



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE D'ÉTRÉCHY

DECISION

OBJET : EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

N° 2023 / 8

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, visant notamment à favoriser une nouvelle approche stratégique des transports et notamment l'amélioration des conditions d'utilisation des modes doux,

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 30/03/2012 et le 29/06/2012, et modifié le 21/04/2017,

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 10 juillet 2020 par laquelle le conseil municipal a donné 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 la déclaration d'intention d'aliéner n°23-27 établie par Maître Marie-Christine NAYL-DELATTRE, notaire à VANNES, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du Code de l'urbanisme, reçue le 14 mars 2023 en mairie d'Étréchy, informant monsieur le maire de l'intention de Madame RAFFEJEAUD Anne, de céder les parcelles formant une unité foncière, sises 14 rue Caroline Berchère, cadastrées section AC n°551 (623 m²), AC n°555 (160 m²) et AC n°552 (44 m²), moyennant le prix de 376 000 euros,

VU l'avis sollicité par la commune auprès de la Direction départementale des finances publiques de l'Essonne rendu en date du 3 mai 2023,

VU le budget de la commune,

VU les comptes rendus des commissions communales d'urbanisme du 10 novembre 2020 et du 21 octobre 2021 ainsi que les courriels relatifs aux problématiques liées au stationnement dans le centre-ville,

VU l'étude commerciale communale menée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne en mars 2023,

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, (...), de réaliser des équipements collectifs (...), notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser* »,

CONSIDERANT que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU prévoit, au nombre de ses principaux objectifs, « *d'augmenter l'offre de stationnement au niveau de la gare* » et également de « *développer les stationnements vélos aux abords des équipements publics au niveau des pôles clés de la vie locale* »,

CONSIDERANT que, selon le compte rendu de la commission communale d'urbanisme du 10 novembre 2020 « *qu'il convient de sécuriser les accès piétons autour de l'église et de la mairie, [...]. Il conviendra également de repenser les circulations, les accès et le stationnement qui sont une réelle problématique en centre-ville historique. Concernant le stationnement, un projet est à l'étude avec prochainement un rdv avec la DRAC, pour la création d'un parking à double niveau en lieu et place du parking actuel en stabilisé derrière la mairie* »,

CONSIDERANT que, selon le compte rendu de la commission communale d'urbanisme du 21 octobre 2021 « *une réelle réflexion sur les places de stationnement est réalisée (autour de l'Église et de la mairie), afin d'en offrir un nombre plus important, compte-tenu du nombre élevé de stationnements anarchiques [...] M. GARCIA (mairie d'Étréchy) indique qu'avec ce projet il souhaite anticiper les problèmes de stationnement qui sont rencontrés actuellement pour les habitants, commerçants, ...* »

CONSIDERANT que, selon le support de présentation de la réunion du 16/03/2023 sur le « diagnostic de l'armature commerciale » et « l'analyse des potentiels de développement commercial » ainsi que le rapport d'étude délivré le 06/04/2023 réalisés par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne, relatant par le biais d'un sondage, les avis négatifs des usagers concernant le stationnement dans le centre-ville, et mentionnant le besoin d'une réflexion sur « envisager un parking pour les professionnels du centre-ville ».

CONSIDERANT qu'il résulte de ces différents éléments que le centre-ville de la commune d'Étréchy est caractérisé par une insuffisance des places de stationnement disponibles, rendant nécessaire l'augmentation de l'offre de stationnement dans ce secteur,

CONSIDERANT que la commune d'Étréchy a porté pendant de nombreuses années un projet de parc de stationnement initialement prévu au niveau de l'emplacement réservé n°3 dans le PLU de 2012 (aménagement d'un parc de stationnement : gare) et au niveau de la friche SNCF, 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 de ce projet,

CONSIDERANT que la commune d'Étréchy a porté un projet de création de places de stationnement supplémentaires au niveau de la Place Charles de Gaulle mais que celui-ci peut aboutir à court terme en raison de la présence de vestiges archéologiques constatée,

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées section AC n°551 (623 m²), AC n°555 (160 m²) et AC n°552 (44 m²), objets de la présente préemption, sont situées dans le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain,

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

CONSIDERANT que l'acquisition des parcelles susvisées par la commune d'Étréchy permettra de créer un aménagement sur les parcelles AC n°551 et AC n°555, en accord avec les principaux objectifs du PADD, permettant « *d'augmenter l'offre de stationnement au niveau de la gare* »,

CONSIDERANT que le projet permettra la réalisation d'un parking public afin de désengorger celui de la gare d'Étréchy et la Grande Rue, d'augmenter l'offre de stationnement dans le centre-ville, ce qui favorisera l'usage des modes doux dans la centralité limitant les flux automobiles, et permettant à terme une zone de convivialité accrue dans le bourg,

CONSIDERANT que le projet répond à un besoin d'intérêt public local identifié sur le secteur,
CONSIDERANT que la préemption ne peut être réalisée partiellement dès lors que la parcelle AC n°552 est située dans le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain, et que son acquisition par la commune est nécessaire en tant qu'elle est grevée d'une servitude de cours commune permettant l'accès à la parcelle AC n°551,

CONSIDERANT que le projet consistera en la division des parcelles AC n°551 et n°552, avec la partie principale issue de la division qui servira au projet de parking,

CONSIDERANT que lesdits terrains peuvent être considérés 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, leurs conférant un emplacement privilégié à usage multiple,

CONSIDERANT que, dans son avis en date du 3 mai 2023, le service des Domaines évalue la valeur vénale du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner précitée à la somme de 450 000 € HT hors droits,

CONSIDERANT qu'au vu des problématiques causées par le manque de stationnements dans le centre bourg, il est ainsi d'intérêt général pour la commune de décongestionner la rue commerçante et le parking de la gare en acquérant lesdites parcelles en vue de réaliser un parking de stationnement public sur une partie de l'unité foncière au prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit 376 000 €,

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 14 rue Caroline Berchère, cadastrées section AC n°551 (623 m²), AC n°555 (160 m²) et AC n°552 (44 m²) appartenant à Madame RAFFEJEAUD Anne.

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 soixante-seize mille EUROS (376 000 €).

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'Étrechy est réputée parfaite en application de l'article 1583 du Code civil (Cass. Civ. 3^e, 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 :

- Madame RAFFEJEAUD Anne, demeurant 6 résidence les Vénètes - Conleau à Vannes (56000) en sa qualité de propriétaire,
- Maître Marie-Christine NAYL-DELATTRE, demeurant 9 bis rue Pasteur à Vannes (56000), en sa qualité de notaire,
- Monsieur Fabrizio ALESSI, demeurant 11 bis rue de Longpont MONTLHERY (91310) 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'Etréchy pendant une durée de deux mois.

Fait à Etréchy

Le 03/05/2023

Julien GARCIA
Maire d'Etréchy



Le présent arrêté 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.*