

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
Du 16 octobre 2025

Délibération n° 2025-131 – Urbanisme – Instauration et délimitation du périmètre de droit de préemption urbain (DPU) simple et renforcé sur la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Membres en exercice	61
Membres présents	41
Membres ayant donné pouvoir	11
Membres intéressés (se retire du vote)	0
Votants	52
Abstentions (incluant refus de vote)	2
Suffrages exprimés	50
Majorité absolue	26
Pour	47
Contre	3

L'an deux mil vingt-cinq, le 16 octobre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 10 octobre 2025, s'est réuni, au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président

Mmes Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX, Sylvie CHANTELAUZE, Carole CHAVANCE, Véronique FÉMÉNIA, Anne GHYSSENS, Lamia KORT (à partir de la délibération n° 2025-142) Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Nathalie VINOT

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY (jusqu'à la délibération n° 2025-145), Michel CALMY (sauf pour les délibérations n° 2025-142 à 144) , Michel CHARIAU (sauf pour la délibération n° 2025-164), David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD (sauf pour la délibération n° 2025-161) , Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO (à partir de la délibération n° 2025-134), Yann MOREAU, Nicolas PIERRET (jusqu'à la délibération n° 2025-146), Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX, Anthony VAUTIER

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Laure AVELINE à M. Thierry REYJAL
Mme Estelle BERTÉE à M. Jean-Philippe POMMERET
Mme Gwenaél CLER à Mme Isabelle BOLGERT
Mme Marie HOLVOET à M. Alain RICHARD

Mme Dominique L'HOSTIS à M. Pascal GOUHOURY
Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER
Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE
Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN à Mme Sylvie CHANTELAUZE
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY (jusqu'à la délibération n°2025-145)
M. Pascal GROS à M. Yannick TORRES
M. Sylvain PIESSET à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD

Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER
Mme Lamia KORT (de la délibération n° 2025-130 à la délibération n° 2025-141)
Mme Cécile PORTE
Mme Audrey TAMBORINI
Mme Marie-Laure VASSEUR (à partir de la délibération n° 2025-146)
M. Romain COQUERY
M. Jean-Claude DELAUNE
M. Olivier MAGRO (de la délibération n° 2025-130 à la délibération n° 2025-133)
M. Daniel RAYMOND
M. Cédric THOMA
M. Christian BOURNERY (à partir de la délibération n° 2025-146)
M. Nicolas PIERRET (à partir de la délibération n° 2025-147)
M. Michel CALMY (de la délibération n° 2025-142 à la délibération n° 2025-144)
M. Michel CHARIAU (pour la délibération n° 2025-164)
M. Julien GONDARD (pour la délibération n° 2025-161)

Secrétaire de Séance :

M. Anthony VAUTIER

Rapporteur : Michaël GOUE

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) permet à une collectivité locale d'acquérir en priorité 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 et le recyclage foncier, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, renaturer ou désartificialiser les sols en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Conformément à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau 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. Cette compétence comprend :

- L'instauration, la modification ou la suppression du périmètre d'application du DPU ;
- L'exercice du DPU ou sa délégation sur certains secteurs.

Accusé de réception en préfecture 077-200072346-20251016-2025-131-DE Date de réception préfecture : 27/10/2025
--

Le territoire de la Communauté d'agglomération sera bientôt couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Dans le cadre de l'élaboration de ce document, il s'avère que les limites des zones urbaines ou à urbaniser ont pu être modifiées ou ont pu changer de dénomination. Il est donc nécessaire de mettre à jour les zones concernées par le DPU.

Par ailleurs, certaines communes du territoire souhaitent compléter cet outil en instaurant un Droit de Préemption renforcé afin de pouvoir intervenir sur des transactions immobilières exclues du champ du DPU simple, notamment celles concernant des biens en copropriétés. Le DPU renforcé, prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme permet, en effet, d'intervenir dans les cas suivants :

- « 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 délibération n°2023-151 du 28 septembre 2023, la Communauté d'agglomération a délégué l'exercice du DPU aux communes sauf :

- Dans les neuf Zones d'Activités Economiques (ZAE) communautaires,
- Sur les sites à vocation communautaire
- Sur les emplacements réservés au bénéfice de la Communauté d'agglomération au sein des PLU.

Par ailleurs, sur certains secteurs des communes de Barbizon, Avon et La Chapelle-la-Reine, la Communauté d'agglomération a délégué l'exercice du DPU à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et/ou à des bailleurs sociaux (Foyers de Seine-et-Marne pour Avon).

La mise à jour du périmètre d'application du DPU ne remet pas en cause les délégations existantes, rappelées ci-dessus. Elle permettra aux communes 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 notamment ses articles L.210-1 et L.210-2, L.211-1 à L.211-7 ainsi que R.211-1 à R.211-8 relatifs à l'instauration et à l'exercice du droit de préemption urbain,

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 plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral 2025/CRCL/BLI/N°9 du 16 mai 2025 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Vu la délibération n° 2023-151 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau du 28 septembre 2023 précisant l'exercice du droit de préemption et la délégation de ce droit aux communes,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis prochainement à approbation,

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre depuis le 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 Prémption Urbain,

Considérant qu'il convient que la Communauté d'agglomération, ainsi que ses communes membres par délégation de l'exercice du DPU de la Communauté d'agglomération, puissent se doter de moyens permettant l'acquisition de terrains constructibles, de manière à pouvoir, en tant que de besoin et en concertation respectives entre les collectivités, répondre aux objectifs définis par la loi et rappelés ci-dessus,

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- Instaurer, dès que le PLUi sera rendu exécutoire, le **Droit de Prémption Urbain simple** sur :
 - o L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi des quinze communes suivantes :
 - Arbonne-la-Forêt
 - Barbizon
 - Bourron-Marlotte
 - Cély
 - Chailly-en-Bière
 - Fleury-en-Bière
 - Héricy
 - La Chapelle-la-Reine
 - Le Vaudoué
 - Perthes
 - Saint-Germain-sur-Ecole
 - Saint-Sauveur-sur-Ecole
 - Samois-sur-Seine (sauf zone Ux)
 - Samoreau
 - Tousson
 - o L'ensemble des zones urbaines (U) du PLUi des deux communes suivantes :
 - Noisy-sur-Ecole
 - Boissy-aux-Cailles
 - o Les zones urbaines suivantes (U) du PLUi pour la commune d'Ury :
 - UAv et Uba
- Instaurer, dès que le PLUi sera rendu exécutoire, le **Droit de Prémption Urbain simple et renforcé** sur :
 - o L'ensemble des zones urbaines (U) de Bois-le-Roi et d'Avon
 - o L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de :
 - Achères-la-Forêt
 - Chartrettes
 - Fontainebleau
 - Recloses
 - Saint-Martin-en-Bière
 - Vulaines-sur-Seine
 - o La zone UX de Samois-sur-Seine ;
- Dire que le périmètre d'application du droit de prémption urbain sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal 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 dans les 26 mairies 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 délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées,
- Dire que la présente délibération accompagnée du plan d'application sera adressée :
 - o Au Directeur Départemental ou le cas échéant, 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 :

Après en avoir délibéré, l'assemblée décide, à la majorité (2 abstentions : Mme Naciba MESSAOUDI via le pouvoir donné à M. Laurent SIGLER et M. Laurent SIGLER et 3 Contre : Mme Carole CHAVANCE, MM. Patrick GAUTHIER et Yann MOREAU) de :

- Instaurer, dès que le PLUi sera rendu exécutoire, le **Droit de Prémption Urbain simple** sur :
 - o L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi des quinze communes suivantes :
 - Arbonne-la-Forêt
 - Barbizon
 - Bourron-Marlotte
 - Cély
 - Chailly-en-Bière
 - Fleury-en-Bière
 - Héricy
 - La Chapelle-la-Reine
 - Le Vaudoué
 - Perthes
 - Saint-Germain-sur-Ecole
 - Saint-Sauveur-sur-Ecole
 - Samois-sur-Seine (sauf zone Ux)
 - Samoreau
 - Tousson
 - o L'ensemble des zones urbaines (U) du PLUi des deux communes suivantes :
 - Noisy-sur-Ecole
 - Boissy-aux-Cailles
 - o Les zones urbaines suivantes (U) du PLUi pour la commune d'Ury :
 - UAv et Uba
- Instaurer, dès que le PLUi sera rendu exécutoire, le **Droit de Prémption Urbain simple et renforcé** sur :
 - o L'ensemble des zones urbaines (U) de Bois-le-Roi et d'Avon
 - o L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de

- Achères-la-Forêt
- Chartrettes
- Fontainebleau
- Recloses
- Saint-Martin-en-Bière
- Vulaines-sur-Seine
- La zone UX de Samois-sur-Seine ;
- Dire que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme,
- Dire que la présente délibération devra faire l'objet :
 - D'un affichage au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et dans les 26 mairies pendant un mois,
 - 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 délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées,
- Dire que la présente délibération accompagnée du plan d'application sera adressée :
 - Au Directeur Départemental ou le cas échéant, Régional des Finances Publiques,
 - À la chambre départementale des Notaires,
 - Aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires et au greffe de ces mêmes tribunaux,
 - Au préfet de Seine-et-Marne.

Fait les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance



Anthony VAUTIER



Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **27 OCT. 2025**
 Date de mise en ligne le **27 OCT. 2025**
 Notification le
 AR Préfecture 077-200072346-

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