

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

Nombre de membres

en exercice : 35
Présents : 21
Représentés : 10
Absents : 3
Excusé : 1

L'an deux mille vingt-deux, le douze décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de CHILLY-MAZARIN, dûment convoqué par la Maire, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Rafika REZGUI, Maire.

PRÉSENTS : MME REZGUI, Maire, M. LACAMBRE, MME GY, M. PROPONET, MME LOYAU, M. CRUSE, MME GREMION, M. JANUS, MME RICCIARELLI, M. DELIANCOURT, ADJOINTS ; M. SERRES, MME BOUGE, M. SOUSA, MMES YENKETRAMDOO, MORIEZ, MM. PAUDELEUX, RICCARDI, POLICE, DEBBI ; M. RIBEIRO-CAPITAO, MME LACARRIERE-FARGES, FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE.

REPRÉSENTÉ(S) :

MME LE PALUD POUVOIR A MME GREMION
MME NAOUM-GHAZIEFF POUVOIR A MME YENKETRAMDOO
M. HAMONIC POUVOIR A M. LACAMBRE
MME MICHON POUVOIR A M. POLICE
M. BOUKOUNA POUVOIR A M. PROPONET
MME HADJIAT POUVOIR A M. CRUSE
M. FERYN POUVOIR A M. DELIANCOURT
MME TERRINE POUVOIR A MME LOYAU
MME LEANZA POUVOIR A MME LACARRIERE-FARGES
M. LEBAS POUVOIR A M. RIBEIRO-CAPITAO

ABSENTS : MME CINOSI-GIRARD / M. BOUCHE / MME BERNIER

EXCUSE : M. RODRIGUES

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Monsieur **Armando SOUSA** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

D221212-10

Renforcement du droit de préemption urbain renforcé dans le secteur dénommé « Convergences ».

**OBJET : RENFORCEMENT DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE DANS LE SECTEUR
DENOMME « CONVERGENCES ».**

RAPPORTEUR : EDDY POLICE

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'instituer, sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future telles qu'elles sont définies au P.L.U., un droit de préemption.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener à la fois :

- Une politique urbaine en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration notamment par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations,
- Une veille sur les transactions et mutations en cours pour prévenir et lutter contre toute activité spéculative en matière foncière et immobilière qui pourrait compromettre ou obérer la réalisation des opérations de restructuration urbaine.

Par différentes délibérations, le Conseil Municipal a institué un droit de préemption urbain sur la totalité du territoire communal à l'exception des zones naturelles.

La commune a identifié un site stratégique dénommé « Convergences », qui regroupe Sanofi, la gare, la frange sud de la Vigne aux loups, le franchissement de l'A6, Découflé et Dînes Chiens, dans lequel elle souhaite en partenariat avec les grands acteurs institutionnels de l'aménagement urbain, promouvoir un projet d'ensemble qui réponde à des enjeux :

- De maintien d'activités économiques,
- De mise en œuvre d'une intermodalité à l'échelle sud-parisien,
- De promotion d'un pôle d'habitat diversifié,
- D'implantation d'un pôle d'équipement commercial,
- De développement d'espaces publics partagés,
- D'implantation d'ouvrage de franchissement de la A6 voire de la voie ferrée, réservé aux déplacements en mode doux,
- De promotion d'un parti pris architectural, paysager et environnemental exemplaire, notamment en matière de transition écologique.

L'enjeu est d'accompagner la mutation de ce secteur situé sur un site particulièrement stratégique de la ville, par la mise en œuvre d'un projet global et cohérent.

Aussi, la municipalité a identifié ce secteur stratégique « Convergences » et souhaite y éviter toute spéculation foncière et/ou immobilière en instaurant un périmètre d'études.

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé dans ce secteur permettra d'assurer un meilleur contrôle des transactions et de garantir la mise en œuvre des objectifs de préservation et de promotion de ce secteur stratégique. Ce DPU renforcé permettra à la commune d'intervenir dans les cessions non couvertes par le droit de préemption simple, à savoir les cessions :

- a) 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 fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

- b) de parts ou d'actions de sociétés visées aux articles 1706 et 1707 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) d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Compte-tenu de ce qui précède, il est donc proposé aux membres du Conseil Municipal d'instituer par délibération suivante, le droit de préemption urbain renforcé dans le secteur Convergences conformément à la carte annexée à la présente délibération, afin que celui-ci s'applique aussi aux biens exclus du droit de préemption urbain simple :

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur :

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-21 et L.2122-22 relatifs aux attributions exercées par la Maire au nom de la Commune,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et suivants, L.211-1 à L. 216-1 et suivants, L. 300-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants, L211-4 et suivants et R 211- 4 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

VU la délibération du Conseil Municipal du 25 mai 1987, instaurant le droit de préemption urbain simple à l'exception des zones NC et ND,

VU la délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2005, modifiant le droit de préemption urbain simple,

VU la délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2020 prescrivant la révision générale du PLU de Chilly-Mazarin,

VU la délibération prenant une motion de désaccord sur le départ de la société SANOFI sur les sites de Chilly-Mazarin et Longjumeau,

VU le périmètre du Droit de préemption urbain renforcé portant sur le secteur Convergences annexé à la présente délibération,

VU l'avis de la commission Urbanisme, Transition écologique, aménagement urbain & mobilités du 6 décembre 2022,

CONSIDERANT la volonté de la Commune de porter en partenariat et co-maîtrise d'ouvrage avec la commune voisine de Longjumeau, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et les grands acteurs institutionnels de l'aménagement urbain un projet d'ensemble sur le secteur dit « Convergences » et d'élaborer un schéma directeur répondant aux enjeux suivants :

- Reconfigurer les pôles gares de Chilly-Mazarin et de Longjumeau dans la perspective de la mise en service de la ligne T12 Express entre Massy et Evry en 2024 ;
- Retraiter les entrées de villes des deux communes, repenser les accès à la ZAE Vigne aux loups (étude en cours sur le réseau magistral) ;
- Implanter un nouveau franchissement de l'A6 entre le centre historique de Chilly-Mazarin et son pôle gare, en y intégrant les sites Découflé, Dines chiens et SANOFI en reconversion ;
- Participer à la démarche d'optimisation foncière lancée sur les parcs d'activités de l'agglomération et en particulier sur la ZAE Vigne aux loups ;
- Inscrire le site SANOFI dans cette nouvelle dynamique urbaine ;
- Promouvoir un pôle urbain autour de la future station avec une offre de logement diversifiée et une offre commerciale de proximité.

CONSIDERANT que les atouts de ce site (proximité de la station T12 et de la A6, de grandes emprises économiques monopropriété avec un bâti peu dense...) sont de nature à inciter la promotion et l'initiative privée ainsi que la mutation non maîtrisée des sites ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain simple est déjà applicable sur ce secteur ;

CONSIDERANT la volonté de la commune de se prémunir du risque d'une vente par lots susceptible de tenir en échec l'exercice du simple droit de préemption urbain ;

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune d'instituer ce Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur Convergences,

D É L I B È R E

ARTICLE 1 : DECIDE d'instituer le droit de préemption urbain « renforcé » en application des articles L211-1 et l'article L211-4 du code de l'urbanisme sur parcelles inscrites au périmètre figurant au plan annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 : PRECISE que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au PLU conformément aux articles R153-18 et R 151-52 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : PRECISE que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'un registre transcrivant les acquisitions par voie de préemption sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : DIT qu'une copie de la présente délibération sera transmise aux personnes publiques conformément à l'article R. 211-3 du Code l'Urbanisme :

- ✓ A Monsieur le Préfet,
- ✓ A Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques,
- ✓ A Monsieur le Président du conseil supérieur du notariat,
- ✓ A la Chambre départementale des notaires,
- ✓ Au Tribunal judiciaire,
- ✓ Au greffe du Tribunal.

Résultat du vote : UNANIMITE.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Suivent les signatures.

Extrait certifié conforme.

Chilly-Mazarin, le 12 décembre 2022



**La Maire,
Rafika REZGUI**

ANNEXE A LA DELIBERATION N° D221212-10

INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE (DPUR).

PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DPUR

INTITULE SECTEUR CONVERGENCES

