



Etablissement  
Public Territorial

**Séance ordinaire du conseil territorial du 13 avril 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-04-13\_2318**

**Le Kremlin-Bicêtre – Abrogation de la délibération  
n°2017-06-27\_695 et instauration du droit de préemption  
urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal  
à l'exception du périmètre de l'Hôpital Bicêtre AP-HP,  
du Fort de Bicêtre et du cimetière communal**

L'an deux mille vingt et un, le 13 avril à 18h15 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 7 avril 2021. 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 ABDOURAHMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. YAVUZ	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	Mme TORDJMAN	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. VIC	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUZ Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme JANODET	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	M. GUILLAUMOT	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. SEGURA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	M. LAURENT	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. TAUPIN	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	Mme DUPART	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	M. GROUSSEAU	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	Mme BOIVIN	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LEPRETRE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	M. GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	Mme SPANO	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme ABDOURAHMANE	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	Mme DUPART	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. BENBETKA	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	-		
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme AZZOUG	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	Mme LEFEBVRE F.	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme LINEK	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. DECROUY	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. TAUPIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
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	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. MARCHAND	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. DECROUY	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	Mme SPANO	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	M. DUFOUR	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. PECQUEUX	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	Mme KIROUANE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. VIELHESCAZE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. GUILLAUMOT	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. BERENGER	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	-		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. GROUSSEAU	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. DUFOUR	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme DORRA	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme GONZALES	A
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. YAVUZ	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			102
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2294 à 2327	50	50	100

## Exposé des motifs

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté réforme le code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain (DPU) en accordant cette compétence de plein droit aux établissements publics territoriaux (EPT), en lieu et place de leurs communes membres.

Ainsi, depuis le 28 janvier 2017, les communes, maires ou leurs délégataires du DPU ne sont plus en mesure d'en faire usage, en dépit du fait que les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont toujours réceptionnées en mairie du lieu de situation du bien concerné. Néanmoins, le droit de préemption urbain peut être délégué par l'Etablissement public territorial.

Lors de ses Conseils territoriaux du 28 février 2017 et du 27 juin 2017, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a ainsi instauré les périmètres de droit de préemption urbain simple et droit de préemption urbain renforcé puis a acté des délégations d'exercice de ce droit, selon les secteurs de projet.

Depuis, une nouvelle convention d'intervention foncière intervenant entre l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la commune du Kremlin-Bicêtre et l'EPFIF a été établie notamment pour étendre à l'ensemble du territoire de la ville l'intervention de l'EPFIF. Cette nouvelle convention fixe les secteurs prioritaires d'action de l'EPFIF et permet notamment à l'EPFIF d'intervenir désormais sur l'ensemble du territoire de la commune.

L'objectif est en effet d'étendre le champ d'intervention de l'EPFIF et, ainsi, de renforcer la possibilité pour la ville d'intervenir, non seulement dans les secteurs de projet où les orientations sont définies par le plan local d'urbanisme, mais aussi dans le tissu urbain diffus afin de mettre en œuvre les orientations municipales en faveur du logement social.

Il est donc proposé au Conseil territorial :

- D'abroger la délibération du Conseil territorial n°2017-06-27\_695 instaurant le droit de préemption urbain renforcé et déléguant ce droit à la commune du Kremlin-Bicêtre et à l'EPFIF
- D'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire communal du Kremlin-Bicêtre à l'exception du périmètre de l'hôpital AP-HP, du Fort de Bicêtre et du cimetière communal tel que défini par la carte en annexe.

Par ailleurs, la modification des délégations de droit de préemption urbain fera l'objet d'une autre délibération. Il conviendra notamment de déléguer le droit de préemption urbain à l'EPFIF sur les secteurs de projet définis ci-dessous :

- Secteur d'intervention dit Entrée de ville Sud-Ouest,
- Secteur d'intervention dit Lech Walesa,
- Secteur d'intervention dit RD7,
- Secteur de l'OAP n°4 du PLU : la requalification de l'ilot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement Ilot Leclerc

Etant précisé qu'en dehors de ces secteurs, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre reste titulaire de l'exercice du DPU et aura ainsi la possibilité de déléguer au cas par cas le DPU, soit à l'EPFIF, soit à la commune soit à un opérateur désigné selon la nature du projet.

## 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 ;

**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** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** les statuts de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de PLUi ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Kremlin-Bicêtre approuvé le 2005 et révisé en dernier lieu par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 18/02/2016 modifiant les périmètres du DPUR, instauré par délibération du CM du 23/02/2006 ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial n°2017-06-27\_695 du 27 juin 2017 instaurant le DPUR sur la commune du Kremlin Bicêtre et donnant délégations à la commune du Kremlin-Bicêtre et à l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial n°2020-12-15\_2175 en date du 15 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la commune du Kremlin-Bicêtre ;

**Vu** la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la commune du Kremlin-Bicêtre renouvelée et signée en date du 8 mars 2021 ;

**Vu** le plan du périmètre de droit de préemption urbain renforcé ci-annexé ;

**Considérant** que par délibération du 28 février 2017, l'Etablissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future de la commune du Kremlin-Bicêtre ;

**Considérant** que ce droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celles-ci d'acquérir par priorité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans ;

**Considérant** que le droit de préemption urbain tel que défini dans l'article L 211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant quand il s'agit d'intervenir sur un tissu dense et fortement composé de copropriétés lorsqu'un territoire souhaite lutter contre l'habitat indigne ou maîtriser le devenir de lots d'activités ou de commerce relevant du même statut ;

**Considérant** l'objectif de la municipalité de renforcer le nombre de logements sociaux et d'améliorer la répartition territoriale du parc social sur la commune ;

**Considérant** les caractéristiques du tissu urbain kremlinien, du potentiel foncier limité et de l'intérêt d'une action dans le diffus ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Abroge la délibération du Conseil territorial n°2017-06-27\_695 en date du 27 juin 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé et déléguant ce droit à la commune du Kremlin-Bicêtre et à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.
2. Instaure un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire communal à l'exception des périmètres de l'hôpital AP-HP, du Fort de Bicêtre et du cimetière communal tel que défini par la carte en annexe.

3. 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 du Kremlin-Bicêtre pour une durée d'un mois.
4. 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.
5. 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).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 99 – Abstention 1**



A Vitry-sur-Seine, le 19 avril 2021  
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 20 avril 2021  
ayant été affichée le 20 avril 2021

