

DECISION

**Changement d'affectation
des parcelles préemptées par l'EPFIF
cadastrées à Ermont section AI numéros 488 et 490**

N° 2017-57

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié,

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, identifiant un secteur à fort potentiel de densification au nord de la commune d'Ermont à proximité de la gare d'Ermont et d'Eaubonne, et préconisant la densification urbaine dans un rayon d'un kilomètre autour des gares,

Vu le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de la Communauté d'Agglomération du Val Paris, dont fait partie la commune d'Ermont, qui prévoit pour la période 2015-2021 la construction de logements de petites tailles,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 25 avril 2017, son rapport de présentation et son PADD qui visent la construction de collectifs comprenant des logements de petites tailles notamment sur le secteur où se situent les parcelles cadastrées section AI n°488 et 490,

Vu la délibération n° 06/216 du Conseil municipal de la Commune d'Ermont en date du 14 décembre 2006 portant institution du droit de préemption urbain simple et renforcé sur les secteurs du territoire communal correspondants aux zones urbaines « U » délimitées par le PLU,

Vu la convention de veille et de maîtrise foncière, conclue le 4 mai 2012 entre le Conseil général du Val d'Oise, les communes de Sannois, d'Ermont et d'Eaubonne et l'EPFVO pour la réalisation de l'opération d'aménagement d'extension du CDFAS sur le territoire desdites Communes.

Vu la décision de l'EPFVO en date du 20 février 2013 portant offre d'acquérir suite à déclaration d'intention d'aliéner, du bien cadastré section AI n°488, en vue de l'extension du Centre Départemental de Formation et d'Animation Sportives (CDFAS),

Vu la décision de l'EPFVO en date du 20 février 2013 portant offre d'acquérir suite à déclaration d'intention d'aliéner, du bien cadastré section AI n°490, en vue de l'extension du Centre Départemental de Formation et d'Animation Sportives (CDFAS),

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015, portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de France, et précisant en son article 2, que l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France a repris purement et simplement depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public foncier du Val d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droits de préemption,

Vu la délibération de la Commune d'Ermont en date du 23 novembre 2017 portant changement d'affectation des biens cadastrés section AI n°401, 488 et 490 en vue de les destiner à la réalisation d'une opération de construction de logements en accession,

CONSIDERANT

Considérant que l'EPFVO a, par décision portant offre d'acquérir du 20 février 2013, exercé le droit de préemption sur la parcelle cadastrée section AI n°488 d'une superficie de 710 m² pour la réalisation d'une opération d'extension du Centre départemental de formation et d'animation sportives du Val d'Oise (CDFAS),

Considérant qu'aux termes d'un jugement du 14 août 2013, le juge de l'expropriation a fixé le prix de vente de la parcelle AI 488 et que sa vente au profit de l'EPFVO a été régularisée par acte notarié le 19 décembre 2013,

Considérant que l'EPFVO a, par décision portant offre d'acquérir du 20 février 2013, exercé le droit de préemption sur la parcelle cadastrée section AI n°490 d'une superficie de 410 m² pour la réalisation d'une opération d'extension du Centre départemental de formation et d'animation sportives du Val d'Oise (CDFAS),

Considérant qu'aux termes d'un jugement du 14 août 2013, le juge de l'expropriation a fixé le prix de vente de la parcelle AI 490 et que sa vente au profit de l'EPFVO a été régularisée par acte notarié le 19 décembre 2013,

Considérant que les parcelles cadastrées section AI n° 488 et 490 font partie d'une assiette plus importante située Boulevard de l'Entente, intégrant également des parcelles appartenant à l'EPFIF, et à d'autres personnes publiques. Ce socle foncier était réservé initialement au projet d'extension du centre départemental de formation et d'animation sportive (CDFAS),

Considérant que le projet d'extension du CDFAS a été modifié et que le socle foncier situé Boulevard de l'Entente n'est plus nécessaire à sa réalisation,

Considérant toutefois que ce périmètre du « triangle de l'Entente vient s'inscrire dans la volonté partagée des communes d'Eaubonne, Sannois, Ermont et du Département du Val d'Oise de modifier la destination de ce secteur non urbanisé situé à 400 m de la gare d'Ermont-Eaubonne, pour y développer un programme d'habitat en réponse aux besoins de logements exprimés par les politiques de planification régionale et communale (Schéma directeur d'Ile de France, Programme local de l'habitat et Plan local d'urbanisme),

Considérant la mission confiée à la SEMAVO par le Département du Val d'Oise pour faire une étude d'aménagement visant à préciser les orientations urbaines et la vocation préférentielle de ce secteur,

Considérant que les parties prenantes à la convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière prévoient la cession des parcelles de ce secteur à une personne privée, en vue de la réalisation d'une opération de construction de logements en accession de petites et moyennes tailles, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat définie par la commune

Considérant que l'opération peut en effet être portée par un opérateur immobilier privé car le terrain est situé en zone urbaine et ne crée pas d'espace public,

Considérant en conséquence que la commune d'Ermont a acté ce changement d'affectation par la délibération susvisée du 23 novembre 2017,

Considérant par ailleurs que le Conseil départemental du Val d'Oise a désigné le groupement solidaire SEMAVO PRIMOPROM pour réaliser l'opération immobilière,

Considérant que cette opération contribuerait par ailleurs à la réalisation de l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France.

Considérant dès lors que ce changement d'affectation en vue de la construction de logements répond aux objets définis à l'article L.210-1 du code de l'urbanisme,

DECIDE

Article 1

D'affecter les parcelles cadastrées section AI n° 488 et 490 à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat en vue de la création d'une opération de construction de logements en accession.

Article 2

De préciser que les parcelles cadastrées section AI n°488et 490 acquises par le délégataire du droit de préemption urbain sont susceptibles d'être aliénés au profit d'un opérateur privé, désigné par le Conseil départemental du Val d'Oise, en capacité de réaliser l'opération de logements projetée.

Article 3

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 4

La présente décision fera l'objet d'un affichage en mairie d'Ermont.

Article 5

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise. Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de susmentionné.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 04/12/2017



Le Directeur Général
Gilles BOUVELOT