



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

**DÉLIBÉRATION n°2021-01-26\_2224**

Choisy-le-Roi - Modification de la délibération n°2017-04-15\_546 relative à l'instauration du DPU-R et à la délégation de ce droit à la commune, et de la délibération n°2017-04-15\_547 relative à la délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les périmètres de veille foncière situés à Choisy-le-Roi

L'an deux mille vingt et un, le 26 janvier 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 20 janvier 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 ABDOURAHAMANE Rakia	Représenté	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	R. Dell'agnola	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	K. Cabillic	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. Kacimi	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	A.Troubat	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	A.Troubat	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	JM. Vilain	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	B. Guillaumot	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	-		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	B. Guillaumot	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	F. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	C. Vielhescaze	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	G. Lafon	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	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. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	C. Decrouy	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	C. Pecqueux	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	-		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	-		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Y. Pirolli	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	Y. Pirolli	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	S. Daumin	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	P. Lesselingue	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	P. Bouyssou	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	R. Boivin	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moulhi	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. Dorra	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. Grillon	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	C. Pecqueux	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	-		-
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	JJ. Grousseau	P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	JM. Vilain	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	C. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	JJ. Grousseau	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Id Elouali	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	E. Grillon	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	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	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	P. Gaudin	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Lesselingue	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	C. Spano	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>
2204 à 2250	39	58	97

## Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2012, et modifié en dernier lieu le 25 février 2020 par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Les objectifs poursuivis à travers le PLU sont les suivants :

- Un renforcement du parc de logements
- Le renforcement du pôle économique au service des habitants et de la vie métropolitaine
- Un développement au sein de l'OSRA en cœur de métropole
- Un développement respectueux de l'environnement
- Conforter l'identité des quartiers et des caractéristiques de la ville
- Conforter les cœurs de quartiers pour créer un réseau de pôles d'animation
- Renforcer l'espace public.

Dans ce cadre, le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme. Ces objectifs sont : 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 ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en :

- accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLU approuvé à l'échelle du territoire
- accordant à la MGP la compétence de plein droit en matière de DPU dans les périmètres que son organe délibérant définira (en lien avec la définition de l'intérêt métropolitain)

Depuis le 29 janvier 2017, seul le Conseil territorial est compétent pour préempter. Ainsi, afin de pouvoir exercer ce droit avant de le déléguer aux communes, aux opérateurs fonciers et aménageurs, un droit de préemption urbain simple a été instauré par délibération en date du 28 février 2017, à l'échelle de l'ensemble des communes composant l'EPT et couvertes par un document d'urbanisme approuvé.

La nécessité pour la ville de Choisy-le-Roi de pouvoir intervenir sur un grand nombre de secteurs et en particulier : l'ensemble de la zone UA du PLU, les secteurs opérationnels, les zones d'activités économiques, et les périmètres d'études et les biens en copropriétés a conduit à instaurer un droit de préemption urbain renforcé, motivé par délibération en date du 15 avril 2017.

Selon l'article L213-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain peut être délégué mais ne peut pas être subdélégué.

Par délibération en date du 15 avril 2017, l'EPT a délégué à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France son droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre d'intervention foncière « centre-ville », à l'exception des Hautes Bornes et de la ZAE des Cosmonautes correspondant aux périmètres de la convention d'intervention foncière signée le 6 janvier 2009 entre la ville de Choisy-le-Roi et l'EPFIF (délibération n°2017-04-15\_547). Lors du même conseil, le droit de préemption urbain renforcé a été délégué également à la commune de Choisy-le-Roi sur le reste du périmètre de la ville l'EPFIF (délibération n°2017-04-15\_546).

Or, depuis cette date, la convention d'intervention foncière signée en 2009 entre la ville de Choisy-le-Roi et l'EPFIF a fait l'objet de deux avenants successifs et a été substituée par une nouvelle convention conclue entre l'EPFIF, la Ville de Choisy-le-Roi et l'EPT qui a été approuvée par le Conseil territorial du 15 décembre 2020. L'objectif est de poursuivre l'intervention foncière sur deux secteurs en particulier :

- la galerie commerciale Rouget de Lisle correspondant au secteur « centre-ville » de la convention initiale ;
- et la ZAE des cosmonautes.

Il convient, dès lors, de mettre à jour la délégation du droit de préemption urbain pour intégrer le périmètre de la ZAE des Cosmonautes qui ne figurait pas dans les délibérations du conseil territorial du 15 avril 2017. Les modalités d'exercice de la délégation du droit de préemption urbain seront les suivantes :

- Une délégation générale sera confiée à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les parcelles V64, V65, V66 et V67 ;
- Une délégation partielle au cas par cas sera réalisée sur le reste du périmètre de la ZAE des Cosmonautes. Autrement dit, le droit de préemption urbain renforcé est conservé par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Il sera délégué, en fonction des opportunités et à la demande de la commune de Choisy-le-Roi à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le périmètre défini à la convention d'intervention foncière. Le degré de maturité du projet justifie cette double délégation.

Par voie de conséquence, la délégation du droit de préemption urbain confiée à la commune sera supprimée sur le périmètre de la ZAE des Cosmonautes.

Les déclarations d'intention d'aliéner seront toujours réceptionnées, pour instruction, en mairie du lieu de situation du bien concerné. Un plan en pièce jointe délimite ces périmètres.

Sur demande du Conseil municipal de Choisy-le-Roi en date du 9 décembre 2020, il est proposé au Conseil territorial de modifier la délibération n°2017-04-15\_546 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à la commune de Choisy-le-Roi et la délibération n°2017-04-15\_547 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF :

- pour supprimer le droit de préemption urbain confiée à la commune de Choisy-le-Roi sur le périmètre de la ZAE des Cosmonautes ;
- pour déléguer le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les parcelles V64, V65, V66 et V67 ;
- et pour déléguer au cas par cas à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le reste du périmètre d'intervention en mission de veille foncière de la ZAE des Cosmonautes.

## 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** la Convention ANRU signée en février 2008 et ses avenants ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**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** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**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 municipal de Choisy-le-Roi en date du 10 octobre 2012 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme et modifié en dernier lieu le 25 février 2020 par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu** la convention d'intervention foncière en date du 6 janvier 2009 entre la commune de Choisy-le-Roi et l'EPFIF sur les périmètres de la ZAC des Hautes Bornes et de la ZAE des Cosmonautes,

**Vu** l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière sur les périmètres de la ZAC des Hautes Bornes et de la ZAE des Cosmonautes, proposant une mission de veille prospective sur le périmètre de la Galerie Rouget-de-Lisle, et signé le 4 janvier 2014 ;

**Vu** l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière sur les périmètres de la ZAC des Hautes Bornes et des Cosmonautes, proposant de prolonger la convention et la mission de veille prospective jusqu'au 31 décembre 2020, signée le 3 janvier 2017 ;

**Vu** la délibération n°2017-04-15\_546 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 avril 2017 approuvant l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur une partie du territoire choisyen, y compris sur les biens inscrits à l'article L.211-4 et L.211-5 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération n°2017-04-15\_546 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à la commune de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la délibération n°2017-04-15\_547 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier sur les périmètres de veille foncière ;

**Vu** la délibération en date du 9 décembre 2020 du Conseil municipal de Choisy-le-Roi approuvant la nouvelle Convention d'Intervention Foncière avec l'EPFIF ;

**Vu** la délibération n°2020-12-15\_2171 en date du 15 décembre 2020 du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre approuvant la nouvelle Convention d'Intervention Foncière avec l'EPFIF ;

**Considérant** qu'il convient de modifier la délibération n°2017-04-15\_546 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre déléguant le droit de préemption urbain à la commune de Choisy-le-Roi afin d'y intégrer le périmètre de veille foncière de la ZAE des Cosmonautes ;

**Considérant** que par délibération n°2017-04-15\_547 en date du 15 avril 2017, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a délégué son droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF sur les périmètres de veille foncière, à l'exception de la ZAC des Hautes Bornes et de la ZAE des Cosmonautes ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

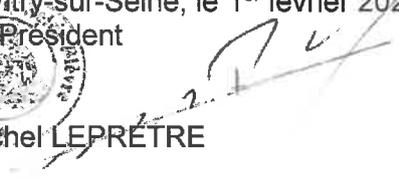
### **Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve la modification de la délibération n°2017-04-15\_546 en date du 15 avril 2017 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre relative à l'instauration du DPU-R sur le territoire de Choisy-le-Roi et à la délégation de ce droit à la commune de Choisy-le-Roi à l'exception des périmètres de veille foncière, comme suit, conformément au plan annexé :
  - Modification de la délégation du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur de la ZAE des Cosmonautes au profit de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au lieu de la commune de Choisy-le-Roi.
2. Approuve la modification de la délibération n°2017-04-15\_547 en date du 15 avril 2017 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre relative à la délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les périmètres de veille foncière situés à Choisy-le-Roi, comme suit, conformément au plan annexé :
  - Ajout de la délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les parcelles V64, V65, V66 et V67 du périmètre de veille foncière de la ZAE des Cosmonautes.
3. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera mis à jour et annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme.
4. Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la commune de Choisy-le-Roi, durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

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 97**

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 2 février 2021  
ayant été affichée le 1er février 2021

A Vitry-sur-Seine, le 1<sup>er</sup> février 2021  
Le Président  
  
Michel LEPRÉTRE

*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.*



Source  
EPT Grand Orly Seine Bièvre  
DGFiP, EPA ORSA  
BD TOPO ©  
Conception  
Roberto ESCOBAR

0 100 200 m