ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MARS 2023

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	**CUVERVILLE (14840)**
Adresse	21 Rue de Démouville
Cadastre	Section AC n°s 185 et 184 pour partie pour 3400 m² environ

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 Communauté Urbaine CAEN LA MER

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 Avril 2023, visée le 17 Avril 2023 par Monsieur le Préfet de la Région Normandie, entre la commune de CUVERVILLE et l'EPF NORMANDIE concernant les parcelles cadastrées section AC numéros 185 et 184 pour partie, et prévoyant que l'EPF NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, ce bien immobilier considéré comme stratégique notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Simon TOUZEAU, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 Février 2023 en mairie de CUVERVILLE, informant de l'intention de l'Indivision DUCHATELLIER de céder son bien cadastré section AC numéros 185 et 184 pour partie, 21 Rue de Démouville à CUVERVILLE (14840), au prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €) pour un bien libre auquel s'ajoutera les frais d'acquisition et les frais de géomètre.

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER » en date du 12 décembre 2019 qui a instauré le droit de préemption urbain sur la commune de CUVERVILLE.

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine « CAEN LA MER », en date du 9 juillet 2020 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 Urbaine « CAEN LA MER » en date du 22 Mars 2023, visée le 23 Mars 2023 par Monsieur le Préfet qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'E.P.F NORMANDIE pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Calvados en date du 6 Mars 2023,

Vu la demande de communication de documents effectuée par l'E.P.F de Normandie en date du 27 Mars 2023 par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue le 31 Mars 2023 et 8 Avril 2023 par les propriétaires et le 30 Mars 2023 par Me TOUZEAU, son notaire, l'envoi des documents sollicités par courrier de ce dernier en date du 4 Avril 2023 et leur réception par l'E.P.F de Normandie le 6 Avril 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 30 Mars 2023 par Me Simon TOUZEAU, son acceptation le 4 Avril 2023 et la réalisation de la visite le 12 avril 2023, en présence d'une des propriétaires et d'un représentant de l'EPF.

Vu la délibération n° 05 du Conseil d'Administration de l'EPF NORMANDIE du 10 Mars 2023 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 Monsieur 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 ville de CUVERVILLE envisage depuis plusieurs années la réalisation de structures adaptées au vieillement de sa population, dont plus de 21.9% en 2019 a plus de 60 ans, contre 11,8% en 2008. Qu'un Papy loft, porté par un acteur public, CDC Habitat, semble être une structure adaptée aux besoins identifiés, permettant l'accueil de séniors dans des pavillons de plain-pied, non médicalisés, avec un jardin collectif.
Que le site objet des présentes, du fait de sa proximité immédiate en cœur de bourg – 200 m de la Mairie et des principaux commerces du centre et du pôle médical (médecin généraliste, kinésithérapeute et infirmières), répond aux besoins de cette typologie d'habitants et permettra de favoriser les mobilités douces pour ces résidents. Que son dimensionnement permettrait la réalisation d'un programme d'habitation de 12 à 16 logements comprenant des T2 et T3 entre 45 et 60 m², selon les projections réalisées, qu'un espace pourrait être dédié à un local pour le Club, permettant de créer un espace de rencontres intergénérationnelles, à destination des résidents et d'un public extérieur.

C'est pourquoi, au vu de l'ensemble de ces éléments, la Ville souhaite en assurer la maitrise foncière et entend que soit exercer sur ce bien, le droit de préemption délégué à l'E.P.F. de Normandie.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les biens cadastrés section AC numéros 185 et 184 pour partie, sis 21 Rue de Démouville à CUVERVILLE (14840), aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €) pour un bien libre de toute occupation.

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 Simon TOUZEAU – 1 Chemin de la Baulue– 14760 BRETTEVILLE SUR ODON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Madame Jacqueline DUCHATELLIER – 21 Rue de Démouville – 14840 CUVERVILLE, en tant que vendeuse,
- Monsieur Thomas DUCHATELLIER – 120 Boulevard Diderot – 72012 PARIS, en tant que vendeur,
- Monsieur Nicolas DUCHATELLIER – 78 Rue du Vaugueux – 14000 CAEN, en tant que vendeur,
- LYONES – 17 Rue Charles Coulomb – 14120 MONDEVILLE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine CAEN LA MER.

Article 5 :

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

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 5 Mai 2023

Le Directeur Général,

Gilles GAL

Certified by yousign

- 9 MAI 2023

le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

Philippe LERAÎTRE

" exécutable immédiatement "

Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

DECISION DU PRESIDENT

N° D-2023/054

Droit de préemption urbain - Délégation au profit de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie pour le compte de la commune de Cuverville - 21 rue de Démouville

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE

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

VU les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.211-2 indiquant que la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de PLU, emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

VU l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016 portant création à compter du 1er janvier 2017 de la communauté urbaine Caen la mer,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du conseil communautaire au Président, et autorisant le Président à exercer, au nom de la communauté urbaine, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la communauté en soit titulaire ou délégataire, et déléguer l'exercice de ces droits de préemption 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 soit à l'Etat, soit à une collectivité locale, soit à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement,

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 14 février 2023 en mairie de CUVERVILLE concernant les parcelles cadastrées section AC n°184p (environ 1 625 m² à extraire de la parcelle) et 185 (1 775 m²) sises 21 rue de Démouville pour une superficie totale d'environ 3 400 m²,

VU la demande de l'EPF de Normandie pour le compte de la commune de CUVERVILLE visant à ce que le droit de préemption urbain sur les biens décrits ci-dessus lui soit délégué dans la mesure où la commune a un projet de création d'un papy loft sur ce site.

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De déléguer au profit de l'EPF de Normandie pour le compte de la commune de CUVERVILLE, le droit de préemption urbain portant sur les parcelles cadastrées section AC n°184p (environ 1 625 m² à extraire de la parcelle) et 185 (1 775 m²) sises 21 rue de Démouville pour une superficie totale d'environ 3 400 m²,

ARTICLE 2 : Par cette délégation, l'EPF de Normandie détient la maîtrise complète du processus de préemption et est soumise aux mêmes obligations que le titulaire initial du droit concernant les conditions de préemption,

ARTICLE 3 : Monsieur le directeur général des services de la communauté urbaine Caen la mer est chargé de l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 4 : La présente décision sera intégrée au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

ARTICLE 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à Caen, le 22 mars 2023

Transmis à la préfecture le 23 MARS 2023
Identifiant de l'acte
Affiché le 23 MARS 2023
Exécutoire le 23 MARS 2023
Notifié le

Le Président ,

Joël BRUNEAU

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER