

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Publié le 19 mai 2025



Construire Arcueil de demain : un engagement constant pour une ville durable, solidaire et maîtrisée

Pourquoi un PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) représente une étape déterminante pour l'avenir d'Arcueil. Il remplace notre Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal et devient, à l'échelle de l'intercommunalité, l'outil de référence pour encadrer les projets, organiser les mobilités, maîtriser les formes urbaines et préserver notre environnement.

Cette évolution s'inscrit dans le cadre législatif national. La loi SRU du 13 décembre 2000 a institué le PLU, en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS), en y intégrant les enjeux du développement durable. Depuis la loi NOTRe de 2015, cette compétence est transférée aux établissements publics territoriaux, comme le Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB), regroupant 24 communes dont Arcueil.

Le calendrier du PLUi

Le PLUi aujourd'hui soumis à enquête publique est le fruit d'un travail de plusieurs années élaboré en co-construction avec les 24 communes, le GOSB et les Arcueillais : courant 2024, trois réunions publiques ont été tenues à la Maison de la Bièvre afin de présenter l'avancée du travail et pour recueillir avis et observations. Le PLUi a été arrêté par le Conseil Territorial le 20 décembre 2024. Arcueil a pris toute sa part dans cette élaboration, en participant activement aux différents comités de pilotage, comités techniques

et ateliers techniques.

Le 6 février 2025, le Conseil Municipal a émis un avis favorable avec réserves et observations, qui reflète les priorités politiques de la Ville. Cet avis, que vous retrouvez détaillé dans ce document et consultable dans le dossier soumis à Enquête Publique, constitue une étape essentielle du processus.

L'enquête publique, organisée par le GOSB, se tient du 12 mai au 27 juin 2025, avec des permanences à Arcueil en présence du Commissaire-Enquêteur, le mercredi 14 mai matin et le jeudi 5 juin après-midi.

Cette phase est l'occasion pour toutes et tous de s'exprimer. Les remarques émises par les Arcueillais, mais également d'autres acteurs institutionnels ou privés seront étudiées par le GOSB lors de la révision technique du document prévue durant l'été.

Une réunion des maires est programmée en septembre 2025 pour examiner la version finale, avant une approbation définitive, et une opposabilité (mise en application) du document attendues fin 2025.

Des avancées concrètes déjà intégrées au PLUi : des victoires pour Arcueil

Depuis le début du travail sur le PLUi, la Ville d'Arcueil agit avec détermination pour que les choix d'aménagement du territoire respectent l'identité et les valeurs de notre commune, ses équilibres sociaux et environnementaux, et les aspirations de ses habitants. Grâce à cette mobilisation, plusieurs éléments structurants ont déjà été intégrés dans la version de décembre 2024 du PLUi.

Tout d'abord, dans le secteur d'aménagement « Cœur de Ville », le projet prévoit la création de 290 logements, dont 30 % de logements sociaux, garantissant la mixité sociale. 33 000 m² d'espaces publics seront réaménagés et végétalisés pour améliorer le cadre de vie de tous. Les hauteurs des futures constructions sont strictement encadrées, en cohérence avec le tissu urbain existant.

Également, dans le secteur des 4 Chemins, la Ville a obtenu une réduction des hauteurs prévues le long des routes départementales et de l'avenue Gabriel Péri, la préservation du cœur pavillonnaire, la création de nouveaux espaces publics dans le quartier Kergomard – Le Plateau, ainsi qu'un recul des constructions sur la RD pour permettre une végétalisation renforcée. Les nouveaux projets devront également prévoir des rez-de-chaussée actifs, pour favoriser la vitalité commerciale et urbaine.

Concernant la ZAC du Coteau, l'emprise au sol du projet Ecotone a été revue à la baisse pour libérer davantage de pleine terre. Une mixité des usages est intégrée, afin de mieux répondre aux évolutions foncières du secteur.

Sur le secteur stratégique de la RD 920 Nord, la Ville a obtenu la mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), d'une durée de cinq ans. Cet outil permet de figer l'évolution du secteur dans l'attente d'un projet global et maîtrisé.

Ce pour quoi la Ville continue de se battre : un PLUi à la hauteur des défis climatiques et sociaux

Malgré ces avancées, des points essentiels doivent encore être intégrés au PLUi pour répondre aux enjeux actuels : crise climatique, justice sociale, qualité de vie. C'est le sens des réserves portées par la Ville dans son avis du 6 février 2025 :

Tout d'abord, la Ville demande l'intégration d'un inventaire des arbres remarquables présents sur le domaine

public, afin d'en assurer la protection. Elle demande également la création d'un Espace Boisé Classé sur le terrain de la Fraternité (Parcelle AC 217, rue du Colonel Fabien), la reconnaissance d'Espaces Paysagers Remarquables sur la base des données de Cartovégétation (France Nature Environnement) sur des espaces identifiés comme corridors et habitat écologiques, ainsi qu'une protection environnementale sur le talus du RER B, espace particulièrement sensible.

Sur la parcelle Orange (C42), dans le cadre du projet porté par Hines, la Ville demande que seules soient autorisées les activités d'entrepôt et d'hébergement, avec un minimum de 12 % de bureaux, et que le logement soit strictement interdit, afin de préserver les équilibres urbains.

Par ailleurs, la règle des 25 % de logements sociaux pour tous les projets de plus de 800 m² doit être maintenue et strictement appliquée. La Ville y veille au quotidien. Elle défend également la préservation du tissu pavillonnaire, indispensable à la continuité écologique et à l'équilibre du territoire.

Toutes ces demandes s'inscrivent dans une stratégie cohérente, construite depuis plusieurs années. Avec la modification n°2 du PLU, la Ville avait déjà renforcé la protection des jardins en fond de parcelle, augmenté les exigences de pleine terre, et renforcé les critères environnementaux dans les projets urbains.

Une action cohérente et structurée : l'aménagement comme levier de justice environnementale

Ce travail a été mené de façon collective, en associant étroitement les élus, les services municipaux et les habitants. Il se traduira dans les documents du PLUi : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue, OAP sectorielles (Cœur de Ville, 4 Chemins, ZAC du Coteau, RD 920), ainsi que dans les règles de zonage. Des cartes, plans et schémas de principe viendront appuyer et rendre lisible cette volonté politique.

La Ville d'Arcueil défend un urbanisme au service de l'intérêt général : plus de nature en ville, plus de logements accessibles, plus de qualité de vie pour toutes et tous. À travers ses réserves et ses propositions, elle affirme une volonté forte : préserver et améliorer notre cadre de vie, lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleurs urbains, et construire une ville humaine, solidaire et résiliente.

Liens utiles

[Registre numérique de l'enquête publique](#) www.registre-numerique.fr [Le PLUi par le Grand-Orly Seine Bièvre](#) www.grandorlyseinebievre.fr