



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 JUILLET 2025

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	LE VAL D'HAZEY (27940)
Adresse	Rue de l'Argillère
Cadastre	Section AC numéros 148 et 149 pour 1 343 m ²

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

- VU le code général des collectivités territoriales,
- VU le code de l'urbanisme,
- VU les dispositions du Code l'Urbanisme et notamment ses articles L 210.1 et suivants et L 213.1 et suivants et L 321-1 et suivants et L 300-1,
- VU le code de justice administrative,
- VU le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,
- VU le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Normandie,
- VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de cohérence territoriale approuvé par délibération en date du 19 décembre 2019, et dont la dernière modification a été approuvée par délibération du 27 février 2025,
- VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 10 juillet 2025, reçue en mairie du Val d'Hazey (27940) le 15 juillet 2025, établie par Maîtres Fabien GOMEZ et Vincent BRILLON, Notaires associés à Pacy-Sur-Eure, 99 rue Isambard, pour le compte de Madame BUCHHEIM Janine, propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Le Val d'Hazey, Rue de l'Argillère, cadastré section AC numéros 148 et 149, parcelles issues de la parcelle section AC numéro 126 qui a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage en date du 04 février 2025 et d'une attestation de bornage partiel en

date du 12 mars 2025, d'une contenance totale de 13a 43ca, au prix de CENT MILLE EUROS (100 000 €), en valeur libre,

- VU la délibération n° 2019-232 du conseil communautaire en date du 19 septembre 2019 visée par la Préfecture le 24 septembre 2019, instituant le droit de préemption urbain et précisant ses modalités d'exercice sur le nouveau territoire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.
- VU les délibérations du Conseil Communautaire en date des 28 novembre 2019 n°2019-290, 19 décembre 2019 n°2019-340bis, 18 février 2021 n°2021-26, 19 mai 2022 n°2022-132, 22 septembre 2022 n°2022-232, 11 juillet 2024 n°2024-149 et 19 juin 2025 n°2025-157 qui ont modifié le périmètre du droit de préemption urbain du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territorial et notamment sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune du Val d'Hazey.
- VU la délibération n°2019-189 du conseil communautaire en date du 12 septembre 2019 donnant délégation à son Président pour exercer, à la demande de la commune concernée ou bien lorsque la Communauté d'agglomération Seine-Eure est compétente de plein droit, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et 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.
- VU la décision du Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure du 21 août 2025, déléguant l'exercice de droit de préemption urbain à l'EPF Normandie en vue d'acquérir le bien immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée pour le compte de la commune,
- Vu la délibération du 09 septembre 2025 du Conseil Municipal de la commune du Val d'Hazey sollicitant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en vue de procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier désigné en tête des présentes,
- VU la décision de prise en charge du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie du 18 septembre 2025 concernant la prise en charge de cette opération, conformément à la délibération n°52 du Conseil d'Administration en date du 11 juillet 2025 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,
- VU la convention d'interventions en date du 29 septembre 2025 conclue avec la Commune du Val d'Hazey et l'EPF Normandie prévoyant que l'EPF Normandie pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Commune du Val d'Hazey, le terrain à bâtir cadastré section AC numéros 148 et 149, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, notamment par voie de préemption,
- VU la demande de visite adressée, par courriers, par l'EPF Normandie au propriétaire et au notaire, le 03 septembre 2025
- VU la visite effectuée le 17 septembre 2025 en présence du vendeur, du notaire du vendeur, de Monsieur le Maire de la Commune du Val d'Hazey et du Directeur des projets de la Commune du Val d'Hazey, un constat de visite a été signé par toutes les parties.

- VU la demande de communication de pièces complémentaires adressée, par courriers, par l'EPF Normandie, au propriétaire et au notaire, en date du 03 septembre 2025, et la réception desdites pièces le 17 septembre 2025 par courrier, prorogeant d'un mois à compter de cette date, le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,
- VU la délibération n°52 du Conseil d'administration de l'EPF Normandie du 11 juillet 2025 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 M. 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,
- **QUE** ce projet d'aménagement à dominante d'habitat vise à développer entre une trentaine et une quarantaine de logements, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP Rue de l'Argillère) et de l'emplacement réservé VDZ-ER2 sur ce secteur, et son insertion dans l'environnement bâti. La création de logements se fera à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.
- **QUE** l'arrêté interministériel du 5 Septembre 2025 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation classe la Commune du Val d'Hazey en zone tendue b1, ce qui montre bien les tensions importantes sur le marché de l'immobilier local,
- **QU'il** n'existe plus sur la Commune du Val d'Hazey de terrains urbanisables d'une telle superficie du fait notamment de l'importance des zones inondables sur la Commune, permettant de répondre à la demande et aux obligations de création de logements conformément à la loi SRU.
- **QUE** le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération Seine-Eure prévoit la réalisation de 85 logements sur la commune du Val d'Hazey entre 2023 et 2028, dont 28 logements sociaux et que l'urbanisation densifiée de la parcelle permettra de répondre au PLH,
- **QUE** la Commune du Val d'Hazey observe une baisse continue de sa population depuis 2020. Celle-ci est passée de 5.628 habitants au 1^{er} janvier 2020 à 5.265 au 1^{er} janvier 2025 (Source INSEE), soit une baisse de -6,45% en 5 ans. Cela a eu pour conséquence la fermeture de deux classes sur la Commune en septembre 2024.

- **QUE** face à ces différentes problématiques, une réflexion a été travaillée par le bureau d'études CHAMP LIBRE en 2022 lors d'une étude urbaine réalisée par la Commune dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ». Cette étude préconise la densification de la parcelle cadastrée 022 AC 126 d'une surface de 8.760m² avec la construction de 33 logements diversifiés (18 logements intermédiaires et 15 terrains à bâtir).
- **QUE** ce projet a fait l'objet d'un plan d'aménagement proposé par la SILOGE via le Cabinet d'architecte AACD en 2022,
- **QUE** le Conseil Municipal de la Commune a délibéré favorablement en date du 8 Avril 2025 à la mise en place d'un périmètre de prise en considération de projet sur la parcelle cadastrée 022 AC 126 et que la procédure de sursis à statuer sera appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, constructions ou installations à l'intérieure de cette parcelle en application de l'article R424-24 du code de l'urbanisme,
- **QUE** ce bien est situé en zone Ub (zone urbanisée à caractère résidentiel), soumise au Droit de Préemption Urbain sur la Commune du Val d'Hazey,
- **QUE** l'acquisition de ce bien présente un intérêt certain dans le cadre du programme de l'habitat et de la densification urbaine de la commune, au sens de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, et est nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés.

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 le terrain à bâtir sis à Le Val d'Hazey, rue de l'Argilière, section AC numéros 148 et 149, pour une contenance totale de 13a 43ca, moyennant le prix de **CENT MILLE EUROS (100 000 €)**, libre de toute occupation, ou location.

Article 2 :

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 3 :

La présente décision sera notifiée :

- Au Notaire désigné dans la DIA en qualité de mandataire du Vendeur, Maîtres Fabien GOMEZ et Vincent BRILLON, Notaires associés à Pacy-Sur-Eure, 99 rue Isambard,
- Au propriétaire vendeur, Madame BUCHHEIM Janine, 12 rue de la roque 27940 Le Val d'Hazey
- Aux acquéreurs évincés, Madame et Monsieur BELKELLA Abdelhadi, 23 Résidence de la Voie Blanche 27940 le Val d'Hazey

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et à Monsieur Le Maire de la commune du Val d'Hazey.

Article 4 :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative, 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 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 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.

Article 5 :


L'EPF de Normandie sera représenté par Maître PREVOST-LEFRANCOIS, Notaire à Rouen, 16 boulevard Ferdinand de Lesseps.

Fait à ROUEN le, 10-10-2025

Le Directeur Général,

13 OCT. 2025

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign



**Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général
Pour les Affaires Régionales**


Philippe LERAITRE