



MAGNY-LES-HAMEAUX

COMMUNE DE MAGNY LES HAMEAUX

.....

DECISION n° 2025-014

Le Maire de la commune de Magny les Hameaux,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.113-8, L.215-1 et suivants, L.215-7 et R.215-1 et suivants,

Vu l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales autorisant le Maire à recevoir délégation d'une partie des attributions du Conseil Municipal,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 janvier 1991 en faveur de l'instauration par le Conseil Général des Yvelines d'une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles sur la totalité des zones NC et ND du Plan d'Occupation des Sols, afin notamment de lutter contre "le morcellement des espaces naturels et le détournement des terres de leur usage agricole" et les "risques de spéculation foncière et de "cabanisation" en découlant,

Vu la délibération du Conseil Général des Yvelines en date du 7 juin 1991 instaurant une zone de préemption des espaces naturels sensibles sur l'ensemble des zones à l'époque identifiées NC et ND des Plans d'Occupation des Sols (devenues zones A et N des Plans Locaux d'Urbanisme), à Magny-les-Hameaux,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2020 déléguant une partie de ses attributions au Maire de Magny-les-Hameaux, et notamment le droit d'exercer, pour la durée de son mandat, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par le Conseil Départemental des Yvelines en date du 13 janvier 2025, adressée par Maître Patrice BRUERA, notaire dont l'étude est sise 17 rue des Tilleuls à VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960), et portant sur la parcelle cadastrée Section C n° 778, située 7 impasse Jean Besson à Magny-les-Hameaux, d'une superficie de 2 514 m², au prix de 85 000 €,

Considérant que la parcelle susmentionnée se trouve en zone N, et est, à ce titre, située dans le périmètre du droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles du Conseil Départemental des Yvelines,

Considérant que le droit de préemption des espaces naturels sensibles peut être exercé par le Département pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L.113-8 du Code de l'urbanisme, à savoir la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues, selon les principes posés à l'article L.101-2 du même code,

Considérant qu'à défaut pour le Département d'exercer son droit de préemption, le Parc Naturel Régional ou la Commune peuvent se substituer à lui en application des dispositions des articles L.215-6 et L.215-7 du Code de l'urbanisme,

Considérant que le Conseil Départemental des Yvelines a, par courrier adressé le 6 mars 2025 à l'office notarial de Maître BRUERA, renoncé à exercer son droit de préemption sur la parcelle C778,

Considérant que le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC) a, par courrier adressé le 11 mars 2025 à l'office notarial de Maître BRUERA, renoncé à exercer son droit de préemption sur cette parcelle,

Considérant que le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines saisi pour avis a répondu que le projet n'entrant pas dans les critères de saisine obligatoire, la Commune était libre de procéder à l'opération envisagée sans avis préalable du Domaine,

Considérant qu'outre son classement en zone N du PLUi, la parcelle C778 se situe également en site classé "Vallée de la Mérantaise" reconnu par décret du 3 septembre 1976 pour la qualité remarquable de ses paysages,

Considérant que ladite parcelle se trouve également en enveloppe d'alerte de zones humides de classe B,

Considérant que la parcelle concernée se trouve à proximité immédiate d'une Zone d'Intérêt Écologique à Conforter (ZIEC), repérée par le Plan de Parc du PNRHVC dans sa version en vigueur,

Considérant que dans le cadre des échanges en cours entre le PNRHVC et la Commune concernant la révision de la charte du Parc, il est prévu d'étendre la ZIEC précitée pour y intégrer les prairies entourées de haies et de boisements situées hors zone constructible dont la parcelle C778,

Considérant par ailleurs que cette parcelle se trouve également à proximité immédiate de la zone urbanisée du hameau de Magny-Village et qu'une parcelle qui lui est contigüe supporte des constructions ; à ce titre, un risque réel de mitage est à craindre la concernant, alors qu'elle fait partie d'un secteur dont l'intérêt paysager et naturel est marqué et reconnu par son classement en site classé "Vallée de la Mérantaise",

Considérant que la Ville a réalisé, entre 2022 et 2024, un Atlas de la Biodiversité Communale dont il ressort que la parcelle C778 se trouve en limite de "site remarquable" concentrant les principaux enjeux d'habitats et d'espèces patrimoniales,

Considérant que le programme d'actions figurant en conclusion de cet Atlas prévoit notamment la création d'une aire terrestre éducative destinée à sensibiliser le public aux enjeux de préservation et de restauration de la faune et de la flore,

Considérant que, compte tenu de ce qui précède, l'acquisition de la parcelle C778 par la commune de Magny-les-Hameaux, par substitution au Conseil Départemental, permettrait de préserver et de valoriser cet espace naturel et les écosystèmes qu'il est susceptible d'abriter, afin, par la suite, de l'ouvrir au public dans un but pédagogique de sensibilisation,

Considérant que, dans ces conditions, la préemption par la Commune du bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, répond aux objectifs fixés par l'article L.113-8 du Code de l'urbanisme qui dispose "*Le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 101-2*",

Considérant toutefois que le prix de vente indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner est très nettement supérieur aux prix moyens pratiqués pour la vente de terres agricoles ou naturelles, tels que constatés aussi bien sur le site Le-prix-des-terres.fr (source SAFER Ile-de-France) qu'à l'occasion de précédentes préemptions réalisées par le Département des Yvelines sur le territoire de Magny-les-Hameaux,

Considérant que la Commune entend par conséquent acquérir la parcelle C778, d'une superficie de 2 514 m², au prix de 2 500 euros, étant précisé que les frais inhérents à l'acquisition seront à la charge de la Commune,

DECIDE

- **Article 1er** : D'exercer, au nom de la Commune et par substitution au Conseil Départemental des Yvelines en application de l'article L.215-7 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles sur le bien cadastré Section C n° 778 à Magny-les-Hameaux, d'une superficie de 2 514 m², tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner, en vue de préserver et valoriser cet espace naturel ainsi que les écosystèmes qu'il abrite et de l'ouvrir au public dans un but pédagogique de sensibilisation ;

Article 2 : D'acquérir la parcelle cadastrée Section C n° 778, d'une superficie de 2 514 m² sise 7 impasse Jean Besson à Magny-les-Hameaux au prix de deux mille cinq-cents euros (2 500€), soit 0,994 euros/m².

Ce prix s'entend en l'état d'occupation du terrain décrit dans la D.I.A. et ses annexes réceptionnées à l'Hôtel du Département le 13 janvier 2025.

Les frais inhérents à l'acquisition sont à la charge de la Commune.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des deux dates auxquelles seront intervenus le paiement du prix et l'acte de vente, conformément à l'article L.213-14 du Code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles L.213-14 et R.213-12 du code de l'urbanisme.

- **Article 3 :** Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la présente décision pour faire connaître à la Commune par pli recommandé avec accusé de réception :
 - o soit qu'il accepte l'offre financière,
 - o soit qu'il maintient son prix et demande que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
 - o soit qu'il renonce à la vente.

Il est précisé que l'absence de réponse dans le délai de deux mois équivaut à une renonciation d'aliéner.

- **Article 4 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet et notifiée à :
 - o Maître Patrice BRUERA, 17 rue des Tilleuls à VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960) notaire, en sa qualité de mandataire du vendeur,
 - o Monsieur Johann DEKEYNE, 46 avenue des Buissons à SAINT-RÉMY-LES-CHEVREUSE (78470), propriétaire du bien,
 - o Monsieur Désiré MICHELET, 10 chemin de la Hunaudière, LAVAL (53000) en sa qualité d'acquéreur évincé.
- **Article 5 :** La présente décision est susceptible de recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou de recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Pour extrait conforme par le Maire qui transmet à Monsieur le Sous-préfet de Rambouillet conformément à l'article de la loi du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions.

Mise en ligne le sur le site internet de la ville :

01 AVR. 2025

Certifiée exécutoire le : 01 AVR. 2025

Magny les Hameaux, le 01 avril 2025

Le Maire

Bertrand HOUILLON



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Informé que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication et/ou de notification (articles R421-1 à R421-7 du Code de Justice Administrative).