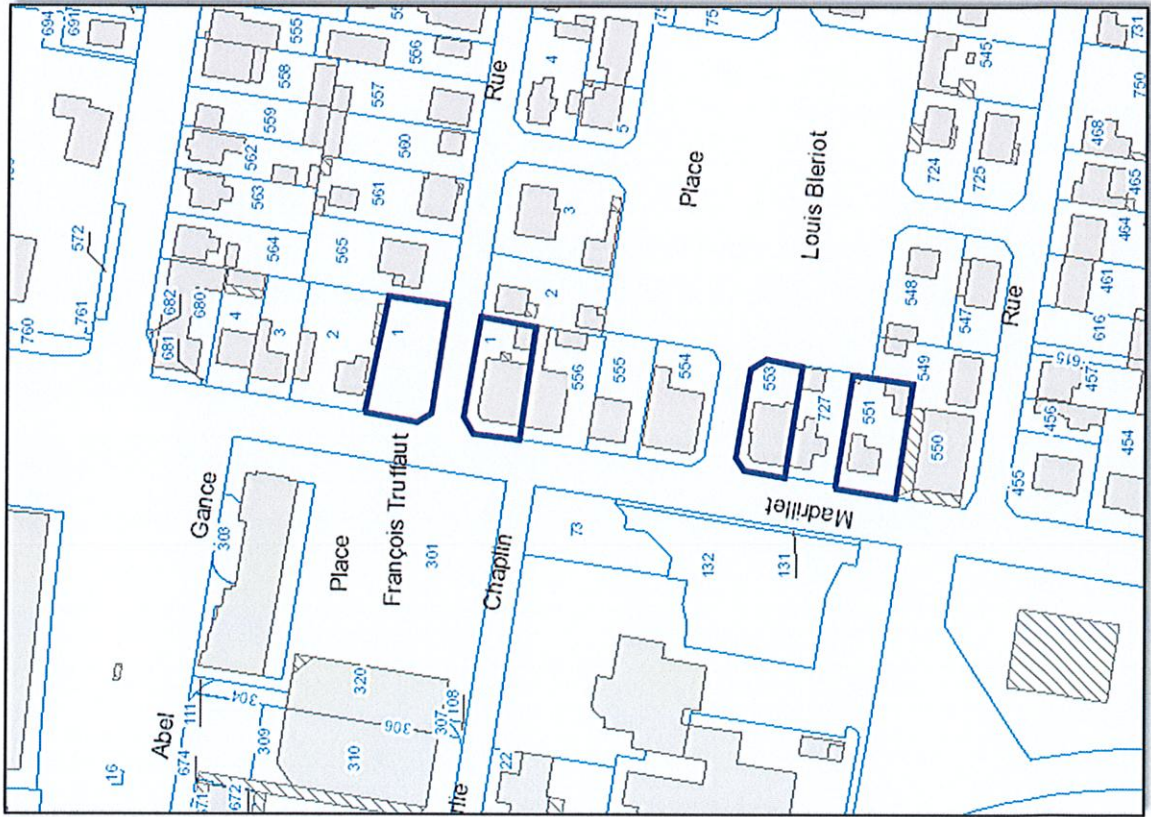
Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

LISTE DES PROPRIETAIRES

ETAT PARCELLAIRE



Cadastre	Adresse	Propriétaires (cadastre) Etat civil et adresses	Composition du bien	Surface parcelle	Surface bâtie	Observations
AC 1	1, rue Roland Garros	SCI Les Frères (représentée par <i>Monsieur BENSIMIDA</i>) Boulangerie centre commercial Les Triangles 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	terrain nu	482m ²	/	Permis de construire délivré pour construction d'un local de bureau + 3 logements (PC 0765751500070 du 15.01.2016) - aujourd'hui caduc.
AD 1	101 bis, rue du Madrillet	Monsieur ELKADDARI M Ahmed 2, rue Roland Garros 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY Né le 15/01/1961 à Tamsamène (Maroc) Madame ELKADDARI , née ELOUHABI, Farida 2, rue Roland Garros 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY Née le 01/01/1964 à Tamsamène (Maroc)	1 habitation 2 commerces	421m ²	250m ² (138m ² habitation + 112m ² commerces)	Propriétaires demeurant dans le logement sur place. 1 activité commerciale d'épicerie/bazar - Enseigne : Assalam. 1 activité commerciale de restauration rapide - Enseigne : Ô poulet.
AD 553	2, rue Nungesser et Coli	Monsieur ERRABHI Maamar 2, rue Nungesser et Coli 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY Né en 1957 à Alinsaba (Maroc) Madame ERRABHI , née RABHI, Fatima 2, rue Nungesser et Coli 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY Née en 1962 à Douar Ouled (Maroc)	1 habitation 1 commerce	375m ²	261m ² (123m ² habitation + 138m ² commerces)	Propriétaires demeurant dans le logement sur place. 1 activité commerciale d'épicerie/bazar - Enseigne : Le Morjan.

<p>AD 551</p>	<p>111, rue du Madrillet</p>	<p>Madame RABOLDT, née HOCHÉ, Odette Mauricette Léonie Noëlla 111, rue du Madrillet 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY Née le 25/12/1932 à Petit-Quevilly</p> <p>Monsieur HOCHÉ Jean Charles André 7, rue Alexandre André 76330 Port-Jérôme-sur-Seine Né le 06/08/1934 à Petit Quevilly</p> <p>Monsieur HOCHÉ Lucien Charles Marcel 16, rue Auguste Berault 76300 Sotteville-lès-Rouen Né le 24/09/1929 à Petit Quevilly</p> <p>Madame THIERRY, née HOCHÉ, Paulette Aimée Marguerite Jocelyne 29, rue Jean-Jacques Rousseau 76120 Grand-Quevilly Née le 21/07/1931 à Petit-Quevilly</p>	<p>1 habitation</p>	<p>445m²</p>	<p>80m² (50m² habitation + annexes)</p>	<p>Mme RABOLDT demeure sur place.</p>
----------------------	-------------------------------------	---	---------------------	-------------------------	---	---------------------------------------



métropole
ROUENNORMANDIE

Fiche d'information nominative

Commune	Section	Parcelle	Surface	Surface bâtie	Adresse
760575	000AC	0001	482 m ²	91 m ²	1 RUE ROLAND GARROS

Commune de SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Compte propriétaire n°760575+01475

LES FRERES (Propriétaire)

adresse : BOULANGERIE CCOM LES TRIANGLES 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Imprimé le : 23/01/2020

Echelle : 1/2000



métropole
ROUENNORMANDIE

Fiche d'information nominative

Commune	Section	Parcelle	Surface	Surface bâtie	Adresse
760575	000AD	0001	421 m ²	250 m ²	101 B RUE DU MADRILLET

Commune de SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Compte propriétaire n°760575E00167

M ELKADDARI M AHMED (Propriétaire)

né le 15/01/1961 à 99 MAROC(TEMSAMENE)

adresse : 2 RUE ROLAND GARROS 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

MME ELKADDARI FARIDA (ELOUAHABI) (Propriétaire)

né le 01/01/1964 à 99 MA TEMSAMENE MAROC

adresse : 2 RUE ROLAND GARROS 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Imprimé le : 23/01/2020

Echelle : 1/2000

Propriétaire

Propriétaire M ERRABHI MAAMAR
 Indivision 2 RUE NUNGESSER ET COLI 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY
 Propriétaire MME ERRABHI FATIMA (RABHI)
 Indivision 2 RUE NUNGESSER ET COLI 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Propriétés bâties

Désignation		Local			Evaluation							
Parc.	Adresse	Rivoli	Bat Esc Niv	Porte	Numéro	Nature	afféctation	tarif	catégorie	matexo	locref	Revenu (€)
760575000AD0553	2 RUE NUNGESSER ET COLI	1790	A 1 0	01001	750443939	Maison	H	A	5		020	2767
												2767

Propriétés non bâties

Désignation des propriétés		Evaluation								
Parc.	Adresse	Rivoli	Prim.	Suf.	Grp	S.Grp	Nature	Cl/s	Contenance (m²)	Revenu (€)
760575000AD0553	2 RUE NUNGESSER ET COLI	1790	-		13	S			375	0
									375	0



Fiche d'information nominative

Commune	Section	Parcelle	Surface	Surface bâtie	Adresse
760575	000AD	0551	445 m ²	80 m ²	111 RUE DU MADRILLET

Commune de SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Compte propriétaire n°760575H00650

MME RABOLDT ODETTE MAURICETTE LEONIE NOELLA (HOCHÉ)
(Propriétaire)

né le 25/12/1932 à 76 PETIT QUEVILLY LE

adresse : 111 RUE DU MADRILLET 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

M HOCHÉ JEAN CHARLES ANDRÉ (Propriétaire)

né le 06/08/1934 à 76 PETIT QUEVILLY LE

adresse : 7 RUE ALEXANDRE ANDRÉ 76330 PORT-JEROME-SUR-SEINE

M HOCHÉ LUCIEN CHARLES MARCEL (Propriétaire)

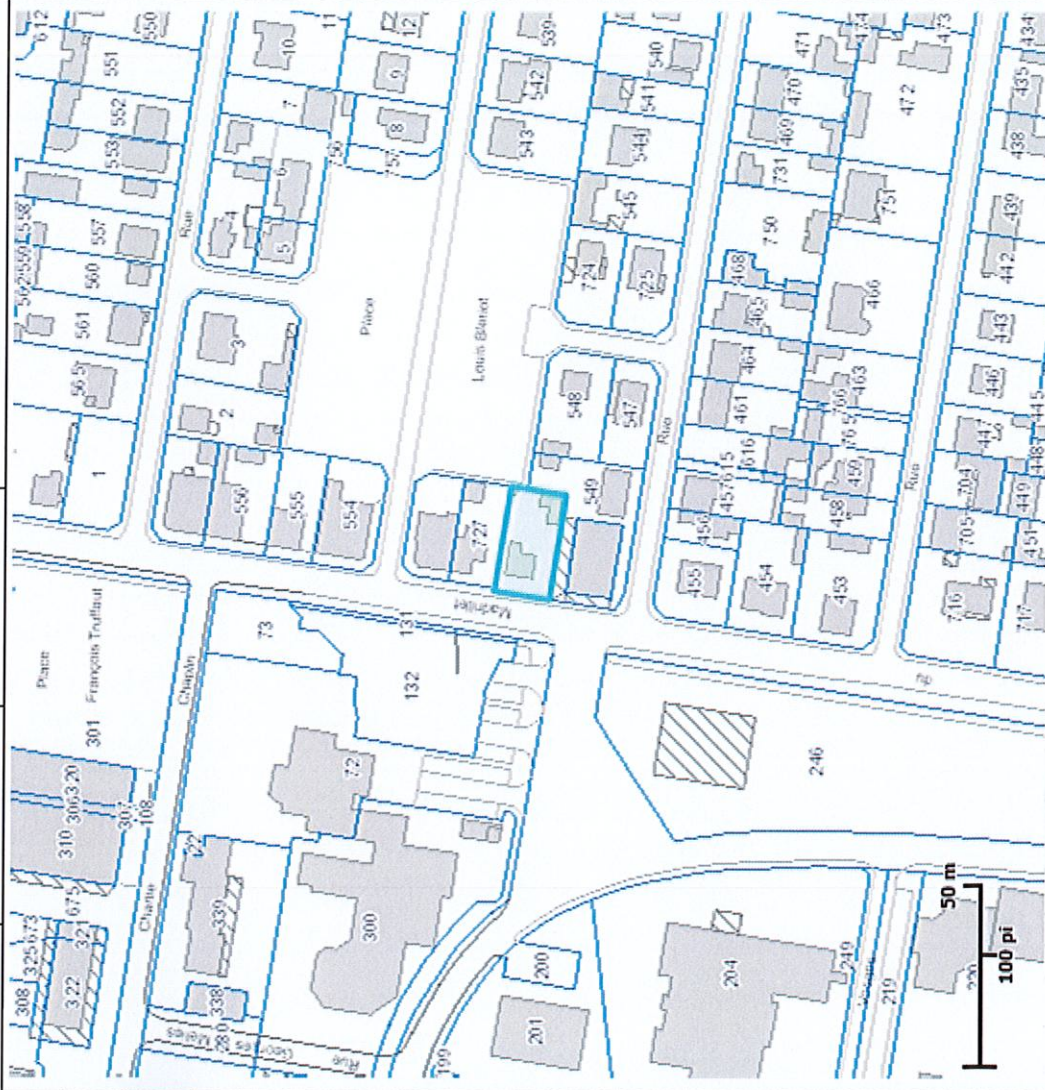
né le 24/09/1929 à 76 PETIT QUEVILLY LE

adresse : 16 RUE AUGUSTE BERAUT 76300 SOTTEVILLE-LES-ROUEN

MME THIERRY PAULETTE AIMEE MARGUERITE JOCELYNE (HOCHÉ)
(Propriétaire)

né le 21/07/1931 à 76 PETIT QUEVILLY(LE)

adresse : 29 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 76120 GRAND QUEVILLY (LE)



Imprimé le : 23/01/2020

Echelle : 1/2000

Dossier présenté par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Opération de renouvellement urbain

Projet du Centre Madrillet

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseil municipal | Séance du 18 octobre 2018

Extrait du registre des délibérations

**Délibération n°2018-10-18-28 | Affaires foncières - Centre Madrillet - Mise en œuvre du projet de renouvellement urbain - Expropriation
Sur le rapport de Monsieur Le Cousin Pascal**

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 27

Date de convocation : 12 octobre 2018

L'An deux mille dix huit, le 18 octobre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présents :

Monsieur Joachim Moyse, Madame Francine Goyer, Monsieur Pascal Le Cousin, Monsieur David Fontaine, Monsieur Jérôme Gosselin, Madame Danièle Auzou, Monsieur Patrick Morisse, Monsieur Michel Rodriguez, Madame Léa Pawelski, Madame Fabienne Burel, Monsieur Daniel Launay, Madame Réjane Grard-Colombel, Madame Thérèse-Marie Ramaroson, Monsieur Francis Schilliger, Madame Michelle Ernis, Madame Marie-Agnès Lallier, Monsieur Antoine Scicluna, Monsieur Daniel Vézic, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Madame Nicole Auvray, Madame Florence Boucard, Madame Carolanne Langlois, Monsieur Philippe Brière.

Etaient excusés avec pouvoir :

Madame Murielle Renaux donne pouvoir à Madame Francine Goyer, Monsieur Philippe Schapman donne pouvoir à Monsieur Patrick Morisse, Monsieur Hubert Wulfranc donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Najia Atif donne pouvoir à Madame Nicole Auvray, Madame Samia Lage donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Monsieur Pascal Langlois donne pouvoir à Madame Michelle Ernis, Madame Pascale Hubart donne pouvoir à Madame Danièle Auzou, Monsieur Gilles Chuette donne pouvoir à Monsieur Daniel Vézic, Monsieur Jocelyn Chéron donne pouvoir à Madame Fabienne Burel, Madame Noura Hamiche donne pouvoir à Monsieur Philippe Brière.

Secrétaire de séance :

Madame Thérèse-Marie Ramaroson

Exposé des motifs :

Une étude urbaine pour l'élaboration d'un schéma global d'aménagement du quartier du Château-Blanc a été conduite par l'Atelier d'architecture et d'urbanisme Albert Amar au cours de l'année 2017 dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur le Château-Blanc, préalable à la contractualisation avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Cette étude, dont la rédaction finalisée a été livrée en avril 2018, identifie un enjeu fort de connexion (redressement du schéma viaire, désenclavement du quartier, recomposition des fonctionnalités) et de nécessaire fluidité des continuités est/ouest comme facteur de réussite essentiel de la mutation urbaine du quartier, au service de la qualité de vie des habitants et des usagers.

Sur le centre Madrillet, le scénario de recomposition urbaine préconisé vise à affirmer la polarité du quartier autour d'un espace public qualitativement remanié, formant agrafe urbaine et sociale entre le Château-Blanc et le secteur pavillonnaire, et structuré par une dorsale d'équipements publics et un recentrage commercial de part et d'autre de la rue du Madrillet, en entrée de quartier.

Préalablement aux conclusions de l'étude urbaine, il a été décidé, par délibérations des 13 octobre 2016 et 16 mars 2017, d'engager la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sur le Château-Blanc en anticipant l'acquisition de divers immeubles sis rue du Madrillet soit à l'amiable, soit à défaut par recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le Conseil municipal

Après avoir entendu le présent exposé,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de l'expropriation,
- Les délibérations des Conseils municipaux des 13 octobre 2016 et 16 mars 2017.

Considérant :

- Que cette opération requiert l'acquisition de divers immeubles soit à l'amiable, soit à défaut par recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, cette procédure pouvant être conduite par la Ville ou par l'EPFN.

Après en avoir délibéré,

Décide :

- De procéder à l'acquisition des logements, locaux d'activités et fonds de commerce situés sur les parcelles identifiées ci-après,

REFERENCES CADASTRALES*	SUPERFICIES CADASTRALES
AC 2	607 m ²
AC 1	482 m ²
AD 1	421 m ²
AD 556	499 m ²
AD 555	395 m ²
AD 553	375 m ²
AD 727	366 m ²
AD 551	445 m ²

* : la Ville est déjà propriétaire de la parcelle section AD n° 554

- De solliciter de Madame la Préfète de la Seine Maritime la déclaration d'utilité publique de cette opération,
- D'autoriser Monsieur le Maire à poursuivre l'acquisition de ces logements, locaux et fonds de commerce, soit directement, soit par l'intermédiaire de l'EPFN, et en recourant si nécessaire à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à la Majorité la délibération, par 33 votes pour, 2 abstentions.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse



Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 23/10/2018

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20181018-lmc110375-DE-1-1

AFFICHÉ LE :

24 OCT. 2018

