

Séance ordinaire du conseil territorial du 04 octobre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-10-04_2920

Villeneuve-Saint-Georges – Avis favorable du Conseil
Territorial sur le périmètre de Zone d'Aménagement
Différé au bénéfice de l'EPA ORSA dans le cadre du
projet de renaturation des berges de l'Yerres

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'Haÿ-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

Le projet de renaturation des berges de l'Yerres, à Villeneuve-Saint-Georges, consiste à reconstituer une zone humide d'expansion des crues dans le quartier Belleplace-Blandin sur une superficie de 10,6 hectares. Engagé par la commune dès 2011 avec le soutien du Département du Val-de-Marne, ce projet a vocation à la fois à soustraire les populations au risque inondation très important dans le quartier (zone rouge et orange du PPRI de la Seine), restaurer les continuités écologiques sur un linéaire d'1,3 kilomètres du cours de l'Yerres, un peu avant sa confluence avec la Seine, et recréer un Espace Naturel Sensible sur l'ensemble du périmètre (zone humide d'expansion des crues). L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est vu transférer la compétence aménagement par la loi NOTRe, est engagé dans le projet depuis 2018.

Les épisodes d'inondations de janvier 2018 ont été les déclencheurs d'une mobilisation importante autour de ce projet, de la part de nombreux partenaires : DRIEE, Région, Département du Val de Marne, Métropole du Grand Paris, EPT, Ville, Agence de l'Eau Seine Normandie, SyAGE et Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA ORSA). Dans ce cadre, le Conseil d'Administration de l'EPA ORSA a validé en juillet 2018 la prise d'initiative par l'établissement de cette opération.

La phase 1 de l'opération a fait l'objet d'une convention partenariale signée en novembre 2019, qui cadre les modalités d'intervention des partenaires du projet et la répartition des financements. L'EPT est signataire de la convention partenariale.

Les études menées à l'issue de la prise d'initiative de l'EPA ORSA, en collaboration avec les différents partenaires du projet ont permis d'établir le découpage de l'opération de 10,6 ha en 2 phases opérationnelles : la phase 1 sur 7 hectares, et la phase 2 sur 3,6 hectares (renaturation de la « haute plaine »). Ces études ont également démontré la cohérence du projet d'ensemble, et l'importance de réaliser la phase 2 (qui ne fait pas l'objet aujourd'hui d'une convention) au regard des enjeux sociaux et environnementaux.

L'acquisition du foncier est un préalable indispensable à la réalisation du projet. Engagée par voie amiable et par voie de préemption depuis 2011, la maîtrise foncière a passé récemment une nouvelle étape avec le dépôt, début août, par l'EPA ORSA, d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui est cours d'instruction par les services de l'État. La DUP permettra à terme, la maîtrise foncière par voie d'expropriation.

La phase 1 implique, en tout, la maîtrise foncière de 147 parcelles ; dont environ la moitié est aujourd'hui sous la maîtrise conjointe de l'EPA ORSA, de la Commune de Villeneuve Saint-Georges et de l'EPT. Parmi ces 147 parcelles :

- 58 parcelles sont classées en zone urbaine du PLU ;
- 89 parcelles sont classées en zone naturelle du PLU, et dans le périmètre d'un Espace Naturel Sensible créé en 2011 par le Département du Val-de-Marne.

La phase 2 quant à elle, est composée de 80 parcelles dont une dizaine sont maîtrisées, grâce à l'intervention du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94) dans le cadre d'une convention d'action foncière avec l'EPT. L'emprise de la phase 2 est intégralement en zone urbaine.

Deux régimes de préemption différents coexistent donc dans le projet : le droit de préemption urbain renforcé (DPU-R) pour les parcelles comprises en zone urbaine du PLU, et le droit de préemption au titre de l'Espace Naturel Sensible (DP ENS) pour les parcelles comprises en zone naturelle du PLU. Le DP ENS a été mis en place par le Département du Val-de-Marne en 2011 et délégué à la commune ; toutefois cette dernière, n'est plus en mesure de l'exercer au regard de sa situation financière.

L'EPA ORSA, titulaire du droit de préemption urbain renforcé dans la phase 1, n'a quant à lui pas la possibilité, légalement, de se voir déléguer le DP ENS. Par souci de cohérence et de lisibilité pour les administrés, il serait pourtant pertinent que la maîtrise foncière soit assurée par un seul et même acteur. La convention de 2019 attribue d'ailleurs ce rôle à l'EPA ORSA, en même temps qu'elle cadre les financements des partenaires relatifs aux acquisitions.

Des efforts importants sont déployés afin de permettre que ces acquisitions aient lieu autant que possible par voie amiable ; néanmoins, dans un certain nombre de cas les négociations n'aboutissent pas.

Dans l'attente de la Déclaration d'Utilité Publique, qui engagera la phase d'expropriation dans le périmètre de la phase 1, il est à craindre que des transactions foncières aient lieu sans qu'aucun des partenaires ne soit en mesure d'exercer le droit de préemption. Pourtant, laisser se produire les ventes pourrait entraîner des conséquences délétères sur le plan social (nouveaux ménages captifs; ou même aggravation de la problématique de marchands de sommeil) et complexifier largement la réalisation du projet.

Dans ce contexte, l'outil de la Zone d'Aménagement Différé permettrait à l'EPA ORSA d'être bénéficiaire d'un droit de préemption spécifique qui couvrirait la zone N du PLU (phase 1 du projet).

Visée aux articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme, la Zone d'Aménagement Différé peut être créée, en vue d'instituer un droit de préemption, dans tout secteur d'une commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, et sur n'importe quel type de zonage du PLU. Le droit de préemption doit être exercé, comme le droit de préemption urbain, « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 » (article L210-1 du code de l'urbanisme).

La préemption en Zone d'Aménagement Différé s'effectue dans les mêmes modalités que le droit de préemption urbain : le notaire transmet au titulaire une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et ce dernier doit, dans un délai de 2 mois, se prononcer en renonçant à l'acquisition ou en exerçant son droit de préemption. Passé ce délai, son silence vaudra renonciation.

Le droit de préemption dans le périmètre couvert par la Zone d'Aménagement Différé peut être exercé pendant une période de 6 ans renouvelable à compter de la publication de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé. En l'espèce, il s'agit d'une mesure ayant vocation à être très temporaire, sous réserve de l'aboutissement de la procédure de DUP en 2023.

Il existe deux façons de créer une Zone d'Aménagement Différé (article L212-1 du code de l'urbanisme) : soit par décision motivée de la préfète du département, après avis de la commune et de l'EPT ; soit par délibération motivée de l'EPT, après avis de la commune. Au vu des statuts de l'EPA ORSA, la première option a été privilégiée.

La notice portant sur le projet de ZAD, et la saisine de la Préfète du Val-de-Marne, sont annexées à la présente délibération.

En cas d'avis favorable de la commune et de l'EPT, la Zone d'Aménagement Différé sera donc créée par arrêté de la Préfète du Val-de-Marne. En cas d'avis défavorable en revanche, la Zone d'Aménagement Différé ne pourra être créée que par décret en Conseil d'Etat.

Dans ce cadre, la présente délibération vise à recueillir l'avis du Conseil Territorial sur la création de la Zone d'Aménagement Différé.

Au regard des éléments exposés ci-avant, il est proposé au Conseil Territorial d'émettre un avis favorable concernant le projet de création d'une Zone d'Aménagement Différé au bénéfice de l'EPA ORSA au sein de la phase 1 du projet de renaturation des berges de l'Yerres.

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 L210-1, L212-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R212-1 et suivants, et L300-1 ;

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

Vu le décret n°2007-785 du 10 mai 2007 modifié, portant création de l'Etablissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 le 12 novembre 2007 ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA n°CA41-2018-04 portant sur la prise d'initiative pour le projet de renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la délibération du Conseil Territorial n°2019-06-29_1544 en date du 29 juin 2019, approuvant le transfert du projet de renaturation des berges de l'Yerres à l'EPA ORSA, reconnaissant l'intérêt national du projet, approuvant la convention de financement et autorisant le Président à signer ladite convention ;

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 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 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°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 le courrier du 16 septembre 2022 de la Préfète du Val-de-Marne sollicitant l'avis de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sur le projet de création d'une Zone d'Aménagement Différé au bénéfice de l'EPA ORSA recouvrant le périmètre de la phase 1 du projet de renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la notice du dossier de création de la Zone d'Aménagement Différé, annexée à la présente ;

Considérant que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et leurs partenaires portent un projet ambitieux de renaturation des berges de l'Yerres dans le quartier Belleplace Blandin ;

Considérant que ce projet de renaturation nécessite d'acquérir le foncier dans le périmètre du projet, de démolir les bâtiments et désimperméabiliser les sols afin de reconstituer une zone humide d'expansion des crues ;

Considérant qu'une convention partenariale a été signée entre les partenaires du projet à savoir, l'Etat, l'Agence de l'Eau Seine Normandie, le Département du Val-de-Marne, la Métropole du Grand-Paris, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, la ville de Villeneuve-Saint-Georges, l'EPA ORSA et le SyAGE, afin de définir les modalités de mise en œuvre et de financement de la phase 1 du projet ;

Considérant que l'EPA ORSA est titulaire du droit de préemption urbain renforcé en phase 1, zone U du projet mais n'est pas compétent pour exercer le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ;

Considérant que l'EPA ORSA met par ailleurs en œuvre tous les efforts pour permettre les acquisitions par voie amiable ;

Considérant néanmoins la nécessité de mettre en place une Zone d'Aménagement Différé pour permettre à l'EPA ORSA de maîtriser par voie de préemption si cela s'avère nécessaire, le foncier dans la phase 1, zone N du projet ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Emet un avis favorable à la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé au bénéfice de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont recouvrant le périmètre de la phase 1 projet de renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges.
2. Dit qu'ampliation de la présente sera faite auprès de Monsieur le Maire de Villeneuve-Saint-Georges, Madame la Préfète du Val-de-Marne et Monsieur le Président du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA ;
3. 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 LEPRETRE

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

AFFAIRE SUIVIE PAR
S.éverine PENAVERE et Alexandra CALIXTE

Créteil, le 16 SEP. 2022

☎ 01 49 56 62 31 – 06 16 84 82 88 / 01 49 56 61 73 – 06 08 18 68 14
severine.penavere@val-de-marne.gouv.fr
alexandra.calixte@val-de-marne.gouv.fr

DCPPAT/BEPUP N° 300

La Préfète du Val-de-Marne

à

Monsieur le Président
de l'Établissement public territorial
"Grand Orly Seine Bièvre"
Bâtiment Askia
11 avenue Henri Farman- BP748
94 398 Orly aérogare Cedex

OBJET : Projet de renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges –
Demande d'avis sur les projets de création de ZAD et de DUP avec mise en
compatibilité du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Georges

PJ : 2 dossiers

Par courriers en date des 28 juillet et 24 août derniers, l'Établissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont « EPA-ORSA » m'a transmis dans le cadre du projet de renaturation des berges de l'Yerres situé à Villeneuve-Saint-Georges, le dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, ainsi que le dossier de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Conformément aux dispositions combinées des articles L. 122-1 et R. 122-7 du code de l'environnement et L. 212-1 du code de l'urbanisme, votre collectivité a la faculté de formuler un avis dans un délai de deux (2) mois à réception du présent courrier :

- sur le projet de création de ZAD ;
- sur les incidences environnementales du projet de DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune Villeneuve-Saint-Georges.

Vous trouverez, sous le présent timbre, les dossiers correspondants.

Pour la Préfète et par délégation,
La secrétaire générale par intérim



Faouzia FEKIRI

Paris, le 24 aout 2022

Monsieur Christophe LEGOUIX,
Chef du bureau de l'environnement et des procédures
d'utilité publique, DCPAT

Préfecture du Val-de-Marne
21-29 Avenue du Général de Gaulle
94000 Créteil

Affaire suivie par

**Direction du Foncier et du
Patrimoine**

Sébastien SIX

Responsable d'opérations
foncières

sebastien.six@

grandparisamenagement.fr

Tél. 01 40 04 66 10

Objet : Renaturation des berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges
Demande de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Pièces jointes : 1 notice explicative et 1 plan parcellaire d'application

Monsieur,

Le 12 juillet 2018, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) a autorisé l'établissement à prendre l'initiative du projet de renaturation des berges de l'Yerres, à Villeneuve-Saint-Georges.

Le projet de restauration d'une plaine inondable à Villeneuve-Saint-Georges s'inscrit dans une démarche de lutte contre le risque inondation, de préservation et d'amélioration de la ressource en eau et de préservation de la biodiversité des milieux aquatiques et humides. Une convention partenariale et financière a été signée le 18 novembre 2019 afin de formaliser et mobiliser des acteurs pour développer et promouvoir, dans un contexte d'adaptation au changement climatique, et au moyen d'un programme d'actions partagé, les opérations à mener pour atteindre cet objectif.

Dans le cadre de cette opération, l'EPA ORSA souhaite la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) et sollicite le bénéfice du droit de préemption associé, pour l'acquisition et l'aménagement des terrains nécessaires à la réalisation du projet de renaturation des berges de l'Yerres.

Après instruction de ce dossier par vos services, je vous saurais donc gré de me notifier de l'arrêté de création de ZAD.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT
Pour le Directeur Général et par Délégation

Sébastien SIX
Responsable d'Opérations Foncières

Département du Val-de-Marne
Commune de Villeneuve-Saint-Georges

Acquisitions pour la renaturation des Berges de l'Yerres

Quartier Belleplace/Blandin
Villeneuve-Saint-Georges

NOTICE EXPLICATIVE

Zone d'Aménagement Différé

Avec le concours de
L'EPA Orly Rungis Seine Amont (ORSA)
Bat 033 – Parc du Pont de Flandre
CS 10052
75945 PARIS CEDEX 19

I/ OBJET DE L'OPERATION

Le projet de restauration d'une plaine inondable à Villeneuve-Saint-Georges s'inscrit dans une démarche de préservation et d'amélioration de la ressource en eau et de préservation de la biodiversité des milieux aquatiques et humides.

Le quartier Belleplace-Blandin, bordé par l'Yerres et sa confluence avec la Seine, se caractérise par une forte présence de l'eau qui représente un potentiel riche de valorisation mais aussi une contrainte forte, en raison du risque inondation très prégnant sur le secteur. Il a été récemment sévèrement touché à deux reprises, lors des crues de juin 2016 (concomitance des crues de la Seine et de son affluent) et en janvier 2018 par la crue de la Seine au cours de laquelle la submersion des terrains s'est prolongée plusieurs semaines. Depuis, d'autres crues ont provoqué d'importantes montées des eaux au sein du quartier sans atteindre les niveaux de 2016 et 2018.

La Commune de Villeneuve-Saint-Georges puis depuis 2016, l'Etablissement Public Territorial « Grand Orly Seine Bièvre », le Département du Val de Marne, l'Agence de l'eau Seine Normandie (AESN) et le SyAGE ont engagé, depuis 2011, une opération de renaturation des berges de l'Yerres, côté des numéros impairs du Chemin des Pêcheurs.

A la suite du déplacement du Président de la République dans le quartier le 14 février 2018, le Préfet du Val-de-Marne a convoqué le 21 mars de la même année l'ensemble des partenaires du projet (DRIEE, Région, Département, Métropole du Grand Paris, Etablissement Public Territorial « Grand Orly Seine Bièvre », Commune, AESN, SyAGE et EPA ORSA) pour définir une stratégie d'intervention sur ce secteur.

Une convention de financement partenariale signée le 18 novembre 2019 engageant la mobilisation des partenaires pour développer et promouvoir, dans un contexte d'adaptation au changement climatique, et au moyen d'un programme d'actions partagé, les opérations à mener pour finaliser la concrétisation de la renaturation des berges de l'Yerres et permettre la restauration de zones humides.

Les phases du projet consistent à :

- Acquérir les parcelles situées en zone rouge du PPRi et en ENS, côté impair du chemin des pêcheurs ;
- Sécuriser les parcelles ;
- Procéder à la démolition des constructions ;
- Renaturer les berges ainsi libérées.

II/ OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

Par référence aux dispositions combinées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, une zone d'aménagement différé peut être créée en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Le recours à la procédure de zone d'aménagement différé est, en l'occurrence, justifié pour mettre en œuvre le projet de renaturation des Berges de l'Yerres au regard des finalités légales visées *supra*. Ce projet a en effet une vocation multiple, de la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux à la renaturation de zones inondables.

La création d'une zone d'aménagement différé sur une partie du périmètre du projet de renaturation des Berges de l'Yerres a, en outre, pour objectif de permettre à l'EPA ORSA, qui assure l'action foncière dans le cadre de la convention partenariale, de se voir déléguer un droit de préemption sur les parcelles pouvant faire l'objet de transactions avant l'obtention de la DUP et de la modification des documents d'urbanisme.

En effet, il existe deux périmètres de préemption distincts sur l'ensemble du périmètre d'intervention de la convention partenariale :

- Un périmètre soumis au droit de préemption urbain renforcé de la commune : il concerne les parcelles cadastrées aux numéros pairs du chemin des pêcheurs jusqu'au numéro 110 et certaines propriétés situées rue du Blandin jusqu'au chemin des Oiseaux, classé en zone U au PLU de Villeneuve-Saint-Georges.
- Un périmètre soumis au droit de préemption « ENS » du Département : il concerne les parcelles cadastrées aux numéros impairs du chemin des pêcheurs. Ce secteur a été requalifié en zone ENS par le département en 2011, en plus d'une classification en zone N par la commune dans son PLU. A ce titre, un droit de préemption au profit du département s'applique sur ce périmètre. Ce secteur est aujourd'hui maîtrisé par la ville, l'EPT et l'EPA ORSA à hauteur de 67%.

L'EPA ORSA, qui assure l'action foncière dans le cadre de la convention partenariale, ne peut toutefois se voir déléguer le droit de préemption « ENS » par le Département. La possibilité, pour l'EPA ORSA, de pouvoir exercer un droit de préemption sur les parcelles incluses au sein de ce périmètre est pourtant primordiale pour la mise en œuvre de la phase 1 de la convention partenariale susvisée.

Ainsi, la création d'une zone d'aménagement différé permettra à l'EPT de désigner l'EPA ORSA comme titulaire d'un droit de préemption découlant de la création de la zone d'aménagement différé.

III/ DESIGNATION DES BIENS A ACQUERIR

Le périmètre de la zone d'aménagement différé est ouvert sur le territoire de la commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (Val-de-Marne) où sont situés les biens à acquérir.

Il affecte **88 parcelles** cadastrales représentant une **contenance totale de 4 ha 50 a 34 ca**.

IV/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

La zone d'aménagement différé est créée dans les conditions prévues aux articles L. 210-1 et suivants, L 212-1 et R 212-1 et suivant du Code de l'urbanisme.

L'acte de création de la zone d'aménagement différé comprend, outre la présente notice :

- Le périmètre d'application,

- La liste de parcelles concernées par le projet

Liste des parcelles incluses dans le périmètre de la zone d'aménagement différé

Zone d'aménagement différé Quartier Belleplace/Blandin

Section	Numéro	Superficie de l'unité foncière
AR	0108	993
AR	0110	420
AR	0111	453
AR	0112	407
AR	0113	128
AR	0114	380
AR	0117	249
AR	0118	273
AR	0119	585
AR	0120	376
AR	0121	276
AR	0122	456
AR	0125	286
AR	0126	285
AR	0127	253
AR	0128	286
AR	0129	290
AR	0130	344
AR	0131	661
AR	0132	602
AR	0133	1795
AR	0138	8
AR	0139	23
AR	0140	1085
AR	0141	1170
AR	0142	480
AR	0143	797
AR	0144	879
AR	0145	672
AR	0147	434
AR	0148	574
AR	0149	1121
AR	0150	790
AR	0151	1090
AR	0152	507
AR	0153	1621
AR	0154	50

AR	0155	50
AR	0156	39
AR	0157	93
AR	0158	251
AR	0159	114
AR	0161	411
AR	0162	468
AR	0163	384
AR	0164	743
AR	0165	301
AR	0166	574
AR	0167	687
AR	0168	1153
AR	0170	296
AR	0171	648
AR	0322	479
AR	0323	476
AR	0324	431
AR	0325	443
AR	0328	4835
AR	0329	36
AR	0330	475
AR	0331	211
AR	0332	8
AR	0333	84
AS	0027	632
AS	0028	325
AS	0029	405
AS	0030	412
AS	0031	324
AS	0032	509
AS	0033	304
AS	0034	308
AS	0035	183
AS	0036	183
AS	0037	275
AS	0038	450
AS	0039	145
AS	0040	600
AS	0041	114
AS	0042	770
AS	0043	357
AS	0044	565
AS	0045	407
AS	0046	382

AS	0048	527
AS	0049	426
AS	0050	304
AS	0051	977
AS	0247	180
AS	0248	181
Total des superficies incluses dans la zone d'aménagement différé		45 034 m ²

