



Ville d'Enghien les-Bains

VAL D'OISE

Cité Thermale

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024-37-25

Séance du 14 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 14 novembre à 19h00, le Conseil municipal de la Ville d'ENGHIEN-LES-BAINS, sur convocation adressée le vendredi 08 novembre 2024, s'est assemblé, au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Philippe SUEUR, Maire, 1^{er} Vice-président du Conseil départemental du Val d'Oise.

Conseillers Municipaux en exercice : 33

Fin du Conseil : 20h17

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Philippe SUEUR, Maire, Marc ANTAO, 1^{er} Adjoint, Sophie MERCHAT, Benjamin CHKROUN, Véronique FERIEN, Grégoire PENAVALIRE (arrivé 19h23 point 4), Sylvie NOACHOVITCH, Patrice MANFREDI, Marie-Christine FAUVEAU, Georges JOLY, Adjoint au Maire, Yaël SOUSSAN, Julia DELESCHAUD-RENAULT, Laurence ROBBE, Eric BASSOT (arrivé 19h04), Dominique RIPOLL (arrivée 19h05), Gisela BRARD, Pathé SEGNALE, Aurélie MARTINEZ, Roland MANGERET, Mélodie DUQUENOY-DARTIS (arrivée 19h09), Véronique DURK, Clément MOUSSY, Pauline BIDAUD, Albert KALADJIAN, David BUFFAULT, Dominique CHARLET (arrivé 19h08), Conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRESENTÉS :

Laurent GUEDJ donne pouvoir à Aurélie MARTINEZ

Linda LAVOIX donne pouvoir à M Le Maire

Samuel ELONG NDAME donne pouvoir à Gisela BRARD

Anne-Estelle LHOTE donne pouvoir à Dominique CHARLET

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

Paul AÏSS

Maxime DURIER

Sophie MALEY

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Aibert KALADJIAN

oooooooooooooooo

OBJET : Droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur la commune d'Enghien-les-Bains

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1, L. 211-4, L. 213-1, L. 300-1 et R. 211-2 à R. 211-3 et R.211-4,

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite 4D),

Vu la délibération n°2015-12-17 du 24 mars 2015 relative au droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Enghien-les-Bains,

Vu la délibération n°2024-36-16 du 3 octobre 2024 portant approbation du Plan local d'urbanisme d'Enghien-les-Bains,

Vu la délibération n°2024-37-24 instaurant le droit de préemption urbain,

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2021-2027 (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Plaine vallée approuvé au Conseil communautaire du 31 mars 2021,

Vu la convention de veille et de maîtrise foncière conclue entre la commune d'Enghien-les-Bains et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

Vu l'arrêté du Préfet du Val d'Oise n°2023-17556 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la commune d'Enghien-les-Bains,

Vu l'avis favorable des membres de la Commission Finances-Patrimoine et Attractivité du Territoire réunis en date du 07 novembre 2024,

Considérant que la délibération n°2015-12-17 du 24 mars 2015 instituant le droit de préemption urbain renforcé est devenue caduque du fait de l'approbation du Plan local d'urbanisme d'Enghien-les-Bains en date du 3 octobre 2024,

Considérant qu'il convient alors que le conseil municipal délibère pour instituer à nouveau le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (UAa, UAb, UAEa, UAEB, UAEC, UF, UG), telles qu'elles figurent sur le plan de zonage du PLU susvisé,

Considérant en effet que le droit de préemption urbain (simple) exclut de son champ d'application les aliénations énumérés par l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme :

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Considérant que le Programme local de l'habitat intercommunal 2021/2027 de la Communauté d'Agglomération Plaine vallée, approuvé au Conseil communautaire du 31 mars 2021, détermine pour les 6 ans à venir la production de 690 nouveaux logements pour Enghien-les-Bains, sur la période 2021 - 2027, dont 600 logements locatifs sociaux,

Considérant que la commune d'Enghien-les-Bains a été carencée au titre de l'arrêté du Préfet du Val d'Oise n°2020-16098 en date du 21 décembre 2020 et qu'elle doit accroître le nombre des logements sociaux sur son territoire malgré les contraintes historiques, géographiques, urbaines et paysagères qui sont les siennes,

Considérant que la commune d'Enghien-les-Bains est tenue de répondre à un objectif de production de logements sociaux par périodes triennales tel qu'imposé par le Préfet du Val d'Oise,

Considérant que la commune d'Enghien-les-Bains possède un territoire d'une superficie très restreinte de 177 hectares, et dont les modes d'occupation du sol (chiffres de 2027) élaborés par l'Institut Paris Région indiquent que le territoire se compose comme suit :

- 68 % d'espaces construits artificialisés (dont 40 % d'habitat individuel, 19 % d'habitat collectif et 6 % d'équipements),
- 20 % d'eau (lac),
- 12 % d'espaces ouverts artificialisés (jardins, espaces verts, etc).

Considérant que le territoire enghiennois est densément bâti et ne possède quasiment plus d'espaces libres à bâtir,

Considérant que du fait de sa géographie, de son histoire et de son patrimoine bâti et paysager, la commune d'Enghien-les-Bains présente sur son territoire de nombreuses caractéristiques et contraintes :

- Emprise des bâtiments protégés au titre du Site Patrimonial Remarquable - (6,8 ha),
- Lac d'Enghien (Site inscrit) et ses abords - (47,4 ha)
- Zones naturelles (parcs et squares) - (3,7 ha)
- Espaces paysagers protégés (EPP) - (18,82 ha)
- Plan exposition au bruit (Zone C)- (14,35 ha)
- Domaine public ferroviaire - (1,2 ha),

Considérant que la production de logements sociaux sur le territoire enghiennois s'entend donc, au regard de toutes les contraintes et caractéristiques précitées, par la réhabilitation et la requalification du bâti ancien plutôt que par des opérations de démolition/reconstruction,

Précisant que faute de réserves foncières disponibles, l'acquisition d'immeubles en bloc est particulièrement intéressante pour faire croître le nombre de logements sociaux,

Considérant que pour mener à bien cette politique urbaine de production de logements, il convient d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines identifiées sur le plan de zonage du Plan local d'urbanisme d'Enghien-les-Bains,

Précisant que conformément aux dispositions de l'arrêté du Préfet du Val d'Oise n°2023-17556 en date du 22 décembre 2023, le droit de préemption urbain est exercé par l'autorité administrative de l'Etat dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré et à L'UNANIMITÉ,

CONSTATE : la caducité de la délibération n°2015-12-17 du 24 mars 2015 relative au droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Enghien-les-Bains.

DECIDE : d'instituer le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (UAa, UAb, UAEa, UAEb, UAEc, UF et UG) du Plan local d'urbanisme d'Enghien-les-Bains approuvé le 3 octobre 2024.

PRECISE : que conformément aux dispositions de l'arrêté du Préfet du Val d'Oise n°2023-17556 en date du 22 décembre 2023, le droit de préemption urbain est exercé par l'autorité administrative de l'Etat dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme

DIT : que la présente délibération et sera annexée au Plan local d'urbanisme du 3 octobre 2024, conformément aux dispositions de l'article R. 123-13 du Code de l'urbanisme.

DIT : que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, lequel prévoit un affichage en mairie pendant un mois et la publication d'une mention dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département.

PRECISE : que la présente délibération sera adressée sans délai au directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

Fait et délibéré en séance les, jour, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme,

Le secrétaire de séance

A. WALADJIAN

Certifiée exécutoire par le Maire
Compte-tenu de la réception en sous-préfecture
et de la publication le

21 NOV. 2024

Pour le Maire, par délégation
Le Directeur Général des Services

Laurent GUIDI

**Le Maire
1^{er} Vice-président
du Conseil départemental du Val d'Oise**



Philippe SUEUR *

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.