

Quel avenir pour notre territoire ?

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL 2021-35

COMPTE-RENDU

Réunion publique

Présentation du Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables

Mardi 27 septembre 2022



Date : 27 septembre 2022

Lieu : Salle du Patio, Hôtel de Ville de Cachan

Nombre de participant.e.s : 50 personnes

Personnes présentes pour l'animation :

Elue :

- Hélène de Comarmond, Maire de Cachan

Grand-Orly Seine Bièvre :

- François Favard, Grand-Orly Seine Bièvre
- Sébastien Lanctin, Grand-Orly Seine Bièvre

Animation :

- Louise Geffroy, Aire Publique
- Kyvan Farzami, Aire Publique

Déroulée de la réunion publique :

- Introduction
- Présentation du Grand-Orly Seine Bièvre
- Présentation de la démarche de PLUi suivie d'une première séquence d'échanges
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable avec deux temps d'échanges
- Conclusion

Les principales thématiques abordées :

1. Les questions liées à la démarche, l'organisation de l'élaboration du PLUi, la gouvernance et l'articulation avec les autres documents d'urbanismes
 - o Elaborer le PLUi : calendrier de la démarche, précisions sur les documents et sur la méthode
 - o Questions relatives à la gouvernance du PLUi : quel est le rôle des élu.e.s ?
 - o Articuler le PLUi avec les autres documents d'urbanisme et de planification
2. Les thématiques abordées :
 - o Intégrer la thématique des mobilités dans le PLUi
 - o Loger toute la population et promouvoir la mixité des tissus urbains
 - o Favoriser une ville accessible
 - o Gérer les coupures urbaines

Synthèse des échanges :

1. Les questions liées à la démarche, l'organisation de l'élaboration du PLUi, la gouvernance et l'articulation avec les autres documents d'urbanismes

Elaborer le PLUi : calendrier de la démarche, précisions sur les documents et sur la méthode :

- *Plusieurs participant.e.s ont demandé des précisions sur la démarche de PLUi et la manière dont le Grand-Orly Seine Bièvre allait traiter certaines problématiques, notamment en termes de prise en compte des bassins de vie et de zonage.*

Où en est l'élaboration du diagnostic ?

Le diagnostic est en cours de finalisation et il sera bientôt accessible sur le site de Grand-Orly Seine Bièvre. Il s'appuie sur les travaux qui ont été menés à la création de l'Etablissement Public Territorial (EPT) en 2016, où un projet de territoire et un diagnostic ont été élaborés et sont librement accessibles sur internet. L'objectif du diagnostic du PLUi est de se recentrer sur des sujets d'urbanisme et sur l'usage du sol. Le diagnostic du PLUi sera également décliné sous la forme d'atlas communaux qui se focaliseront sur un diagnostic par commune. L'objectif est d'élaborer un diagnostic à double échelle : communale et territoriale.

Quand sera adopté le PADD et combien de temps disposons-nous pour en discuter ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est aujourd'hui provisoire et il est soumis à l'examen des Conseils Municipaux et en réunions publiques pour maximiser le nombre de retours avant sa validation ou sa non-validation. Les débats municipaux se dérouleront jusqu'à la fin de l'année 2022 et le Conseil Territorial débattera sur une version plus élaborée qui prendra en compte les conclusions issus des différents débats, en février 2023.

Un participant remarque que le PLUi sera mis en œuvre à partir de 2026 et il doit être valable 15 ans. Donc, pour élaborer le PADD il faut imaginer la vie en 2041.

Combien de zones seront définies dans le règlement ? Existe-t-il un objectif de diminuer ce nombre de zones ? Comment seront prises en compte les spécificités locales ?

Le nombre de zones n'est pas prédéterminé. L'objectif est de travailler en dentelle et d'adapter les zones en fonction des situations locales, en s'appuyant sur l'expertise des services municipaux. Le zonage tiendra compte également des orientations définies à l'échelle du Territoire et des 24 communes.

Comment sont travaillés les bassins de vie ?

Les bassins de vie seront travaillés au travers des Orientations d'Aménagement de de Programmation (OAP) qui permettront de territorialiser un certain nombre d'éléments. Le travail effectué pendant les OAP permettra de réfléchir aux grands enjeux territoriaux. L'objectif du PLUi est également de prendre en compte les particularismes locaux.

Une habitante témoigne qu'elle ne se sent pas concernée par l'échelle territoriale qui ne correspond pas à son bassin de vie.

Comment sont intégrées les associations dans l'élaboration du PLUi ?

L'élaboration du PADD est un temps politique dans l'élaboration du PLUi, les associations n'ont pas été sollicitées. Néanmoins, sur l'étape suivante de définition des OAP, il serait intéressant de travailler avec les associations et d'envisager une collaboration. Toutes les associations agréées pour la protection de l'environnement peuvent demander à être associées à l'élaboration du document.

Une personne demande si le support de présentation sera disponible sur le site internet.

Il sera bien accessible sur internet, via la page dédiée au PLUi sur le site institutionnel du Grand-Orly Seine Bièvre (<https://www.grandorlyseinebievre.fr/au-quotidien/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui>) et sur le site dédiée à la concertation de la Ville de Cachan ([Parlons Ensemble de Cachan \(parlonsensemble-cachan.fr\)](http://Parlons Ensemble de Cachan (parlonsensemble-cachan.fr))).

Questions relatives à la gouvernance du PLUi : quel est le rôle des élu.e.s ?

- *Plusieurs personnes, et notamment des élu.e.s de l'opposition de Cachan ont abordé différents points sur la gouvernance du PLUi et la place des élu.e.s dans le processus.*

Quels sont les élus qui pilotent le PLUi ?

Au niveau du Territoire, un vice-président, Camille Vielhescaze, a la charge de l'élaboration du PLUi. Un travail est également mené avec l'ensemble des élu.e.s du territoire et notamment celles et ceux qui ont des délégations en lien avec les questions d'urbanisme : logement, mobilités, nature en ville... Les élu.e.s membres des conseils municipaux sont également concerné.e.s lorsque les documents seront débattus au sein de chaque commune. Le document est réellement coconstruit.

Comment sont intégrée.s les élu.e.s de l'opposition municipale, qui ne sont pas présent.e.s au sein du Conseil de Territoire, dans l'élaboration du PLUi ?

Le territoire est pluraliste et l'ensemble des bords politiques est représenté au sein des 24 communes. L'ensemble des débats municipaux permettront également aux élu.e.s d'opposition de s'exprimer. Les réunions publiques sont l'occasion d'échanger pour que toutes les personnes puissent nous faire part de leur avis. L'ensemble des documents est également rendu public pour garantir la transparence de la démarche.

De quels moyens disposeront les élu.e.s municipaux pour modifier le PLUi ?

Le PLUi n'est pas un document figé et des modifications peuvent être réalisées à rythme régulier, toutes les années et demie environ. L'objectif est d'avoir un document qui s'adapte à l'évolution des tissus urbains. Le Territoire prendra l'initiative de cette modification et une phase de concertation avec les élu.e.s et les habitant.e.s sera organisée. Le Territoire sera à l'écoute des communes et des services municipaux pour s'adapter à leurs besoins et les modifications se feront à la demande des communes.

Articuler le PLUi avec les autres documents d'urbanisme et de planification :

- Plusieurs personnes ont posé des questions sur l'articulation entre les différents documents de planification produits et leurs interactions avec le PLUi.

Quel est le lien entre le PLUi et le PCAET ainsi que les autres documents de planification (SCoT) ?

L'élaboration du PLUi et du PCAET est menée en parallèle et pilotée par le même pôle au sein du Grand-Orly Seine Bièvre. Les deux démarches sont environ au même stade avec la définition des orientations pour le PCAET et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour le PLUi.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est élaboré par la Métropole du Grand Paris, il s'agit d'un document plus global qui ne précise pas de règles d'urbanisme mais il essaie de structurer l'aménagement et le développement du territoire. Son élaboration est plus avancée que le PLUi. Le PLUi devra être compatible avec le SCoT.

Qu'en est-il du Plan de Déplacement Urbain à l'échelle de l'Ile-de-France ?

Le PDUIF est piloté par la Région et Ile-de-France Mobilités. Il va être mis en révision. Le PADD traduit la vision des élus du territoire et formule les attentes et objectifs à atteindre, notamment en matière de déplacements. Il permettra de saisir les institutions compétentes. Les documents produits par la région et les autres instances en termes de mobilités seront versés dans le PLUi, notamment le Plan Vélo Départemental.

2. Les thématiques abordées :

Intégrer la thématique des mobilités dans le PLUi :

- *Cette thématique a suscité le plus de contributions pendant la réunion publique. Les personnes se sont exprimées pour comprendre comment cette thématique peut être intégrée dans le PLUi, comment améliorer le réseau de transport existant et quels sont les leviers dont dispose le Territoire. D'autres questions ont porté sur les aménagements cyclables sur le territoire.*

Des participants évoquent la connexion entre le territoire et la Ville de Paris : comment la frontière est-elle gérée ? Ils évoquent aussi la connexion en bus de Cachan vers Paris.

La connexion avec Paris est travaillée avec la ville de Paris et les communes concernées. La question se cristallise autour des portes et l'amélioration du franchissement du périphérique. L'arrivée du Grand-Paris Express permettra également d'améliorer la desserte est-ouest et de créer de nouveaux itinéraires pour rejoindre Paris, sans passer par le RER. La qualité du réseau de bus est liée à l'autorité qui la gère, c'est-à-dire Ile-de-France Mobilités. Le PLUi pourra agir pour améliorer certaines dessertes, notamment en sectorisant des zones qui doivent être mieux desservies. Le but de réduire la place de la voiture est également d'améliorer la mobilité des bus souvent pris dans la congestion.

L'EPT a hérité du réseau Valouette mis en place par l'ancienne Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre, et notamment de la Valouette V1, dont la gestion a été reprise par Ile-de-France Mobilités. Le service est devenu payant et la fréquence est la même, il n'y a pas d'ambition d'améliorer cette ligne, où la Communauté d'Agglomération avait beaucoup investi.

Il ne s'agit pas d'une compétence du territoire de gérer le réseau de bus et de métro, c'est une compétence régionale. A ce stade, ni les communes, ni le territoire ne sont membres de la gouvernance d'Ile-de-France Mobilités. Néanmoins, Grand-Orly Seine Bièvre est en capacité de faire part de doléances et de montrer que pour poursuivre un effort de développement, il est nécessaire d'avoir la desserte en transports corrélée. Des doléances peuvent être formulées à travers l'élaboration du PLUi.

- *Plusieurs participant.e.s s'interrogent sur la place des déplacements vélos et comment favoriser la pratique. Les interrogations se sont concentrées sur :*
 - *L'instauration d'un plan vélo*
 - *Le stationnement, dans l'espace public et dans les logements*
 - *La nécessité de revoir les aménagements cyclables sur le territoire et à Cachan*

Un Plan Vélo à l'échelle du territoire est en cours d'élaboration. L'intérêt est de dépasser les limites communales et de travailler avec la ville de Paris et les communes voisines.

Le stationnement pourra être travaillé lors de l'élaboration du règlement. Le PLUi permet de règlementer le stationnement des vélos dans les nouvelles constructions ou en cas de restructurations lourdes.

Un participant s'interroge sur le réaménagement de la RD920.

Une réunion technique est prévue prochainement avec Vallée Sud – Grand Paris pour échanger sur ces enjeux. Le projet de réaménagement est piloté par le département des Hauts-de-Seine et suivi également par le département du Val-de-Marne. La Maire rappelle en conclusion que ce projet constitue un enjeu majeur pour la Ville et qu'il a toute son importance dans la définition de l'évolution urbaine le long de l'axe RD 920.

Loger toute la population et promouvoir la mixité des tissus urbains :

- *Plusieurs questions ont porté sur le logement, notamment sur la répartition de la construction de nouveaux logements sur le territoire et la politique du Territoire en termes de mixité sociale. Une autre question portait également sur la construction de bureaux.*

Une personne s'interroge sur la répartition de la production de logement sur le territoire et comment attribue-t-on des logements à un bassin de vie plutôt qu'un autre.

La production de logements est fixée par le Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). L'objectif fixé pour Grand-Orly Seine Bièvre est de construire 5600 logements par an, répartis sur l'ensemble de l'intercommunalité. De grands projets d'aménagement absorbent déjà une partie de la production de logements, notamment à Vitry-sur-Seine, Ivry-sur-Seine ou Orly et Thiais. Le PLUi permettra d'identifier les secteurs qui ont la capacité de recevoir de nouveaux logements, en définissant des secteurs où la constructibilité sera moins forte que d'autres. Aujourd'hui, quand on prend en compte les projets engagés, cet objectif est déjà atteint.

Comment le PLUi peut-il agir sur l'augmentation de la surface des logements ?

Le PLUi pourra imposer une taille minimale de logements dans le règlement. Certaines communes comme Ablon-sur-Seine l'ont déjà mis en place pour conserver des grands logements. Si le PLUi détecte des zones où la spéculation foncière augmente, il peut geler la constructibilité sur un périmètre donné. Des dispositions pour préempter des terrains existent également.

Le taux SRU sera-t-il abordé à l'échelle de la commune ou de l'agglomération ?

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) fixe des obligations sur la part de logement sociaux par commune : les Villes doivent disposer d'au minimum 25% de logement sociaux à l'échelle de leur commune. Aujourd'hui, peu de communes sont déficitaires sur le Territoire, seulement 5, dont 2 qui sont exemptées à cause des servitudes d'urbanisme qui les empêchent de satisfaire à leurs exigences. Les autres devront, dans le PLUi, satisfaire aux exigences de la loi.

Un participant demande des éclaircissements sur la philosophie du territoire en termes de logements sociaux et notamment de construction de logement en accession sociale dans des « cités ».

Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière de politique de la ville qui représente les quartiers à dominance d'habitat social. 11 nouveaux projets de rénovation urbaine sont portés par le Territoire, et les quartiers cachanais n'en font pas partie. En fonction du positionnement des élus, des politiques de diversification de l'offre de logement peut se faire à travers le PLUi. L'objectif est de garantir des parcours résidentiels complets et donc de proposer une offre d'accession sociale à la propriété pour les personnes qui souhaitent quitter des logements sociaux.

Sur l'orientation autour du développement économique, des bureaux sont construits à Cachan alors qu'ils sont complètement vides.

Les orientations du PADD sont encore globales et ne traitent pas encore de la problématique de construction de bureaux quartier par quartier. La question de la suroffre ou non se pose à l'échelle du territoire. Il est également nécessaire de construire de nouveaux bureaux pour permettre aux entreprises de trouver des locaux adaptés en termes de confort thermique et dimensionnement de leur activité.

Favoriser une ville accessible

Une participante rebondit sur les remarques qui pointaient le manque d'accès aux médecins. Comment le PLUi peut-il agir pour garantir l'accessibilité de la ville pour toutes et tous, notamment pour les personnes en situation de handicap et comment peut-il agir sur les carences en termes d'accès au soin ?

Le PLUi peut identifier des secteurs de carences en termes d'accès au soin et travailler sur la mixité des tissus urbains qui ont tendance à attirer plus de médecins. Il faut aussi s'assurer que les règles d'urbanisme n'empêchent pas l'installation d'activités médicales. Pour les équipements, il s'agit de vérifier qu'ils respectent bien la législation en vigueur pour améliorer l'accessibilité. Le PLUi peut également prévoir des installations sanitaires pour recevoir les personnes en situation de handicap.

Gérer les coupures urbaines :

Comment est envisagée la gestion de l'A6 qui crée une coupure urbaine sur le territoire ?

L'A6 fait partie des sujets où il existe un réel enjeu de traitement intercommunal. Il faudra travailler le positionnement du PLUi sur cet axe, sachant qu'il s'agit d'une infrastructure où tout ne dépend pas des collectivités locales. Le Territoire travaille également en collaboration avec la Ville de Paris, les Départements et les Territoires voisins ainsi que les communes voisines pour traiter la question des connexions et des coupures.

Conclusion par Madame La Maire :

Pour conclure la réunion, Madame La Maire a réalisé une synthèse des contributions exprimées pour y répondre à son tour :

- **Sur le lien entre le Territoire et les communes** : le Territoire est une coopération de villes qui n'a pas vocation à prendre les décisions à la place de celles-ci, mais vient soutenir les décisions municipales. Il est également vrai que le Territoire ne correspond pas à l'espace de vie de toutes et tous, c'est pourquoi il est important de prendre en compte les logiques communales.
- Sur la concertation déployée à Cachan, la Maire a rappelé que la Ville avait fait le choix d'une concertation déployée sur la commune en plus de la concertation territoriale, ce qui n'est pas le cas dans toutes les communes du Territoire.
- Concernant l'axe 1 du PADD (« penser la ville par ses vides »), la Maire conteste le mot « vide » utilisé parce que rien n'est vide dans les Villes du Territoire : 94% des espaces sont artificialisés et le reste correspond aux espaces verts et ouverts. Ces espaces portent de véritables enjeux pour le devenir des villes qu'il faut réinterroger, au même titre que les autres thématiques comme l'habitat, le développement économique, les mobilités, et les espaces bâtis.
- Concernant la question des ruptures, la Maire rappelle que Cachan est concerné par des frontières à ses limites. Le PLUi permettra de porter une vision plus globale et devra penser ces fractures.
- Concernant la prise en compte des autres documents d'urbanisme, Madame la Maire rappelle que le PLUi doit également être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIFF). Le PLUi doit se conformer à ces autres documents qui propose une autre échelle de réflexion et donc enrichit également les réflexions à l'échelle territoriale. Les autres documents renvoient à d'autres sujets : le logement, l'inclusion, les mobilités.
- Concernant le logement, la Maire souhaite que chaque maire s'engage de la même manière sur le sujet de l'habitat, le logement et le logement social. Chaque commune est concernée par la fragilité sociale et l'augmentation des prix du foncier : le PLUi est l'occasion de porter une discussion et chercher un consensus.
- Concernant les mobilités, un réel sujet se pose aujourd'hui, notamment avec l'arrivée de nouvelles infrastructures comme la ligne 15 qui transformera l'accès à la mobilité. Il est également nécessaire d'interpeller Ile-de-France Mobilités : le service de RER B et de bus est à

revoir, le pass Navigo risque d'augmenter. Un vrai sujet existe sur la question des mobilités dans le PLUi, mais celui-ci ne pourra pas forcément y apporter des réponses. Les maires, les habitant.e.s et les associations doivent continuer à porter ces sujets.

- Concernant la RD920, il s'agit d'un projet majeur pour la Ville, qui participe à la requalification de l'espace urbain. Le département des Hauts-de-Seine finance les deux tiers et le Val-de-Marne un tiers.
- Concernant l'implication des associations dans la concertation : il est nécessaire qu'elles soient présentes et entendues sur l'ensemble du territoire.

Pour conclure son propos, Madame la Maire insiste pour élaborer un PLUi « cousu main », qui prenne en compte les particularités des communes du territoire, en espérant que l'Etat laissera les communes construire le territoire comme elles l'entendent, et non pas de manière déconnectée des réalités et des ambitions portées.