

---

## ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

---

### DÉCISION DE PREEMPTION

<b>COMMUNE</b>	<b>BERNAY (27300)</b>
Adresse	15 rue Gaston Follippe
Cadastre	Section AR numéro 117 pour 75 m <sup>2</sup>

---

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 de la commune de BERNAY (27) approuvé le 9 avril 2024,

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

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de Monsieur Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF de NORMANDIE,

Vu la délibération n°39-1 du Conseil d'administration de l'EPF de NORMANDIE du 25 octobre 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de BERNAY en date du 26 novembre 2010 confirmant l'institution du droit de préemption urbain au profit de la Commune, décidée par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 1991 et en modifiant le champ d'application afin qu'il s'exerce sur les secteurs de la Communes compris dans les zones urbaines UA, UB, UC, UE et d'urbanisation future AUe, 1AU, 1AUa et 2AU du plan local d'urbanisme,



Vu la délibération numéro 12-2020 du Conseil Municipal de la commune de BERNAY en date du 4 juillet 2020 contenant délégations permanentes du Conseil Municipal au Maire, notamment d'exercer au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et de 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 du code de l'urbanisme, sans limitation de montant,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Franck ARDIET, notaire à BERNAY, 21 rue Gambetta, notaire et mandataire des vendeurs, déposée le 10 octobre 2024 à la mairie de BERNAY, informant Madame Le Maire de l'intention de Madame Caroline LEROY et Monsieur Antoine LEROY, propriétaires indivis, de vendre un bien immobilier sis à BERNAY (27300) 15 rue Gaston Folloppe, cadastré section AR numéro 117 pour une contenance de 75 m<sup>2</sup>, sans occupant, au prix de QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000 Euros),

Vu la demande de communication de documents notifiée par la commune de BERNAY par courrier recommandé avec avis de réception en date du 27 novembre 2024, et la réception des pièces complémentaires par message électronique en date du 4 décembre 2024,

Vu la demande de visite du bien notifiée par la commune de BERNAY par courrier recommandé avec avis de réception en date du 27 novembre 2024 et son acceptation par le propriétaire par message électronique en date du 11 décembre 2024,

Vu le constat de réalisation de la visite du bien le 18 décembre 2024, prorogeant d'un mois à compter du 18 décembre 2024 le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision n° 264-2024 de Madame le Maire de BERNAY exécutoire en date du 10 janvier 2025 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la convention d'intervention conclue entre la commune de BERNAY et l'EPF de NORMANDIE le 14 janvier 2025, pour la réalisation de son projet de maintien de commerce rue Gaston Folloppe, prévoyant que l'EPF de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Commune de BERNAY les biens immobiliers considérés comme stratégiques, notamment par voie de préemption,



Considérant 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 la Commune de BERNAY est signataire de la convention d'adhésion Petites Villes de Demain et d'une convention cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

L'ORT est un outil au service de la mise en œuvre d'un projet global de revitalisation de centre-ville et de centre-bourg qui prévoit notamment de lutter contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux et de valoriser le patrimoine bâti. L'une de ses orientations consiste à redynamiser et diversifier l'offre commerciale en soutenant les commerces existants et en facilitant l'implantation d'un complément d'offre adapté aux communes.

La convention cadre ORT identifie la rue Gaston Follope comme secteur d'intervention ORT et secteur à enjeux pour le commerce ;

Considérant que la rue Gaston Follope est caractérisée en « linéaire de protection renforcée du commerce et de l'habitat » au Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant que le bien situé 15 rue Gaston Follope présente un intérêt patrimonial et architectural, tel qu'identifié dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui le désigne comme « *une maison à colombages, typique des constructions bernayennes du Moyen-Age jusqu'au XIXème siècle, pans de bois apparent, remplissage torchis, brique et tuileau* ». L'AVAP qualifie par ailleurs la rue Gaston Follope « *d'image commerciale de BERNAY, (...) remarquable, tant elle joue avec l'imaginaire de la ville médiévale dans la succession des devantures, des terrasses et des étals, que renforce un aménagement viaire à priorité piétonne.* » ;

Considérant que la rue Gaston Follope est une rue stratégique du centre-ville de BERNAY, notamment par le fait qu'elle est piétonnisée pendant près de 6 mois de l'année ;

Considérant que le local commercial objet de la DIA est vacant depuis plusieurs années, ce qui rompt la linéarité commerciale de cette rue dynamique ;

Considérant que la Ville de Bernay souhaite s'assurer une implantation commerciale ou artisanale qui respectera l'ambiance « petit commerce » et le respect de la valorisation de ce bâti très ancien ;

Considérant que le projet de la ville de BERNAY est le maintien de la vocation commerciale du local pour accompagner de nouveaux commerçants dans la réalisation de leur projet ;



Considérant que la mise sur le marché du bien présente une opportunité pour la Ville de Bernay d'acquérir, ou de faire acquérir par l'EPFN, un bien stratégique du point de vue commercial et patrimonial ;

Considérant que le délai nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement rend nécessaire une période de réserve foncière. Pour se faire la ville de BERNAY a délégué l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), et régularisé la convention d'intervention en date du 14 janvier 2025 susvisée ;

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 dudit code ;

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, en application de l'article R. 213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain qui lui a été délégué sur le bien cadastré section AR numéro 117 sis à BERNAY (27300) 15 rue Gaston Folloppe pour 75 m<sup>2</sup>, aux prix et conditions de la déclaration susvisée, soit le **prix de QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000 €)**, en valeur libre, hors frais de rédaction d'acte à la charge de l'EPF de NORMANDIE.

### **Article 2 :**

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

### **Article 3 :**

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Franck ARDIET notaire à BERNAY (27300) 21 rue Gambetta, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Antoine LEROY, demeurant à BERNAY (27300) 17, rue Leprévost de Beaumont, en tant que vendeur,
- Madame Caroline LEROY, demeurant à BERNAY (27300) 17, rue Leprévost de Beaumont, en tant que vendeur,

- La SCI HEMISPHERE, dont le siège social est à VALAILLES (27300) 9 rue de l'Ancien Colombier, représentée par Monsieur Philippe RENAULT, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame le Maire de BERNAY.

**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

Fait à ROUEN le,

Signé le 15-01-2025

Le Directeur Général,

15 JAN. 2025

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign



Philippe LERAÏTRE

Le Directeur Général  
pour les Affaires Régionales

JAN 21 1985

UNITED STATES

POSTAL

POST OFFICE