

Etablissement
Public Territorial

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

DÉLIBÉRATION n°2020-11-17_2092

Savigny-sur-Orge- Institution du Droit de
Préemption Urbain Renforcé dans les zones
urbaines nommées UA, UB, UD, UG et UP au
Plan Local d'Urbanisme de Savigny-sur-Orge

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
Chevilly-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
Chevilly-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

Par délibération du 22 novembre 2016, l'EPT a approuvé le PLU de la commune de Savigny-sur-Orge, dont la procédure l'élaboration avait été engagée en 2011, avec les objectifs permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature.

L'arrêté préfectoral n°755-2017-DDT-SHRU du 19 décembre 2017 ayant prononcé la carence de la Commune de Savigny-sur-Orge en application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et de l'article L.302-9-1 du code de la Construction et de l'Habitation, la commune a sollicité l'EPFIF afin d'assurer une veille foncière par saisie d'opportunités au cas par cas sur l'ensemble de son territoire. La carence a été levée au 1er janvier 2020.

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L.210-1 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 L.300-1 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.

Le DPU tel que défini dans l'article L.211-4 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.

De même, ce droit seul n'est pas applicable à des cessions de parts d'une SCI non familiale.

Afin de pouvoir exercer le droit de préemption sur des lots de copropriété quel que soit leur date de construction ou quel que soit la date de création du règlement de copropriété, il est nécessaire d'étendre les biens susceptibles de préemption à ceux prévus par l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, soit :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

La ville de Savigny-sur-Orge développe une politique volontariste qui vise à intervenir en prévention mais aussi en traitement des immeubles et ensemble d'immeubles dégradés.

Pour autant, les mesures incitatives ne permettent pas de traiter certaines copropriétés compte tenu de leur état de dégradation, de leur situation urbaine ou de la présence de marchands de sommeil.

Le traitement de ces copropriétés ne peut être engagé sans une intervention foncière. Le portage foncier permet d'anticiper la mise en place d'opération d'acquisition-amélioration.

Outre les biens dédiés à l'habitat, les secteurs présentant des enjeux particuliers de création d'opérations d'aménagement sont constitués en partie de biens soumis au statut de la copropriété.

Conformément au principe de « coopérative de villes » inscrit dans la charte de gouvernance de l'EPT, il est proposé pour la commune de Savigny-sur-Orge de renforcer le droit de préemption urbain en l'étendant aux biens de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur un périmètre correspondant aux zones urbaines nommées UA, UB, UD, UG et UP au Plan Local d'Urbanisme et repérées au plan ci-annexé afin :

- de réaliser les objectifs de la ville en matière d'habitat visant à développer l'offre de logements, d'en assurer la diversification dans un objectif de mixité, par la construction ou la réhabilitation,
- de poursuivre le projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux,

Le renforcement du DPU permet dans le cadre de cette politique d'acquérir et d'avoir une meilleure connaissance des mutations y compris pour les biens non soumis au droit de préemption simple (bâtiments achevés depuis moins de 4 ans, lots en copropriété depuis plus de 10 ans, lots en copropriétés depuis plus de 10 ans dans un bâtiment achevé depuis plus de 10 ans, et cessions de groupe de parts de société représentative d'un logement ou d'un local mixte pendant la construction et après l'achèvement inclus dans un immeuble achevé depuis plus de 10 ans).

En effet, s'agissant d'un tissu urbain constitué dense, les projets, notamment en réhabilitation, incluent des biens existants de tout type et fréquemment des copropriétés. Par ailleurs, le territoire Savinien, soumis à la pression foncière, est concerné par une problématique de copropriétés dégradées, et de division pavillonnaire (y compris pour des biens édifiés depuis moins de quatre ans).

La Commune de Savigny-sur-Orge, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France ont signé une convention d'intervention foncière tripartite en date du 26 mars 2019, permettant une meilleure maîtrise foncière ainsi qu'une action anticipatrice et anti-spéculative.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer afin d'instaurer ce droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines nommées UA, UB, UD, UG et UP au Plan Local d'Urbanisme de Savigny-sur-Orge.

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 ses articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants et R.213-1 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 la délibération n° 2020-07-15_1863 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, en date du 15 juillet 2020 élisant son Président,

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 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 délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 22 novembre 2016, approuvant le PLU de la commune de Savigny-sur-Orge ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2017_02_28_434 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 ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2017_02_28_441 du 28 février 2017 déléguant le droit de préemption simple au Président de l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Savigny-sur-Orge en date du 15 octobre 2020 demandant à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé dans les zones urbaines nommées UA, UB, UD, UG et UP au Plan Local d'Urbanisme,

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 Savigny-sur-Orge ;

Considérant que le 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 les objectifs de la ville de Savigny-sur-Orge, traduits dans son plan local d'urbanisme, à savoir :

- en matière d'habitat viser à développer l'offre de logements et en assurer la diversification dans un objectif de mixité, par la construction et la réhabilitation de logements,
- poursuivre le projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux.

Considérant que le renforcement du droit de préemption urbain permettra dans le cadre de ces politiques d'acquérir et d'avoir une meilleure connaissance des mutations y compris pour les biens non soumis au droit de préemption simple (bâtiments achevés depuis moins de 4 ans, lots en copropriété depuis plus de 10 ans, lots en copropriétés depuis plus de 10 ans dans un bâtiment achevé depuis plus de 10 ans, et cessions de groupe de parts de société représentative d'un logement ou d'un local mixte pendant la construction et après l'achèvement inclus dans un immeuble achevé depuis plus de 10 ans) ;

Considérant que les projets, notamment en réhabilitation, incluent des biens existants de tous types et notamment des copropriétés quelle que soit la durée de leur existence ;

Considérant que le territoire Savinien, soumis à la pression foncière est concerné par une problématique de copropriétés dégradées et de divisions pavillonnaires (y compris pour des biens édifiés depuis moins de quatre ans) qui justifient également le renforcement du droit de préemption aux biens précités ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Instaure un droit de préemption urbain renforcé dans les zones urbaines nommées UA, UB, UD, UG et UP au Plan Local d'Urbanisme de Savigny-sur-Orge ;
2. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savigny-sur-Orge, conformément à l'article R.152-51 du Code de l'urbanisme ;
3. 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 Savigny-sur-Orge, durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

4. Transmets ampliation de la présente délibération à :
- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
 - Monsieur le Préfet de l'Essonne,
 - Messieurs les Directeurs départementaux des services fiscaux du Val-de-Marne et de l'Essonne ;
 - Monsieur Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
 - Monsieur le Maire de Savigny-sur-Orge.
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 91



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

Michel LEPRETRE

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

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.

Légende

- UAa : Tissu mixte caractéristique du centre ancien à caractère patrimonial
- UAb : Tissu mixte caractéristique d'un centre ancien
- UBa : Tissu mixte des axes de centralité
- UBb : Tissu mixte aux abords du centre ancien et au sud du Boulevard Aristide Briand
- UP : Quartier de Grand Vaux
- UC : Zone de résidences d'habitat collectif
- UD : Faubourg rural ancien à caractère patrimonial
- UE : Zone d'équipements d'intérêt collectif
- UF : Zone d'activités économiques
- UG : Transition entre les zones de centralité et les quartiers pavillonnaires
- UHa : Dominante d'habitat pavillonnaire dense
- UHb : Dominante d'habitat pavillonnaire avec commerce de proximité
- UBc : Tissu mixte aux abords du centre ancien et au nord du Boulevard Aristide Briand
- N : Zone naturelle (parcs, squares)

Emplacement réservé

- Pour équipement et voirie

Protections environnementales et architecturales

- Espaces vert à protéger
- ★ Bâtiment à protéger

Plan de Prévention des Risques d'inondation

- Secteur affecté à titre informatif - voir plan des servitudes et Annexes pour le détail

Recul des implantations

- Alignement communal
- Alignement département

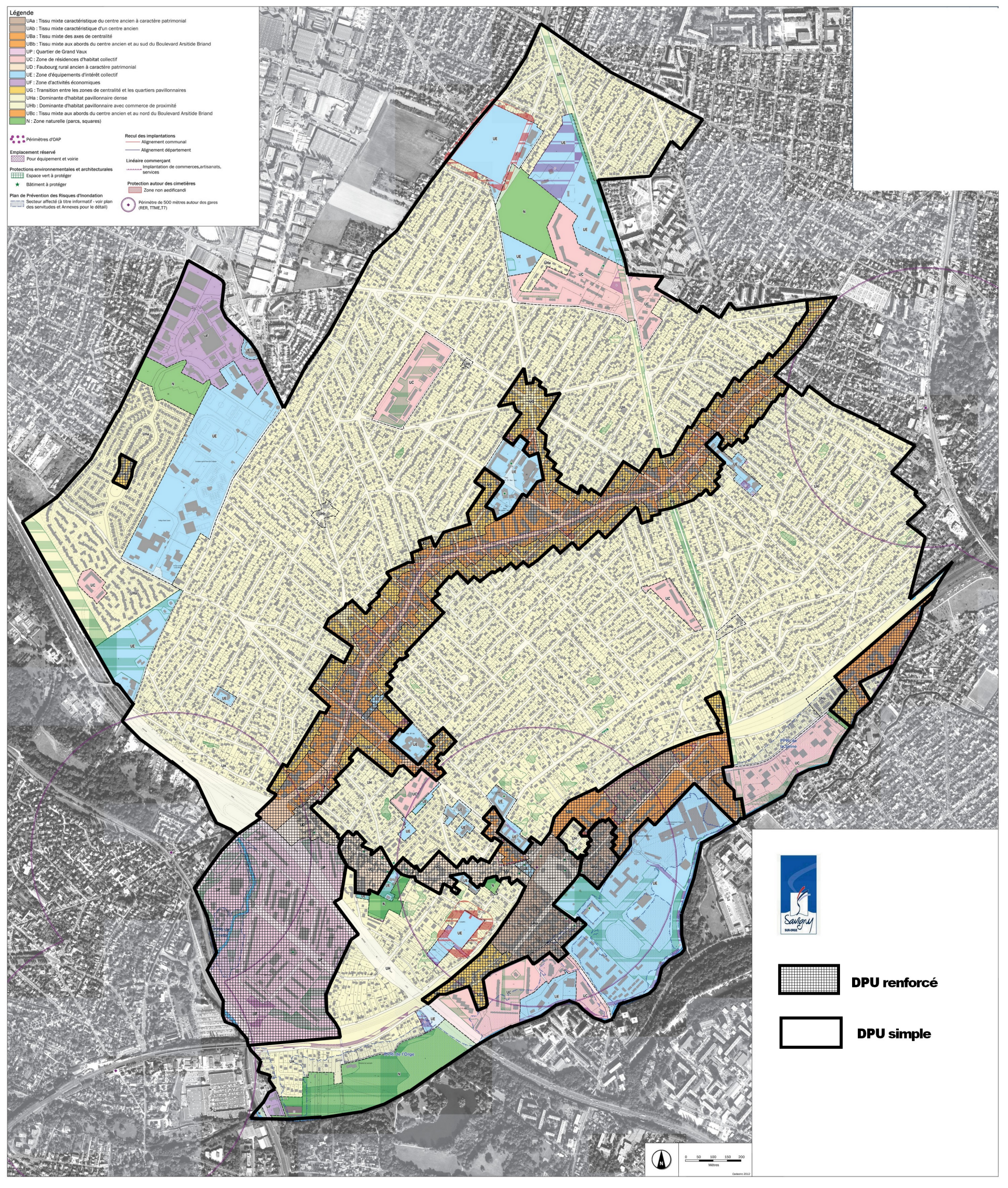
Linéaire commercial

- Implantation de commerces, artisanats, services

Protection autour des cimetières

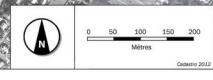
- Zone non aedificandi

Périmètre de 500 mètres autour des gares (PER, TMEL T7)



 **DPU renforcé**

 **DPU simple**



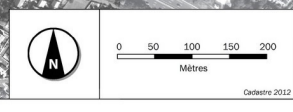
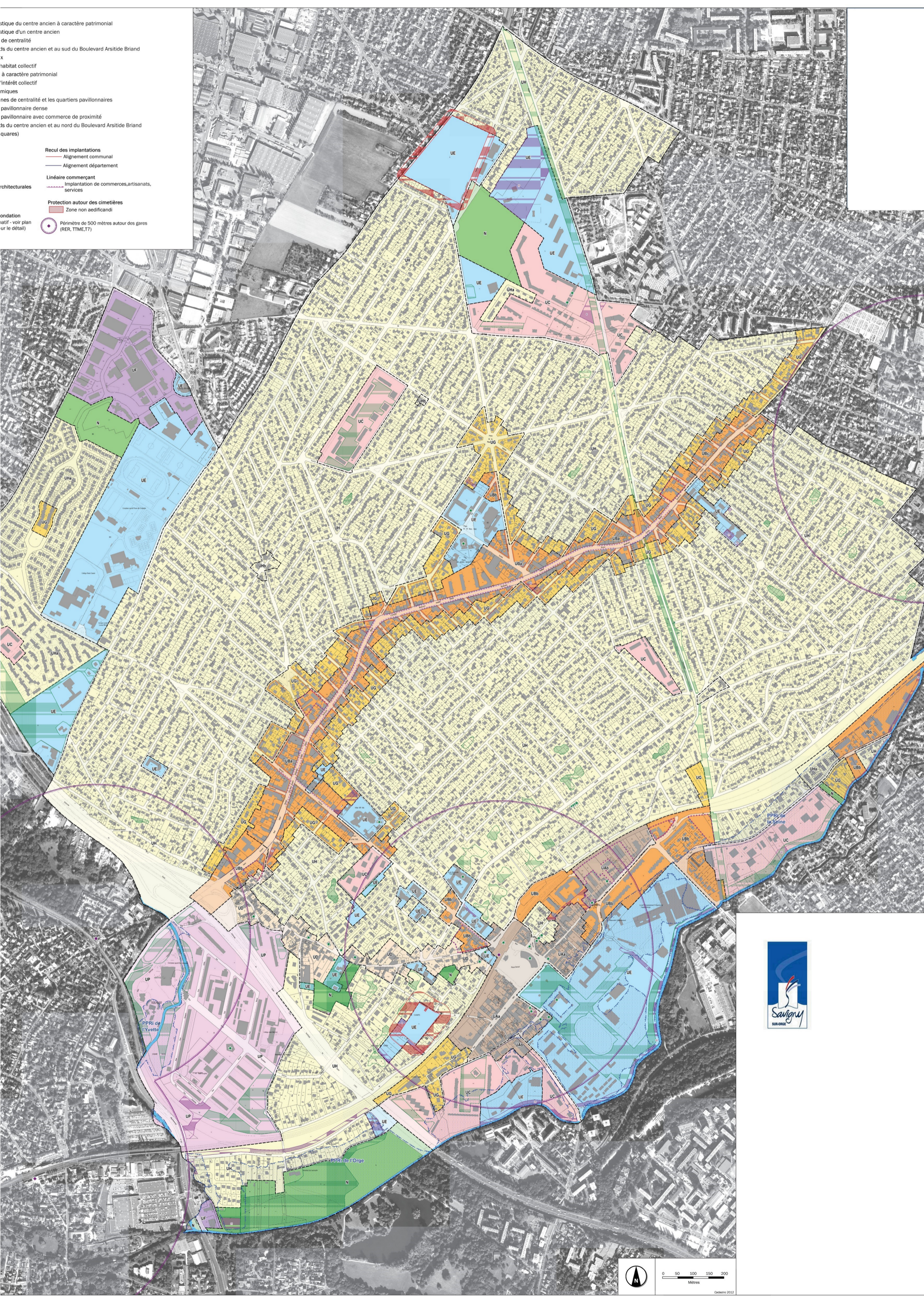
stique du centre ancien à caractère patrimonial
 stique d'un centre ancien
 de centralité
 s du centre ancien et au sud du Boulevard Arsitide Briand
 x
 habitat collectif
 à caractère patrimonial
 'intérêt collectif
 miques
 nes de centralité et les quartiers pavillonnaires
 pavillonnaire dense
 pavillonnaire avec commerce de proximité
 s du centre ancien et au nord du Boulevard Arsitide Briand
 quares)

Recul des implantations
 — Alignement communal
 — Alignement départemental

Linéaire commerçant
 — Implantation de commerces, artisans,
 services

Protection autour des cimetières
 — Zone non aedificandi

ondation
 atif - voir plan
 ur le détail)



Des secteurs de mutation urbaine potentielle, proches de la gare ou positionnés le long de l'axe urbain structurant de Savigny-sur-Orge desservis par le bus



SECTEUR D'OAP : N°1

Localisation : Boulevard A. Briand/ rue Jules Guesde/ rue des Colombes

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 3 opérations d'ensembles.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 70 à 100 logements
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.

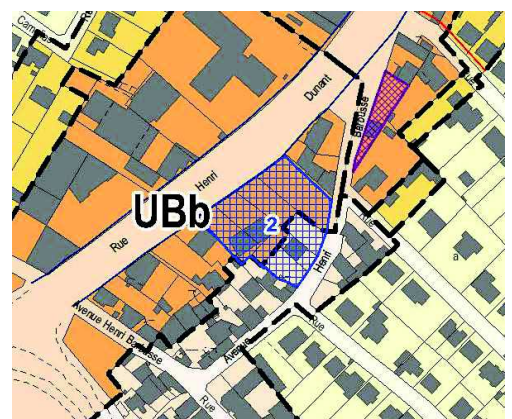


SECTEUR D'OAP : N°2

Localisation : rue Henri Dunant/ rue Henri Barbusse

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement de la zone UBb et de la zone UD.
 - En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 50 à 80 logements.
 - Dont au moins 70% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer de la mixité dans la typologie de l'habitat, le long de la rue Henri Barbusse (Zone UD - zone moins dense), avec l'implantation de type maisons de ville accolées en front de la rue Henri Barbusse (avec espaces verts privés)
- ❖ Alignement sur la rue Henri Dunant
- ❖ Alignement communal sur la rue Henri Barbusse

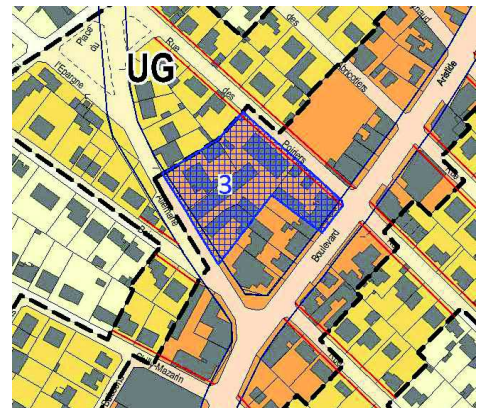


SECTEUR D'OAP : N°3

Localisation : rue Jean Allemane / Bld Aristide Briand / rue des Poiriers

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à trois opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 30 à 60 logements
 - Dont au moins 60% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer la mixité dans la typologie de l'habitat, en prenant en compte les différences aux niveaux des rues (Boulevard/ Jean Allemane / Poirier)
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure du Boulevard Aristide Briand.

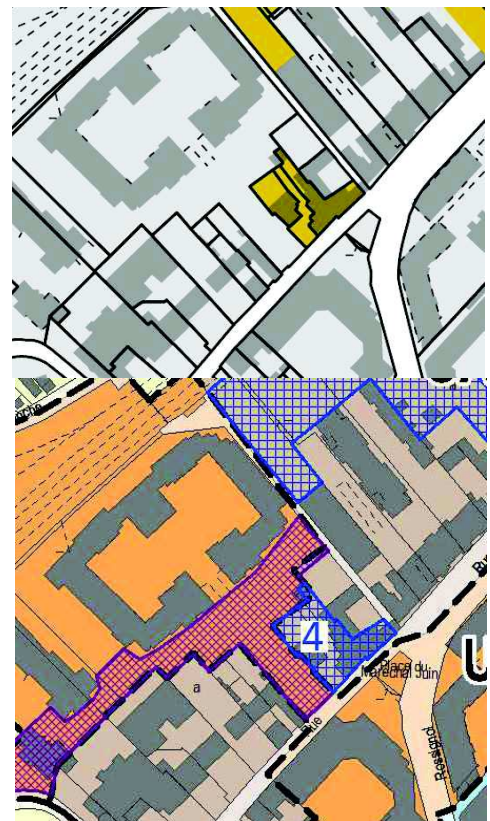


SECTEUR D'OAP : N°4

Localisation : Rue Chateaubriand

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une seule opération d'ensemble.
 - Réaliser un programme à dominante de logements
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 15 à 30 logements
 - Dont au moins 100% doit être dédié à du logement locatif social.

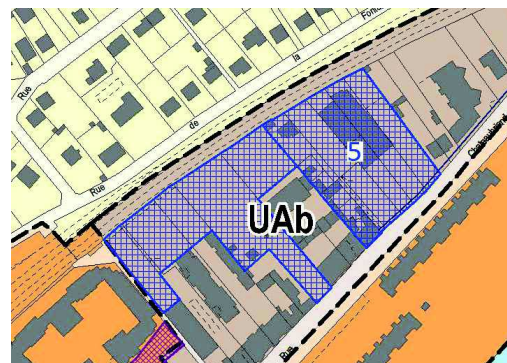


SECTEUR D'OAP : N°5

Localisation : Rue Chateaubriand

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 3 opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 50 à 90 logements
- ❖ Dont au moins 60% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Maison de Chateaubriand :
 - Patrimoine remarquable à conserver pouvant accueillir un équipement d'intérêt collectif
 - Aménagement d'espace paysager autour de la maison.
- ❖ Démolitions préconisées de plusieurs bâtiments, de façon à assurer la cohérence d'aménagement de l'ensemble du site.
- ❖ Espaces paysagers à réaliser entre l'emprise des voies ferrées et les constructions, si possible avec des plantations arborées (respect de servitudes liées aux voies ferrées ; cf. Annexes du PLU)
- ❖ Intégrer dans le programme une offre de surface commerciale d'environ 700 m² maximum, en rez-de-chaussée de bâtiments de logement ou dans une construction dédiée.
- ❖ Rechercher la mutualisation de l'offre de stationnement.



PRINCIPES DE RECOMPOSITION DU SITE DE L'OAP N°5



--- Périimètre de l'OAP



Traitement paysager



Préservation de la maison de Chateaubriand



et aménagement d'espaces paysagers à ses abords



Secteurs d'implantation possible des futures constructions à destination dominante de logement



Principe de localisation d'une construction à destination de commerce



Localisation préférentielle d'aire de stationnement



Principe d'accès tous modes



Principe d'accès piéton-vélo uniquement



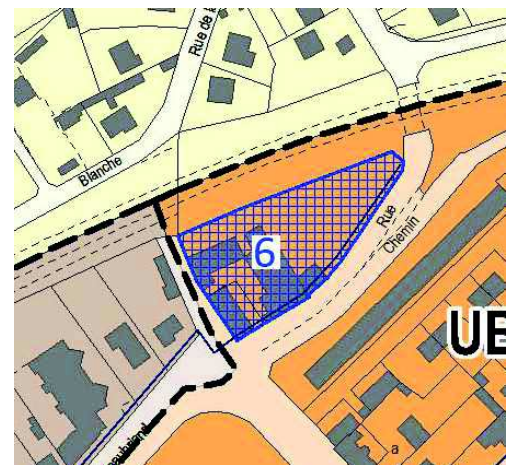
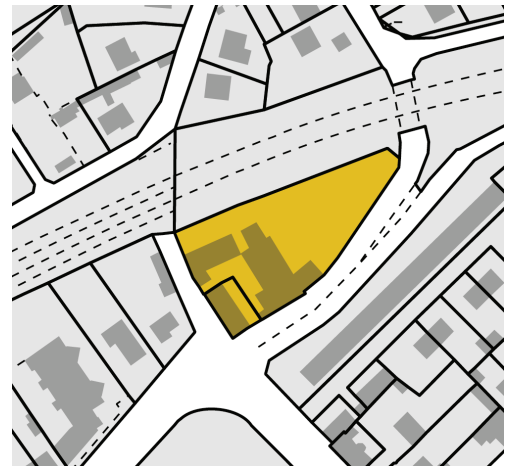
Démolition de bâtiments préconisée dans le cadre de la recomposition du site

SECTEUR D'OAP : N°6

Localisation : Rue Chateaubriand / rue de Viry / rue de la Montagne Pavée

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme exclusivement dédié aux logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre 15 à 35 logements
 - Dont au moins 100% doit être dédié à du logement locatif social.
 - S'agissant d'un site en entrée de ville, il est attendu un aménagement traduisant un lien avec la proximité du centre urbain du bas de Savigny.
- ❖ Alignement communal sur la rue de la Montagne Pavée :
- ❖ Implantation tenant compte de l'emplacement réservé (élargissement de l'espace public)

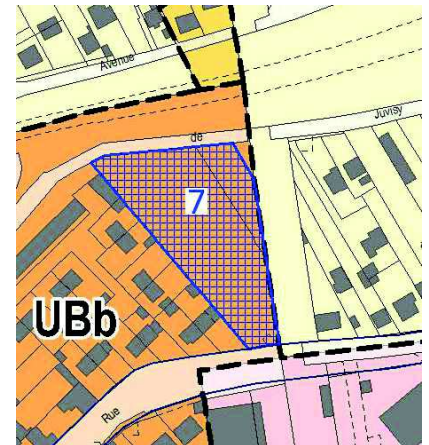
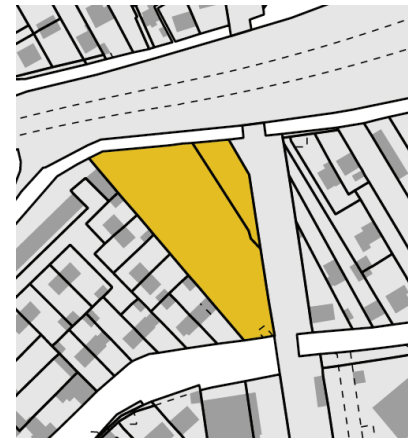


SECTEUR D'OAP : N°7

Localisation : Rue des Prés Saint-Martin

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - En respectant la zone non aedificandi lié au passage limitrophe de l'aqueduc de la Vanne (cf. servitudes d'utilité publique en annexe du PLU).
 - En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 15 à 40 logements
 - Dont au moins 100% doit être dédié à du logement locatif social.
 - L'accès se fera principalement par le chemin de Juvisy.



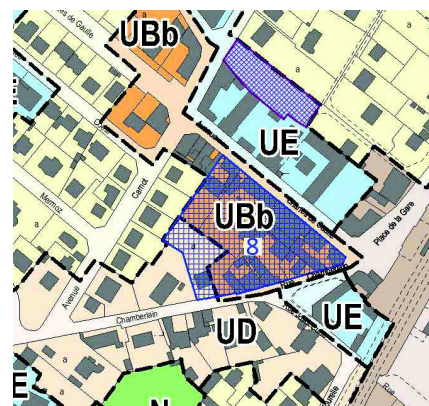
- Périmètre de l'OAP
- ▨ Zone Non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne
- Implantation d'habitat collectif
- Implantation de maisons de ville accolées

SECTEUR D'OAP : N°8

Localisation : Avenue Charles de Gaulle /rue Chamberlin

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à trois opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 130 à 180 logements
 - Dont au moins 70% doit être dédié à du logement locatif social.
 - En particulier, avec l'obligation de mixité de la typologie d'habitat sur la rue Chamberlin
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure de l'avenue Charles de Gaulle.
- ❖ Possibilité de les développer rue Chamberlin dans la limite de la zone UBb.
- ❖ Favoriser la préservation d'un cœur d'îlot traité en espace vert.
- ❖ Obligation de recul des constructions sur l'avenue Charles de Gaulle : dans l'objectif de permettre de futurs aménagements de l'espace public confortable pour le passage des piétons.



OAP	ADRESSE	SECTION	PARCELLES	SUPERFICIE	OBSERVATIONS
1	215-223 BD ARISTIDE BRIAND - 2- 6 RUE JULES GUESDE - 3-5 RUE DES COLOMBES	AT	139	350	PC ACCORDE 81 LOGEMENTS LIVRES DONT 34 LLS
		AT	162	350	
		AT	166	349	
		AT	866	330	
		AT	138	1408	
		AT	164	350	
		AT	165	350	
		TOTAL		3487	
2	12-18 RUE HENRI DUNANT - 21- 27 RUE HENRI BARBUSSE	AK	433	590	PROJET EN COURS DE DEVELOPPEMENT - PC ACCORDE - 83 LOGEMENTS DONT 42 LLS
		AK	440	300	
		AK	436	369	
		AK	435	370	
		AK	620	324	
		AK	621	222	
		AK	619	137	
		AK	616	144	
		AK	617	230	
		AK	618	5	
		TOTAL		2691	
3	1-3 RUE DES POIRIERS - 6- 12 AV JEAN ALLEMANE	AL	503	1790	
		AL	500	817	
		AL	501	53	
		AL	504	830	
		AL	508	457	
		TOTAL		3947	
4	39-41 GRANDE RUE	AC	299	364	
		AC	301	242	
		AC	300	183	
		TOTAL		789	
5	11 ET 17-27 RUE DE CHATEAUBRIAND	AY	366	1011	PC ACCORDE EN COURSDE CONSTRUCTION- 108 LOGEMENTS DONT 54 LLS
		AY	367	937	
		AY	368	958	
		AY	371	678	
		AY	536	1	
		AY	535	479	
		AY	370	120	
		AY	676	214	
		AY	675	151	
		AY	674	150	
		AY	699	93	
		AY	698	129	
		AY	697	490	
		AY	374P	2383	
		AY	376	3140	
		AY	382P	1400	
		AY	606	65	
		AY	608	810	
AY	629	524			
TOTAL		13733			
6	1-5 RUE DE VIRY	AW	717	239	
		AW	718	2542	
		TOTAL		2781	
7	13 RUE DES PRES SAINT MARTIN - CHEMIN DE JUVISY	AW	370	3686	
		AW	369	584	
		TOTAL		4270	

8	1-7BIS AV CHARLES DE GAULLE - 2-10TER RUE CHAMBERLIN	AB	77	592		
		AB	78	117		
		AB	79	1449		
		AB	85	262		
		AB	81	485		
		AB	82	537		
		AB	83	225		
		AB	84	694		
		AB	86	387		
		AB	87	944		
			TOTAL		5692	



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE SAVIGNY-SUR-ORGE

Département
de l'ESSONNE

Arrondissement
de PALAISEAU

Nombre de membres

en exercice : 39

présents : 33

absents excusés représentés : 6

absents : 0

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU JEUDI 15 OCTOBRE 2020

L'an 2020, le 15 octobre à 20H00, le Conseil municipal de la Ville de SAVIGNY-SUR-ORGE, légalement convoqué en Salle des Fêtes de la Mairie 48, avenue Charles de Gaulle, sous la présidence de Monsieur Jean-Marc DEFREMONTE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Jean-Marc DEFREMONTE, Agnès DUPART, Bruno GUILLAUMOT, Jacques SENICOURT, Lydia BERNET, Ludovic BRIEY, Corinne CAMELOT-GARDELLA, Patrice KOUAMA, Fatima KADRI, Patrick GARDELLA, Nathalie COËTMEUR, Thomas BRONES, Joëlle THEBAULT, Michèle PLOTTU-LE CAPITAINE, Christine FAYOLLET, Pascal LORINE, France FAYET, Catherine LOUVET, Mallory MALLARD, Claudine CHARRIER, Nathalie GUICHARD, Cédric LESSORT, Stevenson CELESTIN, Daniel GUETTO, Pascal LEGRAND, Catherine CHEVALIER, Eric MEHLHORN, Alexis TEILLET, Sabine VINCIGUERRA, Aude HERNANDEZ, Alexis IZARD, Christine DE RUFFRAY, Jean-Marie CORBIN

ABSENTS EXCUSES REPRESENTES :

Guy PAPELIER donne pouvoir à Michèle PLOTTU-LE CAPITAINE, Pierre Georges Marie JACQUEMARD donne pouvoir à Lydia BERNET, Ouahid BELKACEM donne pouvoir à Agnès DUPART, Olivier GUICHARD donne pouvoir à Nathalie GUICHARD, Christophe-Reynald MICHEL donne pouvoir à Alexis IZARD, Anneva HERMIDA donne pouvoir à Jean-Marie CORBIN

ABSENTS NON EXCUSES NON REPRESENTES :

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick GARDELLA

N° 24/070

Le Maire atteste que le compte rendu de la séance dans laquelle ont été prises les présentes délibérations a été affiché à la porte de la Mairie conformément à l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales



N°24/070
DU JEUDI 15 OCTOBRE 2020
Urbanisme
DROIT DE PREEMPTION URBAIN - AVIS SUR LE ZONAGE, SOLLICITATION
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE
COMPETENT POUR SON APPROBATION ET L'ETABLISSEMENT DES
DELEGATIONS A LA COMMUNE ET A L'EPFIF

Catégorie : 9.1

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-9, 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 T12, dénommé 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 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, L211-4, R211-1 et 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 la délibération du conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 22 novembre 2016, approuvant le PLU de la commune de Savigny-sur-Orge ;

Vu les délibérations du conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre 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° 15/614 du conseil municipal de la Commune de Savigny-sur-Orge en date du 20 juin 2018 autorisant Monsieur le Maire à signer une Convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

VU la délibération n°2018-06-26_1084 du conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 26 juin 2018 autorisant le Président à signer une Convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France et la Commune de Savigny-sur-Orge ;

VU la Convention d'intervention foncière conclue entre l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, la Commune de Savigny-sur-Orge et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, signée entre les parties le 26 mars 2019 ;

VU la délibération n°23/069 du conseil municipal de la Commune de Savigny-sur-Orge en date du 15 octobre 2020 autorisant Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la Convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant que par délibération du 28 février 2017, l'Établissement 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 Savigny-sur-Orge ;

Considérant que le 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 les objectifs de la commune de Savigny-sur-Orge, traduits dans son PLU,

- en matière d'habitat visant à développer l'offre de logements, d'en assurer la diversification dans un objectif de mixité, par la construction et la réhabilitation de logements,
- de poursuivre le projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux,

Considérant que le renforcement du droit de préemption urbain permettra dans le cadre de ces politiques d'améliorer la maîtrise foncière et d'avoir une meilleure connaissance des mutations y compris pour les biens non soumis au droit de préemption simple (bâtiments achevés depuis moins de 4 ans, lots en copropriété depuis plus de 10 ans, lots en copropriétés depuis plus de 10 ans dans un bâtiment achevé depuis plus de 10 ans, et cessions de groupe de parts de société représentative d'un logement ou d'un local mixte pendant la construction et après l'achèvement inclus dans un immeuble achevé depuis plus de 10 ans) ;

Considérant que, s'agissant d'un tissu urbain dense, les projets, notamment en réhabilitation, incluent des biens existants de tout type et fréquemment des copropriétés quelle que soit la durée de leur existence. Que par ailleurs, le territoire savinien, soumis à la pression foncière est concerné par une problématique de copropriétés dégradées, et de division pavillonnaire (y compris pour des biens édifiés depuis moins de quatre ans) qui justifie également le renforcement du droit de préemption aux biens précités ;

VU l'avis de la commission politique de la ville, urbanisme, logement, transition écologique et déplacements en date du 5 octobre 2020,

ENTENDU l'exposé du rapporteur, Bruno GUILLAUMOT, adjoint au Maire délégué à la politique de la ville, à l'urbanisme et au logement,

Après en avoir délibéré,

Délibération adoptée à la majorité par 32 voix Pour et 7 voix Contre, Abstention 0
Contre : Sabine VINCIGUERRA, Aude HERNANDEZ, Alexis IZARD, Christophe-Reynald MICHEL, Christine DE RUFFRAY, Jean-Marie CORBIN, Anneva HERMIDA

DONNE un avis favorable aux nouveaux périmètres relatif au droit de préemption urbain

DEMANDE à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre d'approuver ce périmètre et d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé selon le plan ci-annexé.

DEMANDE à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de déléguer à la commune de Savigny-sur-Orge le droit de préemption simple sur les périmètres définis au plan ci-annexé.

DEMANDE à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de déléguer à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le droit de préemption renforcé sur les périmètres des OAP définis au plan ci-annexé.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus,

ET ont signé les membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Jean-Marc DEFREMONT
Maire