

N°CT2025.4/075

L'an deux mille vingt-cinq, le huit octobre à 19h00, 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.

<u>Etaient présents</u>, 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 LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis ÖZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Michel TEISSEDRE, Monsieur Axel URGIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Grégoire VERNY à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Eric TOLEDANO à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Julie CORDESSE, Madame Oumou DIASSE à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis ÖZTORUN, Monsieur Vincent GIACOBBI à Monsieur Didier DOUSSET, Madame Corine KOJCHEN à Monsieur Arnaud VEDIE, Madame Rosa LOPES à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Monsieur Ludovic NORMAND à Madame Virginie DOUET, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Michel WANNIN à Madame Séverine PERREAU, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

<u>Secrétaire de séance</u>: Madame PERREAU Séverine.

Nombre de votants : 74 Vote(s) pour : 69

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



Vote(s) contre :5 Abstention(s) : 0 Ne prend pas part au vote : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



N°CT2025.4/075

OBJET: Plan local d'urbanisme intercommunal - Approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir.

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.104-6, L.132-7 et suivants, L.132-12 et suivants, L.133-1, L.134-2, L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, R.153-21 et R.153-22;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 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 le décret n°2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la Région Ile-de-France ;

VU la délibération du conseil de la Métropole du Grand Paris n°CM2017/06/23/05 du 13 juillet 2023 approuvant le schéma de cohérence territorial métropolitain ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/034 du 9 juin 2021 portant prescription de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation et arrêt des modalités de collaboration avec les communes ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2023.5/096 du 13 décembre 2023 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2024.5/103-1 du 4 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation relative à l'élaboration du PLUi ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



VU la délibération du conseil de territoire n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 arrêtant le projet de PLUi ;

VU les avis favorables des 16 communes membres de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) émis sur le projet de PLUi arrêté ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC);

VU l'avis de la commission interdépartementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) du 7 mars 2025 ;

VU l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n°APPIF-2025-023 du 12 mars 2025 ;

VU le mémoire en réponse de GPSEA à l'avis de la MRAe;

VU le rapport de la commission d'enquête, transmis par son Président les 11 et 13 août 2025, au Tribunal administratif de Melun, relatif à l'enquête publique tenue du mercredi 14 mai au mardi 17 juin 2025, et complété en date du 25 août 2025;

VU l'avis favorable sans réserve, assorti de six recommandations, de la commission d'enquête sur le projet de PLUi de GPSEA;

VU les modifications apportées au projet de PLUi, afin de tenir compte des avis émis par les communes membres, des PPA, des PPC, des observations du public, des recommandations de la MRAe ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ;

VU le procès-verbal du conseil des maires du 24 septembre 2025 tenant lieu de conférence intercommunale des maires ;

CONSIDERANT que, par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/034 du 9 juin 2021 susvisée, GPSEA a prescrit l'élaboration de son PLUi, défini les objectifs poursuivis, les modalités de concertation et arrêté les modalités de la collaboration avec les communes ;

CONSIDERANT que les objectifs poursuivis s'appuient sur un travail préalable de diagnostic territorial et sur les principes qui font l'identité de GPSEA, tels que le respect des spécificités communales, la solidarité territoriale, l'attractivité et le rééquilibrage économiques ou encore la promotion de la transition écologique;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



CONSIDERANT que le PLUi poursuit ainsi les objectifs suivants :

- Objectif n°1 : Améliorer le cadre de vie et intensifier l'identité paysagère ;
- Objectif n°2 : Améliorer l'attractivité du territoire ;
- Objectif n°3 : Vivre et travailler sur le territoire ;
- Objectif n°4 : Conforter l'identité nourricière du territoire ;

CONSIDERANT que, dans le respect des modalités arrêtées par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/034 du 9 juin 2021 susvisée, le projet de PLUi a été élaboré en collaboration avec les communes membres, de la manière suivante :

- Désignation par les communes de référents techniques et élus pour chacune des communes, participant à l'ensemble de l'élaboration du PLUi ;
- Présentation des orientations générales du PADD en conseil des Maires le 26 mai 2023 ;
- Débat sur les orientations générales du PADD au sein du conseil de territoire du 3 décembre 2023 :
- Tenue de huit séries de rencontres bilatérales avec ces référents dans le cadre de l'élaboration du diagnostic de territoire, du dispositif règlementaire, des réponses apportées aux avis des PPA, aux remarques des communes et aux observations émises lors de l'enquête publique;
- Organisation d'ateliers avec les référents : trois sur la construction du PADD, un sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et trois sur le règlement ;
- Réunion relative à l'organisation de l'enquête publique ;
- Présentations régulières en comités techniques, comités de pilotage et conférences intercommunales des maires sous l'égide du vice-Président en charge du PLUi, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD;

CONSIDERANT que, parallèlement, et conformément à la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/034 du 9 juin 2021 susvisée, la concertation avec le public s'est organisée tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi ;

CONSIDERANT que le public a ainsi pu apporter ses contributions et ses remarques lors des réunions publiques organisées ou sur les registres papier, par courriel ou par courrier ;

CONSIDERANT que des échanges sont également intervenus avec, d'une part, les PPA (Etat, Région, Département, Métropole, chambres consulaires, etc.) et, d'autre part, les personnes publiques consultées (PPC: associations environnementales agréées, collectivités limitrophes, etc.), au titre du code de l'urbanisme, notamment lors de trois réunions organisées aux étapes clés de la procédure ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



CONSIDERANT que, par délibération n°CT2024.5/103-1 du 4 décembre 2024 susvisée, le conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation portant sur l'élaboration de PLUi et arrêté le projet de PLUi par délibération n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 susvisée ;

CONSIDERANT qu'à la suite de l'arrêt du projet de PLUi, les 16 communes membres de GPSEA ont été consultées ; qu'elles ont toutes émis un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté assorti d'observations dont le détail figure dans le tableau récapitulatif, annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que le projet de PLUi a été adressé aux PPA et aux PPC par courrier du 12 décembre 2024 ;

CONSIDERANT que sur les 58 PPA et PPC consultées, 18 ont formulé un avis ;

CONSIDERANT que ces avis, joints au dossier soumis à enquête publique, ont fait l'objet d'un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse établi par la commission d'enquête publique à l'issue de l'enquête publique ;

CONSIDERANT par ailleurs que, conformément aux dispositions de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme susvisé, GPSEA a saisi la MRAe sur le projet de PLUi arrêté, par courrier en date du 12 décembre 2024 ; que cette dernière a transmis son avis, assorti de plusieurs recommandations par courriel en date du 12 mars 2024, lequel a donné lieu à un mémoire en réponse de la part de GPSEA ;

CONSIDERANT que l'avis de la MRAe ainsi que le mémoire en réponse ont été annexés au dossier soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions des articles L.151-12 à 13 et R.151-26 du code de l'urbanisme susvisés, la CIPENAF a été saisie pour avis sur le projet de PLUi arrêté; que, réunie en date du 7 mars 2025, celle-ci a émis un avis défavorable;

CONSIDERANT qu'une synthèse des avis émis par les PPA, PPC ainsi que par la CIPENAF et la MRAe est annexée à la présente délibération ;

CONSIDERANT qu'en application des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 du code de l'environnement susvisés, le projet de PLUi a été soumis, avant son approbation, à enquête publique, laquelle s'est déroulée du mercredi 14 mai 2025 à 9h00 au mardi 17 juin 2025 à 17h00;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



CONSIDERANT que la commission d'enquête publique, composée d'un Président, de 4 commissaires enquêteurs titulaires et d'une suppléante, a été désignée par décision du Tribunal administratif de Melun n°E2400098C/77 en date du 16 décembre 2024 ; qu'elle a tenu deux permanences par commune, soit 32 permanences au total ;

CONSIDERANT qu'au terme de l'enquête publique, 637 observations ont été déposées, 580 observations sur le registre numérique et 57 observations sur les registres papier;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, et conformément aux dispositions de l'article R.123-19 du code de l'environnement susvisé, le Président de la commission d'enquête a transmis, les 11 et 13 août 2025, son rapport, ses conclusions et son avis motivé à GPSEA ainsi qu'au Tribunal administratif de Melun, lequel a demandé des précisions le 20 août 2025; que les documents complétés ont été remis à GPSEA le 25 août 2025;

CONSIDERANT que la commission d'enquête publique a ainsi délivré un avis favorable sans réserve, assorti des six recommandations suivantes :

- Recommandation n°1:

« A l'EPT, comme il l'a indiqué, en s'y engageant, dans ses réponses, de prendre en compte, de modifier, de corriger et compléter, les avis et recommandations formulées par la MRAe les PPA et remarques suggérées par les habitants ; l'ensemble visant à garantir la conformité et la compatibilité avec les textes dits supérieurs. »

Recommandation n°2 :

« Concernant la densification, prendre en compte la nécessaire évolution des infrastructures routières visant à améliorer les déplacements y compris les modes doux et les divers équipements concernant la santé, l'enseignement, le sport, la culture. Les réseaux divers (eaux, assainissement, électricité, fibre...) devront suivre cette évolution. »

- Recommandation n°3:

« Par ailleurs, pour réaliser les divers objectifs considérés dans le projet du PLUi et limiter l'explosion des constructions, « constatée par de nombreux contributaires », il est souhaitable de reconsidérer les choix des typologies de logement au regard de l'évolution des compositions familiales, sans renoncer pour autant au pavillonnaire. On pourrait aussi par exemple encourager les changements de destination. »

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



- Recommandation n°4:

« Concernant la relative saturation actuelle des axes routiers et leur évolution que la densification ne peut qu'aggraver, il convient de programmer ou reprogrammer des études de trafic notamment sur le chemin de la montagne à la Queue-en-Brie, le secteur Bony Tramway au Plessis-Trévise et à Chennevières-sur-Marne. Par ailleurs, l'intégration de nouvelles pistes cyclables sur des axes déjà denses pourrait être reconsidérée (par exemple le Vélo-rue). »

- Recommandation n°5:

« Afin d'améliorer la présentation du règlement écrit, en synthétisant les prescriptions dans un document unique afin de le rendre plus accessible au grand public. »

- Recommandation n°6:

« Pour améliorer l'évolution du PLUi, et mieux informer et intéresser les populations concernées, il serait pertinent de leur proposer des groupes de travail ou ateliers participatifs. » ;

CONSIDERANT qu'afin de tenir compte des avis émis par les communes membres, des PPA, des PPC, des observations du public, des recommandations de la MRAe ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, le projet de PLUi arrêté a fait l'objet d'évolutions, destinées notamment à :

Renforcer la compatibilité du PLUi au schéma de cohérence territoriale métropolitain (SCOT-M) d'une part, en réduisant de manière significative la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) projetée, et d'autre part, en relevant les taux minimums de pleine terre en zones U et N : que le projet de PLUi arrêté mentionnait une consommation d'ENAF projetée de 55,61 hectares dont 38 hectares jugés incompatibles au SCOT-M ; qu'un important travail mené avec les communes a permis de ramener cette consommation non-compatible à 9,48 hectares dans le dossier soumis à approbation, justifiée par des projets de logements notamment sociaux, d'équipements publics ou d'activités économiques ; que, s'agissant des taux de pleine terre minimums, ceux-ci ont été relevés en zones U et N pour répondre à l'orientation du SCOT-M fixant un minimum de pleine terre de 30% en moyenne ; que, désormais, le dossier de PLUi soumis à approbation, présente un taux minimal de pleine terre de 29% en moyenne (contre 26% initialement) en zone U et 77% en moyenne (contre 66% précédemment) en zone N ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



- Justifier davantage l'atteinte des objectifs de production de logements inscrits au SRHH: que, dans son avis, l'Etat a demandé de mieux justifier le respect des objectifs de production de logements, dont sociaux pour les communes carencées, notamment par la mise en œuvre d'outils règlements nécessaires; que des secteurs de mixité sociale ont ainsi été ajoutés, en augmentant certains pourcentages minimum de logement locatif social au sein de ces périmètres ou au sein d'OAP sectorielles; que, par ailleurs, le recensement des projets de construction et d'aménagement communaux et territoriaux connus à date a permis de démontrer l'atteinte de l'objectif de construction de 1 884 logements par an fixé par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH);
- Assurer une meilleure protection des zones naturelles et agricoles : d'une part, en réduisant les sous-destinations autorisées en zones Ne et Nl, d'autre part, en harmonisant les règles applicables aux zones A à l'échelle du territoire, pour une meilleure lisibilité : que, dans son avis, la CIPENAF a jugé les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones Ne (zone naturelle d'équipement) et Nl (zone naturelle de loisirs) du projet de PLUi arrêté trop permissives, présentant ainsi un risque important de mitage de ces espaces ; qu'en réponse à cette observation, les activités admises ont été restreintes. En zone Ne, les sous-destinations « Salles d'art et de spectacles » et « Autres équipements recevant du public » sont désormais interdites, tout comme la sous destination « Hébergements touristiques » en zone Nl ; qu'enfin, à la demande de la Chambre d'agriculture, les règles d'implantation et de gabarit des constructions à destination agricole ont été harmonisées, pour une meilleure lisibilité, sur l'ensemble des zones A du Territoire ;

CONSIDERANT que ces modifications n'ont pas pour incidence de porter atteinte à l'économie générale du projet, de sorte qu'elles peuvent être intégrées dans le dossier de PLUi en vue de son approbation ;

CONSIDERANT que l'ensemble des évolutions apportées au dossier de PLUi est détaillé en annexe à la présente délibération ;

CONSIDERANT que le dossier de PLUi ajusté ainsi que les avis joints au dossier soumis à enquête publique, les observations du public et les conclusions de la commission d'enquête ont été présentés à l'occasion de la conférence intercommunale des maires du 24 septembre 2025 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



LE CONSEIL DE TERRITOIRE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 1^{er} OCTOBRE 2025, SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT, APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1: APPROUVE le PLUi de GPSEA.

ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous les

actes afférents.

ARTICLE 3: DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité

prévues aux articles R.153-21 et R.153-22 du code de l'urbanisme susvisés.

ARTICLE 4 : DIT que le PLUi sera tenu à la disposition du public à la Direction des

affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de Grand Paris Sud Est Avenir, située 14 rue Le Corbusier à Créteil ainsi que dans les 16 communes

du Territoire.

ARTICLE 5: **DIT** que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de

l'urbanisme susvisé, le PLUi et la présente délibération seront publiés sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 du code de

l'urbanisme susvisé.

FAIT A CRETEIL, LE HUIT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le Président,



Signé Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1



Les annexes à cette délibération sont consultables uniquement en ligne sur le site internet de GPSEA.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	09/10/25
Accusé réception le	09/10/25
Numéro de l'acte	CT2025.4/075
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251008-lmc170423-DE-1-1