



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

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

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	VATTETOT SOUS BEAUMONT (76110)
Adresse	20 Route de Saint Maclou
Cadastre	Section B numéro 196 pour une superficie de 06a 00ca

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

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme,

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 la délibération du conseil Communautaire de la Communauté de Communes Campagne de Caux en date du 15 décembre 2022 portant abrogation des cartes communales des communes de Houquetot, Saint-Maclou-la-Brière, Vattetot-sous-Beaumont et Virville et approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NORMANDIE,

Vu la délibération n° 16/2023 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Campagne de Caux en date du 09 février 2023, portant institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n°17/2023 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Campagne de Caux en date du 9 février 2023 déléguant au Président de la Communauté de Communes Campagne de Caux l'exercice du droit de préemption urbain ;



Vu la délibération n°51/2025 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Campagne de Caux en date du 23 septembre 2025 autorisant le Président à déléguer le droit de préemption urbain conformément à l'article L 5211-9 du CGCT ;

Vu la convention d'interventions conclue entre la Commune de VATTETOT SOUS BEAUMONT et l'EPF de NORMANDIE le 10 juin 2025, relative à la réalisation d'une étude flash sur une maison d'habitation dégradée sis Route de Saint Maclou, cadastrée section B numéro 196. La Collectivité envisage la démolition de ce bien pour développer un programme de logements locatifs sociaux et réaménagement la place centrale du village.

Vu l'avenant n°1 de la convention d'interventions conclue entre la Commune de VATTETOT SOUS BEAUMONT ET L'EPFN en date du 24 octobre 2025 faisant suite à la réalisation de l'étude FLASH, la Commune a sollicité l'EPFN pour l'acquisition de ladite parcelle sur la Commune de VATTETOT SOUS BEAUMONT, Route de Saint Maclou, cadastrée section B numéro 196, notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Valérie NARDY, notaire à MONTIVILLIERS (76290), 3 rue des Castors, en sa qualité de notaire et mandataire du vendeur, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, déposée le 12 août 2025 et réceptionnée à la mairie de Vattetot-sous-Beaumont le 18 août 2025 enregistrée sous le numéro 76-725-2560003, informant Monsieur Le Maire de l'intention de Monsieur GOFFART Jérémy de vendre le bien immobilier sis à VATTETOT SOUS BEAUMONT (76110), 20 Route de Saint Maclou, cadastré section B numéro 196 pour une contenance de 06a 00ca, à usage d'habitation, vendu libre, au prix de SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72 000 euros),

Vu la décision du Président de la Communauté de Communes Campagne de Caux en date du 14 octobre 2025 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de communication de documents notifiée par la Communauté de Communes Campagne de Caux au propriétaire et au notaire, par courriers recommandés avec avis de réception en date du 10 octobre 2025, réceptionnés le 15 octobre 2025 par le notaire et le 16 octobre 2025 par le propriétaire et la réception des pièces complémentaires par message le 21 novembre 2025,

Vu la demande de visite du bien notifiée par la Communauté de communes Campagne de Caux au propriétaire et au notaire, par courriers recommandés avec avis de réception en date du 10 octobre 2025 réceptionnés le 15 octobre 2025 par le notaire et le 16 octobre 2025 par le propriétaire, son acceptation par le propriétaire par message électronique en date du 17 novembre 2025.



Vu la visite des lieux effectuée le 20 novembre 2025, ainsi que l'atteste le constat contradictoire signé le même jour, prorogeant d'un mois à compter de cette date le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de Rouen, pôle d'évaluation domaniale de Rouen, en date du 24 novembre 2025, référencé sous le numéro OSE 2025-76725-69538,

Vu la délibération n° 52 du Conseil d'Administration de l'EPF de 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 de 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,

Considérant le Plan Local Urbanisme Intercommunal de Campagne de Caux, par lequel la commune est couverte, approuvé le 15 décembre 2022, et dont la dernière modification a été approuvée le 30 janvier 2025.

Considérant le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Campagne de Caux prévoyant la réalisation de 30 logements sur la commune sur la période 2021-2030,

Considérant l'étude de pré-faisabilité urbaine, technique et économique pour l'aménagement du secteur Route de Saint Maclou à Vattetot-sous-Beaumont menée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie à la demande de la Ville, ayant permis d'identifier un lieu particulièrement stratégique, en plein cœur de bourg au carrefour des principaux lieux d'intérêts de la commune et également un lieu intéressant pour l'inscription d'un projet de logement eu égard à la dynamique démographique de la commune dont elle traduit l'attractivité,

Considérant que l'immeuble cadastré section B numéro 196 est identifié dans une zone UC1(a) correspondant à une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel,



Considérant que l'acquisition de ladite parcelle permettra la constitution d'une réserve foncière à cet effet,

Considérant l'état de ce bien et le coût de sa remise en état tel qu'établi par l'entreprise MARELLE GROUPE suite un devis datant de 2024 à la demande de la Mairie de Vattetot-sous-Beaumont, manifestant son intérêt pour ledit bien contenu de sa position stratégique,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle est indispensable à la mise en œuvre de ce projet ayant pour but la production de logements au regard des études missionnées, et conformément au Plan Local de l'Habitat,

Considérant 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 le droit de préemption pour le bien cadastré section B numéro 196 sis à VATTETOT-SOUS-BEAUMONT (76110), 20 route de Saint Maclou, à usage d'habitation, moyennant le **prix de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 euros)**, en valeur libre, auquel s'ajoute les frais notariés.

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPF NORMANDIE :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPF NORMANDIE devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPF NORMANDIE saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.



A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Valérie NARDY, notaire, à MONTIVILLIERS (76280) 3 rue des Castors, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur GOFFART Jérémy domicilié à la Résidence la Roselière, appt 120, 1 rue des Noues à PONT AUDEMER (27500), en tant que vendeur,
- Monsieur HUE Rodrigue domicilié 25 place de Verdun, Résidence Les Jardins de la Madeleine 76110 GODERVILLE, en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Campagne de Caux.

Article 4 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Normandie.

Article 5 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de l'EPF NORMANDIE.

Article 6 :

L'EPF de Normandie sera représenté par Maître Natacha DEFRESNE, Notaire à Notre-Dame-de-Bondeville, 3 rue Charles De Gaulle.



Voie de recours : *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.

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 R. 421-1 du code de justice administrative

Fait à ROUEN le,

Le Directeur Général,