



Rouen, le 03 MARS 2020

AFFICHAGE le 03 MARS 2020

ANTENNE DE BASSE NORMANDIE

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

Maître Charly PAQUET-HEURTEVENT
Notaire associé
9 rue de l'Eglise
14440 DOUVRES LA DELIVRANDE

DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE

Recommandé avec Accusé de Réception

Nos Réf. : CF6/FSL CSO 20/11
Dossier n° BN 1401-262/50
Affaire suivie par C.SORTON
02 50 08 90 02
Courriel : c.olivier-sorton@epf-normandie.fr

OBJET : Commune de FLEURY SUR ORNE – Droit de Prémption Urbain
Aliénation d'une propriété bâtie appartenant à l'Indivision GUINOISEAU

REF : Déclaration d'intention d'aliéner en date du 6 Janvier 2020,
Réceptionnée en Mairie de FLEURY SUR ORNE le 8 janvier 2020.

Maître,

Par une déclaration en date du 6 Janvier 2020, réceptionnée le 8 Janvier 2020 en mairie de FLEURY SUR ORNE, vous avez notifié, au nom et pour le compte de l'Indivision GUINOISEAU, au titulaire du droit de préemption votre intention d'aliéner un immeuble situé à l'intérieur du périmètre de droit de préemption urbain de la Commune de FLEURY SUR ORNE, et ci-après désigné,

- un ensemble immobilier bâti correspondant respectivement aux lots n°s 1 (attachés aux 230/1000èmes de quote-part des parties communes), 3 (attachés aux 115/1000èmes de quote-part des parties communes), 4 (attachés aux 85/1000èmes de quote-part des parties communes) de la copropriété sise 2Ter Route d'Harcourt à FLEURY SUR ORNE (14123) cadastrée section AO n° 141 de 3.061 m².

Moyennant le prix de CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580.000 €) + frais d'acte authentique de vente + Commission de 30.000 € T.T.C à la charge du vendeur. Le bien est cédé loué pour un studio (lot n° 1), et libre pour le surplus des bâtiments.

Ledit bâtiment est compris dans le périmètre de droit de préemption urbain de la Commune de FLEURY SUR ORNE, créé par délibération du Conseil Municipal de la Commune de FLEURY SUR ORNE le 21 septembre 2006.

Le Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie a accepté ce périmètre de prise en charge par une délibération en date du 25 novembre 2019, dans le cadre de la Convention d'Action Foncière liant la Commune de FLEURY SUR ORNE et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, signée le 17 Décembre 2019.

Par décision du 11 février 2020 (annexée au présent courrier), le Président de la Communauté Urbaine CAEN LA MER a délégué à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, à la demande de la Commune de FLEURY SUR ORNE, l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien considéré.

Toute correspondance doit être adressée à :
M. le Directeur Général de l'Etablissement public foncier de Normandie
Carré Pasteur - 5, rue Montaigne
B.P. 1301 - 76178 ROUEN CEDEX 1 - Fax : 02 35 72 31 84

Site internet : www.epf-normandie.fr
Etablissement public industriel et commercial
SIRET n° 720 500 206 00050 - R.C. n° 72 B 20
IBAN N° FR 76 1007 1760 0000 0020 0004 690
BIC : TRPUFRP1

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté Urbaine CAEN LA MER est, devenue de plein droit compétente en matière de droit de préemption urbain, en vertu de l'article L 211-2 du code de l'urbanisme, son Président, par une délibération du conseil communautaire en date du 17 janvier 2017 ayant reçu délégation pour déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme.

Par suite, et en application 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 **Trois-Cent-Soixante-Mille Euros (360 000,00€)**, auquel s'ajoutent les frais d'acte et la commission de 30.000 € T.T.C.

Cette préemption est effectuée à la demande de la Ville de Fleury sur Orne, afin de :

- Permettre la réunion du cœur historique du bourg de Fleury sur Orne, dans le cadre de la restructuration du cœur de bourg, avec le quartier à venir de la ZAC de Hauts de l'Orne de Fleury, et plus particulièrement en créant des accès de la place Jean Jaurès vers la rue d'Harcourt et débouchant sur le chemin « du Stade » précédemment nommé « du fier à Bras », pour la création de voirie et de nouveaux lieux d'habitation. Le bien à acquérir ferait l'objet d'une démolition partielle pour cette finalité. La création de nouveaux logements, adaptés aux contraintes actuelles, et répondant à une logique d'amélioration de l'offre de logement sur un plan énergétique. Ainsi la création de voiries nouvelles entre la place Jean Jaurès et la rue d'Harcourt a aussi vocation à pacifier et apaiser cet axe de circulation très passant, pour redonner une place plus importante au piéton, en améliorant la sécurité de cette voie, et favoriser les circulations douces entre le bourg ancien, où sont situées les infrastructures scolaires, sportives et culturelles, et le futur quartier d'habitation sis sur le versant ouest de la Rue d'Harcourt.

En application de l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, **vous disposez d'un délai de deux mois** à compter du jour de la notification de la présente décision pour me faire savoir :

- si vous acceptez le prix proposé
- si vous maintenez le prix déclaré et acceptez qu'il soit fixé par la juridiction en matière d'expropriation,
- ou si vous renoncez à l'aliénation.

Votre silence vaudra, à l'expiration de ce délai, renonciation à l'aliénation.

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 65-29 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 et de l'acquéreur évincé.

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

La Directrice Générale Adjointe,



Christine MUTEL

Copies à :

- Mr le Préfet de la Région Normandie
- M. le Maire de FLEURY SUR ORNE
- Pôle d'évaluation Domanial, DDFIP
- Sté ARELSEM
- **Sté GUINOISEAU**

DECISION DU PRESIDENT
N° D-2020/005

**Droit de préemption urbain - délégation au profit de l'Etablissement
Public Foncier de Normandie - 2 ter route d'Harcourt à Fleury sur Orne**

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 1^{er} janvier 2017 de la communauté urbaine Caen la mer,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 17 janvier 2017 portant délégations d'attribution du conseil communautaire au Président et au bureau, et autorisant le Président à déléguer l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme 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 convention d'action foncière en date du 17 décembre 2019 intervenue entre la commune de Fleury sur Orne et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, aux termes de laquelle la commune a confié à l'EPF Normandie la mission de se porter acquéreur des parcelles nécessaires à l'opération de redynamisation du centre bourg élargi de la commune.

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 8 janvier 2020 en mairie de Fleury-sur-Orne concernant un ensemble immobilier sis 9 rue d'ifs à Fleury sur Orne, portant sur les lots 1 (bâtiment de 4 logements), 3 (terrain nu) et 4 (4 garages, cave et hangar) d'une copropriété horizontale, achevée depuis plus de 4 ans et dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de 10 ans, sise 2 ter Route d'Harcourt, cadastrée AO 141 pour une superficie de 3.061 m²,

VU la demande de la commune de Fleury sur Orne visant à ce que le droit de préemption urbain sur le bien décrit ci-dessus soit délégué au profit de l'EPF Normandie, dans la mesure où celui-ci se situe à la jonction entre son projet de redynamisation du centre-bourg et le secteur de projet institué dans la modification n° 3 du PLU, et figure parmi les biens à acquérir par l'EPF Normandie pour le compte de la commune, conformément à la Convention d'Action Foncière.

DÉCIDE

1 - De déléguer au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, le droit de préemption urbain portant sur l'ensemble immobilier constituant les lots n°1, 3 et 4 d'une copropriété horizontale, achevée depuis plus de 4 ans et dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de 10 ans, sise 2 ter Route d'Harcourt, cadastrée AO 141 pour une superficie de 3.061 m².

2 - Par cette délégation, l'EPF 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.

3 - Monsieur le directeur général des services de la communauté urbaine est chargé de l'exécution de la présente décision.

4- La présente décision sera insérée au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

Fait à Caen, le 11 FEV. 2020

Transmis à la préfecture le 11 FEV. 2020
Identifiant de l'acte
Affiché le 11 FEV. 2020
Exécutoire le
Notifié le 11 FEV. 2020



Le Président,

Joël BRUNEAU