



DÉCISION

Prise en vertu de la délégation du Conseil Municipal

DEC25_081 - Prémption des parcelles cadastrées AL 590,595,617,618,619 et 620 sis 28 rue des Duchenes

Le Maire de la commune de Montigny-lès-Cormeilles,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-22 15^{ème} alinéa,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L. 1 et L. 1112-3 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 213-1 et suivants,

Vu la délibération n° 24_078 du Conseil municipal en date du 5 décembre 2024 portant délégation de pouvoirs au Maire, notamment son alinéa 15,

Vu la délibération n° 06-133 du Conseil municipal du 26 juin 2006 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbanisées et d'urbanisation future de la commune,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 24-109 du 12 décembre 2024 instaurant un périmètre d'étude et de sursis à statuer sur le boulevard Victor Bordier,

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2006, modifié le 23 septembre 2008, révisé le 3 février 2011, modifié le 27 septembre 2012, le 1^{er} décembre 2016, le 30 novembre 2017, révisé le 24 juin 2021 et modifié le 29 septembre 2022,

Vu le permis de construire n° 9542423S0023, délivré le 12 mars 2023, pour la construction d'une groupe scolaire sis, 123, boulevard Victor Bordier, et notamment les prescriptions émises par le syndicat Emeraude, en date du 5 décembre 2023, proscrivant les marches arrières et demandant la réalisation d'un point de retournement pour la voie de desserte à la collecte des bacs de déchets de l'école,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 09542425S0053, établie par Maître Olivier GUIARD, notaire à Taverny, 2, rue de Paris, 95150 Taverny, reçue en mairie de Montigny-lès-Cormeilles le 14 mars 2025, portant sur la vente du bien correspondant aux parcelles cadastrées section AL n° 590, 595, 617, 618, 619, 620 sises 28, rue des Duchenes, à Montigny-lès-Cormeilles, pour une superficie de 1 337 m², libre de toute occupation comme

indiquée, moyennant le prix de deux cent quinze mille euros (215 000,00 €) en ce compris une commission de huit mille six cent euros (8 600,00 €) à la charge des vendeurs,

Vu la demande de visite en date du 27 mars 2025,

Vu l'acceptation de la visite reçue par courriel le 2 avril 2025 qui a été effectuée sur site le 16 avril 2025,

Vu la demande de la complétude effectuée par courrier en date du 27 mars 2025 à Maître Olivier Guiard, notaire au 2, rue de Paris à Taverny (95150),

Vu la réception des informations supplémentaires en date 7 avril 2025,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale des services fiscaux en date du 16 avril 2025,

Considérant le projet de requalification du boulevard Victor Bordier (RD 14) et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du boulevard Victor Bordier, orientée vers trois axes visant la construction d'une nouvelle centralité multifonctionnelle, la création d'axes vert et la réalisation d'un paysage urbain de centre-ville, inscrite dans le Plan local d'urbanisme,

Considérant que les parcelles objets de la DIA n° 09542425S0053 s'inscrivent dans le projet urbain de requalification de la RD 14,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent les parcelles précitées en zone UR,

Considérant qu'à la suite de la division du terrain, les parcelles cadastrées section AL n° 617 et 618 sont issues de la parcelle mère cadastrée AL n° 333 et les parcelles AL n° 619 et 620 sont issues de la parcelle d'origine cadastrée AL n° 593,

Considérant que la Ville est bénéficiaire du permis de construire n° 9542423S0023, délivré le 12 mars 2023, pour la construction d'un groupe scolaire,

Considérant les prescriptions émises par le syndicat Émeraude en date du 5 décembre 2023, dans le cadre dudit permis qui proscrivent des marches arrières et demandent la réalisation d'un point de retournement pour la voie de desserte à la collecte des bacs de déchets de l'école,

Considérant que la Ville a étudié toutes les solutions afin de répondre aux prescriptions émises par le syndicat Émeraude, afin de sécuriser la voie d'accès pour la collecte des déchets,

Considérant qu'elle a conclu à la nécessité de créer une aire de retournement sur les parcelles cadastrées section AL n° 593 et 333 sises 28, rue des Duchesnes,

Considérant que l'acquisition du bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° 09542425S0053, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération

d'aménagement et à la réalisation de cet équipement public d'intérêt général au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que ce bien se situe dans le périmètre d'étude de requalification de la RD 14, instauré par délibération du Conseil municipal n° 24-109 du 12 décembre 2024,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale où la ville est déjà propriétaire, sur ce secteur des parcelles contiguës, sises 109-123, boulevard Bordier, cadastrées section AL numéros 26, 33, 263, 265, 277, 325, 354, 451, 597, 672 à 676, afin de réaliser ce nouveau groupe scolaire,

Considérant que la réalisation de ce groupe scolaire constitue une opération d'intérêt général,

Considérant que la valeur du bien indiqué dans la DIA deux cent quinze mille euros (215 000 euros) est conforme à l'avis domanial des services fiscaux du 16 avril 2025,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : D'exercer le droit de préemption sur le bien cadastré section AL n° 590, 595, 617, 618, 619 et 620, pour une superficie de 1 337 m², sis 28, rue des Duchesnes, à Montigny-lès-Cormeilles.

Article 2 : De dire que cette préemption est motivée par le projet urbain de requalification de la RD 14 et à la réalisation des prescriptions émises par le syndicat Emeraude, dans le cadre du permis de construire n° 9542423S0023, délivré le 12 mars 2023, pour la construction d'un groupe scolaire, qui proscrivent des marches-arrière et demandent la réalisation d'un point de retournement pour la voie de desserte à la collecte des bacs de déchets de l'école.

Article 3 : De dire que ce bien est préempté au prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 09542425S0053, soit au prix de deux cent quinze mille euros (215 000 €), en ce compris le prix de la commission d'agence de huit mille six cent euros (8 600 €) à la charge du vendeur, conformément à l'avis domanial des services fiscaux du 16 avril 2025. Ce prix s'entendant libre de toute occupation tel que décrit dans la DIA.

Article 4 : De préciser qu'à compter de la signification de la présente décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente de ce bien est définitive au profit de la ville de Montigny-lès-Cormeilles.

Article 5 : De préciser que conformément à l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de la présente décision.

Article 6 : D'indiquer que le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 7 : De dire que les crédits sont prévus au budget.

Article 8 : La présente décision sera notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Monsieur RIBEIRO VIERA José et Madame RIBEIRO VIEIRA Maria José, 30, rue des Duchesnes, 95 370 Montigny-lès-Cormeilles, en tant que propriétaires,
- Maître Olivier GUIARD, 2, rue de Paris, 95 150 TAVERNY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur LOROT Curtis, 23, chemin des Blondes- 95 370 Montigny les Corneilles, en tant qu'acquéreur évincé,
- Monsieur Jordan YUNG, 2, rue des Trois Frères Lambert, 78 700 Conflans-Sainte-Honorine, en tant qu'acquéreur évincé.

Article 9 : Ampliation de la présente décision sera adressée à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement d'Argenteuil et publiée sur le site de la Ville.

Fait à Montigny-lès-Cormeilles,
le 28 avril 2025

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification), auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4, boulevard de l'Hautil – 95 000 CERGY) ou par voie dématérialisée, sur le site www.telerecours.fr.



Le Maire,

Miloud GOUAL,

Mis en ligne sur le site de la ville le : 02/05/2025