EPF
NORMANDIE

ANTENNE DE BASSE NORMANDIE

Immeuble PASEO
Parc Athéna
12, rue Ferdinand Buisson
14280 SAINT CONTEST

Fax : 02 31 47 61 68

Rouen, le 30 AOUT 2017

Madame Annie DACHARY
Née CYPRIEN
2 Résidence Jean Racine
14000 CAEN

DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE
Lettre recommandée avec Accusé Réception

Nos Réf. :	CF2/FSL 17/76
Dossier n°	BN 1415-31/50
Affaire suivie par	S.HEISSAT 02 50 08 90 03 Courriel : s.heissat@epf-normandie.fr

OBJET : Commune de FONTENAY LE PESNEL – Droit de Préemption Urbain
Aliénation d'une propriété bâtie appartenant à l'Indivision CYPRIEN

REF : Déclaration d'intention d'aliéner en date du 30 juin 2017
Réceptionnée en Mairie FONTENAY LE PESNEL le 4 juillet 2017

Madame,

Par une déclaration en date du 30 Juin 2017, réceptionnée le 4 Juillet 2017 en mairie de FONTENAY LE PESNEL, vous avez notifié, par l'intermédiaire de Maitre BOSCHER, votre notaire, au titulaire du droit de préemption urbain votre intention d'aliéner un immeuble situé à l'intérieur du périmètre de ce droit, et ci-après désigné,

- Une maison à usage d'habitation sise 27 Rue Saint Martin à FONTENAY LE PESNEL (14250) édifiée sur un terrain cadastré section AE n° 189, d'une contenance de 110 m².

Moyennant le prix de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €) + DIX MILLE EUROS (10.000 €) de commission + frais d'acte authentique de vente. Le bien est cédé libre de tout occupation.

Faisant application des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, la Commune de FONTENAY LE PESNEL a sollicité la transmission de pièces complémentaires par courrier recommandé, réceptionné en votre étude le 3 aout 2017. Ces pièces ont été transmises à la ville par mail le jour même, soit le 3 aout.

Ce bien est situé à l'intérieur du périmètre du Droit de Préemption Urbain de la Ville de FONTENAY LE PESNEL, créé par délibération du 10 mai 2006.

Par délibération du 21 Août 2017, le Conseil Municipal de FONTENAY LE PESNEL a délégué à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien concerné *(jointe à la présente).*

Par décision en date du 28 Août 2017, le Directeur Général de l'EPF a accepté la prise en charge de cette intervention, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner du 30 juin 2017, en vue de l'acquisition, par exercice du droit de préemption des biens qui en sont l'objet. Cette décision a été prise au titre de la délégation qui a été confiée au Directeur Général par le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie le 1er juin 2017.

Cette préemption se justifie par la démarche initiée par la ville en vue de renforcer l'attractivité commerciale de son centre-bourg et son rayonnement le long de la Route Départementale n°9. Afin de développer les activités commerciales et de services, la commune porte, en effet, un projet de réaménagement du centre-ville s'articulant notamment autour des commerces déjà existants. Entre autre, cette portion de la Route Départementale n° 9 a été intégralement rénovée en 2016 et des parkings publics ont été aménagés dont une trentaine de places face au bien préempté, de part et d'autre de la voie.

Plus en amont, une étude réalisée par l'Agence Schneider pour le compte de la ville, et ce dans la continuité de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme, a défini un secteur prioritaire de préemption pour permettre l'implantation de commerces ou de services rue Saint Martin. Le Conseil Municipal dans une délibération en date du 18 mai 2011 a acté l'intérêt pour la collectivité de pouvoir acquérir des constructions ou parcelles dans la partie la plus centrale du village afin de compléter l'offre commerciale et de services. Ce périmètre, qui englobe déjà les commerces et activités de la commune tel le Bar/tabac, le garage, la station essence, la superette... s'étend de l'ouest de la rue Saint Martin au niveau des équipements publics (bibliothèque, école, équipements sportifs) jusqu'à l'est de la rue au niveau du croisement avec la RD139, en entrée de ville.

Le bien, mitoyen de la superette Coccimarket, locomotive alimentaire du centre-ville, est situé au cœur de ce périmètre prioritaire pour l'installation de commerces et services. A ce titre, le CAUE du Calvados a établi une proposition de réhabilitation et transformation de ce bâtiment en activité de type_commercial au RDC, et logement à l'étage.

C'est pourquoi, au vu de l'ensemble de ces éléments, la Commune entend que soit exercé sur ce bien le droit de préemption urbain qu'elle a délégué à l'E.P.F de Normandie, afin d'y installer un nouveau commerce répondant aux besoins de la population, ainsi qu'explicité dans la délibération du conseil municipal du 21 août dernier.

Par suite, et par application des dispositions de l'article R 213.8 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier la décision prise par l'Etablissement Public Foncier de Normandie d'exercer son droit de préemption sur l'immeuble susdit et son intention de l'acquérir.

Cette acquisition aura lieu moyennant le prix de **CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)**, auquel s'ajoutent les frais d'acte et la commission de 10.000 € (sous réserve de la production des mandats de recherche et de vente).

Conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu de notre accord sur le prix proposé, la vente devient définitive et en conséquence un acte authentique doit être dressé pour constater le transfert de propriété.

Je transmettrai parallèlement les pièces nécessaires pour la rédaction de l'acte de vente à votre notaire Maitre BOSCHER.

EPF
NORMANDIE

Je vous rappelle les dispositions qui s'appliquent aux délais de recours contentieux :

« 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).

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,

Gilles GAL

Pour la Préfète et par délégation
l'adjointe au secrétaire général
pour les affaires régionales
chargée du pôle "politiques publiques"

Christine GIBRAT

Copies à :

- Mme la Préfète de la Région Normandie
- M. le Maire de FONTENAY LE PESNEL
- France Domaine
- Maitre BOSCHER
- Mr Thomas JARDIN et Mme Mélanie DAUPHIN