ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	**LOUVIERS**
Adresse	30 rue de la Gare
Cadastre	Section AV n°7
Surface	18a96ca

Le Directeur Général Adjoint 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 2 juillet 2021 reçue en mairie de LOUVIERS, le 5 juillet 2021, établie par Maître Emilie LAIGNEAU, notaire à LOUVIERS, pour le compte de la Société Civile Immobilière MAX (S.C.I. MAX) représentée par Madame Joëlle OLIVIER née FERCOQ, propriétaire d'un ensemble immobilier à usage professionnel commercial situé 30 rue de la Gare, cadastré à Louviers, section AV n° 7 d'une contenance de 1.896m², au prix de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000 euros), en valeur libre de toute location ou occupation.

VU les délibérations du Conseil Communautaire de l'agglomération Seine Eure des 19 septembre 2019, 28 novembre 2019, 19 décembre 2019, et 18 février 2021 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,

VU la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Seine Eure du 12 septembre 2019 donnant délégation au Président pour exercer le droit de préemption urbain, et de déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

VU la demande de communication de documents formulée auprès des propriétaires et leur notaire mandataire à la date du 30 août 2021,

VU la réception des documents demandés enregistrée à la date du 02 septembre 2021,

VU la décision du Président de l'Agglomération Seine Eure du 24 septembre 2021 déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien sus-désigné, ci-annexée,

VU le Programme d'Action Foncière signé avec la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 11 juin 2019 et ses avenants, 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 l'évaluation de France Domaine en date du 02 août 2021, référencée 2021-27375V52648,

CONSIDERANT :

- Que cette propriété se situe dans le périmètre opérationnel de l'étude d'urbanisme pour l'aménagement d'un Eco-quartier sur le secteur de l'ancienne gare de Louviers

- Que l'Agglomération Seine-Eure souhaite favoriser le renouvellement urbain, accroître l'attractivité du territoire et proposer un mode de vie durable pour les habitants par le développement d'un Eco-quartier

- Que dans l'objectif du renouvellement urbain de ce quartier, il convient de constituer une réserve foncière dans le but de restructurer le secteur de la gare, de requalifier les friches industrielles et l'entrée 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 l'immeuble immobilier sis à LOUVIERS, 30 rue de la Gare, cadastré section AV n° 7, moyennant le prix de **CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 euros), en valeur libre de toute location ou occupation.**

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 28/09/2021

Pour le Directeur Général,
Et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,

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

Jean-Baptiste Bisson

Signé par Jean-Baptiste Bisson
Signé et certifié par yousign

Dominique LEPETIT

29 SEP. 2021

ANNEXE : Décision du Président de l'Agglomération Seine Eure en date 24 septembre 2021.

DECISION DE PRESIDENT
N°21-374

URBANISME - DROIT DE PREEMPTION URBAIN - AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT - Délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie - DIA 027375 21 A00144

Le Président,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.5211-9 et L.5211-10.

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.211-2, L.213-1 et suivants et L.213-3.

VU la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 modifiée relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

VU le décret n° 86-516 du 14 mars 1986 modifié relatif au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé, aux espaces naturels sensibles des départements et au contrôle de certaines divisions foncières.

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

VU l'arrêté préfectoral DELE/BCLI/2019-15 en date du 14 juin 2019 créant la nouvelle Communauté d'agglomération Seine-Eure, issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine.

VU les statuts de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

VU la délibération n° 2019-189 du conseil communautaire en date du 12 septembre 2019 donnant délégation de fonctions à son Président pour exercer, à la demande de la commune concernée ou bien lorsque la Communauté d'agglomération Seine-Eure est compétente de plein droit, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code.

VU la délibération n° 2019-232 du conseil communautaire en date du 19 septembre 2019 visée par la Préfecture le 24 septembre 2019, instituant et modifiant les modalités d'exercice du droit de préemption urbain sur le nouveau territoire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat approuvé le 28 novembre 2019.

VU la délibération n° 2019-290 du conseil communautaire en date du 28 novembre 2019 visée par la Préfecture le 3 décembre 2019, modifiant le périmètre du droit de préemption urbain suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat en date du 28 novembre 2019.

VU la délibération n° 2019-340bis du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019 visée par la Préfecture le 9 janvier 2020, modifiant le périmètre du droit de

Accusé de réception en préfecture
027-200089456-20210701-lmc112262A-AU
Date de télétransmission : 24/09/2021
Date de réception préfecture : 24/09/2021

préemption urbain suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohésion Territoriale en date du 19 décembre 2019.

VU la délibération n° 2021-26 du conseil communautaire en date du 18 février 2021 visée par la Préfecture le 19 février 2021, modifiant le périmètre du droit de préemption urbain suite à l'abrogation des cartes communales en date du 10 septembre 2020.

VU la déclaration d'intention d'aliéner portant le numéro DIA 027375 21 A0144 reçue en mairie de Louviers, le 5 juillet 2021, par laquelle la S.C.I. MAX a fait part de son intention de vendre le bien cadastré section AV numéro 7, sis 30 rue de la Gare sur la commune de Louviers, d'une contenance totale de 1 896 m², au prix de 315 000 €.

VU l'avis de la Direction générale des finances publiques en date du 2 août 2021.

VU la demande de délégation du droit de préemption urbain de la Communauté d'agglomération Seine-Eure au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.N.) pour ladite propriété formulée le 2 août 2021.

CONSIDÉRANT que la S.C.I. MAX a fait connaître dans les formes prescrites par la réglementation son intention d'aliéner son bien cadastré section AV numéro 7, sis 30 rue de la Gare sur la commune de Louviers, d'une contenance totale de 1 896 m ², au prix de 315 000 €.

CONSIDÉRANT que ce bien est situé en zone U, zone soumise au Droit de Préemption Urbain sur la commune de Louviers.

CONSIDERANT que ce bien est situé dans le périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires du PLUih.

CONSIDERANT que le résultat des études de pollutions réalisées en 2019 par l'Etablissement Public Foncier de Normandie indique la présence de différentes sources de pollution : mercure, hydrocarbures, cyanure, traces de PCB, composés organiques halogènes volatiles.

CONSIDÉRANT l'intérêt que présente l'acquisition de ce bien dans le cadre du projet du Nouveau Quartier de la Gare afin de constituer une réserve foncière.

CONSIDÉRANT que la parcelle est incluse dans le programme d'action foncière conclu entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, en date du 19 juin 2019.

Décide,

ARTICLE 1 : de déléguer à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien cadastré section AV numéro 7, sis 30 rue de la Gare sur la commune de Louviers, d'une contenance totale de 1 896 m ², appartenant à la S.C.I. MAX, qui s'inscrit dans le cadre du projet du Nouveau Quartier de la Gare ;

ARTICLE 2 : de demander à l'Etablissement Public Foncier de Normandie d'exercer ce droit de préemption au prix de 180 000 € ;

ARTICLE 3 : Par cette délégation, le délégataire obtient la maîtrise complète du processus de préemption et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption et d'utilisation du bien préempté ;

ARTICLE 4 : Le délégataire sera tenu de transmettre à la Communauté d'agglomération Seine-Eure, titulaire, les éléments d'information relatifs à la préemption pour la tenue du registre des préemptions conformément à l'article R.213-20 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 5 : Le Président de la Communauté d'agglomération Seine Eure est chargé d'assurer l'exécution de la présente décision transmise au représentant de l'Etat ;
ARTICLE 6 : en vertu de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes

Accusé de réception en préfecture
027-200089456-20210701-lmc112262A-AU
Date de télétransmission : 24/09/2021
Date de réception préfecture : 24/09/2021

administratifs de l'Agglomération Seine-Eure ;

ARTICLE 7 : la présente décision sera affichée et publiée au recueil des actes administratifs, communiqués au conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Madame la Sous-Préfète des Andelys.

Fait à Louviers, le 24 septembre 2021

Le Président,

Par délégation,

Monsieur Sid-Ahmed Sirat

Accusé de réception en préfecture
027-200089456-20210701-lmc112262A-AU
Date de télétransmission : 24/09/2021
Date de réception préfecture : 24/09/2021