



*Saint-Arnoult  
en Yvelines*

Département des Yvelines  
Arrondissement de Rambouillet  
Canton de Saint-Arnoult-en-Yvelines

## COMMUNE DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

### DÉCISION DU MAIRE

N° 2025/52

**Le Maire** de la commune de SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES,

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** la délibération n° 2021/043 en date du 25 mai 2021 du Conseil Municipal portant délégations permanentes au Maire, notamment le point n° 15 : « *D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article [L. 211-2](#) ou au premier alinéa de l'article [L. 213-3](#) de ce même code* »,

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 à L. 211-5 et L. 213-1 à L. 213-15 relatifs à l'instauration et à l'exercice du droit de préemption urbain, ainsi que son article L. 300-1 relatif à l'aménagement foncier,

**VU** la délibération du Conseil Municipal n° DCM 13/53 en date du 9 avril 2013 approuvant le Plan Local d'urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil Municipal n° DCM 13/100 en date du 17 septembre 2013 instaurant le droit de préemption urbain renforcé,

**VU** la Déclaration d'intention d'aliéner n° IA785372500084 reçue en Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines en date du 19 mars 2024, par laquelle les consorts LECLERC, par l'intermédiaire de la SEL SELARL PB ASSOCIES, office notarial, font connaître leur intention d'aliéner plusieurs lots fonciers, sis sur les parcelles cadastrées B 169, B 189, F 80, F 81, F 85 et H 190 dans l'état d'occupation de terrains agricoles et représentant une superficie de 80 511m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 50 587 euros, soit 0,63 € /m<sup>2</sup>.

**VU** le Code de la Construction et de l'habitation, et notamment ses articles L302-5 et suivants, imposant à la commune un développement résidentiel, et par conséquent un développement à venir de ses fonctions de centralité (enseignement, loisirs, culture,...) nécessitant pour leur mise en place des espaces fléchés dans les documents de planification,

**VU** le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Yvelines, arrêté par le Conseil Communautaire de Rambouillet Territoires, attribuant à la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines le statut de commun relai de la dynamique rambolitaine, avec l'inscription d'un développement urbain de ses fonctions économiques, résidentielles et d'équipements publics.

**CONSIDERANT** que seule la parcelle H190 d'une superficie de 24 316m<sup>2</sup> et localisée au lieu-dit « Les Grands Champs », entre dans le champ d'application du droit de préemption urbain, du fait de sa localisation en partie en zone UEa du PLU,

**CONSIDERANT** que la parcelle H190, représente à elle seule une unité foncière complète dissociable des autres unités foncières concernées par la DIA,

**CONSIDERANT** que la partie en secteur UEa du PLU représente 94% de la superficie cadastrale de la parcelle H190, soit 22 158 m<sup>2</sup>, et la partie en secteur Nh en représente 6%, soit 1529 m<sup>2</sup>, correspondant à une bande de 8 mètres le long du ruisseau de Pampelune,

**CONSIDERANT** que la parcelle entre dans le cas prévu par l'article L. 213-2-1 du Code de l'urbanisme « Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre. »

**CONSIDERANT** que la préemption de la partie en secteur UEa de la parcelle H190 est indissociable de la partie située en zone Nh, par sa configuration en bordure enclavée de la parcelle,

**CONSIDERANT** l'inscription de la parcelle H 190 en zone UEa, destinée à recevoir des équipements d'intérêt public ou collectif ne nécessitant pas la proximité directe avec les équipements de centre-ville ou générateurs de nuisances,

**CONSIDERANT** le rapport de présentation du PLU qui expose que *« la zone UE est destinée principalement à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle se compose d'un secteur UEa qui, du fait de sa localisation en frange des espaces urbanisés, dans la vallée du ru de Pampelune, fait l'objet de règles spécifiques visant l'intégration paysagères des constructions. »*

**CONSIDERANT** le rapport de présentation du PLU, précisant au chapitre du secteur UEa que *« les règles du PLU visent à gérer le paysage en limite des espaces agricoles, naturels et forestiers de la vallée de Pampelune. C'est pourquoi, le PLU porte sur les documents graphiques une bande d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1 7° du CU pour gérer la transition entre espace agricole et espace urbanisé. Cet espace doit être largement paysager et arboré (article 13). De plus, les marges de recul des constructions par rapport aux voies sont augmentées (article 6). La constructibilité est limitée sur ce secteur par une emprise au sol des constructions limitée à 20 % (article 10) et un COS fixé à 0,2 (article 14). Les espaces libres ainsi dégagés seront aménagés en espaces verts et en parkings végétalisés selon les normes de plantation prescrites à l'article 13. »*

**CONSIDERANT** qu'il est opportun pour la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines d'exercer son droit de préemption en vue de la mise en œuvre d'équipements collectifs, conformément à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

## DÉCIDE

### **ARTICLE 1 :**

**D'EXERCER** le droit de préemption, pour les motivations et objets susmentionnés et conformément aux dispositions de l'article R. 213-8 du code

de l'urbanisme, et de faire une offre d'acquiescer la partie en zone de droit de Prémption urbain de la parcelle H190 située au Grand Champ, soit 22 158 m<sup>2</sup>, au prix de 0,63€ / m<sup>2</sup> soit 13 960 €.

**ARTICLE 2 :**

**DE PRECISER** qu'en application de l'article L. 231-2-1, les vendeurs peuvent exiger de la commune l'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière, portant l'offre de préemption à 15 320 € pour la totalité des 24 316 m<sup>2</sup> de la parcelle H190.

**ARTICLE 3 :**

**DE DIRE** que la dépense résultant de cette acquisition par la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines sera prélevée sur les crédits inscrits au budget 2025.

**ARTICLE 4 :**

**DE CHARGER** Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Trésorier, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 5 :**

**DE PRECISER** que la présente décision sera notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à la SEL SELARL PB ASSOCIES, office notarial à Saint-Arnoult-en-Yvelines, aux vendeurs, ainsi qu'à l'acquéreur évincé, et transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Rambouillet ainsi qu'au Responsable des Finances Publiques des Yvelines.

**ARTICLE 6 :**

La présente décision sera portée à la connaissance du Conseil Municipal lors de sa prochaine séance et sera publiée conformément aux dispositions prévues par l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

À Saint-Arnoult-en-Yvelines, le 19 septembre 2025

Le Maire



Joëlle JEGAT