



Rouen, le 19 MAI 2014

ANTENNE DE BASSE NORMANDIE

Immeuble PASEO
Parc Athéna
12, rue Ferdinand Buisson
14280 SAINT CONTEST

Fax : 02 31 47 61 68
DIRECTION DE L' ACTION FONCIERE

S.C.P J.A PELTIER et F.PELTIER
Notaires associés
80 Boulevard Dunois
B.P n° 86105
14063 CAEN CEDEX 4

Signifiée par voie d'huissier de Justice

Nos Réf. : CF2/FSL 14/10
Dossier n° BN 1401-193/70
Affaire suivie par S.HEISSAT
☎ 02 50 08 90 03
Courriel : s.heissat@epf-normandie.fr

OBJET : Commune de CAEN – Droit de préemption Urbain
aliénation d'un immeuble appartenant à Mr et Mme Michel BREUIL

REF : Demande d'Acquisition d'un Bien en date du 18 Mars 2014
Réceptionnée en Mairie de CAEN le 21 Mars 2014

Maîtres,

Par une déclaration en date du 18 Mars 2014, réceptionnée le 21 Mars 2014 en mairie de CAEN, vous avez demandé, au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Michel BREUIL, au titulaire du droit de préemption d'acquérir un immeuble situé à l'intérieur du périmètre de droit de préemption urbain de la Zone Portuaire de CAEN, et ci-après désigné,

–un terrain bâti à usage de dépôt cadastré section MC n° 9 pour une contenance de 18a 66ca.
moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000 €).

Ledit bâtiment est compris dans le périmètre de droit de préemption urbain du secteur de « la Presqu'île portuaire » créé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 Mai 1987.

Par délibération du 3 Juillet 1989, le Conseil Municipal de CAEN a délégué à l'Établissement Public de la Basse-Seine devenu l'Établissement Public Foncier de Normandie, l'exercice du droit de préemption sur le bien considéré.

Par délibération du 1er Juillet 1991, jointe à la présente, le Conseil Municipal a décidé le renforcement du droit de préemption urbain et a délégué ce droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement Public de la Basse-Seine sur l'ensemble du périmètre. Cette délégation a été acceptée par le Conseil d'Administration de l'Établissement Public de la Basse-Seine dans sa séance du 31 Janvier 1992.

La Presqu'île Portuaire fait l'objet d'un projet de Renouvellement Urbain qui prévoit la reconversion urbaine du site dans la continuité du centre-ville et le développement d'une urbanisation adaptée à la fois à la proximité du centre et à la présence de l'eau. Ce site en limite immédiate de l'hyper centre est destiné à accueillir des logements, des activités commerciales et tertiaires, et des équipements.

Dans le document d'orientations générales du schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé en octobre 2011 par le syndicat Caen Métropole, la presqu'île de Caen est recensée comme appartenant au centre de l'agglomération, lequel ressort comme site prioritaire d'accueil des fonctions métropolitaines supérieures, notamment économiques, administratives, commerciales et culturelles.

Toute correspondance doit être adressée à :
M. le Directeur Général de l'Établissement public foncier de Normandie
Carré Pasteur - 5, rue Montaigne
☒ B.P. 1301 - 76178 ROUEN CEDEX 1 - Fax : 02 35 72 31 84

Site internet : www.epf-normandie.fr
Etablissement public industriel et commercial
SIRET n° 720 500 206 00050 - R.C. n° 72 B 20
IBAN N° FR 76 1007 1760 0000 0020 0004 690
BIC : TRPUFRP1

Ce même document énonce que pour engager le projet ambitieux de recomposition urbaine et de développement urbain sur cet espace, dont les 73 hectares de la Presqu'île constituent le cœur emblématique, il apparaît indispensable de mener des études associant les savoir-faire d'urbanistes, d'architectes, d'économistes.

Aux termes d'une délibération du 14 décembre 2009, le conseil municipal de la ville de Caen a approuvé la création d'une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) dont la première mission est de conduire une réflexion pluridisciplinaire sur le projet d'aménagement et de développement sur un vaste périmètre, intégrant notamment le secteur de la presqu'île portuaire.

Dans le cadre du mandat d'étude consenti à la SPLA le 30 juillet 2010 par ses différents membres, trois équipes ont été retenues pour mener les études urbaines. A l'issue de ces études, le conseil municipal a autorisé la SPLA, par une délibération du 6 mai 2013, à signer avec l'équipe MVRDV le marché portant sur une mission d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration, le suivi et la coordination du projet urbain.

Cette étude, actuellement en cours, conduira à l'élaboration d'un plan guide à l'échelle du périmètre d'étude, dont le rendu définitif est programmé en novembre 2014.

En cohérence avec les orientations du SCOT, les objectifs affichés sur le devenir du secteur de la Presqu'île sont également traduits dans les documents d'urbanisme de la ville.

Le secteur de la Presqu'île, à l'exception de sa partie Ouest, était précédemment classé dans le Plan d'Occupation des Sols de la ville en zone NA, destinée à l'extension du centre ville, et dont le niveau d'équipement subordonnait le développement de l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il relève, depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 14 décembre 2013 de la zone UPau.

La zone UP regroupe les espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, le secteur UPau correspondant aux sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme. Ces sites, dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble, sont soumis à une servitude dite « de gel » au titre de l'article L 123-2a) du code de l'urbanisme, servitude qui a pour effet de limiter très fortement leur constructibilité.

Je vous précise que la présente préemption est effectuée à la demande de la Ville de CAEN avec pour objectif de poursuivre l'action engagée depuis de nombreuses années pour maîtriser le foncier sur le secteur de la Presqu'île, afin de permettre la mise en œuvre de son urbanisation future.

La ville a souhaité en outre connaître le contexte environnemental du terrain concerné par la déclaration afin de lever les éventuelles contraintes que ce terrain pourrait présenter dans le cadre de son réaménagement. Suivant un diagnostic de l'état de pollution des sols établi par la Société BURGEAP (rapport RSPNO03838-01 en date du 12/05/2014), les investigations menées sur ce site ont montré la présence généralisée dans les sols de surface de métaux et d'hydrocarbures parfois associés à une coloration noire, caractéristiques de remblais de mauvaise qualité ; ainsi qu'un impact ponctuel en hydrocarbures au droit du sondage S8.

Compte-tenu de l'avis des Domaines sur la valeur vénale de ce bien et en application de l'article R 213.8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier la décision prise par l'Établissement Public Foncier de Normandie, d'exercer son droit de préemption sur l'ensemble immobilier susdit et de l'acquérir.

Cette acquisition aura lieu moyennant le prix de CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000 €).

Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme, vous disposez d'un délai de deux mois à compter du jour de la notification de la présente décision, pour me faire connaître,

-si vous acceptez le prix et les conditions proposés,

-ou bien si vous maintenez le prix déclaré et que vous acceptez qu'il soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,

-ou bien si vous renoncez à l'aliénation.

Votre silence, à l'expiration de ce délai, vaudra renonciation.

Je vous rappelle les dispositions qui s'appliquent aux délais de recours contentieux :

« Sauf en matière de travaux publics, la juridiction administrative ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision et ce, dans les deux mois à partir de la notification, ou de la publication de la décision attaquée » (Décret 65-29 du 11 janvier 1965 modifié par décret n°2001-492 du 6 juin 2001).

Je vous prie de porter cette décision à la connaissance du vendeur, et de l'acquéreur évincé, dont les coordonnées n'ont pas été signalées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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

Le Directeur Général,



Lucien BOLLOTTE

Copies à :

- M. le Préfet de Région de Haute - Normandie
- Mairie de CAEN
- France Domaine