



**PRÉFET
DU CALVADOS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

SeCAH

ARRÊTÉ
**PORTANT DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DÉCLARATION DE
CESSIBILITÉ DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE D'ABANDON MANIFESTE :
ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTRÉE AD N°131 SISE 4 AVENUE DU
GRAND HÔTEL – 14 390 VARAVILLE, DÉCLARÉE EN ÉTAT
D'ABANDON MANIFESTE EN VUE DE LA CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
ET D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ;**

LE PRÉFET,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République modifiée par la loi n°2022-217 du 21 février 2022 – art. 98 (IV) en vigueur depuis le 23 février 2022 ;

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2243-1 à L.2243-4 ;

VU le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste dressé par le maire de VARAVILLE le 28 août 2023 ;

VU le certificat administratif de la mairie de VARAVILLE attestant de l'accomplissement de l'affichage réglementaire du procès-verbal provisoire en mairie de VARAVILLE et sur la parcelle cadastrée AD 131 concernée du 28 août au 7 décembre 2023 ;

VU les avis publiés le 31 août 2023 dans le journal « Ouest-France » et le 1^{er} septembre 2023 dans le journal « Le Pays d'Auge » ;

VU le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste dressé par M. le maire de VARAVILLE le 7 décembre 2023 ;

VU le rapport d'information de la police municipale de VARAVILLE de décembre 2023 attestant de l'accomplissement de l'affichage réglementaire du procès-verbal définitif en mairie de VARAVILLE et sur la parcelle cadastrée AD 131 concernées du 7 décembre 2023 au 7 février 2024 ;

VU la délibération 2024 n° 3 du conseil municipal de VARAVILLE du 28 février 2024 déclarant la parcelle AD 131 en état d'abandon manifeste et décidant de poursuivre la procédure d'acquisition du bien par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la commune en vue de la création d'équipements publics et d'aménagement des espaces publics ;

VU l'avis des domaines sur la valeur vénale du bien du 14 février 2024 ;

VU le dossier du projet simplifié d'acquisition publique et sa mise régulière à la disposition du public en mairie de VARAVILLE du 1^{er} mars au 31 mars 2025, accompagné de l'évaluation sommaire du coût de l'opération ;

VU la demande du maire en date du 1^{er} avril 2025, sollicitant la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des immeubles au profit de la commune ;

CONSIDÉRANT que le titulaire de droits réels sur les immeubles en cause, à savoir la Société Civile Immobilière (SCI) du 1 Bis Rue Guillaume le Conquérant, domiciliée à "5 Rue de l'Amiral Roussin" – 75 015 PARIS, n'a pas donné suite aux injonctions de la commune signifiées dans le procès-verbal provisoire d'abandon de bien et dans le procès-verbal définitif d'abandon manifeste du bien ;

CONSIDÉRANT que la procédure de déclaration de la parcelle en état d'abandon telle que prévue par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales a bien été respectée ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition de la parcelle cadastrée AD 131 à l'amiable ou par voie d'expropriation est nécessaire pour la réhabilitation du bien afin de faire cesser l'état d'abandon manifeste actuel et d'enrayer les nuisances environnementales pour les riverains, ainsi que de permettre à la commune la création d'équipements publics et d'aménagement des espaces publics, conformément au dossier simplifié projeté par la commune en ces lieux ;

CONSIDÉRANT que le coût sommaire global de l'opération projetée par la commune représente cinq cent sept mille huit cent trente-trois euros (507 833 € HT) dont deux cent quarante mille euros (240 000 € HT) dédiés à l'acquisition du bien assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;

SUR PROPOSITION du Secrétaire général ;

ARRÊTE :

I – Déclaration de l'utilité publique

ARTICLE 1^{er} : Objet de la déclaration d'utilité publique (DUP)

L'opération de réhabilitation de la parcelle cadastrée AD 131, comprenant un local commercial et un parking, sise 4 avenue du Grand Hôtel – 14 390 VARAVILLE, propriété de la SCI « du 1 Bis rue Guillaume le Conquérant » domiciliée à « 5 rue de l'Amiral Roussin » – 75 015 PARIS (dernier domicile connu), en vue de faire cesser l'état d'abandon actuel, d'enrayer les nuisances environnementales pour les riverains et de réaliser la création d'équipements publics et d'aménagement des espaces publics, est déclarée d'utilité publique au profit de la commune de VARAVILLE (14 724).

ARTICLE 2 : Délai de réalisation (Validité de la DUP)

Le périmètre de l'opération faisant l'objet de la présente déclaration d'utilité publique est celui de la parcelle cadastrée AD 131, comprenant un local commercial et un parking, sise 4 avenue du Grand Hôtel – 14 390 VARAVILLE. Il est consultable au siège de la mairie.

La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si l'acquisition de la parcelle cadastrée AD 131 par la mairie de VARAVILLE n'a pas été réalisée dans un délai de cinq (5) ans à compter de la date de publication de cette décision, par voie amiable ou par ordonnance d'expropriation.

Ce délai peut être prorogé une fois conformément à l'article L.121-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

II – Conséquence de la DUP et transfert de propriété

ARTICLE 3 : Cessibilité

La parcelle AD 131, comprenant une construction d'une surface de 2 023 m², située 4 avenue du Grand Hôtel – 14 390 VARAVILLE, propriété de la SCI « du 1 Bis rue Guillaume le Conquérant » domiciliée à « 5 rue de l'Amiral Roussin » – 75 015 PARIS, est déclarée immédiatement cessible au profit de la commune de VARAVILLE.

Le maître d'ouvrage, la commune de VARAVILLE, est tenu de remédier aux dommages occasionnés sur la propriété privée par l'opération projetée en proposant une juste et préalable indemnité.

L'indemnité provisionnelle allouée à la SCI « du 1 Bis rue Guillaume le Conquérant » est fixée à 240 000 € HT (deux cent quarante mille euros, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %), selon l'évaluation établie et retenue par la mairie pour acquérir la parcelle et le bien. L'autorité compétente pour rendre cette décision retient ce montant.

La prise de possession de l'immeuble et de la parcelle AD 131 situés au 4 avenue du Grand Hôtel – 14 390 VARAVILLE, par la commune de VARAVILLE ne pourra intervenir qu'après le paiement, ou en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux (2) mois à la date de publication de la présente décision.

Dans un délai d'un an à compter de la publication de la déclaration d'utilité publique, les propriétaires concernés par cette expropriation peuvent mettre en demeure l'expropriant, la commune de VARAVILLE, de procéder à l'acquisition de leurs biens dans un délai de deux ans à compter de cette demande. Toutefois, cette mise en demeure doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'expropriant, avec copie au préfet.

ARTICLE 4 :

La présente cessibilité sera caduque à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de publication du présent arrêté.

À défaut pour la commune de VARAVILLE d'engager cette procédure dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste ou à sa demande, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat (la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge) ou le Conseil départemental peut s'y substituer et constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier doit être mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, afin de lui permettre de formuler ses observations.

III – Publicité et voies de recours

ARTICLE 5 : Mesures de publicité

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Calvados ainsi que sur le site des services de l'État dans le Calvados à l'adresse suivante : <https://www.calvados.gouv.fr/> en suivant la rubrique ci-dessous :

Accueil > Publications > Avis et consultation du public > Avis enquête publique > Conclusion enquête publique.

La présente décision sera affichée à la mairie de VARAVILLE et publiée par tous moyens en usage dans la commune, pendant au **moins deux mois**. Un certificat d'affichage produit par le maire justifiera de l'accomplissement de cette formalité.

Elle sera également notifiée par le maire de VARAVILLE au propriétaire des droits réels sous pli recommandé avec accusé de réception à sa dernière adresse connue. La justification de l'accomplissement de cette formalité sera effective par la production de copie certifiée conforme de la lettre d'envoi recommandée, ainsi que l'original de l'accusé de réception.

ARTICLE 6 : Voies de recours

Le présent arrêté pourra être contesté dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage en mairie :

- Soit par un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision et/ou un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur. Dans ces cas, l'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut être déférée devant le tribunal administratif de CAEN dans les deux mois suivant son intervention. Il en est de même en cas de décision explicite, à compter de sa notification.
- Soit par un recours contentieux devant le tribunal administratif de CAEN, territorialement compétent, sis 3 rue Arthur Le Duc – B.P.25 086 – 14 050 CAEN Cedex 4. Le tribunal peut être saisi par l'intermédiaire de l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet suivant : www.telerecours.fr.

ARTICLE 7 : Mesures exécutoires

Le Secrétaire général, la Directrice départementale des territoires de la mer, le Maire de VARAVILLE, le Président de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis aux intéressés et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Calvados.

Fait à Caen, le 11 juin 2016.



Stéphane BREDIN

Copie adressée à :

- M. le Maire de VARAVILLE,
- Monsieur le Président de la Communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge