

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

**DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND ORLY SEINE BIEVRE  
VILLE DE VALENTON**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE  
PORTANT SUR LA DECLARATION DE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN CENTRE  
EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR  
L'ETUDE D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE DANS LE CADRE  
DE LA DEMANDE DU PREMIER PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LE PROJET  
D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

**Conduite du 28 février au 29 mars 2024**



**RAPPORT D'ENQUETE**

**Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif  
E23-111/77 du 28/12/2023**

**Remis le 26 avril 2024**

  
**Claude POUHEY**

## SOMMAIRE

<b>I. Présentation de l'enquête</b>	<b>page 3</b>
I.1. Contexte de l'enquête	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre règlementaire de l'enquête	
<b>II. Enjeux du projet</b>	<b>page 7</b>
II.1. Présentation du projet de renouvellement urbain	
II.2. Présentation du projet de centre éducatif et culturel	
II.3. Intérêt général du projet de centre éducatif et culturel	
II.4. Mise en compatibilité du PLU	
II.5. Impact environnemental	
II.6. Communication sur le projet	
II.7. Planning prévisionnel des travaux	
<b>III. Organisation de l'enquête</b>	<b>page 12</b>
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
<b>IV. Déroulement de l'enquête</b>	<b>page 14</b>
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Publicité de l'enquête	
IV.3. Tenue des permanences	
IV.4. Clôture de l'enquête publique	
<b>V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête</b>	<b>page 15</b>
V.1. Communication institutionnelle	
V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.3. Climat social de l'enquête	
V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
V.5. Décompte des observations recueillies	
<b>VI. Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête</b>	<b>page 16</b>
VI.1. Questionnements suite à l'analyse du dossier d'enquête et de l'avis de la MRAe	
VI.2. Remarques des personnes publiques associées exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du 18 décembre 2023	
<b>VII. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur</b>	<b>page 28</b>
Voir le document Conclusions et Avis Motivés relatif à cette enquête	

## ANNEXES

**I. Mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations recueillies dans le cadre de la présente enquête publique**

**II. Note d'analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris**

## **I. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

### **I.1. Contexte de l'enquête**

Valenton est une commune du département du Val-de-Marne, située à environ 15 km au sud-est de Paris. Elle compte 14 538 habitants (Insee 42020) et s'étend sur 531 ha. Elle fait partie de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB), créé en 2016, qui regroupe 24 communes et comptait 722 136 habitants en 2023. Cet EPT est l'un des douze territoires constituant la Métropole du Grand Paris (MGP).

L'EPT a décidé d'engager, dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), le renouvellement urbain du quartier de La Lutèce par sa délibération en date du 18 décembre 2018. Ce nouveau programme prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires. Il est mis en œuvre par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), Etablissement public industriel et commercial (Epic) qui apporte un accompagnement technique et financier aux collectivités locales.

Ce quartier, à dominante résidentielle (habitat social majoritairement), est un des deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de Valenton. Il accueille 2 393 habitants, soit 17 % de la population communale. Il se situe à 1,3 km à l'ouest du centre-ville de Valenton et s'étend sur près de neuf hectares. Il compte actuellement 735 logements locatifs sociaux répartis dans neuf bâtiments construits entre 1959 et 1970 qui présentent des signes de vétusté manifestes. De plus, la configuration des bâtiments et la localisation des équipements publics en cœur de quartier contribuent à son enclavement. Dans ce contexte, l'inscription du quartier de La Lutèce au sein du NPNRU doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- améliorer les conditions d'habitats et proposer une offre de logement renouvelée et adaptée aux besoins ;
- définir une offre d'équipements publics adaptée et structurante pour le quartier ;
- connecter le quartier sur la ville et décliner une nouvelle trame de mobilité ;
- conforter la qualité paysagère et son articulation avec le réseau de parcs ».

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce, la commune a le projet de créer un centre éducatif et culturel sur une parcelle classée dans le PLU en Espace Paysager à Protéger. La réalisation de ce projet nécessite donc de modifier ce classement, après enquête publique.

Pour ce faire, l'EPT et la commune ont :

- opté pour l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, comme le stipule l'article L.300-6 du code de l'urbanisme ;
- associé à cette consultation du public, celle de l'étude d'impact sur le quartier de la Lutèce dans le cadre de la demande du premier permis de construire sur le projet d'aménagement d'ensemble ;
- décidé que la commune est chargée, en tant qu'autorité compétente pour accorder l'autorisation de construire le centre éducatif et culturel, de l'organisation de cette enquête publique unique qui se déroulera selon les prescriptions des articles L.123-2 et R.123-2 du code de l'environnement.

## **I.2. Objet de l'enquête publique**

La commune a sollicité l'EPT, par la délibération du conseil municipal n°22/86 en date du 29 septembre 2022, pour l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU sur la parcelle cadastrée AC n°95, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce.

L'arrêté territorial A2023-824 en date du 6 avril 2023 a prescrit l'engagement de cette procédure pour permettre la construction du centre éducatif et culturel sur le quartier de la Lutèce.

La délibération de l'EPT n°2023-10-10-3337 du 10 octobre 2023 a défini les modalités de concertation de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet soumise à évaluation environnementale suite à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2023.

La délibération de l'EPT n°2023-12-19-3430 du 19 décembre 2023 a approuvé le bilan de la concertation de l'opération suite à la sollicitation de la délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2023.

L'arrêté communal n°SG24-06 du 31 janvier 2024 a engagé la présente procédure d'enquête publique unique comportant deux objets :

- **la déclaration de projet de création d'un centre éducatif et culturel au titre du dépôt de la première demande de permis de construire dans le cadre du projet d'aménagement de l'ensemble du quartier de la Lutèce emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;**
- **l'étude d'impact réalisée sur le quartier de la Lutèce dans le cadre de la demande du premier permis de construire sur le projet d'aménagement d'ensemble.**

Cette procédure donne lieu à la production d'un seul rapport et de conclusions et avis motivés spécifiques à chaque objet conformément aux prescriptions de l'article L.123-6 du code de l'environnement.

## **I.3. Cadre réglementaire de l'enquête**

Le PLU a été approuvé le 13 décembre 2016, modifié le 25 septembre 2018 et mis en compatibilité en 2019 pour la réalisation du transport téléphérique « Câble 1 ». Il peut être de nouveau mis en compatibilité avec le projet de création du centre éducatif et culturel à condition que la déclaration de projet ne porte pas atteinte à l'économie du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et qu'elle respecte la compatibilité avec les documents supra-communaux :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie

La procédure de déclaration de projet relève de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme qui prescrit que :

*« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*

- 1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;*
- 2° De la réalisation d'un programme de construction ;*

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

*[...] Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au huitième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une opération d'utilité publique ou d'intérêt général relève des articles du code de l'urbanisme :

- L.153-54 à L.153-59 ;
- R.153-20 à R.153-22.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU emportée par une déclaration de projet relevait de la procédure dite «d'examen au cas par cas». L'EPT a donc saisi la MRAe en date du 14 avril 2023 pour une demande d'avis conforme. Dans son avis MRAe AKIF-2023-071 rendu le 8 juin 2023, la MRAe a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, ce qui a été acté par une délibération de conseil territorial du 27 juin 2023. A ce sujet, l'Autorité environnementale a estimé que le dossier présenté ne permettait pas d'appréhender le projet de centre éducatif et culturel au sein de l'ensemble du projet de rénovation du quartier, ni les impacts cumulés sur l'environnement et la santé humaine, et que la suppression d'une partie de l'espace paysager ou récréatif à protéger, présentant un potentiel écologique fort ou moyen, pouvait être en désaccord avec l'ambition de maximiser la présence végétale au sein du quartier.

La mairie de Valenton a effectué, le 6 octobre 2023, la saisine de l'Autorité environnementale pour avoir un avis sur l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce, et sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU emportée par la déclaration de projet de création du centre éducatif et culturel.

La MRAe a établi les avis APJIF-2023-066 et APPIF 2023-111 du 13 décembre 2023 qui ont donné lieu à la production d'un mémoire en réponse joint au dossier d'enquête. Dans son avis sur l'évaluation environnementale, la MRAe souligne que la commune et l'EPT ont fait évoluer leur projet avec l'objectif affiché de minimiser les incidences sur l'environnement, en particulier sur le milieu naturel et le paysage. Elle relève que le projet de PLU contient désormais une mesure prévoyant que « *la suppression d'une partie de l'espace paysager au sud sera compensée par l'extension de l'espace paysager au nord, sur une zone qualitative d'un point de vue paysager et environnemental* ».

La procédure d'enquête publique est encadrée par les articles du code de l'environnement relatifs aux enquêtes environnementales relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-46-2) et en particulier :

- L'article L.123-2 : « *Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1* » du code de l'environnement ?

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

- L'article R.123-2 : « *Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L.123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés.* »

La présente enquête publique unique est organisée dans le cadre d'une entente entre la Ville de Valenton et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, qui constituent la maîtrise d'ouvrage de l'opération, et porte sur deux projets qui étaient, chacun individuellement, soumis à une participation du public :

- **la déclaration du projet de construction du centre éducatif et culturel emportant la mise en compatibilité du PLU ;**
- **l'étude d'impact sur le quartier de la Lutèce dans le cadre de la demande du premier permis de construire s'inscrivant dans le projet d'aménagement d'ensemble.**

Selon l'article L123-6 du code de l'environnement :

« I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

(...)

*Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.* »

Une réunion d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées a été organisée le 18 décembre 2023. Etaient présents : Ville de Valenton, EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre, DRIEAT IDF UD94, Conseil Départemental du Val-de-Marne, SYAGE, CCI du Val-de-Marne, SUEZ. Les observations et questionnements exprimés lors de la réunion sont repris dans le paragraphe VI.2 du présent rapport.

## II. ENJEUX DU PROJET

### II.1. Présentation du projet de renouvellement urbain

Le quartier de la Lutèce a été construit dans les années 60-70. Il est divisé en 3 secteurs :

- Secteur nord : 199 logements répartis dans 5 petits plots carrés R+4 et une tour R+15 ;
- Secteur sud : 296 logements répartis dans 5 barres ;
- Secteur ouest : 240 logements répartis dans 4 barres et 2 plots.

Les équipements publics sont répartis géographiquement sur le quartier de la Lutèce : au centre les équipements scolaires, au sud-ouest le centre culturel et au nord le complexe sportif.



Le projet de renouvellement du quartier de la Lutèce comporte deux phases avec des calendriers opérationnels distincts. À ce jour, les études ont été engagées uniquement sur la phase 1, ce qui explique que l'étude d'impact ne porte uniquement que sur cette phase. En phase 2, en dehors du calendrier de l'ANRU, 240 logements sur le secteur Ouest seront démolis. La phase 2, dont les études de conception sont prévues entre 2027 et 2029, fera l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact. Le découpage du projet en deux phases permettra un relogement des habitants sur plusieurs années. Ce phasage offrira, ainsi, des conditions de relogement acceptables aux habitants sans retarder le planning opérationnel du projet NPNRU.

Le projet de création du centre éducatif et culturel s'inscrit dans le cadre de la phase 1 du projet de renouvellement urbain du quartier qui comprend :

- la démolition de 296 logements sociaux et des deux espaces associatifs existants (centre socioculturel de La Lutèce et espace Camille Claudel) au sud du quartier ;
- la construction de 341 logements sur le secteur sud, avec 50% de logements sociaux, 30% de logements en contreparties Action Logement (locatifs libres) et 20% de logements en accession à la propriété ;
- la réhabilitation de 199 logements sociaux ainsi que la rénovation des espaces extérieurs résidentiels du secteur nord ;

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

- la réalisation de travaux transitoires sur 240 logements du secteur ouest, avec une démolition et une reconstruction qui interviendront dans une phase 2 du projet urbain ;
- la réalisation d'équipements publics : réhabilitation et extension du groupe scolaire en cœur de quartier, construction d'un nouveau gymnase, installation d'un parcours sportif en plein air, construction d'un équipement petite enfance et d'un centre éducatif et culturel en entrée de quartier ;
- la restructuration et la requalification des espaces publics du quartier, afin de conforter une trame viaire et piétonne efficiente.

## **II.2. Présentation du projet de centre éducatif et culturel**

Les enjeux majeurs de ce projet sont de :

- Rétablir la cohésion sociale, l'accès à la culture pour tous, ce qui constitue un enjeu majeur pour ce quartier classé en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) et pour la Ville compte tenu de son contexte social ;
- Développer l'activité économique par la création d'emplois ;
- Participer à la transition énergétique ;
- Localiser le centre au plus près du centre ville afin d'assurer sa centralité ;
- Permettre le lissage des investissements à réaliser par la commune.

La Ville de Valentigney a déposé en octobre 2023 la demande de permis de construire d'un équipement public « centre éducatif et culturel » de 3000 m<sup>2</sup>, avec salle de spectacle de 300 places assises, des salles d'ateliers artistiques, des studios de musique actuelle, un espace citoyenneté pour des activités sociales et associatives, et un espace microfolies (musée numérique).



L'emprise au sol du projet du centre éducatif et culturel est de 2 181 m<sup>2</sup> pour le bâti et de 1 034 m<sup>2</sup> pour le stationnement. La partie de l'espace protégé à supprimer représente 1 739 m<sup>2</sup> sur une superficie totale de 7 000 m<sup>2</sup> soit environ 25% de cette superficie.

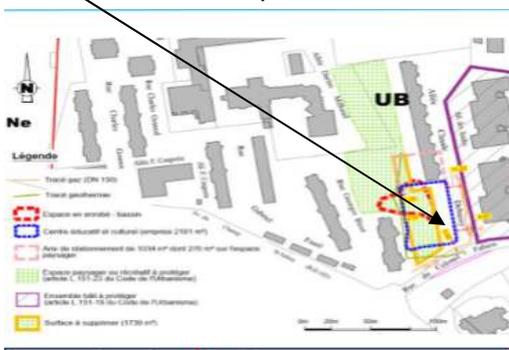
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

Cette emprise supprimée sera reconstituée au nord de cet espace paysager en prenant des espaces verts existants qui seront renforcés dans le cadre du projet global NPNRU par une palette végétale adaptée au milieu local et qui permettront de créer une véritable trame verte protégée avec le parc de la plage bleue.

### **II.3. Mise en compatibilité du PLU**

Le projet se situe sur un espace vert cadastré section AD n°95 en zone UB du PLU à dominante d'habitat collectif discontinu dont une partie est classée en espace paysager ou récréatif à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection paysagère inscrite dans le PLU en vigueur interdit toute construction, ce qui nécessite une mise en compatibilité du PLU pour supprimer graphiquement une partie de cet espace afin de permettre la faisabilité du projet.

Avant mise en compatibilité du PLU

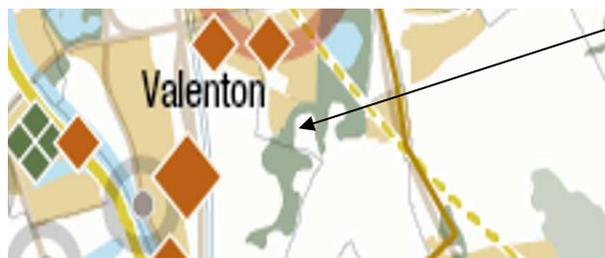


Après mise en compatibilité du PLU



Cette opération est compatible avec :

- le SDRIF en vigueur et le projet de SDRIF en cours d'approbation : localisation du projet en zone d'habitat inondable ;



- le SCoT de la Métropole du Grand Paris : localisation du projet en zone d'habitat



- le SRCE de l'Île de France : l'espace paysager ou récréatif à protéger sur lequel sera implanté le projet ne fait pas partie des réservoirs de biodiversité.

#### **II.4. Impact environnemental**

Les orientations environnementales privilégiées sont :

- La reconstruction et la densification verticale sur site en évitant un émiettement des constructions ce qui permet d'avoir une gestion économe et optimale du foncier ;
- La construction de bâtiments bioclimatiques ;
- La réalisation de stationnement sous l'emprise des bâtis afin de favoriser l'espace de pleine terre et l'infiltration à la parcelle ;
- Le renforcement de la qualité paysagère grâce à la déminéralisation des sols du secteur nord, la création de toiture végétalisée sur toutes les constructions ;

#### **II.5. Communication sur le projet**

Le projet a donné lieu à de nombreuses opérations de consultation et de communication, ce qui explique en grande partie l'absence de contribution du public lors de cette enquête publique. En particulier, la mise en place et l'animation de la Maison des projets, comme lieu ressource sur le projet de renouvellement urbain a permis de partager l'information et de tenir les réunions de concertation des habitants au sein même du quartier.

En résumé, la communication a reposé sur les actions suivantes :

- Ouverture de la maison du projet en mai 2021, avec des ateliers ponctuels pour tester différents formats et créer les liens avec les habitants ;
- Exposition de panneaux présentant le projet de renouvellement urbain à la Maison des Projets depuis son ouverture en mai 2021 ;
- Exposition sur le projet de construction d'un centre éducatif et culturel, inaugurée lors d'un vernissage le 10 février 2023 à l'école Henri Wallon et exposée depuis à la Maison du Projet. Les enfants des ateliers d'arts plastiques ont également exposé leurs œuvres lors de ce vernissage, qui portaient sur la manière dont ils se projetaient dans ce futur équipement,
- Ouverture pendant 3 mois à l'été 2023 (inauguré le 7 juillet et ouvert jusqu'au 10 octobre 2023), en partenariat avec Seqens et l'APES, d'un musée éphémère animé par un collectif d'artistes des beaux-arts dans un logement voué à la démolition. Les œuvres ont été réalisées avec les habitants et ont été l'occasion d'échanger sur le projet, Chaîne d'intégrité du document : 01 99 D2 7A 52 E4 58 01 DE 02 A2 1F 7D 59 55 BF
- Implantation d'un parcours numérique dans le quartier, projet innovant constitué de 8 panneaux disséminés dans le quartier avec différentes thématiques autour du projet. Un QR Code positionné sur chaque panneau permet d'accéder à des informations sur le projet, des images d'archives, des interviews d'élus, de professionnels intervenant sur le projet, d'habitants... Le parcours numérique fait le lien entre le passé, le présent et le futur du quartier. Il a été inauguré le 16 septembre 2023 dans le cadre des journées du patrimoine, et a fait l'objet de balades urbaines lors du café ANRU du 17 novembre 2023.
- Des permanences d'accueil et d'information ont eu lieu les mardis, mercredis et jeudis après-midi à la Maison des Projets depuis mars 2023. Elles ont permis aux habitants de poser leurs questions sur le projet de renouvellement urbain, mais aussi de faire part de leurs idées et propositions pour améliorer le projet. Le référent de la Maison du Projet qui a assuré ces permanences a informé l'équipe projet régulièrement des retours des habitants.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

- Des publications dans le journal municipal relatives au projet urbain et ses modalités de mise en œuvre de février 2022 et de novembre 2023 ;
- 2 journaux du projet ont été distribués à l'ensemble des habitants du quartier en avril 2023 et en septembre 2023.
- La poursuite des instances de concertation (ateliers participatifs, diagnostics en marchant, réunions publiques
- des réunions publiques d'échange sur le projet de renouvellement urbain de la Lutèce ;

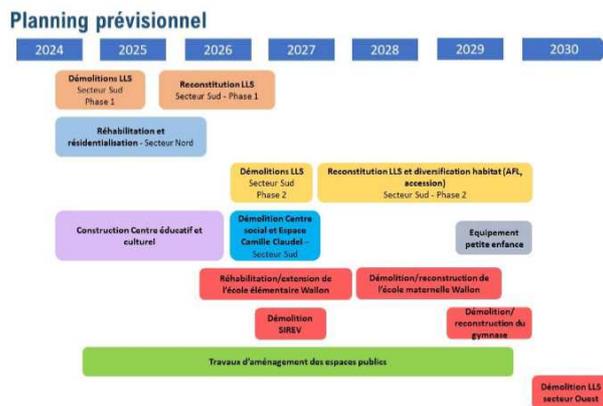
La concertation est poursuivie en 2024 notamment sur les espaces publics et les parcs départementaux qui entourent le quartier.

La mise en compatibilité du PLU, quant à elle, a donné lieu à une démarche de concertation complémentaire aux actions menées dans le cadre du projet urbain d'ensemble :

- mise à disposition d'un dossier présentant les caractéristiques du projet ;
- mise disposition d'un registre de participation pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions.

## II.6. Planning prévisionnel des travaux

La commune envisage un engagement du chantier après la délivrance du permis de construire du centre éducatif et culturel soit au plus tôt au deuxième semestre 2024 avec une pose de la première pierre en automne 2024.



### **III. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

#### **III.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Suite à la demande formulée par le Maire de la Ville de Valenton enregistrée en date du 26 décembre 2023 auprès du Tribunal Administratif de Melun, ce dernier a procédé à la désignation de M. POUHEY Claude, Ingénieur Général retraité, en tant que commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique par sa décision E23-111/77 du 28 décembre 2023.

#### **III.2 Organisation de l'enquête**

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté communal n°SG24-06 du 31 Janvier 2024 élaboré avec Mme GRANGIER et Mme JOUILLAT de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bievre.

Cet arrêté a prescrit que l'enquête devait se dérouler du 28 février 2024 au 29 mars 2024 inclus et qu'un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie. Le dossier a également été mis à disposition sur le site internet de :

- l'Etablissement Public Territorial à l'adresse internet suivante "<https://www.grandorlyseinebievre.fr> » ;
- la Ville à l'adresse internet suivante "<http://www.valenton.fr>";
- du registre dématérialisé à l'adresse internet suivante "<https://www.registre-numerique.fr/plu-commune-valenton>" ;

De plus, il a été précisé que les observations et propositions pourraient également être adressées par

- correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Valenton ;
- voie électronique à l'adresse mail suivante [plu-commune-valenton@mail.registre-numerique.fr](mailto:plu-commune-valenton@mail.registre-numerique.fr) ;
- saisie dans le registre dématérialisé à l'adresse internet suivante : "<https://www.registre-numerique.fr/plu-commune-valenton> » ;

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser 3 permanences :

- le mercredi 11 mars 2024 de 14h à 17h ;
- le samedi 23 mars 2024 de 9h à 12h ;
- le vendredi 29 mars 2024 de 14h à 17h.

#### **III.3 Composition du dossier soumis à l'enquête**

**- les documents administratifs :**

- Délibération de l'EPT n°2021-09-18\_2477 sur la définition des modalités de la concertation réglementaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain ;
- Délibération n°22/86 du conseil municipal du 29/9/2022 sollicitant l'EPT en vue d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Arrêté de l'EPT A2023-824 du 6/4/2023 prescrivant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la construction du centre éducatif et culturel sur le quartier de la Lutèce ;

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

- Avis de la MRAe AKIF-2023-071 du 8 juin 2023 concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU après examen au cas par cas ;
- Délibération n° 2023-06-27-3257 du Conseil Territorial du 27 juin 2023 décidant de procéder à l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plu de Valenton ;
- Saisine de l'autorité environnementale du 6 octobre 2023 au titre de l'article R.122-7 du code de l'environnement sur une étude d'impact dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce à Valenton ;
- Délibération de l'EPT n°2023-10-10\_3337 du 10 octobre 2023 sur la définition des modalités de concertation dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet soumise à évaluation environnementale ;
- Délibération du Conseil Municipal de Valenton, en date du 7 décembre 2023, sollicitant l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre pour l'approbation du bilan de la concertation relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale ; - Avis de la MRAe APJIF-2023-066 et APPIF 2023-111 du 13 décembre 2023 ;
- Procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 18 décembre 2023 ;
- Délibération de l'EPT n°2023-12-19\_3430 du 19 décembre 2023 approuvant le bilan de la concertation relative à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale ;
- Délibération de l'EPT n°2023-12-19\_3405 du 19 décembre 2023 sur la clôture et le bilan de la concertation réglementaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain ;
- Arrêté du Maire n°SG24-06 du 31 janvier 2024 décidant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Mémoire en réponse aux avis délibérés de la MRAe précités de février 2024 ;

**- les documents techniques :**

- Dossier de présentation ;
- Note de présentation non technique ;
- Evaluation Environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Valenton dans le cadre du projet de centre éducatif et culturel du quartier de la Lutèce ;
- Etude d'Impact : NPNRU Lutèce (11 documents) ;
- Dossier de permis de construire ;
- Rapport d'évaluation carbone du quartier de la Lutèce.

**- la publicité et les informations**

- Avis d'enquête publique ;
- Publications dans les médias

**- les registres d'enquête papier et numérique.**

#### **IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

##### **IV.1. Réunions de travail et visites des lieux**

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée par Mmes GRANGIER et JOUILLAT de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre, après avoir été accueilli par M. Métin YAVUZ, Maire de Valenton et Mme MANSOURI, du Service Urbanisme et Affaires Foncières.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux de l'opération et ont été repris dans le paragraphe II du présent rapport.

Plusieurs visites ont été effectuées sur site afin de bien s'approprier son contexte architectural et environnemental ainsi que les interactions du projet avec son voisinage.

##### **IV.2 Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la Ville de Valenton et sur le site du quartier de la Lutèce.

Il a été publié dans la rubrique Annonces Judiciaires et Légales :

- du Parisien du Val de Marne des 8 février 2024 et 28 février 2024.
- des Echos des 8 février 2024 et 28 février 2024.

##### **IV.3. Tenue des permanences**

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté communal.

##### **IV.4. Clôture de l'enquête publique**

Les registre d'enquête papier et numérique ont été ouverts le 28 février 2024 et clôturés par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence soit le 29 mars 2024 à 17h.

## **V. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

### **V.1 Bilan de la procédure d'enquête**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes publiques uniques couvrant deux objets portant d'une part, sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme et d'autre part, sur une étude d'impact dans le cadre de la demande du premier permis de construire s'inscrivant dans le projet de renouvellement urbain du quartier. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par l'arrêté communal n°SG24-06 du 31 janvier 2024.

### **V.1. Communication institutionnelle**

Les prescriptions en matière d'affichage édictées par l'arrêté communal précité ont été correctement appliquées. De plus, cette procédure a donné lieu à une publication sur les sites internet de la commune et de l'établissement public territorial.

### **V.3. Conditions de consultation du dossier d'enquête**

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

### **V.3. Climat social de l'enquête**

L'enquête publique a donné lieu à peu de visites de la part du public ou de parties prenantes.

### **V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

### **V.5. Décompte des observations recueillies**

Le procès-verbal des observations a été établi à partir de l'analyse :

- du dossier d'enquête ;
- du mémoire en réponse aux 30 recommandations exprimées par la MRAe ;
- de 4 remarques formulées par des personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint ;
- de 7 questionnements exprimés par le commissaire-enquêteur.

Le site du registre numérique a enregistré 17 visites, 264 téléchargements et 380 visualisations de document. Il n'y a pas eu d'observation déposée dans les registres papier et numérique. Cela peut être expliqué par l'historique et l'ampleur de la communication sur le projet effectuée auprès des habitants et des parties prenantes (cf. Paragraphe II.5).

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête à été transmis à la maîtrise d'ouvrage le 2 avril 2024. Il a donné lieu à la production d'un mémoire en réponse réceptionné par le commissaire-enquêteur le 10 avril 2024 (cf. annexe I).

## **VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE**

L'analyse du dossier d'enquête, des remarques exprimées par les personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint du 18 décembre 2023 et du mémoire en réponse aux 30 recommandations des avis de la MRAe APJIF-2023-066 et APPIF 2023-111 du 13 décembre 2023 a conduit à exprimer plusieurs questionnements portant essentiellement sur l'intérêt général de la déclaration de projet et l'impact de la création du centre éducatif et culturel sur son environnement.

Ces questionnements ont donné lieu à la production par le maître d'ouvrage d'un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur structuré en 2 parties :

- questionnements suite à l'analyse du dossier d'enquête et du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (cf. paragraphe VI.1) ;
- remarques des personnes publiques associées exprimées lors de la réunion d'examen conjoint (cf. paragraphe VI.2).

### **VI.1. QUESTIONNEMENTS SUITE A L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE ET DU MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE**

Les avis APJIF-2023-066 et APPIF 2023-111 du 13 décembre 2023 de la MRAe comportent 30 recommandations auxquelles la maîtrise d'ouvrage a répondu dans son mémoire de février 2024 en les répartissant dans deux thématiques :

- réponses aux recommandations de la MRAe sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Valenton ;
- réponses aux recommandations de la MRAe sur l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce ;

Dans la première thématique, la maîtrise d'ouvrage a répondu en particulier aux recommandations portant sur :

- **la présentation de la mise en compatibilité du PLU** en précisant les modalités de concertation du public en amont du projet de mise en compatibilité du PLU ;
- **l'évaluation environnementale et en particulier :**
  - la qualité du dossier et de la démarche d'évaluation ce qui s'est traduit par la présentation dans un document distinct du résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
  - l'articulation avec les documents de planification existants démontrant la compatibilité du projet de PLU et du projet de renouvellement urbain avec le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondations) du bassin Seine-Normandie en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, ce qui représente effectivement un risque majeur pour ce site ;
  - la justification des choix retenus et solutions pour :
    - l'implantation du centre éducatif et culturel au regard des enjeux environnementaux du secteur, notamment liés à la biodiversité et au risque d'inondation par ruissellement susceptible d'être aggravé par la suppression du bassin de rétention ;
    - l'explication au sein du rapport environnemental des choix retenus concernant la nouvelle emprise de l'espace paysager ou récréatif à protéger au regard des caractéristiques des habitats et des fonctionnalités écologiques existantes et potentielles ;

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

- la biodiversité et le paysage
  - la complétude de l'état initial de l'environnement de l'espace paysager ou récréatif qui sera supprimé, afin d'en déterminer les espèces et les habitats ainsi que les fonctionnalités écologiques ;
  - la démonstration du maintien, voire du gain de biodiversité et de fonctionnalités écologiques que permettra la création de l'extension au nord de cet espace paysager ou récréatif, et plus généralement la réalisation du projet de renouvellement urbain, compte tenu de la réduction du coefficient de biotope de surface disponible ;
- le risque d'inondation en démontrant l'efficacité des mesures mises en place dans le cadre du projet et de la mise en compatibilité du PLU afin de limiter les effets négatifs sur le fonctionnement hydraulique du quartier et la gestion des eaux pluviales ;
- les consommations énergétiques et l'adaptation au changement climatique en définissant des mesures de réduction des effets localisés d'îlots de chaleur urbains des environs du futur centre éducatif et culturel, à la suite de la suppression de l'espace paysager ou récréatif existant.

Dans la deuxième thématique, la maîtrise d'ouvrage a répondu aux recommandations portant sur :

- **le contexte et la présentation du projet de renouvellement urbain** recommandant de compléter l'étude d'impact par une programmation de la phase 2, ou à défaut des hypothèses de densification et d'aménagement prévisibles et d'en évaluer les incidences maximales potentielles ;
- **l'évaluation environnementale** :
  - la qualité du dossier et la démarche d'évaluation environnementale en complétant :
    - le dossier en prenant en considération l'impact de l'ensemble des composantes et étapes nécessaires au projet, notamment des démolitions prévues en phase 2 du projet, conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
    - l'étude d'impact par un volet spécifique présentant les modalités de suivi des effets du projet de renouvellement urbain et des mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) envisagées.
  - l'articulation avec les documents de planification existants en démontrant la compatibilité du projet de PLU et du projet de renouvellement urbain avec le PGRI du bassin Seine-Normandie en ce qui concerne ses objectifs de gestion des eaux pluviales ;
  - la justification des choix retenus et solutions alternatives :
    - en justifiant le choix des démolitions envisagées par une analyse détaillée du potentiel de réhabilitation de l'ensemble du quartier
    - en évaluant l'impact environnemental et sanitaire de ces démolitions en termes de consommation d'énergie, d'exploitation de matières premières, d'émissions de gaz à effet de serre et de production de déchets ;
    - en justifiant, au sein de l'étude d'impact et du rapport environnemental, le choix d'implantation du centre éducatif et culturel au regard des enjeux environnementaux du secteur, notamment liés à la biodiversité et au risque d'inondation par ruissellement susceptible d'être aggravé par la suppression du bassin de rétention

- **l'analyse de la prise en compte de l'environnement ;**
- - la biodiversité et le paysage et en particulier ;
- - en approfondissant l'analyse des incidences potentielles du projet de renouvellement urbain du quartier de La Lutèce sur le plan paysager, sur les sols, et sur les conditions d'intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement urbain et architectural ;
- - en adaptant autant que nécessaire les mesures ERC prévues pour répondre aux enjeux identifiés d'intégration à l'échelle du quartier.
- le risque d'inondation en démontrant ;
  - la conformité du projet de renouvellement urbain du quartier de La Lutèce avec les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) ;
  - l'efficacité des mesures mises en place dans le cadre du projet et de la mise en compatibilité du PLU afin de limiter les effets négatifs sur le fonctionnement hydraulique du quartier et la gestion des eaux pluviales ;
- les risques sanitaires (bruit, air et sol) en complétant les mesures sonores effectuées à ce jour et en les comparant aux valeurs guides publiées par l'OMS ;
- les déplacements et en particulier la réalisation d'une analyse approfondie des modalités alternatives à la voiture ;
- les consommations énergétiques et l'adaptation au changement climatique ;
- la phase de travaux en :
  - caractérisant les impacts des travaux en matière de circulation, de pollutions et de nuisances associées ;
  - présentant un plan de circulation en phase chantier limitant les pollutions ;
  - définissant un dispositif de suivi des nuisances occasionnées par les travaux et des mesures pour en minimiser les effets ;

En complément au mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe, la maîtrise d'ouvrage a produit un mémoire en réponse aux observations recueillies lors de l'enquête publique dont les éléments de réponse sont repris et appréciés par le commissaire-enquêteur ci-après.

### **VI.1.1. Quel est l'intérêt général de la construction anticipée de l'équipement éducatif et culturel ?**

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

L'équipement éducatif et culturel permettra d'offrir une offre culturelle qui n'existe pas, actuellement, sur la commune de Valenton, qui ne dispose d'aucun équipement culturel (à part une bibliothèque de 500 m<sup>2</sup>). Il est donc dans l'intérêt général de construire cet équipement le plus rapidement possible, pour que les habitants du quartier et, plus largement, de la ville et des villes voisines, puissent en bénéficier. De plus, il s'agit de la première opération du projet de renouvellement urbain : c'est donc un signal fort sur l'importance de la culture dans ce quartier.

Par ailleurs, l'équipement offrira un espace citoyenneté, destiné à accueillir les activités aujourd'hui organisée au Centre Social, qui sera démolie dans le cadre du NPRU. L'objectif était d'avoir terminé la réalisation du CEC avant de démolir le centre social La Lutèce, pour offrir une continuité de services aux habitants en matière d'activités sociales et associatives.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

Enfin, l'ANRU impose d'avoir démarré les travaux de l'ensemble des opérations financées dans le cadre du NPRU avant mi-2026. La ville ne pouvant pas supporter financièrement sur les mêmes exercices budgétaires la construction du centre éducatif et culturel et l'opération de restructuration-réhabilitation-extension du groupe scolaire Henri Wallon et de son gymnase, également inscrite au programme du NPRU de la Lutèce, il est impératif de pouvoir démarrer dès que possible la construction du centre éducatif et culturel.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***L'absence d'équipement culturel digne de ce nom sur le territoire de la commune de Valenton constitue un manque majeur qu'il convient effectivement de combler dans les meilleurs délais. Certes, cela nécessite de supprimer plusieurs arbres qui ne sont pas qualifiés de « remarquables » au sein d'un espace de qualité moyenne, mais cette suppression va être largement compensée au sein du site, en particulier dans ses parties nord et centrale.***

***Le centre social existant sur le site est d'une architecture désuète et de capacité limitée. Sa suppression et son remplacement sont parfaitement justifiés.***

***La priorisation de la réalisation du CEC par rapport à celle du groupe scolaire Henri Wallon et du gymnase est justifiée du fait :***

- de sa localisation qui se trouve à la périphérie du site sur un espace non bâti ;
- de sa mise en œuvre qui n'est pas conditionnée par l'engagement du renouvellement urbain (démolition ou restauration) des bâtiments d'habitation existants.

**VI.1.2. Le dossier d'enquête ne fait pas état de la compatibilité du projet avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Métropole du Grand Paris**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

La compatibilité de la MECDU avec le SCOT est analysée dans l'évaluation environnementale (pp46 et 47).

On peut préciser que le SCOT approuvé en juillet 2023 par le Conseil Métropolitain comprend 12 orientations et six cartes dont la carte « projets » qui cible le NPNRU de la Lutèce comme quartier de renouvellement urbain.



 Rénover les quartiers en difficulté, en priorité les quartiers inscrits « en politique de la ville » pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle

Cette remarque ayant été formulée par les PPA et dans le cadre du rapport d'enquête, il est proposé d'ajouter une page à la notice de la déclaration de projet approfondissant la compatibilité avec le SCoT.

Elle est jointe à la réponse et sera ajoutée dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil Territorial.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*J'approuve l'amendement de la notice de déclaration du projet par le rajout de la note, jointe en annexe II du rapport, développant la compatibilité avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Métropole du Grand Paris qui a été approuvé le 13 juillet 2023.*

**VI.1.3. Le cheminement de l'accès motorisé au parking ne pose-t-il pas un risque sécuritaire vis-à-vis de l'accès piétonnier en phase transitoire notamment ?**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

En phase définitive, l'accès piétonnier sera bien distinct de l'accès motorisé au parking, puisque ce dernier se fera par la rue Debussy tandis que l'accès piétonnier se fera par l'intérieur de l'équipement ou pas le parvis et le mail piéton, à l'ouest de l'équipement.

Ce sujet a été traité dans le cadre de l'étude sécurité et sûreté publique fournie aux services de l'Etat dans le cadre de l'instruction du permis de construire et dont des extraits sont joints au présent dossier.

En phase provisoire, l'accès motorisé au parking se fera effectivement par le futur mail piéton. Les cheminements piétons et motorisés seront bien distincts et des dispositifs de sécurité seront mis en place pour ne pas créer des dangers vis-à-vis des piétons.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Il est indispensable de bien sécuriser le cheminement piétonnier en phase transitoire de travaux, qui devrait durer un certain temps, d'autant que la cohabitation des deux accès piétonnier et motorisé peut être source de risques majeurs pour les personnes se rendant au CEC pour assister à des spectacles.*

**VI.1.4. L'espace situé au nord du terrain de foot, qui a pour enjeu de compenser la réduction de l'espace paysager protégé du sud pour permettre la construction du centre éducatif et culturel, est actuellement un espace récréatif arboré. Les apports écologiques de sa nouvelle configuration seront-ils en rupture avec l'existant ?**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

L'aménagement paysager de cette parcelle doit encore être travaillé avec la Maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Cependant, les objectifs sont de maintenir la double vocation récréative et arborée/paysagère de cet espace. Son classement comme « espace paysager ou récréatif à protéger » n'empêche pas de réaliser des aménagements récréatifs, à condition de veiller au respect de l'environnement et à la qualité des aménagements (notamment l'utilisation de revêtements perméables par exemple, et la préservation du patrimoine arboré existant).

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*La proximité de cet espace situé au nord du site avec le terrain de foot et une route relativement fréquentée va nécessiter un aménagement spécifique pour en assurer un usage facile d'accès et bien sécurisé.*

**VI.1.5. Est-ce que la solution retenue pour compenser la suppression du bassin de rétention sera suffisante pour traiter les phénomènes de ruissellement inhérents à la topographie de cet espace situé en contrebas de la voirie le desservant ?**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

La gestion des eaux pluviales sera plus vertueuse à l'issue du projet à l'échelle du quartier.

A l'échelle du CEC, comme sur le reste du quartier, l'objectif est d'absorber les eaux pluviales à la parcelle, avec des aménagements permettant d'absorber une pluviométrie équivalente aux pluies trentennales.

Les aménagements réalisés devront permettre de traiter les eaux pluviales tout en créant des espaces mieux intégrés dans le paysage (des noues, par exemple, ou des espaces végétalisés, plutôt que des bassins de rétention en enrobé), afin de multiplier les fonctions de ces espaces.

Une toiture végétalisée est également prévue dans le CEC, afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales.

La notice de gestion des eaux pluviales intégrée dans le permis de construire du CEC précise les modalités de gestion des eaux pluviales : il a été tenu compte des contraintes topographiques dans le calcul des aménagements en termes d'EP, tout en intégrant les modalités d'adaptation au changement climatique.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*La topographie du site d'implantation du CEC peut être à l'origine de phénomènes de ruissellement et de remontée de nappe de nature à impacter le sous-sol du CEC et son environnement circulaire. Cela nécessitera des dispositifs performants pour effectivement réaliser une gestion des eaux pluviales à la parcelle et bien maîtriser les remontées de nappe.*

**VI.1.6. Quelles sont les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) envisagées pour limiter l'impact de la suppression de l'espace boisé situé le long de la Bergerie, en particulier sur les plans climatique, visuel et sonore ?**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Ces sujets sont abordés dans l'étude d'impact, dans l'évaluation environnementale et peuvent également renvoyer au permis de construire du CEC lui-même.

Il est à noter qu'un écran arboré sépare la résidence de la Bergerie (et notamment les espaces extérieurs des logements) de l'allée Claude Debussy qui forme la limite Est du projet. Intégré à la résidence, il n'est aucunement impacté par le projet.

**Effet d'îlot de chaleur et vulnérabilité au changement climatique (Evaluation environnementale, pp89 et 90) :**

La transformation d'un espace de pelouse arborée pour y installer un bâtiment, a effectivement un impact en termes d'effet d'îlot de chaleur urbain. Toutefois, l'équipement s'attache à limiter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain par le biais de matériaux et revêtements à faible albédo et n'entraînant pas de surchauffe urbaine. Un mixte de bois/béton végétalisé pour les toitures ou des façades et ossatures en bois sont autant de choix retenus lors de la conception du bâtiment afin de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, en accord avec une conception bioclimatique.

En complément, certains points traités dans l'étude d'impact à l'échelle du quartier peuvent être relevés (tome 4 - mesures de réduction) : renforcement de la végétation à l'échelle du quartier, éloignement des bâtiments permettant la circulation de l'air, toitures végétalisées qui contribuent à la

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

gestion des eaux pluviales mais aussi à l'évapotranspiration et au stockage du CO<sub>2</sub>, matériaux poreux ou semi-poreux pour les espaces publics...

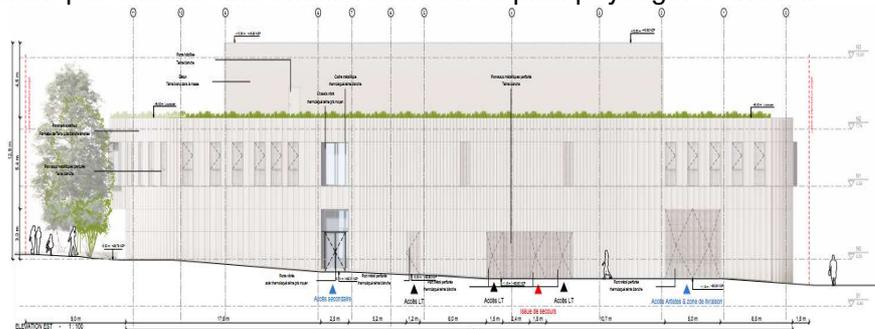
### **Impact visuel/paysage (Evaluation environnementale, p91 et 92)**

Il est prévu un renforcement de la qualité paysagère des abords du CEC dans le cadre du projet global du NPNRU.

L'abattage d'arbres matures a effectivement un impact paysager. Toutefois, comme évoqué ci-avant, l'écran végétal intégré à la Bergerie ne sera pas impacté.

Le déplacement du CEC de quelques mètres entre la première version du projet et la version actuelle a permis de minimiser les abattages d'arbres. Des mesures seront également prises en phase chantier pour protéger les sujets ayant vocation à rester. En termes de compensation, le projet prévoit de replanter 2 sujets pour 1 sujet abattu.

La suppression du bassin en enrobé, le traitement de l'espace public et la conception architecturale du CEC constitueront par ailleurs une amélioration sur le plan paysager et visuel.



*Extrait permis de construire – élévation façade est (depuis l'allée Debussy)*

### **Acoustique :**

Le projet aura un impact en termes de trafic susceptible de générer du bruit supplémentaire de manière limitée, et restreint dans le temps, puisque la façade ouest n'accueillera pas d'accès principal. Le bâtiment du CEC constituera un écran entre les logements de la Bergerie et les espaces publics tels que le mail ou le parvis susceptibles de générer davantage de bruit.

Enfin, en matière de compensation, on peut noter qu'un vaste espace au nord du CEC, actuellement bâti, sera transformé en parking paysager offrant une percée visuelle vers l'ouest sur le mail arboré, constituant une amélioration en matière de vues, de circulation de l'air, d'apport de lumière en hiver et d'effet d'îlot de chaleur.

### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il est indispensable de préserver le cadre de vie de la résidence de la Bergerie, à la fois sur les plans visuels, sonores et qualité de l'air ambiant. Le maintien de la bordure arborée entre le CEC et la résidence est une des conditions de cette préservation.***

***Les locaux situés du côté est du CEC étant à vocation technique, cela devrait minimiser les impacts sonores et visuels vis-à-vis de la Résidence.***

***Par contre, l'accès des véhicules au parking du CEC peut être source de nuisances côté est dans sa version de fonctionnement cible, à la fin de la phase de travaux. En conséquence, des mesures devront être prises pour limiter ces nuisances.***

**VI.1.7. Quelles sont les mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) prévues pendant la phase chantier pour limiter l'impact des nuisances sonores, des difficultés de circulation et de risques d'inondations par ruissellement ?**

Il est à noter que la ville de Valenton s'est dotée, dès 2022, d'une charte « cadre de vie » que l'ensemble des entreprises intervenant sur la ville doivent signer, dans laquelle elles prennent un certain nombre d'engagement pour limiter les nuisances liées au chantier. Elle est jointe au présent dossier.

**Plusieurs mesures sont prévues concernant les nuisances sonores (Etude d'Impact, tome 4, pp152-153)**

- Les bruits engendrés par les travaux devront être interrompus entre 18h00 et 8h00 et toute la journée des samedis, dimanches et jours fériés, sauf en cas d'intervention urgente ou de dérogation délivrée par la commune par écrit en raison de contraintes ou de circonstances particulières.
- En cas de dérogation, l'arrêté d'autorisation sera affiché sur site, à la vue des riverains.
- Un Dossier Bruit sera établi préalablement au démarrage des travaux et sera transmis aux autorités concernées un mois au moins avant le démarrage du chantier. Il présentera la nature du chantier, sa durée prévisible, les nuisances sonores attendues ainsi que les mesures prises pour limiter ces nuisances.
- À défaut de restriction plus contraignante, les niveaux de bruit en limite de propriété suivants seront respectés les jours ouvrables, entre 8h00 et 18h00 : 75 dB en limite de chantier, avec des pics maximaux à 85dB.
- Les engins de chantier sont conformes à la législation s'y rapportant en termes d'émissions sonores (directive 2005/88/CE relative aux émissions sonores des machines et la directive 2006/42/CE relative à la sécurité des machines ou directive et réglementation ultérieure). Pour maintenir cet état de performance, ils seront régulièrement entretenus.
- Le positionnement des installations les plus bruyantes est réfléchi en fonction de la localisation des zones les plus sensibles à proximité, de manière à éloigner les sources de bruit de ces secteurs lorsque cela est possible dans l'espace imparti.
- Les camions sont équipés dans la mesure du possible de signaux sonores de recul spécifiques et générant moins de nuisances (ex. : « cri du Lynx » ou équivalent, réduction des signaux de recul ou équivalent).
- Les vitesses sur le chantier et aux abords seront limitées à 20 km/h.
- Le capotage des groupes électrogènes est systématisé.

**Les risques liés aux difficultés de circulation donnent également lieu à plusieurs mesures (Etude d'Impact, tome 4, pp151 et 152) :**

- Le stationnement des véhicules légers et lourds destinés aux travaux se fera sur les emprises de chantier et de leur base-vie uniquement. Ce point devra être traité dans le cadre des échanges sur le PIC (Plan d'Installation de Chantier)
- Les itinéraires de circulation des camions et engins sur les voies publiques, seront étudiées de manière à créer le moins de perturbations possible sur la voie locale. Les approvisionnements du chantier seront planifiés, afin d'éviter les livraisons aux heures de pointe ou à des heures susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

- Les camions et engins de chantier devront emprunter exclusivement le plan de circulation établi par les entreprises et défini en accord avec la Ville. Ce plan de circulation sera mis à jour durant toute la durée du chantier.
- La continuité des cheminements piétons, cyclistes et adaptés aux personnes à mobilité réduite sera maintenue à proximité du chantier. L'entreprise veillera aussi à ce que l'accès aux équipements et aux logements se fasse en toute sécurité. Les voies pompiers seront en tout temps dégagées et non obstruées par des matériaux de chantiers
- Aux abords des équipements scolaires, une attention particulière est demandée aux conducteurs aux heures d'entrée et de sortie des élèves. La Ville pourra, quand elle le juge nécessaire, interdire les circulations de véhicules de chantier pendant ces horaires.
- L'entreprise devra, une semaine avant la neutralisation de places de stationnement ayant fait l'objet d'un accord préalable de la ville, en informer les riverains (affichettes sur les pare-brises, dépôt d'un courrier dans les boîtes aux lettres...).
- La circulation des riverains sera en permanence canalisée et gérée par l'entreprise quand elle sera l'auteur d'une déviation, après autorisation de la Ville et étude du dossier avec la Police Municipale. L'entreprise mettra en place la signalétique nécessaire.
- L'entreprise devra se référer et respecter les arrêtés municipaux pour la circulation des poids lourds de plus de 3,5 tonnes.
- L'attente des véhicules de livraison dans les rues de la ville est interdite. Les livraisons devront s'effectuer à l'intérieur des zones de chantiers délimitées par des barrières, sauf autorisation expresse de la part de la ville. Il en est de même pour tout stockage.

**Les mesures ERC prévues pendant la phase chantier pour limiter l'impact des risques d'inondation par ruissellement (Etude d'Impact, tome 4, pp150 et 151) :**

Tout chantier situé sur une zone inondable, identifiée dans le PPRI, est soumis de façon plus ou moins forte au risque de crue et de ruissellement. La présence de zones de stockage (matériels) et de stationnement est susceptible d'aggraver le risque inondation (déversement de produits chimiques dans le lit, matériaux et matériels pouvant être emporté, destruction des ouvrages temporaires...)

- Une procédure d'alerte et d'évacuation des bases travaux devra être mise en œuvre pendant toute la durée des travaux. Une procédure sera établie par chaque entreprise en charge des travaux préalablement au démarrage de son chantier. Elle précisera l'ensemble des moyens techniques et humains à mettre en œuvre afin de limiter les conséquences d'une crue.
- Le site Vigicrues sera consulté régulièrement pendant toute la durée des travaux. En cas de dépassement du seuil de vigilance jaune, les installations de chantier ainsi que les produits polluants seront évacués, dans la mesure du possible, en dehors de la zone inondable. Les installations et le matériel restants seront sécurisés. Une fois la décrue survenue, les bases travaux seront remises en état avant la reprise des opérations.

Par ailleurs, concernant le risque inondation par remontée de nappe :

- Suivi piézométrique de la nappe.
- Les entreprises en charge des travaux prévoiront les dispositifs nécessaires pour éviter l'écoulement et la stagnation des eaux hors des emprises du chantier.
- Les rejets temporaires vers le réseau issu du chantier (eaux de lavage, eaux pluviales,...) respecteront les débits autorisés. Aucun rejet d'eaux pluviales directement dans le milieu naturel ne sera effectué lors de l'aménagement du site.
- Les réseaux d'eaux usées de la base vie seront dimensionnés en fonction du nombre de personnel présent au sein des bases vies.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La présence sur le site d'une école primaire, d'un gymnase ainsi que d'un collège à proximité milite pour la mise en œuvre de mesures sécuritaires exceptionnelles, en particulier concernant la signalétique du plan de circulation des riverains, aussi bien motorisée que piétonnière. De plus des mesures doivent être prévues pour assurer le stationnement à proximité du site et la desserte des équipements scolaires et sportifs.***

**VI.2. REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
EXPRIMEES LORS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 18 DECEMBRE 2023.**

**VI.2.1. Le Département demande la modification du terme « compensation d'espace paysager » par « reconstitution surfacique » parce que la nouvelle surface n'est pas équivalente en termes de végétation et de qualité paysagère.**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Remarque prise en compte

L'EPT et la Ville souhaitent toutefois rappeler que l'étude faune-flore réalisée pour l'étude d'impact, catégorisait de la même manière ces deux surfaces nord et sud en termes d'intérêt écologique (potentiel moyen).

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***L'étude d'impact confirme que les deux espaces sont effectivement de qualité moyenne et ne comporte pas d'arbres remarquables.***

**V.2.2. Le Département demande si l'espace végétalisé au nord du stade Delaune sera à l'avenir non clôturé et ouvert au public.**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

L'aménagement prévu sur cette parcelle doit encore être travaillé avec la Maîtrise d'œuvre des espaces publics.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La proximité de cet espace avec le stade de foot et une route relativement fréquentée nécessitera un aménagement spécifique afin d'en assurer un usage récréatif sécurisé.***

**V.2.3. Quid de la consultation du SYAGE pour lui présenter le projet de renouvellement urbain et la note sur l'assainissement**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Plusieurs rendez-vous ont eu lieu avec le Syage (janvier 2024, mars 2024) pour les informer du projet et analyser les besoins en matière de maintien et de dévoiement des réseaux d'assainissement. Une étude de faisabilité est en cours.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ces échanges avec le SYAGE doivent être poursuivis.***

**V.2.4. Pourquoi un décalage de la construction du centre culturel et éducatif est-elle susceptible de générer un retard dans le démarrage de la construction des logements ?**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le projet de renouvellement urbain est un projet dit « à tiroir ». Le calendrier de construction du CEC a une incidence sur le calendrier de démolition du Centre Social La Lutèce (l'objectif est d'assurer une continuité de service sur les activités associatives et sociales, pour cela il est nécessaire que le CEC soit inauguré et les activités transférées avant que le Centre Social soit démoli), qui lui-même a une incidence sur le calendrier de construction des derniers logements, qui s'implanteront en lieu et place du centre social actuel.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il est vital pour ce quartier d'assurer la continuité des activités sociales ce qui est conditionné par la réalisation anticipée du CEC par rapport au reste du projet de renouvellement urbain, cette réalisation n'étant pas conditionnée par des démolitions de bâtiments existants du fait de sa localisation à l'extrémité sud-est du site sur un espace non bâti.***

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

## **VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

**A Créteil le 26 avril 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Claude POUHEY**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

## **ANNEXE I**

**Mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations recueillies dans le cadre de la présente enquête publique**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE-BIEVRE  
VILLE DE VALENTON**



**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL  
DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONNEMENTS**

**Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif de Melun  
E23-111/77 du 28/12/2023**

**Transmis le 2 avril 2024**

  
**Claude POUHEY**

**Réponse formulée le 11 avril 2024**

- Pièces jointes :**
- Page ajoutée à la notice de la MECDU (SCOT) Voir Annexe II
  - Extraits de l'étude sureté et sécurité du CEC (Voir Annexe III)

### **Bilan de l'enquête publique**

Il n'y a pas eu d'observation recueillie auprès du public au cours de l'enquête.  
L'analyse du dossier d'enquête et du mémoire en réponse aux avis de la MRaE APJIF-2023-066 et APPIF 2023-111 du 13 décembre 2023 a conduit à exprimer plusieurs questionnements portant essentiellement sur l'impact de la création du centre éducatif et culturel sur son environnement (cf. paragraphe I).

De plus, plusieurs personnes publiques associées ont exprimé des remarques lors de la réunion d'examen conjoint du 18 décembre 2023 (cf. paragraphe II).

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

**I. QUESTIONNEMENTS SUITE A L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE ET DE  
L'AVIS DE LA MRAe**

Intervenant	Observation	Avis de la maîtrise d'ouvrage
<p><b>Commissaire-enquêteur</b></p>	<p>Quel est l'intérêt général de la <b>construction anticipée</b> de l'équipement éducatif et culturel ?</p>	<p>L'équipement éducatif et culturel permettra d'offrir une offre culturelle qui n'existe pas, actuellement, sur la commune de Valenton, qui ne dispose d'aucun équipement culturel (à part une bibliothèque de 500 m<sup>2</sup>). Il est donc dans l'intérêt général de construire cet équipement le plus rapidement possible, pour que les habitants du quartier et, plus largement, de la ville et des villes voisines, puissent en bénéficier. De plus, il s'agit de la première opération du projet de renouvellement urbain : c'est donc un signal fort sur l'importance de quartier.</p> <p>Par ailleurs, l'équipement offrira un espace citoyenneté, destiné à accueillir les activités aujourd'hui organisée au Centre Social, qui sera démolie dans le cadre du NPRU. L'objectif était d'avoir terminé la réalisation du CEC avant de démolir le centre social La Lutèce, pour offrir une continuité de services aux habitants en matière d'activités sociales et associatives.</p> <p>Enfin, l'ANRU impose d'avoir démarré les travaux de l'ensemble des opérations financées dans le cadre du NPRU avant mi-2026. La ville ne pouvant pas supporter financièrement sur les mêmes exercices budgétaires la construction du centre éducatif et culturel et l'opération de restructuration-réhabilitation-extension du groupe scolaire Henri Wallon et de son gymnase, également inscrite au programme du NPRU de la Lutèce, il est impératif de pouvoir démarrer dès que possible la construction du centre éducatif et culturel.</p>
<p><b>Commissaire-enquêteur</b></p>	<p>Le dossier d'enquête ne fait pas état de la compatibilité du projet avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Métropole du Grand Paris</p>	<p>La compatibilité de la MECDU avec le SCOT est analysée dans l'évaluation environnementale (pp46 et 47).</p> <p>On peut préciser que le SCOT approuvé en juillet 2023 par le Conseil Métropolitain comprend 12 orientations et six cartes dont la carte « projets » qui cible le NPNRU de la Lutèce comme quartier de renouvellement urbain.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Cette remarque ayant été formulée par les PPA et dans le cadre du rapport d'enquête, il est proposé d'ajouter une page à la notice de la déclaration de projet approfondissant la compatibilité avec le SCoT.</p> <p>Elle est jointe à la réponse et sera ajoutée dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil Territorial.</p> <p><small>Rénover les quartiers en difficulté, en priorité les quartiers inscrits « en politique de la ville » pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle</small></p>

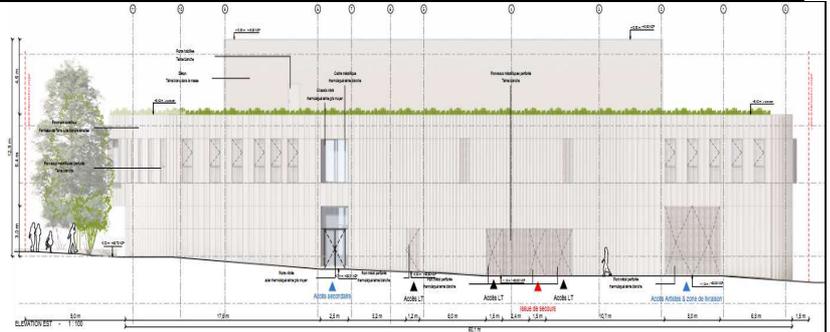
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

<p><b>Commissaire-enquêteur</b></p>	<p>Le cheminement de l'accès motorisé au parking ne pose-t-il pas un risque sécuritaire vis-à-vis de l'accès piétonnier en phase transitoire notamment ?</p>	<p>En phase définitive, l'accès piétonnier sera bien distinct de l'accès motorisé au parking, puisque ce dernier se fera par la rue Debussy tandis que l'accès piétonnier se fera par l'intérieur de l'équipement ou pas le parvis et le mail piéton, à l'ouest de l'équipement.</p> <p>Ce sujet a été traité dans le cadre de l'étude sécurité et sûreté publique fournie aux services de l'Etat dans le cadre de l'instruction du permis de construire et dont des extraits sont joints au présent dossier.</p> <p>En phase provisoire, l'accès motorisé au parking se fera effectivement par le futur mail piéton. Les cheminements piétons et motorisés seront bien distincts et des dispositifs de sécurité seront mis en place pour ne pas créer des dangers vis-à-vis des piétons.</p>
<p><b>Commissaire-enquêteur</b></p>	<p>L'espace situé au nord du terrain de foot, qui a pour enjeu de compenser la réduction de l'espace paysager protégé du sud pour permettre la construction du centre éducatif et culturel, est actuellement un espace récréatif arboré. Les apports écologiques de sa nouvelle configuration seront-ils en rupture avec l'existant ?</p>	<p>L'aménagement paysager de cette parcelle doit encore être travaillé avec la Maîtrise d'œuvre des espaces publics.</p> <p>Cependant, les objectifs sont de maintenir la double vocation récréative et arborée/paysagère de cet espace. Son classement comme « espaces paysager ou récréatif à protéger » n'empêche pas de réaliser des aménagements récréatifs, à condition de veiller au respect de l'environnement et à la qualité des aménagements (notamment l'utilisation de revêtements perméables par exemple, et la préservation du patrimoine arboré existant).</p>
<p><b>Commissaire-enquêteur</b></p>	<p>Est-ce que la solution retenue pour compenser la suppression du bassin de rétention sera suffisante pour traiter les phénomènes de ruissellement inhérents à la topographie de cet espace situé en contrebas de la</p>	<p>La gestion des eaux pluviales sera plus vertueuse à l'issue du projet à l'échelle du quartier.</p> <p>A l'échelle du CEC, comme sur le reste du quartier, l'objectif est d'absorber les eaux pluviales à la parcelle, avec des aménagements permettant d'absorber une pluviométrie équivalente aux pluies trentennales.</p> <p>Les aménagements réalisés devront permettre de traiter les eaux pluviales tout en créant des espaces mieux intégrés dans le paysage (des noues, par exemple, ou des espaces végétalisés, plutôt que des bassins de rétention en enrobé), afin de multiplier les fonctions de ces espaces. Une toiture végétalisée est également prévue dans le</p>

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

	<p>voirie le desservant ?</p>	<p>CEC, afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>La notice de gestion des eaux pluviales intégrée dans le permis de construire du CEC précise les modalités de gestion des eaux pluviales : il a été tenu compte des contraintes topographiques dans le calcul des aménagements en termes d'EP, tout en intégrant les modalités d'adaptation au changement climatique.</p>
<p><b>Commissaire-enquêteur</b></p>	<p>Quelles sont les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) envisagées pour limiter l'impact de la suppression de l'espace boisé situé le long de la Bergerie, en particulier sur les plans climatique, visuel et sonore ?</p>	<p>Ces sujets sont abordés dans l'étude d'impact, dans l'évaluation environnementale et peuvent également renvoyer au permis de construire du CEC lui-même.</p> <p>Il est à noter qu'un écran arboré sépare la résidence de la Bergerie (et notamment les espaces extérieurs des logements) de l'allée Claude Debussy qui forme la limite Est du projet. Intégré à la résidence, il n'est aucunement impacté par le projet.</p> <p><b>Effet d'îlot de chaleur et vulnérabilité au changement climatique (Evaluation environnementale, pp89 et 90) :</b></p> <p>La transformation d'un espace de pelouse arborée pour y installer un bâtiment, a effectivement un impact en termes d'effet d'îlot de chaleur urbain. Toutefois, l'équipement s'attache à limiter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain par le biais de matériaux et revêtements à faible albédo et n'entraînant pas de surchauffe urbaine. Un mixte de bois/béton végétalisée pour les toitures ou des façades et ossatures en bois sont autant de choix retenus lors de la conception du bâtiment afin de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, en accord avec une conception bioclimatique.</p> <p>En complément, certains points traités dans l'étude d'impact à l'échelle du quartier peuvent être relevés (tome 4 - mesures de réduction) : renforcement de la végétation à l'échelle du quartier, éloignement des bâtiments permettant la circulation de l'air, toitures végétalisées qui contribuent à la gestion des eaux pluviales mais aussi à l'évapotranspiration et au stockage de CO2, matériaux poreux ou semi-poreux pour les espaces publics...</p> <p><b>Impact visuel/paysage (Evaluation environnementale, p91 et 92)</b></p> <p>Il est prévu un renforcement de la qualité paysagère des abords du CEC dans le cadre du projet global du NPNRU.</p> <p>L'abattage d'arbres matures a effectivement un impact paysager. Toutefois, comme évoqué ci-avant, l'écran végétal intégré à la Bergerie ne sera pas impacté.</p> <p>Le déplacement du CEC de quelques mètres entre la première version du projet et la version actuelle a permis de minimiser les abattages d'arbres. Des mesures seront également prises en phase chantier pour protéger les sujets ayant vocation à rester. En termes de compensation, le projet prévoit de replanter 2 sujets pour 1 sujet abattu.</p> <p>La suppression du bassin en enrobé, le traitement de l'espace public et la conception architecturale du CEC constitueront par ailleurs une amélioration sur le plan paysager et visuel.</p>

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024



*Extrait permis de construire – élévation façade est (depuis l'allée Debussy)*

**Acoustique :**

Le projet aura un impact en termes de trafic susceptible de générer du bruit supplémentaire de manière limitée, et restreint dans le temps, puisque la façade ouest n'accueillera pas d'accès principal. Le bâtiment du CEC constituera un écran entre les logements de la Bergerie et les espaces publics tels que le mail ou le parvis susceptibles de générer davantage de bruit.

Enfin, en matière de compensation, on peut noter qu'un vaste espace au nord du CEC, actuellement bâti, sera transformé en parking paysager offrant une percée visuelle vers l'ouest sur le mail arboré, constituant une amélioration en matière de vues, de circulation de l'air, d'apport de lumière en hiver et d'effet d'îlot de chaleur.

**Commissaire-enquêteur**

Quelles sont les mesures ERC prévues pendant la phase chantier pour limiter l'impact des nuisances sonores, des difficultés de circulation et de risques d'inondations par ruissellement ?

**Il est à noter que la ville de Valentigney s'est dotée, dès 2022, d'une charte « cadre de vie » que l'ensemble des entreprises intervenant sur la ville doivent signer, dans laquelle elles prennent un certain nombre d'engagement pour limiter les nuisances liées au chantier. Elle est jointe au présent dossier.**

**Plusieurs mesures sont prévues concernant les nuisances sonores (Etude d'Impact, tome 4, pp152-153)**

- Les bruits engendrés par les travaux devront être interrompus entre 18h00 et 8h00 et toute la journée des samedis, dimanches et jours fériés, sauf en cas d'intervention urgente ou de dérogation délivrée par la commune par écrit en raison de contraintes ou de circonstances particulières.
- En cas de dérogation, l'arrêté d'autorisation sera affiché sur site, à la vue des riverains.
- Un Dossier Bruit sera établi préalablement au démarrage des travaux et sera transmis aux autorités concernées un mois au moins avant le démarrage du chantier. Il présentera la nature du chantier, sa durée prévisible, les nuisances sonores attendues ainsi que les mesures prises pour limiter ces nuisances.
- À défaut de restriction plus contraignante, les niveaux de bruit en limite de propriété suivants seront respectés les jours ouvrables, entre 8h00 et 18h00 : 75 dB en limite de chantier, avec des pics maximaux à 85dB.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

- Les engins de chantier sont conformes à la législation s'y rapportant en termes d'émissions sonores (directive 2005/88/CE relative aux émissions sonores des machines et la directive 2006/42/CE relative à la sécurité des machines ou directive et réglementation ultérieure). Pour maintenir cet état de performance, ils seront régulièrement entretenus.
- Le positionnement des installations les plus bruyantes est réfléchi en fonction de la localisation des zones les plus sensibles à proximité, de manière à éloigner les sources de bruit de ces secteurs lorsque cela est possible dans l'espace imparti.
- Les camions sont équipés dans la mesure du possible de signaux sonores de recul spécifiques et générant moins de nuisances (ex. : « cri du Lynx » ou équivalent, réduction des signaux de recul ou équivalent).
- Les vitesses sur le chantier et aux abords seront limitées à 20 km/h.
- Le capotage des groupes électrogènes est systématisé.

**Les risques liés aux difficultés de circulation donnent également lieu à plusieurs mesures (Etude d'Impact, tome 4, pp151 et 152) :**

- Le stationnement des véhicules légers et lourds destinés aux travaux se fera sur les emprises de chantier et de leur base-vie uniquement. Ce point devra être traité dans le cadre des échanges sur le PIC (Plan d'Installation de Chantier)
- Les itinéraires de circulation des camions et engins sur les voies publiques, seront étudiés de manière à créer le moins de perturbations possible sur la voie locale. Les approvisionnements du chantier seront planifiés, afin d'éviter les livraisons aux heures de pointe ou à des heures susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.
- Les camions et engins de chantier devront emprunter exclusivement le plan de circulation établi par les entreprises et défini en accord avec la Ville. Ce plan de circulation sera mis à jour durant toute la durée du chantier.
- La continuité des cheminements piétons, cyclistes et adaptés aux personnes à mobilité réduite sera maintenue à proximité du chantier. L'entreprise veillera aussi à ce que l'accès aux équipements et aux logements se fasse en toute sécurité. Les voies pompiers seront en tout temps dégagées et non obstruées par des matériaux de chantiers
- Aux abords des équipements scolaires, une attention particulière est demandée aux conducteurs aux heures d'entrée et de sortie des élèves. La Ville pourra, quand elle le juge nécessaire, interdire les circulations de véhicules de chantier pendant ces horaires.
- L'entreprise devra, une semaine avant la neutralisation de places de stationnement ayant fait l'objet d'un accord préalable de la ville, en informer les riverains (affichettes sur les parebrises, dépôt d'un courrier dans les boîtes aux lettres...).
- La circulation des riverains sera en permanence canalisée et gérée par l'entreprise quand elle sera l'auteur d'une déviation, après autorisation de la Ville et étude du dossier avec la Police

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

		<p>Municipale. L'entreprise mettra en place la signalétique nécessaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entreprise devra se référer et respecter les arrêtés municipaux pour la circulation des poids lourds de plus de 3,5 tonnes.</li> <li>• L'attente des véhicules de livraison dans les rues de la ville est interdite. Les livraisons devront s'effectuer à l'intérieur des zones de chantiers délimitées par des barrières, sauf autorisation expresse de la part de la ville. Il en est de même pour tout stockage.</li> </ul> <p><b>Les mesures ERC prévues pendant la phase chantier pour limiter l'impact des risques d'inondation par ruissellement (Etude d'Impact, tome 4, pp150 et 151) :</b></p> <p>Tout chantier situé sur une zone inondable, identifiée dans le PPRI, est soumis de façon plus ou moins forte au risque de crue et de ruissellement. La présence de zones de stockage (matériels) et de stationnement est susceptible d'aggraver le risque inondation (déversement de produits chimiques dans le lit, matériaux et matériels pouvant être emporté, destruction des ouvrages temporaires...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une procédure d'alerte et d'évacuation des bases travaux devra être mise en œuvre pendant toute la durée des travaux. Une procédure sera établie par chaque entreprise en charge des travaux préalablement au démarrage de son chantier. Elle précisera l'ensemble des moyens techniques et humains à mettre en œuvre afin de limiter les conséquences d'une crue.</li> <li>• Le site Vigicrues sera consulté régulièrement pendant toute la durée des travaux. En cas de dépassement du seuil de vigilance jaune, les installations de chantier ainsi que les produits polluants seront évacués, dans la mesure du possible, en dehors de la zone inondable. Les installations et le matériel restants seront sécurisés. Une fois la décrue survenue, les bases travaux seront remises en état avant la reprise des opérations.</li> </ul> <p>Par ailleurs, concernant le risque inondation par remontée de nappe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi piézométrique de la nappe.</li> <li>• Les entreprises en charge des travaux prévoient les dispositifs nécessaires pour éviter l'écoulement et la stagnation des eaux hors des emprises du chantier.</li> <li>• Les rejets temporaires vers le réseau issu du chantier (eaux de lavage, eaux pluviales,...) respecteront les débits autorisés. Aucun rejet d'eaux pluviales directement dans le milieu naturel ne sera effectué lors de l'aménagement du site.</li> <li>• Les réseaux d'eaux usées de la base vie seront dimensionnés en fonction du nombre de personnel présent au sein des bases vies.</li> </ul>
--	--	---

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

**II. REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
EXPRIMEES LORS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT**

<b>R1 : Réunion d'examen conjoint du 18 décembre 2023</b>	Le Département demande la modification du terme « compensation d'espace paysager » par « reconstitution surfacique » parce que la nouvelle surface n'est pas équivalente en termes de végétation et de qualité paysagère.	Remarque prise en compte  L'EPT et la Ville souhaitent toutefois rappeler que l'étude faune-flore réalisée pour l'étude d'impact, catégorisait de la même manière ces deux surfaces nord et sud en termes d'intérêt écologique (potentiel moyen).
	Le Département demande si l'espace végétalisé au nord du stade Delaune sera à l'avenir non clôturé et ouvert au public.	L'aménagement prévu sur cette parcelle doit encore être travaillé avec la Maîtrise d'œuvre des espaces publics.
	Quid de la consultation du SYAGE pour lui présenter le projet de renouvellement urbain et la note sur l'assainissement	Plusieurs rendez-vous ont eu lieu avec le Syage (janvier 2024, mars 2024) pour les informer du projet et analyser les besoins en matière de maintien et de dévoiement des réseaux d'assainissement. Une étude de faisabilité est en cours.
	Pourquoi un décalage de la construction du centre culturel et éducatif est-elle susceptible de générer un retard dans le démarrage de la construction des logements ?	Le projet de renouvellement urbain est un projet dit « à tiroir ». Le calendrier de construction du CEC a une incidence sur le calendrier de démolition du Centre Social La Lutèce (l'objectif est d'assurer une continuité de service sur les activités associatives et sociales, pour cela il est nécessaire que le CEC soit inauguré et les activités transférées avant que le Centre Social soit démoli), qui lui-même a une incidence sur le calendrier de construction des derniers logements, qui s'implanteront en lieu et place du centre social actuel.

En pièce jointe

## **ANNEXE II**

# **Note d'analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR L'ETUDE  
D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024**

**Analyse de la compatibilité avec le SCOT**

Le SCOT a été adopté en juillet 2023 par le Conseil Métropolitain et constitue le document directement supérieur avec lequel le PLU doit être compatible. Il contient une partie prescriptive, le DOO (Document d'orientations et d'objectifs), composée d'un document écrit et de six cartographies dont le préambule précise la portée. La compatibilité au SCOT doit être analysée à une échelle pertinente, au regard du territoire couvert par le document.

Les prescriptions écrites du DOO sont articulées en 12 orientations dont les plus pertinentes vis à vis du présent dossier sont reproduites ci-après :

*Orientation 3 Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde*

*Orientation 6 Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement*

*Orientation 8 Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité*

*Orientation 10 Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique*

*Orientation 12 Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales*

**De manière générale**, le SCOT considère les NPNRU, dont celui de la Lutèce, comme des leviers pour réintégrer les quartiers fragiles dans le développement urbain. Il est indiqué que l'accompagnement de ces transformations est fondamental afin d'y intégrer dès à présent des objectifs en termes de rééquilibrage au profit des territoires les moins attractifs, d'une plus grande mixité fonctionnelle des tissus urbains, de développement de la présence de la nature en ville, de préservation des paysages, d'intégration des risques naturels et climatiques, et de renforcement de la polycentralité. L'ensemble de ces éléments concourt à la qualité de vie des habitants et usagers de la Métropole et de la structuration d'une « ville du quart d'heure » où chacun peut trouver l'ensemble des aménités nécessaire accessibles en quelques minutes de marche.

**Plus particulièrement**, la mise en compatibilité du PLU, répond très concrètement à l'orientation n°3 du SCOT qui prévoit notamment de multiplier les lieux dédiés aux activités de production, création, répétition et diffusion culturelle (P26), d'en renforcer l'accessibilité et de mailler le territoire par une offre de proximité. Par ailleurs, le programme du CEC contribue à la stratégie de renforcement de la présence de la nature et de transition énergétique (par ses hautes ambitions environnementales). La reconfiguration de l'espace paysager dans le cadre de la mise en compatibilité, et la sanctuarisation dans le PLU de cette trame verte dont les qualités seront améliorées dans le cadre du NPNRU, contribue à répondre aux objectifs du SCOT. De manière annexe, le CEC contribuera à créer des emplois locaux et de la diversité économique dans un quartier au profil résidentiel.

**La DP MECDU du PLU de Valente est donc compatible avec les orientations fondamentales du SCOT de la Métropole du Grand Paris.**

Les illustrations ci-dessous ciblent les cartes du SCOT qui formalisent des éléments dans les quartiers de la Lutèce. Il s'agit de la matérialisation du NPNRU Villeneuve-Saint-Georges/Valente dans la carte « projets » ; de la protection des parcs et trames vertes et des projets de transports.



Carte "projets"



Carte "trame verte et bleue"

Rénover les quartiers en difficulté, en priorité les quartiers inscrits « en politique de la ville » pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle

Préserver les bois, forêts, parcs, jardins. Préserver et renforcer leur biodiversité

Préserver et renforcer les corridors et liaisons écologiques et en créer de nouvelles

mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet

## **ANNEXE III**

# **Extraits de l'étude sureté et sécurité du CEC (Voir fichier joint)**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION  
D'UN CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR  
L'ETUDE D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

**DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND ORLY SEINE BIEVRE  
VILLE DE VALENTON**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**  
**PORTANT SUR LA DECLARATION DE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN CENTRE  
EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
ET SUR L'ETUDE D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE DANS  
LE CADRE DE LA DEMANDE DU PREMIER PERMIS DE CONSTRUIRE  
S'INSCRIVANT DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

**Conduite du 28 février au 29 mars 2024**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

**Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif  
E23-111/77 du 28/12/2023**

**Remis le 26 avril 2024**

**Claude POUHEY**

## **SOMMAIRE**

### **I. Contexte de l'enquête**

### **II. Enjeux du projet de renouvellement urbain**

### **III. Conclusions et avis motivés concernant**

#### III.1. La procédure d'enquête publique unique

III.2. L'intérêt général du projet de construction d'un centre éducatif et culturel sur le quartier de la Lutèce

III.3. La déclaration de projet de construction d'un centre éducatif et culturel emportant la mise en compatibilité du PLU

III.4. L'étude d'impact réalisée sur le quartier de la Lutèce dans le cadre de la demande du premier permis de construire s'inscrivant dans le projet d'aménagement d'ensemble

## I. CONTEXTE DE L'ENQUETE

La Ville de Valenton a décidé d'engager, dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) national, le renouvellement urbain du quartier de La Lutèce.

Ce quartier, à dominante résidentielle (habitat social majoritairement), est un des deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de Valenton. Il accueille 2 393 habitants, soit 17 % de la population communale. Il se situe à 1,3 km à l'ouest du centre-ville de Valenton et s'étend sur près de neuf hectares.

Il compte actuellement 735 logements locatifs sociaux répartis dans neuf bâtiments construits entre 1959 et 1970 qui présentent des signes de vétustés manifestes. De plus, la configuration des bâtiments et la localisation des équipements publics en cœur de quartier contribuent à son enclavement. Dans ce contexte, l'inscription du quartier de La Lutèce au sein du NPNRU doit permettre de répondre aux objectifs suivant :

- améliorer les conditions d'habitats et proposer une offre de logement renouvelée et adaptée aux besoins assurant la mise en œuvre effective de la politique de mixité sociale ;
- définir une offre d'équipements publics adaptée et structurante pour le quartier ;
- connecter le quartier sur la ville et décliner une nouvelle trame de mobilité ;
- conforter la qualité paysagère et son articulation avec le réseau de parcs ».

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce, la Ville a le projet de créer un centre éducatif et culturel sur une parcelle classée dans le PLU en Espace Paysager à Protéger. La réalisation de ce projet nécessite donc de modifier ce classement, après enquête publique.

Pour ce faire, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) et la Ville ont :

- opté pour l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, comme le stipule l'article L.300-6 du code de l'urbanisme ;
- associé à cette consultation du public, celle de l'étude d'impact sur le quartier de la Lutèce dans le cadre de la demande du premier permis de construire s'inscrivant dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble ;
- décidé que la Ville est chargée, en tant qu'autorité compétente pour accorder l'autorisation de construire le centre éducatif et culturel, de l'organisation de cette enquête publique unique qui se déroulera selon les prescriptions des articles L.123-2 et R.123-2 du code de l'environnement.

L'arrêté communal n°SG24-06 du 31 janvier 2024 a engagé la présente procédure d'enquête publique unique comportant deux objets :

- la déclaration du projet de création d'un centre éducatif et culturel au titre du dépôt de la première demande de permis de construire s'inscrivant dans le cadre du projet d'aménagement de l'ensemble du quartier de la Lutèce et emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- l'étude d'impact réalisée sur le quartier de la Lutèce dans le cadre de la demande du premier permis de construire s'inscrivant dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble.

Cette procédure donne lieu à la production d'un seul rapport et de conclusions et avis motivés spécifiques à chaque objet conformément aux prescriptions de l'article L.123-6 du code de l'environnement.

## **II. ENJEUX DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Le projet de renouvellement du quartier de la Lutèce comporte deux phases avec des calendriers opérationnels distincts. À ce jour, les études ont été engagées uniquement sur la phase 1, ce qui explique pourquoi l'étude d'impact porte uniquement sur cette phase.

En phase 2, en dehors du calendrier de l'ANRU, 240 logements sur le secteur Ouest seront démolis. La phase 2, dont les études de conception sont prévues d'ici 2034, fera l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact et de l'évaluation environnementale du projet.

Le découpage du projet en deux phases permettra un relogement des habitants sur plusieurs années. Ce phasage offrira, ainsi, des conditions de relogement acceptables aux habitants sans retarder le planning opérationnel du projet NPNRU.

Le projet de création du centre éducatif et culturel, qui s'inscrit dans le cadre de la phase 1 du projet de renouvellement urbain du quartier, comprend :

- la création d'un centre éducatif et culturel en entrée de quartier ;
- la démolition de 296 logements sociaux et des deux espaces associatifs existants (centre socio-culturel de La Lutèce et espace Camille Claudel) au sud du quartier ;
- la construction de 341 logements sur le secteur sud, avec 50% de logements sociaux, 30% de logements en contreparties Action Logement (locatifs libres) et 20% de logements en accession à la propriété ;
- la réhabilitation 199 logements sociaux ainsi que la rénovation des espaces extérieurs résidentiels du secteur nord;
- la réalisation de travaux transitoires sur 240 logements du secteur ouest, avec une démolition et une programmation neuve qui interviendront dans une phase 2 du projet urbain ;
- la réalisation d'équipements publics : réhabilitation et extension du groupe scolaire en cœur de quartier, construction d'un nouveau gymnase, installation d'un parcours sportif en plein air, construction d'un équipement petite enfance ;
- la restructuration et la requalification des espaces publics du quartier, afin de conforter une trame viaire et piétonne efficiente.



### **III. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

L'analyse du dossier d'enquête, des remarques exprimées par les personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint du 18 décembre 2023 et du mémoire en réponse aux 30 recommandations des avis de la MRAe APJIF-2023-066 et APPIF 2023-111 du 13 décembre 2023, a conduit à exprimer plusieurs questionnements qui ont donné lieu à la production par le maître d'ouvrage d'un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête structuré en 2 parties (cf. annexe 1) :

- questionnements suite à l'analyse du dossier d'enquête et du mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe ;
- remarques des personnes publiques associées exprimées lors de la réunion d'examen conjoint.

Mes conclusions motivées et avis sont structurés autour de 2 objets :

- l'intérêt général et les incidences de la déclaration du projet de construction d'un centre éducatif et culturel nécessitant la mise en compatibilité du PLU ;
- l'étude d'impact réalisée sur le quartier de la Lutèce dans le cadre de la demande du premier permis de construire s'inscrivant dans le projet d'aménagement urbain de l'ensemble du quartier.

#### **III.1. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES CONCERNANT LA PROCEDURE D'ENQUETE (OBJET ET DEROULEMENT)**

Je n'ai pas relevé, lors de l'examen approfondi du dossier, des réunions avec l'EPT GOSB et la Ville, des visites de terrain et des permanences, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise les paragraphes III à V du rapport d'enquête. Je tiens à souligner la forte implication de la ville de Valenton, et en particulier de son Maire, et de l'EPT dans le bon déroulement de cette enquête.

Il n'y a pas eu de visite lors des 3 permanences prescrites par l'arrêté communal. Cela résulte à mon avis de l'intense processus de communication et de concertation, mis en œuvre par la Ville, sur le projet de renouvellement urbain du quartier Lutèce comme le détaille le paragraphe II.7 du rapport d'enquête.

L'élaboration du procès-verbal des observations a été effectuée à partir de l'analyse du dossier d'enquête et en particulier des deux évaluations environnementales (mise en compatibilité du PLU et renouvellement urbain du quartier), de l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain et du mémoire en réponse aux 30 recommandations de la MRAe.

Les appréciations du paragraphe VI du rapport d'enquête et les conclusions motivées ci-après résultent de l'analyse des documents précités et du mémoire en réponse au procès-verbal des observations (cf. annexe I du rapport d'enquête).

#### **AVIS MOTIVE**

**Je considère que la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique unique est adaptée au contexte de ce projet de construction d'un centre éducatif et culturel dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce.**

### **III.2. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE CONCERNANT L'INTERET GENERAL DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL**

La Ville de Valenton a déposé en octobre 2023 la demande de permis de construire d'un équipement public « centre éducatif et culturel » de 3000 m<sup>2</sup>, avec salle de spectacle de 300 places assises, des salles d'ateliers artistiques, des studios de musique actuelle, un espace citoyenneté pour des activités sociales et associatives, et un espace microfolies (musée numérique).

L'emprise au sol du projet du centre éducatif et culturel est de 2 181 m<sup>2</sup> pour le bâti et de 1 034 m<sup>2</sup> pour le stationnement. La partie de l'espace protégé à supprimer représente 1 739 m<sup>2</sup> sur une superficie totale de 7 000 m<sup>2</sup> soit environ 25% de cette superficie.

Cette emprise supprimée sera reconstituée au nord de cet espace paysager en prenant des espaces verts existants qui seront renforcés dans le cadre du projet global NPNRU par une palette végétale adaptée au milieu local et qui permettront de créer une véritable trame verte protégée avec le parc de la plage bleue.

L'analyse bilancielle du projet est la suivante :

#### **Avantages**

- Proposition d'une offre culturelle qui n'existe pas actuellement sur la commune de Valenton ;
- Construction à la périphérie du site de la Lutèce ne nécessitant pas au préalable d'évacuation et de démolition de bâtiments ;
- Compensation des arbres abattus par la plantation sur l'ensemble du site d'au moins 2 arbres pour un arbre abattu ;
- Remplacement de l'espace social existant désuet et de faible capacité d'accueil, sans interruption de fonctionnement de ce dernier, ce qui est vital compte tenu du contexte social du quartier ;
- Lissage des financements des différentes opérations à la charge de la commune : école primaire, gymnase, ...
- Centralité du site par rapport au territoire de la commune de Valenton ;

#### **Inconvénients**

- Abattage d'arbres sur une partie d'un espace paysager à protéger ;
- Suppression d'un espace de rétention d'eau de ruissellement et de remontée de nappe résultant de la topographie du terrain ;
- Nécessité de partager l'accès piétonnier avec l'accès motorisé pendant la phase chantier du projet.

**AVIS MOTIVE**

**Considérant que l'analyse bilancielle fait ressortir plus d'avantages que d'inconvénients :**

- la disponibilité d'un centre éducatif et culturel de cette ampleur est indispensable pour la ville de Valentigney compte tenu de son contexte social ;
- la localisation de l'implantation du centre au plus près du centre ville est optimale ;
- le lancement de la construction du centre n'est pas conditionnée par des opérations de déménagement de résidents ou de démolition de bâtiments du quartier Lutèce ;
  
- la suppression d'une partie de l'espace paysager à protéger, de qualité moyenne, est largement compensée par des plantations au nord et à l'intérieur du quartier de la Lutèce ;
- le lissage des investissements à réaliser par la Ville doit permettre le respect du planning de réalisation du centre.

**En conséquence,**

**Je considère que le projet de construction d'un espace éducatif et culturel sur le quartier de la Lutèce représente effectivement une opération d'intérêt général**

**A Créteil le 26 avril 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**

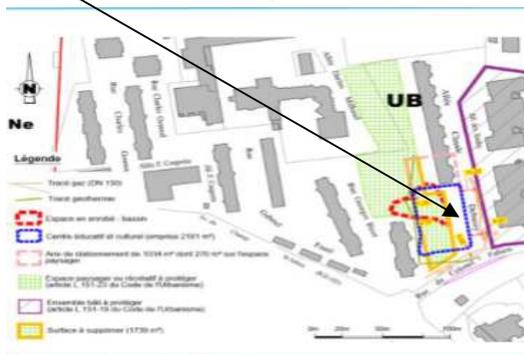


**Claude POUHEY**

### **II.3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES CONCERNANT LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

Le projet se situe sur un espace vert cadastré section AD n°95 en zone UB du PLU à dominante d'habitat collectif discontinu dont une partie est classée en espace paysager ou récréatif à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection paysagère inscrite dans le PLU en vigueur interdit toute construction, ce qui nécessite une mise en compatibilité du PLU pour supprimer graphiquement une partie de cet espace afin de permettre la faisabilité du projet.

Avant mise en compatibilité du PLU



Après mise en compatibilité du PLU



L'implantation du Centre Educatif et Culturel (CEC) prévue par le projet est la seule à satisfaire les enjeux de cette opération :

- proposer dans les meilleurs délais des services éducatif et culturel de qualité pour le site ainsi que pour la ville de Valenton et les villes voisines ;
- réaliser l'opération sans attendre des démolitions d'immeuble existants ;
- assurer un positionnement central pour la ville de Valenton.

La Ville de Valenton a déposé en octobre 2023 la première demande de permis de construire, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce, d'un équipement public « centre éducatif et culturel » de 3000 m<sup>2</sup>, avec une salle de spectacle de 300 places assises, des salles d'ateliers artistiques, des studios de musique actuelle, un espace citoyenneté pour des activités sociales et associatives, et un espace microfolies (musée numérique).

L'emprise au sol du projet du centre éducatif et culturel est de 2 181 m<sup>2</sup> pour le bâti et de 1 034 m<sup>2</sup> pour le stationnement. La partie de l'espace protégé à supprimer représente 1 739 m<sup>2</sup> sur une superficie totale de 7 000 m<sup>2</sup> soit environ 25% de cette superficie.

Cette emprise supprimée sera reconstituée au nord de cet espace paysager en prenant des espaces verts existants qui seront renforcés dans le cadre du projet global NPNRU par une palette végétale adaptée au milieu local et qui permettront de créer une véritable trame verte protégée avec le parc de la plage bleue.

La suppression d'une partie de l'espace paysager à protéger est nécessaire afin de contribuer à une réalisation optimale du projet en soulignant qu'elle va être surcompensée dans le cadre du renouvellement urbain du quartier. D'autant que le classement en espace paysager à protéger de la partie supprimée ne reposait pas sur une évaluation approfondie de ses éléments constitutifs et que l'étude d'impact a constaté que cet espace est de qualité moyenne.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET DE CONSTRUCTION  
D'UN CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUR  
L'ETUDE D'IMPACT REALISEE SUR LE QUARTIER DE LA LUTECE  
DANS LE CADRE DE SON REAMENAGEMENT URBAIN  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL n°SG24-06 du 31 JANVIER 2024

La modification apportée au PLU est compatible avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU en vigueur et avec les documents d'urbanisme supérieurs (SDRIF, SCoT et SRCE) comme le détaille le paragraphe II.4 du rapport d'enquête. Il est en particulier compatible avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Métropole du Grand Paris, ce qui va faire l'objet d'un complément dans la notice de présentation du projet.

**AVIS MOTIVE**

**Considérant que :**

- le projet de construction du centre éducatif et culturel se situe sur un espace non bâti à la périphérie sud de la phase 1 et n'est donc pas contraint par des travaux d'évacuation ou de démolition de bâtiments des phases 1 et 2 du projet de renouvellement urbain ;
- la suppression d'une partie de l'espace paysager à protéger est nécessaire afin de contribuer à une réalisation optimale du projet et qu'elle sera largement compensée par des plantations au nord et au sein du quartier ;
- des mesures sont prévues pour sécuriser l'accès au site et en particulier la cohabitation des accès véhicules et piétons pendant la phase transitoire du chantier de renouvellement urbain dont la durée devrait être longue ;
- des dispositifs sont prévus pour éviter ou limiter les phénomènes de ruissellement ou de remontée de nappe dus à la topographie du site du fait que le site est en zone PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) ;
- la résidence de la Bergerie ne sera pas impactée par des nuisances (sonores, visuelles ou autres) résultant de sa proximité avec le centre éducatif et culturel.

**En conséquence, je recommande de :**

- R1 : veiller à une sécurisation efficiente des accès lors de la phase transitoire de cohabitation des deux accès motorisés et piétonniers ;**
- R2 : assurer une bonne gestion des ruissellements et des remontées de nappe sur le site du CEC, en particulier lors de la phase chantier.**
- R3 : rajouter à la notice de présentation du projet la note d'analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT de la métropole du Grand Paris jointe au mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations.**

**Et je délivre un AVIS FAVORABLE**

**A la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU  
et à la demande d'autorisation de construction du centre éducatif et culturel  
sur le quartier de la Lutèce**

**A Créteil le 26 avril 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Claude POUEY**

**II.4. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES CONCERNANT L'ETUDE D'IMPACT REALISEE SUR  
LE QUARTIER DE LA LUTECE DANS LE CADRE DE LA DEMANDE DU PREMIER PERMIS DE  
CONSTRUIRE S'INSCRIVANT DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

L'analyse du mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe et du mémoire en réponse au procès-verbal des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique a conduit à la mise en exergue de plusieurs sujets :

- l'absence de présentation de la programmation de la phase 2 ou à défaut, des hypothèses de densification et d'aménagement prévisibles et d'en évaluer les incidences maximales potentielles : compte tenu de l'état d'imperméabilisation et de la vétusté des bâtis du site de la phase 2, l'application des principes architecturaux et environnementaux retenus par la phase 1 ne pourra qu'améliorer la situation actuelle de ce quartier. D'autant que la maîtrise d'ouvrage s'engage à réaliser une étude d'impact lorsque les impacts et mesures de cette phase seront définis ce que le mémoire précité annonce pour 2024 soit dans 10 ans ;
- la compatibilité du projet de renouvellement urbain avec le PPRI et le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du bassin Seine-Normandie : il est prévu des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales et d'assurer le zéro rejet jusqu'à des occurrences trentennales ce qui est conforme aux prescriptions du PGRI ;
- la proposition de mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) efficaces pendant la phase chantier et post-chantier ;
- l'implantation proposée pour le CEC au sud-est du quartier de la Lutèce à l'est du mail piéton : elle répond à l'ensemble des contraintes (accessibilité, emprise suffisante, absence de démolitions, démarrage rapide des travaux,...)

**AVIS MOTIVE**

Considérant que :

- l'étude d'impact ne peut pas intégrer pour l'instant la phase 2 dont la conception ne sera finalisée qu'à l'horizon 2030 ;
- le projet de renouvellement urbain comprenant la construction du centre éducatif et culturel est compatible avec les prescriptions du PPRI du Val-de-Marne et du PGRI du bassin Seine-Normandie que la maîtrise d'ouvrage s'engage à respecter rigoureusement ;
- le taux de végétalisation du site va passer de 28% dans l'état existant à 65%, grâce en particulier à la renaturation et aux matériaux retenus, ce qui va faciliter en autres la biodiversité, la réduction des îlots de chaleur et les continuités écologiques ;
- les mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) proposées doivent permettre de maîtriser efficacement les risques sanitaires (bruit, air, sol) aussi bien en phase de travaux qu'en exploitation ;
- la localisation du Centre Educatif et Culturel (CEC) est optimale selon les critères techniques, environnementaux et sociétaux retenus pour ce projet : emprise suffisante, accessibilité, absence de démolitions préalables, démarrage rapide des travaux, ...
- la maîtrise d'ouvrage a répondu de manière argumentée et objective aux 30 recommandations de la MRAe ce qui précise et complète certains éléments de l'étude d'impact de la phase 1 du projet de renouvellement urbain

**En conséquence, je délivre un AVIS FAVORABLE**

A l'étude d'impact réalisée sur le quartier de la Lutèce dans le cadre de la  
demande du premier permis de construire  
s'inscrivant dans le projet d'aménagement d'ensemble

A Créteil le 26 avril 2024

Le Commissaire Enquêteur



**Claude POUHEY**