

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la communauté de communes
de l'Orée de la Brie
pour le bien situé au lieu-dit « Les Vieilles Vignes »
cadastré section B n°86-2598-2600

N°2400031

Réf. DIA n° 077114230040 reçue en mairie de Chevry-Cossigny le 15 décembre 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 code de la construction et de l'habitation (CCH),

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,

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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 du 20 décembre 2017, complétées par l'arrêté du 28 juillet 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune Chevry-Cossigny approuvé le 23 mai 2018 et la modification approuvée le 8 février 2024,

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 le classement du bien en zone AUX du PLU correspondant à l'OAP dont les enjeux de cette zone sont de développer l'offre pour l'accueil d'entreprises, de façon qualitative en termes de paysagement et en continuité et complémentarité avec les secteurs existants limitrophes,

Vu la délibération n°18/05/38 du Conseil municipal de la Commune de Chevry-Cossigny en date du 30 mai 2018 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU,

Vu la délibération n°18/06/56 du conseil municipal de Chevry-Cossigny en date du 27 Juin 2018 déléguant le droit de préemption à la Communauté de Communes de L'Orée de la Brie sur le périmètre de la ZAC des Nouveaux Horizons,

Vu les délibérations n°23-2020 des Conseils communautaires des 11 julleits et 21 octobre 2020 portant délégation générale au Président,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B21-1-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Chevry-Cossigny, la Communauté de Communes de L'Orée de la Brie et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du conseil municipal de Chevry-Cossigny n°2021/1148 du 31 mai 2021 approuvant la convention d'intervention foncière à passer entre l'EPFIF, la commune de Chevry-Cossigny et la Communauté de Communes de L'Orée de la Brie et autorisant le Maire à signer la convention,

Vu la délibération du conseil communautaire de L'Orée de La Brie n°21-2021 du 15 avril 2021 approuvant la convention d'intervention foncière à passer entre l'EPFIF, la commune de Chevry-Cossigny et la Communauté de Communes de L'Orée de la Brie et autorisant le Président à signer la convention,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 27 mai 2021 entre l'EPFIF, la commune de Chevry-Cossigny et la Communauté de Communes de L'Orée de la Brie, instituant quatre périmètres, au sein desquels il est demandé à l'EPFIF d'intervenir en maîtrise foncière pour l'un et en veille foncière pour les trois autres prévoyant la réalisation de 250 logements dont 30% sociaux et 18 000 m² d'activités, et qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville,

Vu le périmètre de veille foncière dit « Zone artisanale » (où se situe le bien objet de la DIA) qualifié de secteur d'activités, dont l'intervention vise l'agrandissement de la zone d'activités jouxtant,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 0771142300040, établie par Maître DAVID, en application des article L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 décembre 2023, en mairie de Chevry-Cossigny, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien au lieudit « Les Vieilles Vignes » à Chevry-Cossigny, parcelles cadastrées section B n°86-2598-

2600, au prix de 600 000 € (SIX CENT MILLE EUROS) en ce compris 27 000 € (VINGT-SEPT MILLE EUROS) de commission à la charge du vendeur,

Vu la décision n°02/2024 du Président de l'Orée de la Brie en date du 26 février 2024, 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite en date du 16 janvier, réceptionnée le 22 janvier 2024,

Vu le refus tacite de la demande de visite,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un projet de cinq lots d'activité de 3000m² chacun,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 février 2024,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant les objectifs de renouvellement urbain, de qualité environnementale et densification des zones d'activités exposés dans l'OAP sectorielle du PLU pour les zones d'activités AUXa et AUXb, le dossier de création de ZAC, son règlement, et ses annexes,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier de logements sociaux, et également d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Chevry-Cossigny, la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur de veille dit « Zone artisanale », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme d'agrandissement de la zone artisanale,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'une opération d'extension d'une zone d'activité économique, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que le bien mentionné ci-dessus est en zone d'urbanisme AUXb à la zone artisanale de la commune et bénéficiant d'un important enjeu de requalification urbaine, dont le règlement du PLU, de l'OAP et de la ZAC permettent l'agrandissement de cette zone d'activités économiques afin de poursuivre et d'achever l'aménagement de ces quartiers économiques dans des conditions

de paysagement et de traitement des franges satisfaisante, en interface avec les espaces agricoles et naturels adjacents, et de réorganiser le réseau de desserte routier,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain des fonciers d'activité nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 le dossier de création de ZAC du 17 décembre 2008,

Considérant le schéma d'intention annexé au traité de concession d'aménagement du 28 juillet 2011,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération prévoyant la création cinq lots d'activité de 3000 m² chacun,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les terrains du lieudit « Les Vieilles Vignes », cadastré section B n°86-2598-2600, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 385 480 € (TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT EUROS), comprenant la commission d'agence à la charge du vendeur,

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation du bien tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 15 décembre 2023.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme ;

ou

- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;

ou

- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

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, contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Marie-Charlotte DAVID, 13 Boulevard de la République à Brie-Comte-Robert (77170), 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 de Chevry-Cossigny,

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 Melun, 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'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 de Melun. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 29/02/2024



Gilles BOUVELOT
Directeur Général