



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-06-29_1536

**Morangis - Instauration du Droit de Prémption Urbain
Renforcé dans les périmètres de veille foncière de
l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France
situés sur le territoire de la commune**

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 juin a été annulé et de nouveau convoqué, le 29 juin à 8h. Le 29 juin à 8h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 25 juin 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Vilain	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs.		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs.		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P ⁽²⁾		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. Sac	P
L'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Repr ⁽¹⁾	M. Jeanbrun	P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Kennedy	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Repr.	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs.		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	Mme Veyrunes	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs.		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr. ⁽¹⁾	M. Beneteau	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs.		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Vidal	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr.	Mme Afflatet	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs.		

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr ⁽¹⁾	M. Mehlhorn	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs.		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Mme Sourd	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr. ⁽¹⁾	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Abs.		
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr ⁽¹⁾	Mme Achtergaele	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs.		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs.		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Atlan	
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs.		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Abs.		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs.		
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs.		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Abs.		
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Repr ⁽²⁾	M. Daudet	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	P		P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs.		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	P ⁽³⁾		P

(1) A partir de 1431

(2) à partir de 1484

(3) à partir de 1527

Secrétaire de Séance : Monsieur Rémi Chicot

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1428 à 1430	25	50	17	42
1431 à 1483	30	40	22	52
1484 à 1526	31	38	23	54
1527 à 1548	32	37	23	55

Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme. Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, a réformé l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en :

- accordant aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé à l'échelle du territoire,
- accordant à la Métropole du Grand Paris la compétence de plein droit en matière de DPU dans les périmètres que son organe délibérant définira (en lien avec la définition de l'intérêt métropolitain).

Par délibération n° 2017-02-28_434 du 28 février 2017, le conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre a institué le DPU simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvés de ses communes membres et a délégué l'exercice de ce droit à son Président.

Par délibérations du 15 avril 2017, le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre retiré la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT et a délégué ce droit à la Commune de Morangis.

Pour mémoire, la commune de Morangis a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence en date du 19 décembre 2017 au regard de ses objectifs de production de logements sociaux pour la période 2014/2016. Pour pallier le retard de production, la commune s'est engagée, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale conclu entre elle et l'Etat le 13 décembre 2018, à mobiliser tous les outils règlementaires susceptibles de faciliter la production de logements sociaux par la réalisation d'opérations d'aménagement et de respecter ses engagements pour les prochaines périodes, soit 184 logements locatifs sociaux (LLS) pour la période 2017-2019, 225 LLS pour la période 2020-2022 et 338 LLS pour la période 2023-2025.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a, dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Morangis prescrite par délibération du conseil municipal de Morangis du 16 novembre 2015, mis en œuvre une concertation soutenue qui s'est déroulée de mars 2016 à décembre 2018. Afin de permettre à la commune de Morangis de réaliser ses objectifs de production de logements sociaux, la population a retenu plusieurs sites, notamment le secteur de la Zone Industrielle « Les Sables ».

Le secteur de la Zone Industrielle « Les Sables » présente un enjeu particulier en ce qu'il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doublée d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans le projet de PLU de Morangis arrêté par le conseil territorial le 26 mars 2019.

Le périmètre de cette OAP se situe sur la frange sud-est de la ZAE de Morangis. Il est bordé par un tissu pavillonnaire à l'Est et au Nord. Constitué de vastes îlots, il regroupe différents secteurs d'activités économiques (transports, travaux publics, immobilier, grands commerces...), de l'habitat (allée Lavoisier), un équipement public (crèche) et des parcelles non bâties.

L'objectif de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est de faire muter harmonieusement cette partie de la zone d'activité « Les Sables » en un nouveau quartier à dominante d'habitat et de l'insérer dans le tissu pavillonnaire existant.

L'OAP « Zone industrielle – Les Sables » correspond aux périmètres d'intervention foncière «ZAE Pascal » et « ZAE Lavoisier », visés dans la convention d'intervention foncière du 18 mars 2019 entre l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Île-de-France, la commune de Morangis et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

L'article L213-1 du code de l'urbanisme définit le champ d'application matériel du DPU. Sont ainsi soumises à l'exercice de ce droit, les aliénations de tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux.

Certaines aliénations sont exclues de l'exercice de ce DPU, en vertu des dispositions de l'article L211-4 du code de l'urbanisme. Ce même article ouvre à la collectivité titulaire du DPU, ou à l'EPF au profit duquel a été délégué ce droit, la possibilité d'étendre le champ d'application matériel de ce droit à d'autres aliénations, par l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR). Ce DPUR permet à la collectivité ou à l'établissement de maîtriser du foncier, en intervenant notamment sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis depuis moins de dix ans.

Cependant, il apparaît que l'application du DPU simple ne suffit pas pour intervenir dans certains cas d'aliénations et de cessions, notamment dans les zones déjà bâties.

Aussi, lorsque le contexte et l'objet le justifient, c'est-à-dire pour la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement notamment la production de logements sociaux, l'institution du droit de préemption renforcé peut utilement être mobilisé.

La réalisation des opérations de renouvellement urbain sur le secteur précédemment déterminé implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ce périmètre.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n° 2017-02-28_434 du 28 février 2017, par laquelle le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a institué le DPU simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvés de ses communes membres et a délégué l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n° 2017-04-15_564 du 15 avril 2017 approuvant la délégation du DPU à la commune de Morangis sur l'ensemble de son périmètre ;

Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Vu les articles L211-1, L211-2, L211-4 et R211-1 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, par lequel le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

Vu la délibération n° 002-2012 du conseil municipal de Morangis du 16 février 2012 approuvant son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 2019-03-26_1324 du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 26 mars 2019 tirant le bilan de concertation du public relative au projet de révision générale du PLU de Morangis et arrêtant le projet de PLU de Morangis ;

Considérant que l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant le contrat de mixité sociale conclu le 13 décembre 2018 entre l'Etat et la commune de Morangis ;

Considérant la nécessité, pour la commune de Morangis, de mobiliser tous les outils réglementaires susceptibles de faciliter la production de logements sociaux par la réalisation d'opérations d'aménagement et de respecter ses engagements pour les prochaines périodes triennales ;

Considérant la convention d'intervention foncière l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF, la commune de Morangis et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre signée le 18 mars 2019 ;

Considérant que le droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celle-ci d'acquérir par priorité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) de ses plans ;

Considérant les objectifs de la ville de Morangis en matière d'habitat et de logements traduits dans son PLU arrêté le 26 mars 2019 et notamment dans le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Zone Industrielle Les Sables » :

- Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie ;
- Répondre aux objectifs de production de logements imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale ;
- Maîtriser l'évolution du tissu urbain communal : définir des secteurs de projet en privilégiant l'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain (les franges de la ZAE et la transformation des friches industrielles vers du résidentiel).

Considérant que le DPU simple institué sur la commune ne suffit pas à garantir la pleine maîtrise des conditions de réalisation des logements notamment en zone déjà bâtie, et que l'institution du droit de préemption renforcé permet dès lors une mise en œuvre potentiellement plus efficace des orientations de la politique municipale en matière de logements, fixées dans le projet de PLU de Morangis ;

Considérant qu'il convient à cette fin de permettre, sur le périmètre de la futur OAP « Zone Industrielle Les Sables », l'application complémentaire de la préemption aux aliénations et cessions suivantes :

- 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 ;
- 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 ;
- immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Considérant les périmètres d'intervention foncière de l'EPF dénommés "ZAE Lavoisier" et "ZAE Pascal" situés dans le périmètre du projet d'OAP de la zone industrielle Les Sables ;

Considérant l'avis favorable du Conseil municipal de Morangis en date du 24 juin 2019.

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres définis ci-dessous, et joints en annexe :
 - périmètre d'intervention foncière "ZAE Pascal", ainsi que sur les unités foncières joutantes ;
 - périmètre d'intervention foncière "ZAE Lavoisier", ainsi que sur les unités foncières joutantes
2. Décide de déléguer le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur lesdits périmètres.
3. Précise que la délégation du droit de préemption à la commune de Morangis est maintenue sur le reste du périmètre.
4. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU de la commune de Morangis conformément à l'article R.151-52 et R.153-18 du code de l'urbanisme.
5. Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, de la commune de Morangis, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.
En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :
 - à M. le préfet du Val de Marne ;
 - à M. le préfet de l'Essonne ;
 - aux directeurs départementaux des services fiscaux du Val de Marne et de l'Essonne ;
 - au président du conseil supérieur du notariat ;
 - à la chambre du barreau constituée près le tribunal de grande instance.
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 55

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 juillet 2019 ayant été affichée le 05 juillet 2019

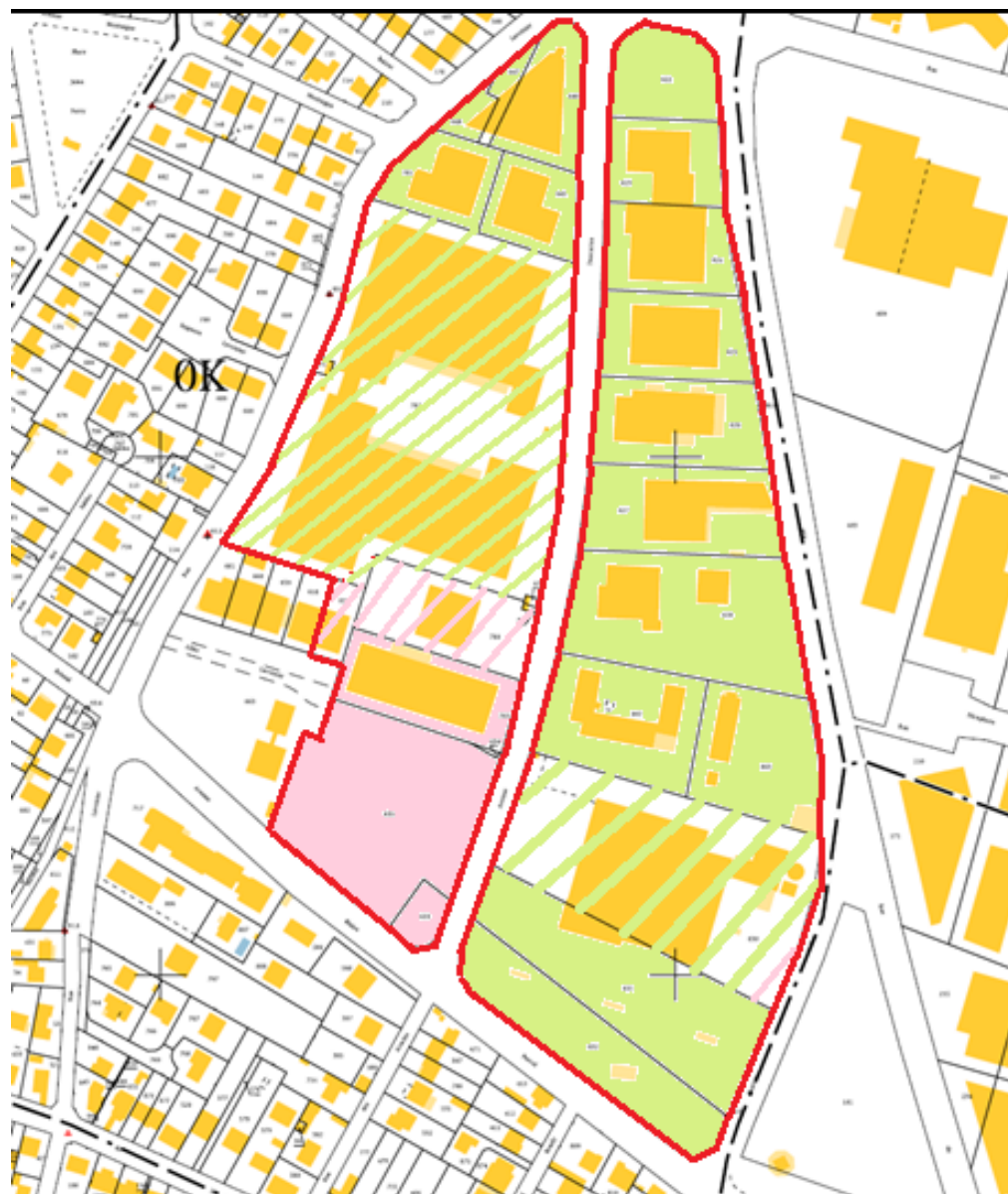


A Vitry-sur Seine, le 07 juillet 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Annexe 1 : Périmètres DPUR Morangis



-  Périmètre maîtrise foncière EPFIF : ZAE Pascal
-  Parcelles joutantes ZAE Pascal
-  Périmètre veille foncière EPFIF : ZAE Lavoisier
-  Parcelle joutante ZAE Lavoisier
-  Périmètres Droit de Prémption Urbain Renforcé