
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 MARS 2020

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	ROUEN (76100)
Adresse	16-18 rue Desseaux et 8 rue de la Coupe
Cadastre	Section MS numéros 131,132 et 133 pour au total 4a97ca

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

- VU les dispositions du Code l'Urbanisme et notamment ses articles L 210.1 et suivants et L 213.1 et suivants et L 321-1 et suivants et L 300-1,
- VU le décret n° 68-376 du 26 avril 1968, modifié dans sa dernière version en vigueur par le décret n° 2018-777 du 7 septembre 2018 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,
- VU le Plan Local de d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie,
- VU le Programme d'Action Foncière signé entre la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et l'EPF NORMANDIE délimitant plusieurs périmètres dont celui de « la Gare Saint-Sever, nouvelle Gare », et prévoyant que l'EPF NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour la compte de la Collectivité, des biens immobiliers considérés comme stratégiques, notamment par voie de préemption,
- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 23 novembre 2021, reçue en mairie de ROUEN (76000), le 25 novembre 2021, établie par Maître Charline CLEMENT, Notaire et mandataire à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY, pour le compte de la SA LA BOVIDA, VENDEUR, propriétaire d'un ensemble immobilier à usage mixte d'habitation et commercial, situé à ROUEN (76100), 16-18 Rue Desseaux et 8 rue de la Coupe, cadastré section MS numéro 131 pour 2a39ca, numéro 133 pour 1a54ca et numéro 132 pour 1a04ca, au prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 €), étant prévu une commission à la charge exclusive du vendeur d'un montant de 10.000 euros, et auquel s'ajoutent les frais d'acquisition et le prorata de taxe foncière, l'ensemble libre de toute occupation ou location,



- VU la délibération du Conseil de la Métropole du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser, et en définissant le périmètre,
- VU la délibération du Conseil de la Métropole du 17 mai 2021 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la demande de pièces complémentaires adressée au propriétaire et au notaire, le 14 janvier 2022, et leur réception par la Métropole Rouen Normandie le 24 janvier 2022, par message électronique,
- VU la demande de visite adressée par la Métropole Rouen Normandie au propriétaire et au notaire, par courrier, le 14 janvier 2022, son acceptation le 25 janvier 2022 et le constat contradictoire réalisé le 31 janvier 2022 à l'issue de la visite,
- VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie du 2 février 2022, ci-annexée, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir les biens immobiliers sus-désignés,
- VU l'évaluation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 17 janvier 2022, référencée 2021-76540-95550,

CONSIDERANT :

- ◀ Que les études engagées pour la valorisation du réseau ferré d'agglomération après l'approbation en 2001 du Schéma directeur Rouen-Elbeuf ont permis, à la suite d'une concertation grand public menée en 2008/2009, de choisir le site de la gare Saint-Sever pour l'implantation de la nouvelle gare de Rouen et de décider le développement conjoint d'une nouvelle centralité dans un quartier mixte et ambitieux, permettant de développer l'attractivité de la Métropole rouennaise,
- ◀ Que le projet de nouvelle gare fédère des enjeux urbains, économiques et de transport qui ont été progressivement intégrés dans l'ensemble des documents de planification urbaine (Schéma Directeur puis Schéma de Cohérence Territoriale, PLU, PDU, PCAET de la Métropole, SRADDET de la Région Normandie),
- ◀ Que la faisabilité de ce projet a été approfondie et la localisation de la nouvelle gare de Rouen à Saint-Sever confortée par le Débat public organisé en 2011- 2012 dans le cadre du grand projet ferroviaire de Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN),

◀ Que l'Etat, la Métropole Rouen Normandie, la Région Normandie, le Département de la Seine-Maritime, la Ville de Rouen, l'EPF NORMANDIE, SNCF Réseau, SNCF mobilités et le Grand Port Maritime de Rouen ont signé le 9 octobre 2015, un protocole de partenariat et de financement pour la réalisation des études sur le projet de nouvelle gare et de son quartier,

◀ Que cette phase d'étude a permis de replacer le projet au sein de l'ensemble Seine-Cité, qui vise à élargir et à renforcer le cœur de métropole rouennais et d'élargir le périmètre d'étude initial à l'ensemble du quartier Saint-Sever et au centre-ville rive-gauche dans un objectif de redynamisation et de reconquête de son attractivité résidentielle, tertiaire ainsi qu'en matière d'espaces publics et de nature. Ce périmètre d'étude a été reconnu d'intérêt métropolitain par délibération du 29 mai 2017,

◀ Que l'Opération d'Aménagement Saint-Sever Nouvelle Gare vise tout à la fois à :

- Accueillir un équipement structurant de la mobilité Métropolitaine, Régionale et de l'axe Seine, la nouvelle gare de Rouen, prévue dans le cadre de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (L.N.P.N.),
- créer une nouvelle centralité au service du développement économique et du rayonnement de la Métropole, dans la dynamique de Seine-cité,
- contribuer, par l'ampleur du projet et le fait qu'il soit en interface avec LNPN intégrant la nouvelle gare de Rouen, au rayonnement et à l'attractivité de la Métropole et de la Normandie,
- intégrer un nouveau quartier à l'échelle de la Ville et de la Métropole, accueillant de l'habitat et des activités autour de la nouvelle gare,
- développer un système de transport et de mobilités alternatives à la voiture individuelle autour de la gare et de ce nouveau quartier offrant la meilleure accessibilité pour le plus grand nombre,
- construire un quartier adaptable, pertinent pour les générations futures
- Redynamiser le centre-Ville rive gauche de Rouen, en développant un nouveau quartier urbain mixte autour de la nouvelle gare et en redynamisant le quartier Saint-Sever existant, 1er pôle tertiaire du territoire,

◀ Que les études réalisées dans le cadre du protocole de 2015 ont permis d'établir la programmation urbaine globale du Projet Saint-Sever Nouvelle Gare et qu'un schéma de référence a été validé par le Comité de pilotage du projet réuni le 13 avril 2018,

◀ Qu'en lien avec cette programmation, un référentiel foncier a été réalisé afin d'identifier les fonciers stratégiques et enclencher progressivement la transformation du quartier Saint-Sever, dans une dynamique de renouvellement urbain. Les parcelles objets de la DIA apparaissent dans le secteur prioritaire dénommé « secteur proche », entre la rue DESSEAUX



et le secteur SERNAM.

◀ Que la signature d'un nouveau projet partenarial d'aménagement (sur ce secteur Nouvelle Gare Saint Sever) avec l'Etat, la Région Normandie, la Ville de Rouen, SNCF Immobilier, SNCF Réseau, SNCF Gares et connexions, l'EPF NORMANDIE et Voies Navigables de France, a été approuvée par le Conseil Municipal de la Ville de Rouen dans sa séance du 7 octobre 2021 et par le Bureau/Conseil de la Métropole Rouen Normandie lors de la séance du 27 septembre 2021,

◀ Que depuis l'adoption du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole, le 13 février 2020, les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner font partie de l'Opération d'Aménagement Programmé « Saint Sever Nouvelle gare » ayant pour objectifs de répondre aux enjeux cruciaux du transport de demain, de rendre attractif le territoire pour attirer de nouveaux emplois, notamment dans le secteur tertiaire, et de soutenir l'accueil de la population dans la Ville-Centre de la Métropole,

◀ Qu'il convient dès à présent de mobiliser le foncier nécessaire et que l'acquisition de ces parcelles est, à ce titre, indispensable à la mise en œuvre de cette Opération d'Aménagement, conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. Cette opération vise conjointement l'implantation d'une nouvelle gare Métropolitaine et le renouvellement urbain progressif par la réalisation de plusieurs programmes mixtes de logements, d'activités tertiaires et de commerces permettant la requalification de ce secteur de la ville.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R. 213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier à usage mixte d'habitation et commercial, sis à ROUEN (76100), 16-18 Rue Desseaux et 8, Rue de la Coupe, cadastré section MS n°131 pour 2a39ca, MS n°133 pour 1a54ca et MS n°132 pour 1a04ca, pour une contenance totale de 4a 97ca, **moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 €)**, étant prévu une commission à la charge exclusive du vendeur d'un montant de 10.000 euros, et auquel s'ajoutent les frais d'acquisition et le prorata de taxe foncière, l'ensemble libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF NORMANDIE consultable sur le site internet de l'Etablissement.



Article 3 :

La présente décision sera notifiée :

- Au Notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur,
- Au propriétaire vendeur,
- A l'acquéreur évincé.

Voie de recours : « La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif compétent. Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPF NORMANDIE. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPF NORMANDIE, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif compétent. L'absence de réponse de l'EPF NORMANDIE dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours. »

Article R. 421-1 du code de justice administrative

L'Adjoint au Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales,
en charge du pôle "Politiques Publiques"

Dominique LEPETIT

15 FEV. 2022

Fait à ROUEN le,
15 février 2022
Le Directeur Général,

Gilles Gal

Signé par Gilles Gal

✓ Signé et certifié par yousign

ANNEXE : Décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 2 février 2022

Délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de Normandie

ROUEN – 18-16 rue Desseaux et 8 rue de la Coupe

Le Président de la Métropole Rouen Normandie,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 5211-9,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 211-2, L 213-1 et suivants, L 300-1,

Vu le décret n°2014-1604 en date du 23 décembre 2014 portant création de la Métropole Rouen Normandie à compter du 1^{er} janvier 2015 par transformation de la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole approuvé par délibération du 13 février 2020 et modifié par délibérations du 5 juillet et du 13 décembre 2021,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 17 mai 2021 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu le programme d'action foncière signé entre la Métropole Rouen Normandie et l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maître Charline CLÉMENT, Notaire à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76800), reçue en mairie le 25 novembre 2021, concernant la vente d'un ensemble immobilier sis à ROUEN (76100), 18-16 rue Desseaux et 8 rue de la Coupe, cadastré en section MS numéros 131, 133 et 132 pour une surface totale de 497 m², appartenant à la Société Anonyme LA BOVIDA, au prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 €) dont 10.000 € de commission à la charge du vendeur et auquel s'ajoutent les frais d'acquisition et le prorata de la taxe foncière à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier du 14 janvier 2022 et la réception desdites pièces complémentaires le 24 janvier 2022 ayant pour effet de proroger le délai de préemption d'un mois à compter du 24 janvier 2022,

Vu la demande de visite notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier du 14 janvier 2022, réceptionné le 17 janvier 2022 par le propriétaire, et la visite par la Métropole programmée le 31 janvier 2022,

Rappelle :

- Que la Société Anonyme LA BOVIDA, propriétaire, a fait connaître, par l'intermédiaire de Maître Charline CLÉMENT, Notaire à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76800), son intention d'aliéner un ensemble immobilier situé 18-16 rue Desseaux et 8 rue de la Coupe à ROUEN (76100), cadastré en section MS sous les numéros 131, 133 et 132 pour une contenance de 497 m²,

- Que cet ensemble immobilier est compris dans le périmètre couvert par le droit de préemption urbain,

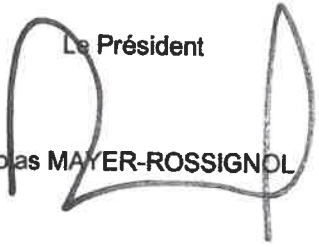
Décide :

- De déléguer à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier situé 18-16 rue Desseaux et 8 rue de la Coupe à ROUEN (76100) et cadastré en section MS sous les numéros 131, 133 et 132 pour une contenance de 497 m².

Monsieur le Directeur Général des Services de la Métropole Rouen Normandie est chargé de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime.

Fait à Rouen, le - 2 FEV. 2022

métropole
ROUEN NORMANDIE

Le Président

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL