Chaîne d'intégrité du document : 28 D8 03 B1 E6 CF 77 FA 3E D6 99 98 A8 BC B9 1F
AR préfecture : 094-200058006-20261014-lmc183342-AU
Reçu en préfecture le : 22/10/2026
Publié le : 23/10/2026
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1205888

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 OCTOBRE 2026

N°CT2026.4/060-1

L'an deux mille vingt-six, le quatorze 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.

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 LECOUFLE, Monsieur Denis ÖZTORUN, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Julien BOUDIN, Madame Karine BASTIER, Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur David PERRE, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Christophe MILOT, Madame Laurence GRANDJEAN, Monsieur Stéphane EXPOSITO, Monsieur Joseph PALMIER, vice-présidents.

Monsieur Stéphane RABANY, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Patrick BAULU, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Serge FRANCESCHI, Monsieur Fabrice NICOLAS, Monsieur Julien LAUDET-HADDAD, Madame Elise LE GUELLAUD, Monsieur Yannick LE TOULLEC, Madame Khadja OUBOUMOUR, Monsieur Sylvain THÉZARD, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Luc BOURCIER, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Jean CHAGNY, Madame Murielle CHRISTON, Madame Julie CORDESSE, Madame Marie-Pierre COUTURIER, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Julie DILOUYA, Monsieur Abdoulbar DJAFFAR, Monsieur Eric ÉSOR, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Aïcha GASSET, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Nathalie GUESDON, Madame Frédérique HACHMI, Madame Dominique HENON, Madame Corine KOJCHEN, Madame Flavie LAMBELAIN, Monsieur Tristan LECOINTE, Madame Sylvie LE MAUX, Monsieur Philippe LLOPIS, Monsieur Mehdi MEBEIDA, Madame Sylvie MÉLIGNE, Monsieur Mehdi MOCKEL, Monsieur Antoine PELISSOLO, Madame Catherine PIEDBOIS, Madame Magali ROUSSEAU, Madame Sylviane RUPAIRE, Monsieur Franck SARRADET, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Josette SOL, Madame Hawa TIMERA, Monsieur Axel URGIN,

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :
Monsieur Olivier TRAYAUX à Monsieur Luc BOURCIER, Monsieur Grégoire VERNY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Pascal AVEZ à Madame Karine BASTIER, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur David PERRE, Monsieur Jonathan DUVAL à Madame Marie-Pierre COUTURIER, Monsieur Vincent GIACOBBI à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Sonia IBERRAKEN à Monsieur Tristan LECOINTE, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Ronan VILLETTE à Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Marie VINGRIEF à Madame Julie CORDESSE.

Secrétaire de séance : Monsieur BOURCIER Luc.

Nombre de votants : 74
Vote(s) pour : 70
Vote(s) contre :0
Abstention(s) : 3
Ne prend pas part au vote : 1

Chaîne d'intégrité du document : 28 D8 03 B1 E6 CF 77 FA 3E D6 99 98 A8 BC B9 1F
AR préfecture : 094-200058006-20261014-lmc183342-AU
Reçu en préfecture le : 22/10/2026
Publié le : 23/10/2026
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1205888

sudest avenir

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 OCTOBRE 2026

Chaîne d'intégrité du document : 28 D8 03 B1 E6 CF 77 FA 3E D6 99 98 A8 BC B9 1F
AR préfecture : 094-200058006-20261014-lmc183342-AU
Reçu en préfecture le : 22/10/2026
Publié le : 23/10/2026
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1205888

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 OCTOBRE 2026

N°CT2026.4/060-1

OBJET : **Aménagement-Maîtrise foncière -** Droit de préemption urbain. Modification du périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur la commune du Plessis-Trévise.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 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 (GPSEA) dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2025.4/076 du 8 octobre 2025 relative à l'institution du droit de préemption urbain ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2025.4/075 du 8 octobre 2025 adoptant le plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2025.5/106-1 du 17 décembre 2025 relative à l'institution du droit de préemption urbain renforcé ;

VU la délibération du conseil de territoire n° CT2026.4/59 du 14 octobre 2026 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;

CONSIDERANT que depuis le 29 janvier 2017, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est compétent en matière de droit de préemption urbain ;

CONSIDERANT qu'à la suite de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), le conseil de territoire a institué :

- Un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLUi, à l'exception de certaines zones urbaines du territoire de la commune de Créteil, par la délibération n°CT2025.4/076 du 8 octobre 2025 susvisée ;
- Un droit de préemption urbain dit « renforcé » sur certains secteurs définis en concertation avec les communes qui en ont exprimé le souhait, par délibération n°CT2025.5/106-1 du 17 décembre 2025 susvisée ;

Chaîne d'intégrité du document : 28 D8 03 B1 E6 CF 77 FA 3E D6 99 98 A8 BC B9 1F
AR préfecture : 094-200058006-20261014-lmc183342-AU
Reçu en préfecture le : 22/10/2026
Publié le : 23/10/2026
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1205888

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 OCTOBRE 2026

CONSIDERANT que c'est notamment le cas de la commune du Plessis-Trévise qui a souhaité instituer un droit de préemption urbain renforcé sur trois secteurs, correspondant chacun à une orientation d'aménagement programmée (OAP) inscrite au PLUi :

- Le secteur Bony-Tramway-Marbeau ;
- Le secteur Leclerc ;
- Le secteur Ardoin/De Gaulle/Orly Parc ;

CONSIDERANT que le tracé de l'OAP du secteur Ardoin/De Gaulle/Orly Parc au Plessis-Trévise ayant été corrigé dans le cadre de la première modification simplifiée du PLUi, il convient de modifier en conséquence le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur la commune du Plessis-Trévise ;

LE CONSEIL DE TERRITOIRE REGULIEREMENT,
CONVOQUE LE 8 OCTOBRE 2026,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : **APPROUVE** la modification du périmètre du droit de préemption urbain renforcé conformément au plan ci-annexé.

ARTICLE 2 : **MODIFIE**, en conséquence, la cartographie annexée à la délibération du conseil de territoire n°CT2025.5/106-1 du 17 décembre 2025.

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

Le Président,

Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir

Signé
Laurent CATHALA

Chaîne d'intégrité du document : 28 D8 03 B1 E6 CF 77 FA 3E D6 99 98 A8 BC B9 1F
AR préfecture : 094-200058006-20261014-lmc183342-AU
Reçu en préfecture le : 22/10/2026
Publié le : 23/10/2026
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1205888

sudest avenir

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 OCTOBRE 2026

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025

N°CT2025.5/106-1

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept décembre 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.

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 LECOUFLE, 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, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU , Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Michel TEISSEDRE, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :
Monsieur Alexis MARECHAL à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Arnaud VEDIE, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Vincent GIACOBBI à Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Rosa LOPES à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Josette SOL à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etaient absents excusés :
Monsieur Denis ÖZTORUN, Madame France BERNICHI, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Madame Frédérique HACHMI, Madame Sonia RABA, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Laurence WESTPHAL.

Nombre de votants : 64
Vote(s) pour : 64
Vote(s) contre :0

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025

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

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025

N°CT2025.5/106-1

OBJET : **Aménagement-Maîtrise foncière -** Droit de préemption urbain. Institution du droit de préemption urbain renforcé.

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 l'article L.211-4 ;

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 (GPSEA) dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2025.4/076 du 8 octobre 2025 relative à l'institution du droit de préemption urbain ;

CONSIDERANT que depuis le 29 janvier 2017, GPSEA est compétent en matière de droit de préemption urbain ;

CONSIDERANT qu'à la suite de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), le conseil de territoire a, par délibération n°CT2025.4/076 du 8 octobre 2025 susvisée, institué un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLUi, à l'exception de certaines zones urbaines du territoire de la commune de Créteil ;

CONSIDERANT que, par délibération motivée, le titulaire du droit de préemption peut décider d'appliquer le droit de préemption urbain aux biens listés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme susvisé, sur lesquels il n'est en principe pas applicable, à savoir :

- Les lots de copropriété au sein de copropriétés issues du partage d'une société d'attribution ou dont le règlement a plus de 10 ans ;
- Les parts sociales des sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles cédées aux associés par fractions divises ou d'une société coopérative de construction ;
- Les immeubles construits dans les quatre ans ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain applicable sur ces biens est appelé droit de préemption urbain « renforcé » ;

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

CONSIDERANT que plusieurs communes ont souhaité instituer un droit de préemption urbain « renforcé » sur tout ou partie de son territoire ;

CONSIDERANT que six secteurs de la commune ont été identifiés par la commune d'Alfortville :

- Le secteur Confluent

Il s'agit d'un secteur correspondant au périmètre du permis de louer institué par délibération du conseil de territoire n°CT2023.2/032 du 12 avril 2023. Celui-ci comprend notamment 1 649 logements locatifs privés, dont 485 logements potentiellement indignes. Ce secteur étant majoritairement composé de copropriétés de plus de 10 ans, l'institution du droit de préemption urbain renforcé permettra d'améliorer la surveillance de celles les plus fragiles et la lutte contre l'habitat indigne, objectifs d'ores et déjà poursuivis par la mise en place d'une autorisation préalable à la mise en location sur le secteur.

- Le secteur du centre-ville

Le secteur du centre-ville correspond au périmètre d'étude instauré par délibération du conseil municipal du 29 février 2024, par lequel la commune souhaite conforter la continuité du linéaire commercial, développer la trame verte et mener une réflexion sur l'élargissement de l'espace public pour le renaturer et le rendre plus accessible.

La commune souhaite également l'élargir aux parcelles cadastrées section O n°82 à 84 sises 31-35 rue Victor Hugo, lesquelles sont grevées d'un emplacement réservé inscrit à son bénéfice au PLUi pour la création de logements sociaux.

- Le secteur des Jardins d'Alfortville

Ce secteur correspond au site dit des « Jardins d'Alfortville », une zone d'activités économiques d'environ 4 hectares organisée en une grande copropriété d'environ 200 lots.

Compte tenu des potentialités du site, une étude urbaine a été engagée pour définir les perspectives d'évolution du secteur. Une convention d'intervention foncière a également été conclue entre GPSEA, la commune d'Alfortville et l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF). A ce titre, ce dernier s'est déjà porté acquéreur de trois lots de copropriété et mène actuellement une procédure de préemption du bâtiment A de la copropriété.

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

- Le secteur de l'îlot Jeager

Ce secteur est situé entre la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Grand Ensemble et le nouveau programme de renouvellement urbain « Chantereine ». La commune envisage d'y poursuivre la mutation urbaine en cours sur le secteur sud. Il est composé de onze parcelles cadastrées situées au sein d'un périmètre d'études institué par délibération du conseil municipal du 29 février 2024. La commune souhaite notamment étudier la faisabilité d'un parking silo à proximité immédiate de la gare Vert de Maisons et entre la place de l'Europe et les tennis récemment couverts, pour envisager la réalisation d'un équipement culturel pour le quartier sud.

- Le secteur de la place San Benedetto

Il s'agit d'un secteur correspondant à une copropriété commerciale sur laquelle la commune souhaite mener un travail de remembrement afin de conforter la centralité commerciale de la place.

- Le secteur « Véron-Voltaire »

Il s'agit d'un secteur s'inscrivant dans le périmètre d'études « Véron-Curie-Louis Blanc » créé par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2016 afin de maîtriser le développement du secteur dans un objectif de production de logements et de mixité sociale. Par ailleurs, la parcelle cadastrée section J n°120 est inscrite en emplacement réservé dans le PLUi au profit de la commune pour la création de logements sociaux.

CONSIDERANT que la commune de Boissy-Saint-Léger a sollicité l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur les quatre secteurs suivants :

- La partie de la zone UR du PLUi correspondant au quartier de la Haie Griselle

Il s'agit d'un secteur classé en majorité « quartier prioritaire de la politique de la ville » sur lequel il convient de contribuer à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat favorisant la mixité sociale.

Ce quartier fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain visant à restructurer les espaces publics et à créer du logement et des équipements publics.

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

- La zone UC du PLUi

Il s'agit du secteur du centre-ancien. Celui-ci a fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, aujourd'hui clôturée. D'autres copropriétés restent cependant à accompagner afin de mettre un terme aux problématiques d'insalubrité et de dégradation.

- Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) situé dans la zone UM du PLUi

L'objectif serait de favoriser une évolution adaptée du tissu urbain, dont le parcellaire est aujourd'hui très morcelé et hétérogène. Le PAPAG permet ainsi de limiter une évolution non structurée du tissu urbain actuel, pour permettre à moyen terme un développement cohérent par l'instauration de règles d'urbanisme qui traduisent un projet d'évolution étudié à l'échelle globale du secteur et à même de qualifier cette entrée de ville tant sur le plan paysager qu'urbain.

Il s'agit d'un secteur situé dans le périmètre de veille foncière de l'EPFIF. Celui-ci a vocation à être totalement transformé par le projet de requalification de la route nationale (RN) 19 en boulevard urbain. Cette zone, soumise à de fortes pressions immobilières, a par ailleurs été identifiée comme stratégique par la commune afin de permettre de recréer des liens entre les quartiers du centre-ville et Savereau.

- Les parcelles cadastrées section AD n°99, 100, 103, 104, 105 et 106

Il s'agit d'un secteur situé à proximité immédiate de la gare RER. L'institution du droit de préemption urbain renforcé permettra de préserver le tissu patrimonial de l'entrée de gare et de garantir une cohérence avec les projets en développement envisagés à proximité de la gare.

CONSIDERANT que la commune de Bonneuil-sur-Marne a sollicité l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du PLUi de son territoire.

CONSIDERANT que sur les zones UI, UIH, UIL et UEs, l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra de favoriser :

- Des synergies entre les usagers des zones d'activités et les habitants ;
- La mise en œuvre d'une stratégie d'adéquation entre les besoins des habitants en matière de commerce de proximité et la réalité de l'offre et de l'accompagne ;
- L'accompagnement du développement du transport multimodal pour les zones d'activités industriels et portuaires ;

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

CONSIDERANT que sur une partie des zones UH, UM et UE situées le long de l'avenue de Paris, l'institution du droit de préemption urbain correspond au périmètre « RD19/Avenue Marie-Claude Vaillant-Couturier » inscrit dans la convention d'intervention foncière conclue avec l'EPFIF ; que le droit de préemption urbain renforcé permettra d'y réaliser plusieurs programmes immobiliers pour un total d'environ 150 logements ;

CONSIDERANT que sur la partie restante de la zone UE, l'institution du droit de préemption urbain correspond au périmètre « Achaland » inscrit dans la convention d'intervention foncière conclue avec l'EPFIF ;

CONSIDERANT que sur les zones UR, UCp, la partie restante de la zone UH et la partie restante de la zone UM le long de l'avenue Lucie Aubrac, l'institution du droit de préemption urbain permettra de lutter contre l'habitat indigne et correspond en partie avec le périmètre d'action foncière « Rue des écoles/Avenue Lucie Aubrac » ;

CONSIDERANT que la commune de Créteil a sollicité l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs suivants :

- Le secteur du centre-ville ancien

Il s'agit d'un secteur d'habitat sur lequel s'exerce une forte pression foncière. L'institution du droit de préemption urbain permettra de poursuivre le travail de veille foncière assurée sur le secteur afin de préserver l'identité du centre-ancien et des secteurs pavillonnaires situés à proximité.

- La partie nord, longeant l'allée Centrale

Il s'agit des terrains situés dans la continuité de l'emprise affectée au projet de ferme pédagogique poursuivi par la commune. Une copropriété est située au milieu de ce secteur qui est identifié par la commune pour étendre le périmètre de la future ferme.

- Le secteur de la rue des Réfugniks

Il s'agit d'un secteur situé dans une zone à vocation d'activités, constitué de plusieurs copropriétés et soumis à de nombreuses pressions foncières.

- Les secteurs du quartier de l'Echat et des zones d'activités des Petites Haies, du Grand Marais, du carrefour Pompadour

Il s'agit des secteurs en mutation ou en voie de mutation composés de nombreuses copropriétés et qui sont soumis à d'importantes pressions foncières.

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

CONSIDERANT que la commune de Limeil-Brévannes a sollicité l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur plusieurs secteurs :

- La zone UAb du PLUi qui correspond au secteur du centre-ville ancien soumis à de forte pressions foncières, destiné à être requalifié et pour lequel la commune a institué un périmètre d'études par délibération du conseil municipal du 1er avril 2015. Grand Paris Aménagement y initie la création d'une ZAC sur une partie du secteur ;
- Le secteur des Candies qui correspond à un secteur d'activités sur lequel se situent notamment la Sodern, le centre technique municipal ou encore la pépinière-hôtel d'entreprises Descartes : ce secteur a été identifié comme stratégique par la commune afin de maîtriser la mutation et l'implantation économique ;
- Le secteur de la Ballastière qui correspond à un second secteur d'activités économiques présentant un intérêt particulier pour la commune afin de maîtriser la mutation et l'implantation de l'activité économique : à cette fin, la ZAC de la Ballastière Nord est en cours de réalisation et une seconde opération, sur le secteur Ouest de la Ballastière, est actuellement à l'étude ;
- Le secteur « Léon Bernard » qui représente un intérêt pour la commune qui souhaite préserver le caractère remarquable des bâtiments existants inscrits à la liste des monuments historiques.

CONSIDERANT qu'afin de protéger les zones pavillonnaires et de jouir d'une vision stratégique sur les autres secteurs, la commune de La Queue-en-Brie souhaite instituer un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au PLUi ;

CONSIDERANT que la commune du Plessis-Trévise a sollicité l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur trois secteurs :

- Le secteur Bony-Tramway-Marbeau

Ce secteur correspond à une orientation d'aménagement programmée (OAP) inscrite au PLUi. L'institution du droit de préemption urbain renforcé permettra de conforter la mutation des îlots urbains dans le but de substituer le tissu existant d'industrie et d'artisanat par un tissu d'habitat, de commerce, des cœurs d'îlot végétalisés des mails et percées visuelles et facilitera ainsi :

- L'instauration d'un front bâti le long de l'avenue Maurice Bertaux afin de permettre la création de logements collectifs en augmentant les espaces destinés aux piétons et aux circulations douces ;
- L'association des constructions situées le long de l'avenue du Tramway et de l'avenue Georges Fouteau à l'esprit du quartier du Val Roger.

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

- Le secteur Leclerc

Ce secteur correspond également à une OAP également inscrite au PLUi. L'institution du droit de préemption urbain renforcé permettra de :

- Engager la mutation des bâtiments d'activité situés en cœur d'îlot au milieu d'un cadre résidentiel et de commerces ;
- Lutter contre les îlots de chaleur ;
- Disposer d'une vision globale à l'effet de créer un lien entre la résidence Apollinaire et la résidence séniors, de part et d'autre de l'allée des Ambalais.

- Le secteur Ardoin/De Gaulle/Orly Parc

Ce secteur correspond également à une OAP inscrite au PLUi. L'institution du droit de préemption urbain renforcé permettra de :

- Poursuivre la rénovation urbaine de l'îlot bâti au travers d'un programme de démolition / reconstruction ou de réhabilitation des constructions dégradées ;
- Favoriser la mixité des fonctions en privilégiant une typologie propre au centre-ville du Plessis-Trévise et dans le respect de la trame viaire existante, comportant notamment de petites surfaces commerciales en rez-de-chaussée sur l'avenue Ardouin.

CONSIDERANT qu'afin de garantir un développement urbain équilibré et solidaire, la commune souhaite instituer un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLUi de son territoire et ce, pour répondre à plusieurs enjeux majeurs d'intérêt général poursuivi par la commune ; que l'institution du droit de préemption urbain renforcé permettra ainsi :

- De maintenir, voire réintroduire, une diversité sociale et fonctionnelle dans plusieurs quartiers de la commune dans lesquels on observe une concentration progressive de ménages aux profils socio-économiques similaires, liée à la montée des prix du foncier et à la raréfaction de l'offre locative accessible ;
- De soutenir activement la production de logements sociaux dans ces deux secteurs : dans un contexte de forte tension sur le logement, la commune souhaite pouvoir maîtriser davantage le foncier et favoriser l'installation de programmes à vocation sociale de sorte que le recours au droit de préemption renforcé constitue ainsi un levier stratégique pour réserver certains biens à la construction ou à la réhabilitation de logements sociaux ;
- De lutter plus efficacement contre l'habitat indigne, les copropriétés dégradées et les logements vacants, d'intervenir en amont pour identifier des situations problématiques et engager des opérations de requalification et d'éviter l'enracinement de situations d'insalubrité, qui nuisent à la qualité de vie des habitants et compromettent l'attractivité des quartiers ;

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025

CONSIDERANT que la commune de Marolles-en-Brie a sollicité l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur les zones UI et UIc du PLUi de son territoire ; que ces deux zones accueillent deux pôles commerciaux de proximité et une zone d'activités commerciales qui animent la commune, notamment le centre-ville, limite la dépendance à la voiture et renforcent la convivialité locale ; que ce tissu commercial est toutefois fragile ; que la vacance des locaux, leur transformation en logements ou encore la revente des fonds de commerce peuvent menacer l'équilibre économique et la continuité de ces services indispensables à la vie des habitants ; que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra ainsi de préserver :

- La diversité commerciale tout en évitant les mutations non maîtrisées ;
- Le dynamisme du cœur de ville et la qualité de vie des habitants.

CONSIDERANT que compte tenu de la carence en logements sociaux, les communes de Noiseau, Ormesson-sur-Marne et Périgny-sur-Yerres souhaitent l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLUi de leur territoire ;

CONSIDERANT que la commune de Villecresnes a sollicité l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs du centre-ville et du bourg historique ; qu'il s'agit de deux secteurs au cœur des enjeux de revitalisation, de lutte contre les logements vacants, de préservation du patrimoine et de requalification urbaine. Le secteur du centre-ville fait d'ailleurs l'objet d'une OAP dans le PLUi et d'une étude urbaine menée par GPSEA ; qu'outre l'anticipation des mutations foncières, la commune poursuit plusieurs objectifs dans ces deux secteurs et notamment :

- Le renforcement de l'attractivité ;
- La préservation de la diversité commerciale et artisanale ;
- La mise en œuvre des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain ;
- La lutte contre la spéculation immobilière et la dégradation du bâti ;
- La préservation du patrimoine bâti en centre-ville et du centre ancien ;

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 11 DECEMBRE 2025,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE UNIQUE : **INSTITUE** un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs identifiés sur la cartographie ci-annexée.

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025

FAIT A CRETEIL, LE DIX-SEPT DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le Président,

Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir

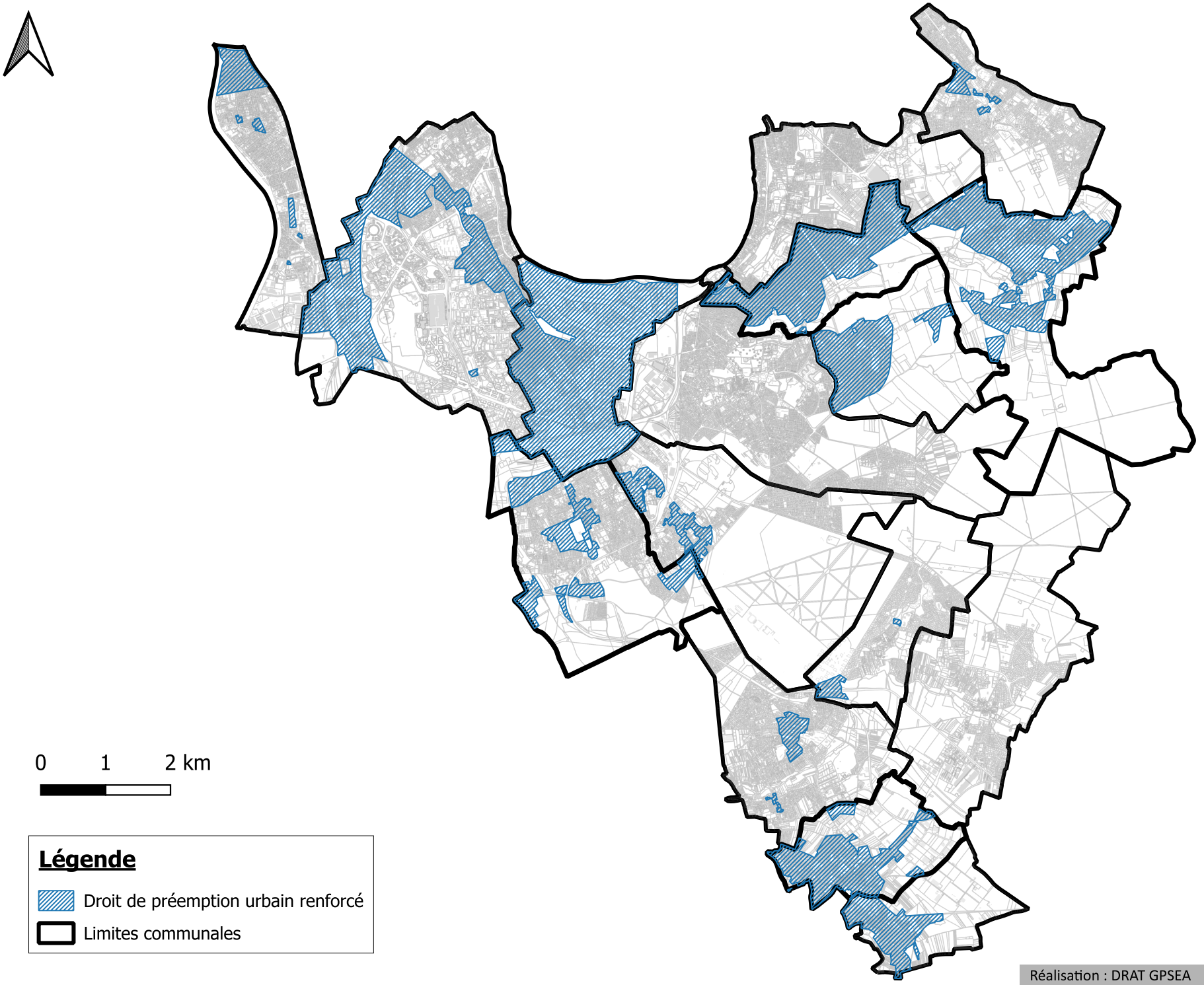
Signé
Laurent CATHALA

Chaîne d'intégrité du document : 46 AD BD 69 8B B1 9F 69 13 E5 E3 C9 75 BA 76 69
AR préfecture : 094-200058006-20251217-lmc173289-DE
Reçu en préfecture le : 23/12/2025
Publié le : 23/12/2025
Par : CATHALA Laurent
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/849810

sudest avenir

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025

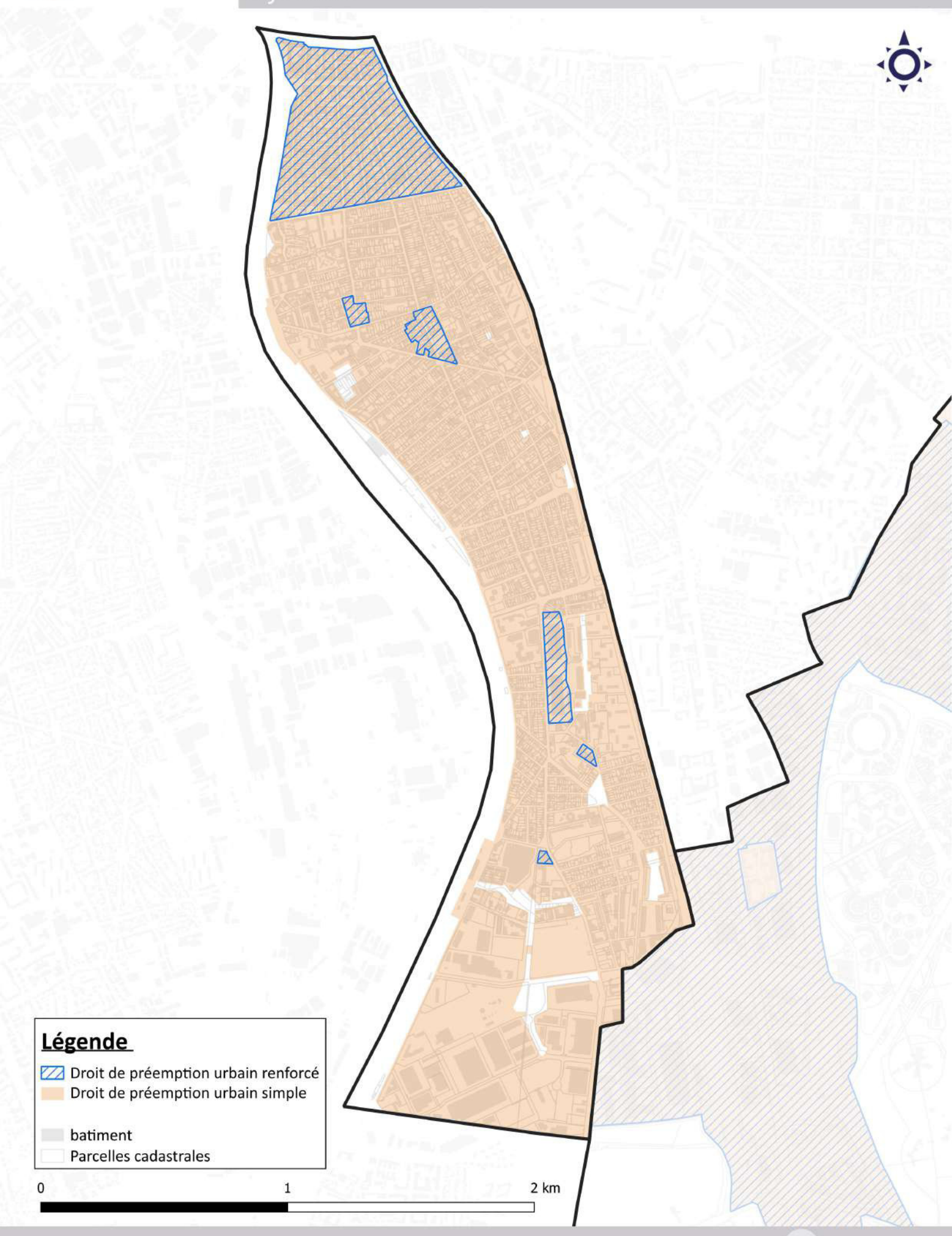
Périmètre du droit de préemption urbain renforcé



Réalisation : DRAT GPSEA Juillet 2026

Le droit de préemption urbain

Alfortville



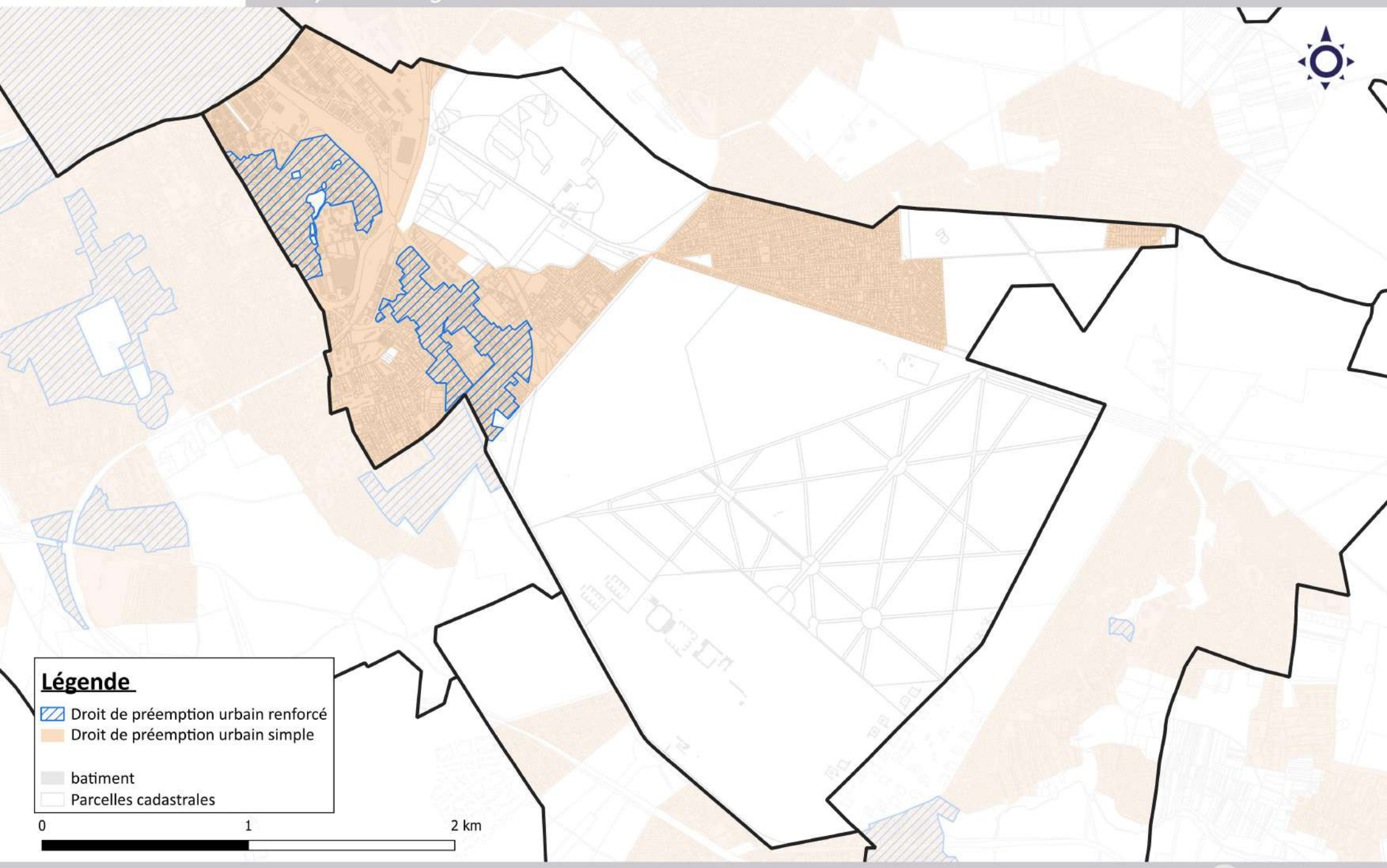
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Boissy-Saint-Léger



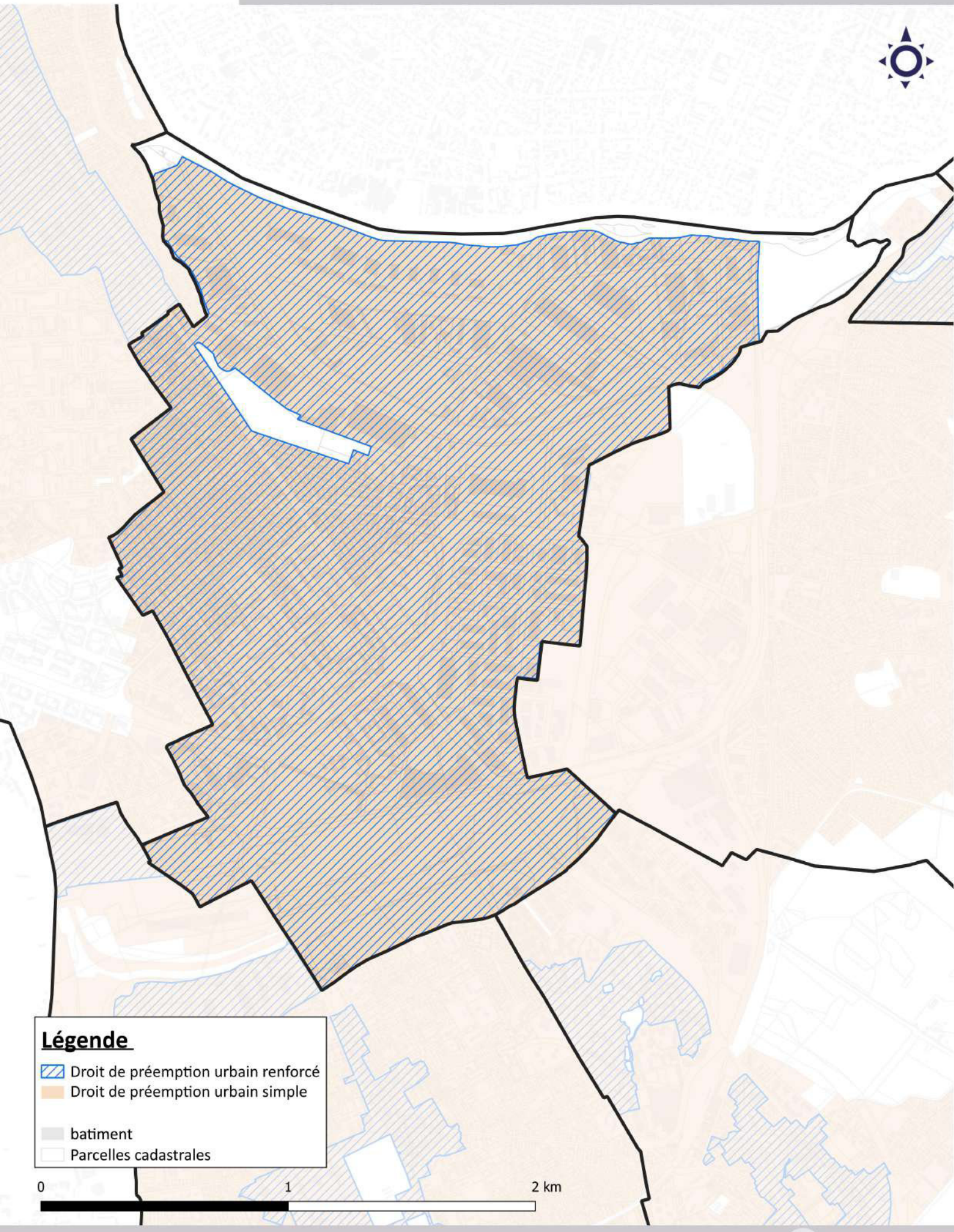
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Bonneuil-sur-Marne



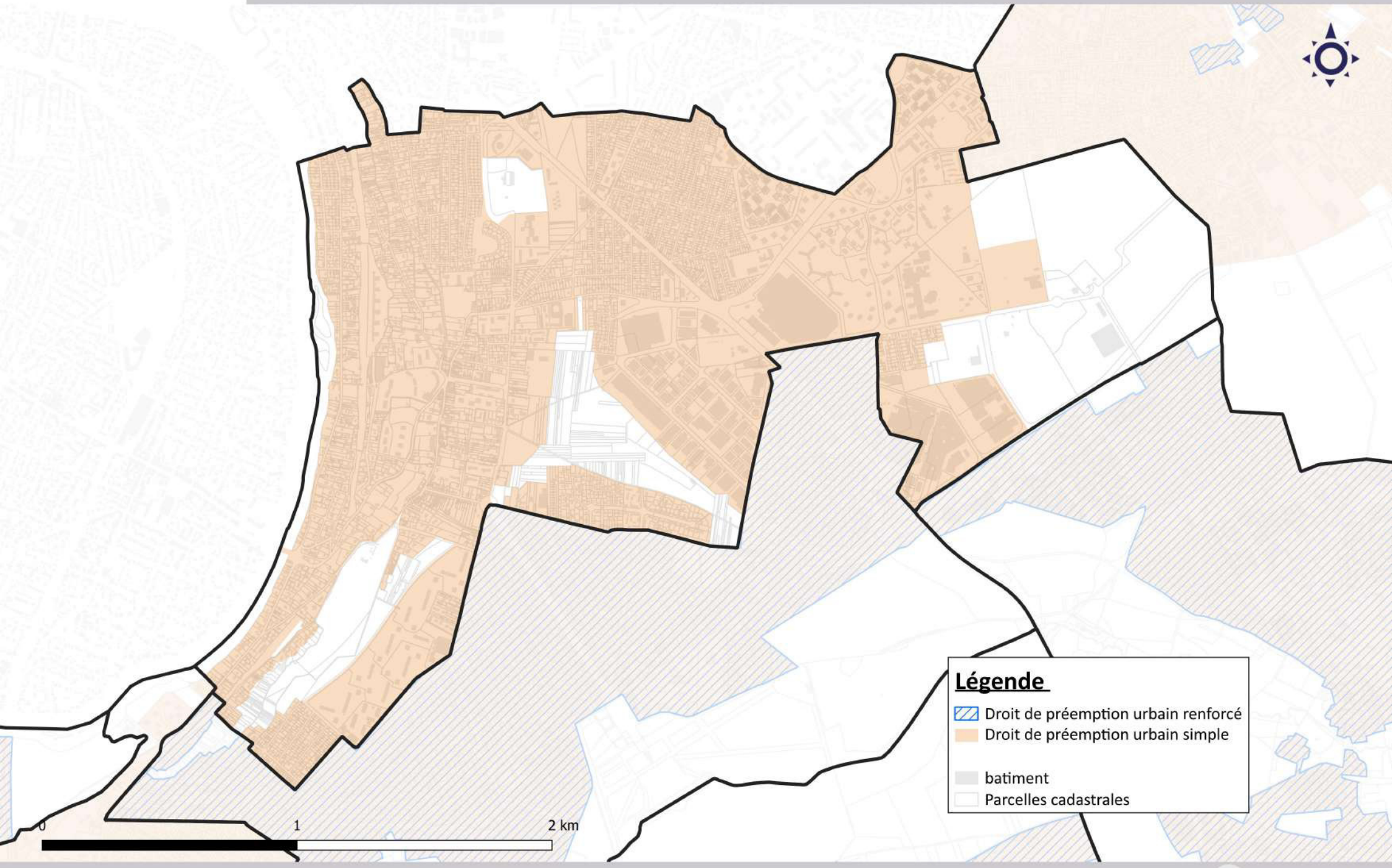
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Chennevières-sur-Marne



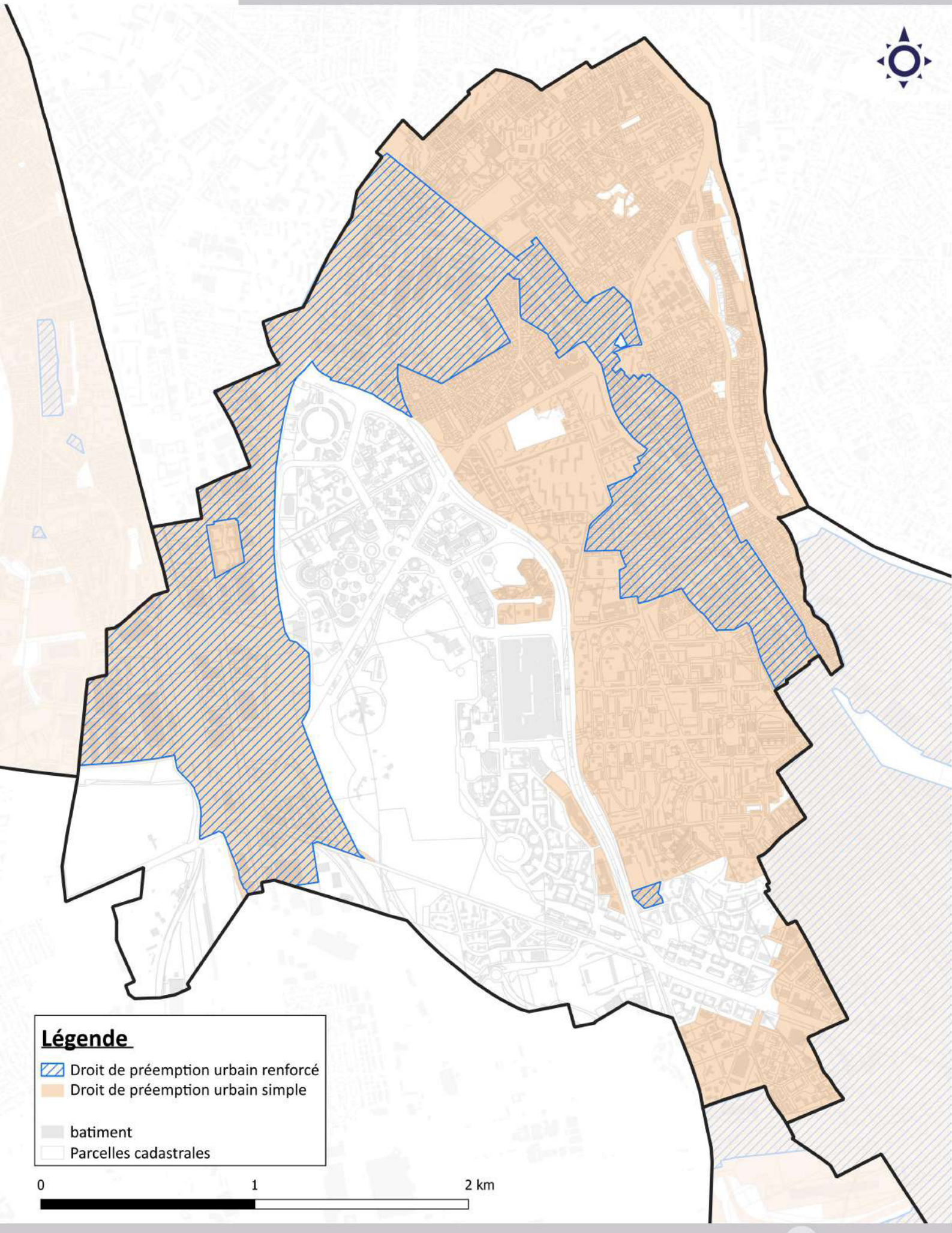
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Créteil



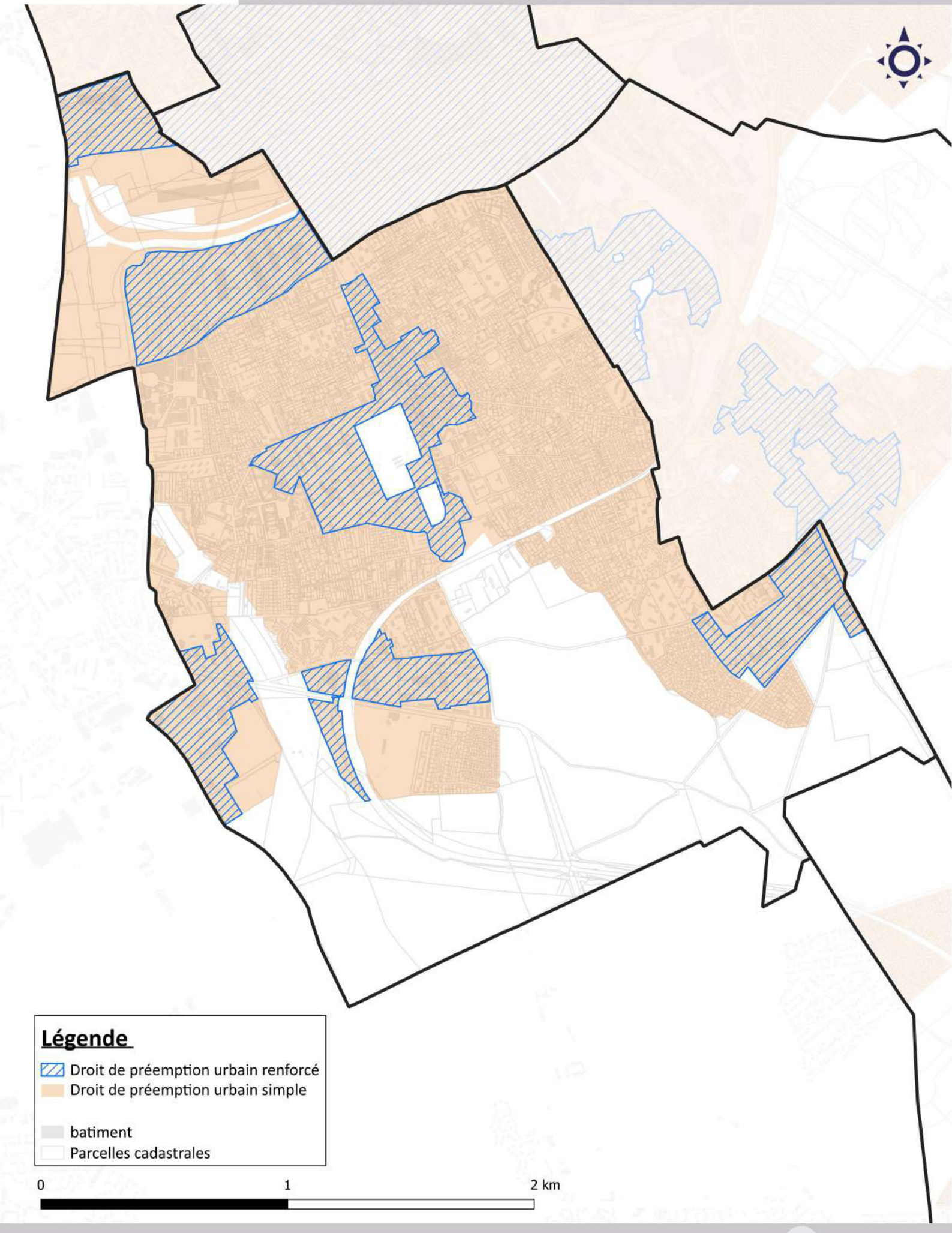
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Limeil-Brévannes



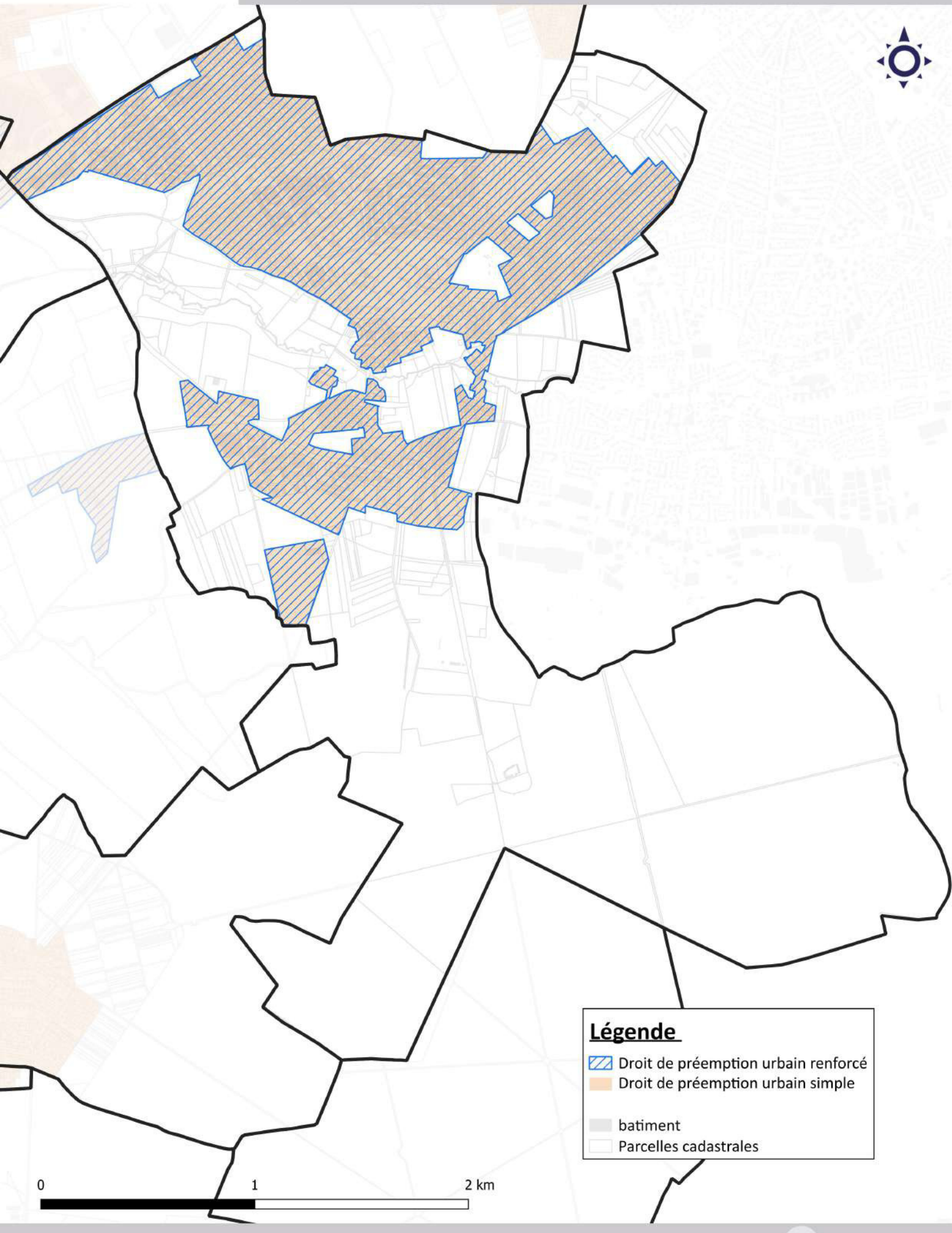
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

La Queue-en-Brie



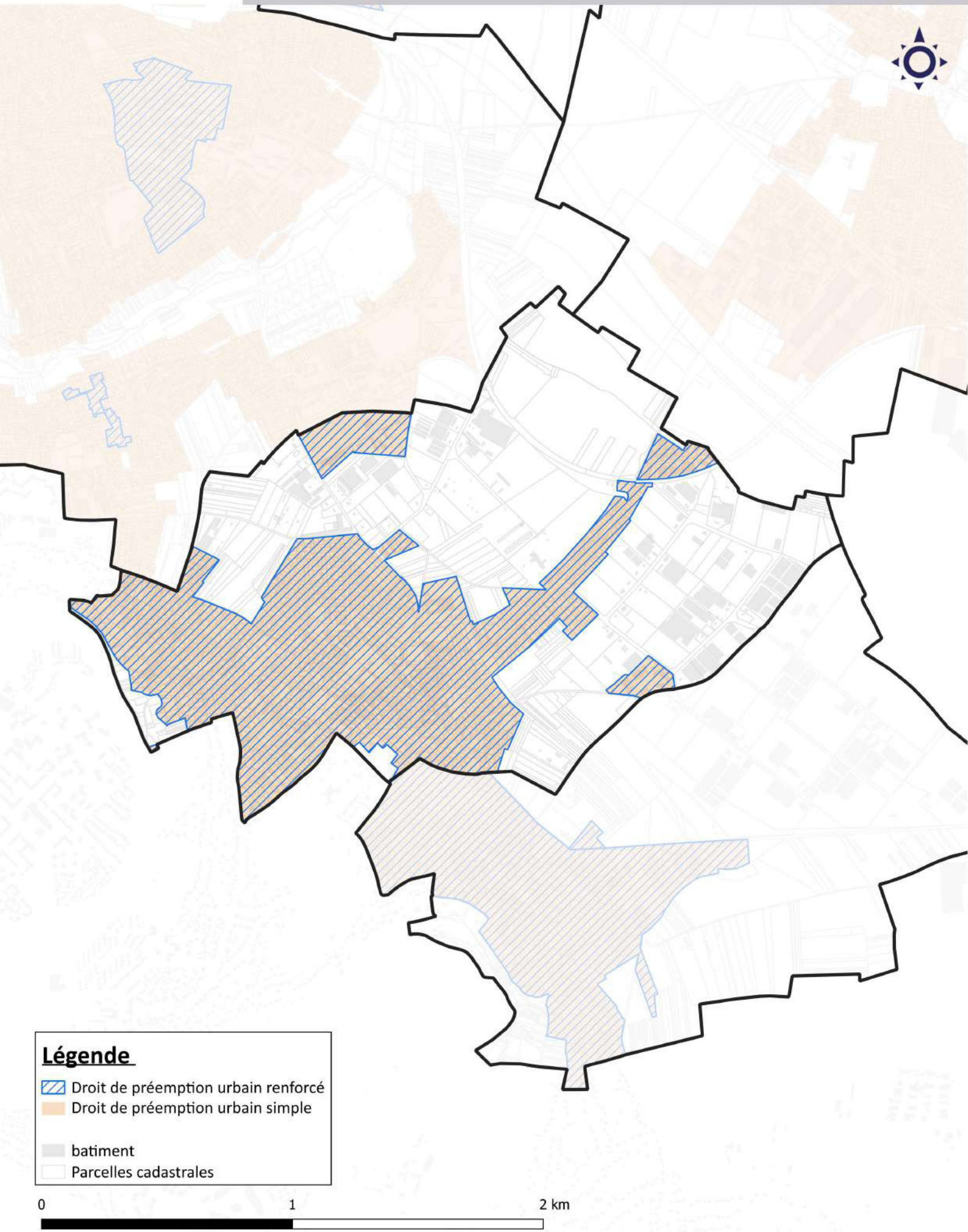
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Mandres-les-Roses



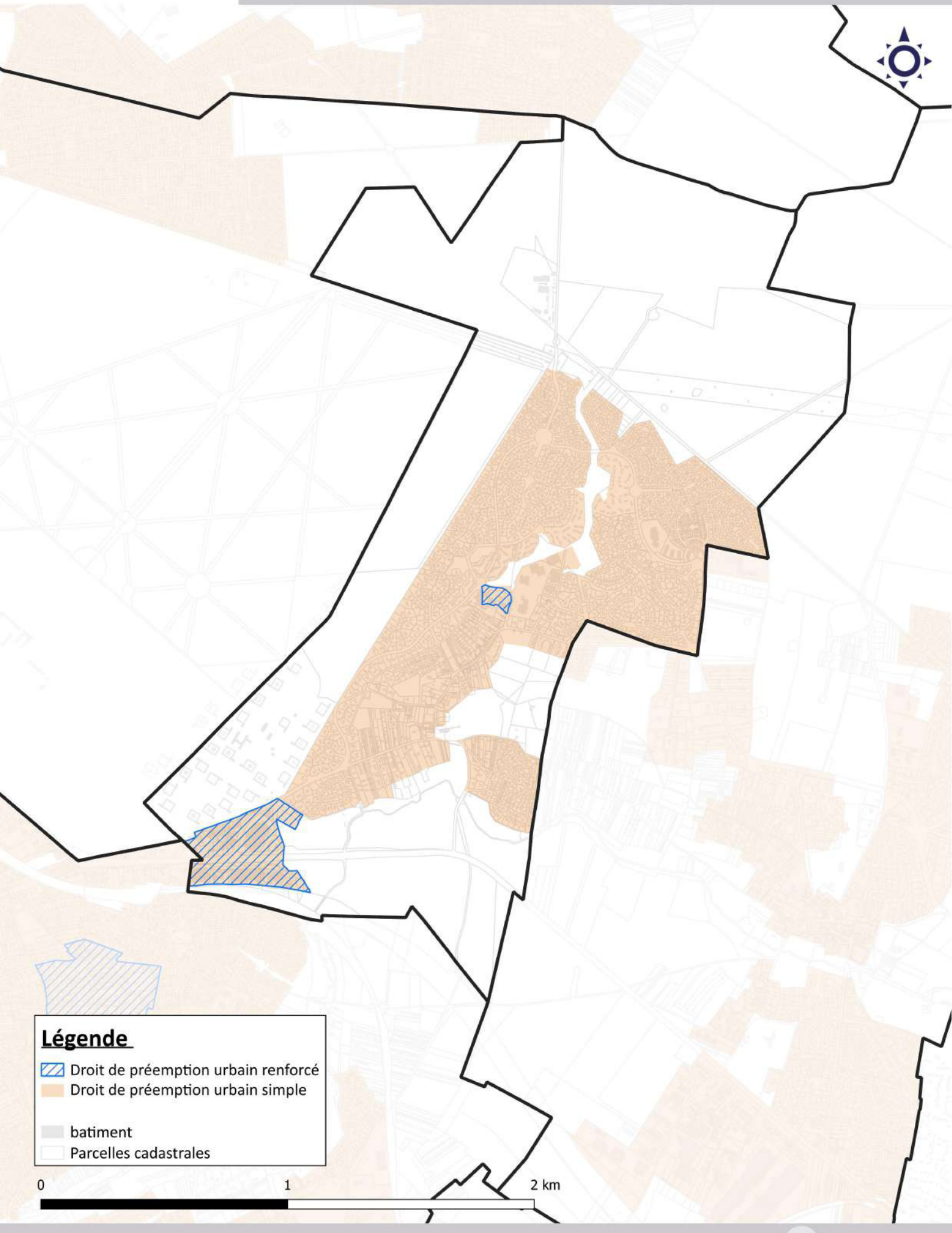
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Marolles-en-Brie



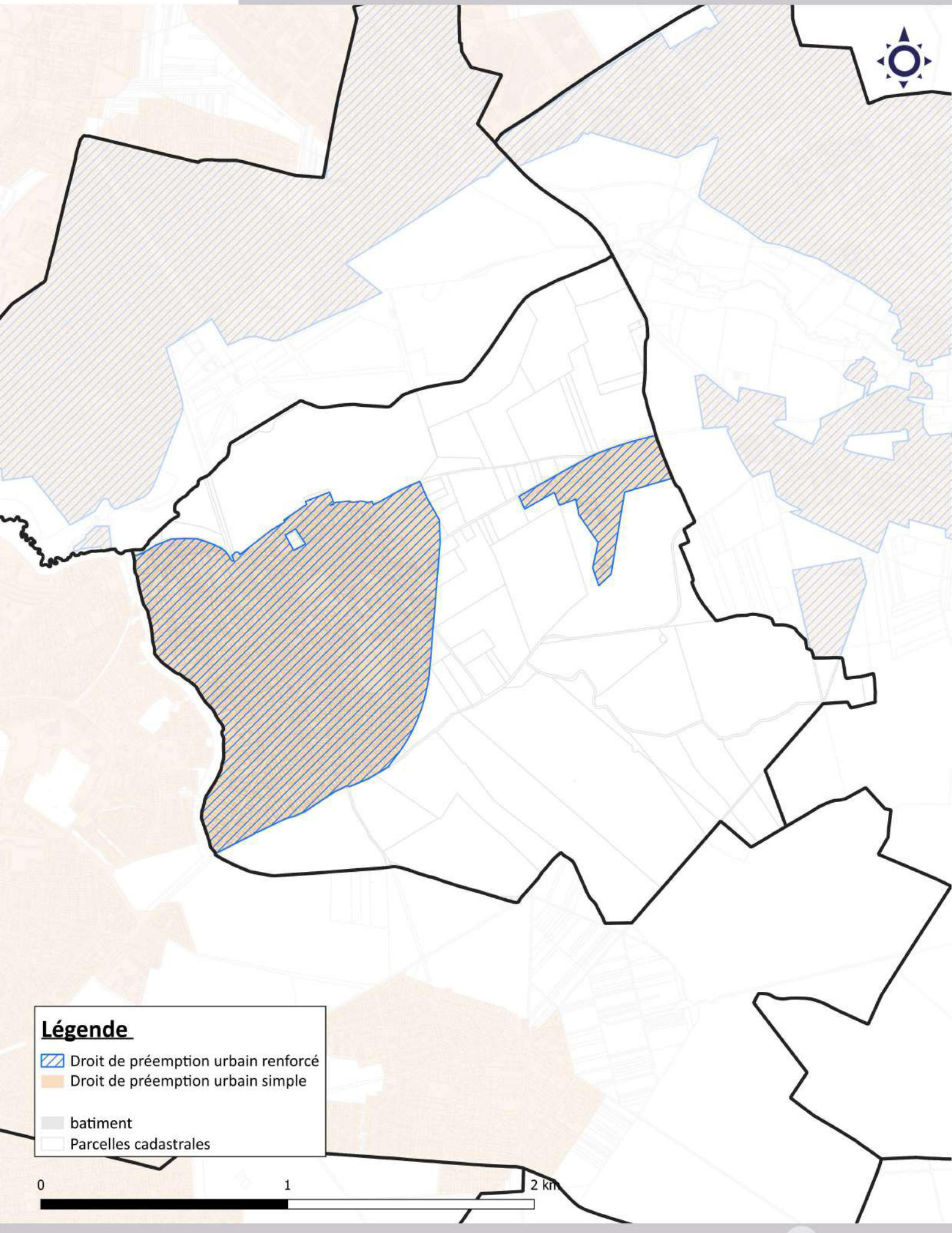
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Noiseau



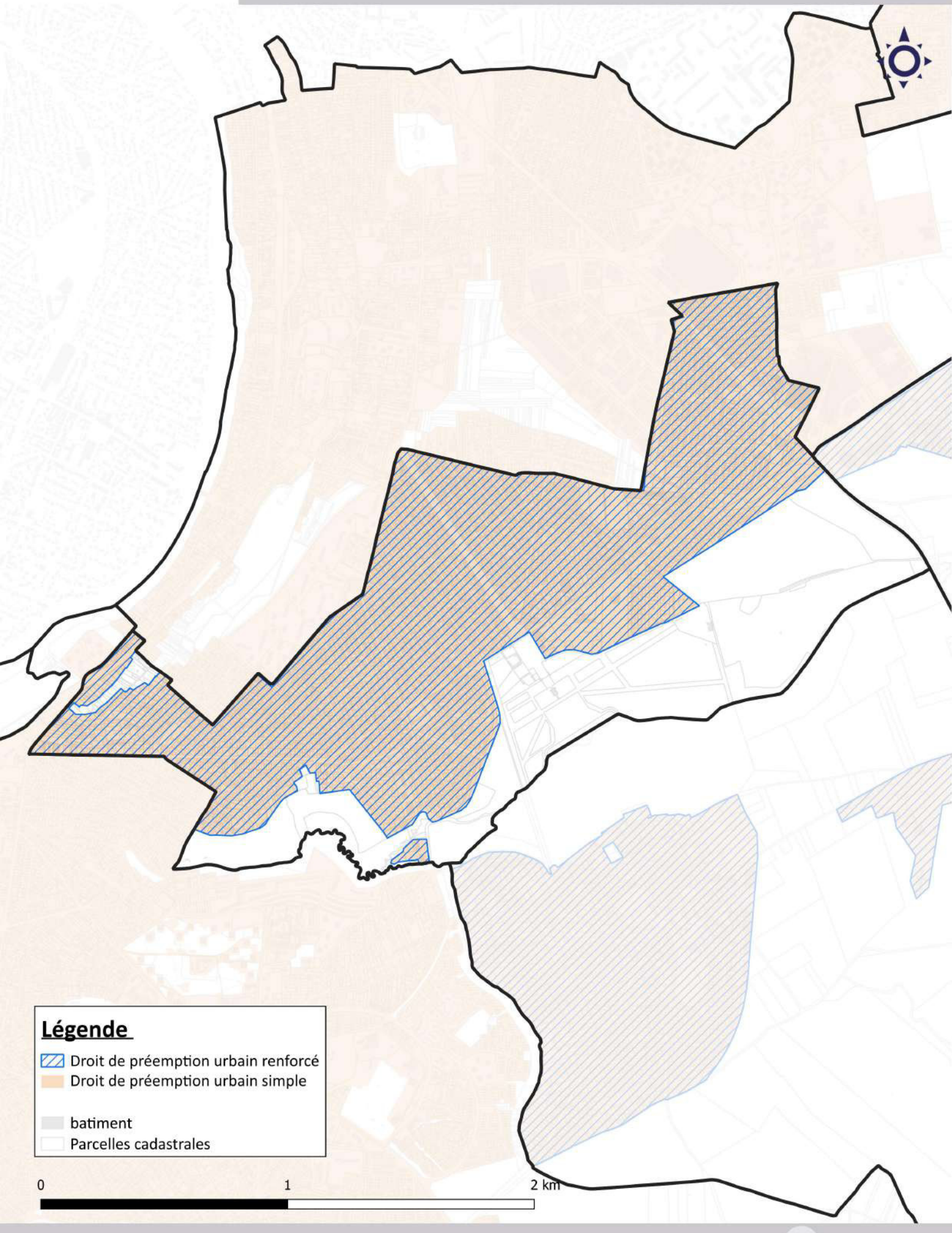
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Ormesson-sur-Marne



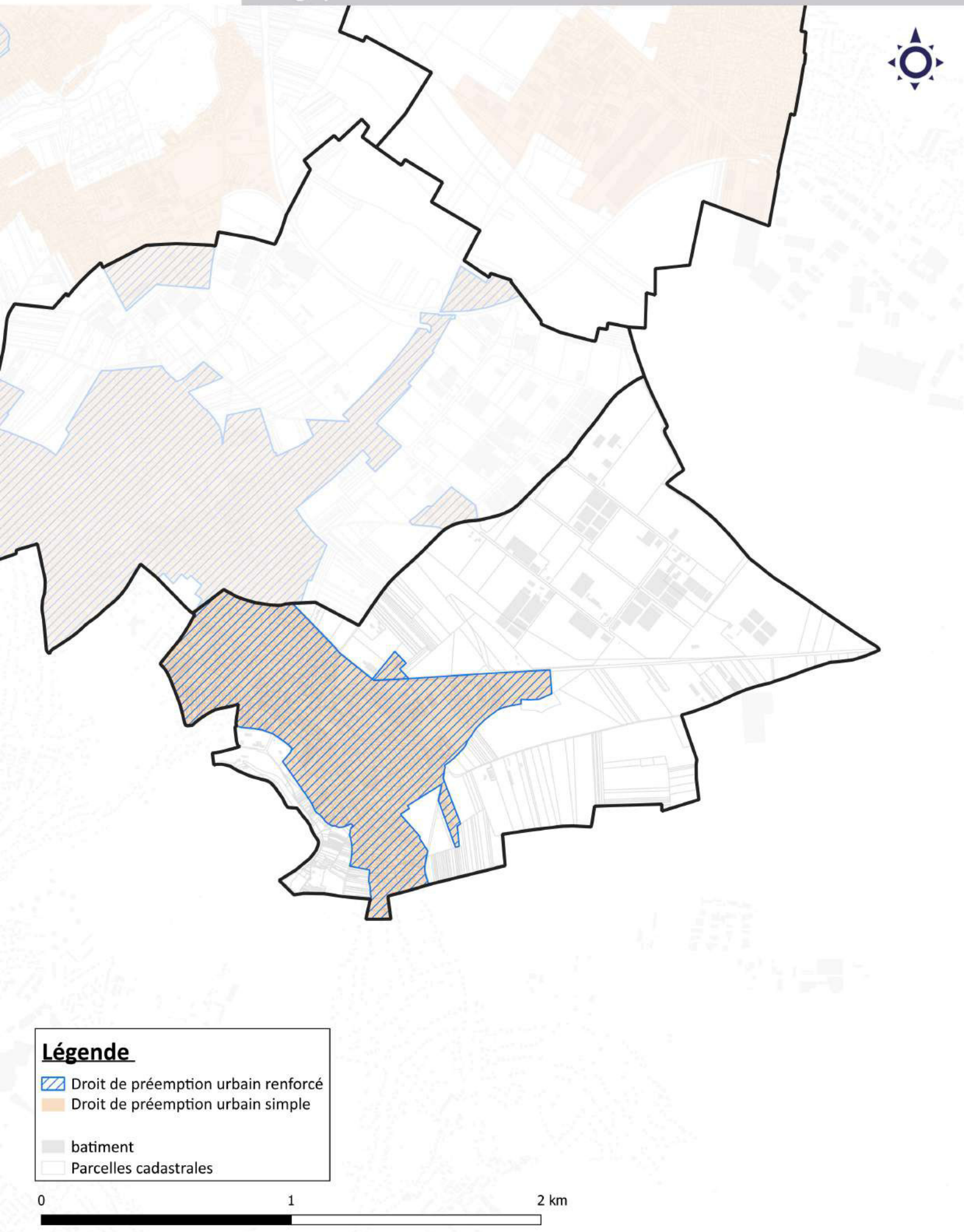
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Périgny-sur-Yerres



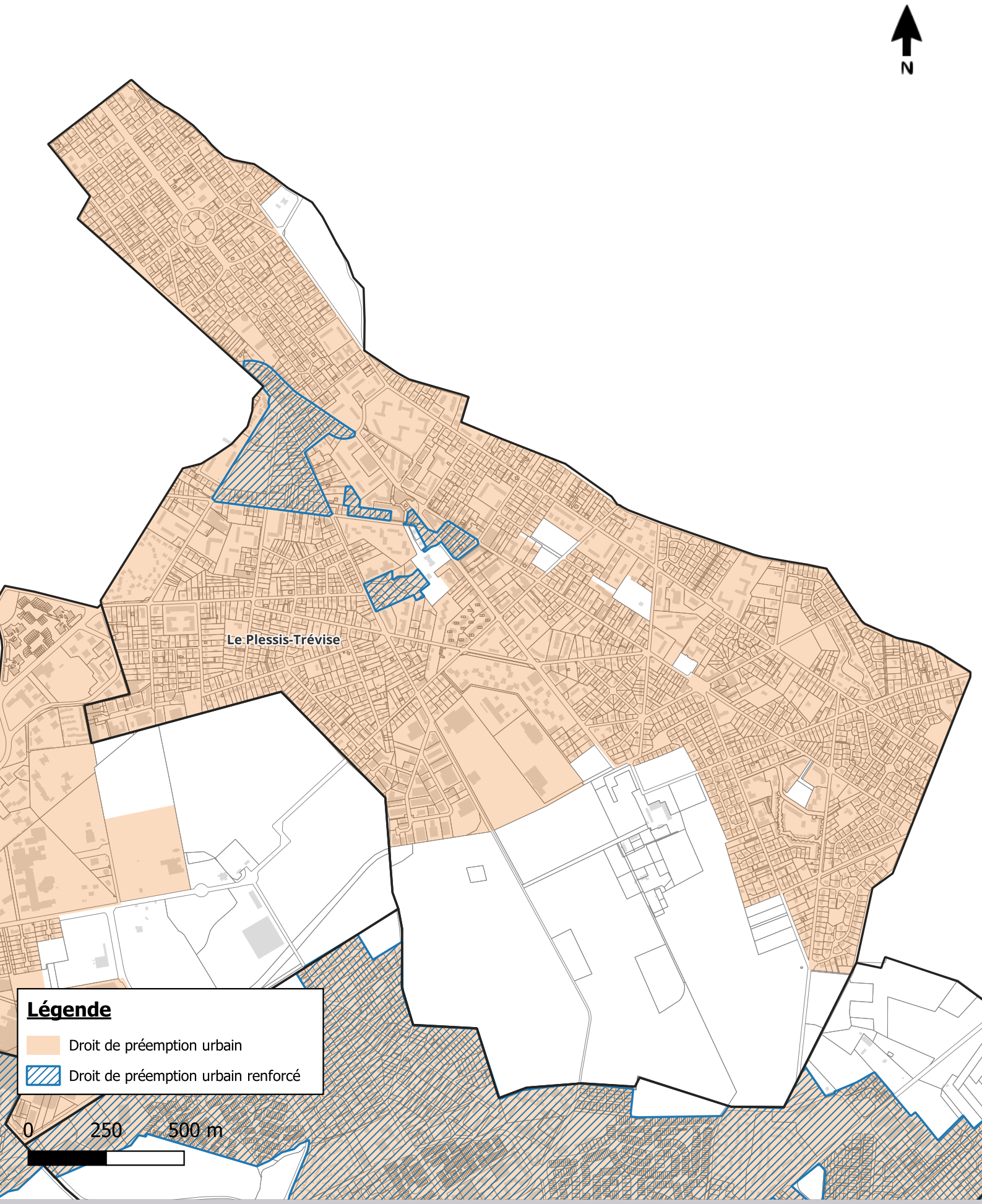
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

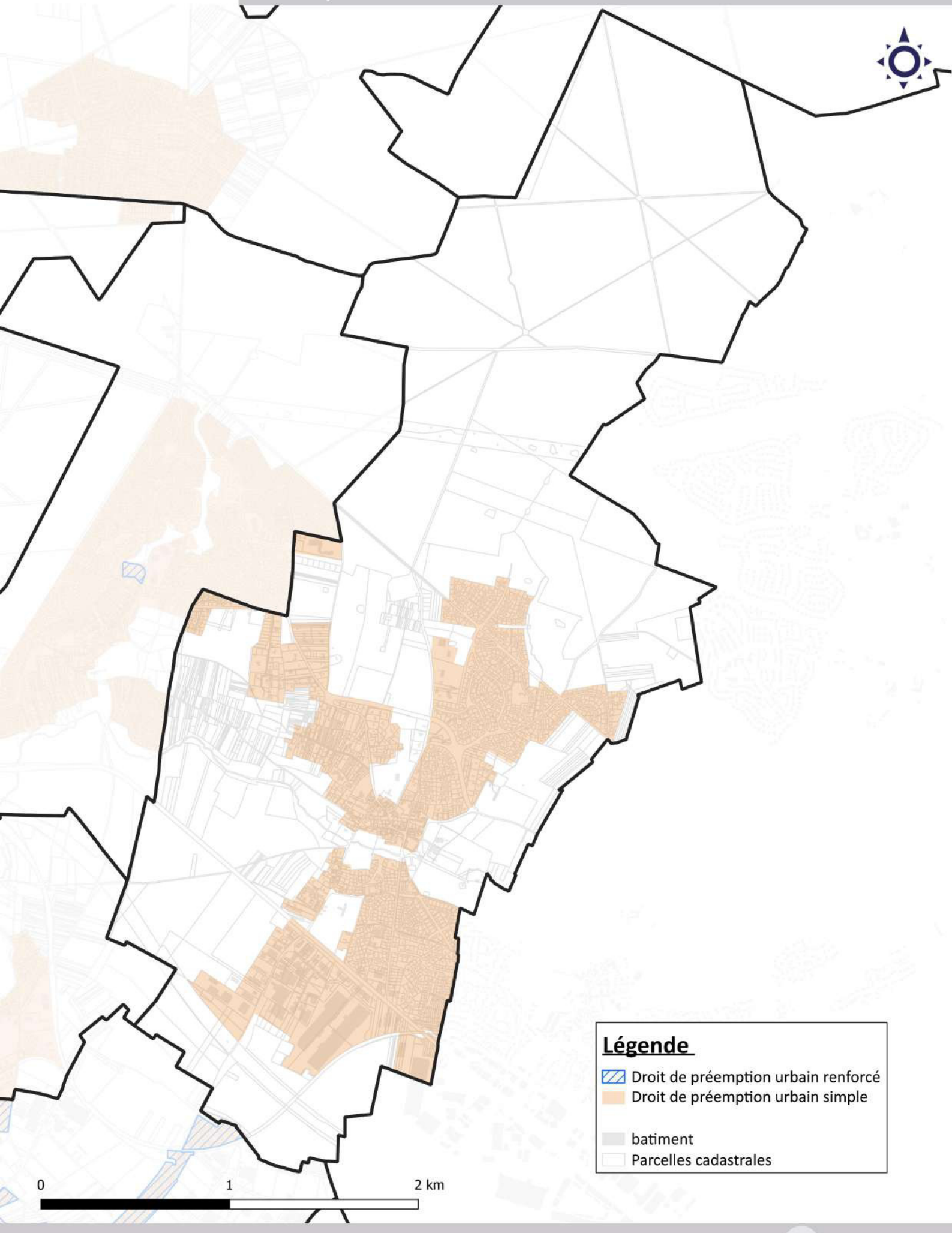
Le Plessis-Trévise



Source : GPSEA | Réalisation : Direction de l'Observatoire de GPSEA - Avril 2026

Le droit de préemption urbain

Santeny



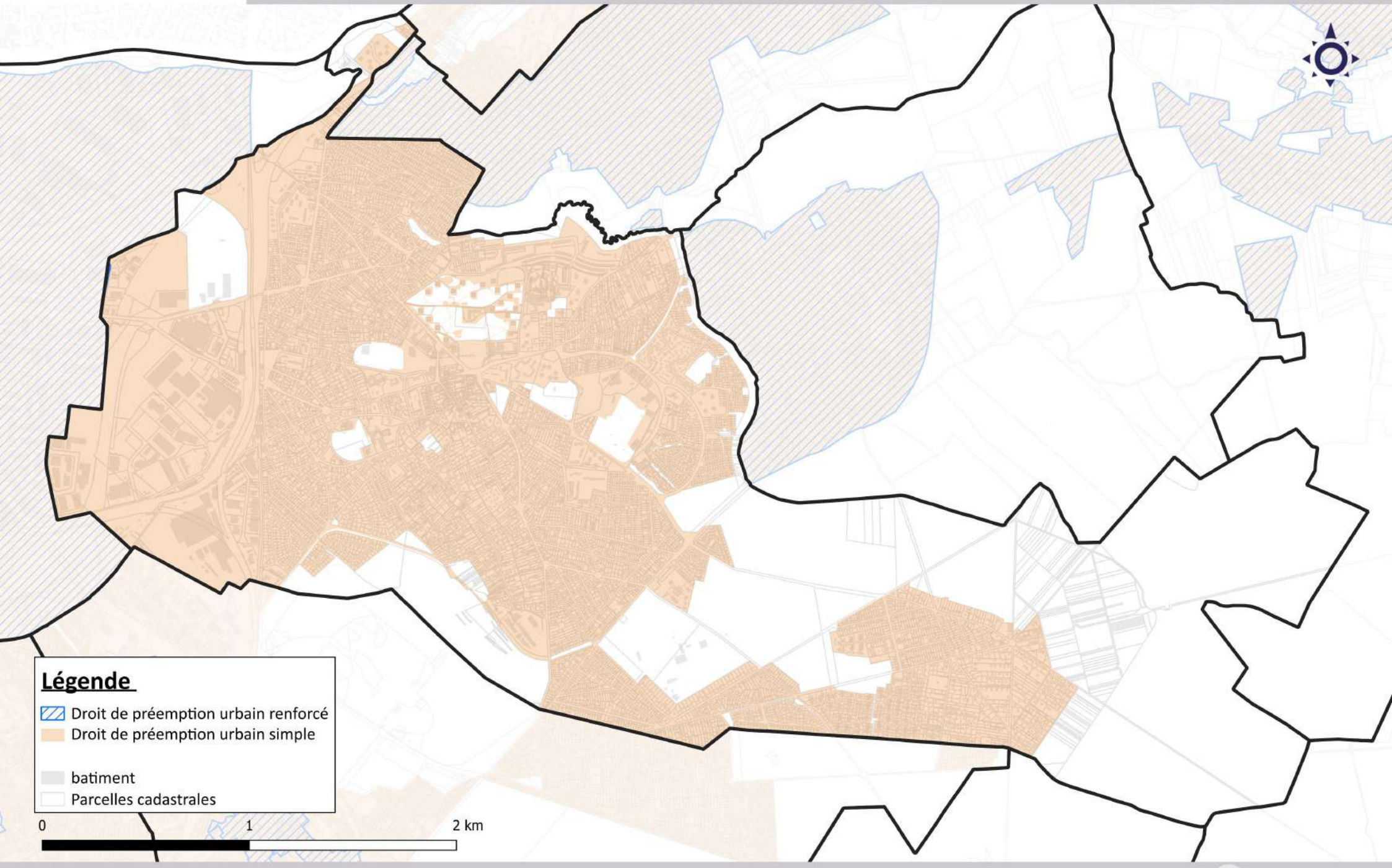
Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Le droit de préemption urbain

Sucy-en-Brie



Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

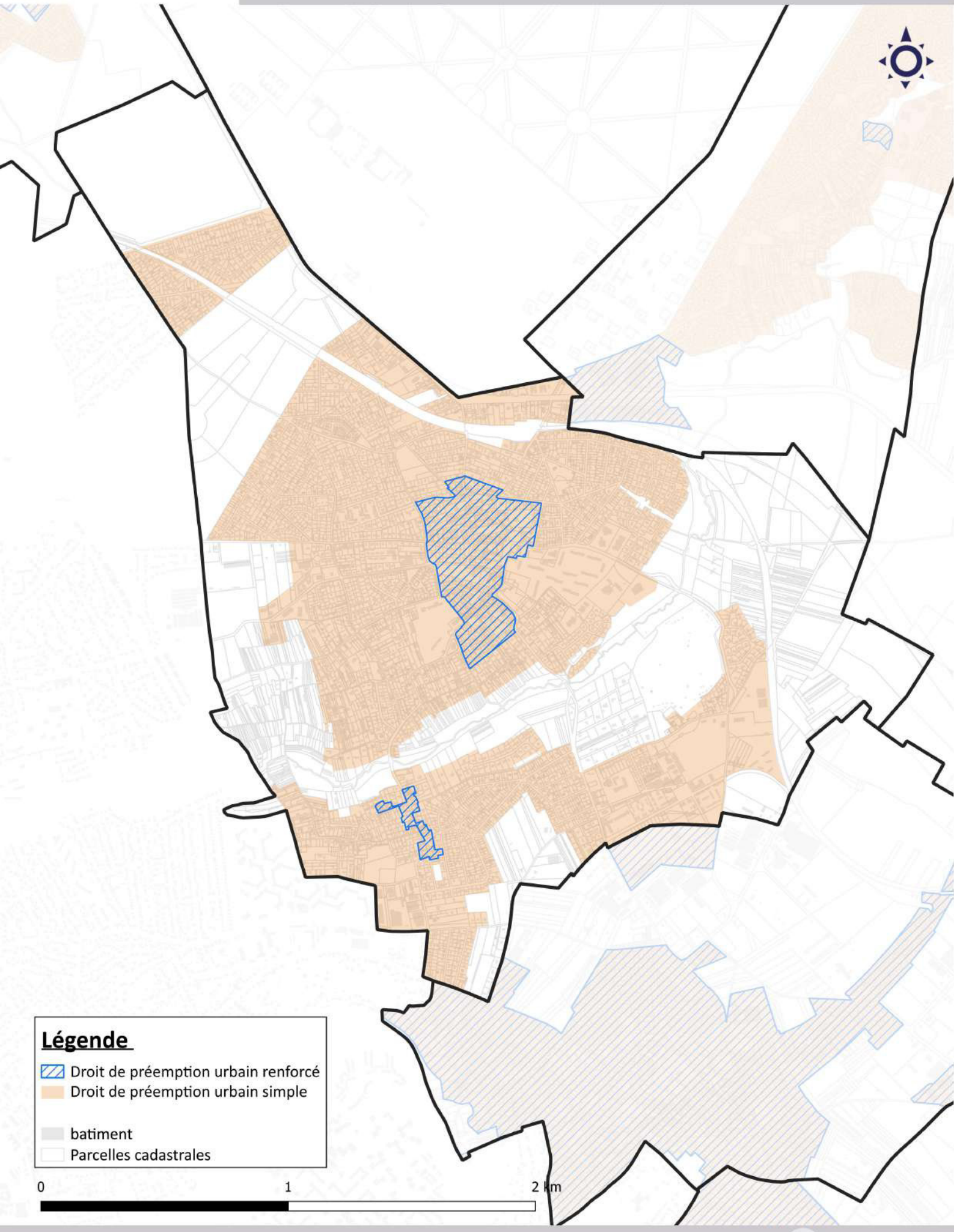
Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

Grand Paris sudest avenir

Le droit de préemption urbain

Villecresnes



Sources : Dir de l'Observatoire | DRAT | DAJAP

Réalisation : Dir de l'Observatoire

Janvier 2026

L'observatoire