ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	**ROUEN (76000)**
Adresse	30, Rue Saint Filleul
Cadastre	Section KW numéro 275 pour 1.159 m²

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 19 Mai 2022, reçue en mairie de Rouen, le 23 Mai 2022, établie par Maître Matthieu LEVILLY, Notaire au HAVRE, pour le compte de la Société Civile Immobilière de la Rue Saint Filleul, propriétaire d'un ensemble immobilier sur partie duquel est édifié un bâtiment couvert à usage d'atelier, situé à ROUEN, 30, Rue Saint Filleul, cadastré section KW numéro 275, pour une contenance totale de 11a 59ca, au prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €), en valeur occupée,

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 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 27 juillet 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 le programme d'action foncière signé entre la Ville de Rouen et l'EPF Normandie en date du 18 octobre 2021,

VU la demande de communication de pièces complémentaires adressée, par courriers, par la Métropole Rouen Normandie, au propriétaire et au notaire, le 6 juillet 2022, et la réception par la Métropole Rouen Normandie desdites pièces le 13 juillet 2022, par voie postale, prorogeant d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

VU la demande de visite adressée, par courriers, par la Métropole Rouen Normandie au propriétaire et au notaire, le 6 juillet 2022,

VU la visite effectuée le 19 juillet 2022 en présence du vendeur, des services de la Métropole et de la Ville de Rouen,

VU l'avis de France Domaine en date du 18 juillet 2022 référencé 9137528 2022-76540-49562,

CONSIDERANT :

→ **QUE** les Quartiers Ouest de Rouen représentent un important secteur de renouvellement urbain en cœur d'agglomération,

→ **QUE** les opérations d'aménagement engagées par les Collectivités et les acteurs privés à partir des années 2000 (aménagement des quais de Seine, pôle d'échanges transport et réalisation des voies TEOR, Palais des sports, centre commercial des Docks, ZAC Luciline), ont amorcé l'intégration des Quartiers Ouest au tissu urbain environnant, dans une logique d'extension du cœur de Ville,

→ **QU'EN** dehors du périmètre de la ZAC Luciline, la dynamique à l'œuvre dans les quartiers ouest s'est cependant traduite par une urbanisation sans cohérence d'ensemble, une programmation et une qualité urbaine architecturale et paysagère qui n'est pas à la hauteur des enjeux du quartier et dans des conditions qui ne permettent pas de répondre aux besoins d'équipements et d'aménités qu'elle génère,

→ **QU'IL** est apparu que la poursuite du développement des quartiers ouest de Rouen devait être organisée à travers la définition d'un projet d'aménagement, dont les objectifs sont les suivants :

-créer de nouveaux axes traversants permettant de redécouper les grands parcellaires ; l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des quartiers Ouest identifie les traversées mais la morphologie de ces dernières doit être précisée afin que l'aménagement des quartiers Ouest puisse s'appuyer sur un maillage clair et ajusté.

- Définir les meilleures localisations pour répondre aux besoins en équipements, notamment scolaires, sportif ou de nature et d'aménités (parc ou jardins de proximité par exemple),

- Assurer la mixité des fonctions urbaines (habitat, tertiaire, commerces, loisirs), et poursuivre l'accompagnement de la restructuration du secteur automobile,

- Lutter contre les phénomènes d'ilots de chaleur, contribuer à la renaturation des espaces publics et favoriser un maillage écologique par une réelle interaction entre les espaces publics et les espaces privés (jardins, cœurs d'ilots, surfaces créées pour répondre à la règle du coefficient de biotope),

- Prendre en compte les risques d'inondation dans une anticipation a regard du dérèglement climatique,

- Diversifier l'offre de logements et mettre en adéquation cette offre avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH),

- Caler finement les futurs alignements de façon à créer un front bâti adapté à l'ambiance urbaine recherchée et de préciser les volumétries souhaitées, en cohérence avec les objectifs du développement du secteur.

→ **QU'A** cet effet, et par délibération du Conseil Municipal de la Ville de ROUEN en date du 17 décembre 2020, il a été instauré un périmètre d'études sur les Quartiers Ouest, visant à répondre à plusieurs objectifs, en cohérence avec les projets d'aménagement de la Ville, à savoir :

- Calibrer le maillage des voies et dessertes du secteur pour en améliorer le fonctionnement urbain et prendre en compte les études du schéma de mobilité des quartiers ouest en cours d'élaboration,
- Définir les meilleures localisations pour répondre aux besoins en équipements, notamment scolaires, sportifs ou de nature,
- Assurer la mixité des fonctions urbaines (habitat, tertiaire, commerces, loisirs),
- Lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur, contribuer à la renaturation des espaces publics et favoriser la préservation ou le développement des biotopes à travers un maillage écologique,
- Prendre en compte les risques inondation dans une anticipation au regard du dérèglement climatique,
- Diversifier l'offre de logements et mettre en adéquation cette offre avec les orientations du PLH,
- Caler finement les futurs alignements de façon à créer un front bâti adapté à l'ambiance urbaine recherchée,

→ **QUE** dans ce cadre, une étude sur le devenir des quartiers ouest a été engagée en vue de définir la programmation en matière de logement, d'équipements et services publics, notamment scolaires, sportifs et culturels, en matière d'activités économiques, notamment commerciales, et d'espaces publics et de nature, qui s'est traduite par l'établissement d'un plan guide,

VU le COPIL du 11 janvier 2022 réunissant les élus, la Ville de Rouen et la Métropole, lors duquel il a été validé le projet de grand Parc Coteau Seine traversant l'ilot et donc la parcelle concernée par la présente DIA,

VU les ateliers de concertation réalisés les 10,12,13 et 14 mai 2022 où le projet de parc est devenu un invariant confirmé lors du COTECH final du 15 juin 2022,

EPF NORMANDIE

VU le COPIL final du 28 juin 2022 où il a été acté de réaliser une action foncière publique sur la partie nord du parc, y compris l'emprise du bien ici présent,

CONSIDERANT qu'il convient dès à présent de mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet et l'acquisition de cette parcelle 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,

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 d'exposition de vente et location de véhicules automobiles, d'atelier, d'entretien, de carrosserie et magasin de stockage des pièces détachées, sis à ROUEN (76000), 30 Rue Saint Filleul, cadastré section KW numéro 275, pour une contenance totale de 11a 59ca, **moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €), en valeur occupée,**

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

Fait à ROUEN le,

08/08/2022

Le Directeur Général,

Gilles Gal

Signé par Gilles Gal

Signé et certifié par Docusign

pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales,

Fabrice ROSAY — 08 AOUT 2022

ANNEXE : Décision du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 27/07/2022

métropole
ROUENNORMANDIE

UH/SAF/22.24
SA 22.494

La METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Publiée le 27/07/2022

DECISION DU PRESIDENT

Envoyé en préfecture le 27/07/2022
Reçu en préfecture le 27/07/2022
Affiché le
ID : 076-200023414-20220727-SA_22_494_UH-AR

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

ROUEN – 30 rue Saint Filleul – KW 275

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 1er 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 le Programme d'Action Foncière signé entre la commune de Rouen et l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maître Matthieu LEVILLY, notaire au HAVRE (76600), reçue en mairie le 23 mai 2022, concernant la vente d'un bien sis à ROUEN (76000), 30 rue Saint Filleul, à usage d'exposition de vente et location de véhicules automobiles, d'atelier, d'entretien, de carrosserie et magasin de stockage des pièces détachées, cadastré en section KW sous le numéro 275 pour une contenance de 1 159 m², appartenant à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE SAINT FILLEUL, au prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000 €),

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée par courrier en date du 6 juillet 2022 par la Métropole Rouen Normandie et la réception des pièces en date du 13 juillet 2022, ayant pour effet de proroger le délai de préemption d'un mois à compter du 13 juillet 2022,

Vu la demande de visite notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier en date du 6 juillet 2022, l'acceptation de la visite par le notaire réceptionnée le 13 juillet 2022, et la visite effectuée le 19 juillet 2022,

Rappelle :

- Que le propriétaire a fait connaître, par l'intermédiaire de Maître Matthieu LEVILLY, notaire au HAVRE (76600), son intention d'aliéner un bien situé 30 rue Saint Filleul à ROUEN (76000), cadastré en section KW sous le numéro 275,

- Que ce bien est compris dans le périmètre couvert par le droit de préemption urbain,

.../...

Envoyé en préfecture le 27/07/2022
Reçu en préfecture le 27/07/2022
Affiché le
ID : 076-200023414-20220727-SA_22_494_UH-AR

Décide :

- De déléguer à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien situé 30 rue Saint Filleul à ROUEN (76000), cadastré en section KW sous le numéro 275.

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 27 JUIL. 2022

métropole
ROUENNORMANDIE

Le Président

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen – 53 avenue Gustave FLAUBERT – BP 500 – 76005 ROUEN Cedex – – dans le délai de 2 mois à compter de sa notification.