



DEC 22 - 760  
Accusé de réception en préfecture  
094-219400173-20221125-DEC22-760-AR  
Date de télétransmission : 25/11/2022  
Date de réception préfecture : 25/11/2022

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



**Publié le**  
**25 NOV. 2022**

Direction Du Développement Urbain  
Service des Affaires Foncières / CME

### DECISION

#### Prise en application de l'article 2122-22 du Code général des collectivités territoriales

**OBJET** : Exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la mise en vente par M. Eric DENOUAL, M. Yves Olivier DENOUAL, M. Philippe Jean DENOUAL et Mme Gisèle Louise Henriette NAYRAGUET épouse DENOUAL des parcelles cadastrées section DT n°106, 117, 121 et 122 sises à Champigny-sur-Marne 39, rue du Plessis Trévisé et avenue Lucien Barrault.

Le Maire de Champigny-sur-Marne,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22,

**Vu** les articles R.213-5 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Différé et aux Périmètres Provisoires,

**Vu** l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,

**Vu** l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ayant notamment pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs,

**Vu** la loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la Citoyenneté ayant transféré de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) la compétence en matière de droit de préemption urbain (DPU),

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Champigny-sur-Marne approuvé par délibération n°17-104 du Conseil de territoire du 25 septembre 2017, modifié le 01 octobre 2019 et le 29 juin 2021 par délibération n°19-115 du Conseil de territoire et mis à jour par arrêtés en date du 14 janvier 2019, du 28 janvier 2019, du 03 septembre 2019, du 25 octobre 2019 et du 09 août 2022,

**Vu** la délibération n°17-132 du Conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 18 décembre 2017, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures du territoire de la commune de Champigny-sur-Marne et déléguant à la commune ce droit dans les secteurs à potentiel de développement,

**Vu** la délibération n° DC 2022-22 du Conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 7 février 2022, décidant de supprimer la délégation du droit de préemption renforcé au SAF94 sur le périmètre dénommé « Place Lénine », constitué des îlots Verdun et Carnot et de déléguer à la Commune de Champigny-sur-Marne le droit de préemption urbain renforcé sur ces deux secteurs,

**Vu** la délibération n°2020-132 du Conseil municipal en date du 18 novembre 2020, portant délégation au Maire en partie des attributions prévues à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales et pour la durée du mandat,

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 23 août 2022 portant sur la vente des parcelles cadastrées section DT n°106, 117, 121 et 122 d'une superficie totale de 2417 m<sup>2</sup> sises à Champigny-sur-Marne 39, rue du Plessis Trévisé et avenue Lucien Barrault, appartenant à M. Eric DENOUAL, M. Yves Olivier DENOUAL, M. Philippe Jean DENOUAL et Mme Gisèle Louise Henriette NAYRAGUET épouse DENOUAL moyennant le prix de 798 000 € dont 38 000 € TTC de commission d'agence à la charge du vendeur,

Accusé de réception en préfecture  
N° : 25111/2022  
Date de télétransmission : 25/11/2022  
Date de dépôt : 24/11/2022

**Vu** la décision n°2022-D-n°203 du Conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 23 novembre 2022 décidant de déléguer le droit de préemption urbain à la Commune de Champigny-sur-Marne à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 23 août 2022, portant sur un terrain cadastré section DT n°106, 117, 121 et 122, sis 39 rue du Plessis Trévisé et avenue Lucien Barrault à Champigny-sur-Marne,

**Vu** la demande de visite en date du 17 octobre 2022 et le procès-verbal de visite en date du 28 octobre 2022,

**Vu** la demande de pièces complémentaires en date du 17 octobre 2022 et la réception des pièces le 04 novembre 2022,

**Vu** l'avis du pôle d'évaluation domaniale,

**Considérant** que le bien objet de la DIA permettra la réalisation d'une raquette formant aire de retournement se prolongeant, après remembrement avec une partie de la parcelle voisine, par une voie pacifiée vers la rue de l'Épargne,

**Considérant** que compte tenu des évolutions réglementaires et les ambitions nationales en matière de développement de la part modale vélo, la Commune de Champigny-sur-Marne doit identifier les axes prioritaires à aménager et les actions d'accompagnement à engager pour structurer sa politique de mobilité,

**Considérant** la nécessité d'aménager une aire de retournement indispensable aux véhicules conçus pour la collecte et le transport mécanique des ordures ménagères ainsi que pour les véhicules d'intervention à échelle pivotante des pompiers au bout de l'avenue Lucien Barrault actuellement en impasse,

**Considérant** la volonté de la Ville de créer une raquette formant une aire de retournement se prolongeant, après remembrement avec une partie de la parcelle voisine, vers la rue de l'Épargne par une voie pacifiée dédiée aux modes doux intégrant des pistes cyclables inscrite au schéma directeur des liaisons douces voté au conseil Municipal du 29 juin 2022,

**DECIDE**

**ARTICLE 1 : D'EXERCER** son droit de préemption à l'occasion de la mise en vente par M. Eric DENOUAL, M. Yves Olivier DENOUAL, M. Philippe Jean DENOUAL et Mme Gisèle Louise Henriette NAYRAGUET épouse DENOUAL des parcelles cadastrées section DT n°106, 117, 121 et 122 sises à Champigny-sur-Marne 39, rue du Plessis Trévisé et avenue Lucien Barrault en vue de la réalisation d'un aménagement de voirie,

**ARTICLE 2 : DE PROPOSER** à M. Eric DENOUAL, M. Yves Olivier DENOUAL, M. Philippe Jean DENOUAL et Mme Gisèle Louise Henriette NAYRAGUET épouse DENOUAL le prix de 500 000 € dont 38 000 € TTC de commission d'agence à la charge du vendeur et leur rappeler que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ils disposent d'un délai de 2 mois pour faire connaître, soit qu'ils acceptent le prix proposé, soit qu'ils maintiennent le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, auquel cas le prix sera fixé par une juridiction compétente en matière d'expropriation, soit qu'ils renoncent à l'aliénation du bien, le silence à l'expiration de ce délai valant renonciation.

**ARTICLE 3 : D'INDIQUER** que le prix indiqué à l'article 2 de la présente s'applique dans le cadre d'un bien libre de toute location et de toute occupation.

**ARTICLE 4 : DE RAPPELLER** à M. Eric DENOUAL, M. Yves Olivier DENOUAL, M. Philippe Jean DENOUAL et Mme Gisèle Louise Henriette NAYRAGUET épouse DENOUAL l'article L.213-9 du Code de l'urbanisme : « lorsque le titulaire du Droit de Préemption lui a notifié son intention d'acquérir le bien dans les conditions fixées par les articles L. 211-5 ou L. 212-3, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire ».

**ARTICLE 5 : DE DESIGNER** l'étude Nogent Paris Est notaires – 78, Grande rue Charles-de-Gaulle 94132 Nogent-sur-Marne pour l'établissement de l'acte authentique.

**ARTICLE 6 : D'INDIQUER** que la dépense correspondant à l'acquisition et aux frais d'acte sera inscrite au budget de l'exercice 2023.

**ARTICLE 7 : D'INDIQUER** que la directrice générale des services de la mairie est chargée de l'exécution de la présente décision et notamment de faire procéder à son affichage.

**ARTICLE 8 : DE PRECISER** que l'ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne
- M. Eric DENOUAL, M. Yves Olivier DENOUAL, M. Philippe Jean DENOUAL et Mme Gisèle Louise Henriette NAYRAGUET épouse DENOUAL
- Maître Olivier GAMARD
- Madame la Directrice départementale des finances publiques du Val-de-Marne.

Fait à Champigny-sur-Marne, le **25 NOV. 2022**

Monsieur Laurent JEANNE

Maire de Champigny-sur-Marne  
Conseiller régional d'Ile-de-France

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou son affichage ou sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'Etat. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site*