

VILLE DE CHELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME



6 – Annexes

6.b – Droit de préemption – Espaces Naturels Sensibles – Zone d'Aménagement Différé

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2014

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2017

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Le Maire

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de
SEINE ET MARNE

VILLE DE CHELLES

Arrondissement de
MEAUX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2007

Le vendredi 28 septembre 2007 à 20h30, les Membres du CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqués en séance le 21/09/2007, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur PLANCHOU, Maire.

Etaient présents :

M. Jean-Paul Planchou, M. Jean-Jacques Marion, M. Bernard Garnier, M. Paul Athuil, M. Robert Zermati, M. Jean-Paul Bégué, M. Christian Synowiecki, Mme Lydie Autreux, M. Jean-Marc Ferrand, M. Michel Le Bescond, M. Serge Goutmann, M. Pierre Angles, Mme Marie Grimaldi, Mme Monique Ouvrard, Mme Ginette Borgnon, M. Claude Mousque, M. Raymond Bianchi, Mme Marie Annick Perroteau, M. Patrick Diamant, M. Cossi Augustin Mignondo, M. Alain Roussel, M. Jacques Philippon, Mme Colette Boissot, M. Hubert Pipard, M. Pierre Valentin, Mme Monique Boutteville - Leroux, M. Claude Delagneau, M. André Seux.

Ont remis pouvoir :

M. Franck Mouly à M. Serge Goutmann, Mme Agnès Dubach à Mme Monique Ouvrard, M. Antoine Rodriguez à M. Paul Athuil, Mme Michèle Ducastel à M. Michel Le Bescond, Mlle Georges, Cécile Cita à M. Bernard Garnier, Mme Leila Mokeddem à Mme Lydie Autreux, Mlle Zineb Bendjoudi à M. Robert Zermati, Mlle Christine Martiol à M. Jean-Marc Ferrand, Mme Marité Arnault à M. Jean-Jacques Marion, Mlle Sophie Mercier à M. Christian Synowiecki, Mme Ginette Page à Mme Colette Boissot.

Absents :

Mme Michèle Dengreville, Mme Claudine De Oliveira Cruz, Mlle Stéphanie Dreyfus Hisbergue, M. Jean-Claude Boisbelaud.

Secrétaire de séance : Monsieur ANGLES

19) OBJET : DÉVELOPPEMENT URBAIN - RENFORCEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR CINQ SECTEURS CHELLOIS

DÉLIBÉRATION DU 28 SEPTEMBRE 2007

19) OBJET : DÉVELOPPEMENT URBAIN - RENFORCEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR CINQ SECTEURS CHELLOIS

Le Conseil Municipal a délibéré dans sa séance du 28 septembre 2007 pour la signature d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en vue de l'intervention foncière de cet établissement sur 5 secteurs urbains de la Ville de Chelles, à savoir :

- Le fond de St Denis
- L'ilot Castermant
- Le chemin de Chantereine
- L'entrée Sud-Ouest
- Le site GDF de l'Avenue Meunier

Le Conseil Municipal, par délibération du 28 septembre 2007, a approuvé la signature d'une convention avec l'EPF d'Ile de France prévoyant la délégation du droit de préemption urbain sur l'ensemble de ces 5 secteurs.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de Chelles, dans sa séance du 5 mai 1987, a décidé de maintenir le droit de préemption urbain sur les zones urbaines du POS et de l'étendre à toutes les zones d'urbanisation futures, dites zones NA au POS.

Pour compléter ces dispositions et parfaire l'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier, il convient que le Conseil Municipal décide de renforcer ce droit de préemption urbain sur les secteurs concernés, conformément à l'article L-211-4 du Code de l'Urbanisme et selon les périmètres cadastraux ci-annexés.

Le Conseil Municipal trouve la nécessité de renforcer ses outils d'intervention foncière sur ces cinq secteurs spécifiés dans la nécessité de parvenir aux objectifs du PLH.

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) de Chelles actuellement en vigueur ainsi que le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Chelles et le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Marne et Chantereine qui doivent être approuvés avant la fin de l'année 2007 ont notamment pour objectif de développer une offre résidentielle diversifiée, dans un objectif de mixité urbaine et sociale. Le PLH prévoit la construction d'environ 400 logements neufs par an sur la commune de Chelles, dont 27% de logements sociaux.

Afin de mettre en œuvre ces orientations et de lutter contre la hausse des prix immobiliers, la commune souhaite que soit menée une action de maîtrise foncière ciblée sur des sites stratégiques identifiés pour y développer des projets urbains combinant logement (dont

logement social) et activité économique, ainsi que tous les services et équipements nécessaires.

Ces projets ont vocation à s'inscrire pleinement dans les objectifs, tant qualitatifs que quantitatifs du SDRIF en projet, dans un objectif d'optimisation de l'espace urbanisé et dans le respect des critères de développement durable.

5 sites ont été identifiés. Les 3 principaux (le fond de Saint-Denis, l'îlot Castermant et l'entrée Sud de Chelles) figurent comme potentialités foncières dans le PLH.

- Fond de Saint-Denis : Ces terrains agricoles classés NA (AUa dans le PLU en projet) forment une enclave non urbanisée d'environ 20 ha au sein d'un secteur résidentiel pavillonnaire. 15 ha sont constructibles, le reste étant situé dans le périmètre d'une ligne haute tension. La ville souhaite développer un nouveau quartier d'environ 600 logements avec commerces et équipements de proximité. L'opération doit permettre de générer une petite centralité à l'échelle des quartiers avoisinants. Le programme fera l'objet d'une opération d'aménagement. Sur les 20 ha, il reste 17,1 ha à acquérir, soient 7 parcelles privées et 1 parcelle APHP. Le solde appartient à la ville.
- Îlot Castermant : Il s'agit d'un secteur de 4,5 ha (dont un îlot de 3,1 ha), comprenant à la fois des parcelles en friches et des parcelles occupées par de l'habitat ou de l'activité peu qualifiante. Le site est situé le long d'un axe important de la ville, à proximité du centre commercial Chelles 2, et il fait face à un programme neuf de logements. La ville souhaite restructurer le secteur pour y développer un programme mixte habitat/activité dont 300 à 400 logements. L'opération fera l'objet d'une ZAC. Il reste à acquérir 14 parcelles représentant la moitié de l'îlot, soit 1,8 ha. Les autres terrains appartiennent à la commune ou à la SNCF. Un périmètre d'études a été institué en septembre 2005.
- Chemin de Chantereine : Le site est situé au nord de la commune en limite de terres agricoles. La ville prévoit d'aménager un petit lotissement à caractère social avec un type d'habitat novateur destiné à accueillir des familles de gens du voyage en voie de sédentarisation. 3 parcelles d'une surface globale de 1,3 ha sont à acquérir. Les terrains, actuellement classés en zone NAb, doivent être reclassés en zone AUG dans le PLU en cours d'élaboration.
- Entrée Sud de Chelles : La commune souhaite requalifier l'entrée Sud-Ouest de la ville en réaménageant les espaces publics et en densifiant ce secteur. Dans ce contexte, il convient de maîtriser deux ensembles de parcelles :
 - un ensemble de 4 parcelles représentant une surface de 0,4 ha actuellement occupées par un entrepôt pour un commerce de billards, un jardin et deux pavillons. L'objectif est de remembrer ces parcelles afin de reconstituer un front de rue bâti.

- deux parcelles de 0,3 ha, propriété pour la plus grande de GDF, comprenant pour l'une un immeuble de bureaux abandonné et pour l'autre un stand d'exposition de voitures.

Les terrains sont situés en zone UAb avec un « COS morphologique » d'environ 1,5. La ville souhaite encadrer la mise en œuvre d'un programme mixte comprenant plus de 100 logements, dont au moins 50% de logements sociaux afin notamment de rééquilibrer les programmes immobiliers privés développés au sud de la ville ces dernières années. Un périmètre d'étude englobant l'ensemble du carrefour RN34/avenue du général de Gaulle a été institué en septembre 2005.

- Site GDF de l'avenue Meunier : il s'agit de deux parcelles appartenant à GDF, d'une surface de 0,8 ha, classées en zone UAb avec un « COS morphologique ». Les terrains qui accueillait autrefois des gazomètres devront faire l'objet d'un diagnostic concernant leur niveau de pollution. La ville souhaite maîtriser le développement d'un programme mixte logements/activité comprenant une centaine de logements.

Ce renforcement du droit de préemption urbain s'appliquera :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;
- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.

(L. n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 18) :

- « A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption ».

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et en avoir délibéré,

A la majorité absolue des suffrages exprimés (32 pour, 7 contre)

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 5 mai 1987,

Vu le Code de l'Urbanisme et ses articles L.211-1 et suivants, et notamment l'article L.211-4.

Vu le Code de l'Urbanisme et ses articles R 211-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2007, approuvant la convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France prévoyant la délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement public Foncier d'Ile de France sur cinq secteurs urbains précisément délimités,

Considérant la nécessité de renforcer le droit de préemption urbain sur ces cinq secteurs pour parfaire l'action foncière de l'établissement public foncier en vue de parvenir effectivement à mener les projets déterminés sur ces zones dans des conditions plus favorables de maîtrise foncière.

Considérant en effet, que le droit de préemption urbain renforcé permet l'exercice du droit de préemption sur des cessions de biens qui, en principe, sont exclues du champ d'application du Droit de Préemption Urbain. Ainsi, sont concernés les immeubles bâtis depuis moins de 10 ans, les locaux soumis à un régime de copropriété depuis plus de 10 ans et la cession de parts ou d'actions par les sociétés d'attribution. L'institution de ce droit permettra d'appréhender par préemption des immeubles de personnes morales (SCI, SA, SARL etc...).

De la sorte, par l'institution de ce droit de préemption renforcé, étendant le champ d'application aux biens d'ordinaire exclus du DPU, sera favorisée une maîtrise foncière plus rapide de l'ensemble des parcelles du secteur quel que soit leur régime juridique. L'application de cet outil foncier favorisera également le recours à la préemption laquelle s'exerce à l'occasion de l'aliénation par son propriétaire limitant ainsi de recourir à des procédures, à la fois plus lourdes, longues et contraignantes pour les personnes privées d'appropriation forcée des biens.

DECIDE d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L-211-4 du Code de l'urbanisme sur les parties du territoire communal délimitées selon les plans et la nomenclature cadastrale ci-annexée.

Article L-211-4 :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;

- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.

(L. n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 18) :

- d) « A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption ».

DECIDE de déléguer le droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France sur les cinq secteurs cités,

DIT que la présente délibération fera l'objet conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme :

- d'un affichage en mairie durant 1 mois,
- d'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département

DIT que la présente délibération, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités précitées (affichage et insertion dans deux journaux), la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

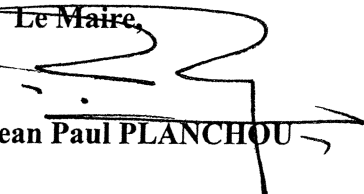
DIT que la présente délibération, conformément à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, sera adressée sans délai au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance et aux greffes des mêmes tribunaux.

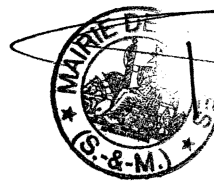
DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne.

ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE AU REGISTRE

POUR EXTRAIT CONFORME

Conseillers en exercice : 43
Conseillers présents : 28
Conseillers représentés : 11
Pour : 32
Contre : 7
Abstentions : 0

Le Maire,

Jean Paul PLANCHOU



Reçue en Sous-Préfecture de Torcy le 22/10/07

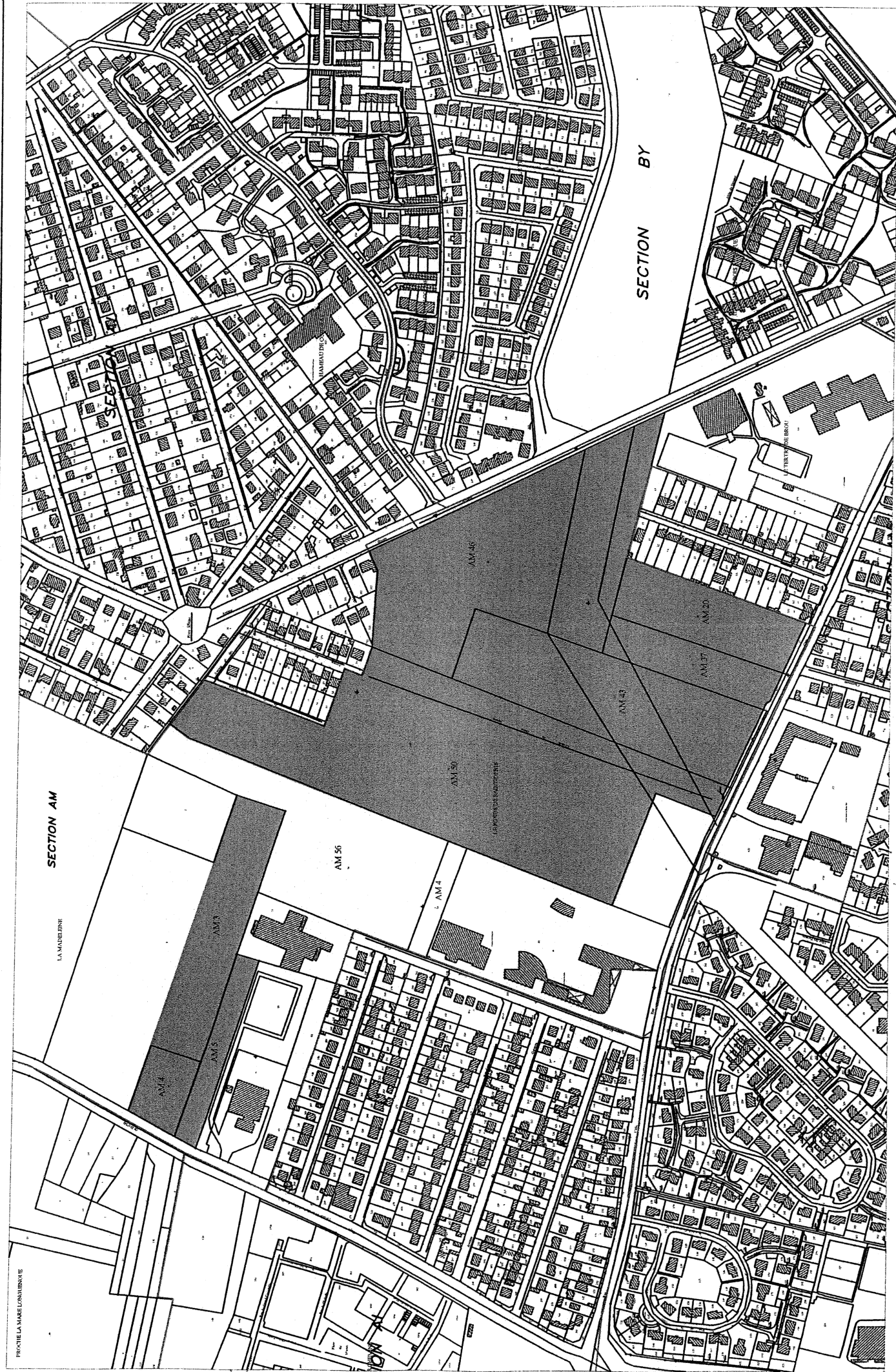
Identifiant de télétransmission : A077-217701085-20070928-9553-DE-1-1_0

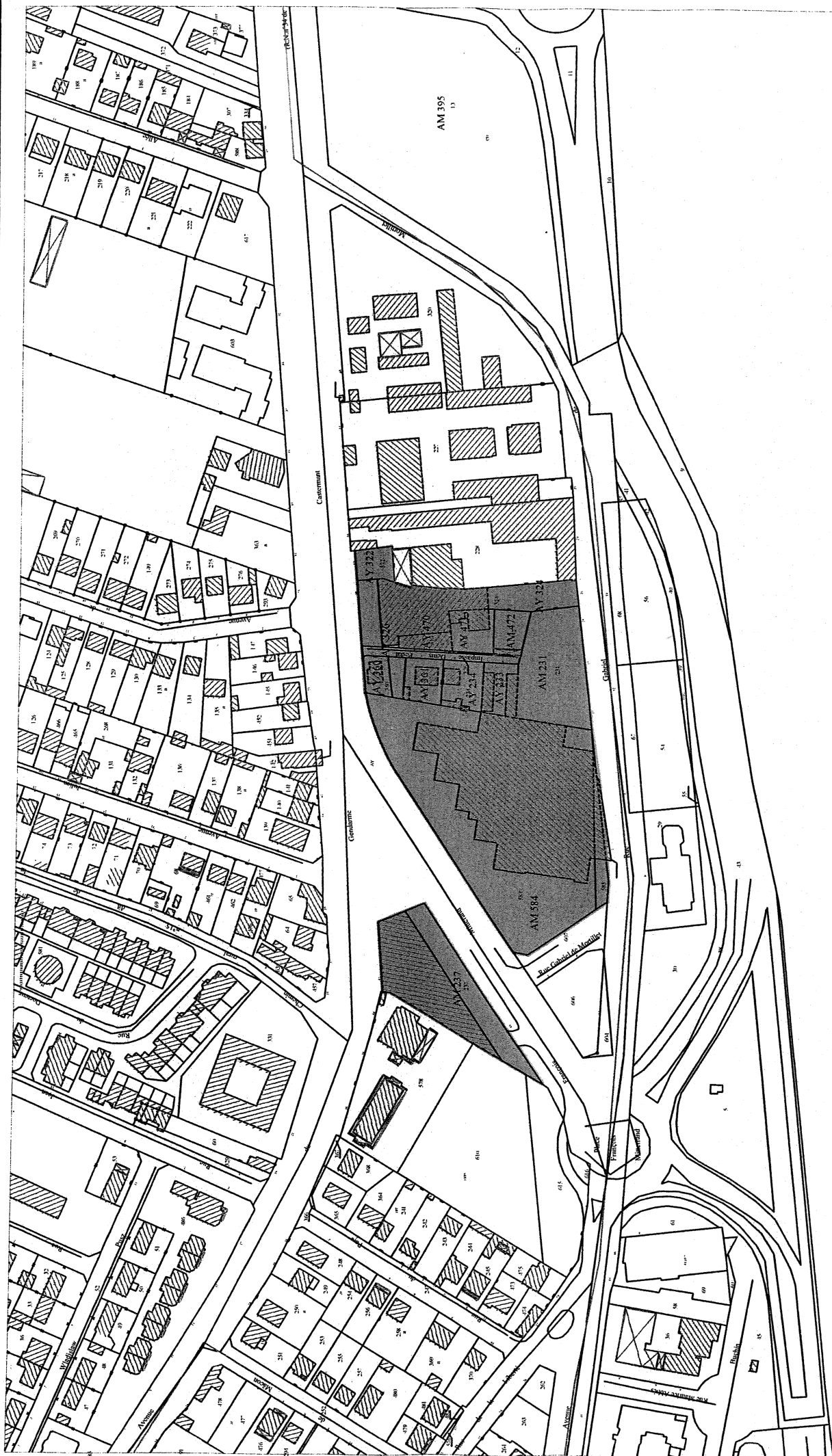
Affichée le 02/10/2007

Chelles, le 22/10/07

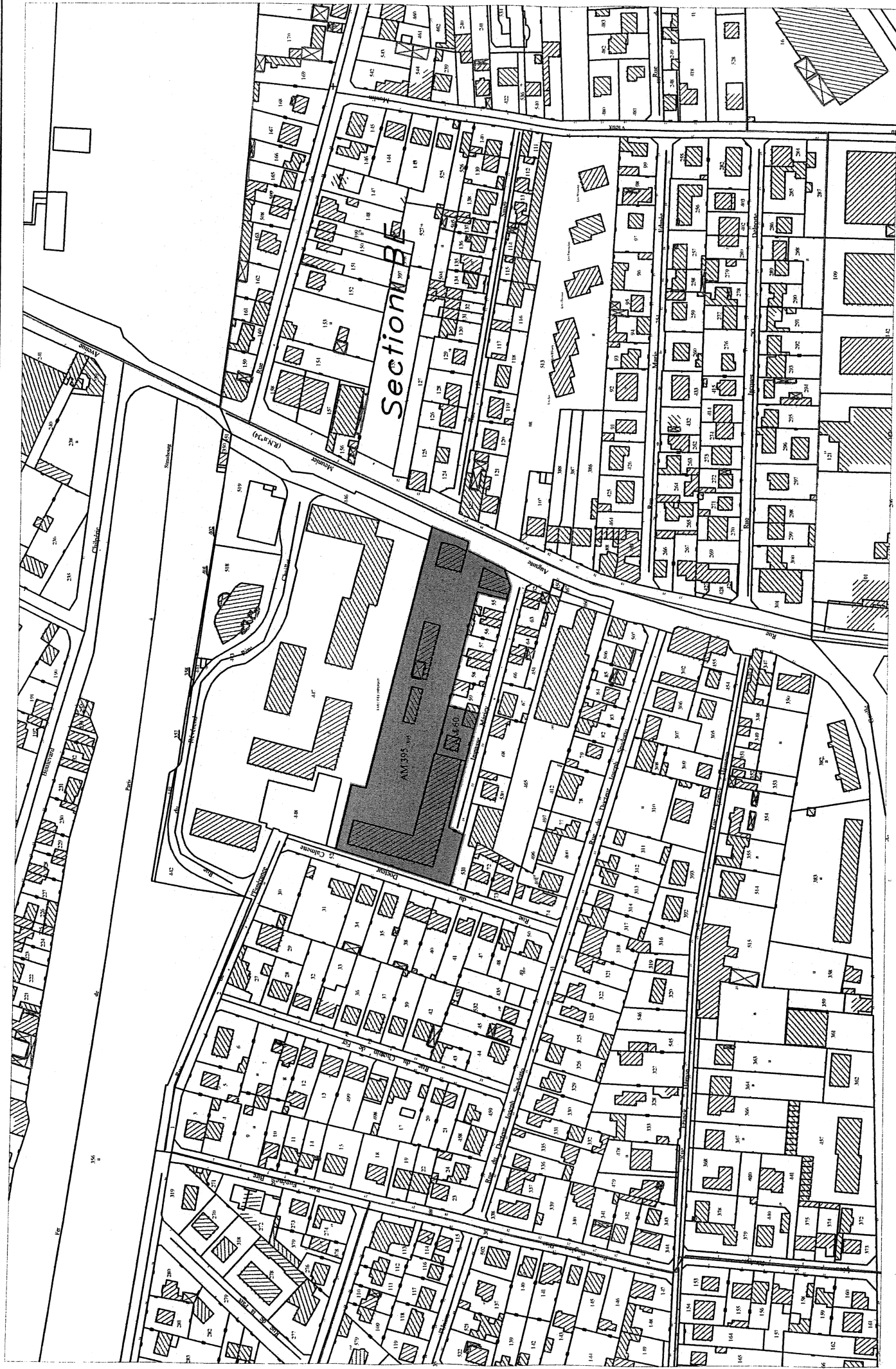
Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général,
E. VIGNACOURT

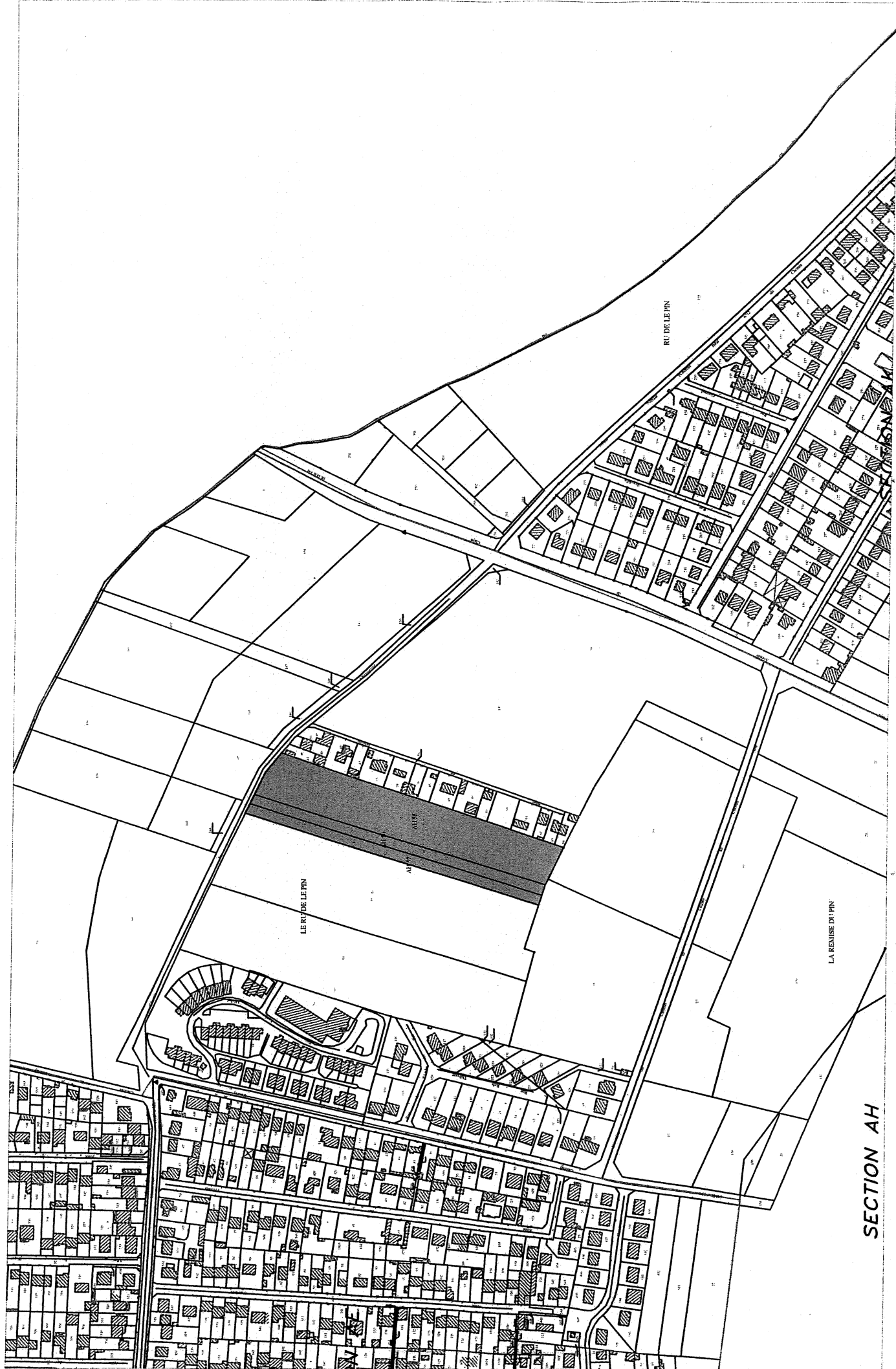
La présente délibération est susceptible de faire
l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif
de Melun dans un délai de deux mois





SECTION





VILLE DE CHELLES

DROIT DE PREEMPTION
ZONE CHEMIN DE CHANTERREINE

Echelle 1/4000e

Date : Octobre 2007

Dossier n° 6/02 des mémoires soumis à la commission
de l'Environnement, du Cadre de Vie et de l'Agriculture

Rapporteurs : M. VALLIER
Commission de l'Environnement, du Cadre de Vie et de l'Agriculture

M. EUDE
Commission des Finances

Séance du 14 Décembre 2001

OBJET : Espaces naturels sensibles - création d'un périmètre de préemption à Chelles.

DECISION DU CONSEIL GENERAL

Le Conseil Général de Seine-et-Marne,

Vu le mémoire du Président du Conseil Général

Vu l'avis de la Commission de l'Environnement, du Cadre de Vie et de l'Agriculture

Vu l'avis de la Commission des Finances

DECIDE

1°) De créer, conformément à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, sur une partie du territoire de la commune de Chelles, et ce, comme suite à la demande formulée par la collectivité, par délibérations des 28 avril 2000 et 28 septembre 2001 pour la commune, ainsi que par l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France.

2°) Que la zone de préemption est définie par le plan de situation, et la liste des parcelles joints en annexes à la présente décision.

3°) Que, conformément aux demandes de l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile de France et de la commune de Chelles, le Département délèguera l'exercice de son droit de préemption sur la zone ainsi définie, à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile de France.

4°) De demander que l'aménagement des terrains acquis par le Conseil Régional d'Ile de France (Agence des Espaces Verts) dans le cadre de la présente décision, et assuré financièrement par celui-ci, soit soumise à l'approbation préalable du Département et de la commune.

REC U

5°) D'autoriser le Président du Conseil Général à signer, au nom du Département, tous les documents ou actes nécessaires à l'application de la présente décision, dont la publicité sera assurée conformément à la réglementation en vigueur.

20 12 01

PRES 77

LE PRESIDENT,



J. LANCHE

Pour copie conforme

Pour le Président du Conseil Général
et par délégation,
Le Chef du Service Environnement,



JOËL GIRIN



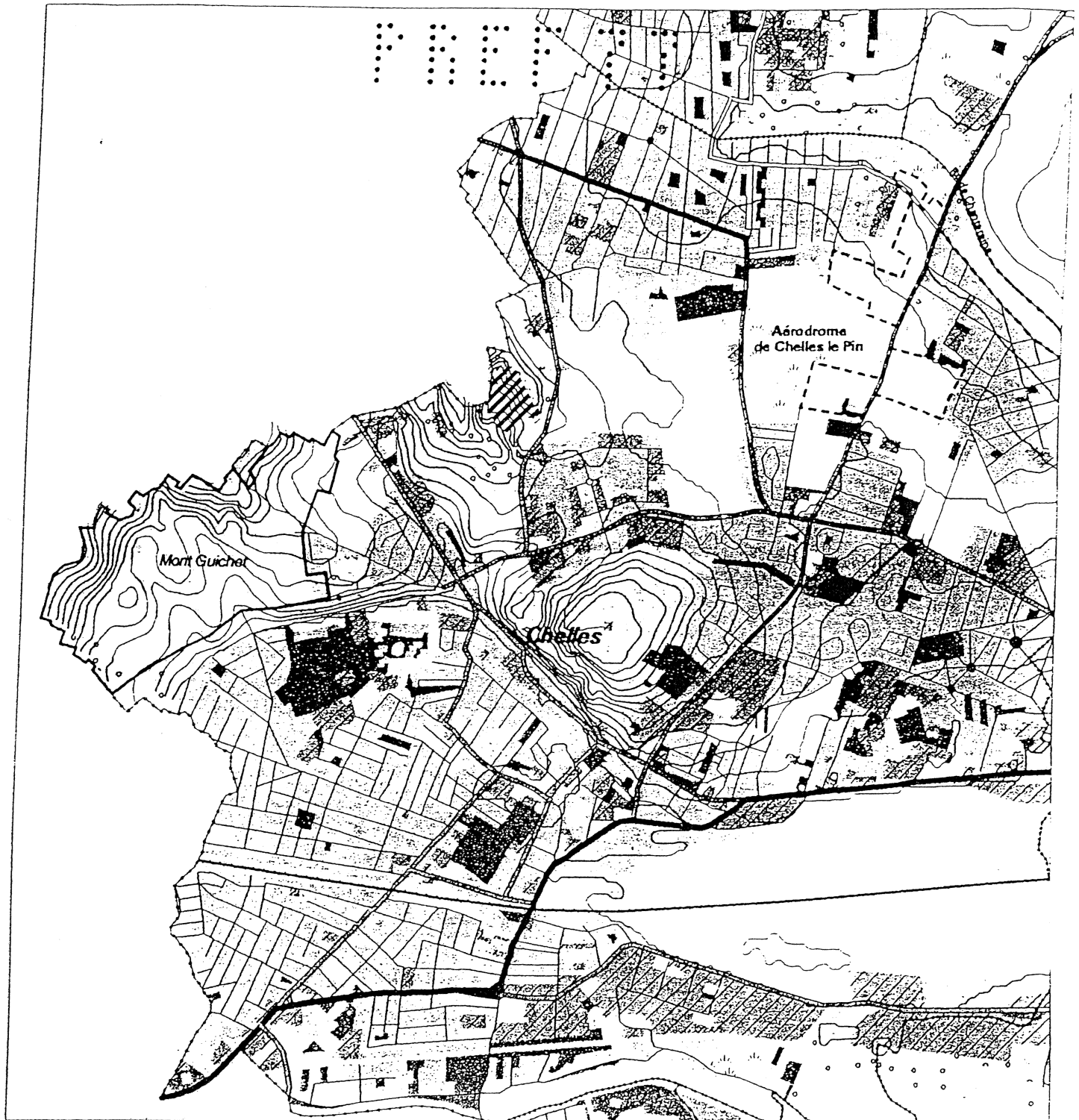
Commune de Chelles

ESPACE NATUREL SENSIBLE

Périmètre de préemption Chelles Mont Guichet

Plan de situation

Echelle 1/25000



- | | | | |
|---|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| Bois ouvert au public | Surfaces en herbe | Habitats | Limite du périmètre créé |
| Bois non ouvert au public | Eau | Activités - Equipements | |
| Peupleraies | Carrieres - Décharges | Transports | Limite du périmètre |
| Terres labourées - Cultures intensives - Berges | Friches | Chantiers et divers | |
| Parcs et jardins - Espaces de loisirs | | | |

Cartographie : B. Honoré - S.I.G.77 - 20 Novembre 2001
 Sources : Conseil Général de Seine et Marne - Direction de l'Eau et de l'Environnement
 IAURIF-SIGR
 AESN Hydrographie



6x

RECU

Annexe n° 2

2012

Commune de CHELLES

Liste des parcelles incluses dans le périmètre,
avec répartition de l'exercice du droit de préemption.

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION		
Préempteur	Section	N° de plan des parcelles
Agence des Espaces Verts	BR	2 à 23, 259 à 283, 452, 512 à 513
	CA	140 à 162, 175 à 176, 181 à 189, 192 à 196, 199 à 203, 207 à 239, 296, 300, 303, 306, 309
	CB	147, 192 à 233

Dossier n° 5/06 A des rapports soumis à la commission

n° 5 - Environnement, Ressources Naturelles et Agriculture

Rapporteurs : M. VALLIER

Commission n° 5 - Environnement, Ressources Naturelles et Agriculture

M. CALVET

Commission n° 8 - Finances

Séance du 28 Septembre 2007

OBJET : Espaces Naturels Sensibles - Modification du périmètre de préemption « Mont Guichet » sur la commune de Chelles.

LE CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE,

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 142-1, L 142-3, et L 142-10,

VU les décisions des 27 avril 1990 et 13 décembre 1991 instaurant la politique des espaces naturels sensibles,

VU la décision du 14 décembre 2001, relative à la création du périmètre de préemption au titre des espaces naturels sensibles au lieudit « Mont Guichet » à Chelles,

VU la délibération du conseil municipal de Chelles en date du 8 juin 2007, donnant son accord sur la modification du périmètre de préemption proposé par le Département sur le site « Mont Guichet »,

VU la décision du Conseil général en date du 29 janvier 2007, adoptant le budget primitif 2007,

VU le rapport du Président du Conseil général,

VU l'avis de la Commission n° 5 - Environnement, Ressources Naturelles et Agriculture,

VU l'avis de la Commission n° 8 - Finances,

DECIDE

Article 1 : de créer, conformément à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985, une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles, sur une partie du territoire de la commune de Chelles, avec son accord pris par délibération du 8 juin 2007, et tenant lieu de modification du périmètre de préemption créé par décision du 14 Décembre 2001.

Article 2 : de définir la zone de préemption telle que représentée sur le plan de situation et de délimitation et la liste des parcelles, joints à la présente décision.

Article 3 : de déléguer, le droit de préemption départemental sur la totalité du périmètre à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France, avec son accord et celui de la Commune.

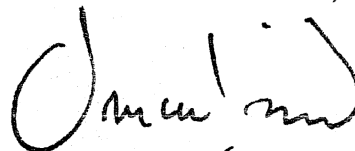
RECUEIL

Article 4 : de demander que l'aménagement des terrains acquis par l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France dans le cadre de la présente décision, et assuré financièrement par celle-ci, soit soumise à l'approbation préalable du Département et de la Commune.

Article 5 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer, au nom du Département, tous les documents, ou actes nécessaires à l'application de la présente décision.

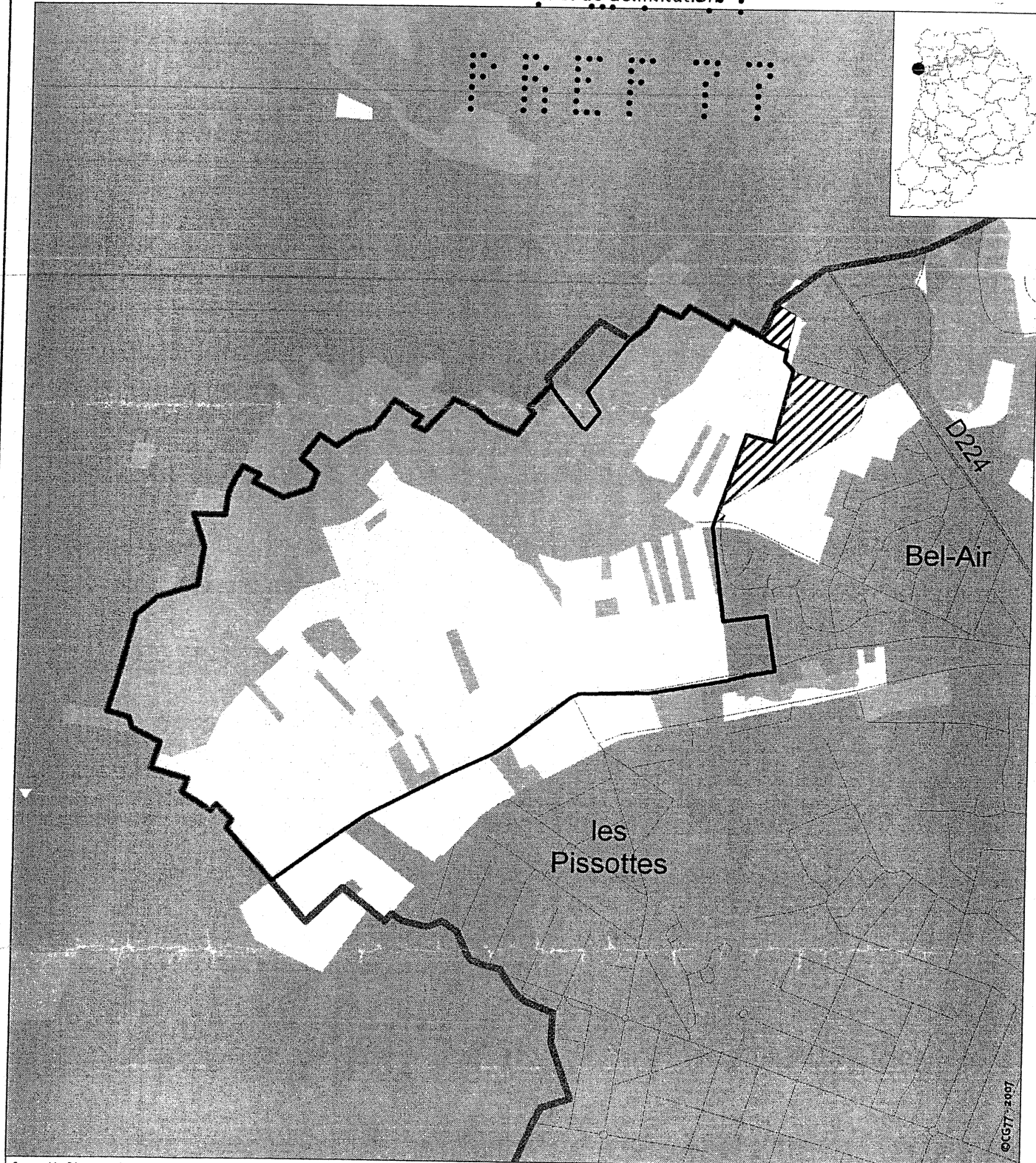
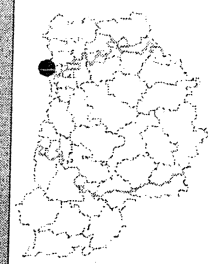
PRÉFET

LE PRÉSIDENT,



V. ÉBLÉ

Commune de Chelles
ESPACE NATUREL SENSIBLE - modification
Monguichet
Plan de situation et de délimitation



Cartographie : Département de Seine-et-Marne - SIG - Juin 2007
Sources : Département de Seine-et-Marne - SIG - DEE - DPR - IAURIF/SIGR

-  Périmètre actuel
-  Limite départementale
-  Zone ajoutée
-  Zone enlevée

N
0 100 200 300 Mètres

R E C U

COMMUNE DE CHELLES

LISTE DES PARCELLES À INCLURE ET À EXCLURE DU PÉRIMÈTRE

AVEC DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION

À L'AGENCE DES ESPACES VERTS

Section	N°	
section CA	Parcelles retirées	237, 238 et 239
	Parcelles ajoutées	234, 350 et 395

Dossier n° 7/13

des mémoires soumis à la commission
de l'Environnement

Rapporteurs :

M. HENNEQUIN
Commission de l'EnvironnementM. AVISSE
Commission des FinancesM
Commission

Séance du 30 Janvier 1995

OBJET : Espaces Naturels Sensibles - Création d'un périmètre de préemption à Chelles.

DECISION DU CONSEIL GENERAL

Le Conseil Général de Seine et Marne,

Vu le mémoire du Président du Conseil Général

Vu l'avis de la Commission de l'Environnement

Vu l'avis de la Commission des Finances

Vu l'avis de la Commission

DECIDE

1°) De créer, conformément à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles, sur une partie du territoire de la commune de Chelles, et ce, comme suite à la demande formulée par la municipalité, par délibération en date du 20 décembre 1994.

2°) Que la zone de préemption est définie par le plan de situation et la liste des parcelles joints en annexe à la présente décision.

3°) Que, conformément à la demande de la commune, le Département exercera lui-même son droit de préemption, sur la zone ainsi définie.

4°) Que les dépenses nécessaires aux acquisitions correspondantes seront imputées au s/chapitre 922.3 article 210-1 (acquisition d'espaces naturels sensibles) et à l'article 2100-1 en ce qui concerne les frais annexes.

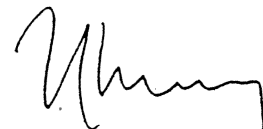
5°) De solliciter le concours financier du Conseil Régional (Agence des Espaces Verts) pour l'acquisition et l'aménagement des terrains concernés par cette zone de préemption ; et de faire connaître cette intervention régionale sur les sites correspondants.

6°) De définir, en concertation avec la commune, un cahier des charges pour l'aménagement et la gestion des terrains, ainsi que pour les dispositions paysagères dont la commune tiendra compte pour l'aménagement des derniers espaces urbanisables situés dans ce secteur.

7°) De déléguer à la Commission Permanente l'approbation de la convention - à laquelle sera annexé le cahier des charges visé ci-dessus - qui liera la commune de Chelles et le Département pour les conditions techniques et financières d'aménagement et de gestion des terrains acquis par le Département dans le cadre de la présente décision.

8°) D'autoriser le Président du Conseil Général à signer tous documents ou actes nécessaires à l'application de la présente décision, dont la publicité sera assurée conformément à la réglementation en vigueur.

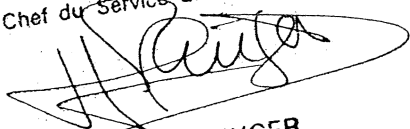
LE PRESIDENT,



J. LANCHE

Pour copie conforme

Pour le Directeur de l'Eau et de l'Environnement
et par délégation
Le Chef du Service Environnement



Jean-Pierre IRLINGER

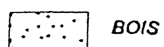
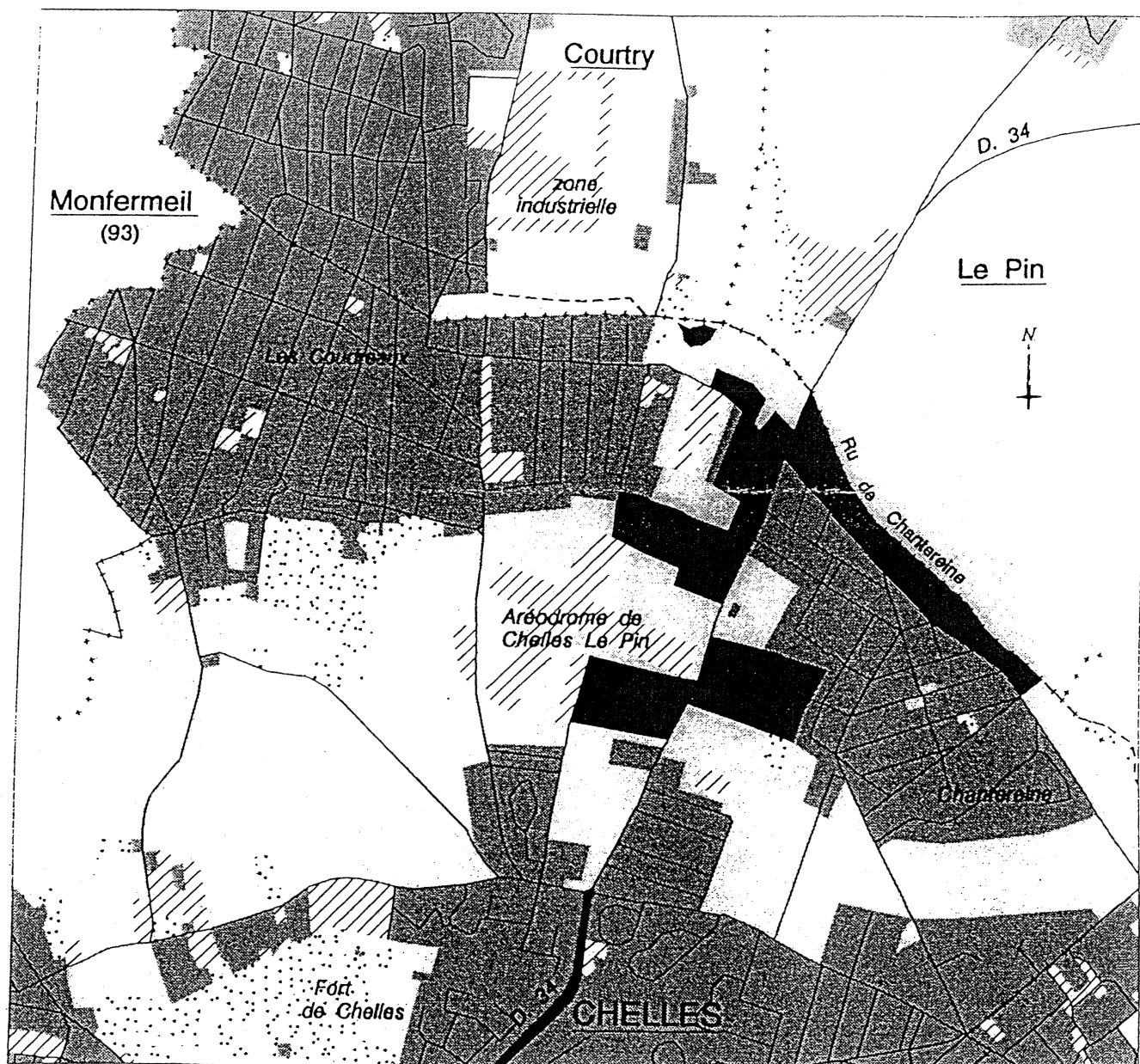


RECUL ESPACE NATUREL SENSIBLE 16-2-95

Commune de Chelles

PREP 77

Echelle 1 / 20 000



BOIS



ESPACES URBANISES



ESPACE NATUREL SENSIBLE



ESPACES RURAUX



ACTIVITES



RU DE CHANTEREAINE



LIMITE DE COMMUNE

LISTE DES PARCELLES INCLUSES DANS LE PERIMETRE DE PREEMPTION

Commune de Chelles

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION		
Sections	Département	
AE	n° 21 22	n° 521 522
AH	n° 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27	n° 30 78 96 97 98 99 100
AK	n° 230 231 232	n° 233 238
AL	n° 337	n° 416
AM	n° 1	

Copie conforme
Pour le Préfet et par Délégation
La Chef du Service Urbanisme
Opérationnel

Céline MAES



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Donné A l'Officier le 08/08/2016
10/08/2016
encl

Direction Départementale des Territoires

**Arrêté préfectoral n° 2016/DDT/SUO/004
portant renouvellement de la zone d'aménagement différé
du Mont Guichet et du Bel Air
sur le territoire de la commune de Chelles**

Le préfet de Seine-et-Marne,
Officier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1 et suivants, L. 212-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 122-5 et suivants, R. 212-1 et suivants, R. 213-1 et suivants,

VU l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Chelles en date du 9 février 2016 demandant le renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du Mont Guichet et du Bel Air,

CONSIDERANT que cette ZAD a pour objectif d'une part de permettre l'aménagement d'espaces à vocation récréative, de détente et de loisirs situés en contre-bas du Mont Guichet ainsi que les dessertes et infrastructures qui leur sont liées, d'autre part de constituer par le biais d'un droit de préemption des réserves foncières en vue de la réalisation de ces opérations,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement correspond à l'un des objectifs définis par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la commune demande de modifier le périmètre initial de la ZAD,

CONSIDERANT que le périmètre projeté de la ZAD est intégralement situé en secteur NB du plan local d'urbanisme approuvé le 18 janvier 2008,

CONSIDERANT que cette opération d'aménagement est compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France,

Sur proposition du directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} :

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du Mont Guichet et du Bel Air est renouvelée sur le territoire de la commune de Chelles.

ARTICLE 2 :

Le nouveau périmètre de la ZAD est délimité en contours épais noirs sur le plan figurant en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

La commune de Chelles est désignée comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité.

ARTICLE 4 :

La durée d'exercice de ce droit de préemption est de 6 ans renouvelable à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 5:

Le sous-préfet de Torcy, le DDT et le maire de la commune de Chelles sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- publication au recueil des actes administratifs de la préfecture,
- insertion dans 2 journaux publiés dans le département,
- affichage en mairie de Chelles pendant 2 mois,
- dépôt avec le plan précisant le périmètre de la ZAD à la mairie de Chelles,
- transmission au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué près le tribunal de grande instance (TGI) de Melun et au greffe du TGI de Melun.

Fait à Melun, le **19 MAI 2016**

Le préfet,



Jean-Luc MARX

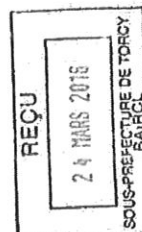
Dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, les recours suivants peuvent être introduits en recommandé avec accusé de réception :

- soit un recours gracieux, adressé à Monsieur le préfet de Seine-et-Marne, 12 rue des Saints-Pères - 77010 MELUN Cedex
- soit un recours hiérarchique adressé au ministre de l'Intérieur, place Beauvau 75800 PARIS
- soit un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif, 43 rue du Général de Gaulle case postale 8630 - 77008 MELUN Cedex

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces deux recours. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'administration pendant deux mois.



Plan de situation
Périmètre de la ZAD
ZAD du Mont Guichet
et du Bel Air à Chelles

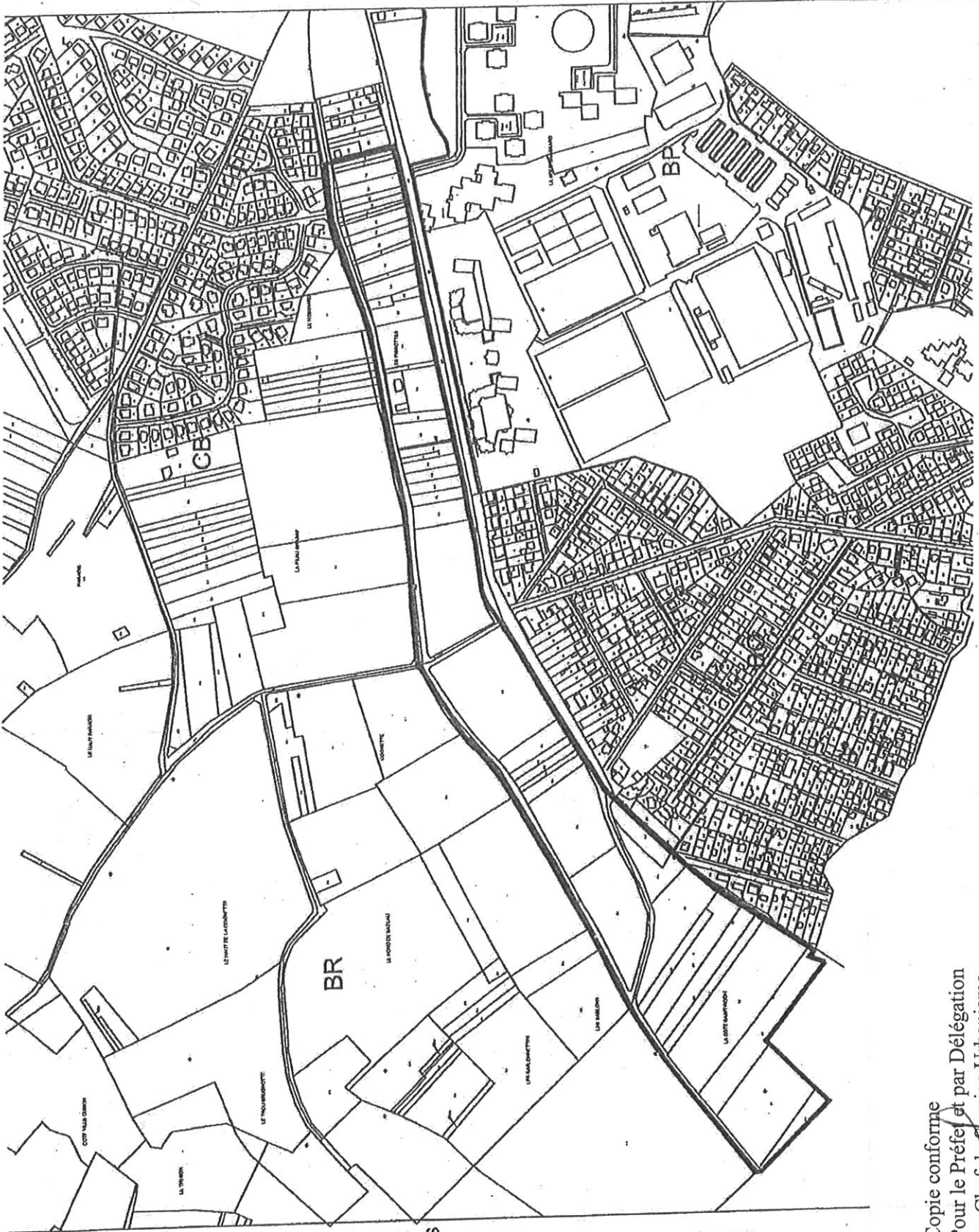


Le Préfet

Jean-Luc MARX

Copie conforme
Pour le Préfet et par Délégation
La Chef du Service Urbanisme
Opérationnelles

Céline MAES



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 9 FÉVRIER 2016

Le mardi 9 février 2016 à 18h30, les Membres du CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqués en séance le 03/02/16, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur RABASTE, Maire.

Etaient présents :

M. Brice Rabaste, Mme Colette Boissot, M. Alain Mamou, Mme Claudine Thomas, M. Jacques Philippon, Mme Céline Netthavongs, M. Pierre Barban, Mme Audrey Duchesne, M. Benoît Breyse, Mme Michèle Dengreville, M. François-Xavier Binvel, Mme Nicole Saunier, M. Christian Quantin, M. Guillaume Segala, M. Marcel Petit, Mme Gabrielle Marquez Garrido, M. Philippe Maury, Mme Marie-Claude Saulais, Mme Nathalie Dubois, M. Christian Couturier, M. Charles Aronica, M. Laurent Dilouya, Mme Angela Avond, M. Stéphane Bossy, M. Franck Billard, Mme Sylvia Guillaume, Mme Catherine Morio, Mme Lydie Autreux, Mme Annie Ferri, M. Paul Athuil, Mme Isabelle Guilloteau, M. Frank Mouly, Mme Lucia Pereira, M. Alain Tapprest, Mme Béatrice Troussard, Mme Cécile Goutmann, M. Jacky Hadji, M. Mohammed Yenbou.

Ont remis pouvoir :

Mme Martine Broyon à Mme Claudine Thomas, Mme Monique Sibani à Mme Audrey Duchesne, M. Alain Senechal à M. Alain Mamou, M. Olivier Savin à M. François-Xavier Binvel, Mme Nathalie Le Nevanic à Mme Michèle Dengreville, Mme Victoria Pavan à Mme Colette Boissot, M. Emeric Brehier à Mme Isabelle Guilloteau.

Secrétaire de séance : Mme Audrey Duchesne

4) OBJET : JURIDIQUE ET PATRIMOINE - ZAD DU MONT-GUICHET ET DU BEL-AIR - DEMANDE DE NOUVELLE Z.A.D.

4) OBJET : JURIDIQUE ET PATRIMOINE - ZAD DU MONT-GUICHET ET DU BEL-AIR - DEMANDE DE NOUVELLE Z.A.D.

Par délibération du 21 janvier 2005, le Conseil Municipal avait demandé au Préfet de Seine-et-Marne la création, sur le territoire de la Commune, d'une zone d'aménagement différé (ZAD) communale en vue de préserver les possibilités d'aménagements du secteur dit du Bel-Air au sud du Mont-Guichet, afin de sauvegarder et de mettre en valeur ce patrimoine non bâti.

Un arrêté préfectoral n°05DAI I URB 079 du 17 juin 2005 a créé cette Z.A.D. communale sur le périmètre demandé, la Commune étant désignée comme titulaire du droit de préemption.

La Commune a acquis, par exercice du droit de préemption généré par l'arrêté préfectoral créant la Z.A.D. communale, une pluralité de parcelles. Une déclaration d'intention d'aliéner a été réceptionnée récemment pour un tènement important de la Z.A.D. communale.

Il est fait remarquer que le processus même de la Z.A.D., qui par opposition à l'expropriation est un mode d'appréhension parcellaire peu agressif, puisque par définition, il s'exerce par préemption lorsque les propriétaires sont en démarche de vente. Ce qui explique le rendement relatif des acquisitions foncières rapportées à un délai.

La Loi n°2010-597 du 03 juin 2010 relative au Grand Paris a disposé que le droit de préemption lié à une Z.A.D. pouvait être exercé pendant une période de 6 ans renouvelables. Cette Loi dispose que les zones d'aménagement différé créées avant l'entrée en vigueur de cette Loi prennent fin 6 ans après cette entrée en vigueur ou, si ce délai est plus court, au terme du délai de 14 ans prévu à l'article L.212-2 du même Code, dans sa rédaction antérieure.

Dès lors, pour les Z.A.D. créées après le 6 juin 2002 celles-ci prendront fin 6 ans après l'entrée en vigueur de la Loi soit le 06 juin 2016.

Cette bande de terrain d'une superficie d'environ 12 hectares forme un espace singulier intermédiaire, entre au nord l'espace strictement naturel à préserver et au sud la zone agglomérée de Chelles Centre. Il serait dommageable pour la Commune de voir cet espace interstitiel perverti par des occupations ou utilisations incompatibles avec le classement en secteur naturel de la zone.

Dès lors, il est demandé au Préfet de Seine-et-Marne la création d'un périmètre d'une zone d'aménagement différé sur ce secteur dit du Mont-Guichet et du Bel-Air suivant le plan annexé à la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés (45 pour)

DEMANDE au Préfet la création d'une Z.A.D. communale sur le territoire de la Commune sur les secteurs du Bel-Air et du Mont-Guichet.

ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE AU REGISTRE

POUR EXTRAIT CONFORME

Conseillers en exercice : 45

Conseillers présents : 38

Conseillers représentés : 7

Pour : 45

Contre : 0

Abstentions : 0



Brice RABASTE,
Maire de Chelles.

Reçue en Sous-Préfecture de Torcy le 12/02/16

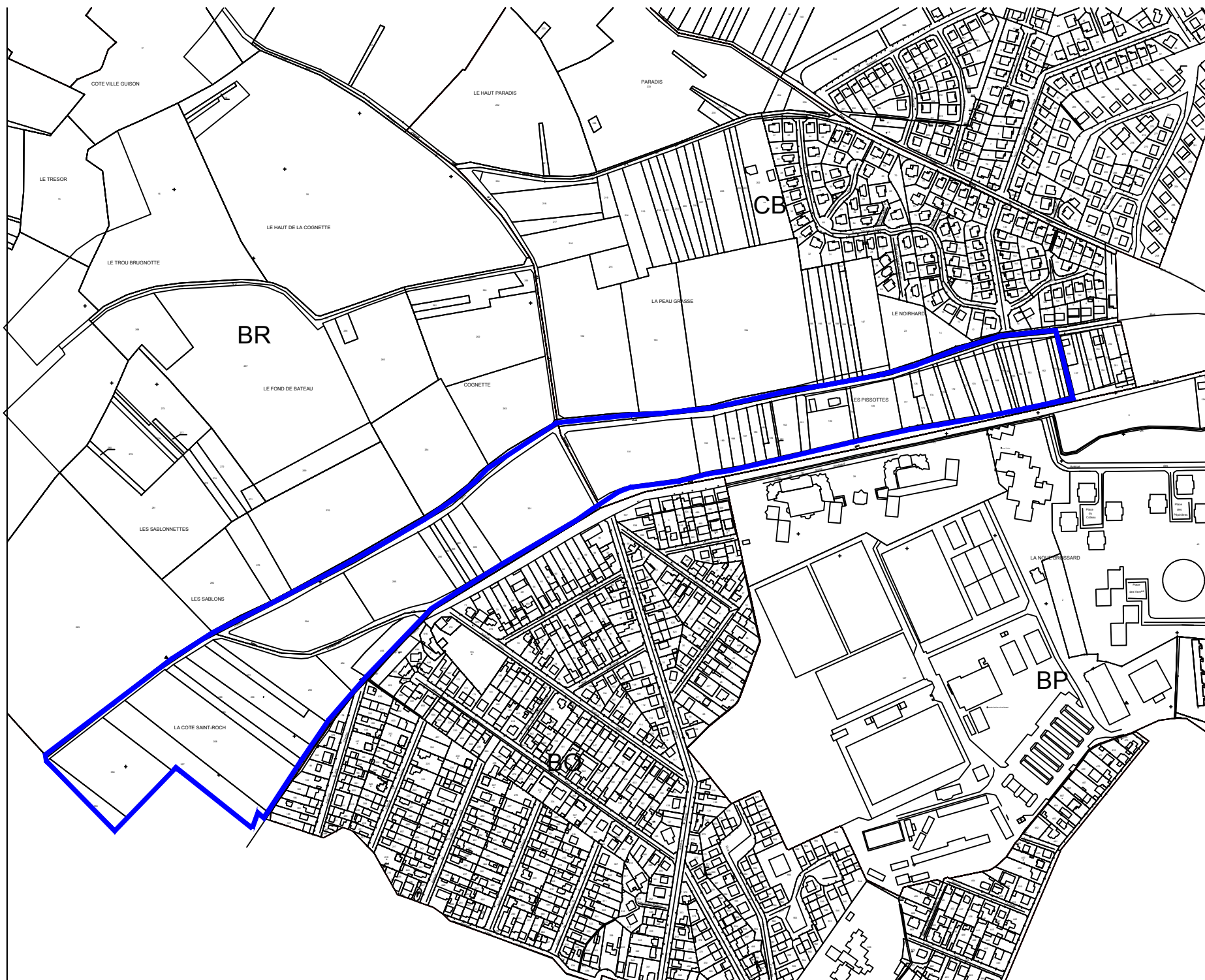
Identifiant de télétransmission : 077-217701085-20160209-78006-DE-1-1

Affichée le 16/02/16

La présente délibération est susceptible de faire
l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de
Melun dans un délai de deux mois



Plan de situation
Périmètre de la ZAD
ZAD du Mont Guichet
et du Bel Air à Chelles





PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires

**Arrêté préfectoral n° 2016/DDT/SUO/004
portant renouvellement de la zone d'aménagement différé
du Mont Guichet et du Bel Air
sur le territoire de la commune de Chelles**

Le préfet de Seine-et-Marne,
Officier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1 et suivants, L. 212-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 122-5 et suivants, R. 212-1 et suivants, R. 213-1 et suivants,

VU l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Chelles en date du 9 février 2016 demandant le renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du Mont Guichet et du Bel Air,

CONSIDERANT que cette ZAD a pour objectif d'une part de permettre l'aménagement d'espaces à vocation récréative, de détente et de loisirs situés en contre-bas du Mont Guichet ainsi que les dessertes et infrastructures qui leur sont liées, d'autre part de constituer par le biais d'un droit de préemption des réserves foncières en vue de la réalisation de ces opérations,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement correspond à l'un des objectifs définis par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la commune demande de modifier le périmètre initial de la ZAD,

CONSIDERANT que le périmètre projeté de la ZAD est intégralement situé en secteur NB du plan local d'urbanisme approuvé le 18 janvier 2008,

CONSIDERANT que cette opération d'aménagement est compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France,

Sur proposition du directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} :

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du Mont Guichet et du Bel Air est renouvelée sur le territoire de la commune de Chelles.

ARTICLE 2 :

Le nouveau périmètre de la ZAD est délimité en contours épais noirs sur le plan figurant en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

La commune de Chelles est désignée comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité.

ARTICLE 4 :

La durée d'exercice de ce droit de préemption est de 6 ans renouvelable à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 5:

Le sous-préfet de Torcy, le DDT et le maire de la commune de Chelles sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- publication au recueil des actes administratifs de la préfecture,
- insertion dans 2 journaux publiés dans le département,
- affichage en mairie de Chelles pendant 2 mois,
- dépôt avec le plan précisant le périmètre de la ZAD à la mairie de Chelles,
- transmission au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué près le tribunal de grande instance (TGI) de Melun et au greffe du TGI de Melun.

Fait à Melun, le **19 MAI 2016**

Le préfet,



Jean-Luc MARX

Dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, les recours suivants peuvent être introduits en recommandé avec accusé de réception :

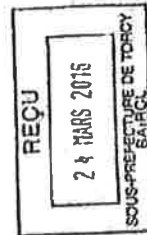
- soit un recours gracieux, adressé à Monsieur le préfet de Seine-et-Marne, 12 rue des Saints-Pères - 77010 MELUN Cedex
- soit un recours hiérarchique adressé au ministre de l'Intérieur, place Beauvau 75800 PARIS
- soit un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif, 43 rue du Général de Gaulle case postale 8630 - 77008 MELUN Cedex

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces deux recours. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'administration pendant deux mois.



VILLE DE CHELLES

Plan de situation
Périmètre de la ZAD
ZAD du Mont Guichet
et du Bel Air à Chelles



Le Préfet



Jean-Luc MARX

Copie conforme
Pour le Préfet et par Délégation
La Chef du Service Urbanisme
Opérationnel

Céline MAES

