

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 16 février 2023

**Délibération n°2023-010 - Foncier – Instauration du droit de préemption urbain (DPU)
renforcé sur la commune de Bois-le-Roi**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	58
Ne prend pas part au vote	0
Votants	58
Abstention	1
Suffrages exprimés	57
Majorité absolue	29
Pour	57
Contre	0

L'an deux mil vingt-trois, le 16 février, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 10 février, s'est réuni à la Salle « La Samoisienne » à Samois-Sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Sophie BERTHOLIER, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUÉRIN, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD, Audrey TAMBORINI, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Nathalie VINOT.

Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARRIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Pascal GROS, Francis GUERRIER, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Sandrine-Magali BELMIN donne pouvoir à M. Thierry REYJAL
Mme Estelle BERTÉE donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY
M. Christian BOURNERY donne pouvoir à M. Michel CALMY
Mme Gwenaël CLERC donne pouvoir à M. Julien GONDARD
M. David DINTILHAC donne pouvoir à Mme Nathalie VINOT
Mme Anne GHYSSENS donne pouvoir à M. Alain THIERY
M. Michaël GOUÉ donne pouvoir à Mme Véronique FÉMÉNIA
M. Olivier MAGRO donne pouvoir à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN
M. Daniel RAYMOND donne pouvoir à M. Yannick TORRES
Mme Sonia RISCO donne pouvoir à M. Vitor VALENTE
Mme Isabelle TORQUE donne pouvoir à M. Romain COQUERY

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230228-2023-010-DE
Date de réception préfecture : 28/02/2023

Mme Cécile PORTE donne pouvoir à M. Fabrice LARCHÉ
M. Frédéric VALLETOUX donne pouvoir à M. Laurent ROUSSEL
Mme Marie-Laure VASSEUR donne pouvoir à M. Jean-Philippe POMMERET

Membres absents :

M. Thomas IANZ
M. Patrick POCHON
M. Gérard TAPONAT

Secrétaire de Séance : M. Julien GONDARD

Rapporteur : M. Thierry REYJAL

Ce point a été présenté à la commission Urbanisme, Habitat, Logement, Déplacements du 31 janvier 2023.

Le Droit de Préemption Urbain permet à une collectivité locale de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme : 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.

Les communes ou établissement public de coopération intercommunale dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par ce plan.

Conformément à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) détient de plein droit depuis le 1^{er} janvier 2017 le Droit de Préemption Urbain du fait de sa compétence pour l'élaboration et l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme. Pour rappel, le conseil communautaire a par délibération du 18 juin 2020 préciser l'exercice du droit de préemption urbain et l'a délégué en partie et sous conditions aux communes.

Le territoire de la commune de Bois-le-Roi est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 février 2005, révisé le 16 septembre 2009, modifié le 16 septembre 2009, le 9 décembre 2015 et le 23 septembre 2021. La commune avait instauré le DPU sur les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, UY et AU du PLU.

La commune souhaite compléter cet outil en instaurant le Droit de Préemption renforcé sur les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX et UY pour intervenir sur d'autres transactions immobilières exclues du champ du DPU simple notamment les biens en copropriétés. Le DPU renforcé règlementé par l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme permet, en effet, d'intervenir :

- 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.

La commune de Bois-le-Roi est assujettie depuis le 1^{er} janvier 2021 à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) imposant 25 % de logements sociaux sur le parc de la commune.

Afin d'avoir une maîtrise plus aboutie du foncier pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et agir sur la production de logements, notamment, abordables, la commune souhaite se doter d'un nouvel outil permettant de produire du logement social au sein du parc de logements existants.

La mise en place du DPU renforcé permettra à la commune et à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'exercer le DPU selon leurs compétences et délégations respectives pour mettre en œuvre des actions ou opérations définies à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et ses articles L.210-1 et L.210-2, L.211-1 à L.211-7 et R.211-1 à R.211-8 précisant l'instauration et l'exercice du droit de préemption urbain, et notamment, l'article L 211-4 relatif au droit de préemption urbain dit « renforcé »,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et prescrivant plus particulièrement le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme et de droit de préemption urbain,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu la délibération n° 2020-098 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 18 juin 2020 précisant l'exercice du droit de préemption et sa délégation aux communes,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Bois-le-Roi approuvé le 9 février 2005, révisé le 16 septembre 2009, modifié le 16 septembre 2009, le 9 décembre 2015 et le 23 septembre 2021 ;

Vu la délibération du 8 décembre 2022 du conseil municipal de Bois-le-Roi demandant à la Communauté d'agglomération d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé aux zones UA, UB, UC, UD, UE, UX et UY du PLU ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre à compter du 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment, l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme, et par conséquent, l'exercice du Droit de Préemption Urbain,

Considérant qu'il convient que la commune de Bois-le-Roi puisse se doter de moyens permettant l'acquisition de biens immobiliers de manière à pouvoir, en tant que de besoin, répondre aux objectifs définis par la loi et rappelés ci-dessus,

Considérant que la commune de Bois-le-Roi, assujettie depuis le 1^{er} janvier 2021 à l'article 55 de la loi SRU imposant 25 % de logements sociaux sur le parc de la commune doit pouvoir se doter d'un outil de maîtrise du foncier plus abouti pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et agir sur la production de logements, notamment, abordables au sein du parc de logements existants ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Instaurer le Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé en application de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme sur les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX et UY du PLU de Bois-le-Roi, telles que figurant au plan de zonage annexé à la présente délibération, compte tenu des circonstances particulières décrites dans l'exposé ci-dessus et pour permettre la réalisation des objectifs définis,
- Dire que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de Bois-le-Roi, conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme.
- Dire que la présente délibération devra faire l'objet :
 - o D'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Bois-le-Roi pendant un mois,
 - o D'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département,
- Dire que les effets juridiques attachés à la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées,
- Dire que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme,
- Dire que la présente délibération accompagnée du plan d'application sera adressée :
 - o Au Directeur Départemental, ou le cas échéant, au Directeur Régional des Finances Publiques,
 - o À la chambre départementale des Notaires,
 - o Aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires et au greffe de ces mêmes tribunaux,
 - o Au Préfet de Seine-et-Marne.

Décision :

L'assemblée décide à l'unanimité (1 abstention : M. Yann MOREAU) de :

- Instaurer le Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé en application de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme sur les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX et UY du PLU de Bois-le-Roi, telles que figurant au plan de zonage annexé à la présente délibération, compte tenu des circonstances particulières décrites dans l'exposé ci-dessus et pour permettre la réalisation des objectifs définis,
- Dire que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de Bois-le-Roi, conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme.
- Dire que la présente délibération devra faire l'objet :
 - o D'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Bois-le-Roi pendant un mois,
 - o D'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département,
- Dire que les effets juridiques attachés à la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées,
- Dire que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme,

- Dire que la présente délibération accompagnée du plan d'application sera adressée :
 - o Au Directeur Départemental, ou le cas échéant, au Directeur Régional des Finances Publiques,
 - o À la chambre départementale des Notaires,
 - o Aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires et au greffe de ces mêmes tribunaux,
 - o Au Préfet de Seine-et-Marne.

Fait les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.

Le Secrétaire de séance

Julien GONDARD

Certifié exécutoire le 28 FEV. 2023
Date de mise en ligne le 28 FEV. 2023
Notification le
AR Préfecture 077-200072346-2023



Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY

.. 2023 - 010 - DE

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230228-2023-010-DE
Date de réception préfecture : 28/02/2023

PLAN LOCAL D'URBANISME

Bois-le-Roi
Seine et Marne

Fonds cartographique : Cadastre ©DGPR 2020

PIECE 3.

MODIFICATION N°3

Réglement graphique - Ensemble du territoire

Echelle : 1/5000e

DOCUMENT APPROUVE

Architectes-Urbanistes :
Lettellier-Rivière
52 rue Saint Georges
75009 Paris
Tél : 01 42 45 38 62
email : riviere@wanadoo.fr



Prescriptions

- Espace boisé classé
- Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : linéaire commercial protégé
- Voie existante à conserver et à protéger
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha
- Orientations d'aménagement et de programmation

Eléments de paysage protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

- Patrimoine remarquable (L.151-19)
- Petit patrimoine (L.151-19)
- Mare ou mouillière à préserver (L.151-23)
- Mur à protéger (L.151-19)
- Alignement d'arbres à protéger (L.151-19)
- Sentes et chemins (L.151-19)
- Parc ou jardin remarquable (L.151-19)
- Terrain cultivé à protéger en zone urbaine (L.151-23)

Informations

- Forêt de protection
- Concession d'hydrocarbures ou de gaz
- Limite de secteurs soumis aux normes d'isolation phonique

Zonage	UB	UE	Na	Nd
UA	UC	UX	Nb	
UAa	UD	UY	Nc	

→ Zones où s'appliquent le DPU renforcé

Liste des emplacements réservés

Numéro	Nature	Bénéficiaire	Surface (en m2)	Parcelles
ER n°1	Aménagement du carrefour	Département	1267	0B4663 ; 0B4465 ; 0B4464 ; 0B4462 ; 0B4461 ; 0B4460 ; 0B1773 ; 0B1772 ; 0B1771 ; 0B1770 ; 0B1769 ; 0B1768
ER n°2	Aménagement du carrefour	Département	604	0B4293 ; 0B4292 ; 0B4291 ; 0B4290
ER n°3	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	1100	0B4463
ER n°4	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	202	0D0402 ; 0D0401 ; 0D0726 ; 0D0400 ; 0D0399 ; 0D1243
ER n°5	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	60	0D0406
ER n°6	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	347	0D3206
ER n°7	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	71	0B0001
ER n°8	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	33	0B2435
ER n°9	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	162	0D2885 ; 0D2886 ; 0D2883 ; 0D2884

