

---

## ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 MARS 2020

---

### DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>LOUVIERS (27400)</b>
Adresse	131 ter Rue Saint Germain
Cadastre	Section AT numéros 24, 671 et 692 pour 1583m <sup>2</sup> , et les 984/1000èmes indivis de la section AT numéro 691 de 109m <sup>2</sup>

---

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

- VU les dispositions du Code l'Urbanisme et notamment ses articles L 210.1 et suivants et L 213.1 et suivants et L 321-1 et suivants et L 300-1,
- VU le décret n° 68-376 du 26 avril 1968, modifié dans sa dernière version en vigueur par le décret n° 2018-777 du 7 septembre 2018 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,
- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 9 mars 2021, reçue en mairie de Louviers (27400), le 10 mars 2021, établie par Maître Philippe POTENTIER , notaire associé à Louviers, pour le compte Monsieur Paul CROUIN , propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Louviers, 131 ter rue Saint-Germain, cadastré section AT numéros 24, 671 et 692, et les 984/1000èmes indivis d'une parcelle à usage de passage commun cadastrée section AT numéro 691, au prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000 euros), en sus les frais d'acte de vente, et le prorata de la taxe foncière, libre d'occupation.
- VU les délibérations du Conseil Communautaire de l'agglomération Seine Eure des 19 septembre 2019, 28 novembre 2019, 19 décembre 2019, et 18 février 2021 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,
- VU la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Seine Eure du 12 septembre 2019 donnant délégation au Président pour exercer le droit de préemption urbain, et de déléguer l'exercice de ce droit 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 l'Agglomération Seine Eure du 12 avril 2021, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir l'ensemble immobilier sus-désigné,
- Vu la délibération du 12 avril 2021 du conseil municipal de la commune de Louviers sollicitant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en vue de procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier en tête des présentes,
- VU la décision de prise en charge du directeur général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie du 6 avril 2021, acceptant la délégation du droit de préemption urbain de l'Agglomération Seine Eure sous réserve de la production d'une décision du Président,
- Vu la convention de réserve foncière et l'avenant signés entre l'EPFN et la commune de Louviers en dates respectivement des 29 janvier 2020 et 3 mai 2021,
- VU la demande unique de communication de documents adressée au propriétaire et au notaire, le 4 mai 2021, signifiée 6 mai 2021,
- VU la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire, le 4 mai 2021, signifiée 6 mai 2021,
- VU la visite effectuée le 21 mai 2021 en présence du vendeur,
- VU l'estimation des services de France Domaine en date du 7 avril 2021,

**CONSIDERANT QUE :**

- L'ensemble immobilier, objet des présentes, se situe dans l'ilot opérationnel dénommé « Quartier des Accacias – rue de l'Abbe Caresme » dont la maîtrise foncière a débuté en 2020,
- Cette opération répond aux objectifs définis par les articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme,
- Cette propriété revêt un intérêt municipal dans le cadre de la mise en œuvre du programme de désenclavement du quartier des Acacias en lien avec le projet ANRU, d'une démarche de résorption d'une problématique d'insalubrité et d'abandon manifeste, et qui permettrait également de faire la liaison avec la voie verte,

## **DECIDE**

**Article 1 :**

D'exercer, en application de l'article R 213.8 paragraphe c) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier sis à Louviers, 131 ter rue Saint-Germain, cadastré section AT numéros 24, 671 et 692, et les 984/1000èmes indivis d'une parcelle à usage de passage commun cadastrée section AT numéro 691, moyennant le prix de CENT QUARANTE SIX MILLE DEUX CENT EUROS (146.200,00 €), libre de toute occupation, auquel s'ajoute les frais notariés et le prorata de taxe foncière.

**Article 2 :**

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF NORMANDIE consultable sur le site internet de l'Etablissement.

**Article 3 :**

La présente décision sera notifiée :

- Au Notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur,
- Au propriétaire vendeur,
- A l'acquéreur évincé.

**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

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



**Dominique LEPETIT**

09 JUIN 2021

Fait à ROUEN, 08 juin 2021

Directeur Général Adjoint

*Jean-Baptiste Bisson*

Signé par Jean-Baptiste Bisson

✓ Signé et certifié par **yousign**

**ANNEXE** : Décision du Président de l'Agglomération Seine Eure en date du 12 avril 2021.

**DECISION DE PRESIDENT  
N°21-171**

**URBANISME - DROIT DE PREEMPTION URBAIN - AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT -  
Délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie -  
DIA 027375 21 A0049**

Le Président,

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

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.211-2, L.213-1 et suivants et L.213-3.

**VU** la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 modifiée relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

**VU** le décret n° 86-516 du 14 mars 1986 modifié relatif au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé, aux espaces naturels sensibles des départements et au contrôle de certaines divisions foncières.

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

**VU** l'arrêté préfectoral DELE/BCLI/2019-15 en date du 14 juin 2019 créant la nouvelle Communauté d'agglomération Seine-Eure, issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine.

**VU** les statuts de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

**VU** la délibération n° 2019-189 du conseil communautaire en date du 12 septembre 2019 donnant délégation de fonctions à son Président pour exercer, à la demande de la commune concernée ou bien lorsque la Communauté d'agglomération Seine-Eure est compétente de plein droit, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits 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.

**VU** la délibération n° 2019-232 du conseil communautaire en date du 19 septembre 2019 visée par la Préfecture le 24 septembre 2019, instituant et modifiant les modalités d'exercice du droit de préemption urbain sur le nouveau territoire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

**VU** la délibération n° 2019-290 du conseil communautaire en date du 28 novembre 2019 visée par la Préfecture le 3 décembre 2019, modifiant le périmètre du droit de préemption urbain suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat en date du 28 novembre 2019.

**VU** la délibération n° 2019-340bis du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019 visée par la Préfecture le 9 janvier 2020, modifiant le périmètre du droit de préemption urbain suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohésion Territoriale en date du 19 décembre 2019.

**VU** la délibération n° 2021-26 du conseil communautaire en date du 18 février 2021 visée par la Préfecture le 19 février 2021, modifiant le périmètre du droit de préemption urbain suite à l'abrogation des cartes communales en date du 10 septembre 2020.

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner portant le numéro DIA 027375 21 A0049 reçue en mairie de Louviers, le 10 mars 2021, par laquelle Monsieur Paul CROUIN a fait part de son intention de vendre le bien cadastré section AT numéros 24, 671, 692 et 691, sis 131 ter rue Saint-Germain sur la commune de Louviers, d'une contenance totale de 1 692 m<sup>2</sup>, au prix de 160 000 €.

**VU** l'avis du maire de la commune de Louviers en date du 23 mars 2020 portant demande de délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain auprès de la Communauté d'agglomération Seine-Eure à l'occasion de l'aliénation du bien cadastré section AT numéros 24, 671, 692 et 691, sis 131 ter rue Saint-Germain sur la commune de Louviers, d'une contenance totale de 1 692 m<sup>2</sup>, et délégation de pouvoir à cet effet, à Monsieur le Maire de Louviers.

**VU** la demande de délégation du droit de préemption urbain de la Communauté d'agglomération Seine-Eure au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.N.) pour ladite propriété formulée le 29 mars 2021, pour le compte de la commune de Louviers.

**VU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat approuvé le 28 novembre 2019.

**CONSIDÉRANT** que Monsieur Paul CROUIN a fait connaître dans les formes prescrites par la réglementation son intention d'aliéner son bien cadastré section AT numéros 24, 671, 692 et 691, sis 131 ter rue Saint-Germain sur la commune de Louviers, d'une contenance totale de 1 692 m<sup>2</sup>, au prix de 160 000 €.

**CONSIDÉRANT** que ce bien est situé en zone U, zone soumise au Droit de Préemption Urbain sur la commune de Louviers.

**CONSIDÉRANT** l'intérêt que présente l'acquisition de ce bien dans le cadre du renouvellement urbain du quartier d'intérêt régional « Acacias – La Londe - Les Oiseaux » dans lequel plusieurs opérations ont été préconisées afin d'améliorer les liaisons inter-secteurs.

**CONSIDÉRANT** que l'ensemble des parcelles objet de la présente vente est inclus dans la convention de portage conclue entre la ville de Louviers et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, en date du 29 janvier 2020, relative à la constitution d'une réserve foncière sur le « Quartier des Acacias – rue de l'Abbé Caresme ».

Décide,

**ARTICLE 1 :** de déléguer à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, pour le compte de la commune de Louviers, l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien cadastré section AT numéros 24, 671, 692 et 691, sis 131 ter rue Saint-Germain sur la commune de Louviers, d'une contenance totale de 1 692 m<sup>2</sup>, au prix de 160 000 €, qui s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain du quartier d'intérêt régional « Acacias – La Londe - Les Oiseaux ».

**ARTICLE 2 :** Par cette délégation, le délégataire obtient la maîtrise complète du processus de préemption et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption et d'utilisation du bien préempté.

**ARTICLE 3 :** Le délégataire sera tenu de transmettre à la Communauté d'agglomération Seine-Eure, titulaire, les éléments d'information relatifs à la préemption pour la tenue du registre des préemptions conformément à l'article R.213-20 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4 :** Le Président de la Communauté d'agglomération Seine Eure est chargé d'assurer l'exécution de la présente décision transmise au représentant de l'Etat

**ARTICLE 5 :** en vertu de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente

027-200089456-20210101-Imc110254-AU  
Date de télétransmission : 12/04/2021  
Date de réception préfecture : 12/04/2021

décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de ROUEN dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de l'Agglomération Seine-Eure.

**ARTICLE 6 :** la présente décision sera affichée et publiée au recueil des actes administratifs, communiqués au conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Madame la Sous-Préfète des Andelys.

Fait à Louviers, le 12 avril 2021

Le Président,

Par délégation,

Monsieur Sid-Ahmed Sirat

Accusé de réception en préfecture  
027-200089456-20210101-Imc110254-AU  
Date de télétransmission : 12/04/2021  
Date de réception préfecture : 12/04/2021