



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE D'ÉTRÉCHY

DECISION

OBJET : EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

N° 15 /2024

Le maire de la commune d'Étréchy (Essonne),

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-22,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

VU les orientations du SDRIF, et notamment celles visant à privilégier les pôles développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et les autres fonctions urbaines de centralité,

VU que l'opération est située dans un secteur d'urbanisation préférentielle identifié par le SDRIF,

VU les délibérations du conseil municipal en date du 30 mars 2012, 29 juin 2012, approuvant le plan local d'urbanisme (PLU), et sa modification le 21 avril 2017,

VU la délibération du conseil municipal en date du 17 mars 2022, prescrivant la révision du PLU,

VU le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en cours de révision, approuvé par délibération du conseil municipal en date 29 juin 2023,

VU la délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 1987, instituant le droit de préemption urbain défini par le Code de l'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 24 mai 1989, approuvant le droit de préemption urbain renforcé défini par le Code de l'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2020, donnant délégation à monsieur le maire notamment afin d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme,

VU le compte rendu de la commission communale d'urbanisme du 28 novembre 2024,

VU le compte rendu du bureau municipal du 21 octobre 2024,

VU le compte rendu du bureau municipal du 25 novembre 2024,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°24-112 établie par Maître Bruno MAILLARD, notaire à Angerville, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du Code de l'urbanisme, reçue le 7 novembre 2024 en mairie d'Étréchy, informant monsieur le maire de l'intention de Monsieur KHEROUAA Kamal, de céder les parcelles formant une unité foncière d'une superficie de 548 m² sises 10 boulevard de la Gare 91580 Etréchy, cadastrées section AC n°552 (44 m² - droit cours commune), AC n°553 (24 m²) et AC n°554 (480 m²), dont le prix d'aliénation est fixé à 305 000 €.

VU l'avis sollicité par la commune auprès de la Direction départementale des finances publiques de l'Essonne rendu en date du 17 décembre 2024,

VU le budget de la commune,

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées section AC n°552 (44 m² - droit cours commune), AC n°553 (24 m²) et AC n°554 (480 m²), objet de la présente préemption, sont situées dans le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme le droit de préemption urbain peut être utilisé afin de mener, dans l'intérêt général, un projet d'aménagement répondant aux conditions posées par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, [...], l'accueil d'activités économiques, [...], de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, [...] de rechercher l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés* »,

CONSIDERANT que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en vigueur fixe dans ses objectifs de politique de l'habitat plusieurs orientations que ladite préemption permettra de mettre en œuvre au niveau local, à savoir :

- Favoriser la création de logements dans le respect des objectifs annuels de production et contribuant à la réduction des inégalités sociales et territoriales,
- Limiter la consommation d'espaces en privilégiant les pôles de centralité à proximité des gares et des centres-villes contribuant à conforter l'usage des modes de déplacement doux,
- Permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain et notamment du parc de logement dégradé,
- Développer l'intérieur des tissus urbains existants et valoriser le potentiel de mutation en cohérence avec l'objectif de densification,
- Favoriser la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité,

CONSIDERANT que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) fixe dans ses objectifs de politique commerciale plusieurs orientations que ladite préemption permettra de mettre en œuvre au niveau local, à savoir :

- Favoriser le développement de l'emploi local,
- Densifier pour permettre l'intensification des services publics rendus aux habitants et favoriser une offre renforcée de commerces et de services, etc,
- Permettre la proximité d'une offre de transports collectifs desservant ces pôles de centralité, afin de garantir l'accessibilité des équipements et services (offre de soins, culture, commerces, etc.) à l'ensemble de la population,
- Répondre à des exigences d'amélioration de l'accessibilité des habitants à une offre commerciale de qualité et de proximité,
- Conforter la répartition de l'offre de soins pour permettre de résorber des inégalités : par une meilleure localisation des équipements sanitaires et sociaux, une meilleure répartition et une mise en réseau des professionnels de santé et une amélioration de l'accessibilité à l'offre de soins par le levier du logement et des transports,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU prévoit, au nombre de ses principaux objectifs liés aux logements de :

- Permettre et d'encadrer l'utilisation du foncier libre à proximité de la gare pour la réalisation de projets d'intérêt collectif et la création de logements,
- Permettre le renouvellement urbain, dans le respect des caractéristiques architecturales du centre ancien, en lien avec le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, tout en permettant l'éclosion de projets plus modernes,
- Tendre vers l'objectif de croissance démographique et de construction de logements définis dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),
- Prioriser l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante,
- Développer une offre en logements diversifiée répondant aux besoins de chaque moment de la vie (parcours résidentiel) : accession sociale, locatif privé ou social, logements adaptés à une population vieillissante... tout en tenant compte des attentes des futurs acquéreurs ou locataires,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, au nombre de ses principaux objectifs liés à l'activité économique de :

- Renforcer l'attractivité des commerces de centre-ville et de tirer profit des effets vitrines des axes de communication traversant la ville,
- Favoriser des commerces diversifiés et complémentaires (petits commerces de proximité en centre-ville, et moyenne surface commerciale aux abords du centre ancien),
- Conserver le dynamisme, l'intensité la mixité d'usages du centre-ville (commerces diversifiés, services, équipements, habitat, loisirs),
- Maintenir et développer le tissu dense de petits locaux d'activité économique présent sur le territoire qui permet l'accueil des activités artisanales, commerciales et de services à la personne.

CONSIDERANT que, selon le compte-rendu du bureau municipal du 21 octobre 2024, le bien appartenant à la commune sis 14 rue Caroline Berchère (jouxant la parcelle du 10 bd de la gare) fait l'objet d'une réflexion pour réaliser des aménagements permettant de louer des lieux dans lesquels pourraient exercer différents professionnels de santé et que la commune reste très attentive aux opportunités et aménagements qui permettraient d'augmenter l'offre de soin en centre-ville,

CONSIDERANT que selon le compte rendu du bureau municipal du 25 novembre 2024, la commune souhaite étudier l'opportunité de préempter le bien sis 10 boulevard de la gare, suite aux réflexions menées lors du bureau municipal du 21 octobre 2024, pour réaliser des aménagements destinés à développer l'offre de soin en centre-ville

CONSIDERANT le compte rendu de la Commission Urbanisme en date du 28 novembre 2024, présentant la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue pour la propriété du 10 bd de la gare et donnant un avis favorable à l'exercice du droit de préemption afin de permettre la réalisation d'aménagements permettant de développer l'offre de soin en centre-ville.

CONSIDERANT que lesdites parcelles peuvent être considérées comme une « dent creuse » dans le tissu urbain dense du secteur du centre-ville à proximité immédiate de la gare et de la rue commerçante, leur conférant un emplacement privilégié à usage multiple,

CONSIDERANT qu'il résulte de ces différents éléments qu'à proximité immédiate du centre-ville et de la gare de la commune d'Étrechy, il y est caractérisé une insuffisance en termes d'offre de logements et de commerces et/ou d'activités de service permettant une mixité d'usage,

CONSIDERANT que la commune d'Étrechy tente de porter depuis de nombreuses années un projet de logements et de commerces répondant aux objectifs fixés par le SDRIF au niveau de la friche SNCF à proximité de l'opération, projet qui n'a pu aboutir en raison des négociations infructueuses avec la SNCF, ce qui n'a pas permis à la commune d'obtenir la maîtrise foncière permettant la réalisation dudit projet,

CONSIDERANT que la commune d'Étrechy a, par substitution, envisagé que l'unité foncière susvisée permettrait de rentrer dans ce cadre légal et participerait ainsi à répondre aux actuels manquements face aux logements et aux commerces et/ou activités de service, permettant ainsi de répondre aux objectifs du SDRIF, du PADD, et aux différentes concertations entre élus (notamment commission d'urbanisme et bureau municipal).

CONSIDERANT que ces parcelles sont situées en centre-ville, à proximité de la gare RER d'Étrechy, leur conférant un emplacement stratégique favorisant l'usage des transports en commun et également l'accessibilité aux commerces du centre-ville,

CONSIDERANT que le projet répond à un besoin d'intérêt public local identifié sur le secteur,

CONSIDERANT que, dans son avis en date du 17 décembre 2024, le service des Domaines évalue la valeur vénale du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner précitée à la somme de 300 000 € HT hors droits,

CONSIDERANT qu'au vu des objectifs fixés en matière de politique du logement et de l'habitat et de politique commerciale à l'échelle régionale (SDRIF) et communale (PADD) et au vu de l'emplacement stratégique dudit foncier, il est ainsi d'intérêt général de renouveler l'habitat et de proposer des cellules commerciales et/ou d'activité de service répondant aux principaux besoins de la population,

CONSIDERANT que cette opération d'ensemble permettra de répondre aux objectifs de renouvellement urbain au prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit 305 000 €,

ARTICLE 1 : Le droit de préemption ouvert par l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme est exercé pour l'acquisition des parcelles situées 10 boulevard de la Gare 91580 Etréchy, cadastrée section AC n°552 (44 m² - droit cours commune), AC n°553 (24 m²) et AC n°554 (480 m²), appartenant à Monsieur KHEROUAA Kamal.

ARTICLE 2 : Les parcelles précitées sont acquises aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit au prix de trois cent cinq mille EUROS (305 000 €).

ARTICLE 3 : Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cet arrêté et par suite de l'accord de la ville sur le prix de vente indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente de ce bien au profit de la Commune d'Etrechy est réputée parfaite en application de l'article 1583 du Code civil (Cass. Civ. 3°, 30 mai 1996, n°94-14678).

Ladite vente sera régularisée conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du Code de l'urbanisme par la signature d'un acte authentique dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision. Les formalités conduisant au transfert de propriété et suites seront confiées à une étude notariale.

ARTICLE 4 : Le prix d'acquisition du bien sera payé, ou en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : La dépense résultant de cette acquisition est inscrite au budget de la ville.

ARTICLE 6 : La présente décision est notifiée :

- Monsieur Kamal KHEROUAA, demeurant 45 avenue Victor Hugo à ETRÉCHY (91580) en sa qualité de propriétaire,
- Maître Bruno MAILLARD, demeurant 10 rue de Pithiviers à ANGERVILLE (91670) en sa qualité de notaire,
- Monsieur Raoul GOUVEIA DA SILVA, demeurant 8 sente des Alouettes à ARRANCOURT (91690) en sa qualité d'acquéreur évincé.

ARTICLE 7 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Essonne.

ARTICLE 8 : Monsieur le maire d'Etréchy est chargé de l'exécution de la présente décision laquelle fera l'objet d'un affichage en mairie d'Etrechy pendant une durée de deux mois.

Fait à Etréchy
Le 19/12/2024
Julien GARCIA
Maire d'Etréchy



La présente décision peut faire l'objet :

- d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification devant le Tribunal Administratif de Versailles :
56 Avenue de Saint-Cloud 78011 Versailles Cedex
Téléphone : 01 39 20 54 00
Télécopie : 01 39 20 54 87
Courriel : greffe.ta-versailles@juradm.fr
- ou d'un recours gracieux auprès des services de la Ville. Ce recours gracieux donnera lieu à un examen par les services de la Ville.
 - Si le recours gracieux donne lieu à une décision explicite avant l'expiration d'un délai de deux mois, ladite décision pourra être attaquée dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Versailles.
 - Si le recours gracieux ne donne pas lieu à une réponse, une décision implicite de rejet en résultera au terme d'un délai de deux mois à compter de la réception du recours, et ladite décision pourra être attaquée dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Versailles.

HOTEL DE VILLE - 91580 ÉTRÉCHY - TÉL : 01 60 80 33 77 - FAX : 01 60 80 32 47

Tout courrier doit être adressé à Monsieur le Maire