



Bry-sur-Marne – Champigny-sur-Marne – Charenton-le-Pont – Fontenay-sous-Bois –  
Joinville-le-Pont – Le Perreux-sur-Marne – Maisons-Alfort – Nogent-sur-Marne –  
Saint-Mandé–Saint-Maur-des-Fossés–Saint-Maurice–Villiers-sur-Marne–Vincennes–

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL**  
**ParisEstMarne&Bois**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU 18 DECEMBRE 2017**  
**SOUS LA PRESIDENCE DE JACQUES JP MARTIN**

17-132

**OBJET : Institution du Droit de Prémption Urbain renforcé et délégation du Droit de Prémption Urbain à la commune de Champigny-sur-Marne, au S.A.F. 94 et à l'E.P.F.I.F.**

Membres en exercice	<b>90</b>
Présents titulaires	<b>73</b>
Représentés	<b>13</b>
Absents	<b>4</b>

Votants	<b>86</b>
Abstention	<b>2</b>
Suffrages exprimés	<b>81</b>
Pour	<b>8</b>
Contre	<b>3</b>

**Présents :**

Caroline ADOMO, Sophie AMAR, Clémence AVOGNON ZONON, Thierry BARNOYER, Patrick BEAUDOUIN, Jean-Philippe BEGAT, Éric BENSOUSSAN, Sylvain BERRIOS, Jean-Marc BRETON, Jean-Luc CADEDDU, Chantal CANALES, Olivier CAPITANIO, Chrysis CAPORAL, Gilles CARREZ, Pierre CARTIGNY, Nicole CERCLEY, Sabine CHABOT, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Michèle CHARBONNEL, Sylvie CHARDIN, Stéphane CHAULIEU, Catherine CHETARD, Nicolas CLODONG, François COCQ, Thierry COUSIN, Florence CROCHETON, Alain DEGRASSAT, Pierre-Michel DELECROIX, Sylvain DROUVILLE, Michel DUVAUDIER, Christian FAUTRE, Delphine FENASSE, Benoît GAILHAC, René GAILLARD, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Jean-Jacques GRESSIER, Jean-Jacques GUIGNARD, Pierre GUILLARD, Delphine HERBERT, Michel HERBILLON, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Sengul KARACA, Laurent LAFON, Dominique LE BIDEAU, Patrick LE GUILLOU, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Charlotte LIBERT-ALBANEL, Robin LOUVIGNE, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Jacques JP MARTIN, Pascale MARTINEAU, Marc MEDINA, Michel OUDINET, Gilles PANNETIER, Mary-France PARRAIN, Jean-Jacques PASTERNAK, Alain PAVIE, Vincent PINEL, Catherine PRIMEVERT, Christine RASETTI, Yoann RISPAL, Germain ROESCH, Christel ROYER, Christine RYNINE, Igor SEMO, Jean-Pierre SPILBAUER, Virginie TOLLARD, Annie TRICOCHÉ, Jacqueline VISCARDI, Valérie ZELIOLI

**Représentés :**

Dominique ADENOT représenté par Christian FAUTRE, Jacques Alain BENISTI représenté par Michel OUDINET, Adrien CAILLEREZ représenté par Pierre-Michel DELECROIX, Isabelle DALLEAU représentée par Jean-Pierre SPILBAUER, Olivier DOSNE représenté par Jean-Jacques GRESSIER, Carole DRAI représentée par Nicole CERCLEY, Monique FACCHINI représentée par Catherine CHETARD, Marie KENNEDY représentée par Valérie ZELIOLI, Gérard LAMBERT représenté par Jean-Jacques GUIGNARD, Marie-Hélène MAGNE représentée par Hervé GICQUEL, Catherine PRIMEVERT représentée par Mary-France PARRAIN, Sylvie TRICOT-DEVERT représentée par Yoann RISPAL, Pascale TRIMBACH représentée par Florence CROCHETON

**Absents :**

Christian CAMBON, Nassim LACHELACHE, Régis PIO, Jean-François VIGIÉ

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20171220-D17-132-DE  
Date de transmission : 20/12/2017  
Date de réception préfecture : 20/12/2017

## CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

### SEANCE DU 18 DECEMBRE 2017

**OBJET : Institution du Droit de Prémption Urbain renforcé et délégation du Droit de Prémption Urbain à la commune de Champigny-sur-Marne, au S.A.F. 94 et à l'E.P.F.I.F.**

**VU** la Loi n°2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et notamment son article 59,

**VU** la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et Citoyenneté et notamment son article 102,

**VU** le Décret n°2015-1662 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial « ParisEstMarne&Bois » dont le siège est à Champigny-sur-Marne,

**VU** le Code Général des Collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9 qui précise d'une part, que « le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption, ainsi que le droit de priorité, dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme » et d'autre part, qu' « il peut également déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement »,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-3, L. 300-1 et suivants, R. 211-1 à R.211-8 et R.213-1 à R.213-3,

**VU** la délibération du conseil municipal de la Commune de Champigny-sur-Marne en date du 24 juin 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur tout le territoire communal et pour toutes les mutations

**VU** délibération du conseil municipal de la Commune de Champigny-sur-Marne en date du 25 novembre 2015 approuvant la convention d'intervention foncière à intervenir entre la Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) aux abords des axes structurants du territoire, signée le 16 décembre 2015,

**VU** les délibérations du conseil municipal de la commune de Champigny-sur-Marne des 23 mai et 18 octobre 1995 portant adhésion de la commune de Champigny-sur-Marne au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94),

**VU** les délibérations du conseil municipal de la commune de Champigny-sur-Marne en date du :

- 19 décembre 2007 et 13 juin 2017 créant et prorogeant le périmètre d'intervention foncière dénommé « Abords de la VDO – Rue René »
- 22 octobre 2008, 16 décembre 2009 et 14 octobre 2015 décidant la création, l'extension et la prorogation du périmètre d'études et d'actions foncières dénommé « Union-Jaurès »,
- 23 juin 2010 et 25 mai 2011 décidant la création et l'extension du périmètre d'études et d'actions foncières dénommé « Place Lénine »,
- 25 mai 2011 et 10 octobre 2012 décidant la création et l'extension du périmètre d'études et d'actions foncières dénommé « Les Courtilles »,
- 1<sup>er</sup> février et 9 mai 2012 décidant la création du périmètre d'études et d'actions foncières dénommé « Marais/De Gaulle »,
- 14 novembre 2012 et 28 septembre 2016 décidant la création et la prorogation du périmètre d'études et d'actions foncières dénommé « Gare du centre/Stalingrad »,
- 14 décembre 2016 décidant la création du secteur d'étude et d'action foncière dénommé « Zone d'Activités Economique A3 Ouest »,
- 18 octobre 2017 décidant la création du périmètre d'intervention foncière dénommé « Les Hauts Bonne Eau »,

094-200057941-20171220-D17-132-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2017  
Date de réception préfecture : 20/12/2017

**VU** la délibération n°17-46 du conseil de territoire du 20 mars 2017 déléguant le droit de préemption urbain au Président,

**VU** la délibération du conseil municipal de la Commune de Champigny-sur-Marne en date du 6 mai 2015 approuvant le Contrat de Développement Territorial des boucles de la Marne, signé le 22 juin 2015,

**VU** la délibération n°17- 104 du conseil de territoire en date du 25 septembre 2017 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la Commune de Champigny-sur-Marne et en particulier son document graphique et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

**VU** le plan ci-annexé,

**CONSIDERANT** les objectifs suivants inscrits dans le PLU révisé :

- Impulser une nouvelle dynamique économique :
  - ✓ S'inscrire dans la dynamique de rééquilibrage de l'emploi de l'Est parisien en s'appuyant sur le potentiel foncier de l'ex Voie de Desserte Orientale afin d'aménager et de proposer de nouveaux espaces d'activités à prix attractif sur ces emprises et aux abords de la future gare Bry/Villiers/Champigny et en prévoyant les conditions nécessaires à une offre complète pour le parcours résidentiel des entreprises en développement,
  - ✓ Permettre la création de 7700 emplois sur le territoire campinois à l'horizon 2030 avec pour objectifs d'améliorer le ratio d'emploi par actif pour atteindre 0,55 à l'horizon 2030 et de privilégier l'implantation d'entreprises créatrices d'emplois,
  - ✓ Optimiser et requalifier les zones d'activités existantes (ZAE A3, Marché Rollay, des Grands Godets, des Nations et des Luats) en améliorant leur accessibilité et leur visibilité et en les ouvrant sur le futur boulevard urbain (ex Voie de Desserte Orientale),
  - ✓ Consolider le tissu économique existant en secteur diffus en veillant à la cohabitation activités/habitat, en identifiant les linéaires commerciaux et les polarités de quartier à conforter et en organisant les conditions de leur bon fonctionnement afin de dynamiser le commerce de proximité,
- Promouvoir une offre de logements qui conjugue mixité, solidarité et qualité :
  - ✓ Viser un rythme de construction de logements de 375 logements/an d'ici 2030,
  - ✓ Favoriser la mixité de l'habitat au sein des opérations (logements en accession et logements locatifs),
- Répondre aux besoins en équipements publics des campinois, notamment en poursuivant leur adaptation aux évolutions de la population et des pratiques des habitants,

**CONSIDERANT** que l'article L.211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, d'instituer sur tout ou partie des zones urbaines à urbaniser, telles qu'elles sont définies au PLU, un Droit de Préemption Urbain (DPU),

**CONSIDERANT** que la délibération de la commune de Champigny-sur-Marne en date du 24 juin 1987 instituant le droit de préemption urbain est devenue caduque du fait de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil de territoire du 25 septembre 2017, **CONSIDERANT** que le droit de préemption urbain simple exclut de son champ d'application :

- 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 fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai :

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20171220-D17-132-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2017  
Date de réception préfecture : 20/12/2017

- 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 ;
- L'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement,

**CONSIDERANT** que la Ville compte 67% de logements collectifs dont la majorité (hors parc social) est soumis au régime de la copropriété ou appartient à des sociétés civiles immobilières,

**CONSIDERANT** que de nombreux locaux d'activités, notamment dans les Zones d'Activités Economiques, sont constitutifs de parts ou d'actions de sociétés,

**CONSIDERANT** que pour atteindre et faciliter la réalisation des objectifs assignés par le PLU révisé, il convient par conséquent d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future telles qu'elles figurent sur le document graphique,

**CONSIDERANT** que l'Etablissement Public Territorial « ParisEstMarne&Bois » est, depuis l'entrée en vigueur de la Loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, désormais compétent de plein droit en matière de préemption urbaine,

**CONSIDERANT** que l'Etablissement Public Territorial « ParisEstMarne&Bois » peut déléguer son droit de préemption urbain à une autre collectivité locale ou un établissement public y ayant vocation sur une ou plusieurs parties des zones concernées,

**CONSIDERANT** l'intérêt de déléguer le droit de préemption urbain à :

- L'EPFIF dans les secteurs opérationnels inscrits dans le périmètre de veille et d'intervention foncière dont la maîtrise foncière n'est pas achevée,
- Au SAF'94 dans les périmètres opérationnels dont la maîtrise foncière n'est pas achevée,
- A la commune, dans les secteurs à potentiel de développement, à l'exclusion des secteurs délégués aux opérateurs fonciers précités,

Après avis de la Commission Urbanisme, aménagement, politique de la ville, action sociale et insertion et politique de l'habitat du 27 novembre 2017.

## DELIBERE

**SUPPRIME** la délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain au Président sur le territoire de la Commune de Champigny-sur-Marne.

**CONSTATE** la caducité de la délibération de la commune de Champigny-sur-Marne en date du 24 juin 1987 instituant le droit de préemption urbain sur tout le territoire et pour toutes les mutations.

**DECIDE** d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future (UA, UB, UC, UD, UF, UFa, UL, UP, 1 AUFa ....et leurs sous-secteurs) du territoire de la Commune de Champigny-sur-Marne telles que délimitées par le PLU approuvé par le conseil de territoire du 25 septembre 2017.

**DELEGUE** à Monsieur le Président, pour la durée de son mandat, le pouvoir d'exercer au nom de l'Etablissement Public Territorial le droit de préemption urbain renforcé, que celui-ci en soit titulaire ou délégataire, sur l'ensemble du périmètre de préemption, à l'exception des secteurs dans lesquels l'exercice de ce droit est confié à la Commune de Champigny-sur-Marne, à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) ou au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94).

**DELEGUE** à la Commune de Champigny-sur-Marne, à l'EPFIF et au SAF'94 le droit de préemption urbain renforcé conformément au plan ci-annexé.

**PRECISE** que la présente délibération et le plan ci-annexé localisant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé et indiquant les différents attributaires seront :

- ✓ Annexés au PLU de la Commune de Champigny-sur-Marne
- ✓ Notifiés aux personnes et organismes mentionnés à l'article 10 de l'annexe 1 de l'urbanisme :
  - Au Directeur départemental des finances publiques

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20171220-D17-132-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2017  
Date de réception préfecture : 20/12/2017

- A la chambre départementale des notaires
  - Aux barreaux constitués auprès du Tribunal de Grande Instance (TGI) de Créteil et au greffe du Tribunal de Grande Instance
- ✓ Affichés en Mairie de Champigny-sur-Marne et au siège de l'Etablissement Public Territorial pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le Département.

**DIT** que la délibération approuvant le PLU de la Commune de Champigny-sur-Marne étant devenue opposable, la présente délibération sera exécutoire à compter de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture, sa publication ou de sa notification cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun.

  
Le Président,  
  
Jacques JP MARTIN

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20171220-D17-132-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2017  
Date de réception préfecture : 20/12/2017