

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Communauté Paris-Saclay**  
**pour le bien situé 3 Chemin des Belles Fontaines à**  
**Champlan**  
**cadastré section AI n°57 et AI n°68**

Décision N° 2200066  
Réf. DIA reçue en Mairie de Champlan le 09/12/2022

**Le Directeur Général Adjoint,**

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics fonciers 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'Établissement 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'absence ou d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n°2022-14 en date du 22 février 2022 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant l'exercice du droit de préemption au Directeur Général Adjoint de l'Etablissement,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Champlan 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 correspondant à une zone tampon entre la zone UC et la zone UI,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 intitulée « Le 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 », avec un budget estimatif global de 15 millions d'euros et ayant pour terme le 30 juin 2024,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Marine LE GAC, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 décembre 2021 en mairie de Champlan, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner son bien situé à Champlan, 3 chemin des Belles Fontaines, cadastré section AI n°57 et AI n°68, libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT SEIZE MILLE EUROS (316 000,00€), en ce non compris une commission d'un montant de QUINZE MILLE HUIT CENT EUROS TTC (15 800,00€ TTC) à la charge du vendeur.

Vu la décision du président de la Communauté d'agglomération Paris Saclay n°D1/2022 en date du 19 janvier 2022 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Île-de-France,

Vu la demande unique de visite et de pièces complémentaires effectuée le 24 janvier 2022 et la visite du bien effectuée le 2 février 2022,

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 15 février 2022,

**Considérant :**

Considérant que le quart nord-est de la commune de Champlan 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 (zone de bruit fort) qui n'autorise qu'un usage d'activités économiques 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 champlanais 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 T12 de Champlan et de renforcement de la dynamique économique à l'échelle de l'agglomération exposés dans l'OAP visé ci-dessus,

Considérant que l'OAP susvisée prévoit la réalisation de 200 000 m<sup>2</sup> d'activités mixtes de production industrielle et technologique à haute valeur environnementale, orientées vers le développement de la filière des matériaux biosourcés, de l'écoconstruction, de l'aménagement durable et l'économie circulaire,

Considérant que le bien objet de la DIA susvisée se situe au sein du périmètre de l'OAP précitée au titre du sous-secteur visant le développement des activités nouvelles,

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...), et correspondant à une zone tampon entre la zone UC et la zone UI,

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 au développement économique et à la relocalisation des entreprises,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Champlan, la communauté Paris-Saclay et l'EPFIF fixant l'objectif de réaménagement urbain du secteur « Pré de Paris » en vue de la réalisation d'une opération globale d'activités économiques,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner jouxte au nord et à l'ouest le périmètre d'intervention de l'EPFIF dit « Pré de Paris »,

Considérant qu'au titre de l'article 4 de la convention susmentionnée, l'EPFIF intervient également sur toute unité foncière juxtante, sous double condition que l'opportunité de l'acquisition soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe financière de la convention,



Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre préférentiel du futur projet d'activités économiques (phase 1 du projet), délimité autour de la future station du Tram-Train T12 en 2021,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de réalisation d'une zone d'activités économiques à haute valeur environnementale de 200 000 m<sup>2</sup> 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 que l'acquisition de ce bien s'avère opportune en raison de son emplacement stratégique sur le parvis de la future gare T12, à proximité immédiate d'un franchissement des voies dans le cadre du futur projet d'aménagement,

Considérant que l'acquisition de ce bien permet une possible liaison piétonne à travers l'emprise communale voisine et le franchissement des voies précité,

Considérant que le terrain d'assiette du bien constitue une unité foncière jouxtant le périmètre d'intervention de la convention foncière susvisée,

Considérant que l'acquisition de ce bien est compatible avec l'enveloppe de la convention puisque la phase 1 du futur projet « Pré de Paris » se concentrera sur un périmètre de 15ha environ au Sud-Ouest et de part et d'autre de la future gare T12, et que la grande majorité des acquisitions à venir sont des terrains non bâtis dont le prix du m<sup>2</sup> à l'achat s'avère inférieur aux référentiels des terrains bâtis,

Considérant que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Pré de Paris » et notamment les acquisitions des biens sis 22 chemin de Chilly (parcelle cadastrée section AI n°23), 16bis rue de Longjumeau (parcelle cadastrée section AL n°164) et 37 rue de Longjumeau (parcelles cadastrées section AI n°65 et AI n°70) à Champlan 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 des objectifs assignés,



**Décide :**

**Article 1 :**

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien sis 3 chemin des Belles Fontaines à Champlan, cadastré section AI n°57 et AI n°68, soit au prix de TROIS CENT SEIZE MILLE EUROS (316 000,00€), en ce non compris la commission d'un montant de QUINZE MILLE HUIT CENT EUROS TTC (15 800,00€ TTC) à la charge du vendeur.

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Aux vendeurs, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Marine LE GAC, 13 rue Edouard Branly à Palaiseau (91127), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés, 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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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.

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 28 février 2022,

Le Directeur Général Adjoint  
**Michel GERIN**

