

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 28 septembre 2023

Délibération n°2023- 151 - Foncier – Mise à jour des conditions d'exercice et de délégation du droit de préemption urbain : Modification du périmètre d'exercice du droit de préemption urbain par la Communauté d'agglomération avec l'intégration de la zone d'activités économiques (ZAE) de Bourron-Marlotte et abrogation de la délibération N°2020-098 du conseil communautaire du 18 juin 2020

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	56
Ne prend pas part au vote	0
Votants	56
Abstention	0
Suffrage exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0

L'an deux mil vingt-trois, le 28 septembre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 22 septembre 2023, s'est réuni à la Salle « La Samoisiennne » à Samois-Sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN,

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Pascal GROS, Francis GUERRIER, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

- Mme Nathalie VINOT à M. Thierry REYJAL
- Mme Françoise BICHON-LHERMITTE à M. Michel CHARIAU
- Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE
- M. Yann MOREAU à M. Patrick GAUTHIER
- Mme Estelle BERTÉE à M. Pascal GROS
- Mme Anne-Sophie GUERIN à M. Nicolas PIERRET
- M. Thomas IANZ à Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE
- Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER
- M. Christian BOURNERY à M. Michel CALMY
- M. Cédric THOMA à M. Daniel RAYMOND

- M. Frédéric VALLETOUX à M. Julien GONDARD
- Mme Judith REYNAUD à M. Laurent ROUSSEL
- Mme Gwenaël CLER à Mme Isabelle BOLGERT
- Mme Audrey TAMBORINI à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN
- Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ

Membres absents :

- Mme Sophie BERTHOLIER
- Mme Anne GHYSSENS
- Mme Marie-Laure VASSEUR
- Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à 2023/125)
- M. Thomas IANZ (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à 2023/125)
- M. Christian BOURNERY pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Chantal PAYAN pour le vote de la délibération N°2023/126
- M. Frédéric VALLETOUX pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Françoise BICHON-LHERMITTE pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Sonia RISCO (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à N°2023/128)
- M. Laurent SIGLER (pour le vote des délibérations N°2023/139 et N°2023/140)
- Mme Naciba MESSAOUDI (pour le vote des délibérations N°2023/139 et N°2023/140)
- Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN (pour le vote des délibérations N°2023/150 et N°2023/151)
- Mme Audrey TAMBORINI (pour le vote des délibérations N°2023/150 et N°2023/151)

Secrétaire de Séance : M. Fabrice LARCHÉ

Rapporteur : M. Michaël GOUE

Suite à la finalisation du transfert de la zone d'activités économiques (ZAE) de Bourron-Marlotte, dans le périmètre de compétence de la Communauté d'agglomération, il convient de mettre à jour les conditions d'exercice et de délégation du droit de préemption urbain explicitées ci-dessous.

Pour une clarification administrative, cette mise à jour nécessite d'abroger la délibération initiale n°2020-098 du conseil communautaire du 18 juin 2020, définissant les modalités de délégation du droit de préemption urbain aux communes et au Président.

La présente délibération a vocation à se substituer à la délibération N°2020-098 du conseil communautaire du 18 juin 2020.

La compétence DPU

Depuis sa création du 1er janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce de plein droit le droit de préemption urbain sur le territoire de ses communes membres. En effet, l'article 149 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) prévoit le transfert du droit de préemption urbain aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dotés de la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Ces dispositions, codifiées à l'article L. 211-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme, s'appliquent à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Le champ d'action du DPU

Le droit de préemption urbain (DPU) est une procédure qui permet notamment à une personne publique d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale.

Le DPU est régi par les articles L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme. Sa mise en œuvre, commune avec le régime des zones d'aménagement différé (ZAD), est définie aux articles L. 213-1 et suivants et R. 213-1 et suivants du même code.

Certains types de biens sont exclus du champ du DPU (articles L. 211-4 et L. 213-1 du CU).

Le DPU ne peut être utilisé qu'en vue de réaliser une ou des actions ou opérations d'aménagement visées par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- La mise en œuvre d'un projet urbain.
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.
- L'organisation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques.
- Le développement des loisirs et du tourisme.
- La réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherche ou d'enseignement supérieur.
- La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.
- Le renouvellement urbain et le recyclage foncier.
- La sauvegarde, la restauration ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels,
- La renaturation ou la désartificialisation des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Le DPU peut être exercé uniquement dans les communes disposant d'un document d'urbanisme et ayant pris une délibération instituant le DPU :

- Dans l'ensemble ou sur une partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) de ce document,
- Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
- Dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT),
- Dans les zones soumises aux servitudes dites d'inondation,
- Dans tout ou partie d'un territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Sauf s'il a été créé une zone d'aménagement différé (ZAD) ou un périmètre provisoire de ZAD sur ces territoires.

La compétence du DPU comprend :

- l'instauration, la modification ou la suppression du périmètre d'application du DPU créés antérieurement ou non par les communes,
- l'exercice du DPU ou sa délégation sur ces périmètres.

La décision de préempter doit être justifiée par un projet d'action ou d'opération d'aménagement mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et faire apparaître la nature du projet.

L'exercice du DPU et sa délégation

La plupart des communes membres de la communauté d'agglomération disposent d'un plan local d'urbanisme communal. Ces communes bénéficiant d'un PLU ont majoritairement instauré des zones dans lesquelles s'exercerait le DPU. Les zones définies par les conseils municipaux avant la création de la communauté d'agglomération continuent d'être opposables même en l'absence de délibération communautaire. Les zones définies par le conseil communautaire depuis le 1^{er} janvier 2017 restent également applicables.

L'article L. 213-3 du code de l'urbanisme permet au titulaire du DPU de « *déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire* ».

Le conseil communautaire peut donc déléguer le DPU à une commune selon certaines modalités : le DPU doit être limité à certaines zones du territoire ou à des compétences communales ou exercé lors de l'aliénation d'un bien.

Par délibération en date du 18 juin 2020, le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau avait précisé les modalités de mise en œuvre du droit de préemption urbain sur le territoire intercommunal, en fixant notamment les conditions de délégation de ce droit de préemption aux conseils municipaux des communes ainsi qu'au Président de la Communauté d'agglomération. Compte tenu de la finalisation du transfert de la zone d'activités économique de Bourron-Marlotte dans le périmètre de compétence de la Communauté d'agglomération, il convient de mettre à jour ces conditions de délégation du DPU.

Ainsi, il est proposé au conseil communautaire de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain aux communes lorsque celui-ci a été instauré sur toutes ou parties des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de leur PLU à l'exception :

- o Des 9 zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la Communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017, dont le périmètre mis à jour est présent en annexe de la présente délibération,
- o Des emplacements réservés au sein des PLU dont la Communauté d'agglomération est bénéficiaire,
- o Des sites à vocation communautaire.

Les modalités instaurées dans la délibération n°2020-098 sont reprises :

- Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) continuent d'être adressées en mairie, quel que soit le bénéficiaire du DPU, dans le respect du principe de guichet unique. Les communes renoncent directement à l'exercice du DPU.
- Cependant, dans les secteurs exclus de la délégation de préemption aux communes, les DIA seront transmises à la Communauté d'agglomération, seule compétente pour renoncer ou donner suite au droit de préemption urbain sur ces terrains.

De plus, dans un souci d'efficacité et afin de faciliter la bonne marche de l'administration de la communauté d'agglomération, il est proposé de déléguer au Président le droit :

- D'exercer, au nom de la Communauté d'agglomération, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la communauté en soit titulaire ou délégataire et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans la limite de 2 000 000 € et uniquement :
 - o Sur les 9 zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la Communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017, dont le périmètre mis à jour est présent en annexe de la présente délibération,
 - o Sur les emplacements réservés au sein des PLU dont la Communauté d'agglomération est bénéficiaire,
 - o Des sites à vocation communautaire.
- D'exercer au nom de la Communauté d'agglomération le droit de priorité défini aux articles L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu les Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu les délibérations municipales et communautaires instituant le DPU sur certaines parties du territoire de chaque commune ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu les délibérations du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau n°2017-173 et n°2017-174 du 18 septembre 2017 définissant et lisant les ZAE du Pays de Fontainebleau ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau n°2020-098 du 18 juin 2020 définissant les modalités de délégation du droit de préemption urbain aux communes et au Président ;

Vu les délibérations du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau n°2023-XXX et n°2023-XXX du 28 septembre 2023 autorisant le Président à signer la convention de mise à disposition, ainsi que la convention d'entretien de la zone d'activités économiques établie avec la commune de Bourron-Marlotte ;

Considérant que le Droit de Préemption Urbain s'applique aux biens cédés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU de chaque commune l'ayant instauré par délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire ;

Considérant que suite à la prise de compétence « Plan Local d'Urbanisme » par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 1^{er} janvier 2017, celle-ci est devenue compétente en matière de droit de préemption urbain ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau peut choisir de déléguer son DPU aux communes membres sur une ou plusieurs parties du territoire dans les conditions prévues aux articles L. 211-1 et L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le droit de préemption, qu'il soit délégué ou non, ne peut s'exercer que dans le respect ces compétences statutaires de la collectivité qui bénéficie de son usage ;

Considérant la finalisation du transfert de la zone d'activités économiques de Bourron-Marlotte dans le champ de compétences de la Communauté d'agglomération ;

Considérant la nécessité d'adapter les modalités de délégation du droit de préemption urbain en conséquence ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Abroger la délibération N°2020-098 du conseil communautaire du 18 juin 2020 définissant les modalités de délégation du droit de préemption urbain aux communes et au Président ;
- Maintenir les zones du droit de préemption existantes qu'elles ont été instaurées par les conseils municipaux ou par le conseil communautaire ;
- Déléguer l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux communes lorsque celui-ci a été instauré sur toutes ou parties des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de leur PLU à l'exception :
 - o des 9 zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la Communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017 et dont le périmètre mis à jour est présent en annexe de la présente délibération,

- des emplacements réservés au sein des PLU dont la Communauté d'agglomération est bénéficiaire,
- des sites à vocation communautaire.
- Déléguer au Président, dès à présent, le droit :
 - d'exercer, au nom de la Communauté d'agglomération, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la communauté en soit titulaire ou délégataire et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code, dans la limite de 2 000 000 € et uniquement :
 - sur les 9 zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la Communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017 dont le périmètre mis à jour est présent en annexe de la présente délibération,
 - sur les emplacements réservés au sein des PLU dont la communauté d'agglomération est bénéficiaire,
 - des sites à vocation communautaire.
 - d'exercer au nom de la communauté d'agglomération le droit de priorité défini aux articles L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme.

Décision :

L'assemblée décide à l'unanimité de :

- Abroger la délibération N°2020-098 du conseil communautaire du 18 juin 2020 définissant les modalités de délégation du droit de préemption urbain aux communes et au Président ;
- Maintenir les zones du droit de préemption existantes qu'elles ont été instaurées par les conseils municipaux ou par le conseil communautaire ;
- Déléguer l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux communes lorsque celui-ci a été instauré sur toutes ou parties des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de leur PLU à l'exception :
 - des 9 zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la Communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017 et dont le périmètre mis à jour est présent en annexe de la présente délibération,
 - des emplacements réservés au sein des PLU dont la Communauté d'agglomération est bénéficiaire,
 - des sites à vocation communautaire.
- Déléguer au Président, dès à présent, le droit :
 - d'exercer, au nom de la Communauté d'agglomération, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la communauté en soit titulaire ou délégataire et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code, dans la limite de 2 000 000 € et uniquement :
 - sur les 9 zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la Communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017 dont le périmètre mis à jour est présent en annexe de la présente délibération,
 - sur les emplacements réservés au sein des PLU dont la communauté d'agglomération est bénéficiaire,
 - des sites à vocation communautaire.

- d'exercer au nom de la communauté d'agglomération le droit de priorité défini aux articles L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme.

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

Le Secrétaire de Séance,

Fabrice LARCHÉ

Certifié exécutoire le- **6 OCT. 2023**
Date de mise en ligne le- **6 OCT. 2023**
Notification le
AR Préfecture 077-200072346-

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUFFOURY



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
077-200072346-20231006-2023-151-DE
Date de réception préfecture : 06/10/2023