

**ARRETE DU DIRECTEUR N°038/2026 du 27 mai 2026**  
**PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**  
***Bien situé rue de la Moder à NEUHAEUSEL***

Le Directeur de l'EPF d'Alsace,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1 et R.211-1 et suivants, L. 324-1 et R. 324-1 et suivants, et L. 300-1 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment le 15° de l'article L. 2122-22 ;

\*\*\*\*\*

VU la délibération n° 2019-851ATE du Conseil communautaire du 7 novembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Rhénan ;

VU le plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Rhénan approuvé le 7 novembre 2019, modifié par modification simplifiée le 2 décembre 2020, et révisé par révision allégée le 20 mars 2023, modifié le 20 mars 2023, mis en compatibilité le 29 septembre 2025 ;

VU la délibération n° 2019-852ATE du Conseil communautaire du 7 novembre 2019 instituant le périmètre du droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire du Pays Rhénan, le déléguant au Président de la Communauté de Communes et autorisant celui-ci à déléguer ponctuellement l'exercice de ce droit à une commune membre, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, sur une ou plusieurs parties des zones concernées à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

VU la délibération n° 2023-1309ATE du Conseil communautaire du 20 mars 2023 modifiant le périmètre du DPU applicable au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Rhénan ;

VU la délibération n° 2026-1696AC du Conseil communautaire du 4 mai 2026 renouvelant la délégation du DPU au Président de la Communauté de communes nouvellement élu ;

VU l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Pays Rhénan déléguant le droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace en date du 19 mai 2026 ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace du 15 décembre 2021 déléguant les droits de préemption et de priorité au Directeur ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner, notifiée le 2 avril 2026 à la mairie de NEUHAEUSEL par Maître Vincent KRESS, notaire à ROESCHWOOG, et portant sur un bien situé rue de la Moder à

NEUHAEUSEL, parcelles cadastrées section 4, n°132, 133, 134 et 135 d'une superficie totale de 50 ares et 63 centiares, au prix principal de CENT DIX HUIT MILLE EUROS (118.000,00€) TTC ;

VU le projet de modification du PLUi du Pays Rhénan prévoyant la création d'un emplacement réservé ER NEU03 destiné à la réalisation d'une liaison piétonne sur l'assiette des parcelles faisant l'objet de la DIA ;

VU le courrier adressé le 7 avril 2026 par la mairie de NEUHAEUSEL à l'EPF d'Alsace en vue de solliciter ce dernier pour l'accompagner dans la réalisation d'une liaison structurante entre deux voies principales de la commune, inscrite dans une opération d'aménagement d'ensemble visant l'amélioration des mobilités et la valorisation du cadre de vie communal ;

VU les échanges par courrier électronique entre le Maire de la commune de NEUHAEUSEL et l'EPF d'Alsace d'une part, et entre la Communauté de commune du Pays Rhénan d'autre part ;

VU les échanges démontrant les démarches entreprises par la commune de NEUHAEUSEL auprès du géomètre BAUR avec siège à HAGUENAU, 5 rue des Sœurs ;

VU la demande d'avis formulée par la Mairie de NEUHAEUSEL auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Alsace (CAUE), concernant la pertinence de l'opération visant à créer voie verte reliant perpendiculairement la rue des Prés et la rue de la Moder, permettant de connecter deux impasses parallèles tout en désenclavant notamment l'impasse des Lilas ;

VU la sollicitation de la commune de NEUHAEUSEL reçue par la Communauté de commune du Pays Rhénan le 28 avril 2026 en vue de faire exercer le droit de préemption urbain sur ce bien à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace ;

\*\*\*\*\*

**Considérant** que le bien situé rue de la Moder à NEUHAEUSEL, parcelles cadastrées section 4 n°132, 133, 134 et 135, présente un intérêt certain pour la commune dans la mesure où son acquisition permettra la mise en œuvre du projet urbain de création d'une liaison douce structurante, inscrit dans l'opération d'aménagement d'ensemble visant l'amélioration des mobilités et la valorisation du cadre de vie communal.

**Considérant** que la situation de ces parcelles est stratégique car leur acquisition permettra de désenclaver les secteurs d'habitat voisins, d'améliorer significativement la sécurité des déplacements en évitant le recours au carrefour central du village identifié comme accidentogène, et de faciliter l'accès aux équipements publics, notamment sportifs, situés impasse des Prés.

**Considérant** que cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la continuité de la politique d'aménagement et la politique de logement de la Commune de NEUHAEUSEL, et présente un intérêt général certain compte tenu que la dimension de la zone n'est pas excessive au regard du projet, que la dimension est adéquate et que le coût prévisible de l'opération ne paraît pas disproportionné.

**Considérant** que les parcelles 134 et 135, dans leur totalité, et 132 et 133, pour partie – constituant une surface de 41 ares et 8 centiares – se situent en zone N du PLUi, la partie résiduelle des parcelles 132 et 133 – constituant une surface de 9 ares et 55 centiares – se situant en zone UB4 dudit PLUi.

**DECIDE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** L'EPF d'Alsace exerce son droit de préemption urbain sur la partie des parcelles cadastrées section 4 n°132 et 133 située en zone UB4 du PLUi, constituant une surface de 9 ares et 55 centiares.

**ARTICLE 2 :** Le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit CENT DIX HUIT MILLE EUROS (118.000,00€), est refusé par l'EPF d'Alsace, conformément aux dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3 :** Le prix de CENT TREIZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (113.892,00€) est offert pour la partie du bien située en zone UB4, d'une surface de 9,55 ares.

**ARTICLE 4 :** Le prix de QUATRE MILLE CENT HUIT EUROS (4.108,00€) est proposé pour une acquisition à l'amiable de la partie du bien située en zone N, d'une surface de 41,08 ares.

**ARTICLE 5 :** Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'une opération d'aménagement consistant en la création d'une liaison douce structurante, inscrit dans l'opération d'aménagement d'ensemble visant l'amélioration des mobilités et la valorisation du cadre de vie communal.

**ARTICLE 6 :** Le silence gardé par le vendeur dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou toute décision de retrait explicite intervenant avant ce terme, équivaut à une renonciation à la vente.

**ARTICLE 7 :** En cas de maintien du prix figurant dans la déclaration d'aliéner par le vendeur, la compétence pour fixer le prix de vente est attribuée au Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire, conformément à l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 8 :** Un acte authentique constatant le transfert de propriété est établi dans un délai de TROIS (3) mois à compter, soit de la décision d'acquérir le bien accepté par le vendeur, soit de la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

**ARTICLE 9 :** Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les QUATRE (4) mois qui suivent, soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

**ARTICLE 10 :** La présente décision est transmise au représentant de l'Etat et publiée sur le site internet de l'EPF d'Alsace à l'adresse suivante :  
<https://www.epf.alsace/presentation/gouvernance/#deliberations>.

**ARTICLE 11 :** La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours juridictionnel auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

**ARTICLE 12 :** La présente décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à Maître Vincent KRESS, en sa qualité de mandataire du vendeur, à M. Jean-Luc SCHMITT en sa qualité de vendeur, ainsi qu'à Monsieur Viktor HASSELBACH et Madame Erika ZIZMAN, en leur qualité d'acquéreur évincé.

Fait à STRASBOURG, le 27 mai 2026.

Le Directeur,



Benoît GAUGLER