
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 MARS 2022

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	LA LONDE (76500)
Adresse	13 rue Samson Lepesqueur
Cadastre	Section AA numéros 241 et 242 pour une contenance totale de 2ha 74a 18ca

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 la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 30 juin 2022, reçue en mairie de LA LONDE (76500), le 1^{er} juillet 2022, établie par Maître Christophe CALLAT, Notaire associé à ELBEUF, 6 Place Aristide Briand, pour le compte de Monsieur Eric ENGELS, propriétaire d'un terrain situé à LA LONDE, 13 rue Samson Lepesqueur, cadastré section AA numéro 241, pour 2ha 24a 82ca et section AA numéro 242, pour 49a 36ca, soit d'une contenance totale de 2ha 74a 18ca, au prix de UN MILLION QUATRE VINGT SEIZE MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (1.096.720,00 euros), en sus les frais d'acte de vente et le prorata de la taxe foncière, libre de toute location et occupation,
- VU la délibération du Conseil Municipal prise le 30 juin 2016 en vue d'entreprendre toute démarche pour l'acquisition desdites parcelles, et demandant l'intervention de l'EPF Normandie,
- VU la décision d'acquisition du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie prise le 14 octobre 2016 anciennement pour l'ensemble immobilier à usage de scierie,
- VU la convention de réserve foncière signée entre la Commune de LA LONDE et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, le 03 janvier 2017,



- VU la décision prise par le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie le 11 mars 2019 acceptant une délégation de droit de préemption urbain (DPU) sur ces parcelles,
- VU la délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2019 sollicitant l'EPF Normandie pour procéder à l'acquisition desdites parcelles dans le cadre de la délégation du DPU par le Président de la Métropole Rouen Normandie,
- VU la délibération du Conseil de la Métropole en date du 13 février 2020, instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,
- VU la délibération du Conseil de la Métropole du 4 juillet 2022, portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie du 30 août 2022, ci-annexée, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier sus-désigné,
- VU la demande de pièces complémentaires notifiée, par courrier, au vendeur et au Notaire, en date du 11 août 2022 par la Métropole Rouen Normandie et la réception des pièces en date du 19 août 2022,
- VU la demande de visite notifiée par courrier du 11 août 2022, au vendeur et au Notaire, par la Métropole Rouen Normandie, et le refus de visite adressé par le vendeur à la Métropole Rouen Normandie par courrier recommandé reçu le 19 août 2022,
- VU le rapport d'évaluation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des Finances publiques de Seine-Maritime du 11 juillet 2022 portant la référence 2022-76391-29459,

CONSIDERANT QUE :

La commune de LA LONDE s'est rapidement préoccupée de l'avenir du site de la scierie après sa fermeture définitive. Lors du lancement de la révision du POS en PLU en juin 2014, la réflexion s'est davantage orientée sur une zone d'habitat, idéalement placée au cœur du bourg, afin de répondre aux besoins multiples de la population permettant une variété de parcours résidentiels. La Commune s'est alors rapprochée du propriétaire pour lui proposer des solutions d'acquisition amiable, afin d'engager un projet en ce sens et empêcher la dégradation progressive du site et des bâtiments. Les multiples négociations avec le propriétaire depuis ces dernières années sont restées vaines.

Le projet communal, traduit dans le PLU approuvé en fin d'année 2017, et plus particulièrement dans une opération d'aménagement et de programmation (OAP), avait pour principaux objectifs :

- D'offrir aux habitants actuels et futurs une variété d'offres de logements répondant à leurs besoins, notamment pour les jeunes et les personnes âgées, ainsi qu'à leurs moyens financiers (avec une part importante de logements en locatif ou en location-accession),



- D'améliorer la liaison entre la place centrale et la forêt, en renforçant les liaisons douces le long de la rue Agnest et avec le sentier à l'arrière de la Mairie.

Cette opération constituait le projet phare et prioritaire de la Commune, compte tenu de son emplacement et du potentiel de logements qu'il offrait. De ce fait, d'autres opérations envisagées ont été stoppées et mises en réserves foncières. Une étude de faisabilité, pour vérifier le potentiel de construction et proposer un programme de logements, a été réalisée par un organisme de logement social avec le concours d'un cabinet d'architecture. L'importance de l'opération projetée à terme (42 logements) nécessitera un phasage pour éviter un bouleversement du marché et une incidence trop brutale sur les équipements communaux, en particulier scolaires.

Le PLU intercommunal, approuvé en Conseil Métropolitain du 13 février 2020, a repris l'essentiel des objectifs et ambitions du projet communal initial (en particulier sur la composition urbaine, le maillage viaire et les liaisons douces), et les a également traduits dans une OAP dont les orientations prévoient une densité conforme au SCOT et au PLH de 15 à 20 logements à l'hectare.

Des études ont par ailleurs été diligentées par l'EPFN, missionné par la Commune afin de déterminer les besoins et les coûts de dépollution des bâtiments et du terrain.

L'ensemble de ces études et réflexions a conforté la Collectivité, au fil du temps et des discussions avec le propriétaire, de la nécessité de disposer de la maîtrise du foncier et de l'aménagement urbain de ce secteur afin de garantir le respect des ambitions fixées au PLUi, qu'il s'agisse de programmes de logements, de mixité sociale, d'aménagement urbain, ou encore de dépollution du site.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R 213-8 paragraphe c) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur le bien sis à LA LONDE, 13 rue Samson Lepesqueur, cadastré section AA numéros 241 et 242, pour une contenance totale de 2ha 74a 18ca, moyennant le prix de HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840.000,00 €) libre de toute location et occupation, auquel s'ajoutent les frais notariés et le prorata de taxe foncière.

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 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

15 SEP. 2022

Fait à ROUEN,
le 13 septembre 2022
Le Directeur Général,

Gilles Gal

Signé par Gilles Gal
✓ Signé et certifié par yousign

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

Dominique LEPETIT

ANNEXE : Décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 30 août 2022.

DECISION DU PRESIDENT

Publiée le 31.08.2022

Envoyé en préfecture le 31/08/2022

Reçu en préfecture le 31/08/2022

Affiché le



ID : 076-200023414-20220830-22_535_UH-AR

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

LA LONDE – 13 rue Samson Lepesqueur – AA 241-242

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 en vigueur,

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 4 juillet 2022 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la Convention de Réserve Foncière signée entre la commune de La Londe et l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maîtres PAPLOREY, VIDE et CALLAT, notaires à ELBEUF (76500), reçue en mairie le 1^{er} juillet 2022, concernant la vente d'un bien sis à LA LONDE (76500), 13 rue Samson Lepesqueur, cadastré en section AA sous les numéros 241 et 242 pour une contenance totale de 27 418 m², appartenant à Monsieur Eric ENGELS, au prix de UN MILLION QUATRE VINGT SEIZE MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (1 096 720 €),

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée par courrier en date du 11 août 2022 par la Métropole Rouen Normandie et la réception des pièces en date du 19 août 2022, ayant pour effet de proroger le délai de préemption d'un mois à compter du 19 août 2022,

Vu la demande de visite notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier en date du 11 août 2022 et le refus de la visite par le propriétaire réceptionné le 19 août 2022,

Rappelle :

- Que le propriétaire a fait connaître, par l'intermédiaire de Maîtres PAPLOREY, VIDE et CALLAT, notaires à ELBEUF (76500), son intention d'aliéner un bien situé 13 rue Samson Lepesqueur à LA LONDE (76500), cadastré en section AA sous les numéros 241 et 242,
- Que ce bien 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 le bien situé 13 rue Samson Lepesqueur à LA LONDE (76500), cadastré en section AA sous les numéros 241 et 242.

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 **30 AOUT 2022**

métropole
ROUENORMANDIE

Le Président



Nicolas MAYER-ROSSIGNOL