
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	GOURNAY EN BRAY (76220)
Adresse	146 rue de Ferrières
Cadastre	Section AI numéro 703 pour 79 m ²

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 GOURNAY EN BRAY approuvé le 18 décembre 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 numéro 2020-32 du Conseil Municipal de la commune de GOURNAY EN BRAY en date du 16 juin 2020 contenant délégations du Conseil Municipal au Maire, notamment d'exercer au nom de la Commune, le droit de préemption urbain, dont elle est titulaire, défini par le code de l'Urbanisme,



Vu la délibération numéro 2024-79 du Conseil Municipal de la commune de GOURNAY EN BRAY en date du 27 novembre 2024, modifiant la délibération 2020-32 du 16 juin 2020 susvisée, autorisant le Maire à exercer au nom de la commune, les droits de préemptions 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 selon les dispositions prévues aux articles L 211-2 à L 211-2-3 ou au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code, dans les conditions que fixe le Conseil Municipal,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par la SAS Amélie OBERT, Peggy CAMUS et Logan HAUTOT, notaires associés à GOURNAY EN BRAY (76220) 2 rue Legrand Baudu, représentée par Maître Logan HAUTOT, notaire et mandataire des vendeurs, déposée le 12 décembre 2024 en mairie de GOURNAY EN BRAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Pierino NINA et des consorts SKRUBEJ, de vendre un bien immobilier sis à GOURNAY EN BRAY, 146 rue de Ferrières, cadastré section AI numéro 703 pour une contenance de 79 m², sans occupant, au prix de CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (58.500 Euros), auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 4.250 Euros TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de GOURNAY EN BRAY en date du 18 décembre 2024 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 GOURNAY EN BRAY et l'EPF de NORMANDIE en date du 20 décembre 2024, pour la réalisation de son projet de logements entre centre-ville, prévoyant que l'EPF de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de GOURNAY EN BRAY, les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu le montant de la déclaration d'intention d'aliéner, inférieur au seuil de consultation de la Direction Régionale des Finances Publiques,

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,

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce obligatoire du PLU, défini par l'article L 151-5 du code de l'Urbanisme), et plus particulièrement l'objectif n°8 qui réitère la volonté de la Commune de réaliser des logements en centre-ville,



Considérant la volonté de la ville de GOURNAY EN BRAY et de la communauté de commune des Quatre-Rivières de s'engager dans une démarche « Opération de Revitalisation de Territoire / Petites villes de demain », afin de reconquérir le centre-ville,

Considérant le souhait de la ville de GOURNAY EN BRAY de définir une offre résidentielle de nouveaux logements pour maintenir sa position de capitale du Pays de Bray, l'objectif principal étant d'intensifier l'urbanisation existante en optimisant les disponibilités foncières,

Considérant la situation du bien sur le territoire communal, 146 rue de Ferrières, objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, qui présente une opportunité pour la Ville de GOURNAY EN BRAY d'acquérir, ou de faire acquérir par l'EPF de Normandie, un bien stratégique pour la réalisation de nouveaux logements dans le centre-ville,

Considérant que cette acquisition permettra au projet voisin de construction d'un collectif par le bailleur social SEMINOR d'être moins exigü, en intégrant ce nouveau terrain, sachant que si ce projet ne pouvait pas se réaliser, alors dans le cadre du renouvellement urbain ce bien pourrait comprendre des logements et s'inscrire en continuité du futur aménagement d'un parc par la Collectivité sur le terrain contigu,

Considérant que l'acquisition du bien objet de 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 AI numéro 703 sis à GOURNAY EN BRAY (76220) 146 rue de Ferrières pour une contenance de 79 m², aux prix et conditions de la déclaration susvisée, soit le **prix de CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENT EUROS (58.500 Euros)**, en valeur libre, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 4.250 Euros TTC à la charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de rédaction d'acte notarié et la quote-part des taxes foncières 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 Logan HAUTOT, notaire associé à GOURNAY EN BRAY (76220) 2, rue Legrand Baudu, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Pierino NINA, demeurant à FERRIERES EN BRAY (76220) 5, rue Leroy Moulin, en tant que vendeur,
- Madame Alexandra SKRUBEJ, demeurant à ROUEN (76000) 7, rue de Fontenelle, vendeur,
- Madame Manon SKRUBEJ, demeurant à ROUEN (76000) 7, rue de Fontenelle, vendeur,
- Monsieur Louis SKRUBEJ, demeurant à ROUEN (76000) 7, rue de Fontenelle, vendeur,
- Et Monsieur Karl SKRUBEJ, demeurant à ROUEN (76000) 7, rue de Fontenelle, vendeur,
- La société ZEYLI INVEST, dont le siège social est EAUBONNE (95600) 55, rue des Bouquinvilles représentée par Monsieur Emrah BEKDEMIR et Monsieur Gokhan KAYMAK, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de GOURNAY EN BRAY.

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



03 FEB. 2025

Fait à ROUEN le, Signé le 31-01-2025

Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**


Philippe LERAÏTRE