



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 FEVRIER 2024

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	NOTRE DAME DE BONDEVILLE (76960)
Adresse	199 Route de Dieppe
Cadastre	Section AB numéro 245 pour 1ha 63a 83ca

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 délibération du Conseil de la Métropole du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre, modifiée par délibération du Conseil Métropolitain du 3 octobre 2022,
- VU la délibération du Conseil de la Métropole du 04 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 Métropole Rouen Normandie et l'EPF Normandie en date du 18 octobre 2021, et modifié par délibérations concordantes du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 09 juin 2023 et du Conseil de la Métropole en date du 29 juin 2023 ayant pour effet d'étendre le périmètre de l'opération « Linoleum »,
- VU la délibération du Conseil de la Métropole du 18 décembre 2023 décidant de prendre en considération le projet d'aménagement et d'instaurer un périmètre d'étude sur le site Linoleum,



- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 18 avril 2024, reçue en mairie de NOTRE DAME DE BONDEVILLE (76960), le 22 avril 2024, établie par Maître Éric RUNGEARD, Notaire à DEVILLE-LES-ROUEN, pour le compte de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAXIME, propriétaire d'une parcelle de terrain située à NOTRE DAME DE BONDEVILLE, 199 Route de Dieppe, cadastrée section AB numéro 245 d'une contenance de 1ha 63a 83ca, au prix de vente hors commission de SEPT CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (735 000,00 €), pour une évaluation hors commission de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 €) et une commission d'agence de TRENTE CINQ MILLE EUROS TTC (35 000 € TTC) à la charge du vendeur, sans occupant,
- VU la demande de communication de pièces complémentaires notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier du 06 juin 2024, réceptionné le 12 juin 2024 et la réception par la Métropole Rouen Normandie desdites pièces par messages électroniques du 13 juin 2024, prorogeant d'un mois à compter du 13 juin 2024 le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la demande de visite notifiée par la Métropole Rouen Normandie par courrier du 06 juin 2024, réceptionné le 12 juin 2024, l'acceptation de la visite par le propriétaire par message électronique le 18 juin 2024,
- VU la visite effectuée le 20 juin 2024 par la Métropole Rouen Normandie en présence du vendeur, ayant pour effet de proroger le délai de préemption d'un mois à compter du 20 juin 2024,
- VU l'avis en date du 07 juin 2024 référencé sous le numéro 2024-76474-33425 aux termes duquel le Pôle d'évaluation domaniale a évalué la valeur vénale du bien objet de la DIA précitée.
- VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie du 27 juin 2024, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier sus-désigné,

CONSIDERANT QUE :

- La maîtrise foncière du bien en objet s'inscrit idéalement dans le projet d'aménagement du secteur dit du Linoleum, situé sur le territoire des communes de Notre-Dame de Bondeville et Le Houlme, dont l'ambition est d'articuler au mieux trois enjeux :
 - o Ecologique et pédagogique : par la préservation de la zone humide remarquable existante déjà propriété de la Métropole Rouen Normandie, avec une extension sur la zone humide dégradée et sa renaturation. La création d'un « sentier découverte pédagogique » est également envisagée et il est prévu que les berges du Cailly soient renaturées. Des corridors écologiques de coteau à coteau seront mis en place.



- Mobilité et loisir : par l'intégration du tracé de la balade du Cailly réalisée par la Métropole Rouen Normandie
 - Activité économique : par le développement d'une offre permettant d'exploiter un environnement attractif en phase avec la demande des entreprises locales de production, de services et d'artisanat et de réduire ainsi la pénurie d'offres immobilières d'activités du secteur nord-ouest de la Métropole en complémentarité avec d'autres offres foncières en cours de commercialisation et à venir sur le secteur nord-ouest/plateau nord. La programmation économique sur ce secteur prévoit ainsi de promouvoir une offre principalement dédiée aux artisans et aux TPE-PME-PMI exerçant des activités de production et de services aux entreprises.
- L'acquisition de cette propriété située dans le périmètre d'aménagement projeté, présente un intérêt majeur pour participer efficacement à la réalisation des objectifs de la Métropole Rouen Normandie, en permettant de compléter la maîtrise de l'assiette foncière du projet d'aménagement du site Linoleum

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 parcelle de terrain située à NOTRE DAME DE BONDEVILLE, 199 Route de Dieppe, cadastrée section AB numéro 245 d'une contenance de 1ha 63a 83ca, et proposer son acquisition au **prix de QUATRE CENT DIX HUIT MILLE EUROS HT (418.000 € HT), libre de toute location et occupation et notamment l'évacuation des épaves de véhicules automobiles, des dépôts de déchets et des modulaires présents sur le terrain.**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPF NORMANDIE :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPF NORMANDIE devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPF NORMANDIE saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.



A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

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

Article 5 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de l'EPF NORMANDIE.

Article 6 :

Article R. 421-1 du code de justice administrative

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 de ROUEN (adresse du tribunal : 53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPF NORMANDIE (Carré Pasteur – 5, rue Montaigne – BP 1301 – 76178 ROUEN Cedex 01).

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 de ROUEN.

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.

12 Juin. 2024

Fait à ROUEN le 11-07-2024

Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

Le Directeur Général,


Philippe LERAÎTRE

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

