

DÉPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE DE GRETZ-ARMAINVILLIERS

64
69 rue de Paris 77220 GRETZ-ARMAINVILLIERS

Décision n° 002025_083

Arrondissement de TORCY

Exercice du Droit de Préemption Urbain de la commune de Gretz-Armainvilliers : acquisition en viager d'une propriété située au n°46 Avenue du Rêve à Gretz-Armainvilliers 77220 – parcelle cadastrée D 2505 – DIA n° 077220 25 00089.

Le Maire de la Ville de Gretz-Armainvilliers,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, notamment les articles L2111-22 et L2141-4,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1, L213-2, R213-13, D213-13, D213-13-1 à D213-13-4

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015, dite loi NOTRe, portant nouvelle organisation territoriale de la République

Vu la délibération du Conseil Municipal de Gretz-Armainvilliers du 19 Septembre 2006 redéfinissant les quartiers où le Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé s'applique instaurant suite à la mise en œuvre et à l'application de la loi S.R.U. et du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal de Gretz-Armainvilliers n°02020_06 portant délégation du Conseil Municipal au Maire en date du 17 Juin 2020 en application de l'article L 2122-22, L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 25 avril 2006 modifié les 20 juin 2007, 17 novembre 2009, 28 avril 2011, 29 septembre 2011, le 2 décembre 2015 et modifié le 14 décembre 2019, mis en compatibilité le 16 octobre 2020,

Vu la délibération n°44.2018 du Conseil Municipal du 19 Juin 2018 approuvant la décision de modifier le PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal de Gretz-Armainvilliers n° 78.2017 en date du 5 décembre 2017 portant autorisation de recours à la télétransmission pour les actes soumis au contrôle de légalité,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° DA 077220 25 00089, souscrite par Maître

François Michel, domicilié 3, Avenue Maréchal Foch 77680 à Roissy-En-Brie, réceptionnée en mairie le 06 août 2025, portant sur le bien immobilier sis °46 Avenue du Rêve à Gretz-Armainvilliers 77220, parcelle cadastré section D n°2505, pour la somme de 40 000 € (quarante mille euros) comptant et une rente viagère annuelle de 13 128 € (treize mille cent vingt-huit euros),

Vu la sollicitation de l'avis de France Domaine effectuée le 08 Novembre 2025 sur le site « démarches-simplifiées.fr », n° de dossier 27620135.

Vu la demande de documents, d'informations complémentaires et de visite faite par la commune de Gretz-Armainvilliers et adressées par courrier (LRAR) le 03 octobre 2025 respectivement au propriétaire et à l'office notarial, également remise en main propre contre décharge en date du 03 octobre 2025,

Vu la promesse de vente en viager et le dossier de diagnostic reçu en mairie de Gretz-Armainvilliers par lettre recommandé avec accusée de réception, le 10 octobre 2025 en provenance de l'office notarial,

Vu le courrier reçu en Mairie de Gretz-Armainvilliers le 13 octobre 2025 en provenance de Madame DRAGONI Mirella et nous informant de sa qualité de curatrice du propriétaire.

Vu la visite du bien réalisée le lundi 20 octobre 2025 à 11h00 en présence de Monsieur VIDAL Christian (propriétaire), Madame DRAGONI Mirella (curatrice), Monsieur GARCIA ROBIN Jean-Paul (Maire de la commune), Monsieur GONZALEZ Juan (DGS) et de Monsieur CARRETTE Nicolas (DST).

Considérant que le délai d'instruction au droit de préemption urbain a été suspendu en date du 03 octobre 2025, soit à partir de la réception par l'office notarial et du propriétaire de la demande de pièces complémentaires et de visite du bien par remise en main propre contre décharge, et a repris, pour un délai d'un mois, à compter du plus tardive des dates entre la réception des pièces complémentaires le 10 octobre 2025 et de la visite du 20 octobre 2025.

Considérant le développement résidentiel important ces dernières années dans le secteur centre-ville / le Bois Vignolles du territoire de la commune de Gretz-Armainvilliers, entraînant une augmentation significative de la demande des habitants en matière d'accueil de la petite enfance,

Considérant que, malgré le bon fonctionnement des équipements publics de crèche existants et leurs adaptations régulières, ces structures atteignent leurs limites de capacité d'accueil, justifiant ainsi, dans l'intérêt général, l'extension de l'offre d'accueil de la petite enfance sur le territoire de la commune et notamment sur ce secteur centre-ville / le Bois Vignolles,

Considérant le déséquilibre persistant entre la demande croissante de places en crèche et les capacités d'accueil limitées offertes par les structures communales, et la nécessité de répondre aux besoins actuels et futurs des familles en matière d'accueil de la petite enfance, de maintenir un équilibre entre l'augmentation de l'habitat et le développement des équipements publics, d'offrir un service de proximité aux habitants du quartier favorisant la cohésion sociale et la qualité de vie, et enfin d'accompagner la croissance démographique du territoire dans une logique d'aménagement maîtrisé,

Considérant le classement de la parcelle cadastrée section D 2505 en zone UB du PLU,

Considérant l'emplacement du bien immobilier sis n°46 Avenue du Rêve à Gretz-Armainvilliers 77220 dans le périmètre du secteur de centre-ville / le Bois Vignolles,

Considérant que ce bien présente des caractéristiques particulièrement adaptées à la réalisation du futur équipement public d'accueil de la petite enfance, notamment en bénéficiant d'un emplacement stratégique, au cœur d'un quartier résidentiel en plein développement, d'une surface suffisante pour accueillir une crèche et les espaces extérieurs nécessaires à cette structure, ainsi que d'une accessibilité aisée, permettant des aménagements sécurisés pour les familles et le personnel,

Considérant que ce bien représente un foncier stratégique qui permet ainsi à la Commune de mettre en œuvre le projet de création d'une crèche municipale dans ce secteur, garantissant ainsi la continuité et la qualité du service public de la petite enfance sur le territoire,

Le Maire de la Commune de Gretz-Armainvilliers, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°02020_06 en date du 17 juin 2020, lui déléguant le pouvoir d'exercer au nom de la Commune les Droit de Préemption Urbains définis par le Code de l'urbanisme,

Décide :

Article 1 : D'EXERCER, au nom de la commune de Gretz-Armainvilliers, le Droit de Préemption Urbain sur la vente du bien immobilier sis n°46 Avenue du Rêve à Gretz-Armainvilliers 77220, parcelle cadastrée section D n°2505, le présent bien ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° DA 077 215 25 00089, réceptionnée en mairie le 06 août 2025, complétée le 10 octobre 2025, visite effectuée le 20 octobre 2025.

Article 2 : D'ACQUERIR ce bien aux prix et conditions indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner de 40 000 € (quarante mille euros) comptant avec une rente viagère annuelle de 13 128 € (treize mille cent vingt-huit euros), hors taxe sur la valeur ajoutée, hors frais d'enregistrement et hors frais de notaire. L'acquisition du bien objet de la présente décision, sera regularisée par acte authentique, aux frais de l'acquéreur, dressé par Maître VAISSADE CHARLES, notaire à Tournan-en-Brie, dans un délai de trois mois.

Article 3 : DE SIGNER l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition et d'effectuer le versement de l'ensemble des sommes liées à l'acquisition, à l'enregistrement de l'acte et aux droits et émoluments relatifs à la régularisation de l'acte authentique.

Article 4 : DE DIRE que les crédits nécessaires figurent au budget de l'exercice en cours.

Article 5 : DE NOTIFIER la présente décision de préemption dans les formes légales à :

- à Monsieur Christan VIDAL, le vendeur,
- à Maître François MICHEL, mandataire du vendeur,
- à Monsieur Frédéric BRANA, acquéreur évincé,

- à Maître VAISSADE Charles, mandataire de la Commune de Gretz-Armainvilliers,

Article 6 : La présente décision sera affichée en Mairie de Gretz-Armainvilliers,

Article 7 : La présente décision sera inscrite au registre des délibérations de la Commune de Gretz-Armainvilliers.

Article 8 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux (2) mois à compter de sa notification ou de son affichage en Mairie, devant le Tribunal administratif de Melun.

La présence décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Gretz-Armainvilliers. L'absence de réponse de la commune de Gretz-Armainvilliers dans un délai de deux (2) mois suivant la réception du recours gracieux, fait naître un rejet implicite du recours gracieux.

Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Melun, dans le délai de deux (2) mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux.

Article 9 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée et transmise à :

- Monsieur le Préfet de Seine-Et-Marne
- Monsieur le Comptable assignataire

Fait à Gretz-Armainvilliers, le 17 novembre 2025
Le Maire,

Jean-Paul GARCIA ROBIN

