

COMMUNE
DE
CHAILLY-EN-BIÈREEXTRAIT DU REGISTRE DE
DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 077-217700699-20240618-CM25_2024-DE

L'an deux mil vingt-quatre,
Le lundi 13 juin à 20 heures 30,
Le conseil municipal de Chailly-en-Bière, convoqué le 7 juin 2024, s'est réuni sous
la présidence de M. Alain THIERY, Maire.

DATE DE CONVOCATION

7 juin 2024

Délibération n° 25/2024

NOMBRE DE MEMBRES

EN EXERCICE : 19

PRESENTS : 11

VOTANTS : 17

OBJET :

Instauration d'un périmètre de
prise en considération de
l'opération d'aménagement
« Centre village » et de sursis
à statuer

Etaient présents :

M. A. THIERY, Maire, M. M. LIENHARDT, Mme M.J. LANIER, MM. F. KIMPE,
P. LINARD, Adjoint, Mmes H. MAGNE, A.S. VAJOU MM., A. ASSELIN A. ZACHAYUS,
Mme F. SAEZ, E. COSTA, conseillers municipaux, formant la majorité des membres en
exercice.

Assistait à la séance :

Mme V. ANQUET, chargée de mission.

Absents excusés : M. P. SEGRET Mmes , G. HERVE, A. GHYSSENS, M. J. LOUCHEUX,
Mmes A.S. ZACHAYUS, MC PACE

Absents non excusés : MM. C. CIMELLI, J. MEDEIROS

M. Aurélien ZACHAYUS est désigné comme secrétaire de séance.

M. le Maire indique les procurations : P. SEGRET à H. MAGNE, A. GHYSSENS à A. THIERY,
G. HERVE à P. LINARD, A.S ZACHAYUS à A. ZACHAYUS, J. LOUCHEUX à M.
LIENHARDT, M.C. PACE à F. KIMPE

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :

Le Plan local d'urbanisme de la Commune a été approuvé par délibération du 22 décembre 2015.
Par délibération du 24 mars 2021 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération
du Pays de Fontainebleau, désormais compétente en matière de plan local d'urbanisme,
l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Fontainebleau a été
prescrite.

Les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi ont
été débattues lors du conseil communautaire du 20 avril 2023, puis une seconde fois lors du
conseil communautaire du 28 mars 2024.

L'axe 3 du PADD vise notamment à garantir le bien-être de la population du Pays de
Fontainebleau en assurant l'équilibre entre le développement urbain (affirmation de l'animation
du territoire et de l'attention portée à ses habitants) et la préservation du patrimoine, du paysage,
du cadre de vie et de l'identité des villes et villages.

A ce titre, la Commune de CHAILLY EN BIÈRE, qui jouit d'un cadre rural préservé, souhaite
accroître son attractivité en augmentant sa capacité d'accueil (logements, commerces et services),
tout en préservant la qualité de son cadre de vie.

Les différentes réflexions menées sur le sujet ont ainsi fait émerger le projet de requalification du
centre village de la Commune, afin d'y créer un centre-bourg, s'inscrivant dans une logique de
mixité sociale et générationnelle, tout en assurant une intégration optimale tant sur le plan urbain
que paysager des aménagements envisagés.

Une réserve foncière d'une superficie d'environ 13.500 m² répondant à ces objectifs a été
identifiée dans l'hypercentre de la Commune, composée :

- D'une part du tènement dit de la « ferme des Tournelles » et de la place du Général
Leclerc d'une superficie de 7.500 m² ;

- Et d'autre part, du tènement du « parking de la poste » et de l'ancienne poste d'une
superficie de 6.000 m².

Ce secteur est stratégique puisqu'il est situé au cœur de la Commune, à proximité immédiate de
l'église Saint-Paul, des équipements publics et des commerces, et de part et d'autre de la route
départementale 607 qui est un axe structurant de la Commune.

Il offre ainsi une grande opportunité de développement pour la Commune et relie au surplus la
partie ancienne de la Commune au nord et à l'est, avec les pavillons isolés plus récents, situés au
sud.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 077-217700699-20240618-CM25_2024-DE

La ferme des Tournelles fait par ailleurs actuellement d'aménagement et de programmation (n°3.5) dans le cadre de la valorisation des terrains en préservant le patrimoine bâti existant.

La Commune souhaite que cette opération d'aménagement, qui consiste à requalifier le secteur précité du centre du village, afin de créer le futur centre-bourg, réponde aux orientations suivantes, afin d'assurer un développement urbain maîtrisé de cette zone stratégique :

- Développer un centre bourg dédié à l'habitat, aux commerces et aux services en cohérence avec les objectifs des schémas et règlements d'urbanisme (actuels ou futurs) ;
- Répondre aux objectifs du PLU actuellement en vigueur et à ceux du futur PLUi en promouvant la diversité, la mixité et la qualité des logements ;
- Proposer un modèle de développement alternatif au lotissement pavillonnaire ;
- Inscrire le projet dans une logique de développement durable « pilote » (provenance des matériaux, efficacité énergétique, gestion des déchets, mobilité douce etc.) ;
- Assurer une cohésion de quartier et un équilibre de centralité ;
- Dégager une identité architecturale de qualité ;
- Assurer une dimension paysagère au projet.

A cette fin, compte tenu de la complexité de l'opération et de l'exigence de coordination, il a été décidé de conclure une concession d'aménagement avec un opérateur économique en capacité de mobiliser les compétences et les moyens indispensables à la réussite de ce projet ambitieux et stratégique pour la Commune.

Par délibération du 4 avril 2024, le Conseil municipal de la Commune a donc :

- Confirmé le principe tenant à l'opération d'aménagement des parcelles du centre Bourg composées de l'ancienne Poste, de la place du Général de Gaulle et de la ferme des Tournelles ;
- Autorisé l'engagement de la procédure de passation de la concession d'aménagement prévue par les articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et L. 3114-1 du Code de la commande publique ;
- Autorisé le maire ou son représentant à accomplir tous les actes préparatoires à la passation du contrat de concession ;

Désigné les membres de la Commission d'ouverture des plis et d'analyse des offres.

La procédure de consultation visant à l'attribution d'une concession d'aménagement pour l'opération d'aménagement « Centre de Village », laquelle a pour périmètre le secteur stratégique précité d'une superficie de 13.500 m², composé de la ferme des Tournelles, de la place du Général Leclerc, parking de la Poste et de l'ancienne poste, a ainsi été lancée le 19 avril 2024.

Compte tenu des enjeux de requalification du secteur stratégique du centre du village présenté ci-avant, qui a vocation à faire l'objet d'une opération d'aménagement dont la procédure d'attribution de la concession est d'ores et déjà engagée par la Commune, il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'instaurer un périmètre de prise en considération de cette opération d'aménagement au sens de l'article L. 424-1, 3° du Code de l'urbanisme, sur les terrains affectés par le projet d'aménagement, dont le périmètre est défini sur le plan annexé à la présente délibération.

L'instauration de ce périmètre permettra en effet au Maire de la Commune, le cas échéant, d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des terrains inclus dans ce périmètre, dès lors que les travaux, constructions ou installations seront susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement.

L'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme dispose ainsi :

« L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 121-22-3, L. 121-22-7, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

(...)

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 077-217700699-20240618-CM25_2024-DE

d'aménagement concerté.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été d'autorisation. La décision de prise en considération cesse dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants ».

L'article R. 424-24 du Code de l'urbanisme prévoit quant à lui :

« La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué ».

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 424-1, R. 424-9 et R. 424-24

Considérant les enjeux inhérents et importants liés à l'opération d'aménagement visant à la requalification du secteur stratégique du centre de village de la Commune,

Considérant la procédure de consultation lancée pour l'attribution d'une concession d'aménagement pour l'opération d'aménagement « Centre de Village », ayant pour périmètre le secteur stratégique précité, et pour laquelle les avis de publicité correspondants ont été publiés au JOUE, BOAMP et dans le Moniteur,

Considérant la nécessité d'instaurer un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations portant sur des terrains inclus dans le périmètre défini, dès lors qu'ils sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'opération d'aménagement ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- DECIDE l'instauration d'un périmètre de prise en considération de l'opération d'aménagement « Centre de Village » selon le périmètre défini sur le plan annexé à la présente délibération, par application de l'article L. 424-1, 3° du Code de l'urbanisme ;

- PRECISE qu'il pourra être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations portant sur des terrains inclus dans le périmètre de prise en considération annexé à la présente délibération, dès lors qu'ils sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'opération d'aménagement dans les conditions prévues à l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme ;

- PRECISE que la présente délibération et son annexe seront annexées au Plan local d'urbanisme de la Commune de CHAILLY EN BIERE, par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans les conditions prévues à l'article R.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 077-217700699-20240618-CM25_2024-DE

153-18 du Code de l'urbanisme ;

- **PRECISE** que la présente délibération et son **CHAILLY EN BIERE** et au siège de la Communauté d'agglomération de Chailly-en-Bière pendant un mois, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes les formalités pour l'exécution de la présente délibération ;
- **RAPPELLE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de MELUN, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 MELUN CEDEX, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de son affichage ou de sa notification.

Fait en Mairie, le 18 juin 2024

Le Maire,
Alain THIERY

Certifié exécutoire par l'envoi
En Préfecture le : 18 juin 2024
Le Maire,



Alain THIERY



Le périmètre opérationnel est
composé d'espaces construits (ferme des
Tournelles, mairie actuelle, Poste....) et
d'espaces libres de constructions (cours,
espaces paysagers, zone arborée,
parkings).