



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2414

**Ablon-sur-Seine – instauration du droit de préemption
urbain renforcé sur les zones urbaines et à urbaniser du
Plan Local d'Urbanisme d'Ablon-sur-Seine et délégation
de l'exercice de droit à la commune**

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté (1)	Mme DEXAVARY	
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente (1)	M. LIPIETZ (2)	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

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 d'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 et l'EPT peuvent 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 droit de préemption urbain renforcé.

Par délibération en date du 22 mai 2018, le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a instauré le droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine.

Il convient donc d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé afin de permettre à la collectivité de surveiller les mutations foncières et d'intervenir plus particulièrement, quand cela est nécessaire, sur les secteurs de projets et d'enjeux précisés au PLU, et notamment sur les périmètres de prise en considération du centre-ville faisant l'objet d'une procédure de pastillage et de déclaration de projets. Cette surveillance, parfois suivie par une décision de préemption, peut intervenir sur des biens simples, mais aussi des lots de copropriété ou des commerces.

L'instauration du droit de préemption urbain 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 du PLU, notamment dans les périmètres de prise en considération des études urbaines sur le centre-ville,
- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité,
- la restructuration urbaine,
- l'organisation des activités économiques, 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.

De plus, la Commune d'Ablon, l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sont signataires d'une convention d'intervention foncière dont le périmètre s'étend sur le centre-ville d'Ablon. Dans ce périmètre et sur les secteurs les plus opérationnels, le droit de préemption urbain renforcé pourra être délégué à l'EPFIF. Sur le reste de la commune où est institué le droit de préemption urbain renforcé, celui-ci sera délégué à la commune d'Ablon-sur-Seine.

Sur avis favorable du Conseil municipal en date du 24 juin 2021, il est donc proposé au Conseil Territorial de délibérer pour instituer le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme d'Ablon-sur-Seine et déléguer l'exercice de ce droit à la commune d'Ablon-sur-Seine.

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 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'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu les statuts de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

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 Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Ablon-sur-Seine modifié en dernier lieu par délibération du Conseil territorial en date du 21 décembre 2019 ;

Vu la délibération n°2018-05-22_976 du Conseil territorial en date du 22 mai 2018 instaurant le droit de préemption urbain simple sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine et délégation de l'exercice de ce droit à la commune ;

Vu la convention d'intervention foncière en date du 3 février 2020 entre la commune d'Ablon-sur-Seine, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

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'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération du 22 mai 2018 susvisée, instauré un droit de préemption simple sur l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser délimitées par le plan local d'urbanisme d'Ablon-sur-Seine et a délégué l'exercice ce droit à la commune d'Ablon-sur-Seine ;

Considérant que l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre peut décider d'appliquer un droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit ;

Considérant la nécessité d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé afin de :

- Surveiller les mutations foncières et d'intervenir plus particulièrement, quand cela est nécessaire, sur les secteurs de projet,
- Mettre en œuvre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, notamment dans les périmètres de prise en considération des études urbaines sur le centre-ville,
- Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité,
- Favoriser la restructuration urbaine du centre-ville,
- Organiser les activités économiques, 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 ;

Sur avis favorable du Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine du 24 juin 2021 ;

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Instaure un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines U et à urbaniser AU du Plan Local d'Urbanisme d'Ablon-sur-Seine tel que présenté par le plan en annexe ;
2. Délègue l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à la commune d'Ablon-sur-Seine sur l'ensemble des périmètres tels qu'indiqués par le plan en annexe ;
3. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU de la commune d'Ablon-sur-Seine 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'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la commune d'Ablon-sur-Seine, durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.
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 96

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été affichée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021
Le Président

Michel LEFFETRE



Commune d'Abloy-sur-Seine




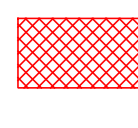
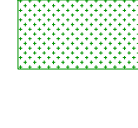




MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

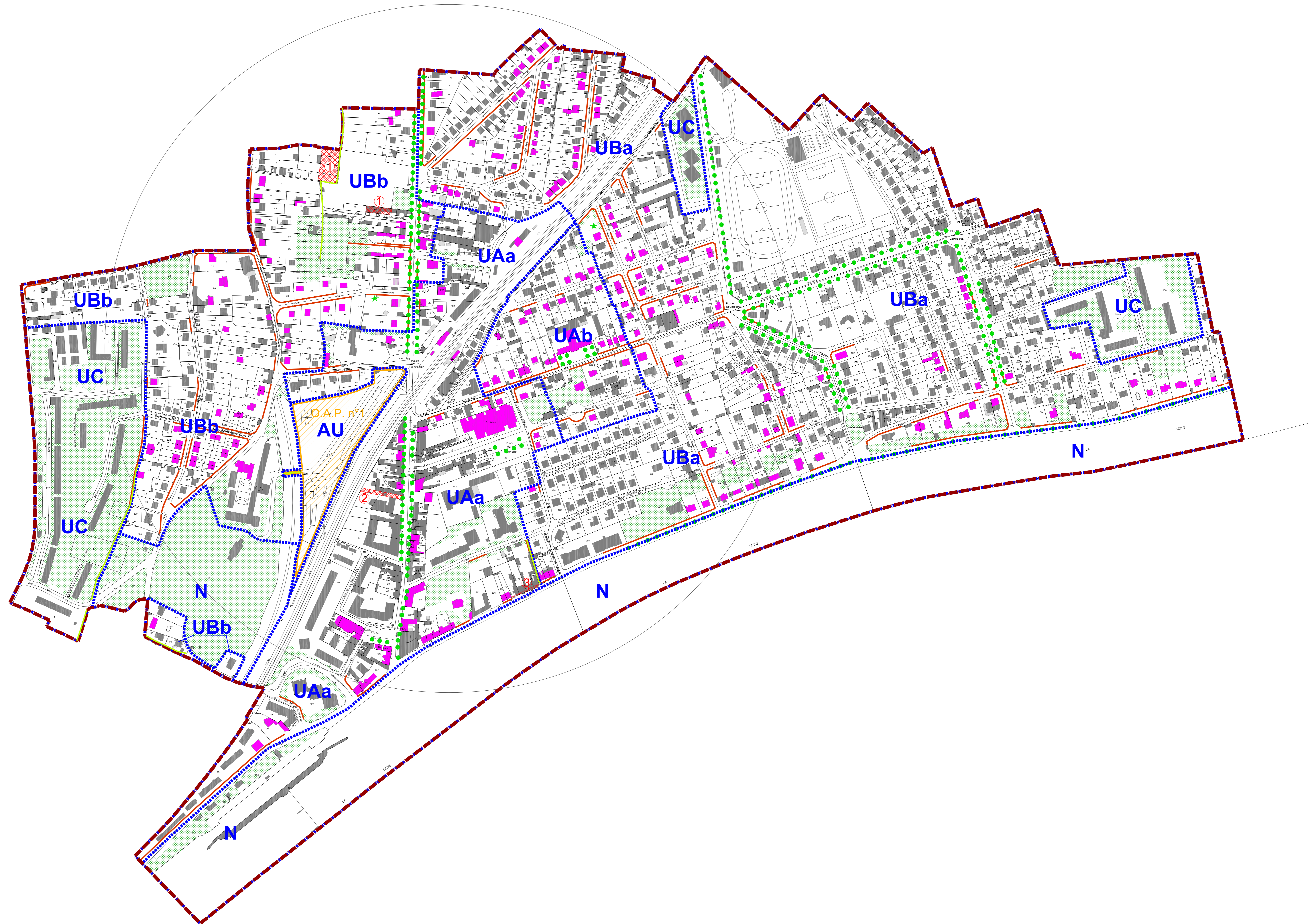
Pièce 3 – Plan de zonage modifié

GRAND
ORLY
SEINE
SAINT
DIZIER

Document à disposition du public
du 04/02/2015 au 04/02/2015
Document approuvé par l'Assemblée du Conseil territorial
le 27 septembre 2015

GRAND
ORLY
SEINE
SAINT
DIZIER

-  Limite de commune
-  Limite de zone
-  Orientation d'aménagement et de programmation au titre des articles L. 151-6 à L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé au titre des articles L. 151-41 et R. 151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Arbre remarquable protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Clôture protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Sente piétonne protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre de 500 mètres autour de la gare



Emplacements réservés

N°	Destination	Cadastre (parcelles concernées)	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	AA 3, 4, 5, 6, 69, 70	Commune	1 637 m ²
2	Aménagement d'une voie piétonne entre la rue du Bac et le futur passage souterrain de la voie ferrée	AE 94 et 95	Commune	331 m ²
3	Création et élargissement du trottoir	AE 23, 23B, 25, 27	Commune	109 m ²