

Enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Valenton

Au profit de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre

ARRETE N°A2024_939 en date du 19 AOÛT 2024

Enquête conduite du : lundi 16 septembre au mercredi 16 octobre 2024

Tome 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



COMPOSITION DU DOSSIER :

- **Tome 1 : Rapport du Commissaire Enquêteur**
- Tome 2 : Conclusions et Avis
- Tome 3 : Annexes

Commissaire enquêteur : Madame Aïcha HAMMOU
Adhérente de la Compagnie des Commissaires Enquêteurs d'IDF

Commissaire enquêteur suppléant : Monsieur Manuel GUILLAMO
Adhérent de la Compagnie des Commissaires Enquêteurs d'Île de France

PREAMBULE

1. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE **page 3**

2. LES ACTEURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2.1 L'Etablissement Public Territorial (EPT)
- 2.2 La Commune de Valenton

3. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 3.1 Contexte de l'enquête
- 3.2 Objet de l'enquête
 - 3.2.1. Le Quartier de La Lutèce
 - 3.2.2. Le Centre-Ville
- 3.3 Articulation avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

4. L'ETUDE ENVIRONNEMENTALE

5. LA MISSION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT (MRAe)

- 5.1 Avis MRAe et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

6. PROCEDURE ADMINISTRATIVE PREALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 6.1 Concertation du public
- 6.2 Les Personnes Publics Associées (PPA)

7. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 7.1 Phase préparatoire
- 7.2 Dossier d'enquête
- 7.3 Publicité de l'enquête
- 7.4 Déroulement de l'enquête
- 7.5 Observations/Questions et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

PRÉAMBULE

Le présent rapport a été établi par le Commissaire-enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valenton (94460).

Cette enquête s'est déroulée du 16 septembre au 16 octobre 2024 inclus.

Conformément à l'article L123-4 du code de l'environnement, le Commissaire-enquêteur a été désigné par décision de la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun (77) du 19 juin 2024 à la demande de l'Autorité Organisatrice de l'enquête, en l'occurrence l'Etablissement Public Territorial (EPT) du Grand-Orly Seine Bièvre.

Le code de l'environnement précise que :

- Dans chaque département, une commission, présidée par le Président du Tribunal Administratif (...) établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle (article L123-4) ;
- Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête (article L123-5) ;
- Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par toute modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête (...) (article L123-13) ;
- Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics (article L123-15) ;

Ces dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du Commissaire-enquêteur, à l'égard aussi bien de l'Autorité Organisatrice que du Maître d'Ouvrage, de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

La mission du Commissaire-enquêteur a un triple objectif :

- Apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête
- Considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement
- Apporter une aide à la décision. Il lui est recommandé de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

Le Commissaire-enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs et a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique a pour objet la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Valenton (94460) portant sur :

- **La modification du plan de zonage et du règlement écrit**, visant à permettre la réalisation spécifiquement **du projet de NPNRU de La Lutèce** et plus particulièrement de mettre en œuvre le plan guide en ce qui concerne le secteur sud du quartier
- **Une modification du plan de zonage** d'ampleur très limitée, dans le centre-ville, accompagnée de l'introduction d'une disposition particulière dans le règlement de zone, pour une question de cohérence urbaine et d'interface entre les projets immobiliers dans le cadre du **projet de revitalisation du centre-ville**.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valenton, approuvé par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine Bièvre du 28 juin 2016 et modifié par délibération du Conseil Territorial du 8 octobre 2019, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 22 octobre 2019 et mis à jour en dernier lieu par arrêté n°A2024-916 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 3 mai 2024.

L'Arrêté n°A2022_793 en date du 12 décembre 2022 le Président de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la procédure modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Valenton,

La délibération n°2024-04-02_3538 du 2 avril 2024 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, portant décision de réaliser l'évaluation environnementale du projet de modification n°2 du PLU de Valenton, et définissant les modalités de concertation associées,

La délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2024-06-25_3675 du 25 juin 2024, approuvant le bilan de la concertation,

La décision n°MRAe APPIF-2024-073 du 10 juillet 2024, dans laquelle la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France émet son avis sur l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU,

Le courrier adressé aux personnes publiques associées le 15 avril 2024, sollicitant leur avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Valenton avant le 30 juin 2024, et les avis transmis,

La décision n°E24000047/77 en date du 19 juin 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Aïcha HAMMOU en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Manuel GUILLAMO en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Cette procédure de modification du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme, en particulier par ses articles L.153-36 à L.153-44.

Conformément à l'Arrêté N°A2024_939 du 19 août 2024 portant ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la prescription de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Valenton.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 16 septembre 2024 au mercredi 16 octobre 2024 inclus, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet :

Personne publique responsable	EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Représenté par	Michel Leprêtre, Président
Coordonnées	Bâtiment Askia 11 avenue Farman BP 748 – 94 398 Orly Aéroport Cedex
Suivi technique du dossier	EPT Grand-Orly Seine Bièvre DGA Développement et transition écologiques Pôle aménagement et planification Commune de Valenton DGA Grands Projets et Cadre de Vie

2. LES ACTEURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

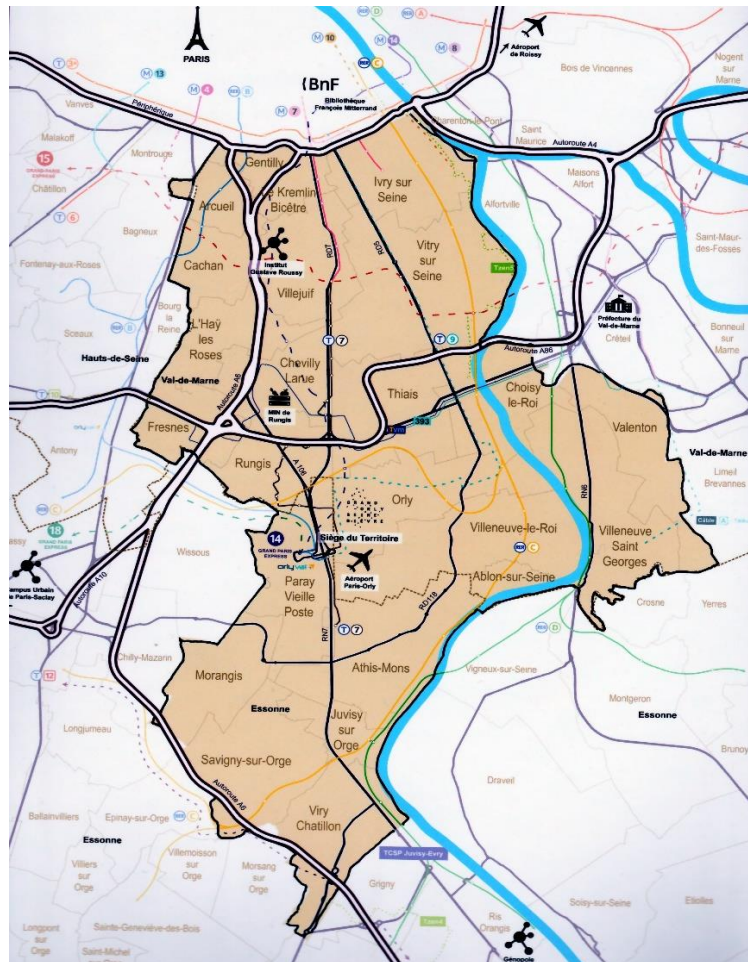
2.1 L'Établissement Public Territorial (EPT)

Grand-Orly Seine Bièvre est un établissement public territorial (EPT) créé le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris. Il s'est substitué aux intercommunalités qui préexistaient (Les Portes de l'Essonne, Val de Bièvre, Seine Amont, Les Lacs de l'Essonne pour la ville de Viry-Châtillon) et a associé 8 villes qui n'étaient jusqu'alors membres d'aucune intercommunalité.

Il regroupe 24 communes (réparties sur 124 km²) sous la forme d'une « coopérative de villes » et 720 000 habitants.

Grand-Orly Seine Bièvre agit pour le compte des 24 communes en matière de :

- Développement territorial
- Espace public
- Culture et sport

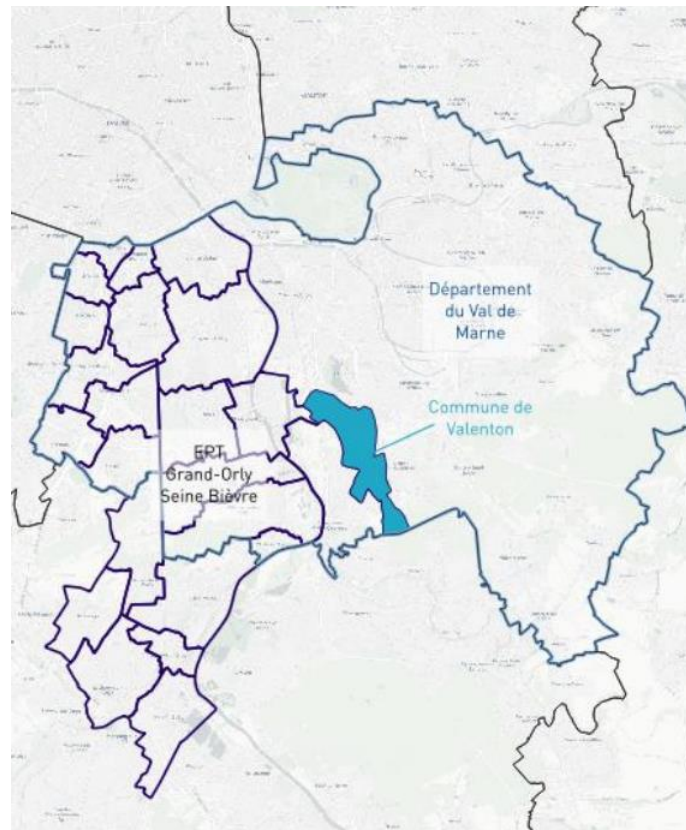


La modification du Plan Local d'Urbanisme relève de la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage de la procédure. Elle est menée en partenariat étroit avec la commune de Valenton

2.2 La commune de Valenton

La commune de Valenton est située à environ 15 km au sud-est de Paris, au sein du département du Val-de-Marne et en limite de celui de l'Essonne.

De forme particulièrement allongée (environ 5 km du nord au sud), elle se développe sur 581 ha dont 300 sont occupés par des équipements ou des infrastructures supra communaux (ligne TGV Sud-Est, ligne de Grande Ceinture, station d'épuration des eaux usées, cimetière et crématorium intercommunal, etc.).



Sur les 14 538 personnes recensées en 2020 sur le territoire de Valenton :

- 32,6% ont moins de 20 ans
- 52,4% des foyers fiscaux ne sont pas imposables sur le revenu

C'est le 2ème territoire le plus pauvre du Val-de-Marne et le logement social représente 66% du parc immobilier.

Deux quartiers prioritaires de la ville (QPV) sont identifiés sur la commune de Valenton, où les revenus annuels des foyers sont inférieurs à 13 000€ : QPV 1 Lutèce- Bergerie, et QPV 2 Polognes-Centre-Ville qui représentent 1/3 de la population valentonnaise.

Ce classement en QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville) permet d'avoir des aides notamment fiscales, pour réduire les écarts de développement entre les quartiers et améliorer les conditions de vie des habitants.

La ville de Valenton cumule donc :

- Des complexités urbaines (forme allongée de la ville qui induit des longues distances entre les quartiers d'habitation, accueil de nombreuses infrastructures figeant l'utilisation du foncier et provoquant des nuisances, ruptures urbaines...),
- Des complexités techniques et environnementales (zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Orly, Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain, Plan de Prévention des Risques Inondation, forte topographie notamment dans le centre-ville...),
- Des enjeux sociaux (ville présentant le plus faible niveau de ressource du Val-de-Marne avec Villeneuve-Saint-Georges, près de 70% de logements sociaux, habitat privé en partie en voie de dégradation...).

Elle a donc élaboré une stratégie de développement urbain durable qui s'appuie sur plusieurs axes :



Cette stratégie s'incarne dans plusieurs projets d'aménagement d'ampleur, accompagnée d'une programmation de logements permettant de rééquilibrer l'offre en matière d'habitat et d'apporter de la mixité sociale.

Le PLU de Valenton :

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valenton a été initialement approuvé le 22 juin 2004. Il a été modifié à trois reprises, dont la dernière fois en 2012, avant que le Conseil Municipal ne prescrive sa révision en 2014.

Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, suite au transfert de la compétence PLU, en 2016.

Le PLU a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Territorial en juin 2018, d'une modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Territorial en septembre 2018, et d'une mise en compatibilité approuvée par arrêté préfectoral en octobre 2019.

La commune de Valenton est dans l'attente de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) porté par l'Établissement Public Grand-Orly Seine Bièvre, dont l'approbation est prévu mi-2025.

3. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Contexte de l'enquête

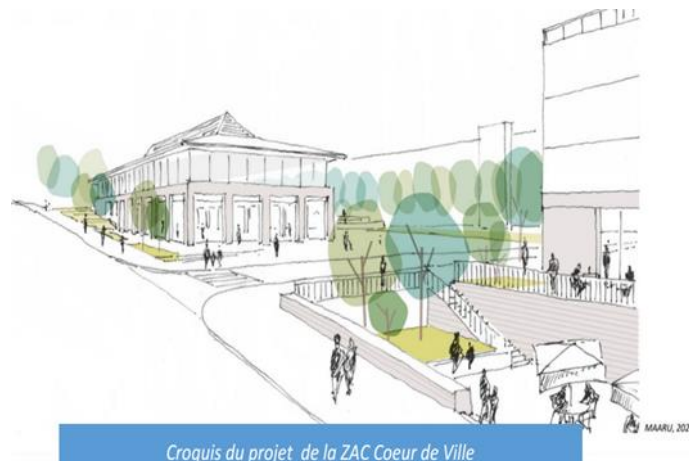
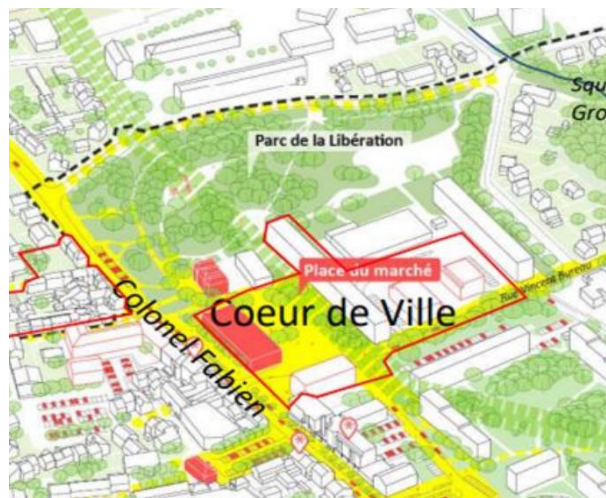
La commune s'est engagée dans deux projets d'ampleur :

A. Le projet de redynamisation du centre-ville :

Le centre ville de Valenton est en voie de dégradation depuis plusieurs années, avec une halle de marché obsolète, un manque de commerces de proximité, un espace public fortement consommé par la voiture, très minéral à l'exception des parcs et peu qualitatifs, ainsi qu'un manque de mixité sociale avec près de 80% de logements sociaux.

Sa revitalisation constitue une demande forte des habitants.

Ce projet permettra de redonner une dynamique positive au centre-ville. La ZAC cœur de ville permettra principalement de requalifier la place du marché, de la piétonner et de la relier à l'esplanade de la mairie, ainsi que de construire une nouvelle halle de marché et un parking souterrain.



B. Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) de la Lutèce

Le quartier de la Lutèce, inclus dans le QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville) Lutèce-Bergerie, est un quartier résidentiel avec une architecture caractéristique des grands ensembles des années 1960, composé de 735 logements, tous sociaux.

Ces logements sont dans un état dégradé, avec des typologies inadaptées aux besoins actuels.

Le quartier comprend également des équipements publics : le groupe scolaire Henri Wallon - le plus important de la Ville - et son gymnase, le centre socio-culturel la Lutèce, l'espace Camille Claudel qui accueille aujourd'hui la Maison du Projet, et le stade Auguste Delaune, récemment rénové.

Par ailleurs, la Lutèce est dotée d'espaces publics généreux, avec une qualité paysagère assez exceptionnelle, et se situe en proximité de 3 parcs départementaux (la Plage Bleue, la Saussaie Pidoux et le Champ Saint Julien), auxquels il est connecté. Néanmoins, ces espaces sont encore fortement minéralisés et marqué par la présence de la voiture.

Face à la situation du quartier de la Lutèce, il a été décidé, par arrêté ministériel du 29 avril 2015, d'inscrire ce quartier dans le dispositif du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

C'est dans le cadre des objectifs fixés par ce NPNRU que la commune de Valenton et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ont conjointement défini un plan guide urbain partagé sur le quartier de la Lutèce qui prévoit :

- la démolition et la reconstruction de logements sociaux,
- la construction de logements en accession libre,
- la construction ou restructuration lourde d'équipements culturels et scolaire
- le réaménagement d'espaces verts avec une forte volonté de désimperméabiliser les sols.



3.2 Objet de l'enquête

Le projet de la modification n°2 du PLU de la Commune de Valenton porte sur :

- **Pour le quartier de La Lutèce : modification du plan de zonage et du règlement écrit**, visant à permettre la réalisation du projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) **de La Lutèce** et plus particulièrement de mettre en œuvre le plan guide en ce qui concerne le secteur sud du quartier
- **Pour le Centre-Ville : modification du plan de zonage** d'ampleur très limitée, dans le centre-ville, accompagnée de l'introduction d'une disposition particulière dans le règlement de zone, pour une question de cohérence urbaine et d'interface entre les projets immobiliers **dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville.**

3.2.1. Concernant le quartier de La Lutèce :

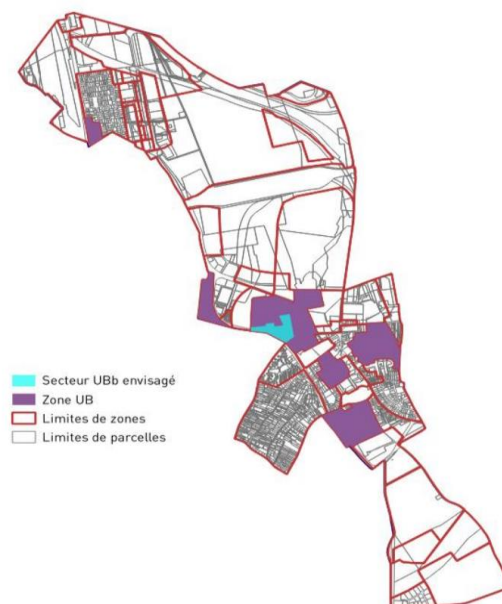
A. Modification du plan de zonage :

La modification envisagée consiste à créer un nouveau secteur "UBb" au sein de la zone UB.

La zone UB couvre une superficie de 46,2 hectares (8% du territoire communal). C'est une zone à dominante d'habitat collectif discontinu, construite majoritairement dans les années 1960 à 1980, et qui comprend déjà le secteur Uba dédié au Champ Saint-Julien.

Le secteur UBb envisagé ne portera que sur le sud du quartier de la Lutèce soit une superficie d'environ 3,3 hectares - représentant 0,6% du territoire de la commune et 7% de la zone UB.

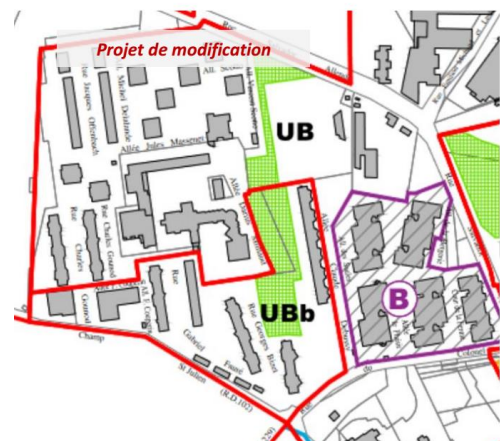
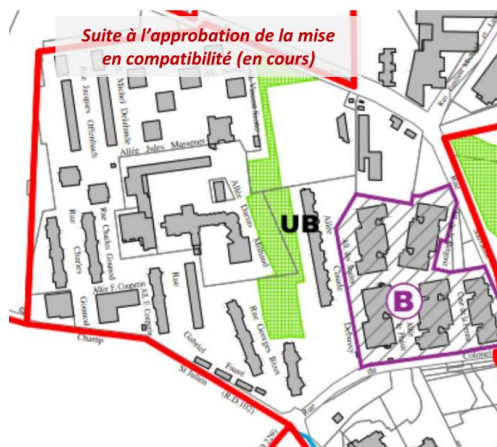
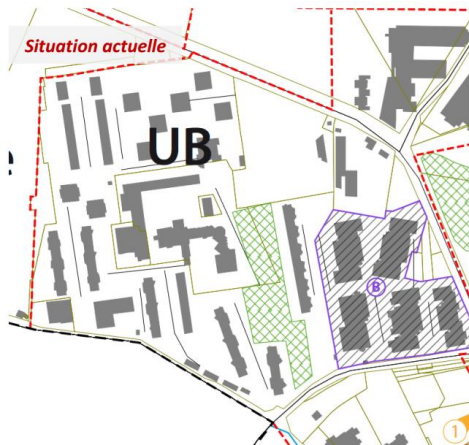
La création de ce secteur permettra de mettre en place des dispositions particulières dans le règlement écrit afin de pouvoir mettre en œuvre le plan guide du projet de renouvellement urbain.



- Cette modification est de faible ampleur (0,6% du territoire de la commune)

Il a été décidé de créer un secteur spécifique UBb pour limiter l'impact de la modification des règles sur le tissu urbain, et maîtriser la densification qu'elle permettra.

Cette modification répond aux objectifs du projet de renouvellement urbain, projet d'ensemble décrit ci-avant, qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'une vaste concertation avec les habitants.



B. Modification du règlement de la zone UB, créations de règles spécifiques au sous-secteur UBb

La création de ce sous-secteur “UBb” au sein de la zone UB nécessitera l’intégration de dispositions particulières dans le règlement écrit du PLU.

Le quartier de La Lutèce, entièrement classé en zone UB, est un quartier résidentiel, composé de logements collectifs construits dans les années 1960, mais aussi d’équipements publics, de vastes parkings en enrobé et d’espaces de pleine terre végétalisés. Le quartier est composé à 100% de logements sociaux.

Pour apporter de la mixité sociale et permettre aux habitants un parcours résidentiel ascendant, l’objectif est également de construire des logements en accession à la propriété ou des logements locatifs.

Pour pouvoir proposer ce programme mixte, il a été fait le choix de densifier légèrement le secteur sud, passant de 290 à environ 340 logements.

Ces nouveaux logements s’accompagneront de places de stationnement résidentielles dédiées car le quartier est éloigné des grandes lignes de transport en commun, dans une ville elle-même enclavée.

Ce programme s’inscrit dans un secteur fortement contraint :

- D’une part, le quartier est soumis au PPRI, ce qui contraint son urbanisation. Il présente en effet un fort risque d’exposition aux inondations, ce qui implique de maximiser la pleine terre pour encourager les infiltrations d’eau à la parcelle, de ne pas construire de logements en rez-de-chaussée, de construire au-dessus de la côte PHEC.
- D’autre part, le quartier, et en particulier le secteur sud, est marqué par la présence d’importants réseaux en infrastructure, qui alimentent toute la ville et au delà, et qui impliquent des dispositions particulières. Le secteur sud en particulier est marqué par la présence d’une chambre à sable du Département, qui rend inconstructible une partie importante du secteur.

Outre ces contraintes, ce secteur est doté de certains atouts, notamment paysagers, que la Ville souhaite préserver et même renforcer, ce qui contraint d’autant plus la constructibilité.

Règlement de la zone UB modifié : (modifications en bleu)

→ Création d’un 2ème secteur

La zone UB est une zone à dominante d’habitat collectif discontinu [...].

Elle comprend **deux secteurs** :

- UBa : zone accueillant [...].

- **UBb : zone correspondant au secteur Sud du quartier de la Lutèce qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain visant à diversifier l'offre d'habitat pour favoriser la mixité sociale, et améliorer le cadre de vie.**

Cette zone est concernée [...]

- **Article UB 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

→ Ajout d'un article 6-2-6

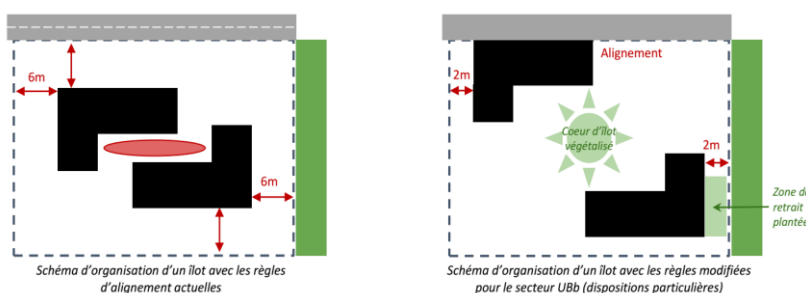
6-1. Dispositions générales

[...]

6-2. Dispositions particulières

[...]

6-2-6. Dans le secteur UBb uniquement, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 2m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques. Lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, l'espace de retrait doit être planté avec des essences locales et variées



- **Article UB 9** - Emprise au sol des constructions

→ Ajout d'un article 9-2-2

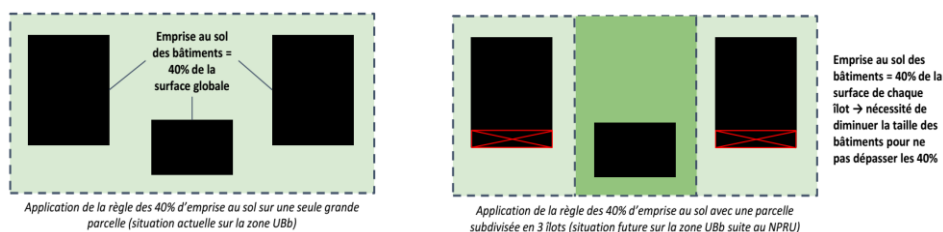
9-1. Dispositions générales

9-1-1. [...]

9-1-2. [...]

9-2. Dispositions particulières, [...]

9-2-2. Dans le secteur UBb uniquement, l'emprise au sol est portée à 50% de la surface du terrain.



- **Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions**

→ **Ajout d'un article 10-2-6**

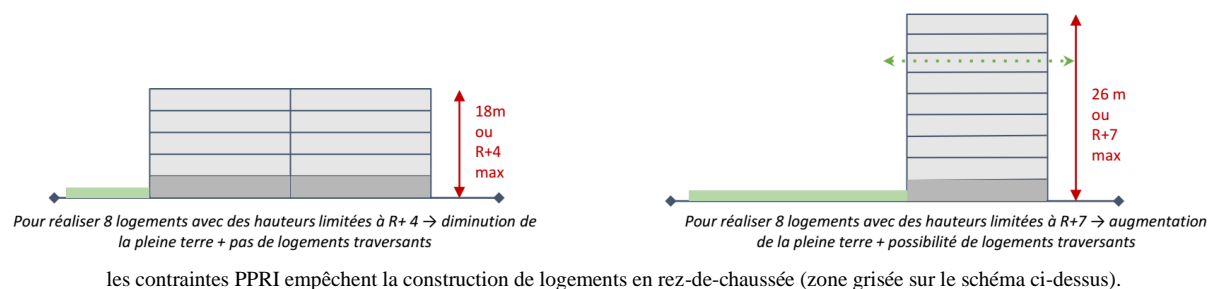
10-1. Dispositions générales

10-1-1. La hauteur [...]

10-2. Dispositions particulières

[...]

10-2-6. En secteur UBb uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports électriques ou d'antennes, 26m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse



- **Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

→ **Ajout d'un article 12-2-2**

12-1. Dispositions générales

[...]

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1 – Dispositions générales [...]

12-2-2 – Dispositions particulières

En secteur UBb uniquement, les places de stationnement affectées à une opération pourront être situées dans un rayon de 300m autour de l'adresse de l'opération, sous réserve qu'elles soient bien situées dans le domaine privé.

12-2-3. Normes de stationnement [...]

- **Mise à jour des éléments du rapport de présentation**

4.1.2.2. La zone UB

La zone UB est une zone à dominante d'habitat collectif discontinu, construite majoritairement dans les années 1960 à 1980. Plusieurs localisations ont été identifiées : majoritairement aux franges du centre ville, mais également dans la partie sud-ouest du Val Pompadour.

Elle comprend un secteur :

- UBA : zone accueillant aujourd'hui le centre commercial du Champ Saint-Julien, mais dont la vocation peut évoluer vers une plus grande mixité commerces/habitat.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport Paris-Orly, ainsi que par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine et est soumise à un risque Mouvement de terrain élevé.

Cette zone correspond aux secteurs UBb et UBc du PLU de 2004. Les principes réglementaires de cette zone ont peu évolué. L'objectif principal de cette zone est de concilier des hauteurs de construction un peu plus marquées et qualité du cadre de vie.

Ajout : UBb : zone correspondant à la partie sud du quartier de la Lutèce, dont les règles spécifiques visent à permettre la reconstitution d'une offre de logements neufs en proximité du centre-ville et avec une densification maîtrisée

3.2.2. Concernant le Centre-Ville

A. Modification du plan de zonage

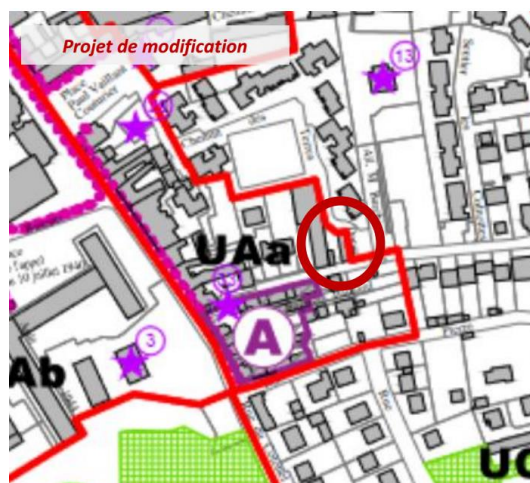
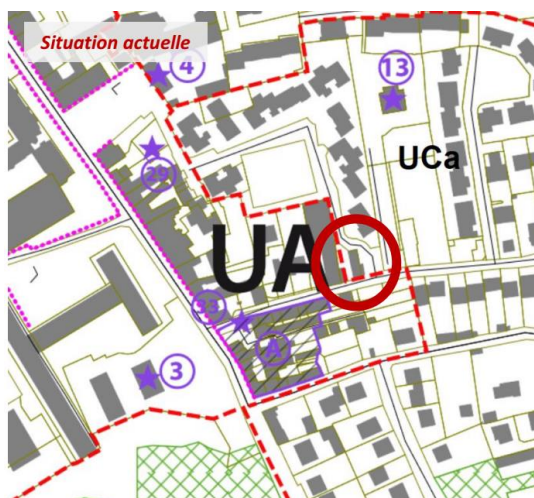
La modification consiste à basculer la parcelle cadastrée AD n°581 d'une superficie de 242m², appartenant actuellement à la zone UCa (zone à dominante d'habitat pavillonnaire), vers la zone UA (qui correspond au centre-ville de Valenton).

La zone UA représente 12,4 hectares soit 2,1% du territoire communal. La modification intervient en limite du centre-ville.

Elle vise à offrir la possibilité de réaliser un projet immobilier, dans la continuité d'un projet actuellement en construction au 3 rue des Ecoles (projet « Cœur Valenton » de 55 logements).

Ces projets immobiliers s'inscrivent dans le contexte global du projet de revitalisation du centre-ville.

- Cette modification est de très faible ampleur (0,004% du territoire communal, 0,2% de la zone UA).
- Elle répond donc à un enjeu de cohérence urbaine et d'interface entre les projets immobiliers, dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville



B. Modification du règlement de la zone UA – Introduction d’une disposition particulière

La zone UA correspond au centre-ville de Valenton, situé aux abords de la rue du Colonel Fabien. Elle se caractérise par un tissu urbain relativement dense et mixte.

La modification n°1, approuvée par délibération du Conseil Territorial n°2018-09-25_1174 du 25 septembre 2018, a introduit une différenciation entre deux secteurs, le secteur UAa correspondant aux constructions traditionnelles et le secteur UAb correspondant aux constructions plus modernes, avec des hauteurs plus élevées.

L’article UA10 du PLU, qui limite les hauteurs, autorise deux types de toitures : les toitures terrasses et les toitures traditionnelles en pente (35° à 45°).

Le projet de modification introduit une souplesse réglementaire dans la règle UA10, via une disposition particulière, pour permettre des variations architecturales, sans modifier la hauteur maximale autorisée.

Cette disposition particulière concerne :

- **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions :**

10-1. Dispositions générales

10.1.1 La hauteur des constructions

[...]

10-2 Dispositions particulières ... **introduction de la disposition 10.2.5 :**

10.2.1. Dans une bande de 20 mètres [...]

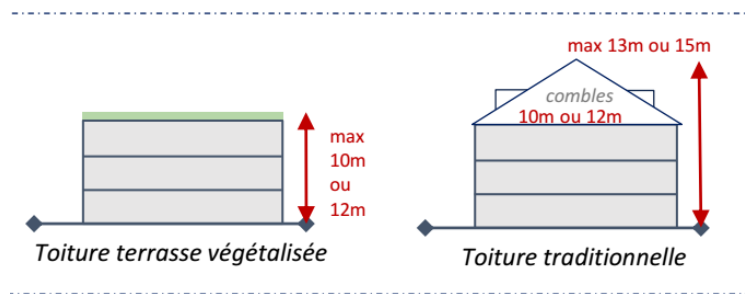
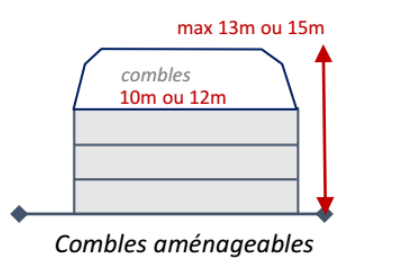
10.2.2. Les dispositions du [...]

10.2.3. Pour toute construction [...]

10.2.4. Les hauteurs maximales [...]

10-2-5. Pour les bâtiments R+2+C, il pourra être admis des modulations des pentes des toitures, afin d’améliorer le traitement architectural d’ensemble ou encore de permettre la végétalisation d’une partie de la toiture, sous réserve d’une bonne insertion dans le tissu urbain constitué et du respect de la hauteur maximale, visée à l’article 10-1.

Cette nouvelle disposition permettra notamment, de créer des combles aménageables dont les logements auront une meilleure qualité d’habiter. Cela pourra également permettre d’introduire des toitures mixtes combinant des pentes et des terrasses végétalisées.

Configurations actuelles :**Possibilité introduite par la modification n°2 :****3.3 Articulation avec les documents d'urbanisme plans et programmes**

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valenton a été initialement approuvé le 22 juin 2004. Il a été modifié à trois reprises.

Le PLU révisé a été approuvé par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, suite au transfert de la compétence PLU, en 2016.

Le PLU a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Territorial en juin 2018, d'une modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Territorial en septembre 2018, et d'une mise en compatibilité approuvée par arrêté préfectoral en octobre 2019.

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), prescrit par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, est en cours d'élaboration en vue d'une approbation prévue en 2025

PLU : Le projet de modification n°2 n'a pas d'incidence sur les autres pièces du PLU.

PADD : Outre le volet habitat, les deux projets qui font l'objet de la modification n°2, ne portent pas sur d'autres axes du PADD et n'entrent en contradiction avec aucune de ses orientations.

PPRI : Le quartier de la Lutèce est situé en zones urbaines denses avec deux niveaux d'aléas (fort et moyen) du PPRI de la Seine. Le projet de modification n°2 suivra la réglementation en vigueur.

SDRIF : compatible avec les défis et actions du SDRIF.

SCOT : compatible avec les orientations fondamentales du SCoT de la Métropole du Grand Paris.

PDUIF : compatible avec les défis et actions du PDUIF.

SDAGE : compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Bassin Seine-Normandie.

SRCE : compatible avec le SRCE d'Ile-de-France.

PGRI : compatible avec les objectifs du PGRI du Bassin Seine-Normandie.

PCAET : Le Conseil de Territoire a engagé Grand-Orly Seine Bièvre dans l'élaboration de son PCAET le 28 février 2017 et termine actuellement sa phase de diagnostic. Ce plan ne s'applique donc pas à ce jour.

PCAEM : compatible avec les objectifs du PCAEM de la Métropole du Grand Paris.

PLD : compatible avec les objectifs du PLD du Val-de-Marne.

PEB : compatible avec les objectifs du (PEB) de l'aéroport Paris-Orly.

4. L'ETUDE ENVIRONNEMENTALE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valenton est soumis, à l'occasion de sa modification, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

Par délibération n°2024-04-02_3538 du 2 avril 2024, le Conseil Territorial a pris la décision de réaliser l'étude environnementale de la modification n°2 du PLU.

L'évaluation des incidences de la modification n°2 du PLU a été conduite sous une démarche thématique.

Lorsque des effets significatifs de la modification n°2 ont été identifiés, des mesures d'atténuation de ces effets ont été proposées.

Des indicateurs de suivi ont été définis pour suivre les effets de la modification n°2 du PLU sur l'environnement. La majorité des indicateurs proposés se base sur des indicateurs existants dont les données sont facilement accessibles.

L'évaluation environnementale a été élaborée par le bureau d'études Artélia – 47 avenue de Lugo, 94600 Choisy-le-Roi.

→ Evaluation environnementale et Délibération - Pièce n°2 du dossier soumis à l'enquête.

Thématiques	Enjeux	Effets de la modification et mesures
Topographie	Enjeu faible	Très légères incidences ponctuelles sur La Lutèce Aucune sur le Centre-Ville → Aucune mesure à prévoir
Géologie	Enjeu faible	Pas d'incidence
Hydrologie	Enjeu modéré	Pas d'incidence
Eaux superficielles	Absence d'enjeu	Pas d'incidence
Climat	Enjeu fort	Pas d'incidence sur La Lutèce → A terme le quartier aura 65% d'espaces végétalisés et perméables contre 28% actuellement → Création d'îlots de fraîcheur → Augmentation non significative de gaz à effet de serre (travaux, exploitation du bâtiment, déplacements engendrés) Pas d'incidence sur le Centre-Ville
Espaces protégés	Absence d'enjeu	Les zones Natura 2000, les ZNIEFF et les APB sont à l'écart des secteurs concernés
Réservoirs et continuités écologiques	Absence d'enjeu	Aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité dans les zones concernées
Faune, Flore, Habitats	Enjeu modéré	La Lutèce : Incidence négative faible à court terme sur le milieu naturel mais un impact positif sur le moyen et long terme (travaux et possible abattage d'arbres) → Suivi écologique, préservation des arbres → Trame arborée avec 2 arbres replantés pour 1 abattu Centre-Ville : pas d'impact
Contexte socio-économique	Pas d'activité économique, plusieurs équipements publics	La Lutèce : apport de mixité sociale Centre-Ville : redynamisation, diversification de l'offre de logements, commerces de proximité, requalification patrimoine existant, îlots de fraîcheur, lien avec l'ensemble des quartiers de la commune
Occupation des sols	Enjeu modéré	La Lutèce : pas d'effet négatif notable sur la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles Centre Ville : pas d'impact sur l'occupation des sols
Foncier	Enjeu faible	La modification n'aura aucun impact notable sur le foncier
Déplacements	Enjeu modéré	La Lutèce : augmentation des déplacements vers cette zone Centre-Ville : augmentation des déplacements vers cette zone → Ces bâtiments disposeront de stationnement dimensionné en conséquence
Réseaux et Servitudes	Enjeu modéré	La Lutèce et Centre-Ville : augmentation des besoins énergétiques → La mise en œuvre des mesures prévues permettent de ne pas engendrer d'incidence notable
Déchets	Enjeu faible	La Lutèce : légère augmentation de la production de déchets → Amélioration de la gestion locale avec mise en place de bornes d'accueil enterrées Centre-Ville : pas d'incidence notable
Paysage et Patrimoine	Enjeu modéré	La Lutèce : valorisation paysagère en apportant de la végétation dans un quartier fortement minéralisé Centre-Ville : cadre de vie amélioré grâce à une végétalisation des espaces publics
Qualité de l'air	Enjeu modéré	Les travaux des 2 zones aura un impact sur la qualité de l'air, néanmoins l'impact sera négligable et des mesures précises seront prises pour limiter l'envol des poussières et la dégradation de l'air.
Nuisances sonores	Enjeu modéré	Les travaux engendreront des nuisances sonores localisées → Des mesures seront prises pour limiter ces nuisances
Pollution lumineuse	Enjeu modéré	La modification du PLU induira une légère augmentation de la pollution lumineuse :

		<ul style="list-style-type: none"> → Utilisation de LED et gradation de la luminosité → Gestion raisonnée de l'éclairage public
Risques naturels	<p style="color: orange;">Enjeu modéré</p> <p style="color: red;">Enjeu fort</p>	<p>La Lutèce : pas d'aggravation des risques naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les remblais en zone inondable seront compensés par des décaissements de même volume <p>Centre-Ville : le projet localisé en zone d'exposition forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles respectera la réglementation en vigueur</p>
Risques technologiques et pollution des sols	<p style="color: orange;">Enjeu modéré</p> <p style="color: green;">Enjeu faible</p>	<p>La modification du PLU n'est pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de nature à augmenter le risque industriel sur la commune ○ le cas échéant, lors des opérations d'aménagements, les éventuelles terres polluées seront gérées conformément à la réglementation en vigueur

5. LA MISSION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT (MRAe)

5.1 Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France a été saisie par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine-Bièvre pour rendre un avis sur le projet de modification n°2 du PLU et sur son rapport de présentation.

Dans son avis N° MRAe APPIF-2024-073 en date du 10 juillet 2024, l'Autorité environnementale fait les recommandations suivantes :

- d'étudier la réalisation d'une OAP sectorielle, sur le quartier de la Lutèce [...],
- de définir, conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, une OAP relative à la trame verte urbaine à l'échelle communale, voire au-delà [...],
- d'évaluer les incidences potentielles de l'augmentation des hauteurs en zone UBb sur le paysage et de prévoir le cas échéant des dispositions permettant de les éviter ou de les réduire,
- de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par des modélisations des niveaux sonores, y compris concernant le bruit aérien sur la parcelle AD 58, prévoir des orientations d'aménagement précises et renforcer le règlement par des prescriptions de nature à éviter et à défaut réduire l'exposition des populations au bruit [...],
- d'évaluer les effets négatifs et positifs prévisibles de l'éloignement des places de stationnement automobile liées au logement du sous-secteur UBb,
- d'établir une stratégie de mobilité à l'échelle du quartier de la LUTÈCE et dans ses interactions avec un périmètre élargi [...],

→ **Avis MRAe et Mémoire en réponse – Pièce n°2 bis du dossier soumis à l'enquête.**

6. PROCEDURE ADMINISTRATIVE PREALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 Concertation préalable du public

Une procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation, dont les modalités sont définies par l'organe délibérant de la collectivité en charge de la procédure.

Par délibération du 2 avril 2024 le Conseil Territorial a approuvé les modalités de la concertation.

Cette concertation a fait l'objet d'une communication sur le site de la commune. Le dossier a été tenu à la disposition du public, aucune observation n'a été formulée par le public.



En parallèle de la concertation des dispositifs pour informer et associer les habitants ont été déployés, avec une grande richesse de format :

- La signature début avril de la convention « 100 quartiers innovants et écologiques » sur le centre-ville qui a donné lieu à de la communication sur le projet urbain dans le journal municipal et en format numérique ;
- Un diagnostic en marchant le 11 avril dans le quartier de la Lutèce, celui du centre-ville ayant eu lieu le 25 mars ;
- Un évènement le 12 avril autour du jeu « Tout un (nouveau) programme », élaboré par la Ville pour sensibiliser les habitants aux étapes du projet de renouvellement urbain ;
- Un « café ANRU » le 26 avril, format d'échange convivial entre les habitants et les acteurs du projet urbain ;
- Les permanences au sein de la maison du projet de la Lutèce (3 demi-journées par semaines pour l'accueil et l'information, en plus des permanences mensuelles du bailleur social et les permanences bimensuelles spécifiques au relogement).

Par délibération du 25 juin 2024, n°2024-06-25_3675 le Conseil Territorial a arrêté le Bilan de cette concertation.

→ **Concertation, Délibération, Bilan – Pièce n°3 du dossier soumis à l'enquête.**

6.2 Les Personnes Publics Associées (PPA)

Conformément à l'Article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification n°2 du PLU a été notifié aux Personnes Publics Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant ouverture de l'enquête publique. Celui-ci a été transmis par voie électronique et postale le 15 avril 2024.

→ **PPA – Pièce n°4 du dossier soumis à l'enquête.**

7. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1 Phase préparatoire

Une première réunion a eu lieu le jeudi 1^{er} août à la Direction du Développement Urbain de Valenton. Cette séquence a permis de préciser l'objet et le contenu de l'enquête, le contenu de l'arrêté préfectoral annonçant l'enquête, de fixer la période de l'enquête, d'arrêter les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur, d'identifier les lieux, dates, et formes de publicité, de retenir les lieux d'accueil du public pour la consultation du dossier et les conditions de l'expression de ses observations.

Conformément à l'article L123-13, le Commissaire enquêteur a procédé à la visite des lieux concernés, accompagnés de la Cheffe de missions Aménagement et Urbanisme de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la Chargée de mission auprès de la Directrice Générale Adjointe Grands projets et Cadre de vie de la Mairie de Valenton.

Une seconde réunion a eu lieu le mercredi 4 septembre avec la Chargée de mission auprès de la Directrice Générale Adjointe Grands projets et Cadre de vie de la mairie de Valenton avec pour objet le contenu du dossier et la signature du registre des observations.

Le lundi 16 septembre 2024, le Commissaire enquêteur a pu aussi rencontrer Monsieur de Maire de la commune de Valenton.

- **Le Commissaire enquêteur a pu apprécier la disponibilité des différents interlocuteurs, la transparence des échanges et l'accès à tous les documents complémentaires souhaités.**

7.2 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était composé des pièces suivantes :

- 1- Notice de la modification
- 2- Evaluation environnementale et sa délibération

- 2bis- Avis MRAe et Mémoire en réponse
- 3- Concertation, délibérations et bilan
- 4- PPA
- 5- Pièces du PLU modifiées
- 6- Pièces administratives

Le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier :

- **A été élaboré pour en faciliter sa compréhension par le public. Que le projet soumis à l'enquête était, point par point, clairement présenté. De nombreux schémas venaient en étayer sa lecture pour une meilleure représentation de l'existant et de l'évolution future souhaitée par le projet de modification n°2 du PLU,**
- **A bien été tenu à la disposition du public, sous format papier, durant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la Direction du Développement Territorial,**
- **A, également, été consultable sur le site internet de la commune de Valenton durant toute la durée de l'enquête.**

7.3 Publicité de l'enquête

Le Commissaire-Enquêteur a pu constater la conformité de la publicité de l'enquête.

- L'Avis d'Enquête a bien été publié sur le Parisien et sur les Echos. Ces publications ont bien eu lieu 15 jours avant le démarrage de l'enquête et 8 jours après son démarrage.
- Il a été affiché, durant toute la durée de l'enquête, aux endroits suivants :
 - Direction du Développement Territorial
 - Mairie de Valenton
 - Maison du projet de La Lutèce
 - Halle du marché
 - Ecole Henri Wallon
 - Ecole Jean Jaurès
 - Ecole Paul Langevin
- Il a été publié sur les sites internet de :
 - L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr)
 - La mairie de Valenton (www.valenton.fr)

7.4 Déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté n°A2024_939 du 19 août 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valenton, l'enquête publique s'est déroulée du :

- Lundi 16 septembre au mercredi 16 octobre 2024
- Pour une durée de 31 jours consécutifs

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de ces 4 permanences :

	DATE	HEURES	LIEU
Permanence n°1	Lundi 16 septembre	14h à 17h	DDT – 1 chemin de la Ferme de l'Hôpital
Permanence n°2	Samedi 28 septembre	9 h à 12h	Mairie B – rue du Colonel Fabien
Permanence n°3	Jeudi 3 octobre	17h à 20h	DDT – 1 chemin de la Ferme de l'Hôpital
Permanence n°4	Mercredi 16 octobre	9h à 12h	DDT – 1 chemin de la Ferme de l'Hôpital

La commune de Valenton a bien mis à disposition une salle adaptée à la réception du public dans les deux lieux d'accueil prévus.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, ont bien été tenus à la disposition du public, à l'accueil de la Direction du Développement Territorial, durant toute la durée de l'enquête. Il a, également, pu être consulté par le public sur le site internet de la commune de Valenton ainsi que sur celui de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Le public a pu transmettre ses observations par voie postale et électronique, au siège de l'enquête, à l'attention du Commissaire enquêteur.

Le public n'a déposé aucune observation sur le registre d'enquête, ni par voie postale et ne s'est pas présenté aux permanences.

Cette absence de participation à l'enquête publique peut s'expliquer par le choix, en amont, d'une large information et participation du public au travers d'une communication importante de la part de la Municipalité de Valenton.

7.5 Observations/Questions et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2^{ème}alinéa du code de l'environnement :

- Le Procès-Verbal de Synthèse, représentant l'ensemble des questions relatives à la présente enquête, a été dressé par le Commissaire enquêteur, et remis au Maître d'Ouvrage dans les 8 jours suivants la fin de l'enquête.
- Le Maître d'Ouvrage a rendu son Mémoire en réponse le 8 novembre 2024.

Les questions figurant sur le Procès-Verbal de Synthèse ainsi que les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage dans son Mémoire en Réponse sont transcrites ci-dessous.

Pour le CCI Val de Marne :

Concernant le quartier de La Lutèce, la Chambre de commerce et d'industrie du Val de Marne précise que le taux d'équipement commercial de la commune de Valenton est de l'ordre de 7,4% alors que celui du département est de 9,6%. Forte de ces constats, la CCI du Val-de-Marne vous encourage à envisager la création de locaux actifs en rez-de-chaussée des futurs immeubles qui seront construits.

Question n°1 :

- Compte-tenu de l'enclavement de ce quartier, a-t-il été prévu, dans le cadre de sa réhabilitation, l'ouverture de commerces de première nécessité (boulangerie, pharmacie, épicerie...) ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Concernant le projet de renouvellement urbain (PRU) sur le quartier Lutèce, à ce jour, aucun local n'est prévu sur la phase 1 du projet. En effet, le quartier est aujourd'hui à dominante résidentielle, très apaisé, avec un cadre végétal remarquable. L'objectif du PRU était plutôt de renforcer le caractère paysager, boisé, apaisé du quartier, plutôt que de développer des commerces et locaux d'activité qui auraient développé les flux, avec la potentielle nécessité de créer des voiries, stationnements, etc. Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain a été co-construit avec les habitants, grâce à de nombreux ateliers de concertation : la demande de commerces de proximité dans le quartier n'est pas particulièrement ressortie. Enfin, le quartier de la Lutèce se trouve à proximité du centre-ville de Valenton et du Centre commercial du Champ Saint Julien : les habitants ont donc accès à des polarités commerciales de proximité, ce qui contribue par ailleurs à créer des flux entre le quartier et les zones alentour, ce qui est un facteur de désenclavement du quartier. Le quartier de la Lutèce disposait d'ailleurs, à sa construction dans les années 1960, d'un bâtiment commercial en entrée de quartier : celui-ci n'a pas survécu à l'installation du centre commercial du Champ-Saint-Julien à proximité. De nouveaux locaux commerciaux pourraient donc connaître les mêmes difficultés, c'est pourquoi il n'en est pas prévu dans le projet actuel. Par ailleurs, la polarité commerciale du centre-ville se verra requalifiée et renforcée dans le cadre du projet du centre-ville. La Ville a souhaité prioriser la dynamisation commerciale sur ce secteur.

On peut toutefois souligner, dans le cadre de la modification du PLU, que si les besoins venaient à évoluer le zonage choisi laisse la possibilité de créer des commerces et services.

Concernant le centre-ville en revanche, le sujet du dynamisme commercial est prégnant dans le projet de redynamisation. Dans la ZAC par exemple, sont prévues plusieurs cellules commerciales ainsi qu'une halle de marché neuve complétée d'un commerce de type brasserie pour animer le cœur de ville. En parallèle, la commune mène une politique active sur le sujet du commerce et de l'artisanat (maîtrise de cellules commerciales, liens avec les commerçants...). En ce qui concerne plus précisément le projet concerné par la modification de zonage, en revanche, il ne comporte pas de commerce : en retrait des axes principaux, il comporterait une faible commercialité.

Pour le SIAAP :

Le SIAAP préconise d'insister sur la notion de gestion des eaux de pluie à la parcelle (GEP) avec la mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement.

Question n°2 :

- Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette préconisation ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Plus précisément l'avis du SIAAP porte sur l'intégration des préconisations d'infiltration à l'évaluation environnementale (et non au règlement), précise qu'un ouvrage traverse le territoire et qu'il convient de respecter son intégrité, et rappelle qu'il constitue une saisine obligatoire dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Aucun de ces éléments n'est contradictoire avec le projet de modification n°2, l'EPT et la Ville prennent bien entendu bonne note de ces remarques.

Pour la commune de Villeneuve-Saint-Georges :**Question n°3 :**

- Est-ce le projet de modification n°2 de PLU :
 - Obèrera le PLU de la commune de Villeneuve Saint Georges ?
 - Sera en dissonance avec le projet NPRU du quartier nord de Villeneuve Saint Georges ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Pour rappel, le PRU de la Lutèce s'inscrit dans le projet intercommunal Valenton/Villeneuve-Saint-Georges (Quartier Nord). Au contraire d'une dissonance, les deux projets ont été réfléchis ensemble. Un "secteur d'interface" fait l'objet de réflexions communes.

En ce qui concerne le PLU de Villeneuve-Saint-Georges, dans le cadre du travail sur le PLUi, les zonages de part et d'autre de la limite communale ont été réfléchis conjointement afin d'apporter de la cohérence. Par ailleurs, une OAP intercommunale est en cours de réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi, pour formaliser les enjeux intercommunaux, et devraient être intégrés au futur document de planification. En parallèle, un échange est en cours avec la Ville de Villeneuve Saint-Georges sur la modification de la limite communale qui aura pour conséquence, si elle est effective, de rattacher une parcelle villeneuvoise dans le périmètre de Valenton : le futur zonage de cette parcelle sera identique à la parcelle voisine valentonnaise.

Pour le Département du Val de Marne :

La rédaction de l'article 4-3 relatif aux eaux pluviales ne coïncide pas avec les préconisations du Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Question n°4 :

- Quelles dispositions comptez-vous prendre ?

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Cet article est commun à toutes les zones du PLU de Valenton qui est relativement ancien et qui est destiné à être remplacé par le PLUi. C'est la même situation, par exemple, pour les normes de stationnement des vélos.

L'objet de la modification n'étant pas d'intervenir sur l'ensemble des zones, la proposition du Département de réaliser cette modification n'est pas retenue.

L'EPT et la Ville remercient toutefois le Département pour sa vigilance : les dispositions relatives à l'assainissement vont être largement revues dans le cadre du PLUi, pour lequel ce dernier sera également PPA et saisi très prochainement. Ils invitent le Département à rappeler, si besoin, ce point à cette occasion.

Page 18 de l'Evaluation Environnementale est mentionné l'enjeu de conforter la qualité paysagère existante en portant à 65% la proportion d'espaces végétalisés et perméables à l'échelle de l'ensemble du quartier, contre 28% existant.

Question n°5 :

- Quelle va être l'évolution de la proportion des espaces végétalisés et perméables uniquement à l'échelle de ce nouveau sous-secteur UBb ?

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Le calcul demandé par le Département nécessiterait un travail cartographique approfondi et les données sont aujourd'hui incomplète au regard de l'avancement du permis d'aménager (nature des revêtements...). Toutefois la ville et l'EPT soulignent que le calcul est peu intéressant à l'échelle du sous-secteur UBb qui reste un zonage administratif destiné à réglementer les futures constructions : c'est bien à l'échelle du quartier, correspondant à un espace de vie et une unité fonctionnelle, que doit être appréciée, la qualité paysagère et végétale (par exemple, l'échelle de la future OAP Lutèce).

Page 21 de l'Evaluation Environnementale, il est précisé que les dispositions particulières de la zone UBb devront permettre de préserver la qualité paysagère existante.

Question n°6 :

- Quelle va être la règle de protection particulière proposé dans le cadre de la modification n°2 (interdiction d'abattage, obligation de planter dans des conditions adaptées...)?

Réponse du Maître d’Ouvrage :

A ce stade, la modification n°2 n'apporte pas de contrainte complémentaire sur le paysage par rapport au PLU existant. Pour rappel dans le cadre du PRU les qualités paysagères vont relever de deux documents plus précis que le PLU : d'une part les fiches de lots (lots privés) et d'autre part le permis d'aménager.

Enfin dans le cadre du PLUi, une OAP "nature en ville" viendra substantiellement améliorer le traitement réglementaire de ces sujets.

Si l'on superpose le plan de masse actuel avec le schéma d'implantation des futurs immeubles, on constate la disparition de la plupart des arbres, sans compter les impacts du chantier.

Question n°7 :

- Quelles vont être les conséquences du projet sur le patrimoine arboré (nombre et localisation des arbres abattus) ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le nombre d'arbres abattus dans le cadre du projet reste encore à préciser, mais aujourd'hui, il apparaît que sur plus de 350 arbres présents dans le quartier (hors secteur ouest), une centaine d'arbres seront abattus dans le cadre du projet dont une vingtaine sur recommandations de l'étude phytosanitaire en raison de leur état dégradé et de leur mauvaise santé. Le cahier de prescriptions du projet urbain a demandé à ce que chaque arbre abattu soit compensé par la plantation d'au moins 2 arbres, et si possible de haute tige. Cette préconisation est d'ores et déjà respectée au stade plan guide, par exemple à l'échelle de l'opération de résidentialisation du secteur nord où 35 arbres seront plantés dans le cadre du projet, contre 16 arbres abattus. L'ensemble des maîtrises d'oeuvre ont porté attention à la conservation des arbres les plus remarquables, qui sont nombreux dans le quartier, conduisant parfois à des modifications du projet pour permettre la conservation d'arbres à haute valeur patrimoniale, comme des érables sycomores.

Les figures 11,12,13 et 14 de l'évaluation environnementale rendent compte de l'implantation des futurs logements. Or, cette implantation ne tient pas compte de la présence d'un ouvrage d'assainissement départemental important (chambre à sable) en sous-sol de la parcelle AD 689, propriété du Département sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges et au-dessus duquel toute construction est proscrite.

Question n°8 :

- Pourquoi n'avez vous pas indiqué plus clairement la présence de la chambre de la chambre à sable et mentionné l'impossibilité de construire au-dessus.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cette question soulevée par le Conseil Départemental du Val de Marne ne relève pas de l'évaluation environnementale de la modification du PLU. Par ailleurs, la Ville et l'EPT ont bien connaissance de la présence de cette chambre à sable au dessus du quartier de la Lutèce, et de l'impossibilité de construire en surplomb : un travail est de ce fait en cours depuis plus d'un an entre la Ville, l'EPT, Seqens et les services du Département pour modifier le plan guide et l'implantation du bâtiment et ainsi tenir compte de la présence de ce réseau, comme cela est indiqué page 100 de l'évaluation environnementale ("Le Plan Guide est actuellement en cours de modification afin de prendre en compte dans le projet la présence de ces réseaux et servitudes. Il est déjà prévu de dévier dans le secteur Sud du quartier de la Lutèce le réseau

d'assainissement du SyAGE"). La nouvelle version du plan guide n'ayant abouti qu'en juillet 2024, les figures 11, 12 et 13 sont antérieures et n'ont pu faire apparaître cette nouvelle version. Celle-ci a été partagée avec les services du Département, notamment à l'occasion de la revue de projet du NPRU qui s'est tenue le 16 octobre 2024.

Pour l'Autorité Environnementale :

Les observations et questions soulevées par la MRAe ont fait l'objet d'un mémoire en réponse

- Pièce 2bis du dossier soumis à l'enquête

Pour le Commissaire Enquêteur :

Mobilités :

Le quartier de La Lutèce est éloigné des grandes lignes de transport en commun, dans une ville elle-même enclavée », la disposition particulière 12-2-2 qui sera rajouté précise que **les places de stationnement pourront être situées dans un rayon de 300m** autour de l'adresse de l'opération.

Question n°9 :

- Les effets prévisibles de l'éloignement des transports en commun cumulés à l'éloignement des places de stationnement ont-ils fait l'objet d'une évaluation ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le quartier de la Lutèce est desservi par plusieurs lignes de bus qui le relient au centre-ville et aux grandes lignes de transport franciliennes (ligne 8, RER D). Cette nouvelle disposition intégrée au PLU a avant tout pour objectif de mutualiser quelques stationnements entre des parcelles situées à proximité immédiate, et ce afin de respecter une prescription forte du PLU : l'aménagement d'une place de stationnement par logement. Dans la mesure où cette zone UBb accueillera environ 335 logements neufs, la création de 335 places de stationnement résidentielles représente une contrainte forte pour l'aménagement des espaces, d'autant que les porteurs de projet ont souhaité que ces places soient aménagées en semi-enterrées ou souterrain pour ne pas coloniser l'espace public, ce qui n'est satisfaisant ni urbainement ni environnementalement. Afin de respecter cette règle d'1 stationnement par logement tout en ne rognant pas sur ces cœurs d'îlots végétalisés ou des espaces piétons, cette règle a été mise en place dans le PLU mais ne devrait s'appliquer qu'à la marge et avec la vigilance de conserver la proximité et le confort pour les usagers.

Question n°10 :

- Des dispositions particulières ont-elles été prises pour les Personnes à Mobilité Réduite, les personnes âgées, les familles avec jeunes enfants ... et lesquelles ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les dispositions règlementaires rendent obligatoire l'accès PMR pour tous les bâtiments de logement et équipements publics, mais aussi l'aménagement de places réservées aux PMR sur les zones de stationnement publiques et privées. Cette disposition sera donc respectée dans le cadre de chaque lot. Cette possibilité de situer les places de stationnement dans un rayon de 300m intégrée dans le PLU ne portera pas préjudice aux personnes les plus en difficulté pour se déplacer : les places de stationnement seront très majoritairement situées en semi-enterré ou sous-sol de chaque bâtiment, et la mutualisation avec les lots voisins ne sera utilisée qu'à la marge. Par ailleurs, les places stationnements seront attribuées individuellement : une attention particulière pourra être portée pour que les ménages avec des difficultés de mobilité bénéficient des places les plus facilement accessibles.

Par ailleurs, le projet en vigueur sur le secteur UBb a plus globalement été réfléchi en tenant compte des besoins de toutes et tous. Il permettra de développer des espaces extérieurs, notamment des espaces publics, appropriables par toutes et tous. Ainsi, la place des stationnements de surface sera réduite au minimum (seul un parking attendant au nouvel équipement culturel sera créé en surface, les autres stationnements seront enterrés ou semi-enterrés) au bénéfice d'espace paysager de qualité qui seront des espaces de cohésion sociale et de vivre-ensemble, et sécurisés, notamment vis-à-vis de la voiture, ce qui est un élément essentiel pour l'appropriation des espaces par les enfants. Le mobilier urbain sera inclusif, avec en particulier l'installation d'un parcours ludique et sportif inclusif qui prendra la forme d'agrès et d'assises qui pourront être utilisés à la fois par les enfants, les personnes âgées, à mobilité réduite, mais aussi de toute autre forme de handicap. La Ville s'est inspirée du travail fait sur le parc voisin Jacques Chirac, où elle a travaillé avec le Conseil Municipal des Seniors. Enfin, les revêtements choisis pour les différentes surfaces permettront une circulation PMR.

Question n°11 :

- Quelles sont les mesures envisagées pour désenclaver le quartier de La Lutèce et réduire la part modale de la voiture ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Une étude trafic et mobilité a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact globale du projet de renouvellement urbain, faisant apparaître que le projet n'aurait qu'une incidence globale très faible sur l'augmentation du trafic en cœur et autour du quartier. L'installation d'un parcours cyclable sur l'ensemble du quartier, réfléchi en cohérence avec le parcours cyclable existant ou en projet sur le territoire, est prévue dans le cadre du projet. De nombreux cheminements piétons sécurisés et des stationnements vélo sécurisés et suffisamment dimensionnés sont également prévus et devraient permettre de développer les mobilités douces. A l'image du quartier actuel, la circulation automobile sera réduite dans le cadre du projet sur la Lutèce, et se fera essentiellement en frange du quartier, pour permettre un cœur de quartier 100% piéton. Concernant le vélo, la Ville met déjà et continuera à mettre en place, en lien avec des associations, des ateliers de formation à la circulation à vélo et à la réparation, afin d'encourager et de lever les freins à cette pratique. Ces éléments contribueront au désenclavement du quartier, ainsi que les éléments suivants : maintien d'un bon niveau de stationnement dans le quartier dans une ville qui reste essentiellement accessible en voiture, afin de ne pas éloigner les habitants de leur emploi et de leurs zones de loisirs, installation d'un équipement culturel en

cœur de quartier pour créer de l'attractivité et favoriser la venue d'autres habitants à la Lutèce, requalification du centre-ville situé à proximité pour encourager la mobilité des habitants en dehors de la Lutèce, etc.

Risques Naturels :

Question n°12 :

La commune de Valenton est située en zone d'aléa sismique de niveau 1 et en zone d'exposition moyenne à forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Elle est également concernée par des phénomènes d'inondations.

- Quelles sont les mesures prises pour le quartier de La Lutèce qui cumulent ces 3 risques ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le risque sismique en Ile-de-France est presque inexistant (niveau 1 : aléa très faible, aucune norme ne s'impose à la construction). Les données et explications sur l'aléa sismique sont disponibles sur le site du BRGM.

L'aléa retrait-gonflement des argiles (la ville est couverte par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols, comme tout le Val-de-Marne) est plus préoccupant sur le territoire de l'EPT, en particulier dans un contexte de changement climatique. Les données et explications sur ce risque sont également disponibles sur le site de BRGM. Un PPRMT a été approuvé par le préfet du Val-de-Marne en novembre 2018. A Valenton, la majeure partie de la Ville est située en zone B3 (aléa faible), le centre-ville est en effet concerné par un aléa fort (zone B1). Le PPRMT, en tant que plan de prévention des risques naturels, est une servitude d'utilité publique, qui par conséquent s'impose au PLU. Ainsi il n'est pas utile que dernier rappelle les dispositions s'appliquant en zones d'aléa moyen ou fort. Le PPRMT prescrit des études et des mesures constructives particulières pour protéger les bâtiments, qui sont réalisées sous la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il en est de même pour le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui couvre en particulier le quartier de la Lutèce et a pour conséquence des dispositions restrictives par rapport aux constructions (niveaux habitables surélevés par exemple).

Question n°13 :

En lien avec le changement climatique, l'ensemble des risques naturels présents sur le territoire communal sont susceptibles de s'intensifier et devenir plus fréquents.

- Quelles sont les mesures prises pour le Centre-Ville située sur une zone d'exposition forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse à la question précédente s'applique également à cette question.

Dans le cadre des projets d'ensemble de la Lutèce et de la redynamisation du centre-ville, au-delà du respect purement réglementaire des servitudes et du PLU, la Ville et l'EPT s'attachent à être particulièrement vertueux sur le plan de l'adaptation au changement climatique dans un contexte de risque (inondation pour la Lutèce et retrait-gonflement pour le centre-ville) : par exemple dans le cadre de la démarche écoquartier (labellisation recherchée pour les deux projets).

Nuisances sonores :

La commune de Valenton est soumise aux nuisances sonores liées aux trafics routiers et aériens. Une partie de la population est soumise à des niveaux importants supérieurs à 65 db. Les valeurs retenues par l'OMS sont de 45 db pour l'aérien et 53 pour le routier au-delà duquel la pollution sonore a un effet néfaste sur la santé.

L'augmentation du nombre de logements (La Lutèce et Centre-ville) entraînera une hausse de la population exposée.

Question n°14 :

- Quelles sont les prescriptions de nature à éviter et à défaut réduire l'exposition des populations au bruit en visant le respect des valeurs retenues par l'OMS ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La modification du PLU pourra permettre une légère densification du quartier (335 logements prévus contre 296 actuellement), donc n'augmentera pas de manière significative le nombre de familles exposées à ces niveaux de bruit. Il est très compliqué d'envisager la réduction du bruit à la source. En effet, la principale nuisance sonore est liée à la proximité de l'aéroport d'Orly, infrastructure qui ne dépend pas des collectivités territoriales et dont il est compliqué d'envisager la mutation. L'autre source de nuisance est la présence de la route départementale du Champ Saint Julien, qui non seulement est gérée par le Département du Val de Marne, mais est aussi un axe qui dessert toute la Ville de Valenton et est essentielle pour la connexion des Valentonais aux autres villes, à Paris, et donc aux grands pôles d'emploi et d'activité. Contraindre la circulation sur cette voie dans un objectif de réduction du trafic pour diminuer les nuisances sonores pourrait engendrer un enclavement et un isolement dans ce quartier et cette ville déjà fortement contraints. A défaut d'éviter, le projet va mettre en œuvre certaines dispositions sur le secteur UBb afin de tenter de réduire l'exposition au bruit, notamment avec l'isolation des logements et des équipements, la mise à distance de ceux-ci vis-à-vis de la Départementale et le renforcement de la "frange végétale" entre les logements et la RD, qui permettra de créer un écran et de réduire la pollution sonore pour les bâtiments les plus exposés.

Un bâtiment dans le secteur sud de La Lutèce présente des niveaux sonores en façade supérieurs aux seuils réglementaires.

Question n°15 :

- Quelles seront les dispositions prises, dans le cadre de la réhabilitation, pour réduire ces seuils ?

Réponse du Maître d’Ouvrage :

La figure 114 de l'évaluation environnementale montre en effet un bâtiment (rue Bizet) subissant des dépassements par rapport aux seuils recommandés en termes de bruit (> 65 dB et ou niveau nuit > 60 dB). Cependant, ce bâtiment sera démoli dans le cadre du projet de renouvellement urbain, et n'est déjà plus habité depuis décembre 2023. Il ne s'agit donc pas d'un bâtiment réhabilité.

Fin Tome 1 : RAPPORT COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont donnés sur un document séparé : Tome 2 Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

Le 15 novembre 2024

Le Commissaire Enquêteur

Aïcha HAMMOU

