



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2427

Thiais - Modification des délibérations n°2017_02_28_434 du 28 février 2017 relative à la mise en œuvre de la compétence de l'EPT en matière de Droit de Prémption Urbain et n°2017-04-15_569 du 15 avril 2017 relative à la délégation du Droit de Prémption Urbain simple à la commune de Thiais

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	P
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

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, réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en :

- accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire
- accordant à la MGP 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)

Depuis le 28 janvier 2017, seul le Conseil territorial est compétent pour préempter.

Ainsi, afin de pouvoir exercer ce droit avant de le déléguer aux communes, aux opérateurs fonciers et aménageurs, et de sécuriser les procédures, un droit de préemption urbain simple a été instauré par délibération en date du 28 février 2017, à l'échelle de l'ensemble des communes composant l'EPT et couvertes par un document d'urbanisme approuvé.

Aux termes de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain peut être délégué mais ne peut pas être subdélégué.

L'Établissement Public Territorial a ainsi délégué le droit de préemption urbain simple à la commune de Thiais lors du Conseil territorial du 15 avril 2017 sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune à l'exception du périmètre correspondant à la ZAD du secteur dit « SENIA » et du périmètre dit « d'entrée de ville depuis la RN7 ».

Sur la ZAD du secteur du « SENIA », le titulaire du droit de préemption est l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA). En complément, une convention d'intervention foncière signée en 2009 et renouvelée au fil des années par plusieurs avenants successifs permet à l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) d'intervenir, notamment par le biais d'acquisitions, en vue de constituer des réserves foncières pour accompagner et préparer les projets des communes d'Orly et de Thiais ainsi que de l'EPA-ORSA.

Or, la Zone d'Aménagement Différé institué par l'Etat sur le secteur du SENIA expirera en septembre 2021. Instituée provisoirement en 2009 puis créée en 2011 et renouvelée une fois en 2015 pour une période de 6 ans, il a été convenu, en accord avec les collectivités concernées que l'Etat ne renouvellera pas cette ZAD.

Pour autant, pour permettre 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 au PLU, il convient de :

- modifier la délibération du Conseil territorial du 28 février 2017 pour préciser que le Droit de préemption urbain simple est institué sur le périmètre du secteur du « SENIA » à Thiais à compter de l'expiration de la ZAD ;
- modifier la délibération du Conseil territorial du 15 avril 2017 déléguant l'exercice du DPU simple à la commune de Thiais y compris sur le secteur précité du SENIA afin que cette dernière puisse exercer son droit de préemption simple sur le secteur du SENIA à compter de l'expiration de la ZAD.

En complément, une seconde délibération propose d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé (DPU-R) et de déléguer ce droit à la commune sur le secteur du SENIA jusque-là également exclu. De nouvelles délibérations seront ensuite prises au cours de l'année 2021 pour faire évoluer l'exercice de la délégation du droit de préemption à la suite de la contractualisation d'une nouvelle convention d'intervention foncière entre l'EPFIF, la commune de Thiais, la commune d'Orly, l'EPA-ORSA et l'Etablissement Public Territorial.

Considérant le courrier en date du 31 mai 2021 de la commune de Thiais, il est proposé au Conseil territorial de :

- Modifier la délibération n°2017_02_28_434 du Conseil territorial du 28 février 2017 comme suit tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération :
 - o Ajout « Précise que le Droit de Prémption Urbain simple est institué sur le périmètre du secteur du « SENIA » à Thiais à compter de l'expiration de la ZAD ».
- Modifier la délibération du 15 avril 2017 du Conseil territorial déléguant l'exercice du DPU simple à la commune de Thiais comme suit :
 - o Suppression « à l'exception du périmètre correspondant à la ZAD du secteur dit Senia » ;
- Préciser que le Droit de Prémption Urbain simple est délégué au profit de la commune de Thiais sur le périmètre du secteur « SENIA » à Thiais à compter de l'expiration de la ZAD.
- Préciser que le nouveau périmètre de délégation de l'exercice du Droit de Prémption Urbain simple sera annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thiais conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.

DELIBERATION

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

Vu l'article L. 210-1 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 L. 211-1, L. 211-2 et R. 211-1 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la délibération du Conseil municipal de Thiais du 3 novembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Thiais ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2009-2268 en date du 17 juin 2009 instituant un périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé dans le secteur dit "SENIA" sur les territoires des communes d'Orly et de Thiais et désignant l'établissement public d'aménagement d'Orly-Rungis-Seine amont (EPA ORSA) comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre provisoire ainsi désigné ;

Vu le décret n° 2011-1131 du 21 septembre 2011 portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) dans le secteur dit « Senia » sur le territoire des communes d'Orly et de Thiais et désignant l'établissement public d'aménagement d'Orly-Rungis-Seine amont (EPA ORSA) comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Thiais du 30 juin 2015 donnant un avis favorable au renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du secteur dit « Senia » ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015-2761 du 11 septembre 2015 portant renouvellement d'une zone d'aménagement différé dans le secteur du Senia sur le territoire des communes d'Orly et Thiais ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du n°2017_02_28_434 du 28 février 2017 mettant en œuvre la compétence de l'EPT en matière de Droit de Préemption Urbain ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement 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'EPT ;

Vu la délibération n° 2017-04-15_569 du Conseil territorial du 15 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain simple à la commune de Thiais sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune à l'exception du périmètre correspondant à la ZAD du secteur dit « SENIA » et du périmètre dit « d'entrée de ville depuis la RN7 ».

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 par délibération du 28 février 2017, l'Etablissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thiais ;

Considérant que par délibération du 15 avril 2017, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a retiré au Président l'exercice du droit de préemption urbain ;

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 L 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celles-ci d'acquiescer 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 urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans ;

Considérant que la délibération du 15 avril 2017 l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a délégué le droit de préemption urbain simple à la commune de Thiais sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune à l'exception du périmètre correspondant à la ZAD du secteur dit « SENIA » et du périmètre dit « d'entrée de ville depuis la RN7 » ;

Considérant que la zone d'aménagement différé dans le secteur du SENIA sur le territoire des communes d'Orly et de Thiais prend fin en septembre 2021 ;

Considérant qu'il convient de préciser l'institution du droit de préemption urbain simple et de sa délégation à la commune sur le secteur du « SENIA », conformément au plan annexé ;

Considérant le courrier en date du 31 mai 2021 de la commune de Thiais ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la modification de la délibération n°2017_02_28_434 du Conseil territorial du 28 février 2017 comme suit tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération :
 - Ajout "Précise que le Droit de Préemption Urbain simple est institué sur le périmètre du secteur du "SENIA" à Thiais à compter de l'expiration de la ZAD".
2. Approuve la modification de la délibération n°2017-04-15_569 du Conseil territorial du 15 avril 2017 déléguant l'exercice du DPU simple à la commune de Thiais comme suit :
 - Suppression "à l'exception du périmètre correspondant à la ZAD du secteur dit Senia".
3. Précise que le Droit de Préemption Urbain simple est délégué au profit de la commune de Thiais sur le périmètre du secteur "SENIA" à Thiais à compter de l'expiration de la ZAD.

4. Précise que le nouveau périmètre de délégation de l'exercice du Droit de Prémption Urbain simple sera annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thiais conformément à l'article R151-52 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'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, soit un affichage au siège de la commune de Thiais, durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.
6. Précise qu'ampliation sera transmise aux personnes suivantes en application de l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme :
 - A Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
 - A Monsieur le Président du Conseil supérieur du notariat ;
 - A la chambre départementale des notaires ;
 - Au Barreau constitué près du Tribunal judiciaire ;
 - Au greffe du même Tribunal.
7. 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 la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

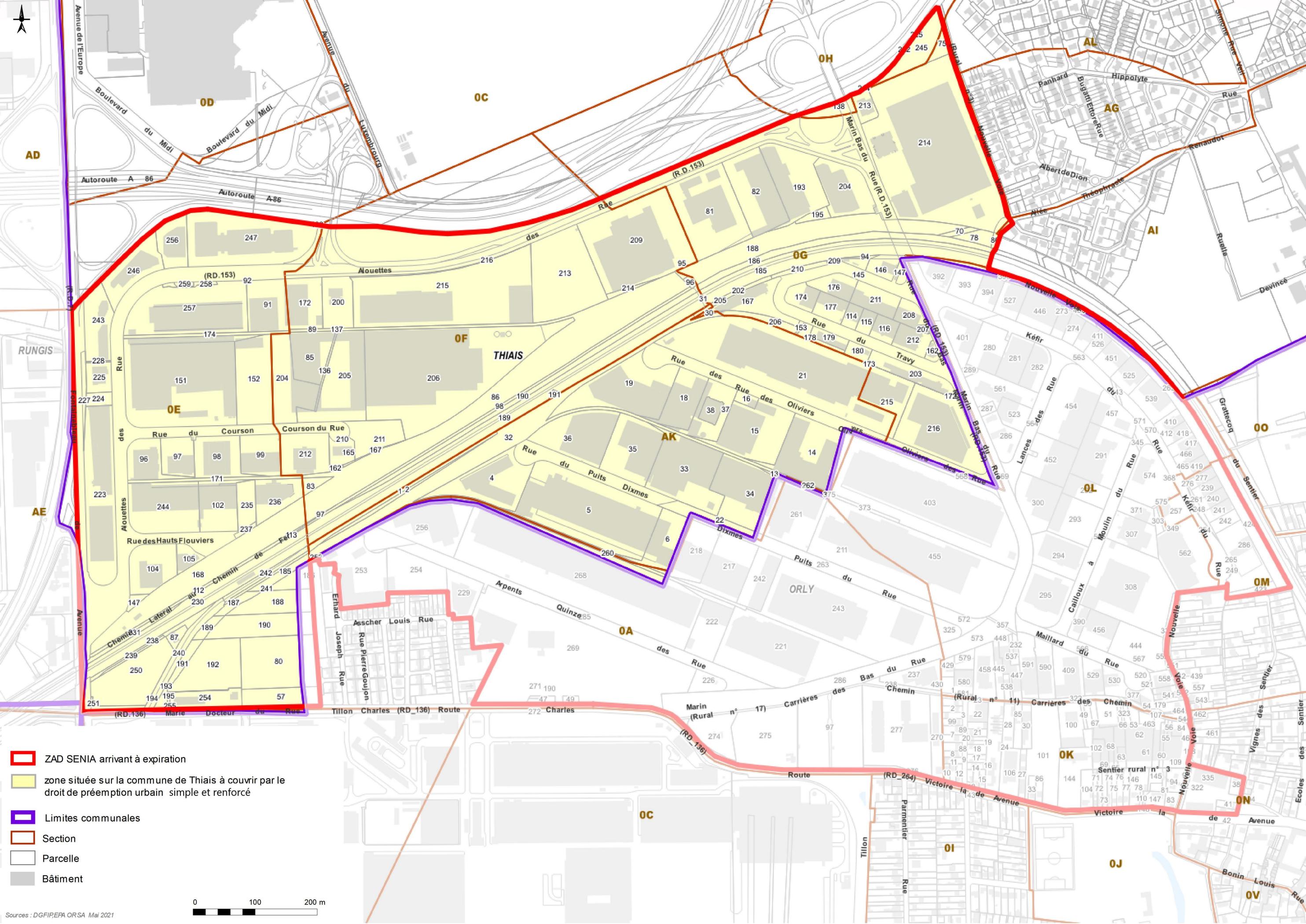
Vote : Pour 96

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 LAPREIRE



AD

RUNGIS

AE

 ZAD SENIA arrivant à expiration

 zone située sur la commune de Thiais à couvrir par le droit de préemption urbain simple et renforcé

 Limites communales

 Section

 Parcelle

 Bâtiment

