



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 NOVEMBRE 2022

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	LERY (27690)
Adresse	50, rue du 11 Novembre
Cadastre	Section D numéro 1583 pour 656 m²

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 29 novembre 2022, reçue en mairie de LERY (27690), le 3 décembre 2022, établie par Maître Valérie LECOUP-BLOT notaire associée à LOUVIERS (27400) pour le compte de Monsieur Raphaël CARPENTIER, propriétaire d'un hangar à usage d'entrepôt, à usage professionnel, situé sur la commune de LERY, 50 rue du 11 Novembre, cadastré section D numéro 1583 pour une contenance de 656 m², au prix de CENT QUATRE-VINGT TROIS MILLE EUROS (183.000 euros), libre de toute location et occupation,
- VU les délibérations du Conseil Communautaire de l'Agglomération Seine-Eure des 12 et 19 septembre 2019, 28 novembre 2019, 19 décembre 2019, 18 février 2021 et 19 mai 2022, instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,
- VU la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Seine-Eure du 9 juillet 2020 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 24 janvier 2023, 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 Conseil Municipal de la commune de LÉRY en date du 14 décembre 2022 sollicitant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en vue de procéder à l'acquisition du bien immobilier désigné en tête des présentes,
- VU la décision de prise en charge du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie du 9 février 2023, acceptant la délégation du droit de préemption urbain de Communauté d'Agglomération Seine-Eure pour cette acquisition,
- Vu la convention de réserve foncière signée entre l'EPFN et la commune de LÉRY en date du 16 Février 2023,
- VU la demande de pièces complémentaires notifiée, par courriers recommandés, au vendeur et au Notaire, en date du 24 janvier 2023 par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, et la réception des pièces, par mail en date du 28 janvier 2023,
- VU la demande de visite notifiée, par courriers recommandés, du 24 janvier 2023, au vendeur et au Notaire, par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, et le refus de visite par le propriétaire par courrier recommandé du 28 janvier 2023,
- VU le rapport d'estimation rendu par les services de France Domaine en date du 13 janvier 2023.

CONSIDERANT :

- Qu'aujourd'hui, Léry est une commune sans café, sans restaurant, sans métier de bouche autre que la boulangerie.
- Que le projet de la Commune est de redynamiser le centre-ville par l'installation de commerces et de services de proximité. L'émergence de l'OAP Nord (35 logements), l'offre immobilière construite avec Nexity sur 3 hectares (65 logements), les nombreuses divisions parcellaires (15 en 2 ans), l'aménagement du clos de Léry (24 logements) vont mathématiquement faire augmenter le nombre d'habitants de la commune avec une volonté de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Que la présence d'un marché hebdomadaire le vendredi et sa fréquentation montrent le besoin des habitants, notamment les seniors, de commerces de bouche de proximité. L'implantation récente et réussie d'une fleuriste dans la commune conforte la municipalité dans son choix de développer le commerce et le service. L'extension du cabinet médical et celle prévue de la pharmacie assoient également un pôle médical et attirent des chalands des communes alentours.



- La proximité de la base de loisirs renforce la zone de merchandising potentiel autour de Léry.
- Que la municipalité souhaite profiter de cette dynamique pour établir un réel service de proximité,
- Qu'afin d'être accompagné dans cette démarche, une étude flash a été demandée récemment à l'EPF Normandie dans l'idée de conforter le projet d'aménagement global du centre bourg (logement et commerces en centralité) dont les prémices avaient déjà été élaborées en 2018, lors des précédents mandats puis validés en conseil municipal ainsi que par l'agglomération Seine Eure.
- Qu'à ce jour, la Commune est dans une démarche de consultation auprès du service Commerces de l'Agglomération Seine-Eure et des Chambres Consulaires sur les différentes études déjà menées afin de les adapter au contexte actuel.
- Que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L210-1 et L300-1 du Code de l'Urbanisme,

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 le bien sis à LERY (27690) 50 rue du 11 Novembre, cadastré section D numéro 1583 pour une contenance de 656 m²

Moyennant le prix de SOIXANTE DIX SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (77.500 €) libre de toute location et occupation,

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 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

23 FEV. 2023

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

Fait à ROUEN,
Le Directeur Général,

Signé le 23-02-2023

Dominique LEPETIT

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

ANNEXE : Décision du Président de Communauté d'Agglomération Seine-Eure du 24 janvier 2023.

**DECISION DE PRESIDENT
N°23-49**

**URBANISME - DROIT DE PREEMPTION URBAIN - AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT -
Délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie -
DIA 027 365 22 A 000030 - Autorisation**

Le Président,

VU la délibération n° 20-087 du conseil de communauté du jeudi 9 juillet 2020 portant délégations de compétence du Conseil communautaire au 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'allénation 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 délibération n° 2022-132 du conseil communautaire en date du 19 mai 2022 visée par la Préfecture le 23 mai 2022, modifiant le périmètre du droit de préemption urbain suite à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territorial ;

VU la déclaration d'intention d'alléner portant le numéro DIA 027 365 22 A 0030 reçue en mairie de Léry, le 03 décembre 2022, par laquelle Monsieur Raphaël CARPENTIER a fait part de son intention de vendre le bien cadastré section D numéro 1583, situé 50 rue du onze novembre sur la commune de Léry, d'une contenance de 656 m², au prix de 183 000 € ;

VU la sollicitation de la commune de Léry en date du 06 décembre 2022 demandant la délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain auprès de la Communauté d'agglomération Seine-Eure à l'occasion de l'alléner du bien cadastré section D numéro 1583, situé 50 rue du onze novembre sur la commune de Léry, pour une contenance de 656 m² ;

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 06 décembre 2022, pour le compte de la commune de Léry ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'habitat approuvé le 28 novembre 2019 ;

CONSIDÉRANT que Monsieur Raphaël CARPENTIER a fait connaître dans les formes prescrites par la réglementation son intention d'alléner son bien cadastré section D numéro 1583, situé 50 rue du onze novembre sur la commune de Léry, pour une contenance de 656 m², au prix de 183 000 € ;

CONSIDÉRANT que ce bien est situé en zone U, zone soumise au Droit de Préemption Urbain sur la commune de Léry ;

CONSIDÉRANT que cette propriété est idéalement située en centre-ville, proche de plusieurs services de proximité (Poste, mairie, pharmacie et cabinet médical) ;

CONSIDÉRANT l'intérêt que présente l'acquisition de ce bien pour que la commune puisse y établir de nouveaux commerces de proximité et/ou de petits logements proches des services de proximité énumérés ci-dessus ;

CONSIDÉRANT que cette opération répond aux objectifs définitifs par les articles L. 210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme ;

Décide,

ARTICLE 1 : de déléguer à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, pour le compte de la commune de Léry, l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien cadastré section D numéro 1583, situé 50 rue du onze novembre sur la commune de Léry, pour

Accusé de réception en préfecture
027-200089458-20230101-Imc120406-DE
Date de télétransmission : 24/01/2023
Date de réception préfecture : 24/01/2023

une contenance de 656 m², au prix de 183 000 €, qui s'inscrit dans le cadre d'un projet d'équipement public ;

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 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 la Communauté d'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 copie sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet des Andelys.

Fait à Louviers, le 24 Janvier 2023

Le Président,

Par délégation,

Monsieur Sid-Ahmed Sirat

Accusé de réception en préfecture
027-200089458-20230101-Imef20408-DE
Date de télétransmission : 24/01/2023
Date de réception préfecture : 24/01/2023

