

# Quel avenir pour notre territoire ?

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL 2021-35

COMPTE-RENDU

## Réunion publique

Mercredi 14 septembre  
2022

**CHEVILLY  
LARUE**  
f @ in

[ville-chevilly-larue.fr](http://ville-chevilly-larue.fr)  
[grandorlyseinebievre.fr](http://grandorlyseinebievre.fr)

**Grand  
Orlyseine  
bièvre**

Agir pour et avec vous

**Date** : 14 septembre 2022

**Lieu** : Salle Joséphine Baker, Chevilly-Larue

**Objet** : Présentation de l'avancée de la démarche du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Nombre de participant.e.s** : 23 personnes

**Personnes présentes pour l'animation :**

- Stéphanie Daumin, Maire de Chevilly-Larue
- François Favard, Grand-Orly Seine Bièvre
- Sébastien Lanctin, Grand-Orly Seine Bièvre
- Kyvan Farzami, Aire Publique
- Louise Geffroy, Aire Publique

**Les principaux sujets abordés :**

- L'avancée de la démarche et plus précisément l'élaboration du diagnostic et ses premières conclusions
- Le PADD : un document consensuel où émerge dès à présent des contradictions. Les débats ont insisté sur ces contradictions et le difficile équilibre à trouver.

**Contributions de l'arbre à idées :**

Un arbre à idées placé à l'entrée a permis de recueillir quelques contributions au début et à la fin de la réunion publique. Six contributions ont été formulées :

- Améliorer les mobilités douces (4 contributions) : en multipliant le nombre de pistes cyclables, en créant des trottoirs partagés entre les vélos et les piétons, en aménageant une piste cyclable sportive autour de l'aéroport d'Orly. Une contribution insiste pour penser la place des mobilités douces à l'échelle du territoire de Grand-Orly Seine Bièvre et non d'une ville.
- Ne pas construire davantage
- Qu'en est-il de la réglementation des dark stores ?

**Synthèse des échanges :**

- *Pour animer la réunion publique, des questions ou affirmations étaient posées aux participant.e.s qui pouvaient répondre à travers des cartons de vote. A l'affirmation, « le PLUi prendra en compte les spécificités de chaque commune », plusieurs personnes, dont Madame la Maire, ont répondu « C. Je ne sais pas », montrant une vigilance de leur part sur ce point.*
- *Les communes resteront, après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), compétentes pour délivrer les permis de construire. Elles devront faire respecter ce document cadre.*
- *La durée de l'enquête publique, seulement un mois, pour étudier un document aussi complexe est insuffisante.*

Différentes étapes de concertation sont mises en place tout au long de la démarche, en amont de l'enquête publique pour présenter l'état d'avancement des réflexions, de sorte à prendre dès à présent en compte les avis et les remarques. Une réunion publique ne permet pas non plus de présenter l'ensemble des détails du document. Tous les documents sont publiés et librement consultables sur le site du Grand-Orly Seine Bièvre, relayés par la commune. A Chevilly-Larue, un comité dédié à

l'élaboration du PLUi a également été créé pour que chaque Chevillais.e puisse se rendre compte des différentes étapes et saisisse la municipalité s'il y a besoin de clarification.

Concernant le délai de l'enquête publique, Il n'y a pas encore eu de débat au sein des conseils municipaux et du conseil territorial pour savoir si ce délai sera allongé ou non : le sujet arrive encore trop tôt dans la démarche.

Pour compléter le dispositif, le Grand-Orly Seine Bièvre a mis en place un formulaire de contact sur le site internet : [Plan Local d'Urbanisme intercommunal \(PLUi\) - Grand-Orly Seine Bièvre \(grandorlyseinebievre.fr\)](http://grandorlyseinebievre.fr)

Des registres numériques existent également pour compléter le dispositif de concertation et permettent d'émettre un avis argumenté sur le PLUi.

- *Où en est élaboration du diagnostic ?*

L'élaboration du diagnostic a été engagé dès le début la prescription du PLUi en 2021. Il sera mis à disposition du public sous peu. Il sert dès à présent pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il sera retravaillé tout au long de la procédure, avec des mises à jour, sa finalisation sera arrêtée au moment de l'arrêt du PLUi. Des atlas seront également produits pour chacune des communes pour faciliter la lecture et la compréhension du document. Ce document fera environ 400 pages avec les atlas communaux.

Le PADD sera débattu et voté au sein des conseils municipaux et ensuite du conseil territorial. Le PADD ne sera pas illustré par des cartes, même si cela reste en discussion. Le document se veut très resserré avec des enjeux transversaux. Mais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) territoriales, à la fois thématiques et géographiques, viendront préciser des enjeux.

La maire, Stéphanie Daumin, ajoute que le PLUi n'aura pas forcément la même forme que les PLU actuels. Il est rassurant de savoir que des zooms existeront sur chacune des communes à travers les OAP.

- *Quels sont les grandes lignes qui sont ressorties du diagnostic ?*

La démographie est dynamique et la population augmente : + 4.6% à l'échelle du territoire entre 2013 et 2018. La population est jeune, avec plus de naissances que de décès.

Un fort effort constructif a été réalisé sur l'ensemble du territoire, notamment pour loger cette population.

Les ménages ne sont pas stabilisés : le nombre d'habitants par logement diminue. Cette donnée s'explique par le vieillissement de la population, le nombre important d'étudiants et de jeunes actifs et la hausse globale du nombre de divorces qui demandent parfois deux logements pour un ménage.

Le dynamisme économique se maintient, avec une stagnation voire une diminution du nombre d'emplois. Un enjeu a donc été identifié pour soutenir les emplois locaux pour permettre aux habitants de trouver un emploi ou aux salariés de se loger sur le territoire. Il convient également d'analyser les conséquences de la crise sanitaire, avec le développement du télétravail.

Le diagnostic a permis de comprendre comment fonctionnait le territoire : comment sont répartis les espaces verts ? quels sont les éléments patrimoniaux ? quels sont les secteurs en mutations ou qui pourrait muter ? quelle est la qualité environnementale du territoire (qualité de l'air, bruit) ? quels sont les risques présents (inondations par exemple) ?

Les enjeux qui ressortent de ces éléments de diagnostics sont :

- Construire de nouveaux logements et de veiller à la qualité de ces logements (diversification de la taille des logements)
- Maintenir les emplois sur le territoire
- Maintenir la diversité des tissus urbains

L'état des lieux global du territoire est en train d'être détaillé commune par commune.

- *Des objectifs environnementaux sont-ils définis pour perméabiliser des espaces afin de réduire le risque d'inondation et réintégrer de la biodiversité ?*

Une cartographie de l'état global de l'environnement sera réalisée dans le diagnostic. Les objectifs environnementaux seront définis dans le PADD.

### **Présentation du Projet d'Aménagement et de Développements Durable (PADD)**

*Après la présentation du premier axe du PADD, à la question : « est-ce que ces orientations vous semblent pertinentes et en phase avec votre quotidien ? », les réponses étaient plutôt équilibrées entre le « oui » et le « je ne sais pas ». Globalement les avis convergent autour de plusieurs points :*

- *Les grandes lignes présentées sont fédératrices et présentent une « vie idéale » mais comment seront-elles concrétisées ?*
- *Déjà dans le PADD, des contradictions émergent entre la volonté de construire pour loger tout le monde et de préserver des espaces naturels*

Il est rappelé que le PLUi ne permet pas tout : il pose un ensemble de conditions et constitue une feuille de route pour permettre la mise en place de ce PADD qui porte les ambitions des élu.e.s pour construire cette vie idéale. Certains compromis devront être effectivement trouvés, notamment dans les zones denses.

La Maire ajoute que le PADD est fédérateur. L'exercice difficile sera de concrétiser ces enjeux qui sont contradictoires. Les élu.e.s n'ont aucune raison de ne pas voter ce PADD. Néanmoins, il faudra être vigilant lors du règlement et des OAP, où certains choix politiques devront être portés.

- *Aux vues des enjeux du PADD, la question du financement se pose.*

Les opérations d'urbanisme et les ZAC doivent être financièrement équilibrées. Les recettes proviennent de la vente des terrains ou des logements, du bâti donc, et permet d'amortir une partie des dépenses engendrées par la dépollution des sols et/ou la construction. Or, lorsqu'on veut construire un jardin ou un espace naturel, c'est la collectivité qui doit financer le projet. Quand un écoquartier est construit, la densité est importante parce qu'on a besoin de ces recettes pour financer des projets.

- *Présentation du deuxième axe du PADD. La même question était posée aux personnes présentes qui ont exprimé le même constat que pour la partie précédente. Le PADD est un document fédérateur, qui présente une vision idéale de la vie et de la ville.*
- *La question de la sécurité n'est pas évoquée dans le PADD.*

Il s'agit en effet d'une compétence régalienne et le PLUi ne peut pas y répondre. De plus, si la ville pouvait être aussi inclusive et idéale que le présente le PADD, il y aurait moins de problèmes et de facto moins de sentiments d'insécurité.

- *Quel est le statut de l'aéroport d'Orly et du MIN de Rungis ?*

Les deux entités ont un statut à part. L'un des objectifs du PLUi est d'harmoniser les règles entre les communes, notamment sur ces deux entités. Auparavant, l'aéroport était concerné par 9 PLU communaux qui n'édiciaient parfois pas les mêmes règles. Le PLUi devra également se fier aux lois qui réglementent ce type d'infrastructures et ne pourra pas enlever ce qui est déjà construit. Néanmoins, il pourra agir sur les nouvelles constructions et les inciter à prendre en compte de nouveaux éléments. Par exemple, le PLUi peut inciter le MIN de Rungis à désimperméabiliser ses parkings.

- *Comment le PLUi va intégrer les nouvelles infrastructures de transport ? Est-ce qu'il y a une réflexion en termes de constructibilité ?*

L'arrivée des nouvelles stations de métro ou de tramway a été anticipée avec une possible mutation ou évolution des quartiers, avec l'arrivée de nouveaux emplois, de nouveaux logements, de nouveaux commerces... L'objectif est de savoir comment se projeter dans le nouveau quartier et comment anticiper les possibles nouvelles constructions.

La Maire ajoute que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) pose un paysage juridique qui veut lutter contre l'étalement urbain et indique une densification autour des axes de transport. Néanmoins, le discours change peu à peu. Par exemple, il y a quelques années, le discours le plus répandu prétendait que les zones pavillonnaires n'avaient plus leur place dans la région, et pour autant aujourd'hui, cette idée est remise en question.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) élaboré par la Métropole du Grand Paris est un document consensuel qui cherche un équilibre mais finalement qui ne dit pas grand-chose : il n'y a pas de territorialisation, ni de vision globale. A l'échelle communal, il est important de regarder au cas par cas, à quel endroit peut-on densifier et où est-ce qu'on préserve le quartier existant ?

- *Les contradictions évoquées ne risquent-elles pas de rendre le PLUi inapplicable ?*

Lors de l'écriture du règlement, des compromis et des choix politiques devront être effectués. L'EPT accompagnera également les communes pour qu'elles puissent instruire le PLUi.