
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 OCTOBRE 2024

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	ROUXMESNIL-BOUEILLES (76370)
Adresse	« Le Champ de Courses »
Cadastre	Section AD numéros 71, 73 et 85

Le Directeur Général Adjoint,

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'Établissement Public Foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune, en vigueur,

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

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Christopher DUMONT, notaire et mandataire dont l'Etude se situe à TERRES DE CAUX (FAUVILLE EN CAUX), pour le compte de la SARL MAGIDO représentée par Monsieur Emmanuel JEAN, reçue le 4 Avril 2025 en mairie de ROUXMESNIL-BOUEILLES, informant Monsieur le Maire de l'intention de céder l'ensemble immobilier à usage industriel et commercial sis à ROUXMESNIL-BOUEILLES, lieudit « Le Champ de Courses », cadastré section AD n°71 pour 1ha 54a 67ca, section AD n°73 pour 11ca et section AD n°85 pour 9a 94ca,



Au prix de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €)** en valeur occupée, auquel s'ajoute une commission d'un montant de 20.000 euros T.T.C. à la charge de l'ACQUEREUR, ainsi que les frais notariés et le prorata de Taxes Foncières pour mémoire,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 octobre 2018, instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,

Vu la demande de visite du bien notifiée par la Commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES, par courrier en date du 26 mai 2025, au vendeur, puis à Maître DUMONT, l'acceptation de la visite par Monsieur JEAN, à la date du 31 mai 2025 par message électronique, et la visite effectuée le 5 juin 2025,

Vu la demande de communication de documents notifiée par la Commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES, par courrier en date du 26 mai 2025, au vendeur, puis à Maître DUMONT, l'envoi des documents par Maître DUMONT par message électronique, à la date du 28 mai 2025,

Vu le Programme d'Action Foncière », en date du 15 novembre 2021 entre DIEPPE MARITIME et l'EPF de NORMANDIE prévoyant que l'EPF de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la délibération du Conseil Municipal de ROUXMESNIL-BOUTEILLES en date du 30 juin 2025 qui **délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE** pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 5 juin 2025, référencé 2025-76545-22471,

Vu la délibération n° 39-2 du Conseil d'administration de l'EPF de NORMANDIE du 25 octobre 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général Adjoint,

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,

CONSIDERANT :

- QUE L'EPF de 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,



- LA démarche de reconversion économique du secteur chemin de la rivière, portée depuis 2022 par la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime et l'EPF de Normandie, avec la volonté de réaffirmer ce secteur comme un pôle attractif à l'échelle de l'Agglomération,
- LE schéma de restructuration et le programme d'aménagement proposé dans le cadre de la réalisation de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel financée par la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime, l'EPFN et la Région de Normandie, qui a permis :
 - o de définir les modalités de reconversion et de valorisation du secteur qui est stratégique pour le territoire,
 - o de pouvoir répondre à des demandes futures d'implantation de nouvelles activités de type artisanales,
 - o d'anticiper l'arrivée de nouvelles activités liées au développement de l'EPR qui nécessite d'investir dès à présent pour avoir la capacité de proposer une nouvelle offre économique,
- LES divers diagnostics sur la pollution des sols (de l'APAVE, ANTEA et CERDIS) et les différentes campagnes d'études et de sondages qui démontrent le caractère fortement pollué du site, à hauteur de 70 à 80 % de la surface totale (pouvant être concernée par de la pollution en solvants et en déchets),
- LA requalification de ce secteur aujourd'hui dégradé et marqué par des friches industrielles, stratégique pour le territoire,
- QUE sur la base des compléments d'informations obtenus et au regard de l'enjeu de maîtrise foncière dans ce secteur, **l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés.**

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur l'ensemble immobilier sis à ROUXMESNIL-BOUILLES, lieudit « Le Champ de Courses », cadastré section AD n°71 pour 1ha 54a 67ca, section AD n°73 pour 11ca et section AD n°85 pour 9a 94ca,

AU PRIX de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275.000 euros) auquel s'ajoute une commission d'un montant de 20.000 euros T.T.C. à la charge de l'ACQUEREUR, sur justificatifs, en valeur occupée, ainsi que les frais notariés et le prorata de Taxes Foncières pour mémoire,



Conformément aux dispositions de l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter du jour de la notification de la présente décision pour faire connaître :

- 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 2 :

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

Article 3 :

La présente décision sera signifiée à :

- Maître Christopher DUMONT, notaire à TERRES DE CAUX (FAUVILLE EN CAUX - 76640), 7 Boulevard Alleaume, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La Société A responsabilité Limitée MAGIDO, représentée par Monsieur Emmanuel JEAN demeurant 440 rue de l'Ancien Moulin à OFFRANVILLE (76550), en tant que vendeur,
- Clément AUCLAIR, demeurant 78 Avenue des Champs Elysées, à PARIS (8^{ème} arrondissement – 75008), en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de ROUXMESNIL-BOUTEILLES,

Article 4 :

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

Article 5 :

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 greffe.ta-rouen@juradm.fr) ;

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.

Fait à ROUEN le, Signé le 02-07-2025

Le Directeur Général Adjoint,

02 JUL. 2025

Jean Baptiste Bisson

✓ Certified by  yosign

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**



Philippe LERAITRE

13 11 2004

Le Secrétaire Général
pour les affaires régionales



Philippe LERATRE

