

Rouen, le 20 décembre 2016,

**ANTENNE DE BASSE NORMANDIE**

Immeuble PASEO  
Parc Athéna  
12, rue Ferdinand Buisson  
14280 SAINT CONTEST  
Fax : 02 31 47 61 68

**Maître Xavier BARRE**  
Notaire associé  
12 rue du Tour de Terre  
BP 20298  
14014 CAEN cedex1

Direction de l'action foncière

Affaire suivie par :  
Florence HAMON  
Tél. : 02.50.08.90.04/12  
Email : f.hamon@epf-normandie.fr  
Nos Réf. : GM FH 16/204  
BN 1401-223/70

OBJET : Prémption Immeuble sis à CARPIQUET, Section BI n°191, 42 route de Caumont.

Références : DIA en date du 20 octobre 2016,  
Reçue en mairie de CARPIQUET le 26 octobre 2016.

Maître,

Par une déclaration d'intention d'aliéner en date du 20 octobre 2016, réceptionnée en mairie de CARPIQUET le 26 octobre 2016, vous avez notifié aux noms et pour le compte de Monsieur et Madame Fabrice CALMON, leur intention d'aliéner, sous forme de vente amiable, un immeuble sis à CARPIQUET (14650), 42 route de Caumont, ci-après désigné :

Une maison à usage d'habitation comprenant :  
-Au rez-de-chaussée : entrée, salle, cuisine, pièce ;  
-Au premier étage : trois chambres, WC, salle d'eau,  
-Au deuxième étage : une chambre ;  
Dépendances en rez-de-chaussée à la suite ;  
Jardin ;  
Auvent dépendance au fond.  
Edifiée sur un terrain cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	191	42 route de Caumont	00ha 05 a 66 ca

Moyennant le prix de **DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (245.000,00 €)** auxquels s'ajoutent tous les frais d'acquisition, dont la commission de négociation d'un montant de **DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS (12.500,00 €)**.

Cet immeuble se situe 42 Route de Caumont, à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain de la ville de CARPIQUET, institué par délibération du conseil municipal de ladite commune en date du 16 avril 2014.

Par une délibération en date du 16 avril 2014, Monsieur le Maire de CARPIQUET a été autorisé par le Conseil municipal de la commune à déléguer expressément l'exercice de ce droit de préemption à l'Etablissement public foncier de Normandie conformément aux dispositions de l'article L. 213-3 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme.

Par une décision en date du 14 novembre 2016, le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie a accepté la prise en charge de cette opération, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner en date du 20 octobre dernier précitée, en vue de l'acquisition, par exercice du droit de préemption, du BIEN qui en est l'objet ci-dessus plus amplement désigné.

Cette décision a été prise au titre de la délégation qui a été confiée au Directeur général de l'EPF Normandie par le Conseil d'administration de l'EPF Normandie le 10 mars 2016.

Par arrêté en date du 12 décembre 2016, Monsieur le Maire de CARPIQUET a expressément délégué à l'Etablissement Public Foncier de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain notamment sur la parcelle cadastrée Section BI numéro 191 objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.

Par suite, et en 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 **DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (245.000,00 €)** auxquels s'ajouteront tous les frais d'acquisition, dont la commission de négociation d'un montant de **DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500 €)**, (sous réserve de la production d'un mandat de vente régulier).

Cette préemption se justifie par la démarche engagée par la collectivité dans le cadre de l'aménagement de son cœur de bourg.

En effet, la proximité immédiate de la parcelle BI n° 191 avec le carrefour des deux routes départementales à grande circulation traversant la commune, constitue une réelle opportunité dans le cadre de ce réaménagement du centre bourg.

Son acquisition va permettre, d'une part, de créer une piste cyclable et piétonne afin d'assurer la liaison avec la piste existante, laquelle s'interrompt au niveau du Chemin du Mesnillet; et d'autre part, d'aménager le stationnement rendu nécessaire par l'aménagement du futur cœur de bourg.

Dans la mesure, en outre, où la commune, associée à l'EPF Normandie, est d'ores et déjà propriétaire des fonciers autour dudit carrefour et donc à proximité immédiate de la parcelle cadastrée Section BI n°191, la future accession à cette dernière permettra la mise en place d'un programme architectural cohérent et esthétique.

C'est pourquoi, au vu de l'ensemble de ces éléments, la Ville entend que soit exercé sur ce bien le droit de préemption qu'elle a délégué à l'E.P.F de Normandie.

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 un acte authentique doit être dressé pour constater le transfert de propriété.

Je vous transmettrai parallèlement les pièces nécessaires pour la rédaction de l'acte de vente.

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 n°65-29 en date du 11 janvier 1965 modifié par décret n°2001-492 du 6 juin 2001).

Je vous prie de porter cette décision à la connaissance du vendeur.

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

Pour Le Directeur Général Empêché,  
La Directrice Générale Adjointe et  
Directrice de l'Action Foncière



Christine MUTEL

Pour le Préfet  
et pour l'adjointe,  
l'adjointe Générale  
pour les Affaires Régionales



Christine CIBRAT

Copies à :

- Mme la Préfète de la Région Normandie
- M. le Maire de CARPIQUET
- France Domaine
- L'acquéreur évincé

# ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MARS 2016

## DÉCISION DE MODIFICATION DE PÉRIMÈTRE DE PRISE EN CHARGE - MAJORATION DE L'ENVELOPPE PROJET

DEMANDE D'INTERVENTION : Commune de **CARPIQUET** (Département du Calvados - Communauté d'Agglomération de CAEN LA MER)

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : Sous réserve de la production d'une délibération sollicitant le concours de l'EPF, s'engageant au rachat des biens dans le délai de cinq et lui déléguant l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section BI 191.

SITUATION DU BIEN : 2 parcelles situées au sud-est de la ville, proches de la Mairie, cadastrées section BI 191 et 192 pour une contenance totale de 1 445 m<sup>2</sup>.

PLU : Zone UCa, correspondant aux quartiers urbains où domine l'habitat. Elle a vocation à recevoir, en plus des logements, les activités, services ou équipements, compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

PROJET : L'acquisition de ces deux parcelles complémentaires permettrait de créer une piste cyclable et piétonne et d'aménager du stationnement rendu nécessaire par l'aménagement du futur cœur de bourg. Cela permettra également de fluidifier le trafic important au carrefour de la Mairie

COMITÉ D'ENGAGEMENT : 17 novembre 2016 – Avis favorable

PROPRIÉTAIRES : BI 191 : Époux CALMON (DIA en date du 25/10/2016)  
BI 192 : Consorts CAPET

ÉVALUATION DOMANIALE : En cours d'instruction

IMPUTATION : Compte n° 926 835 – CARPIQUET "Réaménagement du centre ville"  
Enveloppe projet initiale : 540 000 € + 464 000 €  
Enveloppe projet globale : 1 004 000 €

**Décision emportant acceptation de la délégation du droit de préemption sur la parcelle cadastrée BI 191**

ROUEN le 06 décembre 2016

Visa du Président du Conseil  
d'Administration de l'EPF Normandie,

Le Directeur Général  
de l'EPF Normandie,

Sébastien LECORNU

Gilles GAL

Pour le Préfet  
et par délégation,  
l'adjointe à la Sous-Maire Générale  
pour les Affaires Régionales

Christine GIBRAT

Le Maire de CARPIQUET,

Vu les articles L.211.1 à L.211.7, L.213.1 à L.213.18, L.300.1 du Code de l'Urbanisme,

Vu sa délibération n° 2014-26, en date du 16 avril 2014, instituant le Droit de Préemption Urbain, sur les zones urbaines et AU du Plan Local d'Urbanisme,

Vu sa délibération n° 2014-01, en date du 16 avril 2014, autorisant Monsieur le Maire, en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, à déléguer expressément l'exercice de ce droit de préemption à l'EPFN sur les parcelles cadastrées BI n° 191 et BI n° 192,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 20 octobre 2016, émise par M. et Mme Fabrice CALMON et portant sur un immeuble cadastré section BI numéro 191 pour une contenance de 566 m<sup>2</sup>,

Vu les avis rendus par le Service des Domaines, en date du 09 décembre 2016,

**CONSIDÉRANT :**

Une déclaration d'intention d'aliéner en date du 20 octobre 2016 qui a été reçue en mairie le 26 octobre 2016 concernant la parcelle cadastrée BI n° 191, appartenant à M. et Mme Fabrice CALMON,

La délibération en date du 30 novembre 2011 relative à la signature entre la Commune de CARPIQUET et l'EPFN pour le portage foncier de biens immobiliers dans le cadre du futur cœur de bourg,

La modification n° 2 du PLU en cours relative à l'aménagement du cœur de bourg,

La proximité immédiate des parcelles BI n° 191 et BI n° 192 avec le carrefour des 2 départementales à grande circulation traversant la commune de CARPIQUET, ce qui constitue une réelle opportunité à saisir dans le cadre de ce réaménagement du centre bourg, et le fait que cela constituerait une grave erreur stratégique de ne pas agrandir le périmètre du cœur de bourg à ces 2 fonciers,

Que l'acquisition de ces 2 biens permettrait d'une part de créer une piste cyclable et piétonne afin d'assurer la liaison avec la piste existante, laquelle s'interrompt au niveau du Chemin du Mesnillet ; et d'autre part d'aménager le stationnement rendu nécessaire par l'aménagement du futur cœur de bourg,

Que la Commune associée à l'EPFN est propriétaire des fonciers autour dudit carrefour et donc autour des parcelles BI n°191 et n°192,

Que la future accession des parcelles BI n° 191 et 192 permettrait la mise en place d'un programme architectural cohérent et esthétique,

Toutefois, compte-tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre d'un tel projet d'aménagement, et du fait que soit ainsi rendu nécessaire la constitution d'une réserve foncière, le conseil municipal a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.

**Monsieur le Maire DÉCIDE pour ces acquisitions, de déléguer à l'EPF Normandie l'exercice du Droit de Préemption Urbain, en application des dispositions de l'article L.213.3 du Code de l'Urbanisme, sur les parcelles cadastrées BI n° 191 et BI n° 192.**

Fait et délibéré en séance le 28 novembre 2016 susdits."

A CARPIQUET, le 12 décembre 2016



Le Maire,

Pascal SÉRARD

**PREFECTURE DU CALVADOS**

**13 DEC. 2016**

**COURRIER**

DEPARTEMENT

CALVADOS

ARRONDISSEMENT

CAEN

CANTON

CAEN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

du Lundi 28 novembre 2016

N° 2016 - 79

Nombre

de Conseillers en exercice [ 19 ]

de Présents [ 16 ]

de Votants [ 19 ]

## OBJET

Signature de l'avenant à la  
convention avec l'Etablissement  
Public Foncier de Normandie  
(EPFN) -NOTA. - Le Maire certifie que le compte  
rendu de cette délibération a été affiché à la  
porte de la Mairie le 23/11/2016  
que la convocation du Conseil avait  
été faite le 23/11/2016L'an deux mil seize, le VINGT HUIT NOVEMBRE,  
Le Conseil Municipal de la Commune de CARPIQUET étant assemblé en session  
ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la  
présidence de M. Pascal SÉRARD, Maire,Etaient présents : M. JEAN - Mme DUMAINE - M. LEPERDRIEUX - Mme PERDEREAU  
Mmes COURT - M. MARIE - Mme DAIGREMONT - M. JEANNE  
MME ROUZIN - MM. DAIGREMONT - LETELLIER - BELLENGER  
Mmes DJEBBARI - VINCENT - LÉVEILLÉAbsents excusés : M. LELIEVRE ayant donné pouvoir à M. MARIE  
Mme BARBE ayant donné pouvoir à Mme COURT  
Mme HINAUX ayant donné pouvoir à Mme PERDEREAUIl a été procédé, conformément à l'article 2121-15 du Code général des collectivités  
territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil :  
Mme Pascale DUMAINE ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour  
remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.Monsieur le Maire rappelle le projet de la municipalité de réaliser un  
ensemble cohérent du futur cœur de bourg.Dans le cadre de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, le  
Maire a rencontré tous les bailleurs sociaux et aménageurs privés du futur  
cœur de bourg.A ce titre, Il informe le Conseil Municipal de la mise en vente des  
terrains situés route de Caumont, et plus précisément des parcelles  
cadastrées section BI n° 191 pour une superficie de 566 m<sup>2</sup> et section  
BI n° 192 d'une superficie totale de 879 m<sup>2</sup>. Celles-ci correspondent aux  
besoins de la Commune pour réaliser son projet (ces deux parcelles  
BI n° 191 et BI n° 192 sont l'objet de l'augmentation de périmètre du futur  
cœur de bourg).

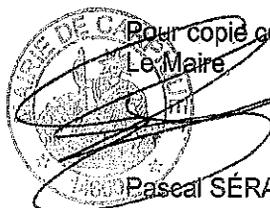
Ainsi, Monsieur le Maire propose de procéder à ces acquisitions,

Toutefois, compte-tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre d'un  
tel projet d'aménagement, la constitution d'une réserve foncière s'avère  
nécessaire. Il est donc proposé, de solliciter l'intervention de l'Etablissement  
Public Foncier de Normandie afin de lui confier la négociation avec les  
propriétaires respectifs des parcelles visées.

Le Conseil Municipal,

Vu sa délibération du 30 novembre 2011 relative à la signature  
d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)  
relative à la constitution d'une réserve foncière dans le cadre du futur cœur  
de bourg,après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,  
après en avoir délibéré,

DECIDE,

à 4 voix contre (Mmes DJEBBARI et VINCENT et MM. LETELLIER  
et BELLENGER) et 15 voix pour,d'acquérir les parcelles cadastrées section BI n° 191, d'une contenance de  
566 m<sup>2</sup> et BI n° 192, d'une contenance de 879 m<sup>2</sup>  
de demander l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie  
pour procéder à ces acquisitions et constituer ainsi une réserve foncière  
de s'engager à racheter les terrain dans un délai maximum de cinq ans,  
d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant à la convention à intervenir  
avec l'EPF Normandie.Pour extrait conforme,  
Certifié exécutoire,  
Compte tenu de la transmission en  
Préfecture le 23/11/2016Pour copie conforme,  
Le Maire  
  
Pascal SÉRARD

PREFECTURE DU CALVADOS

13 DEC. 2016

COURRIER