

## ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

### DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>ROUEN</b>
Adresse	116 Avenue du Mont Riboudet
Cadastre	Section KX n°53
Surface	89a54ca

Le Directeur Général de l'Établissement 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'Établissement Public Foncier de Normandie,
- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 6 juillet 2020 reçue en mairie de ROUEN le 13 Août 2020, établie par Maître Frédéric JOUVION , notaire associé à PARIS 17ème , pour le compte de la Société PSA RETAIL France SAS , propriétaire d'un immeuble situé à ROUEN, 116 Avenue du Mont Riboudet, cadastré section KX n° 53 d'une contenance de 8.954 m<sup>2</sup>, au prix de SIX MILLIONS DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (6.215.000 euros) Hors taxes, hors droit, auquel s'ajoutent un complément de prix éventuel lié à l'emplacement réservé stipulé dans la promesse de vente, et des honoraires de commercialisation à la charge de l'ACQUEREUR d'un montant de 1,80% du prix hors taxe et hors droit plus un montant fixe de 20.000 euros HT ,en valeur libre de toute location ou occupation,
- 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 Métropolitain du 15 juillet 2020 donnant 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 28 octobre 2020, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien sus-désigné, annexée à la présente décision,
- VU le Programme d'Action Foncière signé entre l'EPF de Normandie et la Ville de ROUEN, en date du 24 février 2014, au titre duquel l'EPF de Normandie est en capacité de procéder à l'acquisition du bien sus-désigné en vue de la réalisation du projet de la collectivité,
- VU la demande de communication de documents formulée auprès du propriétaire et son notaire mandataire à la date du 8 octobre 2020, dont la signification est intervenue le 9 octobre 2020,

- VU la réception des documents demandés enregistrée à la date du 9 octobre 2020,
- VU le courrier de demande de visite du bien adressé au propriétaire et à son notaire mandataire en date du 8 octobre 2020, dont la signification est intervenue le 9 octobre 2020,
- VU la visite effectuée sur site en présence du vendeur à la date du 19 octobre 2020,
- VU l'avis de France Domaine numéro 2020-76540V-1303 du 22 octobre 2020,

CONSIDERANT QUE :

- La Ville de Rouen s'est de longue date préoccupée de l'aménagement des quartiers ouest de Rouen qui représentent un vaste secteur de renouvellement urbain, hier situé en entrée de Ville, aujourd'hui située au cœur de l'Agglomération.

Afin de se doter des moyens d'intervenir pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement, la Ville a d'ores et déjà mis en place différents dispositifs :

- ◀ Veille foncière / Programme d'Action Foncière
- ◀ Emplacement réservé
- ◀ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartiers Ouest de Rouen »

- Dès 2014, un Programme d'Action Foncière a été signé entre la Ville de ROUEN et L'EPF NORMANDIE dans lequel a été identifié un périmètre d'intervention intitulé « Croix d'Yonville-Constantine » qui couvre le bien situé 116 Avenue du Mont Riboudet.  
Les orientations d'aménagement figurant dans ce contrat précisent notamment, concernant ce périmètre, que « des interventions plus ponctuelles sont susceptibles d'intervenir (...) au Nord du Mont Riboudet (secteur Croix d'Yonville) où il s'agit principalement d'acquérir les fonciers jugés stratégiques ou d'assurer la maîtrise des fonciers inscrits en emplacements réservés dans le cadre des orientations d'aménagement par secteurs inscrites au PLU (voies nouvelles, réservations pour équipements publics...) »,
- Le site PEUGEOT est couvert partiellement par l'emplacement réservé référencé 754ER13 figurant dans le PLU intercommunal approuvé en Conseil Métropolitain du 13 février 2020, d'une superficie totale de 8.804 m<sup>2</sup> dont 2.270 m<sup>2</sup> environ pour la parcelle objet de la présente DIA. Cet emplacement réservé a pour objet la création d'espaces verts et d'équipements de quartier (sportifs, scolaires, sociaux) au bénéfice de la ville de Rouen,
- Par ailleurs, le PLU intercommunal a également repris l'essentiel des objectifs et ambitions du projet urbain communal initial (en particulier sur la composition et le maillage urbain) et les a traduits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartiers Ouest de Rouen ».

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Créer de nouveaux axes traversants permettant de redécouper les grands parcellaires : l'OAP des quartiers Ouest identifie les traversées mais la morphologie de ces dernières doit être précisée afin que l'aménagement de ces quartiers puisse s'appuyer sur un maillage clair et ajusté.
- Définir les meilleures localisations pour répondre aux besoins en équipements, notamment scolaires et sportifs,
- Lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur, contribuer à la renaturation des espaces publics et favoriser un maillage écologique par une réelle interaction entre les espaces publics et privés,

- Prendre en compte les risques inondation dans une anticipation au regard du dérèglement climatique,
- Diversifier l'offre de logements et la mettre en adéquation avec les orientations du PLH,
- Caler finement les futurs alignements de façon à créer un front bâti adapté à l'ambiance urbaine recherchée et préciser les volumétries souhaitées en cohérence avec les objectifs du développement du secteur.

L'ensemble de ces réflexions et dispositifs renforce la nécessité de disposer d'une forte maîtrise de ce secteur afin de garantir le respect des ambitions fixées au PLUI, le bien situé 116 avenue du Mont-Riboudet constituant à ce titre un foncier stratégique pour permettre la conception d'un projet architectural cohérent avec des formes urbaines diversifiées et une programmation adaptée aux besoins diversifiés liés au très fort développement récent des quartiers ouest.

## DECIDE

### Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R 213.8 paragraphe c), le droit de préemption urbain sur l'immeuble sis à ROUEN, 116 Avenue du Mont Riboudet, cadastré section KX n°53 pour 8.954 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de **CINQ MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (5.850.000 euros) HORS TAXES**, en valeur libre de toute location ou occupation, augmenté des honoraires de commercialisation d'un montant de 1,80% du prix hors taxe et hors droit plus un montant fixe de 20.000 euros HT (sous réserve de la production du mandat).

### Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publié 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,
- Aux acquéreurs évincés désignés dans la DIA.

**Voie de recours** : 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).

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



Dominique LEPETIT  
05 NOV. 2020

Fait à ROUEN le 5 Novembre 2020

Le Directeur Général,

*Gilles GAL*

Signé par Gilles GAL

✓ Signé et certifié par yousign  
Gilles GAL

ANNEXE : Décision du Président de la Métropole en date du 28 octobre 2020.

La METROPOLE ROUEN NORMANDIE

DECISION DU PRESIDENT

SA 20.361

Affichée le 30.10.2020

**Délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de Normandie**  
**ROUEN – 116 avenue du Mont-Riboudet**

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<sup>er</sup> 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,

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 Métropolitain du 15 juillet 2020 donnant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

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

**Rappelle :**

- Que le propriétaire a fait connaître, par l'intermédiaire de Maître Frédéric JOUVION, notaire à Paris (75017), son intention d'aliéner un bien immobilier situé 116 avenue du Mont-Riboudet à ROUEN et cadastré en section KX sous le numéro 53, pour une contenance de 8 954 m<sup>2</sup>,

- Que ce bien 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 le bien immobilier situé 116 avenue du Mont-Riboudet à ROUEN et cadastré en section KX sous le numéro 53, pour une contenance de 8 954 m<sup>2</sup>.

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 28 OCT. 2020

métropole  
ROUEN NORMANDIE

Le Président

  
Nicolas MAYER-ROSSIGNOL