



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 10 DÉCEMBRE 2025

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : Approbation de la
modification simplifiée
n°1 du Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal de Vallée
Sud - Grand Paris**

Publié le : **1 6 DEC. 2025**

Date de réception
préfecture :

1 6 DEC. 2025

Par suite d'une convocation en date du 3 décembre 2025, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h44 Espace Vasarely, 1 place des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, 92160 Antony. sous la présidence de Monsieur Carl SEGAUD, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Carl SEGAUD, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, M. Benoit BLOT, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, Mme Mariam SHARSHAR, M. Rodéric AARSSE, M. Lounes ADJROUD, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, Mme Isabelle DRANCY, Mme Linda FALI, Mme Anne FAURET, Mme Claude FAVRA, Mme Sonia FIGUERES, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, M. Fabien HUBERT, M. Stéphane JACQUOT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Marie-Sophie LESUEUR, M. Pierre MEDAN, M. David MAUGER, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise MONTSENY, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POULLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, Mme Sophie SANSY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Mme Jacqueline BELHOMME à Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Laurent VASTEL à Mme Gabriela REIGADA, M. Said AIT-OUARAZ à Mme Anne FAURET, M. Jean-Didier BERGER à M. Yves COSCAS, Mme Françoise CARUGE à Mme Christine QUILLERY, M. Didier DINCHER à M. David MAUGER, Mme Elodie DORFIAC à Mme Nadège AZZAZ, M. Marc FEUGERE à M. Elie DE SAINT JORES, M. Bernard FOISY à Mme Mariam SHARSHAR, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT à Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Alain GAZO à M. Philippe LAURENT, M. Maroun HOBEIKA à Mme Sophie SANSY, Mme Corinne MARE-DUGUER à Mme Sylvie DONGER, M. Patrice MARTIN à Mme Marie COLAVITA, M. Gilles MERGY à M. Goulwen LE GALL, M. Paul-André MOULY à M. Etienne LENGEREAU, Mme Aicha MOUTAOUKIL à Mme Linda FALI, M. Philippe PEMEZEC à M. Benoit BLOT, M. Jacques PERRIN à M. Jean-Patrick GUIMARD, Mme Sally RIBEIRO à M. Serge KEHYAYAN, Mme Laurianne ROSSI à M. Patrick XAVIER, Mme Anne SAUVEY à M. Patrick DONATH, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à Mme Claude FAVRA.

ABSENTS EXCUSES :

M. Patrick DURU, Mme Sarah HAMDY, M. Dominique LAFON, M. Daniel RUPP.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Patrick Donath est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 10 décembre 2025

Objet : Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L153-45 à L153-48, R.153-20 et R.153-21,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 14 janvier 2025 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération du Conseil de Territoire du 11 décembre 2024 n°CT2024/105 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

VU l'arrêté N°A2025/053 en date du 30 avril 2025 constatant la mise à jour n°1 des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris,

VU l'arrêté N°A2025/062 en date du 12 juin 2025 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris,

VU la délibération N°CT2025/043 du 24 juin 2025 approuvant les modalités de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris,

VU l'avis conforme n°MRAe-AKIF-2025-061 du 22 août 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLUi de Vallée Sud - Grand Paris après examen au cas par cas,

VU l'avis de la Ville d'Antony sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 4 septembre 2025,

VU l'avis de la Ville de Bagneux sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 10 septembre 2025,

VU l'avis de la Ville de Bourg-la-Reine sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 23 septembre 2025,

VU l'avis de la Ville de Châtillon sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 9 septembre 2025,

VU l'avis de la Ville de Châtenay-Malabry sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 3 juillet 2025,

VU l'avis de la Ville de Clamart sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 12 septembre 2025,

VU l'avis de la Ville de Fontenay-aux-Roses sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 8 août 2025,

VU l'avis de la Ville du Plessis-Robinson sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 11 septembre 2025,

VU l'avis de la Ville de Malakoff sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 5 septembre 2025,

VU l'avis de la Ville de Montrouge sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 8 septembre 2025,

VU l'avis de la Ville de Sceaux sur le projet de modification simplifiée n°1 en date du 5 septembre 2025,

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Ile de France en date du 30 juin 2025,

VU l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine en date du 16 juillet 2025,

VU l'avis du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) en date du 19 août 2025,

VU l'avis du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine en date du 8 septembre 2025,

VU l'avis du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) en date du 15 septembre 2025,

VU l'avis de l'Etat en date du 3 octobre 2025,

VU la délibération N°CT2025/072 du 30 septembre 2025 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris,

VU le bilan de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Vallée Sud - Grand Paris,

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement, politique de la ville, développement économique, social et solidaire du 2 décembre 2025,

VU le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi, annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT la nécessité de corriger des erreurs matérielles dans les pièces du Plan local d'urbanisme intercommunal,

CONSIDERANT la nécessité de préciser la rédaction de certaines règles pour en faciliter la compréhension et l'application, de lever certaines incohérences de rédaction ou d'articulation entre les différentes pièces, et d'apporter des évolutions mineures aux règles applicables,

CONSIDERANT la volonté de revoir la part des emplacements vélos devant être obligatoirement réalisée en rez-de-chaussée afin de maintenir la possibilité de prévoir une animation et d'autres usages des rez-de-chaussée,

CONSIDERANT la nécessité de préciser le nombre de stationnements pour véhicules motorisés demandé pour la sous-destination « Hébergement » en dehors des cas particuliers des établissements d'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires,

CONSIDERANT la volonté d'adapter certaines règles en matière de stationnement pour les véhicules motorisés sur les communes de Bourg-la-Reine, Châtillon, Malakoff afin de tenir compte du contexte local et permettre des dérogations pour les bâtiments présentant des linéaires commerciaux et artisanaux renforcés et ne permettant pas d'accès en dehors de ces linéaires,

CONSIDERANT la volonté de renforcer les dispositions applicables aux arbres remarquables afin de demander une replantation dans le cas où un abattage serait autorisé pour motif de sécurité ou compte tenu de l'état phytosanitaire de l'arbre,

CONSIDERANT la volonté de préciser l'application de la règle concernant le traitement paysager de la marge de recul dans la zone pavillonnaire (U1) pour le cas des travaux sur constructions existantes (extensions, surélévations, changements de destination),

CONSIDERANT la volonté d'adapter les règles d'implantation pour les constructions sur un même terrain au Plessis-Robinson, en U1d, en UPPr1, UPPr2, UPPr5, UPPr6,

CONSIDERANT que, dans certains secteurs, en U2, U3, U4 et U5, la distance à respecter par rapport aux limites séparatives peut être minorée de la profondeur des balcons afin d'en favoriser la réalisation et permettre aux logements de disposer d'espaces extérieurs plus importants,

CONSIDERANT le projet de restructuration de la zone industrielle de Bagneux et la volonté de permettre le maintien de ses activités dans une logique d'optimisation de l'espace occupé,

CONSIDERANT la volonté de protéger certains bâtis patrimoniaux supplémentaires ainsi que des sentes à Fontenay-aux-Roses qui étaient déjà identifiées précédemment dans le PLU communal,

CONSIDERANT la volonté d'identifier 4 arbres remarquables supplémentaires dans la commune de Châtenay-Malabry,

CONSIDERANT les évolutions mineures de certains projets, notamment sur les secteurs de l'OAP Cité Jardin et de l'OAP Lavallée à Châtenay-Malabry, sur le secteur de l'OAP Novéos au Plessis-Robinson, sur la zone de projet UPMa3 à Malakoff (à l'angle du Boulevard des Frères Vigouroux et du sentier des Garments), sur les zones de projet UPSc1, UPSc2, UPSc3 à Sceaux, sur la zone UPAn2 à Antony,

CONSIDERANT qu'il convient de passer de 40% à 30% la part de logement social sur deux emplacements réservés pour mixité sociale situés sur la commune de Châtillon, afin de parvenir à des conditions économiques permettant la réalisation de projets de qualité sur ces terrains,

CONSIDERANT la volonté d'adapter certains linéaires actifs et linéaires commerciaux renforcés,

CONSIDERANT la volonté d'annexer au PLUi quatre cahiers de recommandations architecturales établis par le CAUE concernant la ville de Clamart, afin de favoriser la réalisation de projets de qualité, en cohérence avec les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères propres aux différents secteurs de la ville,

CONSIDERANT la volonté de permettre une restructuration d'un immeuble de bureau, situé à Malakoff avenue Pierre Brossolette, en un ensemble mixte comprenant du logement sur la partie plus éloignée de l'avenue Pierre Brossolette, une résidence sociale (foyers pour jeunes travailleurs), des commerces et activités de services, un espace vert ouvert au public en cœur d'îlot,

CONSIDERANT le souhait d'adapter l'implantation des constructions au niveau d'une parcelle située avenue Pierre Brossolette à Montrouge afin de permettre une implantation des constructions adaptée au contexte urbain et à la forme du terrain,

CONSIDERANT que le secteur de l'actuel plan masse PM5 « 1001 Vies » à Montrouge va être intégré dans les réflexions plus globales sur le secteur de la gare de Châtillon-Montrouge et qu'il n'y a donc plus lieu de prévoir un secteur de projet et un secteur de plan masse spécifiques,

CONSIDERANT la volonté de permettre la réalisation d'une résidence à caractère social sur un secteur principalement dédié à des équipements publics rue de Fontenay à Bourg-la-Reine,

CONSIDERANT la volonté de modifier le zonage de U5f à U6 (secteur d'équipements publics) sur un terrain situé à Malakoff dans le cadre d'un projet d'équipement public,

CONSIDERANT la volonté de permettre la réalisation d'un projet de reconversion de bâtiments de bureaux à Montrouge en ouvrant la possibilité de réaliser des locaux pour des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sur des terrains en zone d'activités économiques (U5),

CONSIDERANT que, sur la commune de Montrouge, il convient d'adapter les règles de distance entre constructions sur un même terrain, en U2b et U3b, afin de permettre les surélévations de pavillons à l'arrière des parcelles, en second rideau d'immeubles, et ainsi permettre aux familles de pouvoir agrandir leur logement en fonction de l'évolution de leurs besoins,

CONSIDERANT que, sur la commune de Montrouge, en U2b et U3b, il convient d'ajouter des distances minimales entre les saillies (balcons) des constructions sur un même terrain afin d'éviter les vis-à-vis trop marqués et la perte d'intimité,

CONSIDERANT que les modifications apportées relèvent d'une procédure de modification simplifiée telle que prévue par le Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi de Vallée Sud – Grand Paris et des avis émis sur ce dossier s'est tenue du 30 septembre 2025, 9h, au 30 octobre 2025, 12h,

CONSIDERANT que les modalités de cette mise à disposition telles que définies dans la délibération N°CT2025/043 du Conseil de Territoire ont été accomplies,

CONSIDERANT l'avis conforme n°MRAe-AKIF-2025-061 du 22/08/2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLUi de Vallée Sud – Grand Paris après examen au cas par cas,

CONSIDERANT les avis émis par les onze villes concernées et les six avis émis par les personnes publiques associées, à savoir la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France, l'Etat, le SEDIF, le SMBVB, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine,

CONSIDERANT les 83 contributions reçues durant la mise à disposition du public,

CONSIDERANT que la mise à disposition du public a fait l'objet d'un bilan, joint à la présente délibération et présenté au Conseil de Territoire,

CONSIDERANT que, à la suite de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi a été modifié pour tenir compte des avis émis par les villes et les personnes publiques associées ainsi que des contributions du public, et que le détail de ces évolutions figure dans la notice explicative du dossier,

CONSIDERANT que la modification simplifiée n°1 du PLUi, tel que présentée au Conseil de Territoire, est prête à être approuvée,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 – APPROUVE le bilan de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris, tel qu'annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – APPROUVE la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris.

ARTICLE 3 – PRECISE que le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Vallée Sud - Grand Paris tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire sera tenu à la disposition du public au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, aux heures d'ouverture au public. Il sera également consultable sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (www.valleesud.fr).

ARTICLE 4 – PRECISE que la présente délibération sera publiée sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et affichée pendant un mois au siège social de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (Place de l'Hôtel de Ville, 92260 Antony), au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (28 rue de la Redoute, 92260 Fontenay-aux-Roses), et dans les mairies des onze communes de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

ARTICLE 5 – PRECISE que, conformément à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme et sa transmission au Préfet des Hauts-de-Seine.

ARTICLE 6 – La présente délibération sera transmise :

- A Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Aux Maires des onze communes de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris.

ARTICLE 7 – 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).

ARTICLE 8 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet 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.

Pour extrait certifié conforme,



Carl SEGAUD

Président de Vallée Sud – Grand Paris

