Grand Orlyseine bièvre

Établissement Public Territorial **Grand-Orly Seine Bièvre**

Agir pour et avec vous

Arrêté n°A2022_770 en date du 15 septembre 2022

Objet : Mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis.

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

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 dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles R151-52 et R153-18 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 08 octobre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019 instituant un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) dans les périmètres de veille foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Lavoisier » et « ZAE Pascal » situés sur la commune de Morangis ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2021-06-29_2422 du 29 juin 2021 décidant d'étendre le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) de la commune de Morangis au secteur situé du 27 au 39 rue du Général Leclerc et du 1 au 11 avenue des Peupliers à Morangis ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2021-12-14_2620 du 14 décembre 2021 instaurant un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle à Morangis

Considérant que les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) doivent être annexés au plan local d'urbanisme conformément à l'article R151-51 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article R153-18 du Code de l'Urbanisme, la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée à chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes dudit plan prévu aux articles R123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que les délibérations n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019, n° 2021-06-29_2422 du 29 juin 2021 et n° 2021-12-14_2620 du 14 décembre 2021 n'ont pas été annexées au plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 ;

Considérant qu'il y a lieu de rectifier cet oubli et de mettre à jour les annexes du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis ;

Arrête

Article 1er : Le Plan Local d'Urbanisme de Morangis est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, ont été intégrées dans ses annexes :

- La délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019 instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) dans les périmètres de veille foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Lavoisier » et « ZAE Pascal » situés sur la commune de Morangis
- La délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2021-06-29_2422 du 29 juin 2021 décidant d'étendre le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) de la commune de Morangis au secteur situé du 27 au 39 rue du Général Leclerc et du 1 au 11 avenue des Peupliers à Morangis (annexe R) ;

La délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2021-12-14_2620 du 14 décembre 2021 instaurant un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle à Morangis (annexe Q).

Article 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public au Service Urbanisme de la Commune de Morangis en Mairie, 12 avenue de la République 91420 MORANGIS.

Article 3 : Madame la Directrice générale des services de l'EPT est chargée de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera faite à :

- Madame la Préfète du Val de Marne,
- Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Essonne.

Article 4 : Le présent arrêté sera affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial et en Mairie de Morangis pendant un mois.

À Orly, le 15 septembre 2022

Le Président de l'Etablissement Public Territorial,
Michel Leprêtre

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Envoyé en préfecture le : 03/10/2022
Publié le / Affiché le :
Notifié le : 03/10/2022

ABLON-SUR-SEINE | ARCUEIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE | L'HAŸ-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS | VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE

GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-06-29_1536

Morangis - Instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé dans les périmètres de veille foncière de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France situés sur le territoire de la commune

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 juin a été annulé et de nouveau convoqué, le 29 juin à 8h. Le 29 juin à 8h10 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, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 25 juin 2019.

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

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr (1)	M. Mehlhorn	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs.		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	P(1)		P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Mme Sourd	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr. (1)	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P(1)		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Abs.		
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P(1)		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr(1)	Mme Achtergaele	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs.		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs.		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Atlan	
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs.		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Abs.		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs.		
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs.		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Abs.		
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Repr(2)	M. Daudet	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	P		P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs.		
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P(3)		P

(1) A partir de 1431 (2) à partir de 1484 (3) à partir de 1527

Secrétaire de Séance : Monsieur Rémi Chicot

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibérations	**Présents**	**Absents**	**Absents représentés**	**Votants**
1428 à 1430	25	50	17	42
1431 à 1483	30	40	22	52
1484 à 1526	31	38	23	54
1527 à 1548	32	37	23	55

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

- accordant aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé à l'échelle du territoire,
- accordant à la Métropole du Grand Paris 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).

Par délibération n° 2017-02-28_434 du 28 février 2017, le conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre a institué le DPU simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvés de ses communes membres et a délégué l'exercice de ce droit à son Président.

Par délibérations du 15 avril 2017, le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre retiré la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT et a délégué ce droit à la Commune de Morangis.

Pour mémoire, la commune de Morangis a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence en date du 19 décembre 2017 au regard de ses objectifs de production de logements sociaux pour la période 2014/2016. Pour pallier le retard de production, la commune s'est engagée, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale conclu entre elle et l'Etat le 13 décembre 2018, à mobiliser tous les outils règlementaires susceptibles de faciliter la production de logements sociaux par la réalisation d'opérations d'aménagement et de respecter ses engagements pour les prochaines périodes, soit 184 logements locatifs sociaux (LLS) pour la période 2017-2019, 225 LLS pour la période 2020-2022 et 338 LLS pour la période 2023-2025.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a, dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Morangis prescrite par délibération du conseil municipal de Morangis du 16 novembre 2015, mis en œuvre une concertation soutenue qui s'est déroulée de mars 2016 à décembre 2018. Afin de permettre à la commune de Morangis de réaliser ses objectifs de production de logements sociaux, la population a retenu plusieurs sites, notamment le secteur de la Zone Industrielle « Les Sables ».

Le secteur de la Zone Industrielle « Les Sables » présente un enjeu particulier en ce qu'il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doublée d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans le projet de PLU de Morangis arrêté par le conseil territorial le 26 mars 2019.

Le périmètre de cette OAP se situe sur la frange sud-est de la ZAE de Morangis. Il est bordé par un tissu pavillonnaire à l'Est et au Nord. Constitué de vastes îlots, il regroupe différents secteurs d'activités économiques (transports, travaux publics, immobilier, grands commerces…), de l'habitat (allée Lavoisier), un équipement public (crèche) et des parcelles non bâties.

L'objectif de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est de faire muter harmonieusement cette partie de la zone d'activité « Les Sables » en un nouveau quartier à dominante d'habitat et de l'insérer dans le tissu pavillonnaire existant.

L'OAP « Zone industrielle – Les Sables » correspond aux périmètres d'intervention foncière «ZAE Pascal » et « ZAE Lavoisier », visés dans la convention d'intervention foncière du 18 mars 2019 entre l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Île-de-France, la commune de Morangis et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

L'article L213-1 du code de l'urbanisme définit le champ d'application matériel du DPU. Sont ainsi soumises à l'exercice de ce droit, les aliénations de tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux.

Certaines aliénations sont exclues de l'exercice de ce DPU, en vertu des dispositions de l'article L211-4 du code de l'urbanisme. Ce même article ouvre à la collectivité titulaire du DPU, ou à l'EPF au profit duquel a été délégué ce droit, la possibilité d'étendre le champ d'application matériel de ce droit à d'autres aliénations, par l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR). Ce DPUR permet à la collectivité ou à l'établissement de maîtriser du foncier, en intervenant notamment sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis depuis moins de dix ans.

Cependant, il apparaît que l'application du DPU simple ne suffit pas pour intervenir dans certains cas d'aliénations et de cessions, notamment dans les zones déjà bâties.

Aussi, lorsque le contexte et l'objet le justifient, c'est-à-dire pour la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement notamment la production de logements sociaux, l'institution du droit de préemption renforcé peut utilement être mobilisé.

La réalisation des opérations de renouvellement urbain sur le secteur précédemment déterminé implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ce périmètre.

DELIBERATION

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 l'avis de la commission permanente ;

Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

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 Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n° 2017-02-28_434 du 28 février 2017, par laquelle le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a institué le DPU simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvés de ses communes membres et a délégué l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n° 2017-04-15_564 du 15 avril 2017 approuvant la délégation du DPU à la commune de Morangis sur l'ensemble de son périmètre ;

Vu l'article L210-1 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 L211-1, L211-2, L211-4 et R211-1 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, par lequel le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

Vu la délibération n° 002-2012 du conseil municipal de Morangis du 16 février 2012 approuvant son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 2019-03-26_1324 du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 26 mars 2019 tirant le bilan de concertation du public relative au projet de révision générale du PLU de Morangis et arrêtant le projet de PLU de Morangis ;

Considérant que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant le contrat de mixité sociale conclu le 13 décembre 2018 entre l'Etat et la commune de Morangis ;

Considérant la nécessité, pour la commune de Morangis, de mobiliser tous les outils règlementaires susceptibles de faciliter la production de logements sociaux par la réalisation d'opérations d'aménagement et de respecter ses engagements pour les prochaines périodes triennales ;

Considérant la convention d'intervention foncière l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF, la commune de Morangis et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre signée le 18 mars 2019 ;

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 L300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celle-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 urbanise (U) et à urbaniser (AU) de ses plans ;

Considérant les objectifs de la ville de Morangis en matière d'habitat et de logements traduits dans son PLU arrêté le 26 mars 2019 et notamment dans le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Zone Industrielle Les Sables » :

- Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie ;
- Répondre aux objectifs de production de logements imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale ;
- Maîtriser l'évolution du tissu urbain communal : définir des secteurs de projet en privilégiant l'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain (les franges de la ZAE et la transformation des friches industrielles vers du résidentiel).

Considérant que le DPU simple institué sur la commune ne suffit pas à garantir la pleine maîtrise des conditions de réalisation des logements notamment en zone déjà bâtie, et que l'institution du droit de préemption renforcé permet dès lors une mise en œuvre potentiellement plus efficace des orientations de la politique municipale en matière de logements, fixées dans le projet de PLU de Morangis ;

Considérant qu'il convient à cette fin de permettre, sur le périmètre de la futur OAP « Zone Industrielle Les Sables », l'application complémentaire de la préemption aux aliénations et cessions suivantes :

- 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 ;
- 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 ;
- immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Considérant les périmètres d'intervention foncière de l'EPF dénommés "ZAE Lavoisier" et "ZAE Pascal" situés dans le périmètre du projet d'OAP de la zone industrielle Les Sables ;

Considérant l'avis favorable du Conseil municipal de Morangis en date du 24 juin 2019.

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

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres définis ci-dessous, et joints en annexe :
   - périmètre d'intervention foncière "ZAE Pascal", ainsi que sur les unités foncières jouxtantes ;
   - périmètre d'intervention foncière "ZAE Lavoisier", ainsi que sur les unités foncières jouxtantes

2. Décide de déléguer le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur lesdits périmètres.

3. Précise que la délégation du droit de préemption à la commune de Morangis est maintenue sur le reste du périmètre.

4. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU de la commune de Morangis conformément à l'article R.151-52 et R.153-18 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'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, de la commune de Morangis, durant un mois, et une insertion 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;
   - 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.

6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 55

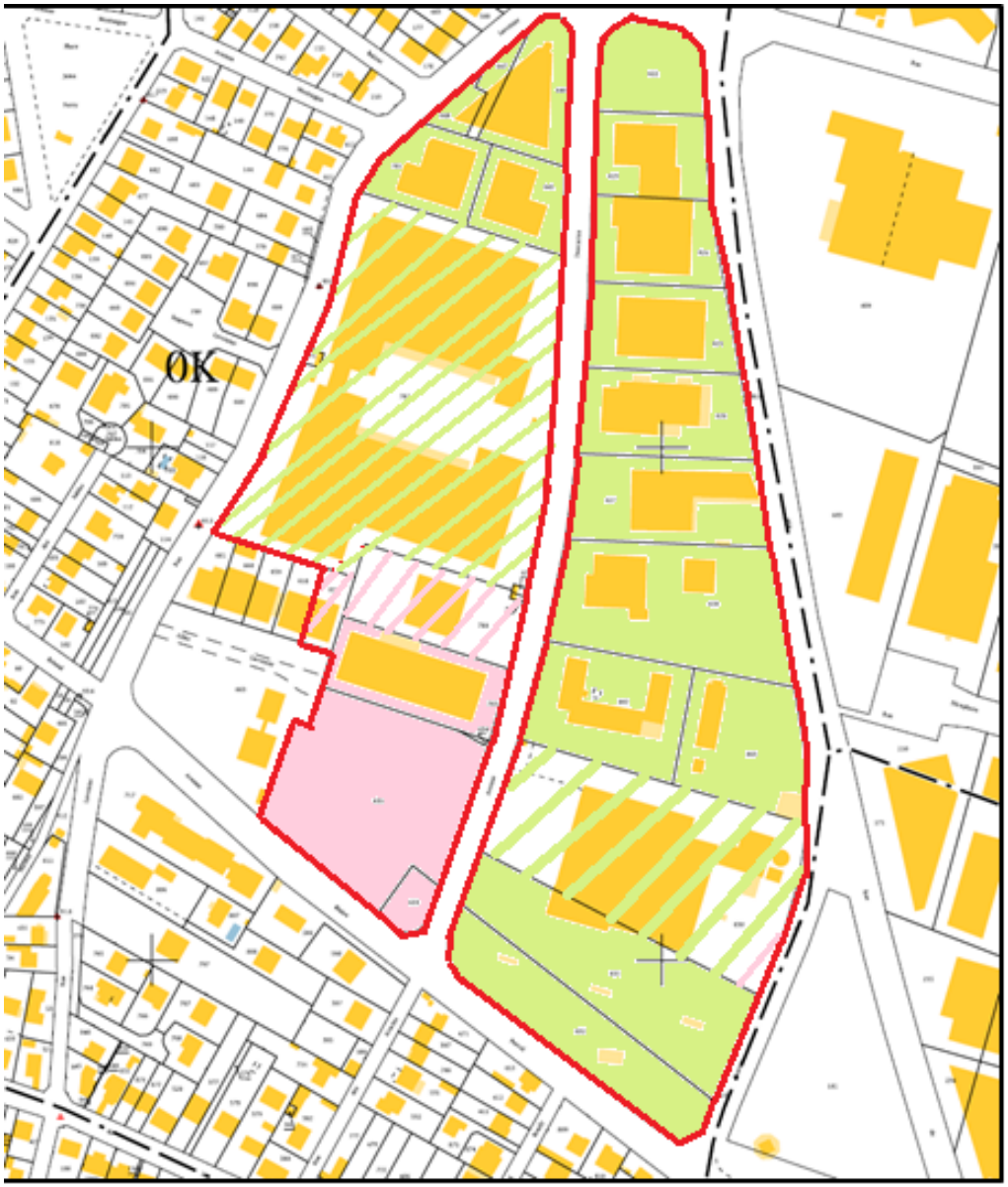
La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 04 juillet 2019
ayant été affichée le 05 juillet 2019

A Vitry-sur Seine, le 02 juillet 2019
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.

Annexe 1 : Périmètres DPUR Morangis



Périmètre maîtrise foncière EPFIF :
ZAE Pascal

Parcelles jouxtantes ZAE Pascal

Périmètre veille foncière EPFIF :
ZAE Lavoisier

Parcelle jouxtante ZAE Lavoisier

Périmètres Droit de Préemption Urbain Renforcé

Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2422

Morangis
Extension du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur situé du 27 au 39 rue du Général Leclerc et du 1 au 11 avenue des Peupliers en zone UA et UH au PLU

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'Haÿ-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. PIROLLI 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 est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

Par délibération n° 2017-02-28_434 du 28 février 2017, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué le Droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvés de ses communes membres.

Cependant, certaines aliénations sont exclues de l'exercice de ce Droit de préemption urbain, en vertu des dispositions de l'article L211-4 du code de l'urbanisme. Ce même article ouvre à la collectivité titulaire du Droit de préemption urbain ou à l'Etablissement public foncier au profit duquel a été délégué ce droit, la possibilité d'étendre le champ d'application matériel de ce droit à d'autres aliénations, par l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé. Ce Droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité ou à l'établissement public foncier de maîtriser du foncier, en intervenant notamment sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis depuis moins de dix ans.

Afin de garantir la pleine maîtrise des conditions de réalisation des logements notamment en zone déjà bâtie sur le territoire de Morangis, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019, instauré un Droit de préemption urbain renforcé sur deux périmètres d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Pascal » et ZAE Lavoisier ».

Par cette même délibération l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a délégué l'exercice de ce Droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France sur lesdits périmètres.

Aujourd'hui, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre souhaite soutenir une nouvelle opération immobilière mixte, notamment en faveur de la création de logements, sur un nouveau périmètre d'entrée de ville situé à l'ouest du territoire de Morangis, entre le 27 et le 39 rue du Général Leclerc et le 1 et le 11 avenue des Peupliers.

Afin d'encadrer les mutations dans ce nouveau secteur et dans l'attente de futures opportunités qui permettront à l'opération d'aboutir, ce périmètre dénommé « Rue du Général Leclerc » est ajouté aux secteurs d'interventions foncières de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France par la signature de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière conclue le 18 mars 2019.

Il s'avère donc nécessaire d'étendre le périmètre géographique du droit de préemption urbain renforcé sur le nouveau secteur dénommé « Rue du Général Leclerc » et de déléguer l'exercice de ce droit à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour lui permettre d'intervenir sur les éventuelles mutations des biens situés dans ledit périmètre.

DELIBERATION

Vu l'article 102 de la loi n° 1017-86 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 le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.221-1 et R211-1 ;

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 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), modifié par décret n°2015-525 du 12 mai 2015 ;

Vu le décret 2009-1542 du 11 décembre 2009 modifiant le décret n° 2006-1140 précité ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération n° 2017-02-28_434 du 28 février 2017 par laquelle le conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué le Droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux plans locaux d'urbanisme approuvés de ses communes membres et a délégué l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération n° 2017-04-15_564 du 15 avril 2017 par laquelle le conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé la délégation du Droit de préemption urbain à la commune de Morangis sur l'ensemble de son périmètre ;

Vu la délibération n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019, par laquelle l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a instauré un Droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Pascal » et « ZAE Lavoisier » à Morangis ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-07-15-1868 du 15 juillet 2020 délégant les pouvoirs du Conseil territorial au Président, aux Vice-Présidents et aux Conseillers Délégués ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 ;

Vu l'avis favorable du Conseil municipal de Morangis en date du 31 mai 2021 ;

Considérant que l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre est titulaire du droit de préemption urbain ;

Considérant que l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre l'a délégué à la ville de Morangis ;

Considérant le nouveau périmètre d'intervention foncière de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dénommé « Rue du Général Leclerc », objet de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière conclue le 18 mars 2019 ;

Considérant qu'il est nécessaire que l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre puisse disposer d'un outil performant tel que le droit de préemption urbain renforcé afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte, en faveur de la création de logements, sur le périmètre dénommé « Rue du Général Leclerc » situé entre le 27 et 39 rue du Général Leclerc et le 1 à 11 avenue des Peupliers ;

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide d'étendre le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur dénommé "Rue du Général Leclerc", situé entre le 27 et 39 rue du Général Leclerc et le 1 à 11 avenue des Peupliers à Morangis, classé en zone UA et UH du PLU en vigueur, conformément au plan ci-annexé.

2. Décide de retirer la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Morangis du secteur dénommé "Rue du Général Leclerc", situé entre le 27 et 39 rue du Général Leclerc et le 1 à 11 avenue des Peupliers à Morangis, classé en zone UA et UH du PLU en vigueur, conformément au plan ci-annexé.

3. Décide de déléguer le droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ledit périmètre.

4. Précise que la délégation du droit de préemption à la commune de Morangis est maintenue sur le reste du périmètre.

5. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU de la commune de Morangis conformément à l'article R.151-52 et R 153-18 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 et de la commune de Morangis durant un mois ainsi que d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

7. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne, aux directeurs départementaux des services fiscaux du Val de Marne et de l'Essonne, au président du conseil supérieur du notariat et à la chambre du barreau constitués près le tribunal judiciaire.

8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

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

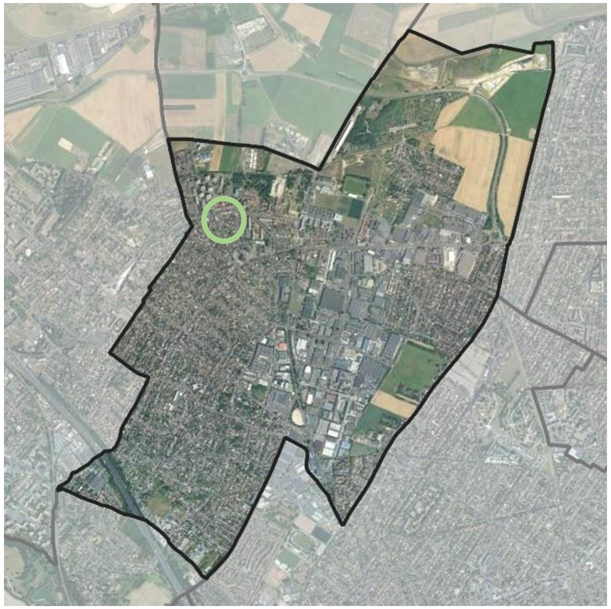
Michel LEPRETRE

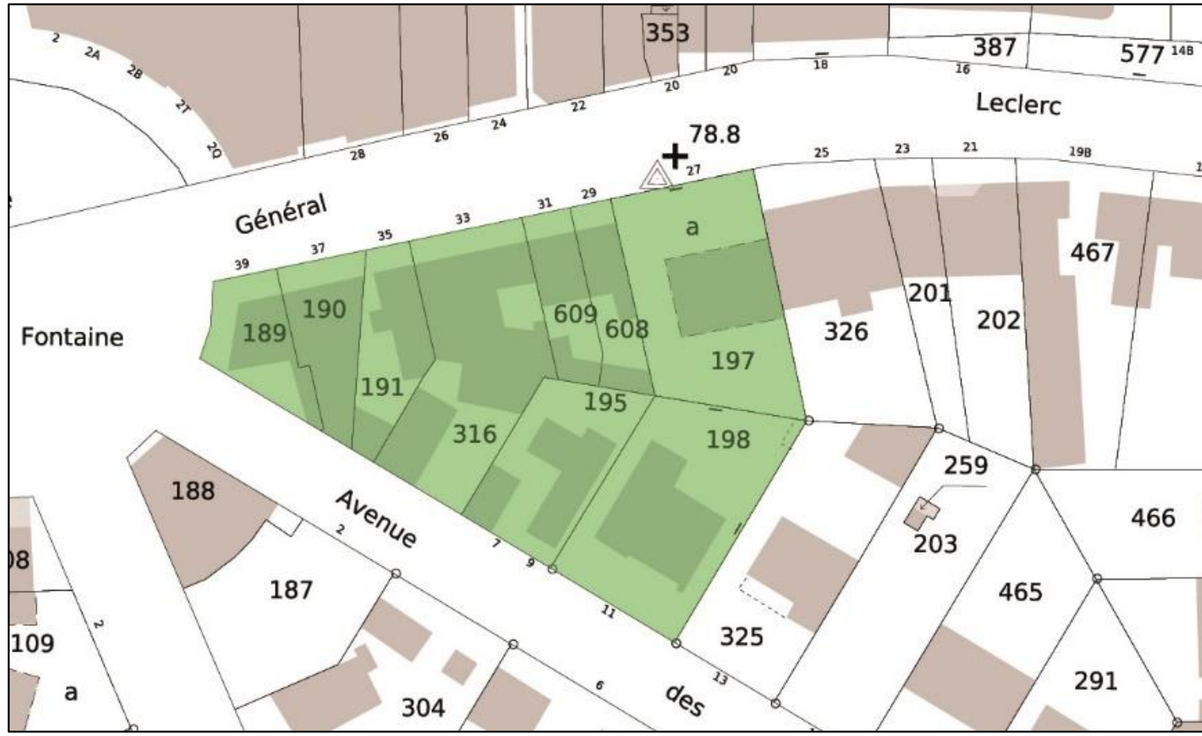
La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021
ayant été affichée le 06 juillet 2021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219104320-20210531-041-21-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/06/2021
Affichage : 03/06/2021

Annexe à la convention d'intervention foncière entre la commune de Morangis, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF

ANNEXE 6 ajoutée par l'avenant n°1 - Périmètre de veille foncière dit « Rue du Général Leclerc » référencé à l'article 4





Périmètre de veille foncière

Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2620

Morangis
Institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur avenue Charles de Gaulle et délégation générale de ce droit à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 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 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance 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	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	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	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraidi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénéteau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	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	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. 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	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
2548 à 2633	46	47	93

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 bâti 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).

Par délibération n° 2017-04-15_564 du 15 avril 2017, l'EPT a délégué le DPU simple à la ville de Morangis sur l'ensemble du territoire de la commune.

Le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant quand il s'agit d'intervenir sur un tissu dense et fortement composé de copropriétés, lorsqu'un territoire souhaite lutter contre l'habitat indigne, maîtriser le devenir de lots d'activités ou de commerce relevant du même statut ou permettre la réalisation d'opérations d'aménagement sur ce type de tissu urbain.

De même, ce droit seul n'est pas applicable à des cessions de parts d'une SCI non familiale.

Afin de pouvoir exercer le droit de préemption sur des lots de copropriété quelle que soit leur date de construction ou quelle que soit la date de création du règlement de copropriété, il est nécessaire d'étendre les biens susceptibles de préemption à ceux prévus par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, soit :

a) A 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 ;
b) A 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 ;
c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Le secteur présentant des enjeux particuliers de création d'opérations d'aménagement et constitué en partie de biens soumis au statut de la copropriété est le secteur du Général de Gaulle, tel qu'identifié au plan annexé. Il est identifié au Plan Local d'Urbanisme de Morangis comme secteur devant muter afin d'accueillir de l'habitat diversifié.

L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Le partenariat avec l'EPFIF est l'un des outils destinés à accompagner la mise en œuvre des politiques publiques des collectivités territoriales en matière de développement du logement et d'amélioration du parcours résidentiel des habitants par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseils utiles en matière foncière.

Afin de permettre la réalisation des acquisitions et remembrements de terrains nécessaires à la réalisation d'opérations de logements et d'assurer le portage foncier le temps de la modification du droit des sols le cas échéant, une convention a été signée le 18 mars 2019 entre la commune de Morangis, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF en vue d'engager des actions de maîtrise et de veille foncière portant sur 4 secteurs de mutations délimités sur le territoire morangissois.

Par délibération n° 2021-06-29_2421 du 29 juin 2021, le conseil territorial a approuvé l'extension des secteurs d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France au secteur dit « Rue du Général Leclerc » à Morangis et autorisé le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à signer l'avenant n° 1 à ladite convention, signé le 23 septembre 2021 qui permet à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France d'engager des actions de maîtrise et de veille foncière portant sur le secteur dit « Rue du Général Leclerc ».

Afin de garantir la pleine maîtrise des conditions de réalisation des logements notamment en zone déjà bâtie sur le territoire de Morangis, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibérations n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019 et n° 2021-06-29_2422 du 29 juin 2021, instauré un Droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Pascal », « ZAE Lavoisier » et « Rue du Général Leclerc ». Par ces mêmes délibérations l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a délégué l'exercice de ce Droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France sur lesdits périmètres.

Le secteur de la convention d'intervention foncière dénommé « avenue Charles de Gaulle » présente un enjeu particulier en ce qu'il est situé dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU en vigueur de Morangis dont l'objectif est d'encourager une requalification harmonieuse de l'avenue Charles de Gaulle en lui redonnant une vocation urbaine tout en conservant la mixité entre activités économiques, commerciales et logements sur l'entrée de Ville.

La réalisation des opérations de renouvellement urbains sur ce secteur implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ce périmètre.

Afin de garantir une fluidité à l'exercice du DPU permettant de mettre en œuvre la mutation du secteur dénommé « avenue Charles de Gaulle », il est nécessaire d'en faire délégation générale à l'EPFIF.

Le Conseil territorial est invité à délibérer afin de :
- Instituer le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre de l'avenue Charles de Gaulle ;
- Déléguer ce droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France sur ce même périmètre.

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.210-1 et suivants, L.211-4, L.221-1 et suivants, et L.300-1 et suivants ;

Vu le décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), modifié par décret n°2015-525 du 12 mai 2015 ;

Vu le décret 2009-1542 du 11 décembre 2009 modifiant le décret n° 2006-1140 précité ;

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 la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-07-15-1868 du 15 juillet 2020 délégant les pouvoirs du Conseil territorial au Président, aux Vice-Présidents et aux Conseillers Délégués ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-12-15-2111 du 15 décembre 2020 modifiant partiellement la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-07-15-1868 du 15 juillet 2020 délégant les pouvoirs du Conseil territorial au Président ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé en date du 8 octobre 2019 ;

Vu la convention d'intervention foncière signée entre la commune de Morangis, l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en date du 18 mars 2019 ;

Vu l'avenant n° 1 signé le 23 septembre 2021 qui ~~vise~~ étend les secteurs d'interventions de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France au secteur dit « Rue du Général Leclerc » sur le territoire de Morangis ;

Vu l'avenant n°2 à cette convention d'intervention foncière qui prolonge la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026, modifie les secteurs ainsi que les modalités d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et désigne la commune de Morangis comme signataire supportant l'obligation de rachat sur l'ensemble des secteurs d'intervention foncière ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Morangis en date du 6 décembre 2021 ;

Considérant que le secteur de l'avenue Charles de Gaulle est identifié au Plan Local d'Urbanisme de Morangis comme secteur à enjeux particuliers devant muter en vue d'accueillir de l'habitat diversifié ;

Considérant que ce dit secteur est constitué en partie de biens soumis au statut de la copropriété,

Considérant qu'en conséquence le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant et qu'il convient d'instituer un Droit de Préemption Urbain Renforcé ;

Considérant qu'afin de garantir la fluidité du droit de préemption urbain et sa sécurisation juridique, il convient de le déléguer à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère, et, à l'unanimité,

1. Institue le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle à Morangis tel qu'annexé à la présente.

2. Abroge la délégation du Droit de Préemption Urbain à la ville de Morangis sur le secteur Général de Gaulle.

3. Délègue le Droit de Préemption Urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle à Morangis.

4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
   - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
   - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Morangis pour une durée d'un mois.

5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.

6. 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).

7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93

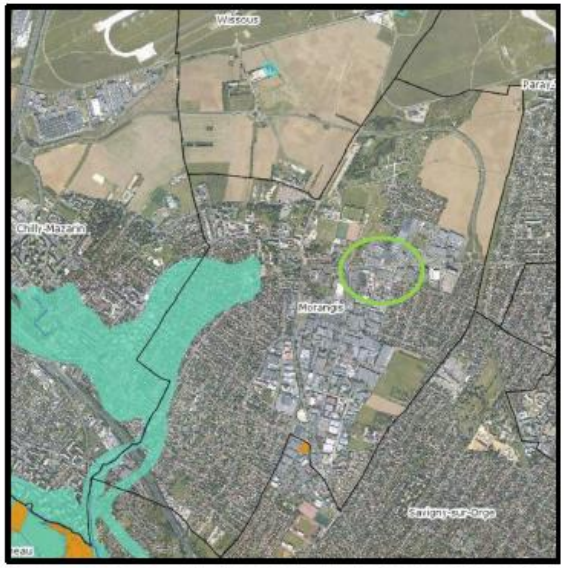
EPT Grand-Orly Seine Bièvre

A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LE RETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021
ayant été publiée le 21 décembre 2021

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.



Périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé "avenue Charles de Gaulle" à Morangis