



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 14 OCTOBRE 2024

N°CT2024.4/073

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur François VITSE, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPRez, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame France BERNICHI, Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Michel TEISSEDRE, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Denis OZTORUN à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Anne-Marie BOURDINAUD à Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Luc CARVOUNAS, Madame Julie CORDESSE à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Patrick DOUET à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Virginie DOUET à Monsieur Luc MBOUMBA, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Jacqueline LETOUZEY à Madame Catherine DE RASILLY, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Josette SOL à Monsieur François VITSE, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Daniel AMSLER à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI.

Etaient absents excusés :

Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Oumou DIASSE, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Laurence WESTPHAL, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno KERISIT.



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 14 OCTOBRE 2024

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 66

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Ne prend pas part au vote : 0



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 14 OCTOBRE 2024

N°CT2024.4/073

OBJET : **Aménagement** - Instauration d'un périmètre d'études sur le secteur du centre-ville de la commune de Villecresnes.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.424-1 et R.424-24 ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2024.2/028-1 du 3 avril 2024 adoptant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villecresnes, Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villecresnes approuvé par délibération du conseil municipal le 20 janvier 2012 et modifié en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/008 du 9 février 2022 ;

CONSIDERANT que le secteur dit du « centre-ville » se situe au cœur de la commune de Villecresnes ; qu'avec environ 3 000 habitants sur les 12 000 que compte environ la commune, ce secteur regroupe près d'un tiers de la population communale ;

CONSIDERANT que, d'une superficie d'environ 17 hectares, il se développe le long de la route départementale 253, de la « patte d'oie » à l'angle des rues de la Garenne et du Lieutenant Dagorno au nord, au Parc de Cerçay au sud ; que la route départementale 253 structure le secteur du centre-ville et en fait un quartier en relation directe avec la RN19 ;

CONSIDERANT que, composé d'un bourg ancien, le secteur présente des éléments patrimoniaux d'intérêt tels que le château de l'Orangerie, la Ferme Carrée ou encore l'école des Merles ; qu'il compte par ailleurs plusieurs équipements d'envergure dont l'hôtel de ville, le centre culturel, une école, le marché ou encore la paroisse ;

CONSIDERANT toutefois que la complexité du paysage urbain sur le secteur du centre-ville, l'absence de hiérarchisation des commerces et services qui y sont implantés,



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 14 OCTOBRE 2024

l'importance du trafic de transit, l'absence de transports en commun structurants ou encore l'étroitesse des voies du secteur ne permettent pas de conférer au centre-ville une identité réelle et rendent difficile son appropriation par ses habitants ; que l'amélioration et la sécurisation du cheminement piéton est un des enjeux du secteur centre-ville ;

CONSIDERANT que, soumise à une forte pression démographique, la commune souhaite penser l'évolution du centre-ville, en vue de le rendre attractif et confortable, notamment en développant des programmes mixtes favorisant le parcours résidentiel des habitants ainsi qu'une diversité dans l'offre de logements, notamment sociaux, de commerces et de services ;

CONSIDERANT que c'est dans ce contexte qu'une première étude urbaine a été menée en 2021 avec pour objectif de définir une programmation urbaine cohérente et opérationnelle pour le centre-ville et proposant des aménagements d'espaces publics propices au développement urbain à venir ;

CONSIDERANT que, parallèlement, confrontée aux objectifs de mixité sociale prescrits par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite « loi SRU ») et frappée d'un arrêté préfectoral de carence en date du 19 décembre 2023, la commune de Villecresnes, en lien avec Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), a sollicité la mise en place d'un partenariat avec l'EPFIF pour intervenir sur le centre-ville ; que celui-ci doit permettre d'identifier les opportunités et les actions foncières à mener, propices à la réalisation d'opérations insérées dans leur environnement et cohérentes avec les orientations des documents d'urbanisme ; qu'une convention d'intervention foncière a ainsi été signée le 7 juin 2024 ;

CONSIDERANT que, compte tenu des potentialités du secteur, la commune de Villecresnes souhaite aujourd'hui poursuivre les orientations validées en 2021 avec une étude pré-opérationnelle destinée à définir une faisabilité foncière et économique du projet de requalification globale du centre-ville ; que l'objectif final demeure celui d'une appropriation du secteur par ses habitants ;

CONSIDERANT que cette étude urbaine, lancée début 2024, doit permettre notamment :

- D'identifier les opportunités de densification sur le secteur dans l'optique de lui redonner une identité de centre-ville « briard » tout en assurant une cohérence d'ensemble ;
- D'identifier les mutations foncières potentielles mobilisables à court, moyen et long termes et proposer une priorisation des secteurs à développer ;
- De proposer des scénarios de réaménagement et de pacification des espaces publics tenant compte des problématiques de stationnement et de circulation constatées sur le centre-ville ;



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 14 OCTOBRE 2024

- D'étudier la requalification ou la restructuration de certains équipements tels que le marché ou le pôle culturel et associatif ;
- D'assurer le dynamisme du tissu commercial et des services en travaillant sur les rez-de-chaussée actifs ;

CONSIDERANT ainsi, qu'afin de maîtriser dès à présent les conditions de développement de ce secteur, de ne pas compromettre la faisabilité d'un projet d'ensemble cohérent dans l'attente de la finalisation des études et ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, il est proposé l'instauration d'un périmètre d'études, en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme susvisé ;

CONSIDERANT que le périmètre d'études, d'une superficie d'un peu plus de 17 hectares, comprend les parcelles figurant au plan ci-annexé et situées en zones UA, UAa, Uda et UE du PLU de la commune ; que, dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), actuellement en cours d'élaboration, ce secteur fera également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP du centre-ville) ;

CONSIDERANT que l'institution de ce périmètre permettra à la commune, le cas échéant, d'opposer un sursis à statuer d'une durée maximale de deux ans, aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations déposées dans ledit périmètre et qui, sans cette disposition, seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de la future opération ;

CONSIDERANT qu'il est précisé que la présente délibération cessera de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'est pas engagée ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 08 OCTOBRE 2024,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : PREND en considération la mise à l'étude du projet de requalification globale du secteur dit du « centre-ville » à Villecresnes.

ARTICLE 2 : INSTITUE un périmètre d'études, ci-annexé, délimitant les terrains concernés par l'opération, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme susvisé.



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 OCTOBRE 2024**

ARTICLE 3 : **DIT** que la présente délibération sera portée à la connaissance du public par voie d'affichage en mairie de Villecresnes et au siège de GPSEA et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux dispositions de l'article R.424-24 du code de l'urbanisme susvisé.

FAIT A CRETEIL, LE QUATORZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 OCTOBRE 2024**