



*Ville d'Enghien-les-Bains*

VAL D'OISE

*Cité Thermale*

## **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 2015-12-16**

**Séance du 24 mars 2015**

**Direction de l'urbanisme, de l'économie et de l'action foncière**

**OBJET : Droit de préemption urbain sur la commune d'Enghien-les-Bains**

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Sur proposition de Monsieur le Maire,

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

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

**Vu** la délibération n°2015-12-15 du 24 mars 2015 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Enghien-les-Bains, et en particulier son document graphique et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

**Vu** la délibération en date du 30 septembre 1987, portant institution du Droit de Préemption Urbain (DPU),

**Considérant** que la délibération instituant le DPU est devenue caduque du fait de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 24 mars 2015,

**Considérant** qu'il convient alors que le Conseil Municipal délibère pour instituer à nouveau le droit de préemption urbain sur les zones UA, UF, UG de la commune, telle qu'elles figurent sur le document graphique du règlement du PLU susvisé,

**Considérant** en effet que l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme permet aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instituer, par délibération de leur Conseil Municipal, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future,

**Considérant** que ce droit est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement,

**Considérant** que les actions ou opérations listées par l'article susvisé correspondent aux actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,

**Considérant** que l'institution du droit de préemption urbain sur la commune d'Enghien-les-Bains permettra de poursuivre et de renforcer les actions d'aménagement portées sur le territoire en matière, notamment, de production diversifiée et équilibrée de logements,

**Considérant** que le rapport de présentation du PLU susvisé définit des objectifs de production de logements, de 90 logements minimum par an en moyenne, dont une part de 45 % en locatifs sociaux en cohérence avec les obligations légales,

**Considérant** que pour mener à bien ces politiques urbaines, il convient d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble de zones urbaines délimitées par le plan local d'urbanisme,

**Précisant** qu'en application des dispositions de l'article R. 123-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera annexée au plan local d'urbanisme susvisé,

**Vu** l'avis favorable des membres de la Commission Patrimoine, Travaux, Réseaux et TIC,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

**Après en avoir délibéré et à L'UNANIMITE (2 abstentions : MM. Joly et Dubois),**

**Article 1 :** Constate la caducité de la délibération en date du 30 septembre 1987 portant institution du DPU,

**Article 2 :** Décide d'instituer le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme d'Enghien-les-Bains, à savoir :

- zone UA
- zone UF
- zone UG

**Article 3 :** Renouvelle et confirme la délégation du conseil municipal consentie au profit du Maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain par la délibération, n°2014-01-05 en date du 30 mars 2014

**Article 4 :** précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités suivantes, savoir :

- sa transmission au préfet du Val d'Oise, dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du CGCT,
- son affichage en mairie durant un mois,
- la publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- l'insertion d'une mention en caractères apparents de cet affichage en Mairie et dans deux journaux diffusés dans le département.

**Article 5 :** précise que la présente délibération et le plan ci-annexé localisant le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain :

- seront annexés au dossier du PLU d'Enghien-les-Bains, conformément aux dispositions de l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme,
- seront en outre notifiés aux personnes suivantes :
  - au Directeur départemental des services fiscaux,
  - au Conseil supérieur du notariat,
  - à la Chambre interdépartementale des notaires des Yvelines et du Val d'Oise,
  - aux barreaux constitués près du tribunal de grande instance (TGI) de Pontoise, ainsi qu'au greffe du TGI de Pontoise.

**Article 6 :** précise que toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, continueront à être consignées dans un registre ouvert à cet effet en mairie, consultable par toute personne.

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

Certifiée exécutoire par le Maire  
Compte-tenu de la réception en sous-préfecture  
et de la publication le 26/03/2015

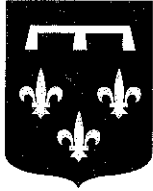
Pour le Maire, par délégation,  
Le Directeur Général des Services

  
Laurent GUIDI

**Le Maire**  
**Vice-président du Conseil général**  
**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.*



*Ville d'Enghien-les-Bains*

VAL D'OISE

*Cité Thermale*

## **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 2015-12-17**

**Séance du 24 mars 2015**

**Direction de l'urbanisme, de l'économie et de l'action foncière**

**OBJET : Instauration du droit de préemption urbain renforcé**

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Sur proposition de Monsieur le Maire,

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

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

**Vu** la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,

**Vu** l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

**Vu** le titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

**Vu** le Schéma Directeur de la Région Ile de France adopté par le Conseil Régional d'Ile de France le 18 octobre 2013, approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

**Vu** la délibération n°2015-12-15 du 24 mars 2015 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Enghien-les-Bains, et en particulier son document graphique et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

**Vu** la délibération n°2015-12-16 du 24 mars 2015 instaurant le droit de préemption urbain,

**Vu** la convention de veille et maîtrise foncière conclue entre la Commune d'Enghien-les-Bains, l'Etat et l'Etablissement public foncier du Val d'Oise,

**Considérant** que la délibération instituant le Droit de Préemption Urbain renforcé est devenue caduque du fait de la révision générale du PLU approuvée par la délibération susvisée,

**Considérant** qu'il convient dès lors que le Conseil Municipal délibère pour instituer à nouveau le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines UA, UG et UF du Plan Local d'Urbanisme d'Enghien-les-Bains de la commune, dont le contour figure sur le plan périmétral ci-annexé,

**Considérant** en effet que le Droit de Préemption Urbain simple exclut de son champ d'application les aliénations énumérées par l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme :

- d'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 ;

- de 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 ;
- d'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

**Considérant** que pour tenter de parvenir à l'objectif légal de mixité sociale dans l'habitat, la Commune doit pouvoir continuer de mener une veille foncière active, en étroite relation avec l'établissement public foncier, sur les biens susvisés sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme d'Enghien-les-Bains, y compris sur les aliénations exclues du champ d'application de droit commun du droit de préemption urbain

**Considérant** que l'une des dispositions majeures de loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 est de porter à d'ici 2025 la création d'environ 830 unités supplémentaires sur le territoire,

**Considérant** que la commune vise un objectif de production minimum de 90 logements par an, toute typologies confondues, en accession, en locatif libre et en locatif social, d'ici l'horizon 2025 et que pour y parvenir, elle ne peut que mobiliser le foncier mutable, et engager des opérations de renouvellements urbains sur une Ville déjà pleinement urbanisée,

**Considérant** également qu'Enghien-les-Bains présente les caractéristiques historique, géographique, urbaine et paysagère particulières suivantes :

- une ville qui ne compte aucun espace naturel à l'exception du lac et du parc Sainte-Jeanne, et doit ainsi préserver et développer des espaces de respiration sur son territoire, en contrepartie d'une intensification urbaine,
- une ville très dense sur près de 175 hectares, avec une densité humaine de près de 68,6 habitants par hectare, et en réalité encore plus forte avec 86,2 habitants/ha (INSEE 2008) si l'on tient compte de la surface occupée par le lac (34 ha),
- des espaces construits qui représentent deux tiers de la superficie communale d'après le mode d'occupation des sols établi en 2012 par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme régional, ce qui contraint toute action ou opération d'aménagement ou immobilière permettant de répondre aux besoins d'habitat et d'équipement à s'effectuer que sur les 138,3 ha de tissu urbanisé,
- une ville dépourvue de réserve foncière, d'espaces libres ou de zones d'extension urbaine mobilisables qui contraint à un développement unique sous la forme de renouvellement sur lui-même, afin de tenir compte des caractéristiques urbaine et paysagère qui fondent l'existence du site inscrit du lac et de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager d'Enghien-les-Bains,
- une surface conséquente couverte par la zone de bruit du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de Roissy, qui exacerbe les contraintes précitées, dans la mesure où il réduit encore le potentiel de renouvellement de la ville sur elle-même, aux seules secteurs urbanisés situés en dehors de la zone de bruit ( C ) du PEB,
- une ville qui se caractérise par une forte image patrimoniale, qui résulte, outre du lac et de ses abords, de ses qualités architecturales, urbaines et paysagères, de son patrimoine bâti exceptionnel issu de la fin du XIXème à la fin des années 1940, auquel il convient d'ajouter les parcs et jardins qui en plus de leur qualité patrimoniale, contribuent à la présence de la nature en ville et à la richesse du cadre de vie ; l'ensemble étant reconnu depuis 1942 par un site inscrit au titre de la loi de 1930 et une servitude au titre du code du patrimoine (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager en cours de transformation en Aire de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine) sur l'ensemble du territoire, ce qui implique la mise en œuvre d'action de sauvegarde ou de mettre en valeur du patrimoine bâti et non bâti,
- une ville dont les zones urbaines sont composées d'un tissu urbain mixte caractérisé par une alternance d'immeubles et de maisons individuelles, allant du plus dense (hypercentre et abord des gares) au plus lâche (secteurs pavillonnaires, ponctué d'immeubles collectifs),
- une ville caractérisée par la présence de plusieurs ensembles immobiliers, répartis sur l'ensemble des zones urbaines, et qui appartiennent à des propriétaires bailleurs uniques, et représentent ainsi un potentiel pour la réalisation d'opération d'acquisition-amélioration et de transformation en logements aidés,
- un coût du foncier excessivement élevé et en croissance constante, qui vient compromettre les équilibres financiers d'opérations de constructions de logements sociaux,

**Considérant** que les orientations d'aménagement définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU susvisé prévoient : de conforter le prestige et la spécificité d'Enghien-les-Bains à l'échelle locale, régionale et nationale ; qu'Enghien-les-Bains continue à s'imposer dans la modernité de son époque, dans le respect de son histoire remarquable ; une diversification du parc de logements ; une réponse aux besoins de la population par la création de logements adaptés ; de poursuivre l'effort de rattrapage en matière de logement social ; de pérenniser les emplois présents liés à l'économie commerciale, de santé, de tourisme d'affaire ; de développer l'emploi en rapport avec l'évolution démographique ; de renforcer un niveau commercial répondant à la fois à la clientèle environnante et à la vie des habitants ; de diversifier le tissu économique pour assurer un développement économique durable ; de maintenir un bon niveau d'équipements publics et d'anticiper sur les éventuels besoins futurs en équipements ; d'assurer le développement des équipements majeurs qui assurent l'attractivité communale ; d'encadrer la restructuration de certains secteurs dans le respect de la morphologie urbaine ; de qualifier les entrées de ville ; d'améliorer le traitement des espaces publics ; de préserver une mixité fonctionnelle dans les quartiers ; de préserver et poursuivre la mise en valeur des paysages urbains ; de préserver les points de vue remarquables notamment sur le lac ; de protéger le patrimoine bâti remarquable ; d'assurer un bon niveau de desserte en transports en commun : de poursuivre le développement des aménagements en faveur des « modes actifs » de déplacement fonctionnel et de promenade ; d'améliorer le fonctionnement urbain des quartiers où la voirie est la moins bien hiérarchisée ; de favoriser la biodiversité en milieu urbain et de renforcer la trame bleue et verte urbaine ; de respecter les objectifs du SDAGE et du SAGE ;

**Considérant** que les orientations d'aménagement précitées définies par le PADD du PLU susvisé, s'inscrivent pleinement dans les actions ou opérations d'aménagement listées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, et que leur mise en œuvre justifie l'exercice du DPU renforcé,

**Considérant** que pour mener à bien ces politiques publiques, il convient d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la Commune d'Enghien-les-Bains,

**Précisant** qu'en application des dispositions de l'article R. 123-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera annexée au PLU susvisé,

**Vu** l'avis favorable des membres de la Commission Patrimoine, Travaux, Réseaux et TIC,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

**Après en avoir délibéré et à L'UNANIMITE (2 abstentions : MM. Joly et Dubois),**

**Article 1 :** constate la caducité de la délibération du 30 septembre 1987 instituant le droit de préemption renforcé

**Article 2 :** décide d'instituer le droit de préemption urbain renforcé (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme d'Enghien-les-Bains, à savoir :

- zone UA
- zone UF
- zone UG

**Article 3 :** renouvelle et confirme la délégation du conseil municipal consentie au profit du Maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain renforcé par la délibération, n°2014-01-05 en date du 30 mars 2014

**Article 4 :** précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités suivantes, savoir :

- sa transmission au préfet du Val d'Oise, dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales,
- son affichage en mairie durant un mois,
- la publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- l'insertion d'une mention en caractères apparents de cet affichage en mairie, dans deux journaux diffusés dans le département.

**Article 5 :** précise que la présente délibération et le plan ci-annexé localisant le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain renforcé :

- seront annexés au dossier du PLU d'Enghien-les-Bains, conformément aux dispositions de l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme,
- seront en outre notifiés aux personnes suivantes :
  - o Monsieur le Directeur départemental des services fiscaux,
  - o Le Conseil supérieur du notariat,
  - o La Chambre interdépartementale des notaires des Yvelines et du Val d'Oise,
  - o Aux barreaux constitués près du tribunal de grande instance (TGI) de Pontoise, ainsi qu'au greffe du TGI de Pontoise.

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

Certifiée exécutoire par le Maire  
Compte-tenu de la réception en sous-préfecture  
et de la publication le 26/03/2015

Pour le Maire, par délégation,  
Le Directeur Général des Services

  
Laurent GUIDI

**Le Maire**  
**Vice-président du Conseil général**  
**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.*



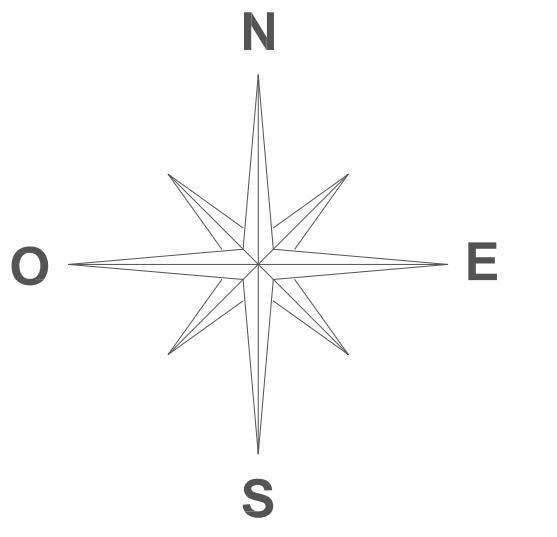
VILLE D'ENGHIEN-LES-BAINS

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

Mairie d'Enguien-les-Bains  
57 rue du Général de Gaulle  
95880 ENGHIEEN-LES-BAINS

## Droit de préemption urbain

Echelle : 1/2 000



- Limite de commune
- Périètre du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)
- /// Périètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R.)

