



## DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE VILLE DE RIS-ORANGIS

### DÉCISION N°2022/271 Du lundi 25 juillet 2022 Relative à la préemption de la parcelle cadastrée BC 33 Située 82 Avenue de la Libération à Ris-Orangis.

Le Maire de Ris-Orangis, Conseiller Départemental de l'Essonne,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-1, L.210-1, L.213-4, L.221-1 et R.213-4 et suivants,

**VU** le procès-verbal d'élection du Maire et des Adjointes en date du 7 mai 2021,

**VU** la délibération du Conseil municipal n° 2021/109 en date du 7 mai 2021 modifiée par la délibération n°2022/149 du 18 mai 2022 relative à la délégation de compétence au Maire, en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** la délibération du Conseil municipal n° 2019/047 en date du 21 février 2019 relative à l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°2021/269 en date du 23 septembre 2021, instaurant un droit de préemption urbain sur le secteur des Hérons Cendrés,

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°2021/270 en date du 23 septembre 2021, instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Hérons Cendrés,

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner référencée DIA 091 521 22 10077 en date du 15 avril 2022, reçue en mairie de Ris-Orangis le 2 mai 2022, adressée par Maître Bérandère MAUROY, pour la vente d'un bâtiment à usage commercial sur terrain propre, situé 82 avenue de la Libération à Ris-Orangis, cadastré BC33 et appartenant à la SCPI PFO, représentée par Monsieur Éric COSSERAT, pour un montant de 1 555 000 euros,

**VU** le courrier en date du 30 mai 2022 à l'attention de Maître Bérandère MAUROY demandant la visite du bien objet de la DIA,

**VU** la demande de pièces complémentaires en date du 24 juin 2022, adressée à Maître Bérandère MAUROY,

**VU** le courrier en date du 5 juillet 2022 reçu le 6 juillet 2022 par lequel le notaire du vendeur transmet l'ensemble des pièces demandées,

#### Hôtel de ville

Place du Général-de-Gaulle  
91130 Ris-Orangis  
T. 01 69 02 52 52  
F. 01 69 02 52 53  
Contact@ville-ris-orangis.fr

VU l'avis du service des Domaines référencé 2021-75210-7056 en date du 15 février 2021, 222271

VU l'avis du service des Domaines référencé 2022-91521-36141 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022,

VU la sélection de la Ville de Ris-Orangis parmi les 22 lauréats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Objectif Zéro Artificialisation Nette en 2022,

VU la consultation pour désigner la maîtrise d'œuvre de l'étude de programmation urbaine lancée le 22 juin 2022,

**CONSIDERANT** que la Ville de Ris-Orangis est engagée depuis plusieurs années dans le renouvellement urbain et la transition écologique au travers de multiples opérations : friche Fruehauf, friche de la Clinique de l'Essonne, friche des Docks des Alcools,

**CONSIDERANT** que le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), du Plan Local d'Urbanisme en vigueur prévoit « *une évolution vers une plus grande mixité fonctionnelle des zones d'activités situées à proximité de zones d'habitat et nécessitant une restructuration plus importante* »,

**CONSIDERANT** que l'entrée de ville par la RN7 depuis Evry-Courcouronnes, dite RN7/SUD, est marquée par l'hétérogénéité de son urbanisme, de son bâti et de ses fonctionnalités,

**CONSIDERANT** que la fermeture, en 2021, du restaurant Buffalo Grill, situé à proximité de l'allée des Hérons Cendrés, est venue dégrader l'attractivité du site déjà éprouvée par la fermeture de la jardinerie Delbard il y a près de 10 ans,

**CONSIDERANT** que le supermarché « Intermarché » et sa galerie marchande, qui sont des acteurs économiques majeurs de ce secteur, pâtissent d'un manque de visibilité, d'un bâti vétuste et d'un maillage routier défaillant,

**CONSIDERANT** que la fermeture du restaurant « Buffalo Grill » offre l'opportunité de repenser cette entrée de ville sur les abords de la portion Sud de la RN7 et de conduire ainsi la requalification de ce secteur, par un aménagement urbain équilibré au sein d'un espace urbain mixte intégrant des commerces, des logements et des espaces publics (dont espaces végétalisés) tout en valorisant et préservant les espaces naturels attenants du Rû de « l'Ecoute s'il pleut » et des « 60 Arpents »,

**CONSIDERANT** que le Conseil municipal, par ses délibérations du 23 septembre 2021, a instauré les périmètres de préemption simple et renforcé sur le secteur des Hérons Cendrés comprenant plusieurs parcelles communales (BC 36 et BC 211) afin de poursuivre un objectif de maîtrise foncière sur l'entrée de ville RN7/SUD en vue de mener à bien les actions de requalification urbaine,

**CONSIDERANT** que le terrain mis à la vente par la SCPI PFO (La Participation Financière Opportunité) est composé d'un bâtiment à usage de restaurant de la marque « Buffalo Grill » avec son architecture singulière et d'espaces de stationnement,

**CONSIDERANT** que la forte dégradation physique du site et le risque prégnant d'occupations illégales, justifient l'intérêt pour sa requalification,

**CONSIDERANT** qu'au regard des éléments de contexte qui précèdent, le but est pour la Ville d'assurer la maîtrise foncière du site, dans la continuité des espaces fonciers dont elle est déjà propriétaire, et pour lesquels elle dispose d'une estimation du service des Domaines, en date du 15 février 2021,

**CONSIDERANT** que la parcelle, objet de la DIA comprend un bâtiment dont l'architecture est uniquement dédiée à l'enseigne « Buffalo Grill », et nécessitera de ce fait une démolition de l'immeuble,

**CONSIDERANT** que la Ville entend préempter la parcelle, objet de la DIA à un prix prenant en compte les éléments financiers dont elle dispose ainsi que les contraintes techniques,

**CONSIDERANT** que la préemption de cette friche a pour objet de mettre en œuvre un projet de requalification des espaces urbains avec pour axes majeurs notamment, le renforcement de l'attractivité économique, par l'organisation de la mutation des activités commerciales, l'optimisation foncière, en lien avec les objectifs Zéro Artificialisation Nette, dont la Ville est lauréate dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'Ademe,

**DÉCIDE** en date du 26/07/2022 ; REFERENCE ACTE : 2022271

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : D'exercer son droit de préemption sur le bien cadastré parcelle BC 33, situé 82 Avenue de la Libération à Ris-Orangis, ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner visée ci-dessus, pour un montant de 900 000 € net vendeur, sans prise en charge de la régularisation de la TVA,

**ARTICLE 2** : Précise que la présente préemption sera consignée sur le registre ouvert conformément à l'article L.213-13, du Code de l'urbanisme,

**ARTICLE 3** : Précise que la présente décision sera notifiée au propriétaire du bien, au notaire chargé de la vente et à l'acquéreur déclaré dans la DIA, dans les délais impartis par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, et selon les conditions fixées par les articles R.213-3 et suivants du Code de l'urbanisme,

**ARTICLE 4** : Précise que conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- Qu'il accepte le prix proposé en application de l'article R.213-8 du Code de l'urbanisme,
- Qu'il maintient son prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- Qu'il renonce à l'aliénation,

Le Maire certifie sous sa responsabilité

Le caractère exécutoire de cet acte :

Publié le : **26 JUL. 2022**

Notifié le :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours

Devant le Tribunal Administratif de Versailles

Dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionnés au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner,

**ARTICLE 5** : Dit que conformément aux articles L.213-14 et R.213-12 du Code de l'urbanisme, la constatation du transfert de propriété interviendra par acte authentique dans un délai de trois mois à compter de l'accord du vendeur sur le prix du bien, lequel devra être réglé par le titulaire du droit de préemption dans un délai de quatre mois suivant l'acceptation du prix par le vendeur,

**ARTICLE 6** : Ampliation de la présente décision sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- A l'étude de Maître Bérandère MAUROY,
- Au propriétaire de parcelle BC 33
- A l'acquéreur évincé de la parcelle BC 33

Fait à Ris-Orangis, le 25 juillet 2022

Stéphane RAFFALLI  
Maire de Ris-Orangis,  
Conseiller départemental de l'Essonne.

