

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine & Oise pour le bien sis 2 et 4 avenue de la Gare cadastré section C 737 sur la commune de Mézières-sur-Seine (78)

N° 1900199

Réf. DIA n° 2019-78402V2687

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

Vu le Programme pluriannuel d'interventions de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, arrêté par le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier D'Ile-de-France du 15 septembre 2016,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, et notamment son article 55,

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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Mézières-sur-Seine approuvé le 17 mars 2014,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) arrêté le 11 décembre 2018 et le 9 mai 2019,

PREFECTURE
ILE-DE-FRANCE

14 OCT 2019

POLE MOYENS
ESTRATEGIQUES ET REALISATIONS

Vu la délibération du conseil municipal de la Commune de Mézières-sur-Seine en date du 12 février 2015 instaurant un droit de préemption urbain sur la zone concernée par le bien objet de la DIA,

Vu les arrêtés préfectoraux n° 2015362-0002 et n° 2015362-0003 en date du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise à compter du 1^{er} janvier 2016,

Vu la délibération 2016_03_24_35 du Conseil Communautaire du 24 mars 2016 confirmant le périmètre du droit de préemption urbain sur la Commune de Mézières-sur-Seine,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 6 mars 2017 entre la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine et Oise, le Conseil Départemental des Yvelines et l'EPF Ile-de-France, dont le terme est le 31 décembre 2021, délimitant les périmètres des neufs futures gares EOLE, dont celui de la gare d'Épône-Mézières, et précisant l'objectif de réalisation de projets urbains sur ces secteurs de gare et définissant une enveloppe financière de 20 millions d'euros, en faveur de la veille et de l'anticipation foncière autour des futures gares Éole,

Vu l'étude urbaine réalisée par l'agence Gilles Sensini sur le secteur du quartier de la Gare d'Épône-Mézières sous maîtrise d'ouvrage de la communauté urbaine GPSEO, depuis septembre 2016

Vu la délibération n° 2017_09_28_13 du conseil communautaire du 28 septembre 2017 déclarant le quartier de gare d'Épône-Mézières comme d'intérêt communautaire,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Marc SAVERYS, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 août 2019 en mairie de Mézières-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SARL VOISINS 3, de céder le bien cadastré 2-4 avenue de la Gare à Mézières-sur-Seine section C 737, occupé, moyennant le prix de UN MILLION DEUX CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (1 219 000 €), en ce compris la commission d'agence d'un montant de SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS (69 000 €) à la charge du vendeur,

Vu la délibération 2016_02_09_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 9 février 2016 portant délégation de compétence au Président de la Communauté urbaine pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'urbanisme et notamment la délégation de l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision N° DEC2019_568 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 01/10/2019, portant délégation à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France de l'exercice du droit de préemption pour le bien cadastré à Mézières-sur-Seine section C 737, 2 et 4 avenue de la Gare, appartenant à la SARL VOISINS 3, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 9 août 2019,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 21 septembre 2019 et la réception des pièces le 23 septembre 2019,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 25 septembre 2019,

LE DIRECTEUR
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
D'ÎLE-DE-FRANCE

14 OCT. 2019

POLE MOYENS

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain, et la densification des tissus existants,

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 le plan de zonage et le règlement du PLU en vigueur, classant la parcelle précitée en zone UZ à vocation d'activités,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUI arrêté le 11 décembre 2018 et 9 mai 2019 classant la parcelle précitée en zone UAb, ayant vocation à permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine.

Considérant l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier de gare d'Épône-Mézières au sein du PLUI arrêté le 9 mai 2019 mentionnant l'arrivée du RER EOLE et le souhait de développer une nouvelle centralité à proximité de la gare au travers de la réalisation d'un quartier mixte, où se développeront de l'activité économique, notamment tertiaire, mais également productive, de commerce et de service. L'OAP fait également mention d'un aménagement du quartier de gare qui se réalisera notamment à travers le développement d'une offre résidentielle complémentaire aux programmes des centres-bourgs d'Épône et de Mézières-sur-Seine, dont la proximité au pôle gare autorisera des formes urbaines plus dense que le tissu existant.

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectifs prioritaires à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Département des Yvelines et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France visant à réaliser sur les Communes d'Épône et Mézières-sur-Seine, où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération de recomposition urbaine du quartier de gare,

Considérant que ces actions d'aménagement tendant au renouvellement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la Gare d'Épône-Mézières, notamment rue Georges Deschamps, à proximité immédiate du bien objet de la DIA,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis à savoir la réalisation d'une opération de recomposition et renouvellement urbain présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés.

4

LE DÉPARTEMENT
DES YVELINES

14 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 2 et 4 avenue de la Gare à Mézières-sur-Seine, cadastré C n° 737, soit au prix d'UN MILLION DEUX CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (1 219 000 €), en ce compris la commission d'agence d'un montant de SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS (69 000 €) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant d'un bien occupé.

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'Établissement Public 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 ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- La SARL VOISINS 3, située 15 rue de Tilly, 78111 Damartin-en-Serve, en tant que propriétaire,
- Maître Marc SAVERYS, 6 rue de l'Isly, 75008 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Frédéric TEBOUL, 26 rue de Turin, 75008 PARIS, en tant qu'acquéreur évincé

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Mézières-sur-Seine.

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 Versailles.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, 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 Versailles.

L'absence de réponse de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 11 OCT. 2019

Pour le Directeur Général
Gilles BOUVELOT

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC
D'ILE-DE-FRANCE
14 OCT. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS