

Vu pour rester annexé à l'arrêté du 02/11/2020

Le Président
Patrice DUNAND

DEPARTEMENT
DE L'AIN



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE GEX

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'An deux mille vingt, le vingt-quatre septembre

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération s'est réuni en session ordinaire, Salle du conseil - La Grange à 19 heures 00 sous la présidence de M. Patrice DUNAND, président.

Affichage de la convocation
17 septembre 2020

Nombre de délégués présents : 38

Nombre de pouvoir(s) : 12

Présents : Mme Muriel BENIER, M. Hubert BERTRAND, Mme Aurélie CHARILLON, M. Jean-Claude CHARLIER, M. Patrice DUNAND, M. Jean-Pierre FOUILLOUX, Mme Isabelle HENNIQUAU représentée par M. Jules BUREL, M. Jack-Frédéric LAVOUE, Mme Isabelle PASSUELLO, M. Pierre-Marie PHILIPPS, M. Daniel RAPHOZ, M. Bernard VUAILLAT, M. Vincent SCATTOLIN, Mme Patricia REVELLAT, M. Claude CHAPPUIS, Mme Martine JOUANNET, M. Ivan RACLE, Mme Pascale ROCHARD, Mme Dominique COURT, M. Georges DESAY, Mme Véronique GILLET, M. Loïc VAN VAEREMBERG, Mme Virginie ZELLER-PLANTÉ, M. Guy JUILLARD, Mme Christine DUPENLOUP, Mme Christine BLANC, Mme Christiane RYCHEN DIT RICH, M. GILLES CATHERIN, Mme Denise COMOY, Mme Anne FOURNIER, Mme Catherine LAVERRIERE, M. Chun Jy LY, M. Gaëtan COME, M. Roger GROSSIORD, Mme Sharon JONES, Mme Annie MARCELOT, Mme Catherine MITIS, M. Bernard MUGNIER représenté par Mme Françoise FONTAINE.

Pouvoir : M. Christophe BOUVIER donne pouvoir à Mme Patricia REVELLAT, M. Michel BRULHART donne pouvoir à Mme Christine DUPENLOUP, Mme Michelle CHENU-DURAFOR donne pouvoir à M. Vincent SCATTOLIN, M. Denis LINGLIN donne pouvoir à M. Patrice DUNAND, M. Jean-François OBEZ donne pouvoir à Mme Isabelle PASSUELLO, Mme Khadija UNAL donne pouvoir à M. Daniel RAPHOZ, M. Lionel PERREAL donne pouvoir à Mme Christine BLANC, Mme Véronique BAUDE donne pouvoir à Mme Pascale ROCHARD, Mme Monique GRAZIOTTI donne pouvoir à M. Claude CHAPPUIS, M. Kévin RAUFASTE donne pouvoir à M. Ivan RACLE, Mme Agathe BOUSSER donne pouvoir à M. Bernard VUAILLAT, Mme Séverine RALL donne pouvoir à Mme Aurélie CHARILLON

Absents excusés : M. Jacques DUBOUT.

Secrétaire de séance : Mme Muriel BENIER

N°2020.00179

Objet : Droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la ZAC Ferney-Genève Innovation suite à l'adoption du PLUiH

VU la Loi n°85.729 du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement ;

VU la Loi n°87-557 du 17 juillet 1987 complétant la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) ;

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment le Titre Ier relatif aux établissements publics de coopération intercommunale, ainsi que l'article L.5211-9 précisant les conditions de délégation du DPU par le Président de l'EPCI

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1 et suivants, R.211-1 et suivants et R.213-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2018 portant modification des compétences de la communauté de communes du Pays de Gex au 1^{er} janvier 2019 et transformation en communauté d'agglomération ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 08 mars 2019, portant réécriture des compétences de la communauté d'agglomération du Pays de Gex ;

VU la délibération n°2014.00105B du 24 avril 2014 du Conseil communautaire, relative aux délégations du Conseil communautaire au bureau exécutif et au Président ;

VU la délibération n°2014.00317 du 16 octobre 2014 du Conseil communautaire, instituant le droit de préemption urbain sur le territoire communautaire ;

VU la délibération n°2014.00372 du 20 novembre 2014 par laquelle le conseil communautaire rapporte et remplace les modalités d'exercice du DPU ;

VU la délibération en date du 28 novembre 2013 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté Ferney-Genève Innovation ;

VU la concession d'aménagement signée avec la SPL Territoire d'Innovation le 27 mars 2014 ;

VU la délibération n°2016.00237 du 12 juillet 2016 par laquelle le conseil communautaire a institué un droit de préemption renforcé sur le secteur de la ZAC Ferney-Genève Innovation ;

VU la délibération n°2018.00275 du 27 septembre 2018 du Conseil communautaire, approuvant l'évolution de la Communauté de communes du Pays de Gex en communauté d'agglomération ;

VU la délibération n°2020.00059 du 27 février 2020, par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le Plan local d'urbanisme intercommunal de Pays de Gex aggro tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH)

VU la délibération n°2020.00150 du 03 septembre 2020 par laquelle le Conseil communautaire a institué le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du PLUiH du Pays de Gex.

Monsieur le président rappelle que par délibération n°2020.00150 du 03 septembre 2020, remplaçant les délibérations n°2014.00317 du 16 octobre 2014, et n°2014.00372 du 20 novembre 2014, le conseil communautaire a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLUiH du Pays de Gex, ce périmètre de préemption se substituant à l'ancien périmètre institué en 2014 sur les PLU communaux.

Monsieur le vice-président explique que le Droit de préemption urbain (DPU) est un outil de maîtrise foncière, permettant à une personne publique d'acquérir par priorité, à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux, un bien immobilier situé dans des périmètres préalablement institués par délibération de l'organe délibérant, dès lors que ce bien est utile à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement ayant pour objet l'un des domaines définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, tout en rappelant que ce droit de préemption ne peut s'exercer sur les biens visés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme tels que les bâtiments soumis au régime de la copropriété depuis plus de dix ans ou les immeubles achevés depuis moins de quatre ans ou la cession de parts ou d'actions de certaines sociétés.

Monsieur le vice-président rappelle que, par une délibération en date du 28 novembre 2013, le conseil communautaire a approuvé la création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Ferney-Genève Innovation, sur un périmètre de 65 ha, sur les quartiers Paimboeuf, Très-la-Grange et la Poterie sur la commune de Ferney-Voltaire.

Les objectifs de cette ZAC sont :

- De créer une nouvelle orientation du cercle de l'innovation, dont la cité internationale des savoirs constituera la première étape ;
- Développer un programme d'habitat accueillant 25% de logements sociaux ainsi que 20% de logements en accession durable et 55% de logements libres (Étant précisé que suite à la demande du préfet, le nombre de logements sociaux est porté à 30%) ;
- Intégrer les enjeux environnementaux et hydrauliques du site notamment la renaturation des cours d'eau du Nant, du Gobé, de l'Ouye ainsi que le renforcement des corridors biologiques entre le cœur vert du cercle de l'innovation et la plaine de Collex-Bossy ;
- Renforcer la desserte de transports en commun notamment par le Bus à Haut Niveau de Service prévu en 2017 place du jura et à terme l'extension du tramway de la Place des Nations ;
- Compléter la desserte par un maillage propre aux cheminements doux ;
- Développer des bâtiments performants énergétiquement et desservis par un réseau de chaleur prioritairement alimenté par des énergies renouvelables.

La réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Ferney-Genève Innovation a été confiée à la SPL Territoire d'Innovation par une concession d'aménagement datée du 27 mars 2014.

Pour assurer la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC Ferney-Genève Innovation et pour pouvoir réaliser les objectifs qui lui sont associés, l'aménageur doit pouvoir s'assurer de la maîtrise foncière sur les immeubles compris dans le périmètre de l'opération.

Ainsi, l'article 10.2 de la concession d'aménagement dispose que la communauté de communes, devenue communauté d'agglomération, délègue à la SPL l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de la ZAC.

Mais la réalisation de ces objectifs nécessite également la possibilité de préempter des biens initialement exclus du droit de préemption simple, visés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme (bâtiments en copropriété depuis plus de dix ans, immeubles achevés depuis moins de quatre ans, cession de parts ou d'actions de certaines sociétés...). C'est pourquoi le conseil communautaire, par une délibération n°2016.00237 du 12 juillet 2016, a institué un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la ZAC Ferney-Genève Innovation, délégué à la SPL, afin de lui permettre d'acquérir par priorité les biens exclus du droit de préemption « simple », en application de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme.

Monsieur le vice-président explique que, suite à l'adoption par le Conseil communautaire, le 27 février 2020, du PLUiH, et de la délibération du 03 septembre 2020 modifiant le périmètre du droit de préemption urbain en conséquence, il est nécessaire de confirmer l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur les zones soumises au DPU simple sur le périmètre de la ZAC Ferney-Genève Innovation (plan en annexe), ainsi que de confirmer la délégation du droit de préemption, simple et renforcé, à la SPL Territoire d'Innovation dans le cadre de la concession d'aménagement du 27 mars 2014.

La présente délibération se substituera de plein droit à la délibération n°2016.00237 du 12 juillet 2016 dès qu'elle entrera en vigueur.

Le Conseil Communautaire après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents,

- **CONFIRME** l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur les zones soumises au DPU simple sur le périmètre de la ZAC Ferney-Genève Innovation en application de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme ;
- **CONFIRME** la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de la ZAC Ferney-Genève Innovation à la Société publique locale « Territoire d'innovation », concessionnaire de la ZAC Ferney-Genève Innovation ;
- **INDIQUE** que cette délégation concerne également les biens entrant dans le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé

La présente délibération est transmise au sous-préfet de Gex, puis sera affichée au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex et à la mairie de Ferney-Voltaire pendant un mois, avec mention dans deux journaux diffusés dans le département (article R.211-2 du code de l'urbanisme).

Cette délibération sera adressée à titre d'information aux personnes visées par l'article R211-3 du code de l'urbanisme qui prévoit : *« Le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent adresse sans délai au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux copie des actes ayant pour effet d'instituer ou de supprimer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain. »*

La présente délibération prendra effet après transmission au sous-préfet de Gex et affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex pendant un mois et mention dans deux journaux locaux (article R211-2 du code de l'urbanisme).

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Ont signé au registre tous les membres présents
Certifié conforme
Gex, le 24 septembre 2020

Le président
P.DUNAND

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-240100750-20200924-C2020_00179-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/09/2020

Affichage : 25/09/2020



Périmètre du DPUR sur la ZAC Ferney-Genève Innovation

