



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 17 novembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2020-11-17_2097

**Ablon-sur-Seine - Prescription d'une procédure de
déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le
secteur du centre-ville d'Ablon et définition des
modalités de concertation préalable**

L'an deux mille vingt, le 17 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 11 novembre 2020. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

| Ville | Nom | Présent | A donné pouvoir à | Votes |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|-------|
| Villejuif | Mme ABDOURAHAMANE Rakia | Représenté | Mme LEYDIER | P |
| Vitry-sur-Seine | M. AFFLATET Alain | - | | - |
| Gentilly | M. AGGOUNE Fatah | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme AMKIMEL Saloua | Représentée | M. VIC | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | Mme AZZOUG Anissa | Représentée | Mme LABROUSSE | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BELL-LLOCH Pierre | Présent | | P |
| Orly | Mme BEN CHEIKH Imène | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BENBETKA Abdallah | Représenté | Mme KABBOURI | P |
| Juvisy-sur-Orge | M. BENETEAU Sébastien | Représenté | Mme BENSARSA REDA | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BEN-MOHAMED Khaled | Représenté | Mme KABBOURI | P |
| Juvisy-sur-Orge | Mme BENSARSA REDA Lamia | Présente | | P |
| Viry-Chatillon | M. BERENGER Jérôme | Représenté | M. VILAIN | P |
| Savigny-sur-Orge | Mme BERNET Lydia | Présente | | P |
| Thiais | M. BEUCHER Daniel | Présent | | P |
| Cheville-Larue | Mme BOIVIN Régine | Représentée | Mme DAUMIN | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. BOUFRAINE Kamel | Représenté | M. LAURENT | P |
| Cachan | Mme BOUGLET Maëlle | Représentée | M. BOURDON | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BOURDON Frédéric | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. BOUYSSOU Philippe | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | M. BRIEY Ludovic | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme CABILLIC Kati | Représentée | M. GAUDIN | P |
| Fresnes | Mme CHAVANON Marie | Représentée | Mme VALA | P |
| Athis-Mons | M. CONAN Gautier | Représenté | Mme BERNET | P |
| Cheville-Larue | Mme DAUMIN Stéphanie | Présente | | P |
| Cachan | Mme DE COMARMOND Hélène | Représentée | M. VIELHESCAZE | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. DECROUY Clément | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | M. DEFREMONT Jean-Marc | Présent | | P |
| Arcueil | Mme DELAHAIE Carine | Représentée | M. AGGOUNE | P |
| Thiais | M. DELL'AGNOLA Richard | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. DELORT Daniel | Représenté | M. GAUDIN | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme DEXAVARY Laurence | Représentée | M. BOURDIN | P |
| Yvry-sur-Seine | Mme DORRA Maryse | Représentée | M. MARCHAND | P |
| Morangis | M. DUFOUR Jean-Marc | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | Mme DUPART Agnès | Représentée | M. BRIEY | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme EBODE ONDOBO Bernadette | Représentée | Mme LABROUSSE | P |
| Villejuif | M. GARZON Pierre | Représenté | Mme LEYDIER | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. GAUDIN Philippe | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | Mme GAULIER Danièle | Représentée | M. PANETTA | P |
| Arcueil | Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie | Représentée | Mme BEN CHEIKH | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. GONZALES Didier | Présent ⁽¹⁾ | | - |
| Villeneuve-le-Roi | Mme GONZALES Elise | Représentée ⁽¹⁾ | M. GONZALES | - |
| Ablon-sur-Seine | M. GRILLON Eric | - | | - |
| Athis-Mons | M. GROUSSEAU Jean-Jacques | Représenté | M. SAC | P |
| Choisy-le-Roi | M. GUILLAUME Didier | Représenté | Mme DAUMIN | P |
| Savigny-sur-Orge | M. GUILLAUMOT Bruno | Représenté | Mme BERNET | P |

| | | | | |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------|---|
| Choisy-le-Roi | M. ID ELOUALI Ali | Représenté | M. LIPIETZ | P |
| Orly | Mme JANODET Christine | Représentée | Mme BEN CHEIKH | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. JEANBRUN Vincent | Représenté | M. DECROUY | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme KABBOURI Rachida | Présente | | P |
| Villejuif | Mme KACIMI Malika | Représentée | M. VIELHESCAZE | P |
| Vitry-sur-Seine | M. KENNEDY Jean-Claude | Représenté | Mme LORAND | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme KIROUANE Ouarda | Représentée | M. MARCHAND | P |
| Arcueil | Mme LABROUSSE Sophie | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. LADIRE Luc | Représenté | M. BELL-LLOCH | P |
| Villejuif | M. LAFON Gilles | Présent | | P |
| Paray-Vieille-Poste | Mme LALLIER Nathalie | - | | - |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. LAURENT Jean-Luc | Présent | | P |
| Fresnes | Mme LEFEBVRE Claire | Représentée | M. LIPIETZ | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LEFEBVRE Fabienne | Représentée | M. BELL-LLOCH | P |
| Vitry-sur-Seine | M. LEPRETRE Michel | Présent | | P |
| Orly | M. LERUDE Renaud | Représenté | M. PECQUEUX | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. LESSELINGUE Pascal | Représenté | M. DECROUY | P |
| Thiais | Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie | Représentée | M. BEUCHER | P |
| Villejuif | Mme LEYDIER Anne-Gaëlle | Présente | | P |
| Athis-Mons | Mme LINEK Odile | Présente | | P |
| Villejuif | M. LIPIETZ Alain | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LORAND Isabelle | Présente | | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. MAITRE Jean-Louis | Représenté ⁽¹⁾ | M. GONZALES | - |
| Ivry-sur-Seine | M. MARCHAND Romain | Présent | | P |
| Rungis | M. MARCILLAUD Bruno | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MOKRANI Mehdi | Représenté | M. BOUYSSOU | P |
| Villejuif | Mme MORIN Valérie | Représentée | M. LAFON | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme MORONVALLE Margot | Représentée | Mme VALA | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. MOUALHI Sophian | Représenté | M. SAC | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MRAIDI Mehrez | Représenté | M. PECQUEUX | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OSTERMEYER Sushma | Représentée | M. PANETTA | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OZCAN Canan | - | | - |
| Choisy-le-Roi | M. PANETTA Tonino | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. PECQUEUX Clément | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme PIERON Marie | Représentée | M. BOUYSSOU | P |
| Fresnes | M. PIROLI Yann | Représenté | M. LAFON | P |
| Cachan | M. RABUEL Stéphane | - | | - |
| Athis-Mons | M. SAC Patrice | Présent | | P |
| Viry-Chatillon | M. SAUERBACH Laurent | Représenté | M. DELL'AGNOLA | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme SEBAIHI Sabrina | Représentée | M. TAUPIN | P |
| Thiais | M. SEGURA Pierre | Représenté | M. BEUCHER | P |
| L'Haÿ-les-Roses | Mme SOURD Françoise | Représentée | M. DELL'AGNOLA | P |
| Athis-Mons | Mme SOW Fatoumata | - | | - |
| Valenton | Mme SPANO Cécile | Représentée | M. YAVUZ | P |
| Chevilly-Larue | M. TAUPIN Laurent | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | M. THIAM Moustapha | - | | - |
| Gentilly | Mme TORDJMAN Patricia | Représentée | M. AGGOUNE | P |
| Viry-Chatillon | Mme TROUBAT Aurélie | Représentée | M. VILAIN | P |
| Fresnes | Mme VALA Cécilia | Présente | | P |
| Morangis | Mme VERMILLET Brigitte | Représentée | M. DUFOUR | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile | Représentée | Mme LORAND | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. VIC Jean-Pierre | Présent | | P |
| Cachan | M. VIELHESCAZE Camille | Présent | | P |
| Viry-Chatillon | M. VILAIN Jean-Marie | Présent | | P |
| Valenton | M. YAVUZ Métin | Présente | | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. ZINCIROGLU Lionel | Représenté | M. YAVUZ | P |
| Villejuif | M. ZULKE Michel | - | | - |

(1) Jusqu'à la délibération n° 2020-11-17_2077

Secrétaire de Séance : Madame Imène BEN CHEIKH

| Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire | | | 102 |
|--|----------|-------------|---------|
| N° de délibérations | Présents | Représentés | Votants |
| 2051 à 2077 | 36 | 58 | 94 |
| 2078 à 2099 | 33 | 55 | 91 |

Exposé des motifs

Contexte

En 2018, l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine amont (EPA-ORSA) a lancé en partenariat avec la commune d'Ablon des études visant à la redynamisation du centre-ville ablonais.

La première étude de programmation urbaine visait à dresser un plan directeur de l'aménagement du centre-ville. Des études complémentaires ont été réalisées sur le foncier, l'amélioration de l'habitat privé, le tissu économique et sur la revitalisation des commerces de la rue du Bac.

L'objectif poursuivi est de revitaliser le centre-ville en encadrant les évolutions d'emplacements stratégiques en garantissant une mixité fonctionnelle cohérente des projets tout en imposant une exigence de qualité et de mise en valeur des espaces publics. L'existant sera aussi amélioré en supprimant l'habitat insalubre et en luttant contre l'habitat dégradé et les passoires thermiques avec des réhabilitations. Parallèlement, la Ville cherche à conforter une dynamique commerciale en perte de vitesse en optimisant la répartition des commerces de la rue du Bac et en retrouvant une zone de chalandise notamment par la création d'activité de bureau autour de la gare.

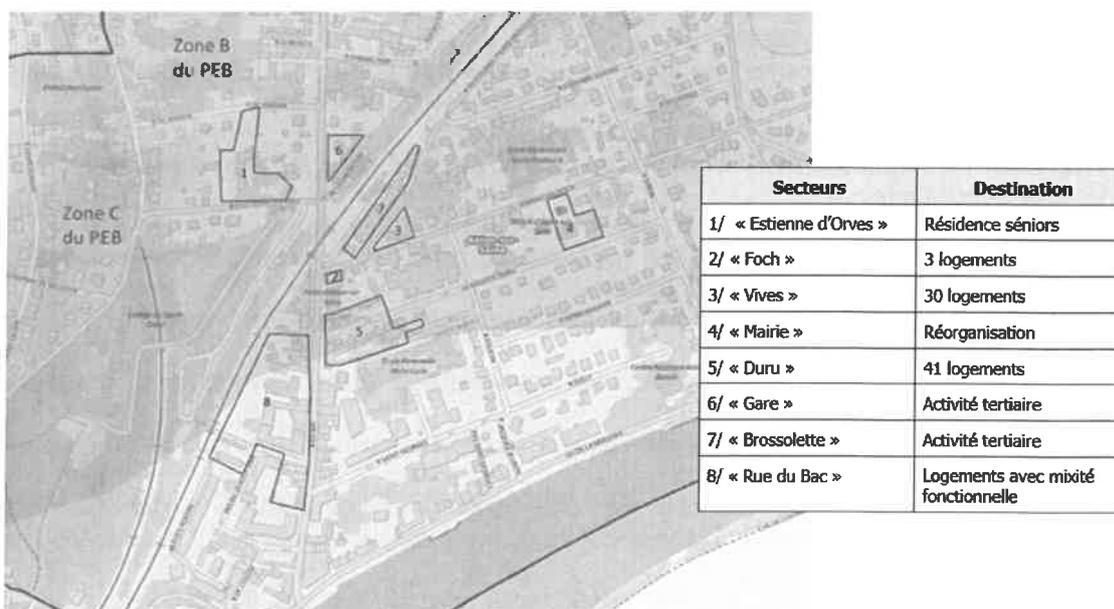
La prise en compte des éléments de diagnostic et des leviers juridiques et financiers ont conduit à décider que la redynamisation passerait par une restructuration et des réaménagements, sans densification excessive ni augmentation massive de population. Les éventuelles créations de logements à prévoir permettront principalement de maintenir un équilibre démographique.

La stratégie de redynamisation du centre-ville implique d'établir un cadre juridique précis pour les emplacements stratégiques dont les évolutions impacteront durablement le centre-ville d'Ablon.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ablon-sur-Seine (PLU) a été approuvé le 19 décembre 2013 et a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 en date du 25 septembre 2014 et d'une modification simplifiée n°2 en date du 21 décembre 2019, apportant au PLU des mises à jour techniques et juridiques.

Programmation du projet

Les emplacements clés repérés se trouvent pour la plupart en zone UAa du PLU, dans une zone de centralité qui correspond au centre-ville d'Ablon (voir carte ci-après). Les règles applicables dans la zone ne sont pas adaptées au développement de certains îlots, soit du fait de la dimension parcellaire inhabituelle pour la commune, soit du fait de la spécificité du projet (résidence services seniors, par exemple). La stratégie consiste à rendre réalisable le projet idéal sur chacun de ces secteurs, tout en limitant les projets qui ne rempliraient pas les critères déterminés par les études.



Le choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolution diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité : cette procédure est liée à une opération spécifique qui doit être reconnue obligatoirement d'intérêt général. Elle permet notamment, lorsque cela est nécessaire, de faire évoluer des zones naturelles du PLU.
- La modification : elle est utilisée lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- La révision : cette procédure est nécessaire dès lors que l'évolution envisagée porte atteinte aux orientations du PADD. Elle est identique à la procédure d'élaboration.

La procédure de déclaration de projet permet donc de modifier la réglementation applicable secteur par secteur, afin de rendre possible un projet précis qui correspond à un intérêt général, en l'espèce la redynamisation du centre-ville. Les modifications porteront sur le plan de zonage du PLU ainsi que sur le règlement sur chacun des secteurs stratégiques repérés.

Par conséquent, il entre dans le champ de la déclaration de projet qui est la procédure retenue.

Certains de ces secteurs peuvent aussi se trouver en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ainsi nécessiter, en plus d'une adaptation réglementaire, une procédure de pastillage autorisant la réalisation de logements collectifs, elle aussi menée par l'EPT.

Les étapes de la procédure

Les étapes de la procédure sont :

- Délibération du Conseil Municipal d'Ablon-sur-Seine en date du 24 septembre donnant un avis favorable au lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;
- Délibération de lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de concertation préalable par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine-Bièvre le 17 novembre 2020 ;
- Concertation préalable
- Bilan de la concertation préalable en Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine puis Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
- Elaboration du dossier d'examen au cas par cas, afin que l'Autorité Environnementale (AE) évalue si la procédure doit faire ou non l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Saisine de l'AE qui dispose de 2 mois pour rendre son avis ;
- Elaboration du dossier et modifications des documents (réalisés en parallèle de la saisine de l'AE). Le dossier comporte :
 - . Le dossier de déclaration de projet : présentation du projet et de l'intérêt général
 - . Le dossier de mise en compatibilité : motivation du choix de la procédure, présentation et justifications des modifications apportées au PLU
- Le projet sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées visées au L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Réunion d'examen conjoint avec les PPA ; suite à cette réunion, un procès-verbal de synthèse des échanges devra être rédigé ;
- Puis la population sera consultée via une enquête publique pendant 30 jours minimum (maximum 2 mois).
- Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rédigera un PV de synthèse des avis et observations 8 jours maximum après la clôture de l'enquête publique auquel il faudra répondre sous 15 jours ;
- Modifications éventuelles des documents pour tenir compte des avis et observations avant approbation ;
- Enfin, la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU seront approuvées par le Conseil Municipal et le Conseil Territorial.

Les modalités de la concertation préalable

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation préalable sera menée associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs suivants :

- Requalification du centre-ville
- Implantation d'une résidence seniors
- Favoriser la mixité fonctionnelle et l'implantation de commerces

Aux termes de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation sont définies par l'organe délibérant de la collectivité compétente.

Il est proposé les modalités de concertation suivantes :

- Organisation d'au moins une réunion publique
- Un article au minimum dans le journal d'informations municipales
- Une insertion d'une page dans le site internet de la Ville d'Ablon-sur-Seine
- Affichage et mention de la concertation sur les panneaux d'affichage de la ville d'Ablon-sur-Seine
- La mise à disposition d'un dossier de présentation du projet et d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations des personnes concernées. Ces documents seront mis à disposition du public en ville d'Ablon-sur-Seine aux heures et jours habituels d'ouverture.

A l'issue de la concertation, un bilan sera tiré et soumis à délibération du Conseil territorial.

Le Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine en date du 24 septembre 2020 a émis un avis favorable au lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le conseil territorial est invité à en délibérer afin de prescrire la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et de définir les modalités de concertation préalable.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103.2,103.3 et L103.4, L.153-49 à L.153-59 et L.300-1 ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, approuvé par délibération du Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine en date du 19 décembre 2013, modifié par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2014, et modifié par délibération du Conseil Territorial du 21 décembre 2019 ;

Vu le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly révisé, approuvé par arrêté inter préfectoral en date du 21 décembre 2012 ;

Vu la délibération n°2018-11-13_1215 du Conseil territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 13 novembre 2018 portant approbation des secteurs de prise en considération de l'étude urbaine et de programmation pour la revitalisation du centre-ville ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ablon sur-Seine en date du 24 septembre donnant un avis favorable au lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que les études urbaines et de programmation pour la revitalisation du centre-ville d'Ablon-sur-Seine justifient l'intérêt général de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur les secteurs stratégiques repérés prévue par l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que les zones de projet correspondent aux emplacements stratégiques repérés nécessitant un renouvellement urbain avec un encadrement spécifique pour garantir une mixité fonctionnelle cohérente, une exigence de qualité et de mise en valeur d'espaces publics et l'amélioration de l'offre commerciale du centre-ville ;

Considérant que la mise en compatibilité portera sur le plan de zonage et le règlement du PLU sur chacun des secteurs stratégiques repérés ;

Considérant la compétence de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de Plan Local d'Urbanisme ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Engage une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation d'opérations sur le centre-ville d'Ablon-sur-Seine, au regard de l'intérêt général qu'elles comportent.
2. Approuve les objectifs poursuivis par la déclaration de projet :
 - Requalification du centre-ville
 - Implantation d'une résidence séniors
 - Favoriser la mixité fonctionnelle et l'implantation de commerces
3. Définit les modalités de concertation suivantes :
 - Organisation d'au moins une réunion publique
 - Un article au minimum dans le journal d'informations municipales
 - Une insertion d'une page dans le site internet de la Ville d'Ablon-sur-Seine
 - Affichage et mention de la concertation sur les panneaux d'affichage de la ville d'Ablon-sur-Seine
 - La mise à disposition d'un dossier de présentation du projet et d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations des personnes concernées. Ces documents seront mis à disposition du public en ville d'Ablon-sur-Seine aux heures et jours habituels d'ouverture.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Ablon-sur-Seine pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 91

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 25 novembre 2020 ayant été affichée le 26 novembre 2020



A Vitry-sur Seine, le 24 novembre 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.