

Département du Val de Marne

**Délimitation d'un secteur de renouvellement  
urbain, en ex-zone C du plan d'exposition au  
bruit, sur le site dénommé « Pasteur » à Orly**

**enquête publique**

du 14 novembre au 9 décembre 2022

**Rapport d'enquête  
Conclusions et Avis**

Commissaire-enquêtrice : Marie-José Albaret-Madarac

## SOMMAIRE

1. CONSIDERATIONS GENERALES .....	3
1.1 Le contexte .....	3
1.2 Objet de l'enquête .....	4
1.3 Caractéristiques du projet de création du SRU « Pasteur » .....	5
1.4 Cadre juridique .....	7
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	7
2.1 Désignation de la commissaire-enquêtrice .....	7
2.2 Modalités de l'enquête .....	8
2.3 L'information du public .....	8
2.4 Ouverture de l'enquête et permanences .....	9
3. DEPOUILLEMENT ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS .....	10
3.1 Dépouillement des observations .....	10
3.2 Synthèse de la commissaire-enquêtrice .....	16
4. COMMENTAIRES .....	16
4.1 La pertinence du projet .....	16
4.2 La circulation et le stationnement .....	19
4.3 Les nuisances occasionnées par les travaux .....	19
4.4 Les limites du périmètre .....	20
4.5 Le bruit lié au trafic aérien .....	21
4.6 Rencontrer des élus pour une co-conception du projet .....	21
4.7 Contre-propositions .....	22
CONCLUSION DU RAPPORT .....	22
5. CONCLUSIONS et AVIS .....	23
5.1 L'objet de l'enquête publique .....	23
5.2 Le déroulement de l'enquête .....	23
5.3 Les observations .....	24
5.4 Avis .....	25
LES ANNEXES .....	26
1. Insertions de presse .....	26
2. Certificat d'affichage .....	28
3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse .....	30
4. Contribution de l'association Orly Thiais Grignon .....	44

# RAPPORT

## 1. CONSIDERATIONS GENERALES

### 1.1 Le contexte

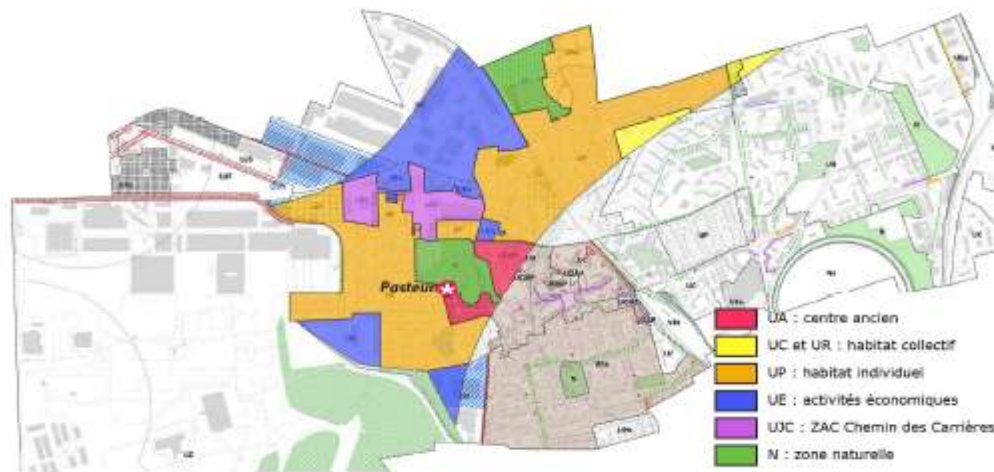
La ville d'Orly compte, selon son rapport d'activité de 2021, 24 627 habitants. En raison de sa situation en proche région parisienne, de sa future bonne desserte par des transports en commun et en application du Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement 2019-2024, la ville s'est fixé l'objectif de construction de 300 logements neufs par an.

Les secteurs permettant d'atteindre cet objectif sont peu nombreux. Par ailleurs le territoire de la commune est couvert à 16% par l'ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly, ce qui place les projets de renouvellement urbain figurant au Plan Local d'Urbanisme (PLU) sous des contraintes particulièrement strictes d'utilisation des sols.

Le PLU, révisé en 2020, comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le vieil Orly afin de « *poursuivre le renforcement de l'offre en équipements publics, notamment en accompagnant les projets de crèches...et permettre une augmentation de l'offre à destination des personnes âgées...* ».

Le site « Pasteur » figurant en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport (bande colorée sur la carte ci-après) est situé rue des Aubépines/rue Louis Pasteur, aux abords du parc Georges Méliès et en zone UA du PLU (zone urbaine du vieil Orly). Il comprend d'anciens bâtiments municipaux qui, suite au déménagement des services techniques, ont été loués à des entreprises et des associations et qui sont actuellement quasiment vacants. Il constitue pour la ville d'Orly un projet stratégique de reconversion pour répondre aux besoins du quartier.

**Superposition du plan de zonage du PLU d'Orly et de la zone C du PEB**



## 1.2 Objet de l'enquête

Le site Pasteur d'environ 5 200 m<sup>2</sup> se compose actuellement d'un ancien parking public déclassé après enquête publique en 2021, d'un chemin d'accès piétons au parc Georges Méliès, de plusieurs bâtiments à l'alignement de la rue Pasteur et au centre du site qui accueillent actuellement 6 entreprises, 2 associations, 4 artistes et 6 logements inoccupés. Une annexe de l'école Georges Méliès est également hébergée dans ce complexe. L'ancien Centre Municipal de Santé accueille de façon temporaire des bureaux de l'AUVM du Val-de-Marne.

Cet ensemble bâti et urbanisé, devenu inadapté aux besoins de la ville et aux normes actuelles, ne peut être reconverti sans démolition et reconstruction.

Les limites du périmètre de l'opération présentées à la notice (photo ci-dessous) sont constituées, selon le plan de bornage, des parcelles cadastrées I126 et J3 et de deux parties de la parcelle J6 (Parc Méliès) : J6a pour 100 m<sup>2</sup> au-dessus de la parcelle J3 au nord et J6a sous la parcelle J3 au sud pour 1537 m<sup>2</sup>.



Le projet est totalement situé en ex-zone C du PEB de l'aéroport Paris-Orly.

Ce PEB est élaboré sur la base d'un indice de gêne sonore modélisant le bruit autour de l'aéroport. Trois zones de bruit, fort pour les zones A et B, modéré pour la zone C constituent des servitudes d'utilité publique encadrant et limitant le droit à construire sur les parcelles qui les composent. Il est opposable aux tiers et est annexé au Plan Local d'Urbanisme qui doit lui être compatible.

Le code de l'urbanisme dans ses articles L.112-9 et L.112-10 fixe les prescriptions réglementaires et vise à interdire les possibilités de construction de nouveaux logements dans les zones A et B et à les limiter en zone C.

A l'article L112-10 alinéa 5 il est prévu que « *Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores... Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement* ».

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly a été révisé par arrêté inter-préfectoral du 21 décembre 2012. Ce PEB révisé comportait 2 secteurs de renouvellement urbain : « le centre ancien » créé par arrêté du préfet du Val de Marne en date du 17 août 2010 qui prévoit une création de 45 logements, soit l'équivalent de 116 nouveaux habitants et « le quartier les roses » créé par arrêté préfectoral du 31 mars 2011 et fixant l'augmentation de la capacité de logements autorisée à 5, soit l'équivalent de 13 habitants.

En vertu de l'article L 147-4-1 du code de l'urbanisme, il est possible de lever le principe général d'inconstructibilité en ex-zone C par la création d'un secteur de renouvellement urbain à condition de le faire valider explicitement par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Postérieurement à la révision du PEB, la Ville d'Orly a ainsi eu recours à la procédure de demande de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain. Le « chemin des carrières » a été créé par arrêté préfectoral le 3 août 2021.

L'établissement Public Territorial « Grand Orly-Seine Bièvre » a fait une nouvelle démarche le 14 mars 2022 en sollicitant des services de la Préfecture du Val de Marne l'ouverture d'une enquête publique.

Le dossier soumis à enquête porte sur une demande de création d'un nouveau secteur de renouvellement urbain sur l'ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit totalisant 178 logements non familiaux, soit environ 220 nouveaux habitants supplémentaires. Ce nouveau secteur représenterait une faible augmentation de la population actuelle totale de la ville.

### **1.3 Caractéristiques du projet de création du SRU « Pasteur »**

Par cette nouvelle demande, la ville fait valoir qu'elle respecte le caractère mesuré de l'évolution de la population soumise au risque de nuisance sonore. En outre l'opération de réaménagement et de renouvellement urbain devrait permettre de ne pas laisser un site vacant.

Le projet est présenté au dossier comme compatible avec les 3 axes du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son PLU :



- dynamiser Orly pour lui donner un nouvel attrait,
- programmer l'évolution de la ville pour assurer ses grands équilibres,
- embellir la ville pour révéler ses potentiels naturels, paysagers et patrimoniaux.

Le projet conçu comme un site intergénérationnel prévoit l'implantation d'une crèche, d'une résidence étudiante et d'une résidence pour personnes âgées autonomes.

Les parties « historiques » des deux bâtiments existants implantés le long de la rue Louis Pasteur seront conservées et réhabilitées. En prolongement de ces parties, deux extensions seront construites (en blanc sur le plan ci-après) :

- la résidence pour personnes âgées dont une partie se situera au-dessus de la crèche de 30 berceaux située en rez de chaussée. Elle sera constituée de 83 logements de type T1 bis, T2 et T3,
- la résidence pour les étudiants avec 95 logements de type T1bis.

Un parking commun est prévu en sous-sol.



Le projet, en référence au code de la construction et au PEB, devrait respecter les dispositions relatives à la protection contre le bruit et l'ensemble des règles du PLU.

Du fait du caractère mitoyen du site avec le parc Georges Méliès classé en zone naturelle N au PLU, le site du projet ne devra pas pouvoir être étendu et devra être strictement limité au périmètre défini.

Le début des travaux devrait intervenir d'ici 2023 et la livraison des deux résidences est prévue à l'horizon 2025.

## 1.4 Cadre juridique

Les enquêtes publiques sont conduites en vertu des articles L123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

La mise en œuvre de cette procédure résulte pour ce dossier des décisions suivantes :

- Arrêté inter-préfectoral n°2012/4640 du 21 décembre 2012 portant approbation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris-Orly.
- Délibération n°2019-646 du 24 octobre 2019 de la ville d'Orly ayant pour objet la délimitation de 3 nouveaux secteurs de renouvellement urbain en ex-zone C du PEB (Les Ecoles, Pasteur, les Martyrs de Chateaubriand).
- Délibération n° 2019-12-21\_1742 du conseil territorial de l'EPT Grand Orly-Seine Bièvre du 21 décembre 2019 approuvant les 3 projets de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain et sollicitant du préfet la réalisation d'une enquête publique.
- Décision n°E22000071/77 du 12 juillet 2022 du Président du Tribunal Administratif de Melun portant désignation du commissaire-enquêteur.
- Suite aux échanges avec les services de l'Etat, la Ville a pris la décision de ne maintenir que la demande concernant le site Pasteur. Il n'a pas été nécessaire de délibérer de nouveau.
- Arrêté Préfectoral n°2022/03174 du 5 septembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique sur la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dénommé « Pasteur » situé en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly.

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Désignation de la commissaire-enquêtrice

Madame la Préfète du Val de Marne demande le 6 juillet 2022 au Tribunal Administratif de Melun la désignation d'un commissaire-enquêteur.

Monsieur Benoist Guével premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun, par une décision n° E22000071/77 en date du 12 juillet 2022, désigne Marie-José Albaret-Madarac en qualité de commissaire-enquêtrice pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la définition d'un nouveau secteur de renouvellement urbain (178 logements supplémentaires) sur la commune d'Orly dans l'ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly.

## 2.2 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n° 2022/03174. Elles ont été précédées par des contacts entre la commissaire-enquêtrice et les interlocuteurs de la Préfecture et de la ville d'Orly afin de fixer les dates de l'enquête et les jours de permanence. Le projet SRU, porté par l'établissement public territorial Grand Orly-Seine Bièvre (EPT 12), a été présenté à la commissaire-enquêtrice lors d'une réunion au centre administratif de la ville d'Orly le 17 août 2022. Un dossier complet et les plans du futur projet lui ont été remis. La commissaire enquêtrice a souhaité, pour sa bonne compréhension du dossier, que lui soient communiqués le plan de bornage et une esquisse architecturale du projet. Une visite du site a été organisée le 25 octobre 2022.

L'arrêté préfectoral prescrit que l'enquête se déroulera durant 26 jours consécutifs et que quatre permanences seront assurées.

## 2.3 L'information du public

Une réunion de quartier, sur le projet présenté à l'enquête publique, a été organisée le 12 octobre 2022. Aucune remarque des riverains n'a été relevée à cette occasion.

L'ouverture de l'enquête a été annoncée dans deux journaux, Le Parisien édition du Val de Marne et l'Humanité, les 26 octobre et 16 novembre 2022 (annexe1).

Les affiches de format A3 ont été apposées sur les panneaux d'affichage administratif de la ville quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. La réalité de l'affichage est par ailleurs confirmée par une attestation signée de madame la Maire (annexe 2).

L'avis d'enquête a été publié sur la page d'accueil du site internet de la ville le 2 novembre. Il a été mis en ligne sur le portail internet des services de l'état à l'adresse : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>.

Un registre électronique a été ouvert à l'adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetepublique.net>.

L'enquête est annoncée en page 16 du journal « Orly notre ville » de novembre-décembre 2022.

Le dossier en deux exemplaires a été mis à disposition du public au centre administratif. Il comportait :

- L'arrêté préfectoral n°2022/03174 qui porte ouverture de l'enquête publique.
- Pièce 1 : Une notice de présentation de 32 pages.
- Pièce 2 : Un plan de situation d'une page A4.
- Pièce 3 : Un plan de masse indicatif d'une page A3.
- Pièce 4 : Un plan de délimitation de secteur de renouvellement urbain sur une page.



- Pièce 5 : une annexe de 23 pages comportant tous les actes administratifs (délibération du conseil municipal du 24 octobre 2019, séance du conseil territorial du 21 décembre 2019, arrêté préfectoral du 5 septembre 2022).
- Pièce 6 : Textes législatifs et réglementaires sur sept pages.
- Pièce 7 : Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris-Orly.
- Un registre de 20 pages.

## 2.4 Ouverture de l'enquête et permanences

Un registre d'enquête de 20 pages numérotées et non mobiles permettait de recevoir les observations du public de la commune d'Orly.

Les contributions du public pouvaient également être déposées par voie électronique ou par courrier à l'intention de la commissaire-enquêtrice.

Les permanences se sont déroulées selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

- le lundi 14 novembre de 9h à 12 h,
- le mardi 22 novembre de 14h à 17h,
- le mercredi 30 novembre de 9h à 12h,
- le vendredi 9 décembre de 14h à 17h.

En dehors des permanences, le dossier pouvait être consulté dans les locaux du centre administratif municipal, 7 avenue Adrien Raynal à Orly aux jours et heures habituels d'ouverture des services et sur le portail internet de la Préfecture

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et le directeur de l'urbanisme fut particulièrement disponible pour faciliter les accès aux lieux de permanence et répondre à toutes les questions relatives à cette enquête.

Des visiteurs se sont présentés à chaque permanence.

10 contributions ont été recueillies, 3 sur le registre papier et 7 sur le registre électronique auxquelles, s'ajoute un dossier de 7 pages déposé par une association. Toutes les observations électroniques ont été imprimées par la commissaire-enquêtrice et ont été incluses au registre papier.

La page « dossier » sur le site internet a été consultée 155 fois pendant la durée de l'enquête et la notice explicative téléchargée 15 fois. La page des observations déposées a été consultée 113 fois.

Le procès-verbal de synthèse comportant les observations et questionnements des visiteurs et de la commissaire-enquêtrice a été transmis par messagerie au porteur du projet le 15 décembre. Une réunion d'échanges a été organisée le 19 décembre.

Un mémoire en réponse documenté et illustré (13 pages) a été reçu le 26 décembre 2022 et figure dans sa totalité en annexe 3. Avant la remise du rapport et des conclusions et avis, la commissaire-enquêtrice a rencontré madame la Maire et l'adjoint à l'urbanisme le 9 janvier 2023.

### 3. DEPOUILLEMENT ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

#### 3.1 Dépouillement des observations

##### 3.1.1 Mr Thomas Jean-Marc 5 rue des Aubépines

Le lundi 14 novembre au registre papier lors de la première permanence :

*Je demande que de nouvelles analyses sonores de la zone C Quartier Méliès puissent être réalisées. Celles existantes et prises en compte dans le projet de renouvellement urbain datent de 2008.*

*Quelle utilité publique d'une nouvelle crèche, sachant qu'une crèche départementale a été ouverte récemment avec des places disponibles à ce jour ainsi qu'une mini crèche prévue dans le vieil Orly.*

*Nous les riverains et résidents du quartier Pasteur voudront rencontrer nos élus afin d'aborder toutes les questions liées à ce projet : durée des travaux, nuisances en lien avec les travaux 2023/2025.*

*Je crains que la conception de la crèche et des places de parking va occasionner des stationnements sauvages et des risques accidentels.*

*Le projet de renouvellement urbain engendrera 220 nouveaux occupants résidents et également un flot de voitures (visiteurs, résidents, personnels). Je suis logiquement au même titre que les autres riverains très inquiet sur l'augmentation de circulation, compte tenu des routes existantes.*

*Le projet bâtiment de la crèche va altérer notre champ visuel sur le parc Méliès.*

*En conclusion je pense que ce projet va altérer la qualité de vie des riverains du quartier Méliès.*

##### 3.1.2. Mr et Mme SOULARD 7 rue des Aubépines

Le mardi 6 décembre au registre électronique :

*Ne niant pas l'intérêt d'un projet de rénovation dans le quartier, nous sommes surpris par la dimension du projet qui ne s'inscrit pas dans l'environnement actuel.*

*Les rues Pasteur et des Aubépines sont actuellement principalement constituées de petits pavillons accueillant des familles avec de modestes jardins. L'arrivée de 220 nouveaux habitants constituerait une transformation radicale du quartier entraînant d'importants impacts en matière de circulation et de sécurité routière.*

*De plus, le quartier étant déjà en limite de saturation concernant les capacités de stationnement, l'arrivée de nouveaux véhicules dégraderait encore cette situation.*

*Un risque pour les habitants du quartier et plus particulièrement pour les enfants circulant à pied dans nos rues doit aussi être anticipé.*

*Sur le plan architectural et de l'impact environnemental, le projet prévoit principalement la rénovation de 2 bâtiments existants mais surtout d'importantes constructions neuves. Les maisons actuellement existantes dans le quartier ne présentent généralement pas plus d'1 étage. Or le projet prévoit des constructions pouvant atteindre 14 mètres de hauteur (Rdc + 3 niveaux). Pourquoi ne pas se limiter aux 10 mètres réglementaires dans cette zone ? Cela aurait nettement moins d'impact sur le plan environnemental.*

*D'autre part, le projet borde directement le parc Méliès qui est largement apprécié et fréquenté par les familles du quartier, surtout depuis sa rénovation. Or le projet décrit dans le dossier empiète sur le parc (la pièce 5 du projet montre la disparition d'une zone végétalisée) et la hauteur des bâtiments réduit la vue sur le parc depuis les rues environnantes.*

*Pour toutes ces raisons nous considérons qu'un projet plus modeste, en nombre d'habitants à venir et en hauteur, doit être étudié pour être mieux intégré à l'environnement et mieux accepté par les riverains. Pour cela, nous souhaitons qu'une démarche de co-conception soit engagée avec les habitants du quartier. Enfin, plus fondamentalement, le fait d'exposer au bruit des bébés dans une crèche, des étudiants et des personnes âgées, même si cela est conforme à la réglementation actuelle, nous semble une aberration sur un plan de la santé publique : une zone interdisant la construction de logements (zone C du PEB) ne devrait pas permettre la construction d'une crèche, d'une résidence étudiants ni d'une maison de retraite.*

### **3.1.3. Mr et Mme SURACE, 14 voie nouvelle**

Le mardi 6 décembre au registre papier :

*Nous proposons en lieu et place du projet un agrandissement du Parc Méliès.*

### **3.1.4. par e-mail le 7 décembre ghislaine.odin**

*questionnement sur la présentation du dossier d'enquête publique projet Pasteur. Les objectifs sont incompatibles avec le projet :*

*1- Page 9 du dossier « ainsi le site est au cœur d'un secteur bénéficiant d'un emplacement privilégié mais source d'enjeux avec en premier lieu le parc Georges Méliès et le vieil Orly, mais bénéficiant également une zone pavillonnaire voisine dont la tranquillité doit être préservée». Une programmation de 178 logements présente une densité trop forte et incompatible avec l'objectif de préservation de la tranquillité du quartier :*

*-Voirie inadaptée avec pour un trafic plus important (circulation se faisant sur une voie du fait du stationnement déjà existant).*

*-Problèmes de stationnement lié à l'augmentation du nombre de véhicules additionné à la suppression du parking Pasteur très utile au quartier, (quelles compensation pour les places de parking saturées) ; d'autre part le projet présente un nombre de parking bien inférieur au nombre de futurs habitants ce qui aura des conséquences désastreuses pour tout l'ensemble des riverains*

*2- Le quartier Pasteur est situé en zone C (informations non réactualisées depuis 2008), lorsque la piste 2 de l'aéroport est utilisée pour décharger la piste 3 et 4 par fort trafic lors des travaux de réparation et par très mauvais temps, les avions survolent le quartier de façon très impressionnante et au plus près des habitations car la piste 2 est située à moins de 500 mètres du quartier. On peut considérer que la zone se trouve en zone de bruit A, il convient de rappeler que les constructions d'habitations en zone A sont interdites sauf rares exceptions. Il convient de rappeler que le bruit tue et ce projet avec notamment la résidence séniors soumettra à un*

*bruit fort des personnes âgées par définition plus fragiles.*

*3- Destruction des locaux d'activités. La zone Pasteur n'est pas indiquée pour faire des logements car située en cul de sac à la trame viaire étroite et inadaptée, qui connaît déjà des problèmes de stationnement et de circulation ; Maintenir la vocation d'activité du site serait plus indiqué ; La commissaire enquêtrice pourra constater que selon l' INSEE Orly a perdu 1.5 % d' emplois par an entre 2013 et 2019. En continuant de créer des logements sans s'inquiéter de créer des emplois voire même en les supprimant à travers ce projet, la ville crée un déséquilibre qui va à l'encontre des objectifs du schéma directeur de la région ile de France et du contrat de développement du grand Orly.*

*4- Par ailleurs les 220 habitants supplémentaires prévus ne sont pas à apprécier à l'échelle de la ville mais à l'échelle du quartier pavillonnaire qu' il impactera, et cela représente un apport de population très important et incompatible avec l'impératif de ne pas augmenter de manière significative. (Article 166 modifié par ordonnance 2015-1174 du 13 septembre 2015 – article 10).*

*5- Il apparaît que ce dossier sur plan juridique est entaché d'un vice de forme. Le périmètre du S R U Pasteur adopté dans les délibérations de la ville et du territoire grand Orly Seine Bièvre ne sont pas identiques. Le périmètre figurant dans le dossier d'enquête publique est amputé de la partie qui s'étend sur le parc Méliès à hauteur de l'ancien terrain de tennis situé en zone N (théoriquement inconstructible..). pièce n° 4 du projet de délimitation du SRU. Je m'interroge sur l'intérêt de la ville d'Orly de réduire l'espace public du parc Méliès disponible pour les orlysiens ;*

*6- D autre part, page 13 « le site concerné par le présent dossier de demande de délimitation d'un nouveau SRU est issu d'une réflexion de la ville en application des documents locaux supra- communaux et nationaux :*  
*La loi précise que les SRU doivent être créés dans le cadre des CDT (contrat de développement territorial). Or, le SRU Pasteur n'est pas du tout mentionné dans le CDT grand Orly Seine Bièvre contrairement à celui des Carrières qui figure page 102 dans l'action numéro 47. En conséquence c'est la réglementation du PEB s'appliquant à la zone C qui doit s'appliquer car le préalable obligatoire de l'inscription dans le CDT du grand Orly n'est pas remplie. La ville pourra objecter que la non inscription du SRU Pasteur n'a pas d' incidence sur la validité de la procédure de création mais dans ce cas, elle retire ses fondements même aux articles L.112-9 et L.112-10 du code l' urbanisme qui forment le cadre juridique de cette enquête publique qui renvoient à l'article 166 très explicités sur les CDT qui seuls autorisent l'augmentation de population ; or Pasteur n'apparaît nulle part dans le CDT du grand Orly.*

*7- Cette façon de procéder par création de SRU à répétition revient à supprimer de fait la zone C et la protection qu'elle apporte à la population. Il est fait un usage anormal de SRU sur la commune d Orly.*

*8- Il est facilement vérifiable que la densité de construction à l'intérieur de ces SRU est plus forte que dans le reste de la zone C. surface du site 5200 m<sup>2</sup> – 178 logements - apport de population 220 = 423 logements à l'hectare quand la moyenne sur la ville est de 70 et de 40 sur la zone pavillonnaire. Ce projet de SRU comprend donc une densité de logements 10 fois supérieure à celui du quartier dans lequel il veut s'inscrire.*

### **3.1.5. Mr LAMBERDIERE 8 rue des Aubépines**

Au registre électronique le 7 décembre :

- *Le projet est démesuré par rapport à l'environnement.*
- *La route est trop étroite pour accueillir autant de monde.*
- *Il y a aucun moyen de stationner pour les résidents.*
- *La quartier, calme, risque de devenir le théâtre d'affrontement entre anciens et nouveaux riverains.*
- *Le projet va mettre plusieurs entreprises et artisans à la porte.*
- *La limite du projet aurait pu s'arrêter à la construction d'une crèche et encore...*
- *Cette impasse a toujours était protégée par notre historique, regretté, ancien maire....*

### **3.1.6. Mr VOISET 6 rue des Aubépines**

Au registre papier le 9 décembre :

- 1) *Le projet est pharaonique et disproportionné par rapport à la localisation. Ajouter autant d'habitants supplémentaires concentrés dans un endroit aussi mal desservi relève de la mauvaise foi en affirmant que la tranquillité du quartier sera préservée.*
- 2) *Les conséquences pour les habitants de cette zone, logiquement protégé par la législation, vont être bafoué.*
  - *Ce SRU portera atteinte au prix des biens acquis antérieurement et dévalués par ce changement d'environnement.*
  - *Pourquoi construire des T1bis, T2, T3 pour des logements résidence de personnes âgées ? L'estimation d'apport en population me semble sous-estimé.*
  - *Pourquoi le PLU limite à 12 mètres pour les particuliers et verrons-nous des immeubles d'une hauteur de 14 m. Le prétexte de la déclivité du terrain ne serait pas pris en compte pour un particulier. Y a-t-il deux règles différentes pour l'urbanisme ?*
  - *quel intérêt de ce type de construction de personnes âgées autonomes alors qu'il en existe une au parc Méliès, un EPAD et une nouvelle les Girandières à la limite Orly Choisy ?*
  - *Pourquoi la crèche n'est pas comprise dans le secteur SRU ?*
  - *interrogation de la construction près de nappe phréatique. Quels vont être les conséquences pour les propriétaires riverains pour leurs maisons ? A-t-on la garantie de ne pas avoir d'inondations lors de fortes pluies comme c'est le cas Villa Carnot (autre SRU) construire en 2014 dont le parking est souvent*



*inondé (même secteur). A-t-on la garantie que les fondations des immeubles ne sont pas touchés. A-t-on la garantie que de modifier la structure des nappes phréatiques n'apportera pas de l'humidité dans nos maisons limitrophes ?*

*Le vieil Orly et sa tranquillité sont caractérisés par l'espace de vie. C'est à dire un espace vital de transport moins dense que celui du reste de la ville. Ce projet va doubler la population du quartier et va de fait réduire cet espace. Cette qualité de vie que les habitants veulent préserver.*

*Densifier une zone d'habitations a des conséquences réelles le projet de plus implique des mouvements perpétuels de population : crèche déposer et venir chercher enfants, résidence personnes âgées visite famille, résidence étudiante voirie.*

*L'acheminement de ces nouveaux habitants et les trajets auront aussi des impacts en terme de bruit énormes. La voirie est inadaptée, inadaptation du fait des maisons.*

*L'astuce phraséologique d'habitant et de résident utilisée pour contourner les règles d'urbanisme et de fonctionnement correcte pour coexister sereinement entre voisins est un acte qui relève à mon sens de la mauvaise foi. Faisant fi des conséquences pour les habitants légitimement protégés par la ville (en théorie).*

*Aucune concertation avec les riverains sur le projet. Pourquoi ? Nous sommes les personnes vont le vivre au quotidien.*

*Je n'ai aucune information sur une réunion de quartier le 12 octobre alors que je suis en relation avec Mr Chebeau depuis plus d'un an et auparavant avec Mme Marconi.*

### **3.1.7. ASSOCIATION ORLY THIAIS GRIGNON**

Au registre électronique le 9 décembre :

*Ce projet de nouveau SRU est complètement disproportionné par rapport à l'échelle du quartier. La question ne porte pas sur la programmation envisagée mais sur la densité tout simplement insupportable de ces opérations en zone C. Il y a une véritable rupture d'égalité car les habitants de la zone C qui subissent pleinement les restrictions de la réglementation du PEB et du PLU quand il s'agit d'agrandir leur pavillon avec des exigences en termes de place de stationnement et de possibilité d'extension qui rend très compliqué et couteux, le moindre projet de cette nature. Par contre avec le SRU, on autorise des possibilités de constructions tout simplement énormes avec beaucoup moins de contraintes en termes de place de stationnements et de possibilité de constructions. ce genre de dispositif est juste un droit exorbitant accordé aux promoteurs qui peuvent développer des projets qui deviennent très rentables en raison du nombre de logements autorisés et qui s'affranchit de toutes les limitations apportées par le PLU et le PEB en zone C. Pour conclure, il n'y a aucune considération pour les riverains qui rencontrent déjà d'énormes difficultés pour se garer. Ce projet va complètement transformer la physionomie du quartier, faire supporter aux voisinages les conséquences en termes de dégradations de qualité de vie (pollutions, bruit,...).*



A cette observation au registre s'ajoute un document de 7 pages qui se trouve en annexe 4 du rapport et qui comporte des observations sur les points suivants :

- *Les lacunes du dossier :*
  - *La population résidant en zone C, la dérogation de créer des SRU est liée à l'inscription de ce projet dans le CDT Grand Orly. Par conséquent il n'y a pas de base légale pour délimiter un nouvel SRU sur le secteur pasteur.*
  - *Le dossier d'enquête publique omet de préciser que le périmètre SRU Pasteur est en zone humide.*
  - *Le dossier d'enquête publique aurait dû comporter l'avis de la Préfecture émit à l'occasion de la dernière révision de ce PLU car il indique que la densification doit se faire hors zone C.*
- *Les contradictions de nature à induire le public en erreur.*
  - *Deux périmètres de délimitation.*
  - *Trois projets de demande de délimitation de périmètre SRU figurent à la délibération.*

### **3.1.8. Anonyme**

Au registre électronique le 9 décembre

*La plupart des observations formulées sont justes. je pense que ce projet est déraisonnable car les personnes qui ont conçu une telle chose n'habitent à l'évidence par le quartier et non jamais vu les avions survoler le quartier en cassant parfois des tuiles. Il y a peu un avion est sorti de la piste, le quartier est situé à proximité de la piste 2. Mettre 178 logements ici, c'est irresponsable en raison du bruit fort des avions mais aussi en raison de l'exposition à un risque de crash qui fera beaucoup de victimes s'il venait à se produire.*

### **3.1.9. Mr et Mme MARCONI, 14 rue Guynemer**

Au registre électronique le 9 décembre :

*Dans le cadre de la limitation de la zone C, pour le renouvellement urbain (projet Pasteur). La remarque que nous faisons, c'est la communication insuffisante aux riverains de ce quartier. Il se fera un apport de population d'environ 200 personnes, dans un lieu sans débouché. Compte tenu de cet environnement, ce renouvellement urbain est-il justifié.*

### **3.1.10. Mme Christiane ROGER et Mr Marcel BOUDINE**

Au registre électronique le 9 décembre

*Dans une zone résidentielle déjà bien urbanisée, ce projet est complètement délirant. Le secteur est en effet très surchargé et ne nécessite absolument pas l'apport d'habitants et de véhicules supplémentaires. La sécurité est déjà réduite avec les nombreux stationnements. Qu'en sera-t-il avec de nouveaux ? On cherche à bafouer allègrement les autorisations de construction dans une zone (C) exposée au bruit. La tranquillité, le calme et l'emprise du parc Méliès seront*

*appelés à disparaître. Si les bâtiments existants prévus à la démolition cédaient la place à une extension du parc, ce serait plus bénéfique pour les Orlysiens. A quand l'interdiction de l'artificialisation des terrains ? Enfin, où est la démocratie participative ? Un déficit notoire et tardif d'informations sur ce projet est absolument flagrant et à déplorer.*

### 3.2 Synthèse de la commissaire-enquêtrice

Cette enquête publique révèle une vive opposition des habitants du quartier au projet. Des observations, portées au registre et orales reçues lors des permanences, se dégagent les thèmes relatifs :

- à la pertinence de la densification du quartier pavillonnaire en zone C du PEB ;
  - aux conséquences de ce projet sur la voirie existante et le stationnement résidentiel ;
  - aux nuisances potentielles du chantier ;
  - aux limites précises du périmètre et l'empiètement redouté sur le parc Méliès ;
  - aux nuisances sonores de l'aéroport importantes dans certaines conditions météorologiques, souhaits que de nouvelles mesures soient réalisées ;
  - à la communication sur le projet qui paraît limitée. Les riverains souhaitent que ce projet leur soit spécifiquement présenté par des élus et qu'il puisse évoluer en fonction de leurs remarques.
- Des contrepropositions sont envisagées.

## 4. COMMENTAIRES

Dans ce paragraphe ne figurent que des extraits des réponses du porteur du projet en lien direct avec les questions posées. L'intégralité du mémoire en réponse figure en annexe 3 de ce rapport.

### 4.1. La pertinence du projet

#### Questions de la commissaire-enquêtrice

Des observations font valoir que l'édification de 178 logements, équivalant à une densité de 342 logements à l'hectare, est incompatible avec la nature essentiellement pavillonnaire du quartier 4 fois moins dense. Cette vive inquiétude sur l'inadéquation de ce projet dans ce secteur pavillonnaire peu desservi par les transports en commun est relayée par tous les riverains qui se sont manifestés.

Par ailleurs 16% du territoire de la ville est couvert par l'ex zone C du PEB. Combien d'habitants sont ainsi exposés sur les quartiers déjà urbanisés et par le biais des créations des SRU successives. Il paraît tout à fait pertinent de rapprocher l'accroissement de population (220 pour ce projet), qualifié de faible à l'échelle de la ville (24627 habitants), de celle de la zone pavillonnaire dans laquelle le projet s'intégrerait et de celle de l'ex zone C du PEB. Pouvez-vous fournir ces différentes données ?

Les participants redoutent que les 2 autres projets de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain figurant à la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand Orly-Seine Bièvre du 21 décembre 2019 soient présentés de nouveau et finissent par obtenir l'accord des services de l'état pour leur mise en œuvre. La ville a-t-elle définitivement renoncé à ces projets ?

Il est indiqué que le site Pasteur se situerait en zone humide. Des nappes phréatiques seraient à l'origine de l'inondation des sous-sols d'une résidence du secteur. Le risque, si il est avéré, est-il pris en compte tout comme les éventuelles conséquences dommageables pour les constructions des propriétés riveraines ?

Une observation tendrait à positionner, dans la hiérarchie des normes, le contrat de développement territorial Grand Orly Seine Bièvre comme un document d'urbanisme à caractère prescriptif. Aucune mention à un CDT ne figure au dossier. Un accord cadre du CDT en date du 6 novembre 2013 est évoqué sur le site de l'EPT. A-t-il été suivi de la signature du CDT à proprement parler et si oui quand ?

Le projet ferait disparaître des emplois. Pouvez-vous apporter quelques précisions sur la relocalisation des entreprises qui ont quitté le site ?

Le nombre de logements réservé aux étudiants correspond-il aux stricts besoins de l'école Méliès ?

La résidence de personnes âgées valides répond-t-elle aux besoins des habitants de la ville.

### Extraits des réponses du porteur du projet :

Le projet Pasteur se situe à l'interface entre le Centre ancien (Vieil Orly) et les quartiers pavillonnaires du Parc de la Cloche et du Clos Pantin. Il est d'ailleurs envisagé comme le prolongement du Vieil Orly, en limite du secteur pavillonnaire du Clos Pantin. Le périmètre du projet Pasteur est d'ailleurs dans la zone UA du Plan local d'urbanisme, qui couvre le Centre ancien d'Orly, et qui permet des constructions un peu plus denses que dans les zones d'habitat individuel.

Le site est desservi par deux lignes de bus importantes qui drainent la commune : la ligne 183 MIN de Rungis <> Mairie d'Orly <> Aéroport d'Orly et 482 Belle Épine <> Mairie d'Orly <> Villeneuve-le-Roi Place Jeanne d'Arc. L'arrêt de bus Parc Méliès, desservi par ces deux lignes, se trouve avenue de la Victoire, à environ 250 mètres par le parc et 450 par la rue du Docteur Vaillant. Ces deux lignes majeures relient notamment le tramway T9 à la gare Orly-Ville, et en 2024 à la station Thiais-Orly – Pont de Rungis (métro 14 et RER C).

La gare Orly-Ville se situe à environ 900 mètres du site Pasteur, ce qui est une distance déjà largement pratiquée par les élèves se rendant à l'école Georges Méliès.

Comme indiqué dans le dossier de présentation, les secteurs de renouvellement urbain ont permis la création de 955 logements :

- 53 logements dans le Centre ancien avec la Villa Vicariot,
- 114 logements dans le Centre ancien avec le Clos-Saint-Germain,
- 20 logements supplémentaires dans le Centre ancien avec l'extension de la résidence pour personnes âgées Georges Méliès,
- 50 logements dans le secteur Grignon, aux Roses,
- 768 logements dans le secteur du Plateau 14, dans la ZAC Chemin des Carrières.

La taille moyenne d'un ménage à Orly est de 2,61 personnes (recensement 2019), ce qui donne donc une estimation de 2 485 personnes dans ces secteurs de renouvellement urbain.

Le nombre de logements situés sous la zone C du PEB est aujourd'hui de 1 367, d'après le RIL de l'INSEE, soit 13 % du nombre de logements total de la ville (10 403 logements recensés par le RIL). Additionnés aux 768 logements de la ZAC Chemin des Carrières autorisés par arrêté préfectoral créant le SRU éponyme, cette part représente 21 % du nombre total de logements (2 135 logements).

Cela fait donc une estimation de 5 566 personnes qui habitent dans ce périmètre de la zone C du PEB.

Le projet Pasteur représentera, à sa livraison, 8 % du nombre total de logement de la zone C et 4 % de la population soumise à la zone C.

Le secteur de la Remise aux Faisans était un projet porté par un promoteur privé, dont le programme est de toute façon permis par les règles du Plan local d'urbanisme.

Le secteur des Écoles est un site qui appartient à la Ville d'Orly. Son aménagement était prévu dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement dans le PLU. Toutefois, cette OAP de secteur d'aménagement sera supprimé dans le cadre d'une modification du PLU qui vient d'être lancée. Ce terrain est aujourd'hui occupé par une restauration scolaire attaché au groupe scolaire Jean Moulin. Un projet de restructuration et d'agrandissement est prévu, les travaux vont démarrer en septembre 2023. La cantine scolaire sera dans les nouveaux bâtiments.

La Ville n'a pas encore de nouveau projet sur ce site, mais réfléchit néanmoins à une reconversion du bâtiment de la restauration scolaire.

La création de logements sur ce secteur des Écoles est à ce jour abandonné.

Pour ces deux secteurs, la Ville ne demandera pas à l'État la création de secteur de renouvellement urbain.

Le secteur du site Pasteur n'est pas situé dans une zone humide, qui fait par ailleurs l'objet d'une définition stricte. Lors de l'élaboration du PLU, un bureau d'étude a mené début 2019 une étude sur les zones humides sur le territoire communal, et plus précisément sur trois secteurs (parc Georges Méliès, Bois des Roses et bords de la Seine).

Pour le parc Georges Méliès, « 10 sondages ont été réalisés au sein du parc Georges Méliès mais aucun n'a révélé la présence de traces d'hydromorphie, ainsi aucune zone humide n'est présente sur ce site. Cependant un ru traverse le site d'ouest en est formant un plan d'eau dans sa partie sud-est ». Le rû dont il est question est artificiel et, d'un point de vue historique, l'ancien rû d'Orly passait plutôt au nord du parc pour rejoindre le Centre ancien.

Il semble que les problèmes d'infiltration soient plutôt liés au réseau d'assainissement et à des problèmes topographiques.

Le projet de CDT a été soumis pour avis à la population en décembre 2014. Il n'a cependant jamais été signé, mais traduisait la volonté de l'État et des collectivités de faire émerger un projet de territoire à l'échelle du Grand Orly.

L'EPT et l'État ont élaboré un contrat de Projet d'Aménagement Partenarial (PPA) et qui est en cours de signature par toutes les parties.

Le projet ne fait disparaître aucun emploi. La Ville a travaillé avec l'ensemble des entreprises présentes (5) et qui étaient ses locataires pour résilier les baux par voie amiable. Toutes les entreprises sont en voie de relocalisation.

Par ailleurs, les artistes présents sur le site, également locataires de la Ville, vont être transférés dans la nouvelle Halle aux Talents située aux Terrasses.

La résidence pour étudiants comporte 95 chambres et devrait accueillir une partie des étudiants de l'école Georges Méliès. Celle-ci a estimé à 60 le besoin de chambres pour ses étudiants.

Concernant la résidence pour personnes âgées, il est prévu 72 logements PLS et 10 logements LLI. Cela complètera l'offre de logement pour personnes âgées existante dans la RPA Georges Méliès actuelle (55 logements hors PLAI, PLUS et PLS).

### Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Le porteur du projet complète les informations contenues dans le dossier d'enquête qui n'était pas lacunaire. Il répond par ailleurs de manière précise et détaillée à toutes les questions posées par les participants sur la pertinence du projet eu égard à son environnement.

La population exposée au bruit sur l'ex-zone C du PEB est estimée à 5 566 personnes dont 45% par le biais des SRU précédentes. La délimitation de ce nouveau secteur entraîne une augmentation de 4% de la population soumise à la zone C. Comparé aux objectifs du projet urbain à l'horizon 2030, (+10 000 habitants) cet accroissement est limité.

La loi 2014-366 du 24 mars 2014 prévoit dans les zones C des PEB, que l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores est possible par le biais de la création de SRU dans le cadre d'opérations prévues par un CDT. Le contrat cadre évoqué dans l'observation n'a pas été suivi de la signature d'un CDT. Le projet objet de l'enquête publique a donc bien pour base légale l'article 112-10 du code de l'urbanisme qui prévoit que de tels secteurs peuvent être délimités, après enquête publique, postérieurement à la publication du PEB. Le porteur du projet indique les raisons pour lesquelles la création des deux secteurs évoqués à la délibération de 2019 est abandonnée ce que confirme madame la Maire lors de la réunion du 9 janvier 2023.

## 4.2. La circulation et le stationnement

### Questions de la commissaire-enquêtrice

Les rues des Aubépines et Pasteur sont étroites, empruntées dans les deux sens de circulation et seraient accidentogènes. Elles constituent également un itinéraire alternatif pour quitter Orly et rejoindre les grands axes en évitant les encombrements. S'ajoutant aux difficultés préexistantes, les riverains redoutent un accroissement du flux de circulation et du stationnement en raison de l'édification d'une crèche et de deux résidences.

Quelles dispositions sont envisagées pour fluidifier la circulation et assurer la sécurité routière ?

La capacité de stationnement le long des voies du quartier est saturée. Les places de stationnement au sein du projet seront-elles en nombre suffisant pour accueillir résidents, visiteurs et personnels et réduire la gêne des riverains le long des rues des Aubépines et Pasteur ?

### Extraits des réponses du porteur du projet :

La Ville envisage de travailler avec les habitants du quartier sur un nouveau plan de circulation, prévoyant notamment la mise en sens unique des rues concernées.

Dans le cadre du plan de mobilité durable adoptée par la Ville, il est prévu une mise en zone de rencontre pour les rues du secteur. Le plan de mobilité durable est en cours de déploiement et pourra être ajusté en fonction des échanges avec les habitants du quartier.

La politique du stationnement sur le territoire communal est en cours de réflexion, en particulier avec l'arrivée de la ligne 14 en juin 2024. En effet, pour éviter tout stationnement « relai » pour accéder à la ligne 14, il est envisagé de réglementer progressivement le stationnement sur Orly.

Dans le cadre du projet Pasteur, le stationnement de dépose pour la crèche est envisagé rue Pasteur. Une réglementation adaptée permettra de n'autoriser que la dépose et la reprise sur un temps court.

Le stationnement prévu dans le cadre du projet (50 places) est prévu pour être adapté aux logements non familiaux. Par ailleurs, de vastes locaux vélos sont également prévus. Les règles prévues au PLU seront respectées.

La résidence étudiante n'exige pas de place particulière pour le personnel, puisque le seul emploi est celui du gardien.

Concernant la résidence pour personne âgée, le nombre de personnel sera limité puisqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées non médicalisées.

Pour information, le nombre de places de stationnement pour la RPA Georges Méliès (75 chambres) est de 10.

### Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Le porteur du projet confirme que le projet comporte un nombre de places de stationnement compatible avec les besoins des futurs résidents et que le thème de la circulation et du stationnement fera l'objet de nouvelles études destinées à réduire les désagréments dont se plaignent les habitants du quartier.

## 4.3 Les nuisances occasionnées par les travaux

### Questions de la commissaire-enquêtrice :

Les propriétaires de pavillons de la rue des Aubépines craignent les conséquences des travaux sur leur environnement et leurs biens. Est-il prévu de les informer régulièrement sur les phases et le déroulement du chantier ? et si oui par quels moyens ?

### Réponses du porteur du projet :

La Ville d'Orly a adopté une Charte de la construction durable que tous les opérateurs et promoteurs intervenant dans la ville ont signé en octobre 2021. La Charte prévoit notamment une communication régulière pendant tout le déroulé des chantiers des opérations.

Pour exemple, plusieurs infolettres ont déjà été distribuées pour des projets en cours :

- ZAC Chemin des Carrières : 4 infolettres (chantier démarré début 2021),
  - programme Les jardins de Cornélie (In'Li) : 1 infolettre (chantier démarré en mai 2022, mais stoppé depuis),
  - programme Les balcons de Châteaubriant (LNC) : 1 infolettre (chantier démarré en septembre 2022).
- Par ailleurs, un maire adjoint au Quartier Ouest sert de relai entre les habitants et l'administration pendant tous les travaux.

### Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Cette réponse est de nature à apaiser les inquiétudes des riverains qui seront informés du déroulé des opérations et trouveront un interlocuteur à qui exposer leurs éventuelles doléances.

## **4.4 Les limites du périmètre**

### Questions de la commissaire-enquêtrice

L'opération immobilière intègre la parcelle I126 sur laquelle une crèche serait édifiée. La lecture d'une phrase de la notice explicative au 8<sup>ème</sup> paragraphe de la page 11 laisse penser que la crèche, exclue du dossier SRU, entraîne l'exclusion de la parcelle du périmètre du secteur à créer. Pouvez-vous lever l'ambiguïté ?

Les personnes qui ont consulté le dossier ont eu accès à des informations qui leur paraissent contradictoires. Le schéma du secteur à créer figurant pièce 4 au projet de délimitation ainsi que le plan en annexe 2 de la pièce numéro 5 du dossier « actes administratifs » laissent apparaître un périmètre plus important que le plan de masse indicatif de la pièce 3. Ils redoutent que le projet immobilier déborde sur le parc Méliès situé en zone N et sur lequel l'urbanisation est proscrite.

### Réponses du maître du porteur du projet :

Le périmètre qui a fait l'objet des délibérations des conseils municipal (24 octobre 2019) et territorial (21 décembre 2019) a effectivement été établi de façon plus large, car les limites exactes entre le projet et le parc n'étaient pas encore connues avec exactitude, sans qu'il soit question que le projet déborde sur le parc au-delà du chemin.

La limite exacte du périmètre cédé correspond à celui des domanialités (domaine public et domaine privé de la Ville) établi par un huissier le 12 juillet 2021.

C'est ce périmètre qui a été approuvé par le Conseil municipal le 14 octobre 2021 et qui sera cédé à la SADEV (promesse de vente signée le 08 juillet 2022). C'est donc dans cette emprise que sera réalisé ce programme intergénérationnel.

Comme indiqué, le PLU interdit toute construction en zone N et le plan de zonage ne peut pas être modifié, sauf à passer par une procédure de révision de PLU car il y aurait ici une réduction du périmètre d'une zone naturelle. Par ailleurs, l'EPT a prescrit l'élaboration d'un PLUi, la Ville ne peut donc plus réviser librement son PLU.

Voir ci-après le périmètre cédé qui correspond aux limites exactes du projet.





### Commentaires de la commissaire-enquêtrice

La réponse complète du porteur de projet lève toute ambiguïté sur la délimitation du secteur à créer.

#### **4.5 Le bruit lié au trafic aérien**

##### Questions de la commissaire-enquêtrice :

Les visiteurs indiquent que le couloir de navigation de la piste de secours, dans l'axe du secteur à créer et à 500 mètres de celui-ci, est utilisé dans certaines conditions météorologiques. Ils signalent que les travaux pour réduire les désagréments sonores qu'ils subissent ne sont plus pris en charge. Les futures résidences seront-elles conçues pour tenir compte de cette exposition au bruit qui n'est pas du tout ressentie comme exceptionnelle par les riverains ?

##### Extraits des réponses du porteur du projet :

Les constructions envisagées se doivent de respecter l'ensemble des normes sonores applicables, qui conditionnent par ailleurs l'octroi du permis de construire.

Le site Pasteur se situe effectivement à 500/600 mètres environ du bout de la piste 2 de l'aéroport, ce qui justifie cette procédure de SRU.

Pour rappel, cette piste est utilisée pour moins de 2 % du trafic annuel à l'atterrissage dans des conditions particulières (très fort vent du sud) d'après l'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires (ACNUSA) en février 2022. Sur une moyenne annuelle de 220 000 mouvements aériens (données avant covid), cela fait en théorie 4 400 mouvements ayant utilisés potentiellement la piste 2.

### Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Le nouveau projet devrait donc, en application des normes sonores plus exigeantes, être moins exposé au bruit que les constructions plus anciennes de la zone pavillonnaire. Par ailleurs les constructeurs sont tenus à des engagements de qualité en référence à la charte de la construction durable adoptée par la ville. Le PLU permet d'imposer des prescriptions d'isolation acoustique lors des demandes de permis de construire. .

#### **4.6. Rencontrer des élus pour une co-conception du projet**

##### Questions de la commissaire-enquêtrice

Les visiteurs considèrent que la communication sur le projet n'a pas été suffisante. La réunion de quartier d'octobre dont la tenue ne semble pas avoir été connue des riverains n'a présenté que succinctement le projet. Ils regrettent qu'aucun élu n'y ait participé.

Ils ont de nombreuses remarques à formuler sur le projet et la densification du quartier qu'il entraîne. Ils font valoir que la hauteur des constructions peut être dérogatoire des règles du PLU pour le secteur, qu'elle obstruera la vue du parc depuis les rues environnantes.

La notice de présentation page 11 indique que la hauteur du projet (R+2+ attique partiel) sera limitée à 12 mètres au point le plus haut. Cependant la même notice précise en page 14 qu'en zone UA, et de manière dérogatoire, les constructions pourraient avoir une hauteur de 14 mètres. Les visiteurs sont alertés par ces informations contradictoires alors même que leurs projets individuels sont placés sous les contraintes du PEB. Le promoteur bénéficiera-t'il de ces mesures dérogatoires ?

Quelle est la véritable hauteur des constructions du projet ?

La commune envisage-t-elle de présenter le permis de construire aux riverains et d'engager avec eux une véritable concertation sur le projet et si oui sous quelle forme ?

### Extraits des réponses du porteur du projet :

Les réunions du Conseil de quartier Ouest sont ouvertes à tous et les dates sont publiées dans le magazine municipal. L'élu référent du quartier Ouest, Thierry Chaudron, était présent lors du Conseil de quartier et l'animait.

Figure à la réponse d'encart annonçant les réunions des conseils de quartier paru dans Orly notre ville n° 467 (septembre-octobre 2022), distribué début septembre 2022 (voir annexe 3).

Par ailleurs, dans ce même magazine municipal était indiqué la première date de l'enquête publique (annulée par la suite).

La hauteur maximum réglementaire de la zone UA, dans laquelle se trouve le projet Pasteur, est de 12 mètres au point le plus haut de la construction. Néanmoins, une zone de surhauteur limitée à 14 mètres a été fixée sur le plan de zonage, pour tenir compte de la topographie du site. Il existe en effet une différence de 2 mètres environ entre l'ouest et l'est du site.

Les deux résidences sont des R+2+attique, et leur hauteur maximum est de 12 mètres maximum.

Les indications fixées au PLU sont des règles maximums dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions. La réalité peut évidemment être inférieure à cette règle.

Les pavillons sont situés en zone UP du PLU, où la hauteur maximum autorisée est de 10,50 mètres au faitage de la toiture inclinée. La hauteur est donc limitée par les règles du PLU, et non par le PEB (qui est par ailleurs un document lié aux nuisances sonores). Ces règles communes peuvent être limitées, comme sur tout le territoire communal, par les servitudes liées aux couloirs aériens.

Cependant, toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, modifie forcément les perspectives visuelles et les vues.

Le projet sera bien sûr présenté aux riverains, dès qu'il sera plus détaillé. Le permis de construire est attendu dans les jours à venir, ce qui figera le projet et les images du projet.

### Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Lors de la réunion le 9 janvier 2023 madame la Maire a précisé qu'avant la fin du premier trimestre 2023 un conseil de quartier spécifiquement consacré aux modifications des quartiers à l'horizon de 6 à 10 ans se tiendra et que les participants à l'enquête y seront conviés.

## **4.7. Contre-propositions**

Agrandir le parc Mèlès, maintenir les activités artisanales, réinstaller le centre médical.

### Extraits des réponses du porteur du projet :

Le site est aujourd'hui urbanisé, et il s'agit ici d'un projet de mutation et de recyclage urbains. Il n'est pas prévu d'augmenter le périmètre du parc Georges Méliès. La Ville a cependant une politique dynamique en terme d'espaces verts. Le ratio d'espace vert ouvert au public est aujourd'hui de 13 m<sup>2</sup>/Orlysiens. Il est prévu à 14 m<sup>2</sup>/Orlysiens d'ici dix ans, malgré un accroissement de la population (10 000 habitants supplémentaires). Ainsi, un nouveau parc de 2,5 hectares est prévu dans le secteur des Quinze Arpents.

Il n'y a pas d'enjeu particulier pour les activités artisanales, qui ont accepté de déménager sur d'autres sites. La Ville d'Orly a par ailleurs plusieurs zones d'activités économiques sur son territoire (Victoire, Cosmonautes) qu'elle entend réhabiliter.

Par ailleurs, il n'est pas certain qu'une activité artisanale dynamique soit compatible avec la proximité d'un secteur pavillonnaire comme celui du Clos Pantin.

Les deux centres municipaux de santé (Georges Méliès et Calmette) ont été regroupés dans un nouveau CMS (Gisèle Halimi) qui a ouvert au printemps 2021. Le CMS Georges Méliès, ouvert dans les années 1970, ne permettait plus un accueil de qualité. La Ville d'Orly a donc décidé de construire un nouveau centre de santé unique, plus grand, plus moderne, et plus adapté aux pratiques de la médecine moderne et à un meilleur accueil du public.

### Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Le porteur du projet détaille les raisons pour lesquelles les contre-propositions ne peuvent être retenues, les projets de la ville ayant pour objectifs de créer ailleurs un nouvel espace vert et de réhabiliter des zones d'activités économiques.

## **CONCLUSION DU RAPPORT**

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté préfectoral n°2022/03174 du 5 septembre 2022. Sur la base de l'étude des pièces du dossier, d'une visite du site, d'une consultation du pétitionnaire, la commissaire-enquêtrice peut rendre, dans le paragraphe 5 un avis concernant l'objet de cette enquête publique.

## 5. CONCLUSIONS et AVIS

### 5.1 L'objet de l'enquête publique

La commune d'Orly, dont 16% du territoire se situe dans l'ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly est propriétaire, en zone UA du PLU, sur une surface de 5 200 m<sup>2</sup> mitoyenne du parc Méliès, d'un ensemble de bâtiments municipaux vacants qui ne peuvent être reconvertis sans démolition et reconstruction. La ville envisage l'implantation d'un site intergénérationnel comprenant une crèche, une résidence étudiante et une résidence pour personnes âgées autonomes.

La transformation de cet espace nécessite la délimitation d'un nouveau secteur de renouvellement urbain. Cette opération, en vertu de l'article L.112-1-5 du code de l'urbanisme ne peut être réalisée qu'avec l'accord des services de l'état après enquête publique.

La création d'un nouveau secteur de renouvellement urbain dans le quartier Pasteur, à la limite du centre ancien et aux limites de l'ex-zone C du PEB, figure aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. La ville souhaite ainsi dynamiser le centre ancien et répondre aux besoins en matière d'hébergement, des personnes âgées et des étudiants.

- La ville est propriétaire du foncier et la cession des parcelles contribuerait à la réalisation du programme pluriannuel d'investissement.
- Le site est déjà urbanisé et l'ensemble bâti, ne répondant plus aux prescriptions d'urbanisme, ne peut rester vacant et doit être réhabilité.
- Le projet envisagé est compatible avec le PLU. Il ne déborde pas sur le parc situé en zone N. Aucune zone humide n'est présente sur le site.
- Le projet a pour effet d'augmenter de 1 point la part de la population exposée au bruit sur l'ex-zone C du PEB estimée, avec l'ensemble des secteurs déjà délimités à ce jour, à 22,5 % de la population totale de la ville.

### 5.2 Le déroulement de l'enquête

L'Etablissement Public Territorial « Grand Orly-Seine Bièvre » par une délibération n°2019-12-21\_1742 du 21 décembre 2019 approuve 3 projets de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain et sollicite de madame la Préfète la réalisation d'une enquête publique. Suite aux échanges avec les services de l'Etat, 2 des 3 projets ont été reportés. La mise en œuvre de la procédure d'enquête publique relève de la décision prise par l'arrêté préfectoral n°2022/03174 du 5 septembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique sur la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dénommé « Pasteur » situé en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly.

L'arrêté préfectoral prescrit que l'enquête se déroulera durant 26 jours consécutifs et que quatre permanences seront assurées.

- Le dossier mis à disposition du public était complet. Il comportait notamment le Plan d'Exposition au Bruit.
- Le plan de bornage et l'avant-projet immobilier ont été portés à la connaissance de la commissaire enquêtrice suite aux questionnements des visiteurs.
- L'ouverture de l'enquête a été annoncée lors d'une réunion de quartier, sur le site de la ville, par affichage, dans la presse et dans le journal municipal.
- Les quatre permanences se sont tenues selon le calendrier annoncé.
- L'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont été conformes au cadre réglementaire

### 5.3 Les observations

L'enquête a suscité l'intérêt des riverains du site, certains d'entre eux se sont présentés aux permanences souhaitant prendre connaissance du projet immobilier. Le dossier figurant sur le site internet a été téléchargé 15 fois. Dix observations ont été recueillies, toutes exprimant une opposition au projet intergénérationnel qui serait réalisé sur le périmètre délimité par le secteur de renouvellement urbain.

Ont été relevés les thèmes relatifs :

- à l'inopportunité d'augmenter la population exposée au bruit en zone C du PEB ;
- à l'impact d'une densification du quartier sur l'habitat pavillonnaire existant ;
- aux conséquences de ce projet sur la voirie existante et le stationnement résidentiel ;
- aux nuisances potentielles du chantier ;
- aux limites précises du périmètre et l'empiètement redouté sur le parc Méliès ;
- aux nuisances sonores de l'aéroport ;
- à la communication sur le projet qui est ressentie comme trop limitée.

- Le porteur du projet a répondu de manière précise et documentée à tous les questionnements et ainsi clarifié les projets urbains de la ville et le périmètre du SRU.
- La ville a adopté une charte de construction durable qui s'impose aux professionnels de l'immobilier, gage d'un engagement de qualité. Par ailleurs l'article UA 4-5-1-1 du P.L.U relatif à la protection contre le bruit indique que des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.
- Le porteur du projet s'est engagé à travailler à un nouveau plan de circulation avec la population.
- Le projet immobilier intergénérationnel, qui répond aux besoins des populations concernées de la ville, sera présenté, dans une réunion de quartier spécifique, aux participants à l'enquête qui y seront conviés.

#### 5.4 Avis

Sur la base d'un examen attentif des pièces du dossier, du PEB et des éléments du PLU, d'une visite du site, des observations des visiteurs, des commentaires du porteur du projet, des engagements de Madame la Maire, je relève que :

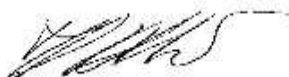
- Le cadre réglementaire de l'enquête publique a été respecté.
- Le projet d'aménagement du secteur Pasteur est conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la ville.
- L'opportunité de la création d'un secteur de renouvellement urbain apparaît notamment par la nécessité de trouver une nouvelle destination aux parcelles déjà urbanisées et vacantes appartenant à la ville ainsi que par les objectifs fixés par l'état aux collectivités locales situées dans la métropole du Grand Paris.
- La population résidant sur l'ex-zone C du PEB a plus que doublé par le biais de la délimitation des SRU successifs. Avec ce nouveau périmètre elle est estimée à 23,3% de la population totale de la ville (recensement 2019). Néanmoins Madame La Maire confirme que les deux secteurs supplémentaires envisagés lors de la délibération du 24 octobre 2019 sont abandonnés.
- Les observations relatives aux « lacunes et ambiguïtés » du dossier ont permis de clarifier le périmètre du projet, d'exclure la présence d'une zone humide sur le site, de préciser les projets de la ville sur les secteurs à rénover et de quantifier les objectifs en matière d'habitat au terme du projet urbain 2030.

Afin de permettre une meilleure acceptabilité sociale du périmètre du secteur de renouvellement urbain et d'apaiser les inquiétudes des participants à l'enquête, je recommande au porteur du projet, qui s'y est engagé :

- D'associer les habitants du quartier à la réalisation d'un nouveau plan de circulation et de stationnement et de lui présenter le projet immobilier sous une forme appropriée.
- De veiller, lors de l'examen du permis de construire, à une insertion harmonieuse du projet immobilier, plus dense que le secteur dans lequel il s'insère, aux limites d'un parc et d'une zone pavillonnaire, ainsi qu'au respect des prescriptions d'isolation acoustique.

**En conséquence des conclusions qui précèdent, je donne un avis favorable à la création d'un secteur de renouvellement urbain en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit, sur le site Pasteur à Orly.**

Le 16 janvier 2023, Marie-José Albaret-Madarac, Commissaire enquêtrice





## LES ANNEXES

### 1. Insertions de presse

**publilégal** 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tél : 01 42 96 96 58

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté - Égalité - Fraternité  
**PREFÈTE DU VAL DE MARNE**  
Direction de la coordination des politiques publiques  
et de l'appui territorial  
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique  
21-29 avenue du général de Gaulle  
94 038 Créteil cedex - 01 49 56 60 00

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Pour la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain  
sur le site dénommé « Pasteur » situé en ex zone C du plan  
d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly - Commune d'Orly

**1ère insertion**  
Par arrêté préfectoral n°2022/03174 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain sur le site dénommé « Pasteur » situé en ex zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly sur le territoire de la commune d'Orly.

Cette enquête se déroulera du lundi 14 novembre 2022 au vendredi 9 décembre 2022 inclus, soit pendant 26 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Orly.

Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, chargée de mission Gaz de France en retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes :

- au Centre administratif municipal de la ville d'Orly situé 7 avenue Adrien Raynal 94 310 Orly :
  - en salle Camille (3<sup>ème</sup> étage) :

Lundi 14 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;  
Mercredi 16 novembre 2022 de 9h00 à 12h00.

- en salle Kéno (1<sup>er</sup> étage) :

Vendredi 9 décembre 2022 de 14h00 à 17h00.

- à la Mairie d'Orly située 1 place François Mitterrand 94 310 Orly :
  - en salle Commission 1 :

Mardi 22 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- au Centre administratif municipal situé 7 avenue Adrien Raynal - 94 310 Orly, aux horaires d'ouverture habituels des services, auprès de l'accueil du service de l'urbanisme ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de la mairie d'Orly : [www.mairie-orly.fr](http://www.mairie-orly.fr)
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetespublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3<sup>ème</sup> étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête (établi sur bulletins non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur) prévu à cet effet au Centre administratif municipal aux jours et heures d'ouverture précitées et au siège de l'enquête ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetespublique.net>
- ou par voie électronique (jusqu'au 9 décembre 2022 à 17h00) à l'adresse suivante : [orly-renouvellement-urbain-pasteur@enquetespublique.net](mailto:orly-renouvellement-urbain-pasteur@enquetespublique.net)
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, commissaire enquêteur ;

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique, la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain sur le site dénommé « Pasteur » situé en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly à Orly est susceptible d'être prise par arrêté préfectoral.

L'antériorité d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.

EP 22-401 / contact@publilegal.fr

**publilégal** 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tél : 01 42 96 96 58

**Enquête Publique**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté - Égalité - Fraternité  
**PREFÈTE DU VAL DE MARNE**  
Direction de la coordination des politiques publiques  
et de l'appui territorial  
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique  
21-29 avenue du général de Gaulle  
94 038 Créteil cedex - 01 49 56 60 00

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Pour la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain  
sur le site dénommé « Pasteur » situé en ex zone C du plan  
d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly - Commune d'Orly

**2ème insertion**  
Par arrêté préfectoral n°2022/03174 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain sur le site dénommé « Pasteur » situé en ex zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly sur le territoire de la commune d'Orly.

Cette enquête se déroulera du lundi 14 novembre 2022 au vendredi 9 décembre 2022 inclus, soit pendant 26 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Orly.

Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, chargée de mission Gaz de France en retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes :

- au Centre administratif municipal de la ville d'Orly situé 7 avenue Adrien Raynal 94 310 Orly :
  - en salle Camille (3<sup>ème</sup> étage) :

Lundi 14 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;  
Mercredi 16 novembre 2022 de 9h00 à 12h00.

- en salle Kéno (1<sup>er</sup> étage) :

Vendredi 9 décembre 2022 de 14h00 à 17h00.

- à la Mairie d'Orly située 1 place François Mitterrand 94 310 Orly :
  - en salle Commission 1 :

Mardi 22 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- au Centre administratif municipal situé 7 avenue Adrien Raynal - 94 310 Orly, aux horaires d'ouverture habituels des services, auprès de l'accueil du service de l'urbanisme ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de la mairie d'Orly : [www.mairie-orly.fr](http://www.mairie-orly.fr)
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetespublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3<sup>ème</sup> étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête (établi sur bulletins non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur) prévu à cet effet au Centre administratif municipal aux jours et heures d'ouverture précitées et au siège de l'enquête ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetespublique.net>
- ou par voie électronique (jusqu'au 9 décembre 2022 à 17h00) à l'adresse suivante : [orly-renouvellement-urbain-pasteur@enquetespublique.net](mailto:orly-renouvellement-urbain-pasteur@enquetespublique.net)
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, commissaire enquêteur ;

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique, la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain sur le site dénommé « Pasteur » situé en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly à Orly est susceptible d'être prise par arrêté préfectoral.

L'antériorité d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.

EP 22-401 / contact@publilegal.fr

Le Parisien des 26 octobre et 16 novembre 2022



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Egalité - Fraternité  
**PREFÈTE DU VAL DE MARNE**  
Direction de la coordination des politiques publiques  
et de l'appui territorial  
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique  
21-29 avenue du général de Gaulle  
94 038 Créteil cedex – 01 49 56 60 00

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Pour la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain  
sur le site dénommé « Pasteur » situé en ex zone C du plan  
d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly - Commune d'Orly

**1ère insertion**  
Par arrêté préfectoral n°2022/03174 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain sur le site dénommé « Pasteur » situé en ex zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly sur le territoire de la commune d'Orly.

Cette enquête se déroulera du **lundi 14 novembre 2022 au vendredi 9 décembre 2022 inclus**, soit pendant 26 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Orly.

Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, chargée de mission Gaz de France en retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes :

- au Centre administratif municipal de la ville d'Orly situé 7 avenue Adrien Raynal 94 310 Orly :
  - en salle Campi (3<sup>ème</sup> étage) :  
Lundi 14 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;  
Mercredi 30 novembre 2022 de 9h00 à 12h00.
  - en salle Kilne (1<sup>er</sup> étage) :  
Vendredi 9 décembre 2022 de 14h00 à 17h00.
- à la Mairie d'Orly située 1 place François Mitterrand 94 310 Orly :
  - en salle Commission 1 :  
Mardi 22 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- au Centre administratif municipal situé 7 avenue Adrien Raynal – 94 310 Orly, aux horaires d'ouverture habituelles des services, auprès de l'accueil du service de l'urbanisme ;
- en ligne sur le portail Internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail Internet de la mairie d'Orly : [www.mairie-orly.fr](http://www.mairie-orly.fr)
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetespublique.net> ou via le site Internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3<sup>e</sup> étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête (établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur) prévu à cet effet au Centre administratif municipal aux jours et heures d'ouverture précités et au siège de l'enquête ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetespublique.net>
- ou par voie électronique (jusqu'au 9 décembre 2022 à 17h00) à l'adresse suivante : [orly-renouvellement-urbain-pasteur@enquetespublique.net](mailto:orly-renouvellement-urbain-pasteur@enquetespublique.net)
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, commissaire enquêteur ;

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique, la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain sur le site dénommé « Pasteur » situé en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly à Orly est susceptible d'être prise par arrêté préfectoral.

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site Internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.

EP 22-401 / [contact@publilegal.fr](mailto:contact@publilegal.fr)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Egalité - Fraternité  
**PREFÈTE DU VAL DE MARNE**  
Direction de la coordination des politiques publiques  
et de l'appui territorial  
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique :  
21-29 avenue du général de Gaulle  
94 038 Créteil cedex – 01 49 56 60 00

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Pour la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain  
sur le site dénommé « Pasteur » situé en ex zone C du plan  
d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly - Commune d'Orly

**2ème insertion**  
Par arrêté préfectoral n°2022/03174 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain sur le site dénommé « Pasteur » situé en ex zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly sur le territoire de la commune d'Orly.

Cette enquête se déroulera du **lundi 14 novembre 2022 au vendredi 9 décembre 2022 inclus**, soit pendant 26 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Orly.

Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, chargée de mission Gaz de France en retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes :

- au Centre administratif municipal de la ville d'Orly situé 7 avenue Adrien Raynal 94 310 Orly :
  - en salle Campi (3<sup>ème</sup> étage) :  
Lundi 14 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;  
Mercredi 30 novembre 2022 de 9h00 à 12h00.
  - en salle Kilne (1<sup>er</sup> étage) :  
Vendredi 9 décembre 2022 de 14h00 à 17h00.
- à la Mairie d'Orly située 1 place François Mitterrand 94 310 Orly :
  - en salle Commission 1 :  
Mardi 22 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- au Centre administratif municipal situé 7 avenue Adrien Raynal – 94 310 Orly, aux horaires d'ouverture habituelles des services, auprès de l'accueil du service de l'urbanisme ;
- en ligne sur le portail Internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail Internet de la mairie d'Orly : [www.mairie-orly.fr](http://www.mairie-orly.fr)
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetespublique.net> ou via le site Internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3<sup>e</sup> étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête (établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur) prévu à cet effet au Centre administratif municipal aux jours et heures d'ouverture précités et au siège de l'enquête ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://orly-renouvellement-urbain-pasteur.enquetespublique.net>
- ou par voie électronique (jusqu'au 9 décembre 2022 à 17h00) à l'adresse suivante : [orly-renouvellement-urbain-pasteur@enquetespublique.net](mailto:orly-renouvellement-urbain-pasteur@enquetespublique.net)
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, commissaire enquêteur ;

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique, la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain sur le site dénommé « Pasteur » situé en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly à Orly est susceptible d'être prise par arrêté préfectoral.

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site Internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.

EP 22-401 / [contact@publilegal.fr](mailto:contact@publilegal.fr)

L'humanité des 26 octobre et 16 novembre 2022

## 2. Certificat d'affichage



**Direction générale adjointe aménagement-développement**  
**Direction urbanisme et habitat**  
Centre administratif municipal  
7 avenue Adrien Raynal  
94 310 Orly Cedex  
01 48 90 22 40

### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Christine JANODET, Maire de la commune d’Orly, atteste que l’avis portant ouverture d’une enquête publique sur le projet de délimitation d’un secteur de renouvellement urbain dénommé « Pasteur » situé en ex-zone C du plan d’exposition au bruit de l’aéroport d’Orly sur le territoire de la commune d’Orly, prescrite par l’arrêté préfectoral n° 2022/03174 du 05 septembre 2022, a fait l’objet d’un affichage sur les panneaux administratifs de la Ville quinze jours au moins avant le début de l’enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Orly, le 26 décembre 2022  
Christine JANODET

Maire

Conseillère départementale du Val-de-Marne



### 3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

**Direction générale adjointe aménagement-développement**  
**Direction urbanisme et habitat**  
**Service urbanisme**  
Centre administratif municipal  
7 avenue Adrien Raynal  
94 310 Orly  
01 48 90 22 10  
fabien.chebaut@mairie-orly.fr  
Dossier suivi par Fabien Chébaud  
Directeur de l'urbanisme et de l'habitat  
Date : 06 janvier 2023

**Enquête publique**  
**« délimitation d'un secteur de renouvellement urbain en zone C du PEB »**  
**Procès-verbal de synthèse**

#### La pertinence du projet

---

*Des observations font valoir que l'édification de 178 logements, équivalant à une densité de 342 logements à l'hectare, est incompatible avec la nature essentiellement pavillonnaire du quartier 4 fois moins dense. Cette vive inquiétude sur l'inadéquation de ce projet dans ce secteur pavillonnaire peu desservi par les transports en commun est relayée par tous les riverains qui se sont manifestés.*

*Par ailleurs 16% du territoire de la ville est couvert par l'ex zone C du PEB. Combien d'habitants sont ainsi exposés sur les quartiers déjà urbanisés et par le biais des créations des SRU successives. Il paraît tout à fait pertinent de rapprocher l'accroissement de population (220 pour ce projet), qualifié de faible à l'échelle de la ville (24627 habitants), de celle de la zone pavillonnaire dans laquelle le projet s'intégrerait et de celle de l'ex zone C du PEB. Pouvez-vous fournir ces différentes données ?*

Le projet Pasteur se situe à l'interface entre le Centre ancien (Vieil Orly) et les quartiers pavillonnaires du Parc de la Cloche et du Clos Pantin. Il est d'ailleurs envisagé comme le prolongement du Vieil Orly, en limite du secteur pavillonnaire du Clos Pantin. Le périmètre du projet Pasteur est d'ailleurs dans la zone UA du Plan local d'urbanisme, qui couvre le Centre ancien d'Orly, et qui permet des constructions un peu plus denses que dans les zones d'habitat individuel.

Néanmoins, pour assurer une transition entre le Centre ancien et les quartiers pavillonnaires, le projet prévoit du logement spécifique (étudiants, personnes âgées) ainsi qu'un équipement d'intérêt collectif (crèche) ce qui permet de le rattacher au secteur plus global Georges Méliès qui comprend le parc éponyme, des équipements publics (L'Orangerie, l'école municipale des arts Lucien Fontanarosa et Annette Faive, l'école Georges Méliès, le complexe sportif Jean-Pierre Beltoise) et des logements spécifiques (résidence pour personnes âgées Georges Méliès).

Les rues Pasteur et des Aubépines permettent ainsi de marquer les limites physiques entre le Centre ancien, dont le projet Pasteur fait partie, et les quartiers pavillonnaires du Clos Pantin.

Le site est desservi par deux lignes de bus importantes qui drainent la commune : la ligne 183 MIN de Rungis <> Mairie d'Orly <> Aéroport d'Orly et 482 Belle Épine <> Mairie d'Orly <> Villeneuve-le-Roi Place Jeanne d'Arc. L'arrêt de bus Parc Méliès, desservi par ces deux lignes, se trouve avenue de la Victoire, à environ 250 mètres par le parc et 450 par la rue du Docteur Vaillant. Ces deux lignes majeures relient notamment le tramway T9 à la gare Orly-Ville, et en 2024 à la station Thiais-Orly – Pont de Rungis (métro 14 et RER C).

La gare Orly-Ville se situe à environ 900 mètres du site Pasteur, ce qui est une distance déjà largement pratiquée par les élèves se rendant à l'école Georges Méliès.



**Situation du site Pasteur par rapport au Centre ancien et aux arrêts de transport**



Comme indiqué dans le dossier de présentation, les secteurs de renouvellement urbain ont autorisé la création de 955 logements :

- 53 logements dans le Centre ancien avec la Villa Vicariot,
- 114 logements dans le Centre ancien avec le Clos-Saint-Germain,
- 20 logements supplémentaires dans le Centre ancien avec l'extension de la résidence pour personnes âgées Georges Méliès,
- 50 logements dans le secteur Grignon, aux Roses,
- 768 logements dans le secteur du Plateau 14, dans la ZAC Chemin des Carrières (en cours de réalisation), soit 1 997 personnes.

La taille moyenne d'un ménage à Orly est de 2,61 personnes (recensement 2019, sauf ZAC Chemin des Carrières), ce qui donne donc une estimation de 2 485 personnes dans ces secteurs de renouvellement urbain.

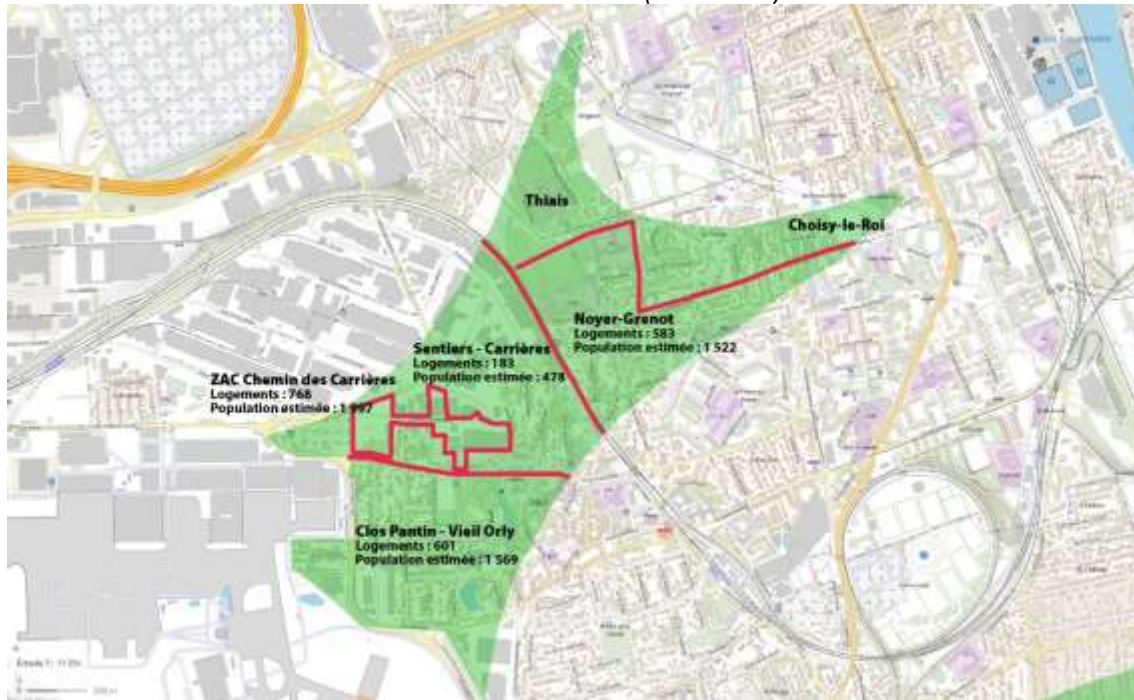
Le nombre de logements situés sous la zone C du PEB est aujourd'hui de 1 367, d'après le RIL de l'INSEE, soit 13,1 % du nombre de logements total de la ville (10 403 logements recensés par le RIL). Ce qui donne donc une population d'environ 3 569 personnes soumises à la zone C du PEB aujourd'hui (sans la ZAC Chemin des Carrières qui n'est pas encore livrée).

**Logements et populations soumis à la zone C du PEB en 2021**

Secteur	Logements	Population estimée <sup>1</sup>
Noyer-Grenot	583	1 522
Clos Pantin – Vieil Orly	601	1 569
Sentiers - Carrières	183	478
<b>Total</b>	<b>1 367</b> 13,1 % du parc de logements d'Orly <sup>2</sup>	<b>3 569</b> 14,4 % de la population d'Orly <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Moyenne de 2,61 personnes par ménage (recensement 2019)  
<sup>2</sup> Sur 10 403 logements RIL  
<sup>3</sup> Sur population INSEE de 24 805 habitants  
 Source : RIL 2021

**Logements et populations soumis à la zone C du PEB en 2021  
et ZAC Chemin des Carrières (SRU autorisé)**



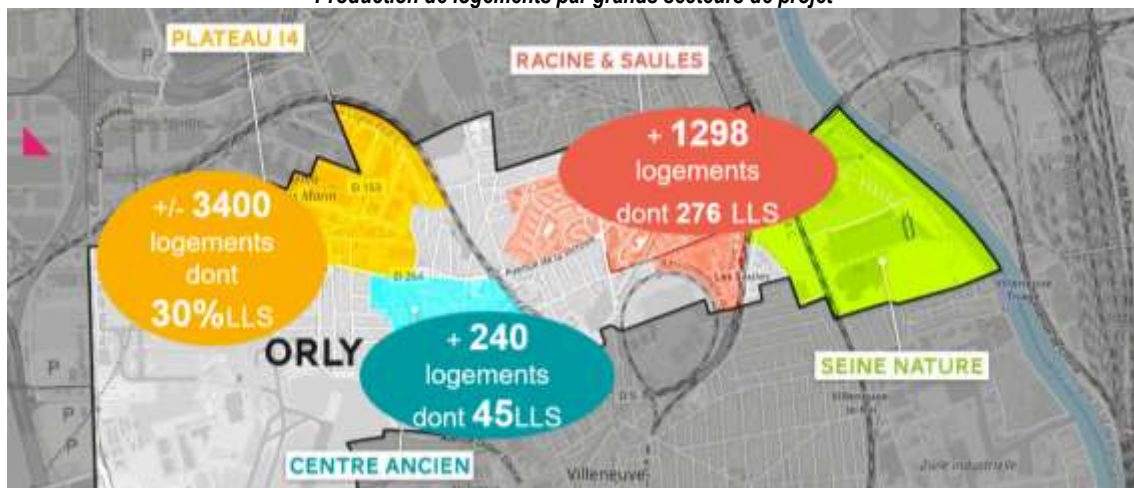
**Logements et populations soumis à la zone C du PEB  
avec la ZAC Chemin des Carrières et Pasteur achevés (horizon 2030)**

Secteur	Logements	Population estimée <sup>1</sup>
Noyer-Grenot	583	1 522
Clos Pantin – Vieil Orly	601	1 569
Sentiers - Carrières	183	478
ZAC Chemin des Carrières	768	1 997
Pasteur	178	220 <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>2 313</b>	<b>5 786</b>

<sup>1</sup> Moyenne de 2,61 personnes par ménage (recensement 2019)  
<sup>2</sup> Chiffre notice enquête publique

Le projet Pasteur représentera, à terme, 7,7 % du nombre total de logement de la zone C du PEB et 3,8% de la population soumise à la zone C (lorsque les deux projets Pasteur et ZAC Chemin des Carrières seront achevés).

**Production de logements par grands secteurs de projet**



Les 178 logements envisagés dans le projet Pasteur représentent une part très faible de la programmation du projet urbain d'Orly pour 2030, avec 5 000 logements supplémentaires (dont 3 400 dans le Plateau 14, 1 298 dans les Quartiers Est/NPRU, 240 dans le Centre ancien). Ces 5 000 logements accroîtront la population communale de 10 000 habitants supplémentaires environ d'ici 2030. Dans dix ans, aux termes du projet urbain d'Orly, la ville comptera donc environ 15 400 logements pour 30 000 habitants. La zone C du PEB couvrira finalement, avec le projet Pasteur, 15 % du nombre de logements et 19,3 % de la population communale.

Cependant, cette différence est liée au nombre de logements prévus dans la ZAC Chemin des Carrières. En effet, le projet Pasteur a un impact d'à peine 1 % pour le nombre total de logements et de 0,6 % pour le nombre total d'habitants soumis à la zone C du PEB, aux termes du projet urbain d'Orly.

**Logements et populations soumis à la zone C du PEB  
aux termes du projet urbain d'Orly (2030)**

	Logements	Population estimée
Orly aujourd'hui	10 403 <sup>1</sup>	24 805 <sup>2</sup>
Zone C actuelle <sup>3</sup>	1 367 13,1 % du parc total	3 569 14,4 % de la population d'Orly
Orly 2030	15 400	30 000
Zone C avec ZAC Chemin des Carrières <sup>4</sup>	2 135 14,0 % du parc total futur <sup>5</sup>	5 566 18,7 % de la population d'Orly <sup>6</sup>
Zone C avec ZAC Chemin des Carrières et Pasteur achevés	2 313 15,0 % du parc total futur	5 786 19,3 % de la population d'Orly

<sup>1</sup> Chiffre RIL 2021  
<sup>2</sup> Recensement 2019  
<sup>3</sup> Sans la ZAC Chemin des Carrières  
<sup>4</sup> SRU déjà autorisé  
<sup>5</sup> Sur 15 222 logements (sans Pasteur)  
<sup>6</sup> Sur 29 780 habitants (sans Pasteur)

*Les participants redoutent que les 2 autres projets de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain figurant à la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand Orly-Seine Bièvre du 21 décembre 2019 soient présentés de nouveau et finissent par obtenir l'accord des services de l'état pour leur mise en œuvre. La ville a-t-elle définitivement renoncé à ces projets ?*

Le secteur de la Remise aux Faisans était un projet porté par un promoteur privé, dont le programme est de toute façon permis par les règles du Plan local d'urbanisme.

Le secteur des Écoles est un site qui appartient à la Ville d'Orly. Son aménagement était prévu dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement dans le PLU. Toutefois, cette OAP de secteur d'aménagement sera supprimé dans le cadre d'une modification du PLU qui vient d'être lancée. Ce terrain est aujourd'hui occupé par une restauration scolaire attaché au groupe scolaire Jean Moulin. Un projet de restructuration et d'agrandissement est prévu, les travaux vont démarrer en septembre 2023. La cantine scolaire sera dans les nouveaux bâtiments.

La Ville n'a pas encore de nouveau projet sur ce site, mais réfléchit néanmoins à une reconversion du bâtiment de la restauration scolaire. La création de logements sur ce secteur des Écoles est à ce jour abandonné.

Pour ces deux secteurs, la Ville ne demandera pas à l'État la création de secteur de renouvellement urbain.

*Il est indiqué que le site Pasteur se situerait en zone humide. Des nappes phréatiques seraient à l'origine de l'inondation des sous-sols d'une résidence du secteur. Le risque, s'il est avéré, est-il pris en compte tout comme les éventuelles conséquences dommageables pour les constructions des propriétés riveraines.*

Le secteur du site Pasteur n'est pas situé dans une zone humide, qui fait par ailleurs l'objet d'une définition stricte. Lors de l'élaboration du PLU, un bureau d'étude a mené début 2019 une étude sur les zones humides sur le territoire communal, et plus précisément sur trois secteurs (parc Georges Méliès, Bois des Roses et bords de la Seine).

Pour le parc Georges Méliès, « 10 sondages ont été réalisés au sein du parc Georges Méliès mais aucun n'a révélé la présence de traces d'hydromorphie, ainsi aucune zone humide n'est présente sur ce site. Cependant un ru traverse le site d'ouest en est formant un plan d'eau dans sa partie sud-est ».

**Localisation des sondages menées dans le parc Georges Méliès en février 2019**





Le rû dont il est question est artificiel et, d'un point de vue historique, l'ancien rû d'Orly passait plutôt au nord du parc pour rejoindre le Centre ancien.

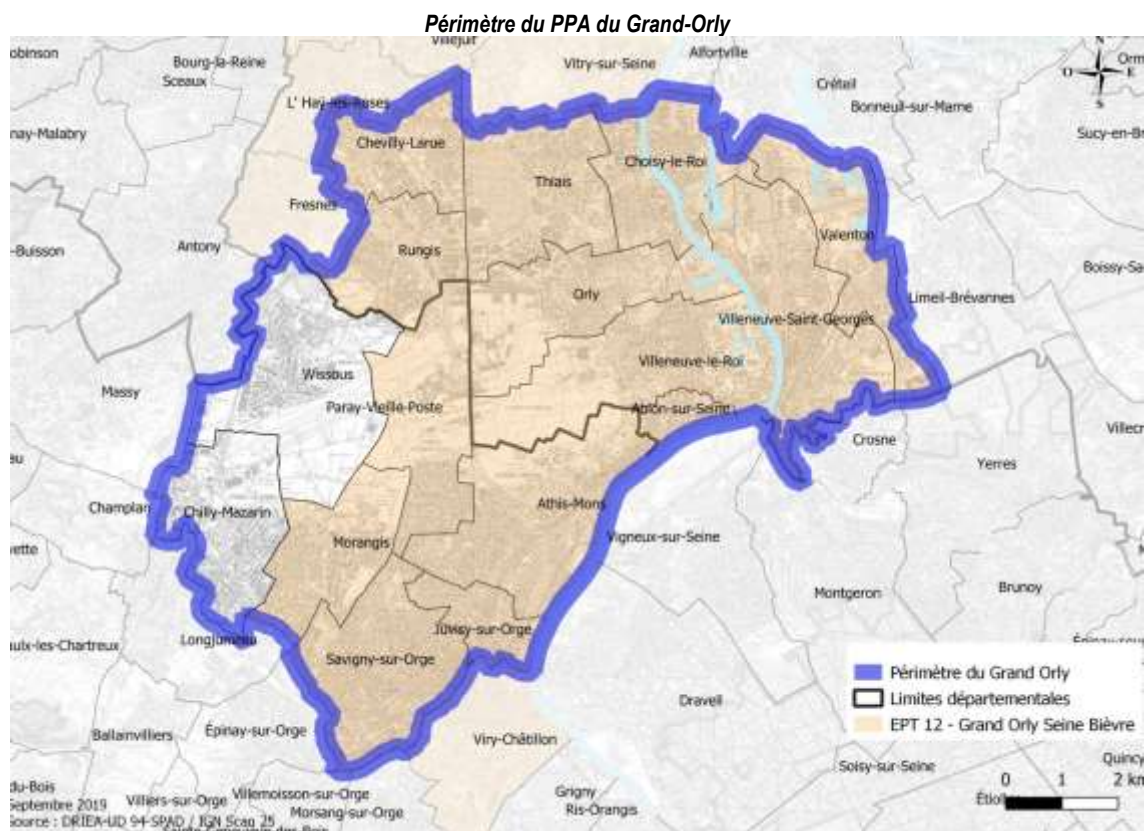
*Carte du Vieil Orly (milieu du XIXe siècle) indiquant le tracé de l'ancien rû d'Orly*



Il semble que les problèmes d'infiltration soient plutôt liés au réseau d'assainissement et à des problèmes topographiques.

*Une observation tendrait à positionner, dans la hiérarchie des normes, le contrat de développement territorial Grand Orly seine Bièvre comme un document d'urbanisme à caractère prescriptif. Aucune mention à un CDT ne figure au dossier. Un accord cadre du CDT en date du 6 novembre 2013 est évoqué sur le site de l'EPT. A-t-il été suivi de la signature du CDT à proprement parler et si oui quand ? La loi sur le Grand Paris permettait en effet aux CDT de prévoir les actions et opérations pour lesquelles le CDT vaudrait déclaration d'intérêt général. Cette faculté de la loi a-t-elle été mise en œuvre dans le CDT ?*

L'accord cadre du CDT du Grand Orly a été signé le 06 novembre 2013. Le projet de CDT a été soumis pour avis à la population en décembre 2014. Il n'a cependant jamais été signé, mais traduisait la volonté de l'État et des collectivités de faire émerger un projet de territoire à l'échelle du Grand Orly.  
L'EPT et l'État ont par la suite élaboré un contrat de Projet d'Aménagement Partenarial (PPA) et qui est en cours de signature par toutes les parties.



*Le projet ferait disparaître des emplois. Pouvez-vous apporter quelques précisions sur la relocalisation des entreprises qui ont quitté le site ?*

Le projet ne fait disparaître aucun emploi. La Ville a travaillé avec l'ensemble des entreprises présentes (5) et qui étaient ses locataires pour résilier les baux par voie amiable. Toutes les entreprises sont en voie de relocalisation.  
Par ailleurs, les artistes présents sur le site, également locataires de la Ville, vont être transférés dans la nouvelle Halle aux Talents située aux Terrasses.

*Le nombre de logements réservé aux étudiants correspond-il aux stricts besoins de l'école Méliès ?*

*La résidence de personnes âgées valides répond-t-elle aux besoins des habitants de la ville.*

La résidence pour étudiants comporte 95 chambres et devrait accueillir une partie des étudiants de l'école Georges Méliès. Celle-ci a estimé à 60 le besoin de chambres pour ses étudiants.

Concernant la résidence pour personnes âgées, il est prévu 72 logements PLS et 10 logements LLI. Cela complètera l'offre de logement pour personnes âgées existante dans la RPA Georges Méliès actuelle (55 logements hors PLAI, PLUS et PLS).

## La circulation et le stationnement

---

*Les rues des Aubépines et Pasteur sont étroites et empruntées dans les deux sens de circulation. Elles constituent également un itinéraire alternatif pour quitter Orly et rejoindre les grands axes en évitant les encombrements.*

*S'ajoutant aux difficultés préexistantes, les riverains redoutent un accroissement du flux de circulation et du stationnement en raison de l'édification d'une crèche et de deux résidences.*

*Quelles dispositions sont envisagées pour fluidifier la circulation et assurer la sécurité routière ?*

La Ville envisage de travailler avec les habitants du quartier sur un nouveau plan de circulation, prévoyant notamment la mise en sens unique des rues concernées.

Dans le cadre du plan de mobilité durable adoptée par la Ville, il est prévu une mise en zone de rencontre pour les rues du secteur du Centre ancien, dont font partie le pôle Georges Méliès et le projet Pasteur. L'objectif des zones de rencontre est la priorité donnée aux piétons qui n'ont pas d'obligation de se déplacer sur les trottoirs s'ils existent. La vitesse y est limitée à 20 km/h.

Le plan de mobilité durable est en cours de déploiement et pourra être ajusté en fonction des échanges avec les habitants du quartier.

### **Extrait du plan de mobilité durable**



*La capacité de stationnement le long des voies du quartier est saturée. Les places de stationnement au sein du projet sont-elles en nombre suffisant pour accueillir résidents, visiteurs et personnels et réduire la gêne des riverains le long des rues des Aubépines et Pasteur ?*

La politique du stationnement sur le territoire communal est en cours de réflexion, en particulier avec l'arrivée de la ligne 14 en juin 2024. En effet, pour éviter tout stationnement « relai » pour accéder à la ligne 14, il est envisagé de réglementer progressivement le stationnement sur Orly.

Dans le cadre du projet Pasteur, le stationnement de dépose pour la crèche est envisagé rue Pasteur. Une réglementation adaptée permettra de n'autoriser que la dépose et la reprise sur un temps court.

Le stationnement prévu dans le cadre du projet (50 places) est prévu pour être adapté aux logements non familiaux. Par ailleurs, de vastes locaux vélos sont également prévus. Les règles prévues au PLU seront respectées.

La résidence étudiante n'exige pas de place particulière pour le personnel, puisque le seul emploi est celui du gardien.



Concernant la résidence pour personne âgée, le nombre de personnel sera limité puisqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées non médicalisées.

Pour information, le nombre de places de stationnement pour la RPA Georges Méliès (75 chambres) est de 10.

### **Les nuisances occasionnées par les travaux**

---

*Les propriétaires de pavillons de la rue des Aubépines craignent les conséquences des travaux sur leur environnement et leurs biens.*

*Est-il prévu de les informer régulièrement sur les phases et le déroulement du chantier ? et si oui par quels moyens ?*

La Ville d'Orly a adopté une Charte de la construction durable que tous les opérateurs et promoteurs intervenant dans la ville ont signé en octobre 2021. La Charte prévoit notamment une communication régulière pendant tout le déroulé des chantiers des opérations.

Pour exemple, plusieurs infolettres ont déjà été distribuées pour des projets en cours :

- ZAC Chemin des Carrières : 4 infolettres (chantier démarré début 2021),
- programme Les jardins de Cornélie (In'Li) : 1 infolettre (chantier démarré en mai 2022, mais stoppé depuis),
- programme Les balcons de Châteaubriant (LNC) : 1 infolettre (chantier démarré en septembre 2022).

Par ailleurs, un maire adjoint au Quartier Ouest sert de relai entre les habitants et l'administration pendant tous les travaux.

### **Les limites du périmètre du projet**

---

*L'opération immobilière intègre la parcelle J16 sur laquelle une crèche serait édifée mais elle est exclue du périmètre du secteur à créer. Pourquoi cette exclusion ?*

*Les personnes qui ont consulté le dossier ont eu accès à des informations qui leur paraissent contradictoires. Le schéma du secteur à créer figurant pièce 4 au projet de délimitation ainsi que le plan en annexe 2 de la pièce numéro 5 du dossier « actes administratifs » laissent apparaître un périmètre plus important que le plan de masse indicatif de la pièce 3. Ils redoutent que le projet immobilier ne déborde sur le parc Méliès situé en zone N et sur lequel l'urbanisation est proscrite.*

La crèche est prévue sur la parcelle I126. Cette parcelle est bien comprise dans le périmètre du projet Pasteur faisant l'objet de la demande de création d'un SRU. Simplement, comme il est indiqué page 11 de la notice de présentation, la création d'une crèche n'est pas soumise à cette procédure de SRU. En revanche, comme des logements de la résidence pour personnes âgées sont prévus au-dessus de la crèche, cette parcelle est physiquement rattachée au périmètre SRU.

Le périmètre qui a fait l'objet des délibérations des conseils municipal (24 octobre 2019) et territorial (21 décembre 2019) a effectivement été établi de façon plus large, car les limites exactes entre le projet et le parc n'étaient pas encore connues avec exactitudes, sans qu'il soit question que le projet déborde sur le parc au-delà du chemin.

**Périmètre délibéré**



La limite exacte du périmètre cédé correspond à celui des domanialités (domaine public et domaine privé de la Ville) établi par un huissier le 12 juillet 2021.

C'est ce périmètre qui a été approuvé par le Conseil municipal le 14 octobre 2021 et qui sera cédé à la SADEV (promesse de vente signée le 08 juillet 2022). C'est donc dans cette emprise que sera réalisé ce programme intergénérationnel.

**Périmètre cédé correspondant aux limites exactes du projet**



Comme indiqué, le PLU interdit toute construction en zone N et le plan de zonage ne peut pas être modifié, sauf à passer par une procédure de révision de PLU car il y aurait ici une réduction du périmètre d'une zone naturelle. Par ailleurs, l'EPT a prescrit l'élaboration d'un PLUi, la Ville ne peut donc plus réviser librement son PLU.



**Extrait du plan de zonage du PLU**



Pour information, la Ville va modifier son PLU par une procédure lancée dans quelques semaines. Aucune modification n'est envisagée dans le secteur Pasteur qui induirait une réduction du périmètre du parc Georges Méliès.

**Extrait du plan de zonage modifié du PLU (projet)**



Le secteur créé par l'arrêté préfectoral devra cependant levé ces ambiguïtés et se limiter strictement au périmètre du projet.

**Le bruit lié au trafic aérien**

*Les visiteurs indiquent que le couloir de navigation de la piste de secours, dans l'axe du secteur à créer et à 500 mètres de celui-ci, est utilisé dans certaines conditions météorologiques. Ils signalent que les travaux pour réduire les désagréments sonores qu'ils subissent ne sont plus pris en charge. Les futures résidences seront-elles conçues pour tenir compte de cette exposition au bruit qui n'est pas du tout ressentie comme exceptionnelle par les riverains ?*

Les constructions envisagées se doivent de respecter l'ensemble des normes sonores applicables, qui conditionnent par ailleurs l'octroi du permis de construire.

Le site Pasteur se situe effectivement à 500/600 mètres environ du bout de la piste 2 de l'aéroport, ce qui justifie cette procédure de SRU.

Pour rappel, cette piste est utilisée pour moins de 2 % du trafic annuel à l'atterrissage dans des conditions particulières (très fort vent du sud) d'après l'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires (ACNUSA) en février 2022. Sur une moyenne annuelle de 220 000 mouvements aériens (données avant covid), cela fait en théorie 4 400 mouvements annuels pouvant utiliser potentiellement la piste 2.

### **Situation du site Pasteur par rapport à la piste 2**



### **Rencontrer des élus pour une concertation sur le projet**

---

*Les visiteurs considèrent que la communication sur le projet n'a pas été suffisante. La réunion de quartier d'octobre dont la tenue ne semble pas avoir été connue des riverains n'a présenté que succinctement le projet. Ils regrettent qu'aucun élu n'y ait participé.*



Les réunions du Conseil de quartier Ouest sont ouvertes à tous et les dates sont publiées dans le magazine municipal et les canaux habituels de communication. Une invitation nominative est envoyée à chacun des membres du Conseil de quartier. L'élu référent du quartier Ouest, Thierry Chaudron, était bien sûr présent lors du Conseil de quartier et l'animait.

La réunion du Conseil de quartier Ouest du 12 octobre 2022 avait comme objectif de communiquer sur l'enquête publique et moins sur le projet lui-même qui fera l'objet d'un échange ultérieur.

<< Encart annonçant les réunions des conseils de quartier paru dans Orly notre ville n° 467 (septembre-octobre 2022), distribué début septembre 2022. Par ailleurs, dans ce même magazine municipal était indiqué la première date de l'enquête publique (annulée par la suite).

La population totale du quartier Ouest est d'environ 5 500 personnes (soit un peu moins du quart de la population orlysiennne).

*Ils ont de nombreuses remarques à formuler sur le projet et la densification du quartier qu'il entraîne. Ils font valoir que la hauteur des constructions peut être dérogatoire des règles du PLU pour le secteur, qu'elle obstruera la vue du parc depuis les rues environnantes.*

*La notice de présentation page 11 indique que la hauteur du projet (R+2+ attique partiel) sera limitée à 12 mètres au point le plus haut. Cependant la même notice précise en page 14 qu'en zone UA, et de manière dérogatoire, les constructions pourraient avoir une hauteur de 14 mètres. Les visiteurs sont à juste titre alertés par ces informations contradictoires alors même que leurs projets individuels sont placés sous les contraintes du PEB. Le promoteur bénéficiera-t'il de ces mesures dérogatoires ?*

*Quelle est la véritable hauteur des constructions du projet ?*

La hauteur maximum réglementaire de la zone UA, dans laquelle se trouve le projet Pasteur, est de 12 mètres au point le plus haut de la construction. Néanmoins, une zone de surhauteur limitée à 14 mètres a été fixée sur le plan de zonage, pour tenir compte de la topographie du site. Il existe en effet une différence de 2 mètres environ entre l'ouest et l'est du site. Les deux résidences sont des R+2+attique, et leur hauteur maximum est de 12 mètres. Les indications fixées au PLU sont des règles maximums dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions. La réalité peut évidemment être inférieure à cette règle.

Les pavillons sont situés en zone UP du PLU, où la hauteur maximum autorisée est de 10,50 mètres au faitage de la toiture inclinée. La hauteur est donc limitée par les règles du PLU, et non par le PEB (qui est par ailleurs un document lié aux nuisances sonores). Ces règles communes peuvent être limitées, comme sur tout le territoire communal, par les servitudes liées aux couloirs aériens.

Cependant, toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, modifie forcément les perspectives visuelles et les vues.

*La commune envisage-t-elle de présenter le permis de construire aux riverains et d'engager avec eux une véritable concertation sur le projet et si oui sous quelle forme ?*

Le projet sera bien sûr présenté aux riverains, dès qu'il sera plus détaillé. Le permis de construire est attendu dans les jours à venir, ce qui figera le projet et les images du projet.

## **Contre-propositions**

---

### *Agrandir le parc Méliès*

Le site est aujourd'hui urbanisé, et il s'agit ici d'un projet de mutation et de recyclage urbains. Il n'est pas prévu d'augmenter le périmètre du parc Georges Méliès. La Ville a cependant une politique dynamique en terme d'espaces verts. Le ratio d'espace vert ouvert au public est aujourd'hui de 13 m<sup>2</sup>/Orlyzien. Il est prévu à 14 m<sup>2</sup>/Orlyzien d'ici dix ans, malgré un accroissement de la population (10 000 habitants supplémentaires). Ainsi, un nouveau parc de 2,5 hectares est prévu dans le secteur des Quinze Arpents.

### *Maintenir les activités artisanales*

Il n'y a pas d'enjeu particulier pour les activités artisanales, qui ont accepté de déménager sur d'autres sites. La Ville d'Orly a par ailleurs plusieurs zones d'activités économiques sur son territoire (Victoire, Cosmonautes) qu'elle entend réhabiliter.

Par ailleurs, il n'est pas certain qu'une activité artisanale dynamique soit compatible avec la proximité d'un secteur pavillonnaire comme celui du Clos Pantin.

### *Réinstaller le centre médical*



Les deux centres municipaux de santé (Georges Méliès et Calmette) ont été regroupés dans un nouveau CMS (Gisèle Halimi) qui a ouvert au printemps 2021. Le CMS Georges Méliès, ouvert dans les années 1970, ne permettait plus un accueil de qualité. La Ville d'Orly a donc décidé de construire un nouveau centre de santé unique, plus grand, plus moderne, et plus adapté aux pratiques de la médecine moderne et à un meilleur accueil du public.

**Direction générale adjointe aménagement-développement**

**Direction urbanisme et habitat**

**Service urbanisme**

Centre administratif municipal

7 avenue Adrien Raynal

94 310 Orly

01 48 90 22 10

[fabien.chebaut@mairie-orly.fr](mailto:fabien.chebaut@mairie-orly.fr)

Dossier suivi par Fabien Chébaud

Directeur de l'urbanisme et de l'habitat

Date : 26 décembre 2022



## 4. Contribution de l'association Orly Thiais Grignon

### Contribution de l'association Orly Thiais Grignon à l'enquête publique SRU PASTEUR

Madame la Commissaire enquêtrice

Je vous remercie de prendre en compte la contribution de l'Association Orly Thiais Grignon dont je suis le Président, à l'enquête publique en cours, portant sur la délimitation d'un périmètre SRU dans le secteur PASTEUR. Nous avons relevé dans le dossier de l'enquête publique, des éléments lacunaires ou de nature à créer de la confusion pour le public.

#### **A - Les lacunes du dossier de l'enquêtes publiques qui ne permet pas à la population d'avoir une information sincère pour se prononcer en connaissance de cause**

- **Une absence d'information sur la population résidente en zone C qui ne permet pas au public de mesurer l'impact de cette nouvelle création de SRU sur la zone C d'Orly**

Il s'agit d'une énième demande de création d'un SRU dans la partie de la zone C du PEB localisée à Orly qui intervient après la création de plusieurs autres SRU dont celui des Carrières (700 logements pour une augmentation de population de 2000 habitants !!!) distant de quelques centaines de mètres de celui de Pasteur.

Le PEB pose le principe de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores. Par dérogation, le législateur a permis de déroger à ce principe pour permettre des opérations de renouvellement urbain dans certains secteurs situés en zone C, en veillant toutefois **de ne pas augmenter la population de manière significative.**

La ville d'Orly a usé et abusé de cette procédure qu'elle a multipliée y compris sur des espaces boisés et en s'affranchissement de toutes limites quant à l'augmentation de la population, qu'elle soumet volontairement au bruit, malgré les dispositions du PEB.

La ville procède par des demandes multiples et répétées pour parvenir à construire en zone C avec une densification bien supérieure aux quartiers d'implantation. Chacune de ces opérations prises isolément, semblent raisonnables, mais dans les faits, elle offre des densités de logements 3 à 4 fois supérieures à celles du quartier d'accueil. Le pire, c'est lorsqu'on additionne l'apport de population de tous les SRU accordés sur Orly, l'apport de population n'a plus rien de symbolique. **La ville calcule l'apport de population des SRU par rapport à la population totale de la ville, mais c'est avec la population présente en zone C que doit être calculé ce ratio.**

**Il est étonnant que le dossier d'enquête publique qui a pour objet d'augmenter une fois encore la population de la zone C d'Orly, n'indique rien sur la population Orlysiennne résidente en zone C afin de permettre d'apprécier l'augmentation générée par tous les SRU déjà autorisés et l'apport de population résultant du SRU Pasteur.**

L'association Orly Thiais Grignon invite la commissaire enquêtrice à demander à la ville une estimation de la population orlysiennne résidante en zone C à ce jour.

La commissaire enquêtrice pourra ainsi apprécier l'augmentation totale de la population en zone C permise par les différents SRU délimités sur le territoire communal d'Orly.

C'est juste une explosion démographique de la population en zone C (malgré l'interdiction de principe, posée par le PEB), à laquelle nous assistons. Ce n'est plus l'exception à la règle, c'est l'exception qui devient la règle !

Lors de l'approbation du PEB en 2012, il y avait dans le val de marne, 3 SRU d'accordés dont 2 sur Orly

- Secteur 1 - **Le centre ancien 45 logements pour 113 habitants**
- Secteur 2 - Les roses portant sur 5 logements pour 13 habitants
- Secteur 3 (chateaubriand choisy le roi ) – 450 logements pour 1000 habitants

Depuis la ville a demandé et obtenu :

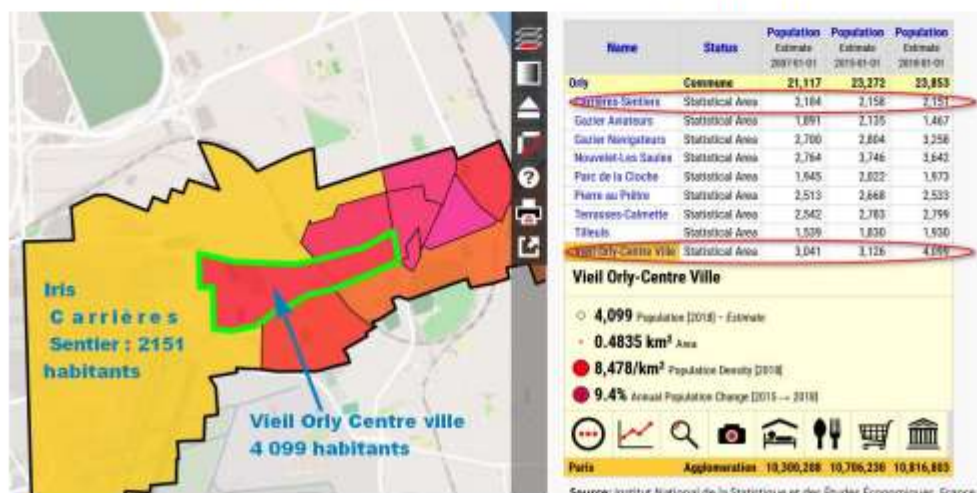
Un deuxième SRU sur le bois Grignon – **50 logements pour 125 habitants supplémentaires** (après la suppression du petit SRU de 5 logements. Pour mémoire le bois Grignon est un espace forestier qui ne devrait pas être concerné par la création d'un SRU qui par définition concerne un secteur censé être urbanisé !

Le SRU Carrières **700 logements pour 2000 habitants supplémentaires ! soit la population d'une petite ville !**

La population du quartier Carrière est estimée à 2 145 habitants (voir bas de page), le SRU carrière c'est donc un doublement de la population à l'IRIS.

La zone C à Orly concerne essentiellement le secteur pavillonnaire, peu dense. Nous estimons la population résidente en zone C à 4 000 personnes. La Zone C à Orly couvre deux IRIS :

- Carrières Sentiers : 2 151 habitants
- Une partie de l'Iris Viell Orly – Centre Ville qui totalise 4 100 habitants dont on peut dire que moins de la moitié se trouve en zone C, soit 2000 personnes en comptant large.



Ce qui représente environ 4000 habitants vivant dans la zone C.



Rien qu'avec la création du SRU carrières, la ville augmente la population de la zone C de plus de 50 %, ce n'est pas ce que l'on appelle une faible augmentation. La demande de la délimitation du SRU Pasteur intervient dans ce cadre et confirme la le mitage de la zone C du PEB par ce type de procédures répétées qui en vient à supprimer les dispositions du PEB. La création du SRU Pasteur, si elle venait à être accordée, ajoutera encore 200 personnes soumises aux nuisances sonores.

C'est ainsi que la ville augmente de manière flagrante le nombre de personnes exposées au bruit en toute connaissance de cause. Pourtant la loi est très claire :

*« Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, **à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.** Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de **l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article***

Quant à l'article 166 qui précisent le cadre dans lequel sont permises une augmentation de population, il est aussi très explicite, car il conditionne l'augmentation de population en zone C dans le cadre des Contrats de développement Territorial.

Article 166

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Modifié par ORDONNANCE n°2019-1474 du 23 septembre 2019 - art. 10

L. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations, au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

II. - Le contrat de développement territorial est révisé dans les conditions prévues à l'article 15 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus par l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris pour inclure les dispositions mentionnées au I du présent article. Ces dernières ne peuvent être incluses que dans les contrats de développement territorial conclus ou révisés au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

III. - A créé les dispositions suivantes :

- LOI n°2010-597 du 3 juin 2010

M. 21-1

Or, il est très singulier de relever que si le SRU des Carrières est bien inscrit dans le plan d'action du CDT du Grand Orly (voir extrait en bas de page), ni le SRU du bois Grignon, ni sur le SRU Pasteur n'y figurent. **Par conséquent, il n'y a pas de base légale pour délimiter un nouvel SRU sur le secteur Pasteur.** La dérogation de créer des SRU étant liée à l'inscription de ce projet de SRU dans le CDT du Grand Orly.

- **Le dossier d'enquête publique omet de préciser que le périmètre de délimitation du SRU Pasteur est en zone humide**



[https://carto2\\_geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094](https://carto2_geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094)

Le Parc Méliès et tout ce périmètre est connu pour ses problématiques de sources et de nappes phréatiques à faibles profondeurs. La commissaire enquêtrice pourra constater qu'un muret est érigé sur la porte du bâtiment donnant sur le parking Pasteur pour empêcher l'eau de s'infiltrer dans le bâtiment pendant les fortes pluies. Il est regrettable que cet aspect ne soit absolument pas abordé dans le dossier surtout que le site sera encore plus imperméabilisé qu'il ne l'est aujourd'hui. Autre élément sans réponse dans le dossier, quand est-il de l'efficacité des dispositifs devant favoriser l'infiltration à la parcelle. Le trou à glaise (un petit lac) situé à proximité comme son nom l'indique, témoigne que le sous-sol est composé d'argile qui n'est pas favorable à l'infiltration des eaux de pluies. La DRIEAT a publié un guide technique et recommande pour des projets en zone humide ce qui est le cas dans le projet soumis à enquête publique, d'étudier en amont du projet les précautions à prendre.

[https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide\\_technique\\_zh\\_final-2.pdf](https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_technique_zh_final-2.pdf)

Certes, le secteur Pasteur est construit, mais il va nécessiter de creuser de nouvelles fondations qui peuvent impacter les nappes phréatiques avec quelles conséquences pour le voisinage.

- Par ailleurs, puisque la ville rappelle la conformité du projet de SRU PASTEUR avec le PLU de la ville, le dossier d'enquête publique aurait dû comporter l'avis du service de la préfecture émit à l'occasion de la dernière révision de ce PLU car il indique que la densification doit se faire HORS zone C :

Plan d'exposition au bruit (PEB)

Un des enjeux identifiés est de « profiter de l'assouplissement du PEB pour mener des réflexions sur les quartiers nouvellement constructibles par la mise en place de secteurs de renouvellement urbains (SRU) maîtrisés et adaptés dans la zone C ».

Il est nécessaire de rappeler le contexte de la modification du règlement du PEB lors de sa révision approuvée le 21 décembre 2012 par arrêté interpréfectoral n°2012/4046. Le secteur de l'ex zone C reste exposé à des nuisances, les constructions nouvelles soumises à condition doivent être encadrées. Selon l'esprit de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme, les autorisations doivent être envisagés principalement pour des cas de réhabilitation, de renouvellement et de réaménagement urbain et n'entraîner qu'un faible accroissement de la population soumise aux nuisances. Il serait notamment judicieux de prévoir dans le règlement des

Avis PLU arrêté du 13 juin 2018 Orly

- Page n° 4 -

Avis de l'Etat sur le PLU d'Orly du 10 décembre 2019 rappelant l'usage modéré des SRU qui ne doivent entraîner qu'un faible accroissement de population. Or la densification créée par Orly sont très fortes et sont supérieures au densité de population des quartiers dans lesquels sont créés des périmètres SRU.

---

mesures permettant uniquement le renouvellement des quartiers situés dans le PEB et de prévoir des règles favorisant la densification des zones urbaines situées en dehors.

## **B – le dossier de l'enquête publique comporte des contradictions de nature à induire le public en erreur**

- **Une enquête publique portant sur DEUX périmètres de délimitation**

Autre élément mettant en cause le cadre juridique de cette enquête publique, le dossier de consultation de l'enquête publique comporte DEUX périmètres dont un englobe une partie du parc Méliès pourtant public et qui figure dans le dossier N4 délimitant le périmètre du SRU sur une partie du parc Méliès alors que le dossier de présentation figure un périmètre n'incluant pas cette partie du Parc ! Sur quel périmètre porte donc réellement cette enquête publique ?

Cette confusion dans le périmètre du SRU Pasteur porte atteinte à la sincérité de cette enquête publique.





Cette carte est extraite du dossier d'enquête publique. Elle est référencée "dossier 4 - projet de délimitation SRU". Elle fait apparaître les SRU déjà créés, (les taches en bleu clair) dont le bois Grignon. La partie verte correspond à la zone C du PEB.

Cette carte fait clairement apparaître les surfaces occupées par les SRU sur la zone C du PEB d'Orly qui est transformée en passoire.

La mairie d'Orly fait un usage immédiat de ce dispositif y compris sur des espaces naturels alors qu'il est prévu pour faire du renouvellement urbain. Le plus gros scandale c'est que ces SRU comporte des densités de logements bien supérieure à celles existant dans leurs quartiers d'implantation.

Le SRU Pasteur est en jaune. Nous découvrons avec surprise qu'une partie du Parc Mèliès (l'ancien terrain de Tennis) est inclus dans le périmètre alors que dans le dossier de présentation, le périmètre exclut le terrain de Tennis ! Donc pour une même enquête publique, nous avons DEUX périmètres SRU !

Projet de délimitation d'un nouveau secteur de renouvellement urbain sur la zone C du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly  
Projet de délimitation de trois secteurs de renouvellement urbain



Dans le dossier de présentation, le périmètre (en jaune) n'inclut plus la partie du Parc Mèliès (carré rouge).

Si l'enquête publique est validée lequel des deux périmètres sera retenus ?

Cela démontre la désinvolture avec laquelle la mairie organise ces enquêtes publiques densifiant toujours plus la ville, car elle sait que quelque soit les arguments développés pour dénoncer l'usage abusif des SRU, elle obtiendra son SRU.

- **Autres données contradictoires figurant dans le dossier d'enquête publique de nature à induire le public en erreur**

Page 26 du rapport de présentation, la ville écrit :

Par conséquent, ce secteur Pasteur est le seul ayant vocation à muter à court terme et ainsi à permettre la réalisation de projets uniquement souhaités et portés par la Ville d'Orly pour les prochaines années, conformément au PLU révisé et aux besoins estimés à l'horizon 2030. Ce projet sera strictement soumis au respect des prescriptions en matière d'isolation phonique telles que le prévoit déjà le Code de l'urbanisme dans ses articles relatifs au PEB.

Ce paragraphe est en contradiction totale avec la délibération présentée dans le dossier d'enquête publique ! : La délibération prise par le conseil municipal et le grand d'Orly seine bièvre comporte deux autres demande de délimitation de périmètre SRU qui figurent également dans l'OPA du PLU de la ville :

- le secteur des Ecoles
- et l'avenue des Martyrs de Châteaubriant.

La ville ne peut pas avouer qu'il n'y a pas d'autres SRU de programmer alors que la délibération a mentionné deux autres SRU qui seront certainement demandés quand la création du secteur Pasteur aura été accordé. Il s'agit bien d'un approche méthodique et systématique de procéder par des créations de SRU successifs qui apparaîtront modestes en apparences, mais qui cumulées, représentent des apports de populations plus que significatifs.

Nous pouvons formuler l'hypothèse que la Préfecture n'a pas voulu autoriser la création de 3 SRU simultanément. Il apparaît évident qu'après l'autorisation du SRU Pasteur, ou à l'occasion d'un changement de Préfet, la ville demande et obtienne la création d'autres SRU qui augmentera encore davantage la population soumise aux bruits.

En raison de tous ces SRU généreusement accordés qui font exploser les densités d'habitants en zone C, il faut considérer que le PEB dans ces dispositions concernant la zone C ne s'appliquent plus à Orly.

En conclusion : Il est regrettable que ce dossier de présentation bien que comportant plus de 30 pages soit si confus. Des paragraphes se répètent alors que le plus important à savoir le projet lui-même est des plus lacunaires.

Il comporte deux périmètres l'un incluant une partie du parc Méliès, l'autre non

Le SRU PASTEUR n'est pas inscrit dans le CDT du Grand Orly

Il ignore l'impact en termes démographiques dans la zone C des SRU déjà créés à Orly

Il ne mentionne pas la zone humide dans le périmètre SRU.

Pour ces raisons, l'association Orly Thiels Grignon emet un avis DEFAVORABLE.

#### CONTRE PROPOSITIONS :

- Préférer un projet d'agrandissement du Parc Méliès car le SRU des Carrières qui accueillera 2000 habitants supplémentaires n'a pas prévu de création d'espaces verts d'où un risque de sur fréquentation du Parc Méliès
- Maintenir les activités et développer un petit village artisanal qui s'inscrit davantage dans l'échelle du quartier
- Rénover le centre medical meliès car tous les centres de soin ont été délocalisé sur le bas d'Orly