
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	MAROMME (76150)
Adresse	15, Rue des Martyrs de la Résistance
Cadastré	Section AL numéros 44 pour 112 m ² et 45 (droits indivis pour 1/6 ^e) pour 62 m ²

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

VU le Code Général des Collectivités territoriales,

VU les dispositions du Code l'Urbanisme et notamment ses articles L 210.1 et suivants, L 211-2 et L 213.1 et suivants et L 321-1 et suivants et L 300-1 et R 213-1,

VU le Code de Justice Administrative,

VU le décret n° 68-376 du 26 avril 1968, modifié dans sa dernière version en vigueur par le décret n° 2018-777 du 7 septembre 2018 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie en vigueur,

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

VU le Programme d'Action Foncière signé entre l'EPF Normandie et la Commune de Maromme le 20 juin 2013,



- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) en date du 19 septembre 2024, reçue en mairie de Maromme, le 23 septembre 2024, établie par Maître Delphine MALO, Notaire à Déville-Lès-Rouen, pour le compte de Monsieur Thierry BISSON, propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Maromme (76150), 15, Rue des Martyrs de la Résistance, cadastré section AL numéros 44, pour 112 m², et 45 (droits indivis pour 1/6^e), pour 62 m², déclarant un prix global de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 €), se composant d'un prix de vente hors commission et net vendeur de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (99.240,00 €) pour un bien libre de toute occupation, et d'une commission d'agence de 5.760,00 € T.T.C. due par le vendeur,
- VU la délibération du Conseil de la Métropole du 13 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain et en définissant le périmètre,
- VU la délibération du Conseil de la Métropole du 4 juillet 2022 portant délégation au Président pour exercer et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la demande de communication de pièces complémentaires adressée par le Président de la Métropole Rouen Normandie, au propriétaire et au notaire, par courriers en date du 15 octobre 2024, et la réception par la Métropole Rouen Normandie desdites pièces le 25 octobre 2024, par message électronique,
- VU la demande de visite adressée par le Président de la Métropole Rouen Normandie, au propriétaire et au notaire, par courriers en date du 15 octobre 2024,
- VU la visite effectuée le 29 octobre 2024 en présence du vendeur, ayant pour effet de proroger d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la décision du Président de la Métropole Rouen Normandie du 6 novembre 2024, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier sus-désigné,
- VU l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques en date du 29 octobre 2024 référencé sous le numéro OSE 2024-76410-70412,
- VU 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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de Monsieur Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF NORMANDIE,



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 ;
- La ville a initié le projet d'extension du parc urbain en centre-ville aux abords de la mairie ;
- La ville a pour optique d'acquérir l'ensemble immobilier Rue des Martyrs, contiguë à la Rue de Verdun et appartenant en partie à LOGEAL ainsi qu'à des propriétaires privés, par portage de l'EPF NORMANDIE, afin de permettre, à l'avenir, l'extension du parc ;
- L'extension du parc urbain de Maromme représenterait une opportunité stratégique pour la mise en œuvre d'un poumon vert au cœur de la ville qui viserait à :
 - o Renforcer la biodiversité (création d'espaces verts permettant d'accueillir une flore et une faune diversifiées, contribuant ainsi à la préservation des écosystèmes locaux),
 - o Améliorer la qualité de l'air (poumon vert aidant à atténuer les effets de la pollution urbaine),
 - o Offrir des espaces de loisirs (nouvel espace vert pouvant servir de lieu de détente et de loisirs pour les habitants, favorisant ainsi le bien-être des citoyens),
 - o Dynamiser l'économie locale (parc urbain attractif pouvant stimuler l'attractivité de la commune et pouvant favoriser le développement de commerces locaux et d'activités culturelles),
 - o Agir en faveur du climat (intégration de solutions basées sur la nature, dans une perspective ville durable, capable de s'adapter aux défis climatiques actuels et futurs).
- Qu'une demande d'esquisse pour l'extension du parc a été faite auprès de la société « Espace Libre » qui assurera l'aménagement initial,
- Qu'une demande de révision du PLUi a été sollicitée par la ville de Maromme auprès de la Métropole Rouen Normandie,
- Que la réalisation de ces objectifs permettant la mise en œuvre de ce projet d'aménagement présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme,
- Que l'acquisition des biens visés par la Déclaration d'Intention d'Aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs poursuivis,

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 sur l'ensemble immobilier sis à Maromme (76150), 15, Rue des Martyrs de la Résistance, cadastré section AL numéros 44, pour 112 m², et 45 (droits indivis pour 1/6e), pour 62 m², moyennant le prix de **CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 €)** pour un bien libre de toute occupation. Etant ici précisé qu'une commission d'agence de 5.760,00 € T.T.C. est due par le vendeur.

Article 2 :

Compte-tenu de notre accord sur le prix proposé, la vente devient définitive et un acte authentique doit être dressé pour constater le transfert de propriété, dans un délai de trois mois à compter de cet accord,

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 MALO – (424, Route de Dieppe 76250 DEVILLE-LES-ROUEN), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Thierry BISSON – (2, Rue de la Rosière 14640 VILLERS-SUR-MER) en tant que vendeur,
- Madame Valérie CALLE – (4, Rue du 8 Mai 1945 76150 MAROMME), en tant qu'acquéreur évincé.

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 de ROUEN (adresse du tribunal : 53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen). 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 de ROUEN.

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 22-11-2024

Le Directeur Général,



Gilles GAL

✓ Certified by // yousign

25 NOV. 2024

Philippe LÉRAÏRE

Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

