

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Délibération n° 16 07 07

Date de la séance	07/07/2016	Délégués en exercice	33
Date de convocation	01/07/2016	Présents	22
Date d'affichage	15/07/2016	Pouvoirs	8
		Votants	30

L'an deux mil seize, le 7 Juillet à 19h15, le Conseil Communautaire de Val d'Europe Agglomération, convoqué 1^{er} juillet, s'est réuni à Val d'Europe Agglomération, sous la présidence de Monsieur de BELENET, Président.

Etaient présents :

M. de BELENET, M. FELLER, Mme OUKAS, M. CHASSY de Bailly-Romainvilliers
M. BOURJOT, Mme DANILOFF, M. FROMEAUX, M. ALLEMANDOU de Chessy
M. CERRI, Mme EVRARD, M. VERDELLET, Mme ENGLARO, M. BIETH de Coupvray
Mme AUBEY, M. RIBOURG, M. MASSON, Mme HERIQUE de Magny le Hongre
M. DESCROUET, M. GAYAUDON, Mme JACQUET-ROLFE, M. CHEVALIER, M.
ZEMANEK de Serris

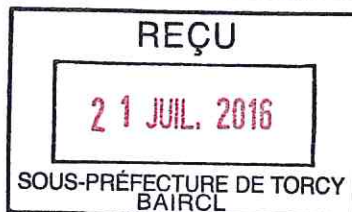
Etaient absents excusés :

Mme MAISONNEUVE	pouvoir à	Mme OUKAS
M. STROHL		
Mme GBIORCZYK	pouvoir à	M. FELLER
Mme ETIENNE		
Mme LE VAGUERESSE	pouvoir à	M. BOURJOT
M. BALCOU	pouvoir à	M. de BELENET
Mme FLAMENT-BJARSTAL	pouvoir à	Mme AUBEY
M. NOEL		
Mme PEREZ	pouvoir à	M. DESCROUET
Mme BOUMEDINE	pouvoir à	M. CHEVALIER
M. YAHOUDEDEOU	pouvoir à	M. GAYAUDON

Secrétaire de séance : Madame JACQUET-ROLFE

Objet :

Institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur les communes de Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny le Hongre et Serris



Le droit de préemption urbain permet à la collectivité d'acquérir, à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, certains biens en vue de la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations définies à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Mettre en œuvre un projet urbain.
- Mettre en œuvre 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 recherches et 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.

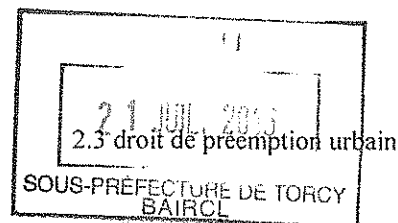
L'article L.211-4 du code de l'urbanisme permet également sur délibération motivée l'institution d'un droit de préemption renforcé qui s'applique alors sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit :

- 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.

Par délibérations en date du 11/07/2013, le comité syndical du SAN a institué un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme communal des communes de Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le Hongre et Serris à l'exception de la zone AUZV

Par délibération en date du 16/01/2013, le comité syndical du SAN a institué un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du plan local d'urbanisme communal de Coupvray à l'exception des zones 2AUa, 2AUb et 2AUc.

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération du conseil communautaire du 07/07/2016, ces délibérations sont devenues caduques.



CONSIDERANT qu'il convient donc que le conseil communautaire délibère à nouveau pour instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et UA du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CONSIDERANT le courrier de Monsieur le Maire de Bailly Romainvilliers en date du 23/06/2016 demandant le maintien d'un droit de préemption renforcé sur les zones U et UA de l'ensemble du territoire communal en raison de l'évolution démographique, de sa situation géographique et du développement de la commune, le soutien de l'activité économique, du logement et l'acquisition de locaux utiles aux services communaux.

CONSIDERANT la délibération du conseil municipal de la commune de Chessy en date du 27/05/2016 demandant le maintien du droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du territoire communal aux motifs suivants :

Il est nécessaire que la commune de Chessy puisse poursuivre en vertu des dispositions du code de l'urbanisme ses actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, et notamment de poursuivre la construction de logements locatifs sociaux comme le lui impose l'article 55 de la loi SRU, de favoriser l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les aménageurs et constructeurs, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine et les espaces naturels.

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé tel que défini à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme permettra à la commune de mener à bien la politique ainsi définie en considération de l'intérêt général de ses habitants.

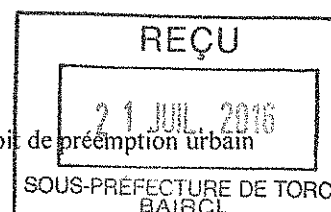
CONSIDERANT le courrier de Monsieur le Maire de Coupvray en date du 27 mai 2016 demandant le maintien du droit de préemption renforcé sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal y compris sur les zones AU des ZAC de Coupvray et des Trois Ormes au motif que la commune entend se réserver la possibilité de procéder aux acquisitions qui pourraient s'avérer nécessaires pour réaliser des implantations d'équipements publics de proximité (type crèches en pied d'immeuble ou autres) et pour faciliter l'installation d'activités commerciales répondant aux besoins des habitants.

CONSIDERANT le courrier en date du 29/06/2016 de Monsieur le Maire de Magny le Hongre demandant le maintien du droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du territoire communal afin de conserver un droit de regard sur les transactions foncières sur ces zones et au motif que le droit de préemption urbain renforcé est un élément nécessaire pour s'assurer d'un développement de logements sociaux conforme aux objectifs communaux et intercommunaux dans les prochaines années.

CONSIDERANT le courrier en date du 1er juillet 2016 de Monsieur le Maire de Serris demandant le maintien du droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du territoire communal à l'exception de la zone AUZV qui a fait l'objet d'une procédure d'acquisition dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet Villages nature.

Ce droit de préemption urbain renforcé aura pour objet de permettre à la commune de maîtriser l'évolution du foncier bâti sur un secteur en constante mutation et de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat afin de répondre aux objectifs de la loi SRU et de participer ainsi à la mise en œuvre du programme local de l'habitat.

CONSIDERANT que la zone AUZV est devenue la zone UZVN dans le PLUI.



VU le Code Général des Collectivités Territoriales.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-4 et suivants et L.300-1.

CONSIDERANT les courriers de Monsieur le Maire de Bailly Romainvilliers, Coupvray, Magny le Hongre et Serris ,

CONSIDERANT la délibération du conseil municipal de la commune de Chessy,

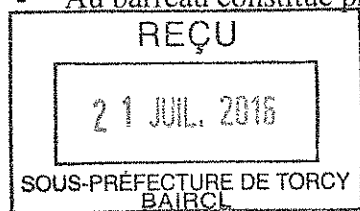
CONSIDERANT le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val d'Europe approuvé par délibération du conseil communautaire du 07/07/2016.

CONSIDERANT l'intérêt pour les communes de Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le Hongre et Serris que le conseil communautaire de Val d'Europe agglomération institue un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU à l'exception de la zone UZVN.

Après en avoir délibéré

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- **D'INSTITUER**, conformément aux dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire des communes de Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le Hongre et Serris,
- **DE PRECISER** que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé correspond aux zones U et AU à l'exception de la zone UZVN, identifiées sur le plan de zonage du PLUI approuvé par délibération du Conseil communautaire de Val d'Europe Agglomération du 7 juillet 2016,
- **DE DIRE**, que cette délibération sera notifiée:
 - A Monsieur le Maire de Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le Hongre et Serris.
 - A Monsieur le Sous-préfet de Torcy.
 - A Monsieur le Directeur Départemental des services fiscaux.
 - Au Conseil Supérieur du Notariat.
 - A la Chambre Départementale des Notaires.
 - Au barreau constitué près du TGI de Meaux et au greffe du même Tribunal.

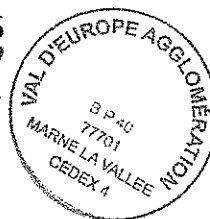


Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,

A Chessy, le 7 juillet 2016

Le Président

Arnaud de BELENET



Certifié exécutoire par le Président compte-tenu de :

la réception en Préfecture le :

la publication le :

la notification le :