

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE SÉANCE
10 octobre 2026

DATE DE CONVOCATION
03 octobre 2026

DATE D’AFFICHAGE
13 octobre 2026

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE 33

PRÉSENTS 26

PROCURATION(S) 7

VOTANTS 33

QUORUM 17

Le maire certifie que la présente délibération a été télétransmise en Préfecture de l'Eure au titre du contrôle de la légalité

Certifiée conforme et exécutoire.
Notifiée aux intéressés.

Le Maire

Le **DIX OCTOBRE** DE L'AN DEUX MILLE VINGT SIX à 10H00 :

Le Conseil municipal de VAL-DE-REUIL légalement convoqué, s'est assemblé en séance publique dans la salle du Conseil, sous la présidence de :

Monsieur Marc-Antoine JAMET, Maire

Étaient présents : MM. LEGO, AVOLLÉ, AÏT BABA, COQUELET, BALUT, GHOUL, BOUCAT, NDIAYE, DOUCOURÉ, GRESSENT, DELIKAYA, GUILLON, SVINH, RABOTOT

Mmes ROUSSELIN, BENAMARA, LEFEBVRE, POUHÉ, ALTUNTAS, BEHILIL-RAMDANE, CARDONA GIL, FOUAK NTONDELE, CADEIA, VINCENT, LAMBERT.

formant la majorité des Membres en exercice.

Étaient excusés : MM. CORNILLEAU, MARC et Mme DORDAIN, DESLANDES, ABOKI, YERLIKAYA, DEBOISSY.

Avaient donné pouvoir : Mme DORDAIN à M. JAMET, Mme DESLANDES à Mme ALTUNTAS, M. CORNILLEAU à M. BOUCAT, Mme ABOKI à Mme CADEIA, Mme YERLIKAYA à Mme LAMBERT, M. MARC à M. AÏT BABA, Mme DEBOISSY à Mme ROUSSELIN.

Mme Elisabeth LAMBERT

est nommée Secrétaire à l'ouverture de la séance.

Assistaient à la séance :

Fonctionnaires : MM. TRISTANT, TOUTAIN, AURIÈRES, EL OUERDIGHI, BACHELOT, Mmes ECHARD-GOUBERT, ROSSIGNOL, LE FAUCHEUR, JÉGU, ZAPPIA.

Délibération N°01

FONCIER – QUARTIER DU MAIL – ACHAT D'UN TERRAIN - ACCORD

M. le Maire expose au Conseil municipal,

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, la Ville de Val-de-Reuil et 3F Normanvie ont engagé une transformation complète du quartier du Mail.

Cette opération prend place sur le foncier libéré par la démolition de l'ancien ensemble immobilier du Mail, composé de près de 180 logements. Au-delà du renouvellement d'un patrimoine devenu vieillissant et ne répondant plus aux standards actuels de confort et de performance énergétique, cette démolition offre l'opportunité de **recomposer entièrement ce secteur et d'y créer un nouveau quartier**, mieux intégré à la ville et répondant aux ambitions portées par le NPNRU.

Le projet retenu, conçu par **STUDIOS Architecture et Marie Leguillon**, prévoit ainsi la construction de **145 logements**, associant **106 appartements locatifs et 39 maisons destinées à l'accession à la propriété**. Cette diversité des formes d'habitat et des statuts d'occupation traduit une volonté forte de favoriser la mixité et les parcours résidentiels au sein du quartier.

Attesté de réception en préfecture
N° 26/10/01-2026-04410-01
Date de télétransmission : 13/10/2026
Mme Elisabeth Lambert

Au-delà de cette diversification de l'offre de logements, le projet porte une **ambition architecturale, urbaine et environnementale particulièrement forte**. Il vise à proposer une architecture contemporaine et qualitative, à améliorer durablement le confort de vie des futurs habitants et à accorder une place importante au paysage, à la végétation et aux continuités écologiques. Sa conception intègre notamment le recours à des matériaux biosourcés, une performance énergétique exigeante et un objectif de labellisation BiodiverCity®.

La composition du nouveau quartier a également été pensée pour l'ouvrir davantage sur son environnement. Les espaces paysagers et les cheminements constitueront une continuité entre le **Jardin des animaux fantastiques et les rives de l'Eure**, participant ainsi à une meilleure insertion du quartier dans la trame urbaine et paysagère de Val-de-Reuil.

Le projet du Mail traduit ainsi plusieurs des objectifs poursuivis par la Ville dans le cadre de son renouvellement urbain : **reconstruire la ville sur elle-même, diversifier l'habitat, renforcer la mixité résidentielle, améliorer la qualité du cadre de vie et faire de la transition environnementale une composante à part entière des nouveaux quartiers**.

Le permis de construire ayant été délivré en juin et le démarrage des travaux étant prévu à l'automne, une nouvelle étape doit désormais être engagée.

Conformément aux engagements pris dans le cadre du NPNRU, **3F Normandie assurera la réalisation du programme immobilier tandis que la Ville de Val-de-Reuil portera l'aménagement des futurs espaces publics**.

À cette fin, la Ville doit acquérir auprès de 3F Normandie l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de ces aménagements. Cette emprise, d'une superficie de **10 069 m²**, correspond au lot n°1 figurant au plan parcellaire annexé à la présente délibération et identifié comme destiné aux « aménagements extérieurs Ville ».

Cette emprise constitue le périmètre foncier nécessaire à la réalisation de l'opération à ce stade du projet. **Elle n'a toutefois pas vocation à figer définitivement les limites entre les futurs espaces publics et les emprises demeurant attachées au programme immobilier**.

Le périmètre définitif des espaces ayant vocation à relever du patrimoine de la Ville et, le cas échéant, à intégrer son domaine public sera arrêté à l'achèvement de l'opération, au regard des aménagements effectivement réalisés. Cette mise au point permettra notamment de tenir compte des contraintes techniques rencontrées au cours du chantier ainsi que des ajustements qui apparaîtraient nécessaires afin de **garantir une délimitation cohérente entre les espaces publics et les espaces privés et de faciliter durablement la gestion et l'entretien du quartier**.

Les éventuelles régularisations foncières nécessaires entre la Ville et 3F Normandie seront ainsi déterminées à l'issue de l'opération et feront, le cas échéant, l'objet des actes ou décisions nécessaires.

Conformément aux engagements du projet de renouvellement urbain, l'acquisition objet de la présente délibération interviendra **à l'euro symbolique**.

Cette acquisition permettra ainsi à la Ville de disposer, dès à présent, de la maîtrise foncière nécessaire pour engager la réalisation des espaces publics qui accompagneront la construction du nouveau quartier du Mail, tout en permettant d'en ajuster les limites définitives à la réalité des aménagements réalisés.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- **VU** le Code général des collectivités territoriales ;
- **VU** le Code général de la propriété des personnes publiques ;
- **VU** la convention relative au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de Val-de-Reuil et ses avenants ;
- **VU** le plan parcellaire annexé à la présente délibération ;
- **CONSIDÉRANT** que la transformation du quartier du Mail constitue une opération structurante du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de Val-de-Reuil ;
- **CONSIDÉRANT** que le projet prévoit la réalisation de 145 logements et la création de nouveaux espaces publics participant à la qualité urbaine, paysagère et environnementale du quartier ;
- **CONSIDÉRANT** que la Ville de Val-de-Reuil assurera l'aménagement des futurs espaces publics et doit, à ce titre, disposer des emprises foncières nécessaires à leur réalisation ;
- **CONSIDÉRANT** que le périmètre définitif des espaces ayant vocation à demeurer dans le patrimoine de la Ville sera arrêté à l'achèvement de l'opération, en fonction des aménagements effectivement réalisés et des nécessités de gestion et d'entretien du quartier ;
- **CONSIDÉRANT** que 3F Normanvie propose de céder à la Ville l'emprise nécessaire à la réalisation de ces aménagements à l'euro symbolique, conformément aux engagements pris dans le cadre du projet de renouvellement urbain ;

après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'acquisition par la Ville de Val-de-Reuil auprès de 3F Normanvie du terrain d'une superficie de **10 069 m²**, correspondant au lot n°1 identifié sur le plan parcellaire annexé à la présente délibération et nécessaire à la réalisation des futurs espaces publics du quartier du Mail ;
- **PRÉCISE** que cette acquisition interviendra au prix d'**un euro symbolique** ;
- **PRÉCISE** que le périmètre foncier définitif des espaces ayant vocation à demeurer dans le patrimoine de la Ville et, le cas échéant, à intégrer son domaine public sera arrêté à l'achèvement de l'opération, au regard des aménagements effectivement réalisés, des contraintes techniques rencontrées au cours du chantier et des nécessités de gestion et d'entretien futurs du quartier ;

- **PRÉCISE** que les éventuelles régularisations foncières nécessaires avec 3F Normandie afin d'assurer une délimitation cohérente entre espaces publics et espaces privés feront, le cas échéant, l'objet des actes ou décisions nécessaires à l'issue de l'opération ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte administratif ou notarié constatant cette acquisition ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de l'Eure en application de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibéré en séance les jours, mois et an susdits,
Et ont les membres signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CONFORME
Marc-Antoine JAMET

