

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Osny
pour le bien situé Route de Dieppe,
Chemin de Livilliers
cadastré section YC n°341

N° 2100004

Réf. DIA n° 20/ 0086

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 par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009, puis par 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 précisant en son article 2, que l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France a repris 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 droit de préemption,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L.321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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,

h

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Osny approuvé le 23 février 2006, révisé les 28 juin 2013 et 26 juin 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien au PLU pour partie en zone urbaine UI, destinée à accueillir ou maintenir une diversité d'activités artisanales, industrielles et commerciales, et pour partie en zone à urbaniser AUh, zone à vocation de logement dans le cadre de la ZAC de la Demi-Lieue,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU relative au secteur de la Demi-Lieue, précisant les principes qui guideront l'aménagement des trois secteurs concernés notamment dans le cadre de la ZAC de la Demi-Lieue, et visant à développer l'offre de logements et l'offre de commerces et de services, améliorer la qualité des espaces publics, créer de nouveaux liens entre les espaces existants et ceux nouvellement créés, compléter le maillage viaire, améliorer l'offre des transports en commun, permettre une urbanisation qualitative,

VU la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise du 7 novembre 2006 relative à la création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) multi sites de de la Demi-Lieue,

VU la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise du 14 novembre 2017, approuvant la modification du dossier de création de la ZAC multi sites de de la Demi-Lieue,

VU la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise du 19 décembre 2017, approuvant le programme des équipements publics le dossier de réalisation de la ZAC multi sites de de la Demi-Lieue,

Vu le programme local de l'habitat 2016-2021 de l'Agglomération de Cergy-Pontoise, approuvé par délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise en date du 4 octobre 2016,

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 délibération n° 90-80 du 14 septembre 1990 du conseil municipal de la Ville d'Osny instituant un droit de préemption urbain au profit de la commune sur trois secteurs,

Vu les délibérations n°2006-70 du 21 juin 2006, et n° 2013-84 du 28 juin 2013, du conseil municipal de la Ville d'Osny, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° 159.09.2019 du 26 septembre 2019 du conseil municipal de la Ville d'Osny, instituant le droit de préemption sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future du PLU,

Vu la convention de veille et de maîtrise foncière conclue le 8 février 2012 entre la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), la Commune d'Osny, la SEMAVO, et l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO), définissant les conditions d'intervention foncière de l'EPFVO sur les trois secteurs de la ZAC de la Demi-Lieue,

Vu la convention d'intervention foncière de substitution conclue le 16 février 2018 entre la commune d'Osny, la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise , la SEMAVO et l'EPFIF, déterminant les

h

conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF sur les trois secteurs de la ZAC de la Demi-Lieue, et précisant l'objectif de réalisation de 575 logements dont 30% de logements sociaux, 17 000m² de surface de plancher en vue de la création d'un pôle dédié à la restauration et aux commerces, et 90 000m² de surface de plancher d'activités économiques, pour un budget estimatif global d'acquisitions foncières de 12 millions d'euros,

Vu la délibération 20190604 n° 7 du 29 mai 2019 du conseil communautaire de la CACP approuvant le principe de la résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement de la ZAC de la Demi-Lieue attribuée à la SEMAVO, et fixant la date d'effet de cette résiliation au 1^{er} juillet 2019,

Vu la délibération en date du 26 septembre 2019 du conseil municipal de la Ville d'Osny approuvant la convention d'intervention foncière de substitution entre la CACP, la commune d'Osny, et l'EPFIF, relative à la ZAC de la Demi-Lieue,

Vu la délibération 20191008 n°24 du 8 octobre 2019 du conseil communautaire de la CACP, approuvant la convention d'intervention foncière de substitution entre la CACP, la Commune d'Osny et l'EPFIF, relative à la ZAC de la Demi-Lieue,

Vu la délibération n° B19-3-16 du 2 octobre 2019, du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, approuvant la convention d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, la commune d'Osny et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière de substitution conclue le 14 novembre 2019 entre la Ville d'Osny, la CACP et l'EPFIF, précisant les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF sur les trois secteurs de la ZAC de la Demi-Lieue, et confirmant l'objectif de réalisation de 575 logements dont 30% de logements sociaux, 17 000m² de surface de plancher en vue de la création d'un pôle dédié à la restauration et aux commerces, et 90 000m² de surface de plancher d'activités économiques, à réaliser dans un délai de 5 ans, pour un budget estimatif global d'acquisitions foncières de 12 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Jean-Yves BOËFFARD, notaire associé de l'étude BMR Notaires Associés à PONTOISE (95304), 5 Rue Séré-Depoin, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 juillet 2020 en mairie d'Osny, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SARL FINANCIERE DL de céder l'immeuble non bâti, d'une superficie de 6 839 m², sis Route de Dieppe à Osny (95520), lieudit Chemin de Livilliers, cadastré section YC n° 341, libre de toute location et occupation, moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (380 000,00 €), en ce compris la commission d'agence de DIX MILLE EUROS toutes taxes comprises (10 000,00 € TTC) à la charge du vendeur,

Vu les délibérations n° 2012.15 du 2 février 2012, et n°2013.100 du 3 octobre 2013, du conseil municipal de la Ville d'Osny, déléguant les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme à l'EPFVO sur les biens situés dans le périmètre de la ZAC de la Demi-Lieue,

Vu la délibération n° 149.06.2018 du 28 juin 2018 du conseil municipal de la Ville d'Osny déléguant à l'EPFIF l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme sur les biens situés dans le périmètre de la ZAC de la Demi-Lieue,

Vu la délibération n° 065.05.2020 du 26 mai 2020 du conseil municipal de la Ville d'Osny, donnant pouvoirs au maire d'exercer ou de déléguer l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme,

Vu la décision 123.09.2020 du Maire en date du 4 septembre 2020, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section YC n° 341, d'une superficie de 6839 m²,

h

appartenant à la SARL FONCIERE DL, à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 15 juillet 2020,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectué par courriers recommandés avec accusés de réception en date du 8 septembre 2020, reçus le 10 septembre 2020 par la SARL FINANCIERE DL et le 12 septembre 2020 par Maître Jean-Yves BOEFFARD, et la réception desdites pièces complémentaires le 31 décembre 2020.

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF et la CACP dans le périmètre de la ZAC de la Demi-Lieue, et plus particulièrement sur le secteur Sainte Marie, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 août 2020,

Considérant :

Considérant 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 l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU du secteur de la Demi-Lieue, qui précise les principes guidant l'aménagement des trois secteurs concernés dont le secteur Sainte-Marie, notamment dans le cadre de la ZAC de la Demi-Lieue, en vue de développer l'offre de logements et l'offre de commerces et de services, d'améliorer la qualité des espaces publics, de créer de nouveaux liens entre les espaces existants et ceux nouvellement créés, de compléter le maillage viaire, d'améliorer l'offre des transports en commun, de permettre une urbanisation qualitative,

Considérant la ZAC multi-sites de la Demi-Lieue, créée par délibération du 7 novembre 2006 et modifiée par délibération du 14 novembre 2017 du Conseil communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise, et le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de cette ZAC, approuvés par délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise du 19 décembre 2017, prévoyant la réalisation d'une zone mixte de logements et d'activités économiques, et notamment sur le secteur Sainte Marie la réalisation de 265 logements dans la continuité des secteurs pavillonnaires existants ainsi qu'un secteur dédié à l'activité dans la continuité du pôle santé existant le long de la RD 915,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU de la commune d'Osny, classant la parcelle cadastrée section YC n°341, objet de la DIA précitée, pour partie en zone urbaine UI, destinée à accueillir ou maintenir une diversité d'activités artisanales, industrielles et commerciales, et pour partie en zone à urbaniser AUh, à vocation de logement,

Considérant que la parcelle cadastrée section YC n°341, d'une surface totale de 6 839 m², est pour partie comprise dans le périmètre de la ZAC multi-sites de la Demi-Lieue, secteur de Sainte-Marie, pour une surface de 1 066 m² environ dont l'acquisition s'avère indispensable à la réalisation de la ZAC et à la mise en œuvre des principes et du projet d'aménagement du secteur Sainte Marie, et notamment à la réalisation d'une aire de retournement indispensable pour l'aménagement et la desserte de ce secteur.

h

Considérant que la portion de la parcelle YC n°341 située hors du périmètre de la ZAC de la Demi-Lieue, d'une superficie de 5 773 m² et classée en zone urbaine UI du PLU destinée à accueillir ou maintenir une diversité d'activités artisanales, industrielles et commerciales, présente également un intérêt pour l'aménagement du secteur Sainte-Marie, puisqu'elle permettra d'une part un dimensionnement plus approprié de l'aire de retournement initialement prévue, afin d'assurer une meilleure desserte du nouveau quartier et une meilleure gestion des flux pour la collecte des déchets et l'accès des services d'incendie et de secours, et d'autre part de réaliser une programmation complémentaire à celle actuellement prévue sur la ZAC,

Considérant que le droit de préemption urbain de la commune d'Osny a été institué sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future du PLU, et que la parcelle YC n°341, objet de la DIA précitée, est dans sa totalité soumise au droit de préemption urbain,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière conclue entre la ville d'Osny, la CACP et l'EPFIF le 14 novembre 2019, visant à réaliser sur les trois secteurs de la ZAC de la Demi-Lieue une opération d'environ 575 logements dont 30% sociaux et un programme d'activités comprenant environ 17 000 m² de surface de plancher en vue de la création d'un pôle dédié à la restauration et commerces, et environ 90 000 m² de surface de plancher d'activités économiques,

Considérant que les acquisitions et reventes déjà réalisées par l'EPFIF et la CACP dans le cadre de la ZAC de la Demi-Lieue, notamment les acquisitions et reventes des biens sis Chemin de Chars et cadastrés YC n°258, 260, 389, 390, qui jouxtent la parcelle cadastrée section YC n°341, objet de la DIA précitée, démontrent la réalité du projet de ZAC de la Demi-Lieue sur le secteur Sainte Marie,

Considérant que la réalisation de la ZAC de la Demi-Lieue et son programme, qui vise notamment à réaliser une zone mixte de logements et d'activités économiques, et à permettre une urbanisation cohérente des secteurs concernés, constitue une opération d'aménagement d'intérêt général au sens des articles L 210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est indispensable pour la réalisation de la ZAC de la Demi-Lieue et l'aménagement du secteur Sainte Marie,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien sis Route de Dieppe, à Osny (95520), lieudit Chemin de Livilliers, et cadastré section YC n° 341, appartenant à la SARL FINANCIERE DL, soit au prix de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (380 000,00 €), en ce compris la commission d'agence de DIX MILLE EUROS toutes taxes comprises (10 000,00 € TTC) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre d'occupation ou location tel que précisé dans la DIA.

h

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué à la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du Code de l'Urbanisme. Le prix de vente devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3 :

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

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier à :

- La SARL FINANCIERE DL, domiciliée à Neauphle Le Château Yvelines (78640), 22 rue Louis de Cosse Brissac, en sa qualité de propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Jean Yves BOEFFARD, 5 rue Séré-Depoin, Pontoise (95304), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La société CHEZ SAM, domiciliée à Neauphle le Château Yvelines (78640), 22 rue Louis de Cosse Brissac, en sa qualité d'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Osny.

Article 6 :

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 de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif 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 21/01/2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

