

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune d'Arnouville**  
**pour le bien situé 3 rue du Commandant Marchand**  
**cadastré section AB n°205**

**N°2300187**

Réf. DIA reçue en mairie d'Arnouville le 21 juin 2023

**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<sup>er</sup> janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public 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 leur 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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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,

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2016 par le Conseil Municipal, et notamment son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), modifié par délibération le 10 octobre 2017, révisé le 12 avril 2021 et modifié le 13 décembre 2021,

Vu le classement du bien en zone UPa du PLU, correspondant au secteur de renouvellement urbain identifié au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France, où sont autorisées des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C du PEB,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 du PLU dite « Pierre Sénard/Jean Laugère », correspondant au secteur de renouvellement urbain à vocation à accueillir une mixité de programmes propres à un centre urbain, logements, commerces, bureaux, équipements et services dont environ 90 logements supplémentaires,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération n°6/13 du Conseil Municipal du 16 mars 2016 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé à savoir : les zones UA, UG, UP et UX, soumettant ainsi les aliénations et les cessions mentionnées à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 12 juillet 2017 n° B17-3 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Arnouville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 juin 2017 n°4-39 du Conseil municipal de la ville d'Arnouville approuvant la convention entre la ville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 juin 2017 n° 17.06.29.11 du Bureau de la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Arnouville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 15 septembre 2017 entre la commune d'Arnouville, la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre de veille foncière dit « le quartier de la gare », et précisant l'objectif de réalisation de 200 logements et de programmes d'activités économiques comportant environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Nicolas DELOUIS, office notarial N. DELOUIS et B. CARVAIS, 5 rue de Logelbach à Paris (75017) en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 juin 2023 en mairie d'Arnouville, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé 3 rue du Commandant Marchand, cadastré à Arnouville section AB n°205, libre de toute occupation, moyennant le prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €),

Vu la délibération n°5/16 du Conseil Municipal de la Commune d'Arnouville, du 27 mai 2020 portant délégation de compétences au Maire, dont celle de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire n°102/2023 en date du 28 août 2023, portant délégation à l'EPFIF, de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 08 août 2023, notifiée par huissier de justice le 11 août 2023 et leur réception le 22 août 2023,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus, le 08 août 2023 dont ils ont accusé réception le 11 août 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 24 août 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 5 septembre 2023,

**Considérant :**

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en termes de restructuration du Pôle Gare et des intermodalités ainsi que des aménagements urbains d'espaces publics,

Considérant les objectifs de renouvellement urbain inscrits dans l'OAP du PLU incluant le bien objet de la DIA, ayant pour objet le renouvellement urbain à vocation à accueillir une mixité de programmes propres à un centre urbain, le renforcement de l'attractivité du pôle gare et l'aménagement urbain d'espaces publics,

Considérant la volonté de réaliser une politique foncière planifiée, dans un secteur intégrant le bien sis 3 rue du Commandant Marchand, identifiée comme secteur en déficit d'image et peu structuré, tel que précisé dans le PADD du PLU,

Considérant que le bien objet de la DIA appartient au quartier « Carreaux – Fauconnière – Marronniers – Pôle Gare », classé comme quartier d'intérêt régional de la politique de la ville,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UPa du PLU, secteur dans lequel une augmentation du nombre de logements est autorisée dans le respect des 350 logements maximum autorisés au CDT,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de réhabilitation du quartier de la gare présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette propriété est située dans un îlot présentant un intérêt de renouvellement urbain mis en avant dans les scénarios présentés dans le cadre de l'étude urbaine effectuée et en cours par les cabinets Denerier Martzolf et TerriDev et permettant de définir les secteurs d'intervention et de restructuration du quartier de la gare de la commune,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille foncière dit « quartier de la gare d'Arnouville » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une restructuration du quartier de la gare en prolongation de l'intervention sur la Galerie Miltenberg en cours et la réhabilitation du pôle gare et des espaces publics, avec la réalisation d'un projet d'environ quarante logements sur ce secteur,

**Décide :**

**Article 1 :**

D'acquérir, le bien situé 3 rue du Commandant Marchand à Arnouville, cadastré section AB n° 205, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

**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 dans 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 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Nicolas DELOUIS, 5 rue de Logelbach à Paris 17, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'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'Arnouville.

**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. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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 de Cergy-Pontoise. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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

Fait à Paris