

**DEPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
CŒUR DE FLANDRE**

## **DECISION COMMUNAUTAIRE 2025\_110**

**Objet : Exercice du Droit de Prémption Urbain concernant un ensemble immobilier sis 27 rue du Général Cheroutre et 21 rue Emile Hié à Bailleul (59270)**

Le Président de la Communauté d'Agglomération Cœur de Flandre,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-2 à L 211-7, L 213-1 à L 213-18, R 211-1 à R 211-8 et R 213-1 à R 213-26 relatifs à l'exercice des droits de prémption ;

Vu la délibération n°2020/063 en date du 13 juillet 2020 portant délégations du conseil communautaire au Président autorisant notamment ce dernier à prendre toute décision concernant l'exercice, au nom de la communauté d'agglomération, les droits de prémption définis par le code de l'urbanisme, que la communauté d'agglomération 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 au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil de communauté, soit dans la limite d'un montant de 500 000 euros, pour l'acquisition d'immeubles bâtis ou non bâtis, nécessaires à l'exercice des compétences économiques, aménagement de l'espace et habitat ;

Vu la délibération 2018/149 en date du 17 décembre 2018 qui confirme la compétence d'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire comme une compétence obligatoire de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre ;

Vu la délibération 2020/001 en date du 27 janvier 2020 qui a approuvé le PLUi-H et planifie les perspectives d'aménagement de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre pour les prochaines années ;

Vu la délibération 2020/002 en date 27 janvier 2020 du par laquelle le conseil de Communauté a maintenu le droit de prémption urbain (D.P.U) dans les zones urbaines et l'a étendu aux zones d'urbanisation future délimitées par le PLUi-H ;

Vu la délibération 2023/163 en date du 19 décembre 2023 qui modifie l'intérêt communautaire relatif à la compétence « Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire » afin d'intégrer le site de la friche Nordlys à Bailleul pour le portage du projet de la Cité de la Bière.

Vu l'arrêté 2025/038 en date du 18 juillet 2025 portant exercice du droit de prémption intercommunal sur la commune de Bailleul ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2023 portant transformation de la communauté de communes de Flandre intérieure en communauté d'agglomération, dénommée communauté d'agglomération Cœur de Flandre, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;

Vu l'arrêté 2023/582 en date du 10 mai 2023 relatif à la délégation de signature accordée à Monsieur Franck DHELLIN, Directeur Général des Services.

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner concernant un bien immobilier situé, pour partie, dans le périmètre d'opération de la Cité de la Bière et qui présente un intérêt pour améliorer la desserte future et la visibilité du projet ;

Considérant la demande de visite adressée au propriétaire de l'immeuble, en application des articles L213-2 et D213-13-1 du Code de l'urbanisme, en date du 07 juillet 2025 ;

Considérant les acceptations de visite par écrits en date du 07 juillet 2025  
08 juillet 2025  
en application de l'article D 213-13-2 du Code de l'urbanisme ;

Considérant la visite du bien rendu le 15 juillet 2025, le délai de réponse du titulaire du droit de préemption prévu à l'article L213-2, initialement prévu au 21 juillet 2025, est prolongé au 21 août 2025 ;

Considérant l'avis du domaine qui estime la valeur vénale du bien (maison + garage lot n°4) à 165 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;

Considérant l'avis exprimé par la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 18 juillet 2025 ;

Considérant qu'il y a lieu que la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre exerce son droit de préemption sur la vente du bien immobilier repris dans l'article 1 ci-dessous en vue d'améliorer l'accessibilité et la desserte de l'opération d'intérêt communautaire de la Cité de la Bière ;

### DECIDE

**Article 1 :** D'exercer le Droit de Préemption dont dispose la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre, pour l'ensemble immobilier sis 17 rue du Général Cheroutre et 21 rue Emile Hié à BAILLEUL (59270) cadastré AL 11 et AY 331 aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 21 mai 2025 soit un prix de CENT QUATRE-VINGT NEUF MILLE CINQ CENT EUROS (189 500 €), hors frais de notaire et de négociation, libre d'occupation au moment de la vente en adéquation avec l'avis des domaines.

**Article 2 :** Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et en cas d'accord sur le prix et les conditions de vente, la vente de ce bien au profit de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du Code de l'urbanisme. Le prix de vente devra être payé dans un délai maximal de quatre (4) mois à partir de la présente décision.

**Article 3 :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux (2) mois à compter de sa notification ou publication ;

**Article 4 :** Ampliation de la présence décision est faite à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Dunkerque pour contrôle de légalité
- Monsieur le Trésorier d'Hazebrouck
- Monsieur le Directeur Général des Services et aux services concernés, pour information et compte-rendu au Conseil de Communauté.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Hazebrouck, le 28 juillet 2025

Par délégation,  
Le Directeur Général des Services

Franck DHELLIN

