ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	**GAVRAY SUR SIENNE (50450)**
Adresse	13 Place de la Mairie 50450 GAVRAY SUR SIENNE
Cadastre	Section AD numéro 33 (p) pour 693 m² (emprise de 250 m² à parfaire par un document d'arpentage)

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n°2018-777 du 7 septembre 2018 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement public foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de GAVRAY-SUR-SIENNE,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NORMANDIE,

Vu la convention relative à la constitution d'une réserve foncière en date du 11 octobre 2022, visée le 12 octobre 2022 par Monsieur le Préfet de la Région Normandie, entre la Commune de GAVRAY-SUR-SIENNE et l'EPF NORMANDIE délimitant un périmètre formé par les parcelles cadastrées section AD numéros 33, 34 et 45 et prévoyant que l'EPF NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, ces biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Sophie PELLERIN-MALNOUX, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 août 2022 en mairie de GAVRAY-SUR-SIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI JEANNETTE de céder une emprise d'environ

250 m² du bien cadastré section AD numéro 33p sis 13, place de la Mairie à GAVRAY-SUR-SIENNE (50450), au prix de QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €) pour un bien libre de toute occupation, augmentée d'une régularisation de TVA à la charge de l'acquéreur de 4 846,87 €,

Vu la délibération du conseil municipal de GAVRAY-SUR-SIENNE en date du 19 juillet 2016 qui a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de l'ensemble de son territoire,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Coutances Mer et Bocage en date du 7 juillet 2021 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption 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 décision du Président de la Communauté de Communes Coutances Mer et Bocage en date du 27 septembre 2022 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques du Calvados en date du 10 août 2022,

Vu la demande de communication de documents reçue le 30 septembre et 4 octobre 2022 et la réception des documents le 5 octobre 2022,

Vu la demande de visite du bien reçue le 30 septembre et 4 octobre 2022, son acceptation le 4 octobre 2022 et le constat contradictoire réalisé le 17 octobre 2022 à l'issue de la visite,

Vu la délibération n° 28 du Conseil d'Administration de l'EPF NORMANDIE du 11 mars 2022 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de M. Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF NORMANDIE,

Considérant que l'EPF NORMANDIE, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont

logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que la Commune de GAVRAY-SUR-SIENNE a confié la réalisation d'une étude de faisabilité au Cabinet Strates et Strates qui a permis d'identifier les parcelles cadastrées section AD numéros 33, 34 et 45 comme stratégiques pour la requalification du centre-bourg et plus précisément pour donner une seconde vie à un bâtiment insolite en cœur de ville,

Considérant que le projet porté par la collectivité pour la requalification du tènement à usage de garage objet de la préemption consiste à :

- rendre accessible par les piétons les équipements publics et l'aire actuelle de stationnement des écoles, directement depuis le cœur de ville, à travers le porche du garage,
- activer un désenclavement de l'ensemble du quartier des écoles et des arrières du front urbain par le bouclage viaire,
- valoriser les bâtiments vernaculaires existants, activer un portant l'intégration et la valorisation des logements dépréciés donnant actuellement sur la venelle,
- établir une activité commerciale en rapport avec les flux instaurés entre le pôle halle/mairie et le pôle scolaire/équipement communaux,
- créer des liaisons douces faisant une plus grande place aux piétons et à la biodiversité.

Considérant que cette acquisition permettra ainsi le redéploiement des activités commerçantes de la halle, d'offrir un passage piéton vers les écoles à travers le front bâti et de créer des logements,

Considérant qu'une convention relative à la constitution d'une réserve foncière en date du 11 octobre 2022, visée le 12 octobre 2022 par Monsieur le Préfet de la Région Normandie entre la collectivité et l'EPF NORMANDIE porte strictement sur ce tènement à usage de garage,

Considérant que l'acquisition d'une emprise de 250 m² de la parcelle cadastrée section AD numéro 33p, objet de la DIA située face à la place de la Mairie, mitoyenne des parcelles cadastrées section AD numéro 34 et 45 d'une superficie de 925 m² et faisant l'objet d'une vente indissociable portant sur le même tènement à usage de garage, permettra leur reconversion afin de créer des logements, des activités économiques et des liaisons douces dans le cadre de la requalification du centre-bourg,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant notamment pour but la constitution d'une réserve foncière dans la perspective de la

requalification du centre-bourg de la commune au regard du projet de la collectivité et des études missionnées, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs, permettre le renouvellement urbain et de mettre en valeur le patrimoine bâti notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser sur le territoire de la commune de GAVRAY-SUR-SIENNE, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section AD numéro 33p (emprise d'environ 250 m²) sis 13, place de la Mairie à GAVRAY-SUR-SIENNE (50450), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUARANTE MILLE euros (40 000 €) pour un bien libre de toute occupation, augmentée d'une régularisation de TVA à la charge de l'acquéreur de 4 846,87 €.**

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPF NORMANDIE.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 3 :

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

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Sophie PELLERIN-MALNOUX – 10, route de la Sayère – 50450 GAVRAY-SUR-SIENNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI JEANNETTE – M. Jean-Luc HINARD – 13, place de la Mairie – 50450 GAVRAY-SUR-SIENNE, en tant que vendeur,
- SCI VIVIER-DUVAL – M. Kevin VIVIER – 11 A, rue du Canada – 50800 LA BLOUTIERE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Coutances Mer et Bocage.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPF NORMANDIE.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal Administratif de CAEN (3, rue Arthur Le Duc – 14000 CAEN).

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 CAEN.

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.

Fait à ROUEN, le 19 Octobre 2022

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

Dominique LEPETIT

Le Directeur Général,

Gilles GAL

Certified by yousign

20 OCT. 2022