
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	VARENGEVILLE-SUR-MER (76119)
Adresse	31 Route de Dieppe
Cadastre	Section AH numéro 287p pour 1ha 20a 00ca (Lot A)

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 VARENGEVILLE SUR MER approuvé le 19 juin 2020,

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 VARENGEVILLE-SUR-MER du 7 décembre 2007 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,

- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie par Maître Céline ZAZZALI, notaire à OUVILLE-LA-RIVIERE, notaire et mandataire des vendeurs, reçue le 30 décembre 2024 en mairie de VARENGEVILLE-SUR-MER (76119), informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision GROSSARD, propriétaires indivis, de céder le bien sis à VARENGEVILLE-SUR-MER, 31 route de Dieppe, cadastré section AH n°287 pour partie, d'une contenance de 1ha 20a 00ca (lot A), sans occupant, au prix de QUATRE CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (470.000 €),
- VU la demande de communication de documents notifiée par la Commune de VARENGEVILLE-SUR-MER par courriers en date du 25 février 2025, et la réception des pièces complémentaires le 5 mars 2025, prorogeant d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la délibération du Conseil Municipal de VARENGEVILLE-SUR-MER du 24 mars 2025, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier sus-désigné,
- VU la Convention d'Intervention conclue entre la Commune de VARENGEVILLE-SUR-MER et l'EPF Normandie le 26 mars 2025, prévoyant que l'EPF Normandie pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Commune de VARENGEVILLE-SUR-MER, le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, notamment par voie de préemption,
- VU l'avis de la Direction Régionale des finances publiques en date du 27 mars 2025,

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 ce site est situé à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique inscrit, la Chapelle Saint-Dominique ;
- La nécessité d'organiser une cohérence entre le bâti ancien et les nouvelles constructions afin d'assurer le maintien de l'identité patrimoniale de la Commune ainsi que le respect des contraintes d'aménagement et des prescriptions architecturales sur ce secteur ;

- La nécessité de protéger et renforcer le cordon boisé épais et de qualité qui entoure cette parcelle, ainsi que les arbres et bosquets présentant une importance écologique ;
- La nécessité de créer les conditions favorables à l'accueil du grand chantier de l'EPR 2, notamment par la production d'une offre nouvelle de logements et d'équipements permettant d'accueillir les salariés déplacés, mobilisés sur ce chantier, conformément aux objectifs définis par le Projet de Territoire du grand chantier EPR2 de PENLY ;
- Les orientations du Programme Local de l'Habitat 2025-2030 qui fixe pour la Commune de VARENGEVILLE-SUR-MER un objectif de production d'environ 40 logements ;
- Que ce projet de construction de logements 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 ;
- Que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés ;
- Que le délai nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement rend nécessaire une période de réserve foncière. Pour ce faire, le Conseil Municipal de la Commune de VARENGEVILLE-SUR-MER a délégué l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, et signé une convention d'intervention avec l'EPF de Normandie ;

DECIDE

Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R. 213-8 paragraphe c) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption sur l'ensemble immobilier sis à VARENGEVILLE-SUR-MER (76119), 31 Route de Dieppe, cadastré section AH n°287 pour partie d'une contenance de 1ha 20a 00ca (Lot A), et de proposer son acquisition au prix de TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (345 000 €), en valeur libre, hors frais de rédaction d'acte à la charge de l'EPF NORMANDIE

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPF NORMANDIE :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPF NORMANDIE devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPF NORMANDIE saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF NORMANDIE consultable sur le site internet de l'Etablissement.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Céline ZAZZALI, notaire associée à OUVILLE-LA-RIVIERE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Madame Raynalde MACRE née GROSSARD, demeurant à VARENGEVILLE-SUR-MER (76119), 17 Résidence du Port des Moutiers, venderesse,
- Madame Michelle CHARPIN née GROSSARD, demeurant à VARENGEVILLE-SUR-MER (76119), 4 Impasse Le Levreur, venderesse,
- Madame Dany GROSSARD, demeurant à DIEPPE (76200), 14 Rue Jules Siegfried, venderesse,
- Monsieur Frédéric GROSSARD, demeurant à OFFRANVILLE (76550), 82 Rue Jacques Lanty, vendeur,
- Madame Sabrina GROSSARD, demeurant à GRAND-COURONNE (76530), 8 Rue du 8 mai-Immeuble Les Bleuets Appart 5, venderesse,
- Monsieur Michel GROSSARD, demeurant à QUIBERVILLE (76860), 10 Résidence Le Moulin, vendeur,

- Madame Catherine GROSSARD, demeurant à OFFRANVILLE (76550), 3 Rue Jacques Lanty Les Cèdres Bâtiment F2 n°57, venderesse,
- Madame Julie VOLLET née GROSSARD, demeurant à PETIT-CAUX (76630), 47 rue de l'Ancienne Abbaye Commune déléguée de GLICOURT, venderesse,
- La SNC MONCEAU EXPLOITATION, 2906 Route de Neufchatel, à BOIS-GUILLAUME (76230), acquéreur,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur Le Maire de VARENGEVILLE-SUR-MER.

Article 5 :

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 1).

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 Directeur Général,

Signé le 31-03-2025



01 AVR. 2025

Philippe LERAÏTRE



**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**

Gilles Gal

✓ Certified by  yousign