

COMMUNE DE MAGNY LES HAMEAUX

MAGNY-LES-HAMEAUX

DECISION n° 2026-011

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 n°2026-009 du Conseil municipal du 31 mars 2026 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 26 mars 2026, adressée par Maître Julien WARTEL, notaire dont l'étude est sise 23 rue de la Barrière à RUE (80120), et portant sur la parcelle cadastrée Section C n° 565, située dans le hameau de Magny-Village, d'une superficie de 6 090 m², au prix de 25 000 €,

Vu le bail rural portant sur cette parcelle, d'une durée de 9 ans ayant débuté le 1^{er} janvier 2023, conclu entre le vendeur et l'acquéreur déclaré dans ladite DIA,

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 n'ayant pas notifié de décision à l'office notarial de Maître WARTEL dans le délai de deux mois suivant la réception de la DIA, il est réputé avoir renoncé à exercer son droit de préemption sur la parcelle C565,

Considérant que le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC) a, par courrier daté du 10 juin 2026 à l'office notarial de Maître WARTEL, renoncé à exercer son droit de préemption sur cette parcelle,

Considérant que, outre son classement en zone N du PLUi, la parcelle C565 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, de plus, que la parcelle C565 se trouve en lisière de massif forestier et plus exactement dans la bande inconstructible de 50 m en lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares,

Considérant que ce terrain se situe par ailleurs en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2, c'est-à-dire un grand ensemble naturel riche ou peu modifié offrant des potentialités biologiques et écologiques importantes,

Considérant que sur le terrain de ladite parcelle sont identifiées à la fois une enveloppe d'alerte de zone humide de classe A et 3 enveloppes d'alerte de zones humides de classe B, lui conférant un rôle fonctionnel dans la régulation hydraulique de la vallée,

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

Considérant que la Ville a réalisé, entre 2022 et 2024, un Atlas de la Biodiversité Communale dont il ressort que la parcelle C565 se trouve en "site remarquable" du vallon et coteau de la Mérantaise, concentrant des enjeux d'habitats (milieux humides, prairie bocagère), et enjeux de biodiversité forts par la présence d'espèces patrimoniales (telles que le Thécla du prunier, Frelon d'Europe, Roitelet Huppé ou Mésange à longue queue...),

Considérant que parmi les pistes d'action identifiées pour ce site par l'Atlas de la biodiversité, il est préconisé de diagnostiquer et restaurer le réseau de mares et étangs pour assurer un maintien des continuités écologiques,

Considérant que, compte tenu de ce qui précède, l'acquisition de la parcelle C565 par la commune de Magny-les-Hameaux, par substitution au Conseil Départemental, permettrait de préserver et de valoriser cet espace naturel et les écosystèmes, en particulier les zones humides, qu'il est susceptible d'abriter,

Considérant que la Commune souhaite associer étroitement les établissements scolaires et les structures éducatives du territoire à la gestion de ce site, en développant un véritable support pédagogique en plein air, permettant aux élèves de participer concrètement à la restauration écologique, notamment à travers des actions de restauration et de suivi de la biodiversité,

Considérant qu'à terme, une ouverture du site au public (randonneurs, écoles...) pourrait s'envisager afin de promouvoir la biodiversité locale et sensibiliser la population à l'importance de sa préservation,

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 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 C565, d'une superficie de 6 090 m², au prix de 6 100 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° 565 à Magny-les-Hameaux, d'une superficie de 6 090 m², tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner, en vue de préserver et valoriser cet espace naturel et les écosystèmes qu'il abrite et, à terme, d'envisager de le rendre accessible au public dans un but de sensibilisation ;
- **Article 2** : D'acquérir la parcelle cadastrée Section C n° 565, d'une superficie de 6 090 m² sise dans le hameau de Magny-Village à Magny-les-Hameaux au prix de six mille cent euros (6 100€), soit 1,002 euros/m².
Ce prix s'entend en l'état d'occupation du terrain décrit dans la D.I.A. (bail rural en cours) et ses annexes réceptionnées à l'Hôtel du Département le 26 mars 2026.
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.

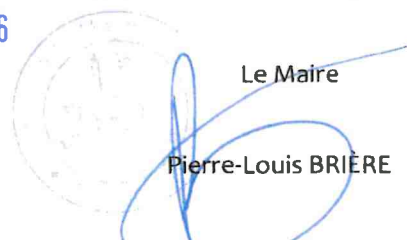
Il est précisé que l'absence de réponse dans le délai de deux mois équivaut à une renonciation d'aliéner.

- **Article 4** : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet et notifiée à :
 - o Maître Julien WARTEL, 23 rue de la Barrière à RUE (80120) notaire, en sa qualité de mandataire du vendeur,
 - o Madame Elisabeth LANG, 196 route de la Tartelle à VILLARS (84400), propriétaire du bien,
 - o Monsieur Diémi BENLOUNIS, 11 rue des Noisetiers à MAGNY-LES-HAMEAUX (78114) 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.

Magny les Hameaux, le 15 juin 2026

Mise en ligne le sur le site internet de la ville : 15 JUIN 2026

Certifiée exécutoire le : 15 JUIN 2026


Le Maire
Pierre-Louis BRIÈRE