



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2522

**Thiais – Délégation du droit de préemption urbain -
Abrogation de la délibération n°2017-04-15_569 relative à la
délégation du Droit de Préemption Urbain simple à la
commune de Thiais, abrogation de la délibération n°2021-06-
29_2427 relative à la délégation du Droit de Préemption
Urbain simple sur le périmètre du secteur "SENIA"**

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre 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 03 novembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absent		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. Dufour	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Bounegta	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		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	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent ⁽³⁾	Mme Cabillic ⁽⁴⁾	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Absente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Représenté	M. Beucher	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme Troubat	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Linek	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P

Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Lipietz	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Beneteau	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		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	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	Mme Vermillet	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Mraïdi	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent ⁽¹⁾	M. Id Elouali ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Maitre	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	Mme Osterrmeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. Lafon	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Lerude	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	Mme Bensarsa Reda	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. Thiam	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 6 sièges vacants : 1 Arcueil / 5 Savigny-sur-Orge			96
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2493 à 2531	53	37	90
2532 à 2533	52	38	90
2534 à 2541	51	39	90

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 ».

Considérant l'expiration de la Zone d'Aménagement Différé instituée par l'Etat sur le secteur du SENIA en septembre 2021, le Conseil territorial a délégué le droit de préemption à la ville de Thiais sur le secteur.

Par ailleurs, les communes d'Orly, de Thiais et l'EPA ORSA avaient sollicité l'EPFIF pour intervenir sur ce territoire dès 2009. Une convention de substitution entre l'EPFIF, la commune de Thiais, la commune d'Orly, l'EPA-ORSA et l'Établissement Public Territorial est proposée au présent Conseil Territorial désignant l'EPFIF comme délégataire du droit de préemption sur le secteur « SENIA ».

Une deuxième convention d'intervention foncière (CIF) entre l'EPFIF, la commune de Thiais, la commune d'Orly, l'EPA-ORSA, la SEMMARIS et l'Établissement Public Territorial passe également au présent conseil pour le secteur « SEMMARIS », l'EPFIF y étant également désigné comme délégataire du droit de préemption.

Pour des questions de lisibilités des délibérations, il est proposé d'abroger les délibérations existantes et de reprendre une délibération générale. Ainsi il convient de :

- Abroger la délibération du Conseil territorial du 15 avril 2017 déléguant l'exercice du DPU simple à la commune de Thiais à l'exception du périmètre correspondant à la ZAD du secteur dit « SENIA » et du périmètre dit « d'entrée de ville depuis la RN7 ».
- Abroger la délibération du 29 juin 2021 précisant 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.
- Déléguer l'exercice du droit de préemption simple à la commune de Thiais à l'exception des périmètres correspondant aux conventions d'intervention foncière des secteurs « SENIA » et « SEMMARIS » et du périmètre dit « d'entrée de ville depuis la RN7 ».
- Déléguer l'exercice du droit de préemption simple à l'EPFIF pour les périmètres des conventions d'intervention foncière « SENIA » et « SEMMARIS » sur le territoire de la commune de Thiais

En complément, une seconde délibération modifiera le délégataire du droit de préemption urbain renforcé sur ces mêmes périmètres.

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 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 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 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 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 ».

Vu la délibération n°2021-06-29_2427 du 29 juin 2021 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre déléguant le droit de préemption urbain simple à la commune de Thiais sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune y compris sur le périmètre correspondant à la ZAD du secteur dit « SENIA » ;

Vu la délibération n° 2021-11-09_2515 du 9 novembre 2021 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvant la convention d'intervention foncière à passer avec l'EPFIF, la commune de Thiais, la commune d'Orly et l'EPA-ORSA sur le secteur « SENIA » ;

Vu la délibération n° 2021-09-28_2516 du 9 novembre 2021 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvant la convention d'intervention foncière à passer avec l'EPFIF, la commune de Thiais, la commune d'Orly, l'EPA-ORSA et la SEMMARIS sur le secteur « SEMMARIS » ;

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 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'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 urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans ;

Considérant qu'il convient de préciser l'institution du droit de préemption urbain simple et de sa délégation à l'EPFIF sur le secteur des conventions d'intervention foncière « SENIA » et « SEMMARIS », 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 l'abrogation 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 à l'exception du périmètre correspondant à la ZAD du secteur dit « SENIA » et du périmètre dit « d'entrée de ville depuis la RN7 ».
2. Approuve l'abrogation de la délibération du 29 juin 2021 précisant 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.
3. Délègue le droit de préemption urbain au profit de la commune de Thiais sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune, à l'exception périmètres des conventions d'intervention foncière des secteur « SENIA » et « SEMMARIS » et du périmètre d'intervention foncière dit « Entrée de Ville depuis la RN 7 » déterminé entre le SAF 94 et la Ville de Thiais, dont les plans sont annexés à la présente délibération ;
4. Précise que le Droit de Préemption Urbain simple est délégué au profit de l'EPFIF sur les périmètres des conventions d'intervention foncière des secteur « SENIA » et « SEMMARIS » à Thiais.
5. Précise que le nouveau périmètre de délégation de l'exercice du Droit de Préemption 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.
6. 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.
7. 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.
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.
9. 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).

Votes : Pour 90

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 16 novembre 2021 ayant été publiée le 16 novembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 2021
Le Président

Michel FERRETE

Délégation du droit de préemption urbain simple et renforcé et délégué à l'EPFIF sur la commune de Thiais

