epf
ILE-DE-FRANCE

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté d'agglomération
Paris Saclay
pour le bien situé Chemin des Belles Fontaines à
Champlan
cadastré section AI n°28, AI n°29 et AI n°48

Décision N°2400030
Réf. DIA n° 91136 23 1 0027 reçue en Mairie de Champlan le 11 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'habitat (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 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 2 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UIb du PLU, destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...), et en zone AU zone agricole, destinée à recevoir à terme des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...) sous réserve d'une opération d'ensemble.

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Pré de Paris » et ses principes d'aménagement,

Vu le classement du bien en zone B du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-DDT-STP-017 du 28 janvier 2020 portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le secteur « Pré de Paris » situé sur la Commune de Champlan,

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 du 26 juin 2020 n°B20-2-10 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la délibération du 25 juin n°2020-36 du Conseil municipal de Champlan approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la délibération du 16 juillet 2020 n°2020-195 de la Communauté Paris Saclay approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 24 juillet 2020 entre la ville de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF déterminant les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur des périmètres spécifiques, dont le secteur « Pré de Paris »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par maître Guillaume DINET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 décembre 2023 en mairie de Champlan, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires

d'aliéner leurs biens situé à Champlan, sis Chemin des Belles Fontaines cadastré section AI n°28, AI n°29 et AI n°48, libre de toute occupation, moyennant le prix de 342 488 € (TROIS CENT QUARANTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS), en ce non compris les frais de résiliation d'un bail rural d'un montant de 32 792 € TTC (TRENTE DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-DDT-STP-017 du 28 janvier 2020 portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD), désignant la Communauté Paris Saclay comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité, et donnant à Monsieur le Président de ladite Communauté d'agglomération compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision du président de la Communauté d'agglomération Paris Saclay n°2023-37 en date du 26 décembre 2023 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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 16 janvier 2023 et leur réception le 31 janvier 2023,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la ZAD du Pré de Paris par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 19 février 2024,

Considérant :

Considérant que le quart nord-est de la commune de Champlan, correspondant à la ZAD « Pré de Paris », est identifié par le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), comme un secteur de développement économique préférentiel,

Considérant le zonage B du PEB d'Orly qui n'autorise qu'un usage d'activités dans ce secteur,

Considérant que le Schéma de l'Offre Economique de la Communauté d'agglomération Paris Saclay montre l'opportunité de créer un pôle d'activités dédié sous forme de filière industrielle et technologique sur la commune de Champlan, au croisement des axes de développement économiques majeurs du territoire, à savoir l'axe est-ouest (Saclay-Massy-Orly) et l'axe nord-sud (RN20),

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville d'implantation de nouvelles activités dans les secteurs couverts par la zone B du Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome Paris-Orly, et d'optimisation dans la répartition des zones d'activités sur le

territoire afin d'éviter les conflits d'usage avec les secteurs résidentiels en termes d'accessibilité,
Considérant les objectifs de développement d'un pôle d'activité autour de la future gare Tram Train de Champlan et de renforcement de la dynamique économique à l'échelle de l'agglomération exposés dans l'OAP visé ci-dessus,

Considérant l'OAP susvisé laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de 200 000m² d'activités mixtes de productions industrielles et technologiques,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UIb au PLU, destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...),

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 d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de réalisation d'une zone d'activités économiques de 200 000m² présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à organiser l'accueil des activités économiques au sein de ce secteur préférentiel nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Pré de Paris », et notamment les acquisitions des biens sis 16bis rue de Longjumeau, 22 chemin de Chilly et 37 rue de Longjumeau à Champlan, qui démontrent la réalité du projet,

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 de la zone d'activités économique du « Pré de Paris »,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé Chemin des Belles Fontaines à Champlan (91160), cadastré section AI n° 28, AI n°29 et AI n°48, tel que décrit dans la déclaration d'intention

d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 210 000 € (DEUX CENT DIX MILLE EUROS) en ce compris l'indemnité de résiliation du bail rural.

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

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Les propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Guillaume DINET, 24 rue Marie Davy à Clamecy (58500), 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 de Champlan.

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.

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 Versailles. 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 27 FEV. 2024

Gilles BOUVELOT
Directeur Général