

ARRONDISSEMENT DE ROUEN

CANTON DE  
CAUDEBEC-LES-ELBEUF

VILLE DE  
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

**OBJET**

**Domaine et Patrimoine**  
**3.2 Acquisitions**

**Achat de parcelles agricoles  
aux sociétés 4S Invest et Arc  
Invest**

**DATE DE CONVOCATION**  
7 juin 2024

Nombre de Conseillers  
en exercice : **29**  
Nombre de présents : **16**  
Nombre de votants : **29**

**La Maire,**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou modification.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20240613-2024-06-32-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2024

Affichage : 18/06/2024

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 2024-06-32**

**L'an deux mil vingt quatre  
le treize juin à dix-huit heures trente**

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Nadia MEZRAR, Maire.

**Etaient présents :**

Mme MEZRAR – Mme ESCLASSE – M. GESLIN Francis – Mme VANDEL  
– M. GOMIS – Mme DUDOUET – M. SACHOT – Mme QUOD-MAUGER  
– M. ROGERET – Mme MALINGE – Mme BARRIERE – M. JEANJEAN –  
Mme CREVON – Mme BOSQUIER – M. LE NOE – Mme DESANGLOIS

**Excusés ayant donné pouvoir**

Mme SEMIEM à Mme MEZRAR  
Mme DELOBEL à Mme ESCLASSE  
M. BRUNET à Francis GESLIN  
M. MIZABI à Mme VANDEL  
M. Frédéric GESLIN à Mme MALINGE  
Mme DUCHEMIN à M. GOMIS  
M. LEMAIRE à Mme QUOD-MAUGER  
Mme DUVAL à M. ROGERET  
M. PETIT à Mme BARRIERE  
M. FRESSEL à Mme CREVON  
M. BIGOT à Mme BOSQUIER  
M. BULARD à Mme DESANGLOIS  
Mme FRIBOULET à M. LE NOE

**Mme Malinge est nommée secrétaire de séance.**

**Rapporteur :** Madame Laurence ESCLASSE, adjointe à la Maire en charge de l'urbanisme, des travaux, du développement économique et des commerces et services.

Par la décision n°2021-87, la Commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf a exercé son droit de préemption urbain sur les biens situés rue de la Haline (au niveau de la rue Jacques Hamel) et cadastrés en section AM 619 en totalité et AM 618 pour partie, pour une surface totale de 4 145 m<sup>2</sup>, appartenant aux conjoints MARTIN Véronique et Sophie et aux conjoints GEVREY Justine et Alexis.

La vente portait sur le bien immobilier cadastré section AM sous les numéros 618, 619 et 164. Ce bien n'est que partiellement soumis au droit de préemption urbain, pour ce qui concerne les parcelles cadastrées AM 618 et 619, puisque la parcelle AM 164 et une partie de la parcelle AM 618 sont classées en zone Agricole par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Par conséquent, la commune décidait de préempter la partie soumise au droit de préemption au prix de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125 000 €), hors frais d'acte en valeur libre. Ce prix correspondait à la somme précisée dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) souscrite par Maître Jean-Marc SALLES, notaire à Elbeuf, reçue le 25/01/2021.

En sus, elle proposait aux vendeurs l'achat de la partie non-constructible pour une somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €), basée sur l'estimation de France Domaine.

Par un courrier reçu en mairie le 16/04/2021, les acheteurs ont fait part d'un recours gracieux auprès de la Commune sur l'exercice de ce droit de préemption.

Par un courrier remis en main propre au service urbanisme et développement durable de la Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf le 20/07/2021, les vendeurs demandaient officiellement la levée de l'exercice de ce droit de préemption.

Par courrier en date du 20/07/2021, faisant suite à un rendez-vous en mairie le 13/07/2021 en présence d'élus et de techniciens de la Commune et des acheteurs, la commune accédait à cette demande de levée de préemption, sous réserve de recevoir une lettre écrite des acheteurs s'engageant à :

- diviser la parcelle en cinq lots maximum, recevant chacune une maison ;
- implanter en front de la rue de la Haline 12 places de stationnement (6 devant le lot n°5 et 6 devant le lot n°1, selon la numérotation du plan de division parcellaire envoyé par l'architecte), qui seront ensuite rétrocédées à la Métropole Rouen Normandie ;
- gérer le stationnement sur la partie privée, avec une place à l'intérieur de chaque parcelle et une place par propriété dans la future voie d'accès ;
- inclure une entrée charretière devant l'entrée de chaque parcelle ;
- prévoir un local poubelle pour leur enlèvement en front de la rue de la Haline ;
- le jour même de la signature de l'acte de vente avec les consorts MARTIN et GREVEY, conclure un compromis de vente avec la Commune concernant la parcelle AM 164 et la partie agricole de la parcelle AM 618, à un prix de CINQ MILLE EUROS (5 000 €) hors frais d'acte en valeur libre. Sur ces terrains seront implantés, par la Commune, des jardins familiaux.

Par courrier en date du 22/07/2021, le consortium d'acheteurs approuvait les conditions susmentionnées.

Par courrier en date du 16/09/2021, la commune autorisait les sociétés 4S INVEST et ARC INVEST à acter l'achat desdites parcelles sans signature concomitante de la promesse de vente au profit de la Commune, à la condition que l'acte d'acquisition en question mentionne explicitement l'engagement ferme et définitif des sociétés 4S INVEST et ARC INVEST à revendre la partie non-constructible à la Commune, sitôt que la Conseil Municipal l'aura autorisé.

La levée de l'exercice du droit de préemption par la commune était ainsi actée.

La commune est donc amenée à conclure l'achat de la parcelle AM 164 et de la partie agricole de la parcelle AM 618, soit une superficie d'environ 7000m<sup>2</sup>, à un prix de CINQ MILLE EUROS (5 000 €). S'ajouteront à ce prix les frais administratifs et notariés, le coût du bornage, et celui de la clôture à créer entre les lots constructibles et le terrain prochainement acquis par la commune.

Par la délibération n° 2021-10-78, le conseil municipal a autorisé Madame la Maire à acquérir la parcelle AM 164 et la partie agricole de la parcelle AM 618.

Ces parcelles sont destinées à accueillir des jardins familiaux, en lieu et places de ceux situés rues Galbois et Gravel, eu égard à leur inscription dans le Plan de Prévention des Risques Technologies (PPRT).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20240613-2024-06-32-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2024

Affichage : 18/06/2024

En effet, la Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf prend en considération le développement durable dans la mise en œuvre de ses politiques publiques et dans le fonctionnement quotidien de ses services. Cette volonté est notamment symbolisée par l'engagement de la commune dans la labellisation TETE (Territoire Engagé Transition Ecologique).

Ainsi, afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, il importe de préserver ces terrains, d'avoir un regard sur leur évolution et de protéger les sols contre leur artificialisation grâce à une stratégie foncière durable.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'autoriser Madame Laurence Esclasse, adjointe à Madame la Maire, à signer l'acte d'acquisition ainsi que tous les actes relatifs à cette affaire.

### **Vu**

L'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières ;

L'article L.1111-1 du Code général de la propriété publique relatifs aux acquisitions amiables ;

L'article 1593 du Code civil relatif à la prise en charge par l'acquéreur des frais notariés ;

Les articles L.3221-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes Publiques ;

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par le Conseil métropolitain le **13/02/2020**, et exécutoire le **13/03/2020** ;

### **Considérant**

Que la Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf prend en considération le développement durable dans la mise en œuvre de ses politiques publiques et dans le fonctionnement quotidien de ses services, aujourd'hui symbolisés par l'engagement de la Commune dans la labellisation TETE ;

Qu'afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, il importe de préserver ces terrains, d'avoir un regard sur leur évolution et de protéger les sols contre leur artificialisation grâce à une stratégie foncière durable ;

Les projets de la Commune, et notamment celui de déplacer ses jardins familiaux.

Le **conseil municipal**, décide par :

Voix pour : 29

voix contre 0

Abstention 0

**Article unique** : d'autoriser Madame Laurence Esclasse, adjointe à Madame la Maire, à signer l'acte d'acquisition ainsi que tous les actes relatifs à cette affaire.

Fait à Saint-Pierre-lès-Elbeuf, les jour, mois et an susdits