

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	ROUEN (76100)
Adresses	43, 47-49 et 53, Rue Desseaux
Cadastre	Section MR numéros 178, 180, 225 et 227 pour 98ca, 56ca, 26ca et 34ca

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 demande d'acquisition d'un ensemble immobilier sis à ROUEN, Rue Desseaux, en date du 12 mai 2022, adressée par le propriétaire Monsieur Pierre LEMARCHAND, réceptionnée le 16 mai suivant par la Métropole Rouen Normandie, dont la désignation est la suivante :
- Au numéro 43 de la Rue Desseaux, sur la parcelle cadastrée section MR numéro 178, d'une superficie cadastrale de 98ca, un ensemble immobilier composé de deux appartements, un en rdc/1^{er} étage, actuellement loué, le second aux 2^e et 3^e étages, libre de toute location ou occupation ;
 - Aux numéros 47 et 49, sur la parcelle cadastrée section MR numéro 180, d'une superficie cadastrale de 56ca, un ensemble immobilier composé d'un studio et d'une maison, cette dernière bénéficiant d'une cour intérieure cadastrée section MR numéro 227, d'une superficie cadastrale de 26ca, le tout libre de toute location ou occupation,
 - Au numéro 53, sur la parcelle cadastrée section MR numéro 225, d'une superficie cadastrale de 34ca, un garage libre de toute location ou occupation,

La demande d'acquisition de l'ensemble formulée au prix de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000,00 €),



- VU la délibération du Conseil de la Métropole du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain 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 décision du Président de la Métropole Rouen Normandie du 24 juin 2022, ci-annexée, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir les ensembles immobiliers sus-désignés,
- VU le programme d'action foncière signé entre la Métropole Rouen Normandie et l'EPF Normandie en date du 18 octobre 2021,
- VU la visite effectuée le 10 mai 2022 et la réception du dossier de diagnostic technique le 11 mai 2022, préalablement à la demande d'acquisition,
- VU l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 8 juillet 2022, référencé 2021-76540-95557,

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. La parcelle objet de la DIA apparaît 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 présente demande d'acquisition 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 cet ensemble immobilier 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 c) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur les ensembles immobiliers sis à ROUEN (76100), 43, 47, 49 et 53 Rue Desseaux, cadastrés section MR numéros 178, 180, 227 et 225, pour des superficies cadastrales de 98ca, 56ca, 26ca et 34ca, **moyennant le prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €), pour des ensembles libres et actuellement loués, auquel s'ajoutent les frais d'acte.**

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 demande d'acquisition en qualité de mandataire du Vendeur,
- Au propriétaire vendeur.

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"

Fait à ROUEN le,
08/07/2022
Le Directeur Général,



11 JUIL. 2022

Dominique LEPETIT



Signé par Gilles Gal

✓ Signé et certifié par yousign

ANNEXE : Décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 24/06/2022.

DECISION DU PRESIDENT

Envoyé en préfecture le 24/06/2022
Reçu en préfecture le 24/06/2022
Affiché le 
ID : 076-200023414-20220624-22_410_UH-AR

Demande d'Acquisition d'un Bien au titulaire du droit de préemption urbain

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

ROUEN – 43-47-49 et 53 rue Desseaux

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 Demande d'Acquisition d'un Bien adressée par Monsieur Pierre LEMARCHAND, réceptionnée le 16 mai 2022, concernant deux immeubles de rapport et un garage désignés comme suit :

- ✓ Un immeuble de rapport comprenant deux appartements sis à ROUEN, 43 rue Desseaux et cadastrés en section MR numéro 178 pour une surface au sol de 98 m². L'appartement situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble est libre de toute occupation, celui du rez-de-chaussée et 1^{er} étage est actuellement loué,
- ✓ Un immeuble de rapport libre de toute occupation sis à ROUEN, 47-49 rue Desseaux et cadastré en section MR numéro 180 pour une surface au sol de 56 m². Cet ensemble immobilier comprend un studio en rez-de-chaussée avec entrée indépendante et une maison de type R+3 bénéficiant d'une cour intérieure cadastrée en section MR numéro 227 pour une surface au sol de 26 m²,
- ✓ Un garage libre de toute occupation sis à ROUEN, 53 rue Desseaux et cadastré en section MR numéro 225 pour une surface au sol de 34 m²,

Vu le prix proposé de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000 €) pour les deux immeubles de rapport et le garage, auquel il convient d'ajouter les frais d'acte,

Vu la visite effectuée le 10 mai 2022 et le dossier de diagnostics techniques réceptionné le 11 mai 2022, préalablement à la réception de la Demande d'Acquisition d'un Bien,

Rappelle :

- Que Monsieur Pierre LEMARCHAND, propriétaire, a proposé à la Métropole Rouen Normandie, titulaire du droit de préemption urbain, l'acquisition de deux immeubles de rapport et un garage situés à ROUEN, 43-47-49 et 53 rue Desseaux, cadastrés en section MR numéros 178-180-225 et 227,
- Que les deux immeubles de rapport et le garage sont 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 les deux immeubles de rapport et le garage situés à ROUEN, 43-47-49 et 53 rue Desseaux, cadastrés en section MR numéros 178 (98 m² au sol), 180 (56 m² au sol), 225 (34 m² au sol) et 227 (26 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 24 JUIN 2022

métropole
rouennORMANDIE

Le Président

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL