

Accusé de réception en préfecture
095-219502804-20241028-2024-DM-136A-AU
Date de télétransmission : 30/10/2024
Date de réception préfecture : 30/10/2024

publié - Notifié le 30/10/2024

GOUSSAINVILLE – n° 2024/.....

Pour le maire
Par délégation de signature,
le Rédacteur
Valérie HETUIN



REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE GOUSSAINVILLE

Département du Val d'Oise - Arrondissement de Sarcelles - Chef Lieu de Canton

DECISION DU MAIRE n° 2024-DM-136A du 28 Octobre 2024

OBJET : URBANISME - Droit de Prémption Urbain - Application - Exercice (2.3.2).

URBANISME - Exercice du droit de préemption d'un local commercial et de trois places de stationnement, lots numéros 134 et 82 de l'immeuble en copropriété, sis 78 boulevard Paul Vaillant Couturier à Goussainville - parcelle cadastrée section AP numéro 9, DIA n° 95280 24 00178.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2122-22,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1 à L.213-2, R.213-13, D.213-13, D. 213-13-1 à D. 213-13-4,

Vu la délibération n° 2018-DCM-62A du 27 juin 2018 décidant d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé aux aliénations prévues à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines ou d'urbanisation future de la commune,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 27 juin 2018 et entré en vigueur en date du 29 juillet 2018,

Vu la délibération n° 2020-DCM-01A en date du 4 juillet 2020 par laquelle le Conseil Municipal a procédé à l'élection de Monsieur Abdelaziz HAMIDA, en qualité de Maire,

Vu la délibération n° 2020-DCM-05A du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2020 décidant de déléguer à Monsieur Abdelaziz HAMIDA, Maire, les missions complémentaires prévues par l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'emplacement réservé n° 5, figurant au plan local d'urbanisme en vigueur depuis le 29 juillet 2018, en prévision de l'élargissement du boulevard Paul Vaillant Couturier au bénéfice de la commune,

Vu l'opération de revitalisation du territoire (ORT) intercommunale multisites portée par la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France et approuvée par délibération du conseil communautaire n° 21.073 le 8 avril 2021,

Vu la délibération n° 2023-DCM-061A en date du 14 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Vu la délibération n° 2023-DCM-063A en date du 14 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'instauration d'un périmètre d'études dans le centre-ville de la commune,

Vu la délibération n° DEL 2024-081 en date du 26 juin 2024, par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation du centre-ville, annexées à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) adoptée le 26 juin 2024,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 95280 24 00178 reçue en mairie le 30 juillet 2024, portant sur un local commercial et trois places de stationnement, constituant les lots numéros 134 et 82 de l'immeuble en copropriété, sis 78 boulevard Paul Vaillant Couturier à Goussainville, parcelle cadastrée section AP numéro 9, pour la somme de 255 000 € (deux cent-cinquante-cinq mille euros) hors frais et hors taxe à la charge de l'acquéreur,

Vu l'avis de France Domaine – n° 2024-95280-60321– du 16 octobre 2024,

Considérant que le délai d'instruction relatif au droit de préemption communal a été suspendu en date du 27 septembre 2024, soit à partir de la réception par l'office notarial et le vendeur de la demande de pièces complémentaires et de visite du bien, et a repris à réception de toutes les pièces par l'administration le 2 octobre 2024, pour le délai d'un mois et court en conséquence jusqu'au 2 novembre 2024,

Considérant que le local commercial situé sur la parcelle AP n° 9, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, est libre d'occupation,

Considérant que la parcelle cadastrée section AP numéro 9 se situe dans la zone UBb du plan local d'urbanisme, et qu'elle est concernée par l'emplacement réservé n° 5, prévu pour l'élargissement du boulevard Paul Vaillant Couturier au bénéfice de la commune, et figurant dans les documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme en vigueur depuis le 29 juillet 2018,

Considérant que la parcelle cadastrée section AP numéro 9 se situe dans la zone UBb du plan local d'urbanisme correspondant au secteur de centralité de la Commune et sur un axe majeur de revalorisation et restructuration des commerces de proximité,

Considérant l'ORT multisites mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France, dont la commune de Goussainville fait partie,

Considérant que la parcelle AP n° 9 est incluse dans ce périmètre,

Considérant le périmètre d'études du centre-ville fixé au titre de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, approuvé par délibération du conseil municipal n°2023-DCM-063A, du 14 juin 2023,

Considérant le projet d'élargissement du boulevard Paul Vaillant Couturier et la restructuration de la chaussée de manière à développer les mobilités actives piétonnes et cyclables,

Considérant que l'étude urbaine de centre-ville réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale par le groupement de bureaux d'études CITALLIOS en 2019 pointait la faiblesse de l'offre commerciale et notamment l'existence d'une offre alimentaire, de restauration et des cellules de vente peu qualitatives,

Considérant que les orientations dans le cadre de cette étude visent à concentrer l'offre de commerces sur le boulevard Paul Vaillant Couturier et l'offre de services sur le boulevard Roger Salengro,

Considérant que l'étude urbaine, économique et paysagère, conduite par La Fabrique Urbaine en 2022, a mis en exergue la nécessaire diversification de l'offre commerciale existante et le recours à un rééquilibrage de ladite offre, surreprésentée par les services mixtes (banques, assurances, agences immobilières),

Considérant que la même étude urbaine, économique et paysagère, préconisait une montée en gamme des commerces implantés le long du boulevard Paul Vaillant Couturier,

Considérant que cette étude rappelle que la commune de Goussainville est classée « zone d'intervention prioritaire » par l'Agence Nationale de la Santé en raison du manque de médecins généralistes et la nécessité d'en faire venir de nouveaux,

Considérant que l'activité pressentie et portée par l'acquéreur figurant dans la D.I.A. n° 95280 24 00178, vise à l'installation d'une agence immobilière, activité déjà surreprésentée comme indiqué dans l'étude urbaine, économique et paysagère menée par le cabinet La Fabrique Urbaine en 2022,

Considérant que la commune mène une action politique forte afin de développer une offre commerciale de qualité et de proximité,

Considérant que le maire de la Ville de Goussainville, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2020, lui déléguant le pouvoir d'exercer au nom de la Commune les Droits de Prémption Urbains définis par le Code de l'urbanisme,

DECIDE

Article 1^{er} : D'EXERCER, au nom de la Commune de Goussainville, le Droit de Prémption Urbain sur la vente d'un local commercial et de trois places de stationnement, constituant respectivement les lots numéros 134 et 82, de l'immeuble en copropriété sis 78 boulevard Paul Vaillant Couturier à Goussainville, parcelle cadastrée section AP n° 9, les présents biens ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° 95280 24 00178, réceptionnée le 30 juillet 2024 et complétée le 2 octobre 2024.

Article 2 : D'ACQUERIR ce bien au prix de 255 000 € (deux cent cinquante-cinq mille euros), hors taxe sur la valeur ajoutée, hors frais d'enregistrement et hors frais de notaire. L'acquisition du bien objet de la présente décision sera régularisée par un acte authentique, aux frais de l'acquéreur, dressé par Maître VIDAL-BEUSELINCK, notaire à Goussainville, dans un délai de trois mois.

Article 3 : DE SIGNER l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition et d'effectuer le versement de l'ensemble des sommes liées à l'acquisition, à l'enregistrement de l'acte et aux droits et émoluments relatifs à la régularisation de l'acte authentique.

Article 4 : DE DIRE que les crédits nécessaires figurent au budget de l'exercice en cours.

Article 5 : DE NOTIFIER la présente décision de préemption dans les formes légales à :

- à la société civile immobilière THIBAUT, représentée par Monsieur Laurent THUMEREL, la vendeuse,
- Maître Gaëlle JUMEAU, notaire à Magny-en-Vexin et mandataire de la vendeuse,
- L'acquéreur évincé,
- Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire à Goussainville et mandataire de la Commune de Goussainville.

Article 6 : AFFICHER la présente décision en Mairie de Goussainville.

Article 7 : 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 Cergy-Pontoise. La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Goussainville. En cas de rejet du recours gracieux par la commune de Goussainville, 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 Cergy. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de la commune de Goussainville dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Le Maire,
Abdeljaziz HAMIDA.

