

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 7 OCTOBRE 2020**

**N°CT2020.4/044**

L'an deux mil vingt, le sept octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à 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 Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Julien BOUDIN à Monsieur Luc CARVOUNAS, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL à Madame Anne-Marie BOURDINAUD.

Etaient absents excusés :

Madame Catherine DE RASILLY, Madame Rosa LOPES.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Nombre de votants : 72

Vote(s) pour : 72

Vote(s) contre : 0

| Informations sur l'accusé de réception |   |
|--|---|
| Envoyé à                               | Préfecture de Créteil                   |
| le                                     | 09/10/20                                |
| Accusé réception le                    | 09/10/20                                |
| Numéro de l'acte                       | CT2020.4/044                            |
| Identifiant télétransmission           | 094-200058006-20201007-lmc119493-DE-1-1 |



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 7 OCTOBRE 2020**

Abstention(s) : 0

| Informations sur l'accusé de réception |   |
|--|---|
| Envoyé à                               | Préfecture de Créteil                   |
| le                                     | 09/10/20                                |
| Accusé réception le                    | 09/10/20                                |
| Numéro de l'acte                       | CT2020.4/044                            |
| Identifiant télétransmission           | 094-200058006-20201007-lmc119493-DE-1-1 |

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 7 OCTOBRE 2020

N°CT2020.4/044

OBJET : **Aménagement** - ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brevannes : Lancement de la déclaration d'utilité publique (DUP) et de l'enquête parcellaire

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 l'urbanisme et notamment les articles R.311-1 et suivants ;

VU le code l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-3, R.123-1 à R.123-5, L.123-4 à L.123-16 et R.123-6 à R.123-23 ;

VU le code de l'expropriation et notamment les articles L.110-1, R.112-4, R.112-6 et R.112-7, L.131-1, L.132-1, R.131-1 et suivants, R.131-3 et suivants ;

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°CT2016.10/186 du 14 décembre 2016 définissant les objectifs poursuivis par le projet et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

VU la délibération du conseil de territoire n° CT 2018.3/048 du 23 mai 2018 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Ballastière Nord ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018 désignant la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) comme aménageur de la ZAC de la Ballastière Nord et approuvant le traité de concession d'aménagement ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.05/125-1 du 11 décembre 2019 approuvant le dossier de création de la ZAC de la Ballastière Nord ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord conclu le 9 novembre 2018 avec la SPLA GPSEAD ;

| Informations sur l'accusé de réception |   |
|--|---|
| Envoyé à                               | Préfecture de Créteil                   |
| le                                     | 09/10/20                                |
| Accusé réception le                    | 09/10/20                                |
| Numéro de l'acte                       | CT2020.4/044                            |
| Identifiant télétransmission           | 094-200058006-20201007-lmc119493-DE-1-1 |

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 7 OCTOBRE 2020**

**VU** les dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ;

**CONSIDERANT** que le site de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes constitue l'un des principaux fonciers à destination économique de Grand Paris Sud Est Avenir ; que le Territoire et la Ville de Limeil-Brévannes ont pour volonté de développer une nouvelle centralité économique au nord de la ville, à proximité de projets structurants pour le Territoire, notamment la future station « Temps Durables » du Câble A (téléphérique urbain) ;

**CONSIDERANT** que développé sur un périmètre de 8 hectares environ, le projet d'aménagement a pour objectifs de :

- Développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brévannes à proximité de projets structurants pour le Territoire, notamment la future station « Temps Durables » du Câble A (téléphérique urbain) ;
- Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, compatible avec le quartier d'habitation des Temps Durables et le projet de requalification de la rue Albert Garry/Paul Valery ;

**CONSIDERANT** que le projet d'aménagement d'un nouveau quartier économique répond aux enjeux suivants :

- La constitution d'un tissu d'activités en optimisant les aménagements ;
- Une insertion urbaine assurant une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités ;
- Le renforcement de l'attractivité de la place centrale du quartier des Temps Durables ;
- La réalisation d'espaces publics qualitatifs adaptés aux besoins du nouveau quartier et au tissu voisin ;
- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice des habitants du quartier et des futurs salariés ;
- La prise en compte de l'historique du site et l'intégration des opportunités ou contraintes environnementales du site dans la conception du quartier ;

**CONSIDERANT** que la procédure d'expropriation permet de s'approprier des immeubles qu'ils soient construits ou non construits afin de poursuivre un but d'utilité publique ; que l'expropriation ne peut avoir lieu que s'il y a utilité publique ;

**CONSIDERANT** qu'avant que cette déclaration d'utilité publique n'intervienne, une enquête d'utilité publique doit être effectuée afin d'informer le public ;

**CONSIDERANT** que la ZAC de la Ballastière Nord, ayant fait l'objet d'une étude

| Informations sur l'accusé de réception |   |
|--|---|
| Envoyé à                               | Préfecture de Créteil                   |
| le                                     | 09/10/20                                |
| Accusé réception le                    | 09/10/20                                |
| Numéro de l'acte                       | CT2020.4/044                            |
| Identifiant téléransmission            | 094-200058006-20201007-lmc119493-DE-1-1 |

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 7 OCTOBRE 2020**

d'impact, l'enquête publique est effectuée conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

**CONSIDERANT** que le dossier d'enquête publique a été rédigé conformément aux articles R.123-8 du code de l'environnement et R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**CONSIDERANT** que le périmètre de la ZAC de la Ballastière Nord représente une emprise foncière d'environ 8 hectares, répartie sur les 14 parcelles et 3 parties de parcelles suivantes :

- Les parcelles cadastrées section AB n°33, 45, 366, 484, 497, 505, 507, 509, 524, 529, 530, 532, 534, 535 ;
- Deux parcelle non cadastrée DNC ;
- Une partie des parcelles cadastrées section AB n°483, 496 et 508.

**CONSIDERANT** qu'actuellement, la propriété foncière au sein de la ZAC s'organise de la manière suivante :

- Environ 74 % des parcelles sont sous maîtrise foncière publique et appartiennent à GPSEA. Ces parcelles représentent une superficie totale d'approximativement 6 hectares ;
- Environ 15 % des parcelles détenues par la Sarl Parnassa (soit 12 860 m<sup>2</sup>) ;
- Environ 11 % des parcelles détenues par la SCI du Mesly (soit 9 255 m<sup>2</sup>) ;

**CONSIDERANT** que le programme d'aménagement issu de la ZAC de la Ballastière Nord relève de l'utilité publique pour les motifs suivants :

- Développer une nouvelle centralité économique répondant aux besoins locaux et créatrice d'emplois sur la commune ;
- Déployer un projet à vocation économique ambitieux en requalifiant le site au moyen d'un traitement urbain et paysager qualitatif ;
- Développer un programme à vocation économique intégré à l'urbanisme local et connecté aux réseaux de déplacement ;

**CONSIDERANT** en effet, que ce nouveau quartier a vocation à dynamiser l'activité économique de Limeil-Brevannes en créant des emplois dans une ville où l'offre diminue (-17% entre 2009 et 2014) ; que les sociétés destinées à s'implanter sur le périmètre de projet sont retenues de telle sorte que leurs activités ne soient pas génératrices de nuisances, liées notamment au trafic de poids lourds ; que la distribution des lots offre des parcelles de surface variée, de 3 000 à 13 300 m<sup>2</sup>, proposant ainsi une offre diversifiée propice à l'installation de tout type de structure (de l'artisan, aux entités de groupes

| Informations sur l'accusé de réception |   |
|--|---|
| Envoyé à                               | Préfecture de Créteil                   |
| le                                     | 09/10/20                                |
| Accusé réception le                    | 09/10/20                                |
| Numéro de l'acte                       | CT2020.4/044                            |
| Identifiant télérmission               | 094-200058006-20201007-lmc119493-DE-1-1 |

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 7 OCTOBRE 2020**

nationaux ou internationaux, en passant par les TPME et PME/PMI) ; que ce pôle économique est conçu de manière à entrer en synergie avec le quartier résidentiel des Temps Durables en apportant aux commerces une clientèle supplémentaire, à ses habitants des emplois, à tous un environnement qualitatif ;

**CONSIDERANT** qu'au regard de l'environnement, tous les traitements mis en place de gestion des sols, de traitement des eaux pluviales, de préservation de la biodiversité et d'utilisation des énergies renouvelables améliorent de façon importante le paysage en requalifiant une emprise polluée, tout en apportant une réponse efficace en matière de réchauffement climatique, de traitements des îlots de chaleur, de maintien de l'ensoleillement ; que ce traitement urbain et paysager de la zone d'activité a pour objectif également de garantir la qualité de vie des usagers de la ZAC et des résidents du quartier d'habitation des Temps Durables (1 250 logements) ;

**CONSIDERANT** que le projet répond aux objectifs de l'orientation d'aménagement (OAP) du secteur de la Ballastière qui vise la requalification de la zone d'activités existante et la création d'une nouvelle zone d'activités ; que cette OAP inscrit également dans ses objectifs la formation d'un paysage qualitatif assurant une continuité entre le grand paysage et le cœur du nouveau quartier et un traitement qualitatif des limites et une gestion durable de l'eau en surface, par des bassins et des noues ;

**CONSIDERANT** qu'enfin, le projet de ZAC est situé face à la station Temps Durables du futur téléphérique urbain, câble A, qui assure une desserte par transports en commun du lieu en complément du réseau bus existant ; qu'il prévoit également la création de chemins piétons et pistes cyclables qui viendront se connecter avec les pistes cyclables existantes à l'échelle de la commune, du Territoire et du département ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 :** SOLLICITE auprès de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité en vue de l'opération de la ZAC de la Ballastière Nord.

**ARTICLE 2 :** DEMANDE à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de prescrire conjointement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire pour le projet de la ZAC de la Ballastière Nord.

| Informations sur l'accusé de réception |   |
|--|---|
| Envoyé à                               | Préfecture de Créteil                   |
| le                                     | 09/10/20                                |
| Accusé réception le                    | 09/10/20                                |
| Numéro de l'acte                       | CT2020.4/044                            |
| Identifiant télétransmission           | 094-200058006-20201007-lmc119493-DE-1-1 |

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 7 OCTOBRE 2020**

**ARTICLE 3** : **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de la procédure.

**ARTICLE 4** **PRECISE** que le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité sera la société publique locale d'aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement.

FAIT A CRETEIL, LE SEPT OCTOBRE DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

| Informations sur l'accusé de réception |   |
|--|---|
| Envoyé à                               | Préfecture de Créteil                   |
| le                                     | 09/10/20                                |
| Accusé réception le                    | 09/10/20                                |
| Numéro de l'acte                       | CT2020.4/044                            |
| Identifiant télétransmission           | 094-200058006-20201007-lmc119493-DE-1-1 |