



Séance ordinaire du conseil territorial du 16 décembre 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2025-12-16_4191

PLUi – Approbation du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal

Etablissement
Public Territorial

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 10 décembre 2025. 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	Représentée	M. LAFON	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent ⁽²⁾	Mme LEYDIER ⁽¹⁾	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. BEN-MOHAMED	C
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		C
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. SEGURA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent ⁽³⁾		C
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présente		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme NOWAK	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme DEFRAANCE Julie	Représentée	M. DELAGE	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		A
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme LINEK	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée ⁽³⁾	M. BOURDON	C
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme PECCOLO	C
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. AFFLATET	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent ⁽²⁾		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. HASSOUNA Malick	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme HILLION Anne-Valérie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. DEFREMONT	A
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Absent		-

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente ⁽³⁾	M. LADIRE ⁽⁴⁾	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	M. SAC	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. KANTE Mamadou	Représenté	Mme HILLION	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme VALA	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		C
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représentée	Mme SOURD	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		C
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme BOIVIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme KIROUANE	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NGUYEN Caroline	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme NIASME Kristell	Représentée	Mme NGUYEN	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		C
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		A
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. TRAORE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Représentée	M. LERUDE	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		A
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		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	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération 4188

(2) A partir de la délibération 4189

(3) Jusqu'à la délibération 4191

(4) A partir de la délibération 4192

Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			100
2 sièges vacants Ivry-sur-Seine			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
4171 à 4188	68	29	97
4189 à 4191	70	28	98
4192 à 4239	67	29	96

Exposé des motifs

Prescrite par délibération du 26 janvier 2021, la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a traduit les grandes ambitions du projet de territoire et aboutit le 4 avril 2023 au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), lui-même décliné en plusieurs documents à valeur réglementaire.

Le projet a été arrêté par le Conseil territorial du 17 décembre 2024 et soumis à consultation des communes et des personnes publiques (dont l'Etat, la Région, la MGP, les Départements, IDFM, les chambres consulaires, les principaux gestionnaires de réseaux publics, les aménageurs, etc.). Il a fait l'objet d'avis d'autorités et commissions indépendantes (dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale), puis soumis à enquête publique du 12 mai au 27 juin 2025.

A l'aune de l'ensemble des avis et contributions (plus de 5 000 demandes analysées), le document a été modifié pour être présenté à l'approbation finale du Conseil territorial

1) Un document enrichi de l'apport des consultations et des contributions de l'enquête publique

Préalable à l'arrêt du projet, **le document a été co-construit avec les communes** du territoire qui se sont fortement mobilisées. Cette élaboration a visé, d'une part, à permettre l'émergence d'un document ambitieux, intercommunal, permettant de pouvoir répondre aux grands enjeux à venir, notamment l'adaptation au changement climatique et le maintien d'une cohésion sociale et territoriale, et d'autre part, de préserver l'identité de chacune des 24 communes membres afin de traduire les différents projets de ville et garantir la réalisation des projets municipaux. A ce titre, le projet de PLUi comporte trois dimensions : planification du développement, réglementation des modes d'occupation et d'utilisation des sols, opérationnel dans l'accompagnement des projets urbains.

Il a été **partagé tout au long de la procédure avec les personnes publiques** associées à son élaboration (Etat, Région, Départements, MGP, chambres consulaires, Ile-de-France Mobilités, aménageurs publics, CAUE, ADP, Semmaris, syndicat de gestion des bassins d'eau ou de gestion des services urbains, etc.).

En parallèle, la démarche s'est nourrie **d'une concertation grand public menée à double échelle** : une concertation territoriale sur des enjeux généraux incarnés autour d'un lieu et un événementiel spécifique, et une concertation adaptée à l'échelle de chaque commune en fonction de ses pratiques de démocratie locale et de ses enjeux. Sur ce dernier point, la concertation choisie par chaque commune a permis de redéfinir avec la population le projet de ville à intégrer dans la dynamique globale du PLUi, ou d'approfondir des thématiques ou des projets sectoriels, ou encore d'assurer la continuité entre le PLU communal éventuellement en cours de modification et le futur document intercommunal.

Sur ce socle, le document a été soumis à l'avis des communes, des personnes publiques et du grand public. L'intégralité des avis émis, le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête Publique est de plus mise à disposition du public sur le site Internet de l'EPT (<https://www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>).

Ces documents et leurs synthèses ont été présentés en Conférence des Maires du 2 décembre 2025 en application du code de l'urbanisme :

- Le projet de PLUi a reçu **24 avis favorables des communes**. Ces avis ont permis d'enrichir le PLUi en conservant l'équilibre entre intégration intercommunale et respect des identités locales.

Ces avis étaient accompagnés de 24 contributions techniques. En tout, ce sont ainsi près de 2 537 demandes d'ajustements qui ont été faites, dont près de **92% qui ont été pris en compte au document**.

Les demandes non prises en compte concernaient des points remettant en cause l'économie du PLUi, revenant sur des arbitrages politiques faits dans le cadre de coopérative des villes ou qui demandaient des approfondissements ne pouvant trouver un aboutissement durant la présente procédure. L'approbation du PLUi permettra de poursuivre ultérieurement le travail d'adaptation et d'approfondissement du document en suivant les procédures de modification permises par la loi

Certains avis de conseils municipaux comportaient des réserves. Ces dernières ont aussi été majoritairement prises en compte, notamment le report du zonage pluvial et sa déconnexion de la procédure PLUi, les demandes de protections environnementales spécifiques et locales, l'adaptation de la zone non aedificandi GOSB 1 le long des autoroutes en fonction des contextes locaux et l'amélioration du formalisme global du document pour en permettre une meilleure appropriation et lisibilité.

Les quelques réserves qui n'ont pu être prises en compte sont celles remettant en cause l'économie générale du PLUi ou sa stabilité juridique.

- Parmi les **80 personnes publiques et autorités administratives indépendantes consultées**, l'EPT a reçu **24 avis favorables assortis de recommandations et contributions techniques**, **4 avis défavorables** et **52 avis réputés favorables en l'absence de réponse**.

L'Etat a émis un avis favorable assorti de réserves principalement sur la compatibilité aux documents supra-communaux (SCoTm, Plan des Mobilités d'Ile-de-France, etc.) et un avis défavorable en tant qu'opérateur foncier sur ses propriétés.

La MRAe a émis 32 recommandations.

La Chambre Régionale d'Agriculture d'Ile-de-France, les 2 Commissions interdépartementale (pour le Val-de-Marne) et départementale (pour l'Essonne) de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, et la Semmaris (gestionnaire du Marché international de Rungis) ont émis un avis défavorable motivé. Les avis des trois premiers étaient convergents en ce qui concerne la consommation d'ENAF (jugée encore trop importante par rapport aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain), des règlements de zones naturelles (N) et agricoles (A) à renforcer, d'une part pour assurer une sanctuarisation des espaces naturels, et d'autre part, pour assurer le maintien de l'activité agricole. La Semmaris s'opposait au principe d'une OAP intercommunale sur le secteur du Marché international, de la zone Delta et la plateforme Sogaris et de son zonage.

Ces avis ont fortement permis d'approfondir le PLUi avec un travail collectif avec les communes pour abaisser la consommation d'ENAF à 1,23 hectares, intégralement compensé à l'échelle du PLUi (+348 hectares supplémentaires protégés au titre des zones N et A par rapport aux PLU communaux, +669 hectares supplémentaires protégés au titre de la préservation des espaces naturels participant aux trames environnementales).

Les règlements des zones naturelles ont été revus pour limiter drastiquement les destinations autorisées et la constructibilité globale. Les communes ont travaillé sur le renforcement des taux de pleine terre dans les zones urbaines pour tendre à respecter la prescription du SCoTm de 30% de pleine terre.

Le PLUi a enfin été rendu compatible avec le Plan des Mobilités d'Ile-de-France (adopté en septembre 2025) et a précisé la production globale de logements en réponse aux besoins identifiés pour satisfaire à la Territorialisation des Objectifs de Logements.

- **L'enquête publique** a été organisée à l'échelle du territoire avec la mise en place d'un dossier et d'un registre numériques accessibles en ligne et la tenue de **2 permanences de la commission d'enquête publique par commune**, soit 48 au total.

Le dossier – qui comportait aussi les avis des 24 communes, les avis des personnes publiques et autorités indépendantes et le mémoire en réponse à la MRAe - a été téléchargé 6 258 fois et visualisé 3 419 fois.



Près de **680 contributions numériques** ont été déposées et une vingtaine dans les registres papiers disponibles dans les mairies. Peu d'avis ont concerné le PLUi dans sa globalité : si quelques avis ont salué la démarche intercommunale et les exigences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), beaucoup ont regretté un document jugé trop complexe et difficilement appropriable, ainsi qu'un effort d'intégration intercommunale à approfondir. Près de **98% des contributions reçues concernent des enjeux locaux**, notamment dans 4 communes qui ont concentré les avis sur plusieurs sujets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles) et de plans de masse.

La commission d'enquête publique a rendu un avis favorable assorti de 15 recommandations et d'une réserve. Les 15 recommandations confirment le travail entrepris dès le printemps avec les communes sur la base de leurs avis et de ceux des personnes publiques. La réserve concerne le zonage pluvial jugé instable juridiquement et difficilement applicable. En conséquence, l'autorité territoriale a décidé de déconnecter les deux procédures afin de permettre dès 2026 de reprendre l'élaboration du zonage dans une procédure ad hoc et garantir dans le PLUi des normes de gestion des eaux pluviales continuant à privilégier l'infiltration à la parcelle mais maintenant une possibilité de raccordement aux réseaux publics. Les demandes d'ajustements locaux formulées par le grand public ont été prises en compte sur arbitrage exclusif des communes.

C'est donc un document modifié respectant l'économie générale du projet arrêté et de son PADD qui est proposé à l'approbation du Conseil territorial. Outre les évolutions de fond, un travail important a été entrepris pour simplifier l'accès à ce document qui demeure compliqué eu égard à la taille du territoire et sa complexité.

NB : compte tenu du nombre de documents et de la taille des fichiers, un lien de consultation et de téléchargement spécifique des avis sera généré et transmis à l'ensemble des élus du conseil. Ces derniers sont publiés sur le site Internet de l'EPT et accessibles à l'aide du lien suivant : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>.

2) Un projet intercommunal respectueux des identités locales confirmé

Le dossier de PLUi se compose de **différentes pièces** :

- Le **rapport de présentation** expose un diagnostic urbain, socio-démographique et un état initial de l'environnement, identifie les principaux enjeux qui se posent en termes de développement du territoire, justifie ensuite l'ensemble du parti d'aménagement retenu et toutes les dispositions réglementaires qui en découlent, et évalue dans le cadre d'une séquence d'évitement, réduction et compensation les effets estimés sur l'environnement.

À la suite de la phase de consultation, la partie justificative a été renforcée pour remettre en exergue la stratégie globale du document en matière de densité, de lutte contre la carence en espaces verts publics, de renforcement de la pleine terre et de trajectoire vertueuse en matière de Zéro Artificialisation Nette. La compatibilité aux documents supra-communaux a aussi été approfondie.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** expose le projet urbain et les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent. Ce projet a été construit à partir du projet de territoire du Grand-Orly Seine Bièvre et des différents PADD communaux. Il s'est enrichi du retour des 24 conseils municipaux et de la première phase de concertation et a été débattu lors du Conseil territorial du 4 avril 2023. Il se structure en deux grandes orientations :
 - Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitant·e·s en préservant les espaces de nature en ville et en transformant les espaces publics, en affirmant la poursuite d'un effort constructif nécessaire pour loger dignement toutes et tous et en favorisant la ville des proximités ;
 - Anticiper et adapter le territoire de demain en soutenant un développement urbain équilibré et qualitatif, en portant une programmation économique productive et en facilitant et renforçant les mobilités.

Le PADD porte une attention particulière, au travers de ces deux orientations, sur deux exigences à valeur de "fils directeurs" : le combat et l'adaptation au changement climatique et l'impérative solidarité sociale et territoriale.

Le PADD a été complété pour son approbation uniquement sur le chiffre brut de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** déclinent sur certaines thématiques et certains secteurs à enjeux les orientations du PADD ;

Le projet de PLUi comporte **4 OAP thématiques** : la nature et le bien-être, l'habitat bioclimatique, les mobilités actives et l'espace public, le territoire productif et le commerce. La santé environnementale constitue un prisme commun à ces 4 OAP.

Les OAP ont permis de cartographier la stratégie globale de développement, notamment dans sa partie qualitative (renaturation, habitat, immobilier productif, espace public). L'OAP sur la nature comporte également une déclinaison communale sous la forme d'un atlas afin d'être le plus précis possible sur les ambitions de préservation et de développement de la nature en ville dans une approche multi-trame (préservation de la faune et de la flore, qualité des sols, baisse de l'exposition aux nuisances sonores, lutte contre la pollution lumineuse) et un objectif de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain).

Les cartes de déclinaison communale des trames environnementales ont été ajustées pour prendre en compte la réalité du terrain et être cohérentes avec la traduction réglementaire de protection des espaces naturels choisie par les communes dans la boîte à outil mise à leur disposition.

Le projet de PLUi décline également **4 grandes OAP sectorielles stratégiques** sur des bassins cohérents du territoire : vallée de la Seine, vallée de la Bièvre, Grand-Orly et portes de Paris. Ces dernières positionnent le territoire à l'échelle métropolitaine.

Plusieurs **OAP sectorielles déterminent des orientations sur des secteurs intercommunaux d'intérêt métropolitain** : l'aéroport de Paris-Orly, la zone du SENIA, le secteur Cité de la gastronomie / Marché international / Sogaris, le secteur du Triage et de l'ex usine Renault à Villeneuve-Saint-Georges et Choisy-le-Roi et le secteur identifié pour accueillir une future gare de la ligne 14 à Morangis.

Les 3 premières OAP ont été ajustées de manière partenariale avec les communes concernées et les opérateurs sur la base de leurs avis permettant notamment de lever l'avis défavorable de la Semmaris et de garantir la réalisation de la cité de la gastronomie.

Enfin, le projet de PLUi présente près **102 OAP locales** pour accompagner les projets de développement communaux. Ces OAP se regroupent autour de 6 grands types : la revitalisation des cœurs de ville, l'intensification urbaine autour des quartiers de gare, la mise en œuvre opérationnelles des NPRU pourvus de plan guide et du PNRQAD, l'accompagnement d'opérations de renouvellement urbain et/ou de mixité sociale hors NPRU, la consolidation et la requalification de zones d'activités ou de formation, la requalification d'entrée de ville et la revitalisation environnementale et paysagère.

Ces OAP ont été ajustées en fonction des arbitrages des communes dans le cadre de leur avis, mais aussi en réponse aux contributions de l'enquête publique.

- Le **règlement d'urbanisme** est composé de documents graphiques, sur lesquels figurent un plan de zonage, diverses prescriptions et documents littéraux qui permettent une grammaire et un vocabulaire commun et la déclinaison de formes urbaines souhaitées à l'échelle de chaque ville et de chaque secteur.

Le règlement graphique est décliné avec précision sur chaque commune pour fixer les zones et les règles de construction, et apporte des éléments ponctuels permettant de réserver des terrains pour la construction d'équipements publics ou d'élargissement de voirie, de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale, de protéger les patrimoines bâtis et naturels, de décliner tout un arsenal de protections environnementales et paysagères.

Il comporte des éléments d'intégration intercommunale au travers du zonage harmonisé qui fixe les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées, les dispositions communes notamment en matière d'aspect extérieur des constructions, de gestion des conditions de desserte et de stationnement, de protection de linéaires commerciaux ou d'activités à protéger, de recomposition de la pleine terre avec des minimums à respecter permettant aux communes d'être ensuite plus vertueuses dans leur déclinaison locale.

Au niveau du zonage, il présente 9 familles de zones permettant :

- De préserver et maîtriser la mutation des tissus urbains (cœurs de ville, secteurs pavillonnaires, secteurs collectifs, secteurs d'équipement publics et de services urbains), d'accompagner les mutations et l'intensification urbaine près des gares et le long des grands axes bien desservis en transports,
- De préserver les mixités des tissus mixtes faubouriens, de sanctuariser l'activité économique et soutenir sa redynamisation et d'assurer la souplesse nécessaire à la conduite des grands projets urbains en général sous zones d'aménagement concerté,
- De sanctuariser les espaces naturels, agricoles et forestiers au cœur du zéro artificialisation nette.

Le règlement d'urbanisme s'est appuyé sur les PLU communaux et la nature des différents projets urbains pour permettre à chaque ville de dessiner la forme urbaine souhaitée par secteur et de décliner les outils généraux en fonction de ses objectifs propres. Il a été approfondi avec l'intégration des différents avis (notamment les corrections demandées par les villes ou arbitrées par elles quand elles émanaient de demandes de personnes publiques et/ou de contributions de l'enquête publique).

- Les **annexes** où figurent tous autres documents utiles : servitudes d'urbanisme dites d'utilité publique, plans de prévention des risques et des nuisances, réseaux publics, documents informatifs concourant à la gestion de l'urbanisme (foncier, fiscalité, etc.). La liste des servitudes a été mise à jour par l'Etat.

L'ensemble de ces documents approuvé n'est pas figé et le PLUi s'enrichira avec les procédures d'évolution ultérieures.

3) Une approbation qui permettra la mise en œuvre des projets urbains

Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête publique, est **approuvé par le Conseil territorial à la majorité des suffrages exprimés** après que les avis et le rapport de la commission aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Cette présentation a eu lieu le 2 décembre 2025.

Après diverses mesures de publicité (affichage, insertion dans des journaux), le PLUi sera tenu à disposition du public dans les mairies et au siège administratif de l'EPT et sur le site Internet de ce dernier. Il sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme et transmis à l'Etat pour contrôle de légalité : il se substituera de plein droit aux 24 PLU communaux.

La police de l'urbanisme (délivrance des autorisations d'urbanisme, gestion des infractions, etc.) demeure un **pouvoir propre du maire** de la commune et sera exercée sur la base du nouveau document. L'ensemble des outils fonciers et fiscaux liés au PLUi (droit de préemption urbain et taxe d'aménagement) seront utilisés sur la base du nouveau document.

La mise en œuvre du PLUi répondra à 3 objectifs :

- Garantir la mise en œuvre du PLUi dans de bonnes conditions, en permettant la bonne prise en main du document (formation des services instructeurs de l'EPT, des communes et de l'Etat (pour les secteurs en OIN), de forger des outils de mise en œuvre (kit d'instruction, SIG), de rendre lisible le document et son application notamment auprès du grand public et des professionnels de la construction et de l'aménagement ;



- Coordonner les modalités d'utilisation du PLUi et son adaptation à l'évolution des projets et de la réglementation de l'urbanisme. L'EPT poursuivra le pilotage des évolutions du document, même quand ces dernières ne concernent qu'une seule commune pour éviter toute instabilité juridique qui fragiliserait la cohérence d'ensemble du document. Il assurera une évolution du document de manière régulière (sur un rythme estimé à tous les 18 mois) : adaptation et correction réglementaire, approfondissement en lien avec une thématique, adaptation à la vie des projets. En parallèle, il gèrera et coordonnera les évolutions spécifiques urgentes liées à la mise en œuvre des projets urbains ;
- Approfondir le PLUi sur des thématiques particulières pour viser à une plus forte harmonisation du document et une intégration intercommunale accrue. Plusieurs thématiques ont été identifiées avec les communes et certains partenaires (ABF, CAUE, etc.) qui nécessiteront des études préalables en vue de leur mise en œuvre dans le PLUi, par exemple : le recensement et la protection des arbres remarquables, l'harmonisation de la prise en compte et de la valorisation des paysages et du patrimoine, l'accentuation des dispositions visant à assurer une meilleure performance environnementale, etc. ;

Le PLUi sera évalué tous les 6 ans pour procéder à une analyse de son application. Cette évaluation comportera aussi un rapport relatif à l'artificialisation des sols (réalisé de manière triennal). Elle sera soumise à délibération du Conseil territorial après avis des 24 communes membres.

Conclusion

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) étant conforme au code de l'urbanisme, la Conférence des Maires du Grand-Orly Seine Bièvre ayant été consultée, le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le document dans sa globalité.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants, L2240-10 ;

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 le code de l'urbanisme et notamment ses articles L101-1 à L101-3, L133-1, L134-2 à L134-8, L151-5, L153-15 à L153-25, R153-20 à R153-22 ;

Vu le schéma directeur de la Région Ile-de-France environnemental adopté par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France en date du 11 septembre 2024 et approuvé par le décret n° 2025-517 du 10 juin 2025 ;

Vu le plan des mobilités en Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France le 24 septembre 2025 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2013 ;

Vu le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France 2024-2030 révisé par arrêté préfectoral en date du 7 mai 2024 ;

Vu le schéma de cohérence territorial métropolitain approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du Grand Paris en date du 13 juillet 2023 ;

Vu le plan de prévention du bruit dans l'environnement approuvé par du Conseil Métropolitain du Grand Paris en date du 4 décembre 2019 ;

Vu le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly révisé par arrêté inter préfectoral en date du 21 décembre 2012 ;

Vu le projet partenarial d'aménagement du Grand Orly signé le 28 janvier 2020 ;

Vu le plan climat – air- énergie territorial approuvé par délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 décembre 2025 ;

Vu la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi – Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

Vu l'avis favorables des 24 communes membres du Grand-Orly Seine Bièvre (Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Kremlin-Bicêtre, L'Hay-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon et Vitry-sur-Seine) sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal au titre des articles L134-6 et L153-16 à L153-18 du code de l'urbanisme ;

Vu les avis favorables ou réputés favorables des personnes publiques associées ou consultées suivantes : Monsieur le Préfet du Val-de-Marne pour le compte de l'Etat, Mesdames et Monsieur les présidents du Conseil Régional d'Ile-de-France, du Conseil Départemental du Val-de-Marne, du Conseil Départemental de l'Essonne, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne, des Chambres de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne et de l'Essonne, d'Ile-de-France Mobilités, de la Métropole du Grand Paris, de la Société des Grands Projets, de Grand Paris Aménagement et sa filiale de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis – Seine Amont, de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, de SNCF Immobilier, de la RATP, des Etablissements Publics Territoriaux Paris Est Marne et Bois, Grand Paris Sud Est Avenir, des Communautés d'Agglomération de Val-d'Yerres Val-de-Seine, Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, Cœur d'Essonne Agglomération, Paris Saclay, des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des départements du Val-de-Marne et de l'Essonne, de la Société d'Aménagement et d'Etablissement Rural d'Ile-de-France, de l'Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France, de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris, de Sogaris, de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne, du Syndicat Mixte pour l'Assainissement et la Gestion du Bassin Versant de l'Yerres, du Syndicat Mixtes du Bassin Versant de la Bièvre, du Syndicat Mixte pour la Vallée de l'Orge Aval, du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette, du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, des régies publiques d'Eau Seine et Bièvre et Eaux de la Seine et de l'Orge, du Syndicat Mixte Central de Traitement des Ordures Ménagères, de la Régie Intercommunale pour la Valorisation et l'Exploitation des Déchets de la Région de Rungis, du Syndicat Mixte de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne, du Syndicat Intercommunal pour la Recyclage et l'Energie par les Déchets et les Ordures Ménagères, du Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour les Energie et les Réseaux de Communication, du Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité en Ile-de-France, d'ENEDIS, de GRDF, du Transport d'Hydrocarbures par Pipeline, d'Aéroports de Paris, de Voie Navigable de France, de HAROPA Ports de Paris Seine Normandie, de la Société d'Aménagement et de Développement du Val-de-Marne, de Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne, du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne, d'Ile-de-France Environnement, de la Ligue de Protection des Oiseaux, de Mesdames et Messieurs les Maires de la Ville de Paris, de Chilly-Mazarin, Wissous, Charenton-le-Pont, Alfortville, Créteil, Limeil-Brévannes, Yerres, Crosne, Montgeron, Vigneux-sur-Seine, Draveil, Grigny, Fleury-Mérogis, Morsang-sur-Orge, Villemoisson-sur-Orge, Epinay-sur-Orge, Antony, Bourg-la-Reine, Bagneux, Montrouge ;

Vu les avis défavorables des personnes publiques associées ou consultées suivantes : Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour le département du Val-de-Marne, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du département de l'Essonne, de la Chambre Régionale d'Agriculture d'Ile-de-France, de la Semmaris ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse de l'Etablissement Public Territorial, tels qu'ils ont été soumis à enquête publique ;

Vu l'arrêté territorial n°A2025_981 du 16 avril 2025 prescrivant et organisation l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant zonage pluvial du Grand-Orly Seine Bièvre et préalable à l'approbation des périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes de Choisy-le-Roi et d'Ivry-sur-Seine ;

Vu le rapport et l'avis favorable de la Commission d'Enquête Publique assorti d'une réserve et de quinze recommandations ;

Vu les tableaux d'intégration des modifications effectuées pour tenir compte des avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées susmentionnées, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête publique tels qu'ils sont annexés à la délibération ;

Vu le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'annexé à la présente délibération ;

Considérant que le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été co-construit avec les communes, les personnes publiques associées et la population dans le cadre d'une concertation à deux échelles ;

Considérant que le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal répond aux objectifs qui ont présidé à son élaboration ;

Considérant que le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal a respecté la procédure d'élaboration des plans locaux d'urbanisme prévue aux articles L134-2 à L134-4 et L153-1 à L153-23 précisés par les articles R153-1 à R153-22 du code de l'urbanisme précités ;

Considérant la concertation préalable qui s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet dont le bilan de la concertation a été tirée lors du Conseil Territorial du 17 décembre 2024 ;

Considérant que le projet de plan arrêté a été soumis pour avis aux communes membres de l'EPT, aux personnes publiques associées et consultées et à l'Autorité environnementale et que 54 avis ont été recueillis avant l'enquête publique ;

Considérant que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 et les modalités de concertation avec la population prévue à l'article 5 de la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 janvier 2021 susvisée ont été respectées ;

Considérant que la prise en compte des avis émis lors de la consultation des communes et des personnes publiques associées ou consultées et des observations émises par le public ont permis d'approfondir le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les points suivants :

- La déconnection des procédures d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et du zonage pluvial territorial pour assurer la stabilité du PLUi ;
- La poursuite de la réduction de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers stabilisée à 12,17 hectares dont 10,94 hectares sont autorisés par le SCoTm susvisé et compensés par la sanctuarisation de 1 613 hectares en zones naturelles N et agricoles A (soit 348 hectares de plus que les PLU communes), la protection de 1 446 hectares d'éléments participant aux trames naturelles et au développement de la biodiversité (soit 679 hectares de plus que les PLU communaux) et la création de plus de 22,3 hectares d'espaces verts publics au travers d'emplacements réservés spécifiques ;
- La sécurisation de la protection des zones naturelles N en limitant des destinations et occupations des sols autorisées et limitant la constructibilité ;



- Le renforcement des taux de pleine terre en complément de l'effort réalisé par les communes au moment de l'arrêt du projet. Le taux global de pleine par unité foncière à l'échelle des zones urbaines avoisinent dorénavant 29,25% contre 24,6% dans le projet arrêté. Les minimums de taux de pleine terre dans les zones naturelles ont aussi été revus en prenant en compte les espaces ouverts au public qui nécessitent un minimum d'installation publique et des espaces exclusivement réservé à la biodiversité ;
- La lutte contre la carence en espaces verts publics accessibles a été reprécisée en fonction du gradient de densité et des types de carences (en ratio (10m² par habitants) et/ou en accessibilité (10 minutes à pied)) avec un secteur nord visant plutôt la création de nouveaux espaces verts pour lutter contre la carence globale, un secteur central qui se saisit des opérations d'aménagement pour améliorer le maillage et un secteur sud qui compense certains secteurs carencés par la préservation des cœurs d'îlots notamment du pavillonnaire. La partie justificative a mis en exergue les projets de création ou d'extension d'espaces verts au travers des emplacements réservés - qui représentent un potentiel de renaturation de 22,3 hectares - et les OAP ;
- La mise en compatibilité avec le nouveau plan des mobilités en Ile-de-France approuvé par le Conseil régional le 24 septembre 2025 avec la prise en compte de nouvelles normes planchers pour les vélos dans les constructions autres que l'habitat, les nouvelles normes plafonds pour le stationnement en lien avec les locaux d'activités. La recommandation des nouvelles normes planchers pour le stationnement des constructions à destination d'habitation a été prise en compte en fonction des choix et réalités de chaque commune ;
- Un travail d'ajustement a permis de préciser certaines règles concernant les typologies de constructions (orientation des logements, modulation de la limitation de la production de petits logements, épaisseur des bâtiments, aspect extérieur des constructions) dans une optique d'amélioration globale de la qualité de l'offre de logements produite sur le territoire au travers du PLUi. Sur la partie quantitative, la réponse à la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL) imposée par l'Etat devrait être atteinte avec une production se répartissant à 60% dans les opérations d'aménagement et 40% dans le diffus notamment avec les OAP sectorielles. Cette production de logements dépendra aussi de la conjoncture économique et pourra être ajustée via les évolutions du PLUi en fonction de la capacité des tissus urbains à intégrer cette production notamment au travers des équipements publics et de la carence en espaces verts ;
- Les OAP ont pu être ajustées pour tenir compte des évolutions des projets, de la réalité du terrain et des démarches partenariales (en particulier sur l'aéroport, le secteur du MIN et de la cité de gastronomie, le SENIA), ces dernières étant ensuite ajustées au niveau de leur traduction réglementaire ;
- La structure du règlement d'urbanisme a été revue pour alléger le nombre de documents et en faciliter la lecture. Ce travail sera poursuivi par la mise en place d'outils de prise en main spécifique, travaillés avec les communes, pour accompagner la mise en œuvre par les services instructeurs et l'information et l'accompagnement des porteurs de projet et du grand public ;

Considérant que l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'est déroulée pendant 47 jours consécutifs du lundi 12 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025, conformément à l'arrêté n° A2025_981 du 16 avril 2025 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial de Grand Orly Seine Bièvre, et que près de 700 observations du public via le registre dématérialisé ou par mails, via les registres papier ou par courriers ont été recueillis ou reçus dans ce cadre ;

Considérant que la Commission d'Enquête Publique a formulé, dans son rapport d'enquête publique remis à l'Etablissement Public Territorial de Grand Orly Seine Bièvre, un avis favorable assorti de 15 recommandations et 1 réserve ;

Considérant que la réserve porte sur l'insertion en l'état du plan de zonage pluvial dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Considérant que cette réserve est levée par le retrait de ce zonage pluvial et la déconnexion des deux procédures afin que le zonage pluvial puisse être élaboré sur la base de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales ;



Considérant que la liste exhaustive des modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la base des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête publique, est annexée à la présente délibération ;

Considérant que les modifications apportées ont permis d'approfondir le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de le stabiliser sans en remettre en cause l'économie générale ;

Considérant que le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte l'intégralité des pièces prévues aux articles L151-4 à L151-43 précisés par les articles R151-1 à R151-53 précitées du code de l'urbanisme ;

Considérant que le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal est compatible avec les documents supra-communaux susvisés et les servitudes d'utilité publique qui lui sont annexées ;

Considérant de ce fait que les avis défavorables et les réserves peuvent être levés ;

Considérant qu'au titre de l'article L153-21 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête publique, est approuvé par le Conseil territorial à la majorité des suffrages exprimés après que les avis et le rapport de la commission aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres est arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant que l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été précédée d'une Conférence intercommunale des Maires le 2 décembre 2025 au cours de laquelle les avis et le rapport de la commission ont été présentés ;

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

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est joint à la présente délibération.
2. Précise que cette délibération comporte en annexe les tableaux de suivi des modifications apportées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête publique.
3. Fixe les formalités de publicité de la présente délibération : affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial et dans les mairies des 24 communes membres, mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne et le département de l'Essonne.
4. Ordonne que le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal soit tenu à disposition du public sur le site Internet de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, ainsi qu'au siège de l'EPT et dans les 24 mairies des communes membres.
5. Précise le caractère exécutoire du PLUi à la date la plus tardive de la publication du dossier et de la présente délibération sur le portail national de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) et de leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat en application des articles L153-23 et R153-22 du code de l'urbanisme.

6. Invite les communes membres à tenir à jour un bilan de constructibilité sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées, mises en chantier et achevées à compter de la date d'approbation du PLUi, ainsi qu'un recensement aussi exhaustif que possible de l'artificialisation des zones urbanisées et des projets de renaturation.
7. Rappelle qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à Madame la Préfète de l'Essonne.
8. Précise que les services de l'EPT sont tenus à disposition des communes pour l'accompagnement de la mise en œuvre du PLUi et sont chargés du pilotage de toutes les procédures d'évolution de ce dernier.
9. Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art. L. 411-7 CRPA) ;
10. Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun par courrier ou sur le site Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.
11. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 85 – Contre 9 – Abstentions 4

A Vitry-sur-Seine, le 19 décembre 2025
Le Président
Michel LEPRETRE