

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25_1799

Orly - Instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du PLU révisé et délégation de ce droit de préemption renforcé à la Maire d'Orly

L'an deux mille vingt, le 25 février à 19h15 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, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent ⁽²⁾	M. Perillat-Bottonet ⁽⁴⁾	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		NPPV
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent ⁽³⁾	Mme Tordjman ⁽¹⁾	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P

Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer (4)	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESSENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	NPPV
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	NPPV
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent (1)	M. Daudet (3)	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

Exposé des motifs

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme permet pour les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce PLU. Toutefois, l'article L.211-2 précise que ce sont les Établissements Publics Territoriaux qui sont compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Ce droit de préemption n'est pas applicable (article L.211-4 du Code de l'Urbanisme) :

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

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. C'est le DPU renforcé.

C'est ainsi que le Conseil Municipal d'Orly a institué, par une délibération du 4 mars 1993, le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines U du Plan d'Occupation des Sols (POS). Lorsque le PLU a été approuvé le 19 décembre 2007, le Conseil Municipal a délibéré pour confirmer l'instauration du droit de préemption renforcé sur les zones urbaines U et à urbaniser AU du nouveau PLU.

Le PLU révisé a été adopté par délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 4 février 2020, il convient de délibérer pour confirmer l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du nouveau PLU. En effet, les limites des zones U et AU entre le PLU révisé et le PLU précédent ne sont pas identiques. Il convient donc d'adapter le DPU aux nouveaux périmètres de zones.

L'exercice du droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité de surveiller les mutations foncières et d'intervenir plus particulièrement, quand cela est nécessaire, sur les secteurs de projet et d'enjeux précisés dans les documents du PLU (OAP, OAP de secteur d'aménagement). Cette surveillance, parfois suivie par une décision de préemption, peut intervenir sur des biens simples, mais aussi des lots de copropriété ou des commerces.

Le droit de préemption urbain renforcé permet, également, de préempter des biens délimités dans les périmètres des emplacements réservés pour lesquels la Ville est bénéficiaire.

L'instauration du DPU renforcé permet donc à la collectivité de constituer des réserves foncières pour :

- la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation du nouveau PLU,
- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité,
- la réalisation d'équipements et d'aménagements collectifs, publics et d'intérêt général,
- la restructuration urbaine,
- l'organisation, le maintien et/ou l'extension, l'accueil des activités économiques dans leur diversité, et notamment si l'intérêt se présente, de préempter les murs des commerces constituant des lots de copropriétés pouvant échapper au droit de préemption urbain simple,
- la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et des espaces naturels.

Il convient de noter que le secteur du SÉNIA (entre l'avenue de la Victoire et Thiais) est situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé (ZAD) et n'est donc pas concerné par le périmètre du droit de préemption urbain renforcé. De plus, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a délégué son droit de préemption dans un périmètre du Vieil Orly situé avenue de l'Aérodrome et rue du 11 Novembre 1918, et correspondant à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement Gare-11 Novembre, à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Il est donc proposé de demander au Conseil Territorial de délibérer pour modifier le périmètre du droit de préemption urbain renforcé, et de l'appliquer aux zones urbaines U et aux zones à urbaniser AU du Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé le 4 février 2020. Il est également demandé de déléguer le droit de préemption urbain renforcé à la Maire d'Orly.

DELIBERATION

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29, L.2122-22 et L.5219-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.211-1, L.211-2 et L.211-4 ;

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 le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Orly en date du 19 décembre 2007, modifié et révisé par délibérations successives du Conseil Municipal d'Orly en date des 24 juin 2010, 17 novembre 2011, 20 juin 2012 et 20 juin 2013, et mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral en date du 2 février 2015 et mis en compatibilité le 26 mars 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly N°D-URB-2013/178, en date du 11 avril 2013, prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune et définissant les objectifs et modalités de concertation et d'association ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly N°D-URB-2019/240 en date du 18 avril 2019 émettant un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre N°2019-05-28_1421 en date du 28 mai 2019 arrêtant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly en date du 30 janvier 2020 émettant un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly du 26 juin 1987 portant instauration de la règle du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly du 4 mars 1993 portant instauration et extension du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune d'Orly, qui jusqu'à présent était régie par le règlement national d'urbanisme (RNU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly du 24 mars 2011 portant confirmation de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU délimitées par le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le décret n° 2011-1131 du 21 septembre 2011 portant création d'une zone d'aménagement différé dans le secteur dit « SÉNIA » sur les communes d'Orly et de Thiais ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 11 septembre 2015 portant renouvellement pour six ans de la zone d'aménagement différé du SÉNIA ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation des sols approuvés par ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'Établissement Public Territorial ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 portant instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur le territoire d'Orly et délégation de ce droit à la commune ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly N°D-IVP-2017/217 du 17 avril 2014 portant délégation au Maire des attributions du Conseil Municipal prévues à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly N°D-URB-2017/339 du 22 juin 2017 portant délégation à la Maire relative à l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au titre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly N°D-URB-2019-737 du 28 novembre 2019 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la Ville d'Orly et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) sur le secteur Gare-11 Novembre ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 21 décembre 2019 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la Ville d'Orly et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) sur le secteur Gare-11 Novembre ;

Considérant que la loi du 28 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté susvisée transfère le droit de préemption des communes vers les établissements publics territoriaux légalement et obligatoirement compétents en matière de plan local d'urbanisme ;

Considérant que le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération du 28 février 2017 susvisée, instauré un droit de préemption simple sur l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes membres ;

Considérant que conformément à la volonté des Maires et pour des impératifs de gestion, il a décidé de transférer cet exercice aux communes en fonction des besoins exprimés par chacune dans la conduite de leur politique foncière et des délégations dont bénéficiaient certains opérateurs (sociétés d'économie mixte, offices publics de l'habitat compétents, établissements publics fonciers ou d'aménagement) ;

Considérant que par délibération du 15 avril 2017 susvisée, le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial a décidé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur l'intégralité des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU de la commune d'Orly à l'exclusion de la zone d'aménagement différé du SÉNIA (secteur où le droit de préemption est légalement exercé par l'Établissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont) ;

Considérant qu'il a aussi transféré l'exercice de ce dernier au Conseil Municipal d'Orly qui en devient ainsi titulaire ;

Considérant que le droit de préemption urbain renforcé permet à la commune de se rendre acquéreur prioritaire sur les biens objets d'une aliénation de gré à gré tels que les terrains bâtis (même ceux de moins de 4 ans) ou non, les lots de copropriété (même ceux de moins de 10 ans) et les parts de société de construction immobilière ;

Considérant qu'il est un élément majeur de la politique foncière de la commune menée dans le cadre de ses actions d'intérêt général : extension de voirie, création ou extension d'équipements publics ou d'espaces verts, conduite des opérations d'aménagement, mise en œuvre du programme local de l'habitat ;

Considérant qu'il est complémentaire des autres outils : négociation de gré à gré, déclaration d'utilité publique (expropriation), gestion des biens vacants, en déshérence ou en état d'abandon ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 4 février 2020, modifie les limites des zones urbaines U et à urbaniser AU ;

Considérant qu'il y a donc lieu à confirmer le droit de préemption urbain renforcé sur ces nouvelles limites des zones U et AU ;

Sur avis favorable du Conseil municipal d'Orly du 30 janvier 2020.

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

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Confirme l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines U et à urbaniser AU du Plan Local d'Urbanisme révisé.
2. Délègue l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de la commune d'Orly.
3. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU de la commune d'Orly conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme.
4. 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'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la commune d'Orly, durant un mois, ainsi qu'une mention insérée 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 ;
 - à Mme le Maire d'Orly ;
 - 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.
5. Précise que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif, ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication devant le tribunal administratif de Melun et de sa transmission au contrôle de légalité.
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 69 – Ne prend pas part au vote 4

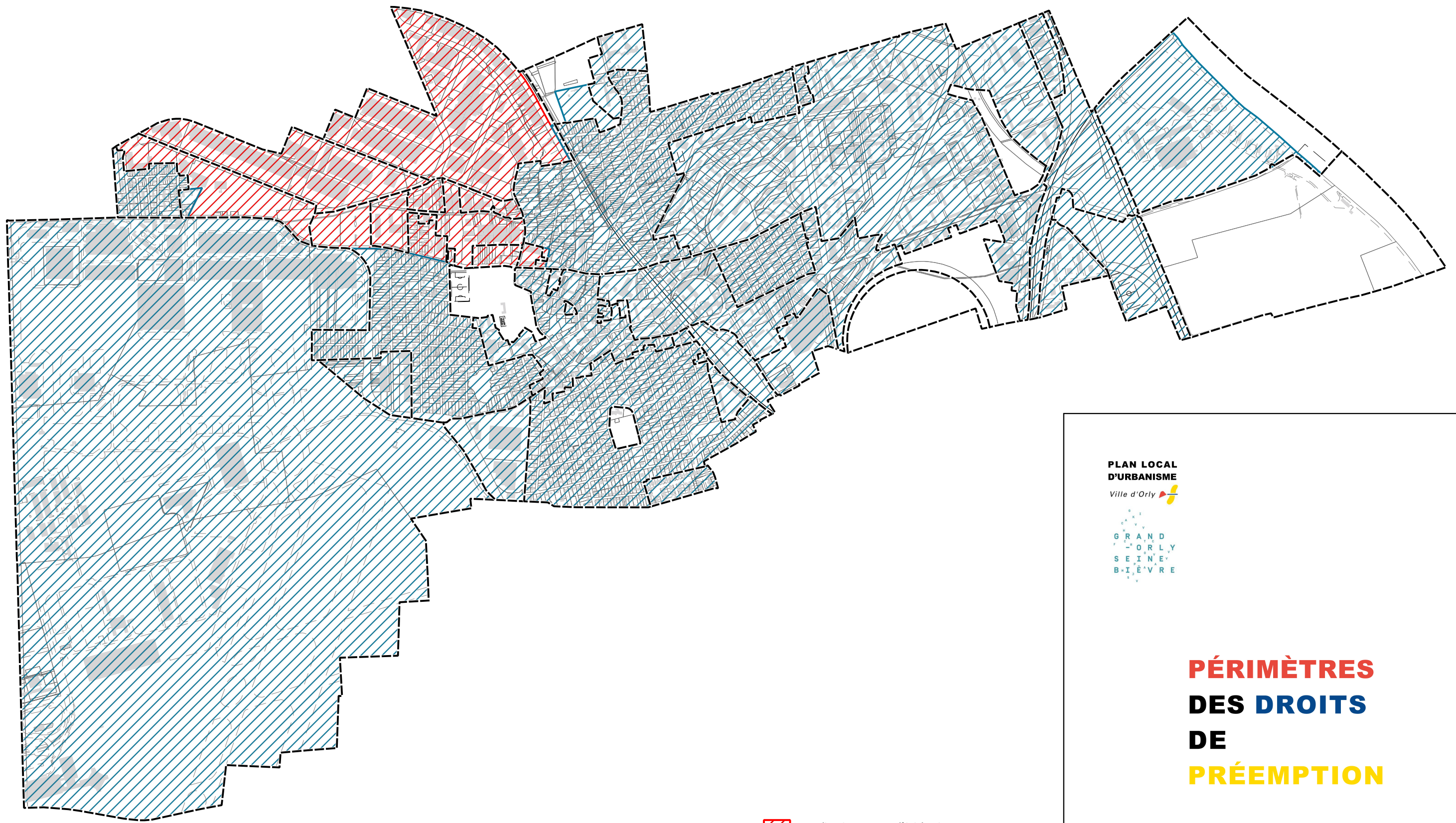
La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture affichée et publiée le 06 mars 2020







A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020
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.



-  Zone d'Aménagement Différé du Sénia
-  Zones U et AU soumises au droit de préemption urbain renforcé
-  Bâti
-  Parcelles

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**
Ville d'Orly 

GRAND
- ORLY
SEINE
B-I ÈVRE

**PÉRIMÈTRES
DES DROITS
DE
PRÉEMPTION**

Prescrit le 11/04/2013
Arrêté le 28/05/2019
Approuvé le 25/02/2020