



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le **02 MARS 2023**

Affaire suivie par : Olivier COMPAGNET

Service de la planification et de l'aménagement des territoires

Direction du service

Tél. : 01 49 80 26 95

Courriel : olivier.compagnet@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Président,

Par délibération n°2021-01-26_2217 du 26 janvier 2021, l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Vous aviez formulé le souhait, dès février 2021, de lancer une démarche partenariale avec les services de l'État et d'engager un échange préalable de présentation de la note d'enjeux de l'État avant sa diffusion officielle. Je vous propose ainsi, sur la base de ce projet de note d'enjeux ci-jointe, d'organiser cet échange.

Cette note est un support pour le dialogue entre l'EPT GOSB et les services de l'État associés à l'élaboration du document, en complément du porter à connaissance (PAC) réglementaire que je vous ai transmis le 7 avril 2022. Elle correspond à un document d'aide à la décision qui n'a pas vocation à constituer un acte de procédure de l'élaboration du document d'urbanisme, ni à avoir de portée juridique contraignante, y compris vis-à-vis de l'autorité de l'État, qui demeure maître d'exercer son contrôle de légalité sans lien avec son contenu. Cette note ne prétend pas à être exhaustive et n'a pas vocation à aborder de façon détaillée l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi. Elle a pour objet de présenter une vue d'ensemble des principaux enjeux et points de vigilance sur lesquels les services de l'État porteront une attention particulière tout au long de la procédure et particulièrement au cours de l'association à l'élaboration de votre PLUi.

Le projet de territoire traduit dans le PLUi à l'échelle de l'EPT, devra porter l'ambition de réinterroger et de dépasser les partis d'aménagement inscrits dans les PLU existants, et traduire les enjeux du territoire. Les enjeux, que l'État a identifiés, sont déclinés en quatre parties dans la note. D'une part, la transformation du territoire doit s'accompagner de la recherche d'un certain équilibre entre l'emploi, le logement et l'environnement. D'autre part, le développement urbain doit s'articuler avec les nombreux risques et nuisances qui impactent le territoire (pollutions, inondations, risques de retraits et gonflements d'argiles, carrières, bruits, ICPE) liés notamment, à son passé industriel, à la présence de grands équipements et des cours d'eau. Par ailleurs, les enjeux liés à la transition énergétique et

**Monsieur Michel Leprêtre,
Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 avenue Henri Farman
BP748
94 398 Orly aérogare Cedex**

écologique, identifiée comme priorité nationale dans le cadre de la lutte et de l'adaptation au changement climatique, doivent être déclinés par le PLUi, qui doit viser le renforcement de la résilience du territoire et l'amélioration du cadre de vie de ses habitants. Enfin, le territoire doit se développer en cohérence avec les territoires limitrophes et renforcer les interconnexions.

La priorité du PLUi sera d'accompagner la forte dynamique de renouvellement urbain d'un territoire fortement soumis aux risques et nuisances, qui se traduit par l'existence d'une cinquantaine de ZAC, dont une quinzaine relève de la compétence de l'État et sont situées dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) et d'Orly Rungis Seine Amont (ORSA). Cette dynamique doit également être soutenue autour des 10 gares du Grand Paris Express, accueillies sur le territoire à l'horizon 2025-2030, qui constituent des secteurs attractifs majeurs. Il est nécessaire de veiller à la bonne articulation entre ce réseau de transports et l'aménagement de ces secteurs qui doivent accueillir une densité appropriée, favorisant la mixité sociale (logements libres et aidés), et fonctionnelle (commerces, bureaux, logements, équipements publics...) avec un bon niveau de rabattement des déplacements en mobilité active. Cette urbanisation devra favoriser une meilleure répartition de l'emploi et des types de logements. Elle devra aussi se concilier avec des principes d'aménagement en faveur de la transition écologique et énergétique pour s'adapter au changement climatique et assurer une bonne qualité du cadre de vie aux habitants.

D'autres enjeux alimenteront également le contenu du PLUi :

- **Renforcer la mixité fonctionnelle**

Le PLUi sera attentif à un développement cohérent et équilibré du territoire, qui assure le lien entre les centralités nouvelles et anciennes. La proximité des fonctions doit être recherchée à toutes les échelles territoriales, y compris à l'échelle plus locale des quartiers. Le PLUi pourrait ainsi promouvoir davantage de mixité fonctionnelle (lieux de résidence, lieux de travail, commerces, activités, équipements, espaces de nature) dans les quartiers existants et futurs, en particulier dans les quartiers de gares où il étudiera également la possibilité d'implanter des « pensions de famille ».

- **Favoriser l'équilibre emploi habitat**

La forte concentration des emplois au cœur de l'agglomération parisienne entraîne de nombreux déplacements qui impactent la qualité de l'air, la santé et aggravent l'effet de serre. Toutefois, avec un taux d'emploi¹ de 0,95, le territoire de l'EPT présente un certain équilibre de l'emploi et de la population et paraît globalement peu polarisé. Pour autant, d'importantes disparités existent entre les communes, certaines présentant une forte spécialisation résidentielle (Ablon-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Choisy-le-Roi ou L'Haÿ-les-Roses) et d'autres des densités d'emplois très importantes (Rungis, Orly). Le PLUi devrait donc contribuer à réduire ces disparités en matière d'équilibre habitat-emploi en favorisant la production de logements à « proximité » des secteurs d'emplois.

- **Maintenir la dynamique de production de logement**

L'EPT dépasse son objectif annuel de territorialisation de l'offre de logements fixé en 2016 pour le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) à hauteur de 5 600 logements, mais avec une répartition inégale au sein du territoire. On observe toutefois une baisse de la construction au dernier trimestre 2019 et en 2020. Ce phénomène, conjugué à la croissance démographique naturelle et à l'attractivité du territoire, entraîne une tension entre l'offre et la demande en logements et une augmentation des prix du foncier. Le maintien du rythme de développement quantitatif de l'offre de logements autour de 5 600 logements par an, en veillant à une répartition équilibrée dans le territoire, semble indispensable pour freiner autant que possible cette tendance. Le PLUi pourra assurer le développement urbain correspondant en favorisant la densification (+15%) notamment dans les espaces pavillonnaires, les secteurs bien desservis en transports, à proximité des gares et le long de l'axe Seine.

- **Poursuivre le développement économique spécifique du territoire**

L'EPT constitue un pôle économique majeur du sud francilien, reconnu à l'échelle régionale. Le profil économique du territoire est marqué par l'existence de grandes plaques économiques monofonctionnelles (aéroport d'Orly, MIN de Rungis), d'équipements de génie urbain, de zones

¹Rapport entre le nombre d'emplois existant sur un territoire et le nombre d'actifs résidant sur ce même territoire

d'activités de fournitures industrielles et de BTP et par l'importance des activités de transport et de logistique. Le tissu de TPE/PME et l'économie résidentielle sont plutôt présents dans le sud du territoire. Le PLUi pourra prévoir des dispositions permettant le maintien, le développement et la modernisation de ces grandes activités économiques structurantes. On constate en effet que si la fonction « transport-logistique » est fortement représentée (indice de spécificité de 1,6 et 12 % des emplois du T12²), elle perd toutefois des emplois entre 2007 et 2017 (-7 %). Depuis une quinzaine d'année on constate également une tertiarisation des activités, surtout au nord du territoire (implantation de sièges sociaux, Orange Village, Campus Sanofi, pôle Cœur d'Orly). Toutefois, pour certaines communes (Arcueil et Cachan notamment), on note des déséquilibres logements/bureaux significatifs par rapport à l'objectif du SDRIF qui vise la construction de 3 m² de logement pour 1 m² carré de bureaux pour assurer l'équilibre habitat-emploi. Il est donc souhaitable que le PLUi prévoit un rééquilibrage de la production de bureaux dans ces communes.

- **Mieux répartir et intégrer le parc social afin favoriser la mixité sociale**

La structure actuelle de l'offre de logement du territoire Grand Orly Seine Bièvre comporte de nombreux logements financièrement abordables pour les catégories modestes ou moyennes, en particulier des logements sociaux. Le taux de logements locatifs sociaux de l'EPT approche ainsi les 40 % au 1er janvier 2020. Toutefois, la tension sur le parc social reste importante et ne facilite pas les décohabitations familiales. En effet, ce parc existant est essentiellement constitué de grands logements, et est faiblement doté en petits logements. Le PLUi veillera donc à prévoir le développement de petites typologies de logement (T1 et T2) pour faciliter le parcours résidentiel des habitants actuels et à venir. Par ailleurs, la mixité sociale est localement trop faible au sein du territoire. Un septième de la population du territoire habite les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV). Il apparaît donc nécessaire de développer le logement social dans les zones nouvellement aménagées et proches d'aménités (transport en commun, etc.), de désenclaver ces quartiers pour lutter contre l'isolement, et de prévoir une part suffisante de logements sociaux dans les nouveaux quartiers développés à proximité de transports en commun, par exemple en permettant de densifier les secteurs pavillonnaires. Le PLUi devra satisfaire aux objectifs communaux de production de logements locatifs sociaux prévus par la loi SRU en veillant à leur localisation notamment dans les secteurs attractifs et connaissant un fort renouvellement. Une meilleure répartition des logements adaptés³ privilégiant la proximité des transports et aménités est également à prévoir dans le PLUi pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles qui sont actuellement fortement concentrés sur Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine. Le PLUi portera également attention aux capacités existantes d'hébergement d'urgence et d'insertion et aux besoins éventuels en la matière.

- **Favoriser l'équilibre entre le développement économique et urbain et la préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**

En 2021 avec un taux d'artificialisation de 94 % au sens du mode d'occupation des sols (MOS), Grand Orly Seine Bièvre est la 4^{ème} intercommunalité francilienne la plus artificialisée. Il s'agira donc pour le PLUi de rechercher une gestion économe de l'espace et de préserver les espaces non artificialisés, qui correspondent à un enjeu fort au vu de leur rareté et de leurs potentialités récréatives. Le PLUi pourrait préserver ces espaces et favoriser l'intensification de la ville et le recyclage urbain en cohérence avec les objectifs de densification prévus par le SDRIF. Au regard de son caractère très urbanisé, l'EPT est également incité à mener un travail de recensement des friches existantes, qui représentent souvent des emprises foncières importantes dans les tissus urbains déjà constitués, afin de s'interroger sur leur potentiel de requalification.

- **Favoriser l'accueil et l'habitat des gens du voyage**

Le PLUi doit prévoir des capacités d'accueil suffisantes pour la satisfaction des besoins des gens du voyage en s'appuyant sur les besoins départementaux qui ont émergé du diagnostic dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Val-de-Marne en cours d'élaboration en ce qui concerne la réalisation des aires de grand passage, des aires permanentes d'accueil, et pour les terrains locatifs d'accueil.

2 INSEE, 2017

3 Résidence sociale, pension de famille, foyer de jeunes travailleurs, résidence sociale ex foyer de travailleurs migrants.

- **Lutter contre l'habitat indigne**

Le territoire est fortement impacté par l'habitat indigne avec un taux estimé à 6,2 % de « parc privé potentiellement indigne », alors que ce taux est de 3,9% au niveau du département du Val-de-Marne et de 0,9 % au niveau du département de l'Essonne. Le PLUi devra identifier les espaces concernés et définir des dispositions permettant la mutation, la restauration et la réhabilitation de ces tissus urbains.

- **Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine remarquable**

L'atlas des paysages, actuellement en cours d'élaboration, met en évidence une urbanisation extrêmement rapide du territoire où différents tissus bâtis se côtoient. Le PLUi pourra s'appuyer sur ses premières conclusions qui permettent d'identifier les espaces à protéger et à mettre en valeur pour améliorer la qualité du cadre de vie des habitants tels que les grands éléments paysagers (cours d'eau, belvédères), la nature en ville, les paysages de proximité, ou les rives de la Seine. De même, le territoire dispose d'un patrimoine bâti remarquable (monuments historiques, cités jardins, patrimoine industriel ...) que le PLUi pourrait conforter pour préserver les singularités du territoire.

- **Favoriser la création d'espaces verts ouverts au public**

La récente crise sanitaire de 2020-2022 a souligné l'enjeu de disposer d'espaces verts à proximité immédiate du lieu de résidence des habitants. Même si à l'échelle de l'EPT le ratio d'espace vert public par habitant (12,33m²) dépasse celui de 10 m² qui est ciblé par le SDRIF, des disparités existent entre communes. L'enjeu est à la fois d'augmenter la surface en espaces verts en cohérence avec l'évolution prévisible de la population, et de prévoir une répartition sur le territoire qui permette un accès facilité pour tous à l'échelle du quartier notamment par la promotion de la nature en ville.

- **Encourager les mobilités actives**

Malgré une bonne desserte en transport en commun, le réseau viaire reste saturé et souffre de problèmes de congestion. Le développement d'itinéraires adaptés aux modes actifs ainsi que l'amélioration de la qualité de l'espace public et du partage multimodal de la voirie participeraient à réduire cette saturation. Des dispositions visant à aménager la voirie pour ces modes et à favoriser le stationnement du vélo sont à mettre en place dans le PLUi. Celui-ci pourrait également s'appuyer sur le schéma directeur vélo en cours d'élaboration pour résorber les discontinuités et prévoir des itinéraires en rocade. Par ailleurs, la démotorisation des ménages est à encourager en agissant sur les parcs de stationnements des véhicules motorisés et en incitant aux nouvelles solutions de mobilités (autopartage, vélos et trottinettes en libre-service, véhicules électriques), via notamment le développement de points de recharge en énergies nouvelles.

- **Faciliter la transition énergétique du territoire**

La transition énergétique est clairement établie comme priorité nationale, en vue de réduire la consommation énergétique nationale et de lutter contre le changement climatique. Le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie dans le territoire du Grand Orly Seine Bièvre avec près de deux tiers des consommations énergétiques, dont 36 % pour le secteur résidentiel et 30 % pour le secteur tertiaire⁴. La rénovation énergétique représente donc un levier majeur afin de mener la transition énergétique et réduire la précarité énergétique des ménages modestes. Ainsi le PLUi doit permettre de rénover, principalement par l'extérieur, la plupart des façades et pignons des bâtiments d'avant 1990 (à l'exception des murs « nobles » spécifiquement protégés par l'État au titre du patrimoine ou d'impossibilités techniques). Le bâtiment doit, par ailleurs, s'orienter vers un usage d'énergies 100 % décarbonées en 2050 (SNBC). Avec près de 40 % des consommations énergétiques du territoire correspondant aux besoins en chaleur des bâtiments (chauffage et eau chaude sanitaire), cet usage est donc une priorité de la transition énergétique. Le développement des réseaux de chaleur urbain (densification, extension, interconnexion, augmentation de la part d'ENR et de récupération) doit notamment être encouragé dans ce territoire, qui dispose d'un fort potentiel, par des dispositions favorables du PLUi. Hors réseau de chaleur, le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables (pompes à chaleur, panneaux solaires) doit être encouragé.

4 Données EnergiF, 2018

- **Adapter le territoire au changement climatique et intégrer les enjeux de la transition écologique**

L'adaptation au changement climatique est un impératif qui commande d'engager des actions de fond sur les moyen et long termes. Le PLUi peut ainsi agir à plusieurs échelles : le bâtiment, l'îlot urbain, mais également, intégrant ainsi les enjeux de la transition écologique, la trame verte et bleue (TVB), auxquelles s'ajoutent les trames brune et noire, liées à la préservation de la biodiversité du sol et à la diminution de la pollution lumineuse. À l'échelle du bâtiment, le territoire est face à un risque de mal-adaptation lié à la croissance massive de l'équipement en climatiseurs individuels. Il convient donc d'orienter le PLUi vers les solutions fondées sur l'urbanisme et l'architecture bioclimatiques. À une échelle plus large, le territoire, très urbanisé, est particulièrement vulnérable face aux îlots de chaleur urbains. La préservation et le développement des îlots de fraîcheur urbains, végétalisés et en pleine terre, sont indispensables. À l'échelle du territoire, le changement climatique renforce l'intérêt de décliner dans le PLUi une trame verte, bleue, brune et noire (TVBBN) fonctionnelle, condition de la résilience des écosystèmes. Le territoire du Grand Orly Seine Bièvre dispose d'un « réseau vert » ponctué par les parcs départementaux et des « monuments paysagers » mais qui reste peu lisible et peu mis en valeur. Le PLUi devra définir et mettre en œuvre des continuités écologiques aux échelles territoriales et locales (cours d'eau et leurs rives, coulée verte Bièvre-Lilas, délaissés ou bas-côtés des infrastructures de transports) et favoriser les traversées Est-Ouest du territoire en s'appuyant sur une trame verte à renforcer. Il favorisera le maillage des espaces verts publics et privés. Il maintiendra, restaurera et améliorera la trame verte et bleue du territoire en encourageant la création de milieux humides et de corridors et en mettant en place une gestion écologique adaptée à ces milieux.

- **Veiller à l'articulation avec les territoires limitrophes**

Le PLUi devra veiller à la bonne articulation avec les territoires limitrophes, et plus particulièrement :

- les territoires du Grand Orly en tant que pôle d'emplois majeur en cours de renouvellement urbain ;
- le tissu urbain au sud du territoire, en lien avec le PRU et ORSODIN, OIN de Grigny-Viry ;
- les trois pôles économiques du Nord Essonne (Orly, Massy-Saclay et Evry) ;
- le territoire de l'EPT Vallée Sud Grand Paris ;
- l'axe Seine en tant que lien économique, touristique et paysager entre les différentes composantes du territoire.

Les services de l'État (DRIEAT-UD94) se tiennent à votre disposition pour toutes précisions que vous jugerez nécessaires quant à la prise en compte de ces enjeux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président l'expression de ma considération la plus distinguée.

Très cordialement -

La Préfète du Val-de-Marne


Sophie THIBAUT

Copies :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne
Madame la sous-préfète de l'Haÿ-les-Roses
Monsieur le préfet de l'Essonne
Monsieur le directeur de la DDT de l'Essonne