

Séance ordinaire du conseil territorial du 04 octobre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-10-04_2922

Villeneuve-Saint-Georges - Délégation partielle
du droit de préemption urbain simple et renforcé
à la commune de Villeneuve-Saint-Georges

L'an deux mille vingt-deux, le 04 octobre à 19h30 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 28 septembre 2022 en séance plénière. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Représenté	P Bouyssou	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K Ben Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	V Capelo	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	S Amkimel	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R Marchand	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	J-J Grousseau	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	G Lafon	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	R Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	M. Mraidi	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		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	Représenté	L Bensarsa Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S Ostermeyer	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M Mokrani	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G Conan	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M Nowak	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	D Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S Rabuel	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2875 à 2936	71	26	97

Exposé des motifs

Depuis la loi du 28 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, les Etablissements Publics Territoriaux sont compétents de plein droit pour l'exercice de la compétence relative au droit de préemption urbain dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé (article L211-2 du Code de l'Urbanisme). Ce droit de préemption peut être délégué à la Commune, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement (L213-3 du Code de l'Urbanisme).

A Villeneuve-Saint-Georges, le droit de préemption urbain a fait l'objet des délibérations suivantes :

- Instauration du droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future du territoire de la commune, par délibération n°2017_02_28_434 ;
- Instauration du droit de préemption urbain renforcé par délibération n°2017-04-15_572 dans les périmètres des zones urbaines et à urbaniser ;
- Délégation partielle du droit de préemption urbain simple et renforcé à la commune de Villeneuve-Saint-Georges par délibération n°2020-15-15_2182.

Le droit de préemption urbain a également fait l'objet de délégations dans le périmètre de certaines opérations d'aménagement, en l'occurrence, la ZAC de la Pologne (SADEV94) et le projet de renaturation des berges de l'Yerres (EPA ORSA pour le périmètre de la phase 1 et SAF'94 pour le périmètre de la phase 2).

Toutefois, le droit de préemption urbain n'est pas le seul outil de maîtrise foncière existant et ne couvre pas l'ensemble des enjeux des collectivités en termes de maîtrise foncière. En effet, il s'agit d'un droit de préemption qui ne peut être exercé qu'en zone urbaine ou à urbaniser dans les communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (article L211-1 CU).

Dans les zones naturelles et agricoles, d'autres droits de préemption peuvent s'appliquer. En l'occurrence, à Villeneuve-Saint-Georges, le Département du Val-de-Marne a créé une zone de préemption au titre de l'Espace Naturel Sensible des berges de l'Yerres (zone naturelle dans le PLU) par délibération du 27 juin 2011, et a délégué le droit de préemption s'y rattachant à la Commune comme le permet l'article L215-8 du code de l'urbanisme.

La délibération adoptée par le Conseil Territorial le 15 février 2020, relative à la délégation partielle du droit de préemption urbain simple et renforcé à la commune de Villeneuve-Saint-Georges, comportait ainsi une erreur matérielle source de confusion. En effet, le plan annexé à cette délibération et visé à l'article 1, n'identifiait pas l'Espace Naturel Sensible des berges de l'Yerres et le droit de préemption spécifique s'y rattachant.

Ce même plan, excluait dans le même temps certaines zones urbaines du champ du droit de préemption, contredisant la délibération du 28 février 2017.

La présente délibération a vocation à rectifier ces deux points par un nouveau plan ci-annexé, qui précise en outre, les autres droits de préemption (ENS et fonds de commerce) en vigueur sur le territoire de la commune.

Il est toutefois précisé qu'il est envisagé de mettre en place, dans le cadre du projet des berges de l'Yerres, une Zone d'Aménagement Différé au profit de l'EPA ORSA sur le périmètre de la phase 1, zone N. Le cas échéant, le droit de préemption associé à cette future ZAD, dont l'EPA ORSA sera titulaire, s'imposera au droit de préemption au titre de l'ENS, dans l'emprise de la ZAD.

Il est ainsi proposé au Conseil Territorial de prendre acte de ces rectifications, d'annuler la délibération n°2020-15-15_2182, et de déléguer le droit de préemption urbain simple et renforcé à la commune de Villeneuve-Saint-Georges dans le périmètre figurant sur le plan joint.

DELIBERATION

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Vu les articles L211-1 à L211-7, R211-1 à R211-4 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

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

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 "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération n°2017-04-15_572 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la délibération n° 2017-04-15_576 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, approuvé par délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges le 1er juillet 2004, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 11 février 2014, révisé par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre du 28 juin 2016 et modifié par délibération du Conseil Territorial du 8 octobre 2019, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 22 octobre 2019, mis à jour par arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 3 juin 2020 et le 19 août 2022;

Vu la délibération n°2011-5 – 5.3.18 du Département du Val-de-Marne créant une zone de préemption sur le site des « berges de l'Yerres » à Villeneuve-Saint-Georges et déléguant le droit de préemption au titre de l'espace naturel sensible à la commune ;

Vu la délibération n°11.6.11 du Conseil Municipal approuvant la création du périmètre de préemption de l'ENS sur le site des « berges de l'Yerres » et acceptant la délégation du droit de préemption à son profit ;

Vu la délibération n°2017-04-15_574 du Conseil Territorial déléguant le droit de préemption urbain renforcé à SADEV 94 dans le périmètre de la ZAC de la Pologne à Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la délibération n°2020-12-15_2187 du Conseil Territorial déléguant le droit de préemption urbain renforcé à l'EPA ORSA sur le périmètre hors ENS de la phase 1 du projet de renaturation des berges de l'Yerres ;

Vu la délibération n°2020-15-15_2186 du Conseil Territorial déléguant le droit de préemption urbain simple et renforcé au SAF 94 sur le périmètre de la phase 2 du projet de renaturation des berges de l'Yerres ;

Vu la délibération n°2020-02-15_2691 du Conseil Territorial relative au droit de préemption urbain simple et renforcé de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au sein du périmètre de veille foncière du centre-ville de la commune de Villeneuve-Saint-Georges

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 inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Considérant que les zones naturelles ne sont pas comprises dans le champ du droit de préemption urbain ;

Considérant qu'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles a été mis en place dans le périmètre de l'ENS des berges de l'Yerres par le Département du Val-de-Marne, et délégué à la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Considérant qu'il convient de corriger le plan relatif au droit de préemption urbain simple et renforcé ;

Considérant que par souci de lisibilité pour les administrés, ce plan doit faire apparaître les différents périmètres de préemption en vigueur sur le territoire de la commune ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Délègue le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption simple à la commune de Villeneuve-Saint-Georges tels que figurant au plan joint à la présente délibération.
2. Précise que les périmètres d'application du droit de préemption simple et du droit de préemption urbain renforcé ainsi mis à jour par la présente seront annexés au dossier de PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Georges conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.
3. Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R211-2 du Code de l'urbanisme, un affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Maire de Villeneuve-Saint-Georges, Madame la Préfète 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. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 97



A Vitry-sur-Seine, le 10 octobre 2022
Le Président

Michel LEFRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 13 octobre 2022
ayant été publiée le 11 octobre 2022

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Périmètres du droit de préemption urbain renforcé,
du droit de préemption ENS
et du droit de préemption commercial

