
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 octobre 2024

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	BEUVRON-EN-AUGE (14430)
Adresse	6 Rue Michel d'Ornano
Cadastre	Section AA numéro 28 pour 9a 68ca

Le Directeur général,

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 programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NORMANDIE,

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,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEUVRON-EN-AUGE approuvé le 2 mars 2020,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner du 27 février 2025 établie par Maître Ludovic LELEU, notaire à FALAISE (14700), notaire et mandataire des vendeurs, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 07 mars 2025 en mairie de BEUVRON-EN-AUGE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Bernard MALFILATRE, propriétaire, de céder l'ensemble immobilier à usage d'habitation, professionnel et de commerce, sis à BEUVRON-EN-AUGE (14430), 6 Rue Michel d'Ornano, cadastré section AA numéro 28 d'une contenance de 09a 68ca, au prix de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE EUROS (87.000 €), en valeur occupée, auquel s'ajoute une commission d'agence de CINQ MILLE EUROS TTC (5.000€ TTC), à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de BEUVRON-EN-AUGE du 02 mars 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones Uc, Ua et Uh de la commune,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de BEUVRON-EN-AUGE en date du 14 septembre 2020 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, notamment selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la demande de communication de pièces complémentaires et de visite du bien, notifiée par la commune de BEUVRON-EN-AUGE par courriers en date du 25 avril 2025, au vendeur reçu le 30 avril 2025, et à Maître LELEU, Notaire à FALAISE, en sa qualité de mandataire du vendeur, tel que mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, reçu le 29 avril 2025,

Vu la transmission des pièces demandées, par l'étude de Maître LELEU, Notaire à FALAISE, à la commune de BEUVRON-EN-AUGE, par un message électronique en date du 29 avril 2025 et la réalisation de la visite du bien en date du 06 mai 2025, prorogeant d'un mois à compter de la plus tardive des deux dates le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain, soit jusqu'au 6 juin 2025,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de BEUVRON-EN-AUGE en date du 16 mai 2025 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la décision du Directeur Général de l'EPF NORMANDIE en date du 21 mai 2025 concernant la prise en charge de cette opération, conformément à la délibération n°39-1 du Conseil d'administration de l'EPF NORMANDIE du 25 octobre 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu la Convention d'Interventions conclue entre la commune de BEUVRON-EN-AUGE et l'EPF Normandie le 26 mai 2025, prévoyant que l'EPF Normandie pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de BEUVRON-EN-AUGE, le bien cadastré section AA n° 28, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, notamment par voie de préemption,

Considérant 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,

Considérant que la délibération n° 2 du 2 mars 2020 du Conseil Municipal de la commune de BEUVRON-EN-AUGE institue le droit de préemption urbain sur trois secteurs de la zone urbaine, dont la zone « Urbain Central », notée Uc, dans laquelle se situe une maison ancienne à usage d'habitation, professionnel et de commerce, 6 rue Michel d'Ornano, cadastrée section AA numéro 28, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, afin de permettre à la commune de constituer des réserves foncières qui recevront à terme des opérations destinées à favoriser son développement urbain, ou toutes actions spécifiques entrant dans le cadre des actions définies à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, notamment pour permettre *« le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques »*,

Considérant que l'EPF NORMANDIE a accepté la prise en charge de l'opération « BEUVRON-EN-AUGE, rue Michel d'Ornano » après avoir été sollicité par la commune de BEUVRON-EN-AUGE pour l'acquisition de ce bien dans le cadre de son projet de maintien de commerce et de service sur le territoire communal,

Considérant qu'une convention d'intervention a été régularisée entre l'EPF NORMANDIE et la commune de BEUVRON-EN-AUGE le 26 mai 2025 afin de permettre l'acquisition par l'EPF NORMANDIE dudit bien dans le cadre du dispositif « Maintien de commerce »,

Considérant que le bien cadastré AA n° 28 est une construction de type maison de ville et locaux divers maçonnés en briques rouges et toiture en ardoise, située en zone Uc du PLU de la commune de BEUVRON-EN-AUGE approuvé le 2 mars 2020, qui correspond au centre-bourg de la commune. Ce secteur présente une vocation mixte caractérisée notamment par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie, en appui sur au moins une limite séparative latérale. L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère central de ce secteur tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales remarquables de cet ensemble urbain.

Considérant que la maison, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est aujourd'hui occupée et fait l'objet d'un bail commercial pour une activité de boulangerie, pâtisserie, chocolaterie, viennoiserie, confiserie, épicerie, point poste.

Considérant que ce commerce constitue un enjeu primordial pour la commune de BEUVRON-EN-AUGE s'agissant du seul commerce alimentaire encore en activité et de la seule boulangerie dans un rayon de 8 km autour du bourg. Ce commerce est un service offert à la population en majorité âgée et aux résidents secondaires nombreux puisque la commune ne dispose d'aucun moyen de transport en commun vers quelques autres communes, aucune boulangerie ambulante ni dépôt de pain existant par ailleurs dans le bourg,

Considérant que ce commerce est un élément indispensable à l'accueil des touristes à BEUVRON-EN-AUGE, classé « Village de caractère du Calvados » et labellisé parmi « les plus beaux villages de France », le tourisme étant en progression régulière avec une offre diversifiée sur la commune,

Considérant que ce projet répond aux objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme et présente un intérêt général au sens de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien sis à BEUVRON-EN-AUGE (14430), 6 Rue Michel d'Ornano, cadastré section AA numéro 28, d'une contenance de 09a 68ca au prix de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE EUROS (87.000 €), en valeur occupée, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de CINQ MILLE EUROS TTC (5.000 € TTC), les frais notariés à la charge de l'acquéreur et le prorata de taxes foncières.

Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée sur le site internet de l'EPF Normandie.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Ludovic LELEU, notaire associé à FALAISE (14700) – Rue des Sentes – Zone Expansia, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Bernard MALFILATRE demeurant à NORON L'ABBAYE (14700), 8 Rue du Lavoir, en tant que vendeur,
- Madame Ingrid DANO demeurant à PONTS-SUR-SEULLES (14480) Route de Douvres, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de BEUVRON-EN-AUGE.

Article 4 : (Article R.421-1 du Code de justice administrative)

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 de 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 Signé le 27-05-2025

Le Directeur Général,

Gilles Gal

✓ Certified by  yousign



27 MAI 2025

Philippe LERAÏTRE


Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales