



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MARS 2023

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT 76 510
Adresse	78-86-96 rue Edouard Cannevel
Cadastre	Section AD numéro 153 pour 713 m²

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

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'Etablissement public foncier de Normandie,

Vu le SCoT du Pays Dieppois-Terroir de Caux approuvé le 28 juin 2017,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT approuvé le 15 février 2005,

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

Vu la convention relative à la constitution d'une réserve foncière conclue entre la commune de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT et l'EPF Normandie pour l'acquisition d'un immeuble situé à SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT (76 510), 78-86-96 rue Edouard Cannevel, cadastré section AD numéro 153 pour 713 m², visant à réhabiliter ce bâtiment dans le but d'en faire un lieu modulable à usages publics et prévoyant que l'EPF Normandie pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, ce bien immobilier considéré comme stratégique, notamment par voie de préemption,



- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maître Guillaume LORISSON, Notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 mai 2023 en mairie de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT (76 510), informant Monsieur Le Maire de l'intention de la SCI LES HÊTRES, représentée par Monsieur Alain CHARLES, de céder un ensemble Immobilier situé à SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT (76 510), 78-86-96 rue Edouard Cannevel, cadastré section AD numéro 153 pour 713 m², vendu loué pour partie, au prix de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (331 000 €), avec une commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS TTC (15 000 €) à la charge du vendeur, en sus les frais d'acte de vente, le prorata de la taxe foncière.
- VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT en date du 3 mars 2005, instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,
- VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Falaises du Talou du 22 septembre 2020 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la décision du Président de la Communauté de Communes Falaises du Talou du 13 juillet 2023, ci-annexée, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,
- VU la délibération du 5 juillet 2023 du Conseil Municipal de la commune de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT sollicitant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en vue de procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier désigné en tête des présentes,
- VU la décision de prise en charge du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie du 10 juillet 2023, acceptant la délégation du droit de préemption urbain par la Communauté de Communes Falaises du Talou,
- VU la demande de communication de pièces complémentaires adressée, par courrier, par l'Etablissement Public Foncier de Normandie, au propriétaire et au notaire, le 20 juillet 2023, et la réception par l'Etablissement Public Foncier de Normandie desdites pièces le 25 juillet 2023, par message électronique, prorogeant d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la demande de visite du bien adressée, par courrier, par l'Etablissement Public Foncier de Normandie, au propriétaire et au notaire, le 20 juillet 2023 et le constat contradictoire réalisé le 1^{er} août 2023 à l'issue de la visite,
- VU l'avis en date du 27 juin 2023 référencé sous le n° 2023-76624-45848 aux termes duquel France Domaine a évalué la valeur vénale du bien, objet de la DIA précitée à 365.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,



Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPF de Normandie du 10 mars 2023 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de M. 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,

Considérant que le projet consiste à transformer cette bâtisse, un ancien cinéma-théâtre, située à proximité immédiate de la place du centre-bourg, en un lieu à usages publics polyvalents et modulable, pour l'organisation de diverses manifestations et marchés. Ce lieu complètera l'offre existante sur le territoire, aujourd'hui fréquemment inadaptée aux événements organisés sur la ville, notamment ceux à l'initiative des milieux associatifs et culturels.

Considérant que ce projet doit permettre de dynamiser l'attractivité de Saint-Nicolas d'Aliermont, commune identifiée comme bourg-centre du territoire communautaire par le Scot du Pays Dieppois-Terroir de Caux approuvé le 28 juin 2017.

Considérant que ce bâtiment avait été identifié comme un patrimoine emblématique à réinvestir et à mettre en valeur dans la composition urbaine pour affirmer l'identité du cœur de bourg, dans une étude de programmation et de conception urbaine Saint-Nicolas-D'Aliermont 2040 – Ilôt Cannevel, réalisée par l'agence Villes et Architectures en Ateliers, en 2021.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption urbain, en application de l'article R 213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, pour le bien sis à SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT (76 510), 78-86-96 rue Edouard Cannevel, cadastré section AD numéro 153 pour une contenance totale de 7a 13ca, moyennant le prix de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (331 000 €), en valeur occupée pour partie, avec une commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS TTC (15 000 €) à la charge du vendeur, auquel s'ajoutent 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 sur le site Internet de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée :

- Maître LORISSON, à DIJON (21 000), 1 Place de l'Europe, Simone Veil, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la SCI LES HETRES, représentée par Monsieur Alain CHARLES, dont le siège social est à VILLAINES-EN-DUESMOIS (21 450), 14 Grande Rue Vaugimais, en tant que vendeur,
- Monsieur Jean-Yves LÉLOUTRE, demeurant à PETIT-CAUX (76 370), 22 rue des Forrières, en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Marie-Christine LÉLOUTRE, demeurant à PETIT-CAUX (76 370), 22 rue des Forrières, en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Falaises du Talou et à Madame Le Maire de la commune de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT.

Vole 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 (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 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

- 8 AOUT 2023

Fait à ROUEN,

**Pour le Préfet
et par délégation**

Le Directeur Général,

**Le Secrétaire Général
Pour les Affaires Régionales**

Signé le 08-08-2023



Philippe LERAÎTRE

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign



ARRETE portant décision de déléguer ponctuellement à l'Etablissement Public Foncier de Normandie du Droit de Préemption Urbain relatif au bien cadastré section AD 153 sis 96 Rue Edouard Cannevel

Le Président de la communauté de communes des Falaises du Talou,

VU le Code Général des Collectivités Territoriale, notamment ses articles L2122-22 et L5211-1,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 211-2, L 213-1 et suivants, L 300-1,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Nicolas d'Aliermont approuvé le 15 Février 2005,

VU la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint Nicolas d'Aliermont du 3 mars 2005 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines du PLU,

VU le transfert de la compétence « Elaboration, réalisation, modification et révision du PLUi et modification des documents d'urbanisme existants » du 1^{er} janvier 2017 entraînant le transfert de la compétence Droit de Préemption Urbain à la Communauté de Communes Falaises du Talou,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Falaises du Talou du 22/09/2020 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

CONSIDERANT :

- la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maître LORISSON Guillaume, Notaire à DIJON (21067), reçue en mairie le 30/05/2023, concernant la vente d'un bien immobilier sis 96 Rue Edouard Cannevel 76510 Saint Nicolas d'Aliermont, et cadastré section AD 153 pour une contenance de 7a 13ca appartenant à la SCI les Hêtres représentée par Monsieur Alain CHARLES, moyennant le prix de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (331 000€) frais de commission de QUINZE MILLE EUROS (15 000€) T.T.C à la charge du vendeur,
- que ce bien immobilier est compris dans le périmètre couvert par le droit de préemption urbain,
- que cette parcelle représente un intérêt pour la ville de Saint Nicolas d'Aliermont dans la mesure où son acquisition permettra de réaliser un projet qui consisterait à transformer cette bâtisse, d'une superficie d'environ 700m² au sol, en un lieu à usages publics polyvalents sous maîtrise publique. La commune est souvent sollicitée par les associations pour des demandes de salle pour y réaliser des braderies, des expositions, des concerts, des conférences, salle de réunion, salle de projection. Cet espace couvert pourrait également servir de halle lorsque les

conditions climatiques empêchent les manifestations de se tenir en extérieur sur la Place de la Libération.

- le délai nécessaire à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement, rendant nécessaire l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Normandie afin de constituer une réserve foncière,
- Qu'il convient de déléguer de manière ponctuelle à l'Etablissement Public Foncier de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain sur ledit bien,
- Que cette délégation permettra à l'EPFN d'acquérir directement le bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner, afin d'utiliser ce foncier en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'une opération répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme,

DECIDE :

De déléguer ponctuellement à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien immobilier sis 96 Rue Edouard Cannevel 76510 Saint Nicolas d'Aliermont, cadastré section AD 153, d'une contenance de 7a 13ca, objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maître LORISSON Guillaume, Notaire à DIJON (21067), reçue en mairie le 30/05/2023, mis à en vente au prix de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (331 000€) frais de commission de QUINZE MILLE EUROS (15 000€) T.T.C à la charge du vendeur.

L'établissement Public Foncier de Normandie est autorisé, à cet effet, à se substituer aux droits et actions dont la Communauté de Communes Falaises du Talou est titulaire dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.

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.

Le délégataire sera tenu de transmettre à la Communauté de Communes Falaises du Talou les éléments d'informations relatifs à la préemption pour le registre des préemptions conformément à l'article R 213-20 du code de l'urbanisme

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Falaises du Talou est chargé de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à Monsieur le préfet de Seine Maritime.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-247600729-20230713-130723-033-001-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/07/2023

Fait à Envermeu,
Le 13 Juillet 2023,

Le Président,

Patrice PHILIPPE

