



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 NOVEMBRE 2023

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	PONT DE L'ARCHE (27340)
Adresse	18 Place Hyacinthe Langlois
Cadastre	Section B numéro 305 pour 175 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 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUIH) de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure approuvé le 28 novembre 2019,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF NORMANDIE,

Vu la convention relative à la constitution d'une réserve foncière en date du 21 décembre 2023 régulièrement visée par Monsieur le Préfet de la Région Normandie, conclue entre la commune de PONT DE L'ARCHE et l'EPF NORMANDIE, concernant l'acquisition de la parcelle B n°305 sise 18 place Hyacinthe Langlois à PONT DE L'ARCHE, et prévoyant que l'EPF NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, ladite parcelle considérée comme stratégique, notamment par la voie de la préemption,



Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Delphine MENARD, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 octobre 2023 en mairie de PONT DE L'ARCHE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la BANQUE CIC NORD OUEST de céder son bien cadastré section B numéro 305 (contenance de 175 m²), au prix de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000 €), en sus une commission d'un montant de VINGT MILLE EUROS (20.000€) T.T.C. à la charge de l'acquéreur, libre d'occupation,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 12 septembre 2019 et 9 juillet 2020 qui délèguent à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption 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 les délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date des 19 septembre 2019 et 19 mai 2022, qui ont instauré et précisé le périmètre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune de PONT DE L'ARCHE,

Vu la demande de communication de pièces complémentaires adressée par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, au propriétaire et au notaire, le 4 décembre 2023, et la réception par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure desdites pièces le 13 décembre 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 adressée, par courrier, par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure au propriétaire et au notaire, le 4 décembre 2023, avec une visite ayant eu lieu le 20 décembre 2023,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques de Seine-Maritime en date du 19 juin 2023, portant la référence 2023-27469-32942,

Vu la décision de prise en charge du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie du 11 décembre 2023, acceptant la délégation du droit de préemption urbain par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure,

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 19 décembre 2023 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF NORMANDIE pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

CONSIDERANT

QUE L'EPF 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,

QUE l'acquisition de ce bien permettrait l'aménagement du rez-de-chaussée afin d'y installer un commerce de librairie, presse, papèterie étant donné que ce type de commerce est absent du territoire communal depuis de nombreuses années. Cette acquisition permettrait également de transformer les deux étages du bâtiment en logements,

QU'UN appel à candidature en partenariat avec le pôle développement économique de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure a permis de sélectionner un porteur de projet. L'installation de ce libraire sera réalisée en partenariat avec la Foncière de Normandie,

QUE cette opération s'inscrit en cohérence avec les objectifs du programme Petite ville de demain, notamment en matière de résorption de la vacance commerciale et de redynamisation du centre-ville et que cette opération est également en accord avec la servitude de linéaire commercial à préserver, instaurée par le Plan Local d'urbanisme intercommunal en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme,

QUE la ville de Pont de l'Arche a mis dans ses priorités la pérennisation, le renforcement et le développement du commerce de proximité, au regard des enjeux d'attractivité de la ville, de développement économique et pour permettre les transitions indispensables dans les habitudes quotidiennes,

QUE la commune de PONT DE L'ARCHE constitue un site privilégié pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics au vu de son positionnement géographique, des liaisons ferroviaires importantes à proximité,

QUE le zonage Up de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner correspondant à un secteur urbanisé dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R. 213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption pour l'acquisition du bien cadastré section B numéro 305 à PONT DE L'ARCHE (27340), moyennant le prix de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000,00 €)**, en sus une commission d'un montant de **VINGT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (20.000,00 € T.T.C.)**, hors frais de rédaction d'acte à la charge de l'EPF NORMANDIE,

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ce bien est définitive au profit de l'EPF NORMANDIE. Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision. Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie,

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Delphine MENARD – 14 rue du Vieux Faubourg à Lille (59000), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La BANQUE CIC NORD OUEST – 33 Avenue Le Corbusier à Lille (59000), en tant que vendeur,
- Monsieur et Madame Romain-Gaël DAVID-BOULANGER – 64 rue Lethuillier Pinel à Rouen (76100) en tant qu'acquéreurs évincés.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.



Article 5 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de l'EPF NORMANDIE.

Article 6 :

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.

Fait à ROUEN le,

09-01-2024

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

09 JAN. 2024



Pour le Préfet
et par délégation

Le Secrétaire Général
Pour les Affaires Régionales

Philippe LERATRE

