



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2523

Thiais – Instauration du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur les périmètres des conventions d'intervention foncière "SEMMARIS" et "SENIA" et délégation de ce droit à l'EPFIF et Abrogation de la délibération n° 2021-06-29_2428 instaurant le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le périmètre "SENIA" à compter de l'expiration de la ZAD et délégation de ce droit à la commune de Thiais

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. Mraid	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

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 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 droit de préemption urbain renforcé.

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 institué par l'Etat sur le secteur du SENIA en septembre 2021, le Conseil territorial a délégué le droit de préemption simple et renforcé à la ville de Thiais sur le secteur au conseil territorial du 29 juin dernier.

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 délégué 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 délégué du droit de préemption.

Il convient donc de modifier le périmètre du droit de préemption urbain renforcé pour correspondre aux périmètres des nouvelles conventions d'intervention foncière afin de permettre à l'EPFIF 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. 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 ou à l'EPFIF de constituer des réserves foncières pour :

- la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, qui vise notamment à conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité, à accueillir de nouveaux emplois pour tendre vers un équilibre habitat-emploi, de permettre la requalification de la zone d'activités SENIA, et de maintenir la diversité des fonctions ;

- Favoriser la restructuration urbaine ;
- 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.

Il convient de déléguer l'exercice de ce droit à l'EPFIF.

En complément, une autre délibération propose de modifier les délibérations de 2017 et de juin 2021 en précisant que le Droit de Préemption Urbain simple est institué sur le périmètre du secteur des Conventions d'intervention foncière "SENIA" et "SEMMARIS" à Thiais et déléguant ce droit à l'EPFIF.

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 les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement 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 de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

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°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" ;

Vu la délibération n°2021-09-28_2522 du 9 novembre 2021 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre déléguant le droit de préemption urbain simple à la commune de Thiais 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 RNil 7" ;

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 permet 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 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 que le tissu urbain de la commune de Thiais sur le secteur du SENIA a pour particularité d'être occupé essentiellement par des activités économiques ;

Considérant la volonté municipale de maintenir la forte vocation à domination économique des zones d'activités en bordure de la RD7 et en partie Ouest de Senia et de conserver la destination exclusivement économique de la partie est du SENIA ;

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, qui vise notamment à conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité, à accueillir de nouveaux emplois pour tendre vers un équilibre habitat-emploi, de permettre la requalification de la zone d'activités SENIA et de maintenir la diversité des fonctions,
- Favoriser la restructuration urbaine ;
- 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 ;

Considérant que les grandes orientations urbaines qui pourraient être mises en œuvre sur le secteur du SENIA ont fait l'objet d'études de définitions pour l'élaboration d'un schéma de référence, et que ce secteur constitue, de par son envergure, un site potentiel d'une importante revalorisation urbaine ;

Considérant que, de par sa situation géographique, sa superficie et son potentiel de densification et de développement, le secteur du Sénia a été identifié comme un périmètre stratégique dans la restructuration urbaine du Pôle d'Orly-Rungis ;

Considérant que dans le cadre du schéma de transport du pôle Orly-Rungis, la desserte en transports en commun du secteur du Sénia sera :

- renforcée par la création d'une nouvelle gare TGV au sein de l'aéroport d'Orly ;
- assurée par la ligne 14 sud du métro du Grand Paris à l'horizon 2024 ;
- effectuée par un projet de ligne de bus en site propre dénommée « Orly - Sénia » à partir du carrefour de la Résistance à Thiais, qui a fait l'objet d'une concertation publique entre le 22 septembre et 3 novembre 2014 ;

Considérant que ce projet, qui constitue une opération d'aménagement au sens des articles susvisés du code de l'urbanisme, nécessite que la commune puisse poursuivre la stratégie coordonnée d'intervention foncière faisant prévaloir l'intérêt général et, à ce titre, procéder à l'acquisition des terrains concernés par exercice du droit de préemption au fur et à mesure qu'ils sont mis en vente par leurs propriétaires ;

Considérant que ces objectifs qui sont poursuivis sur la totalité des zones urbaines délimitées par le plan local d'urbanisme nécessitent d'étendre le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme ;

Considérant en conséquence la nécessité d'instaurer un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les secteurs des conventions d'intervention foncière "SENIA" et "SEMMARIS" tel que défini sur le plan annexé pour permettre l'exercice du droit de préemption sur les aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme et de déléguer ce droit à l'EPFIF ;

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°2021-06-29__2428 du 29 juin 2021 instaurant le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre "SENIA" à compter de l'expiration de la ZAD et délégation de ce droit à la commune de Thiais
2. Instaure un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre des conventions d'intervention foncière "SENIA" et "SEMMARIS" à Thiais tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération.
3. Précise que le Droit de Préemption Urbain renforcé est délégué au profit de l'EPFIF sur les périmètres des conventions d'intervention foncière des secteur "SENIA" et "SEMMARIS" à Thiais.
4. Précise que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé ainsi mis à jour par la présente sera annexé au dossier de PLU 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.

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 LEPRETRE

