

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

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

ARRETE N°A2024_939 en date du 19 AOUT 2024

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

Tome 2 : CONCLUSIONS ET AVIS 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

1. Synthèse du projet soumis à l'enquête publique

2. Déroulement de l'enquête

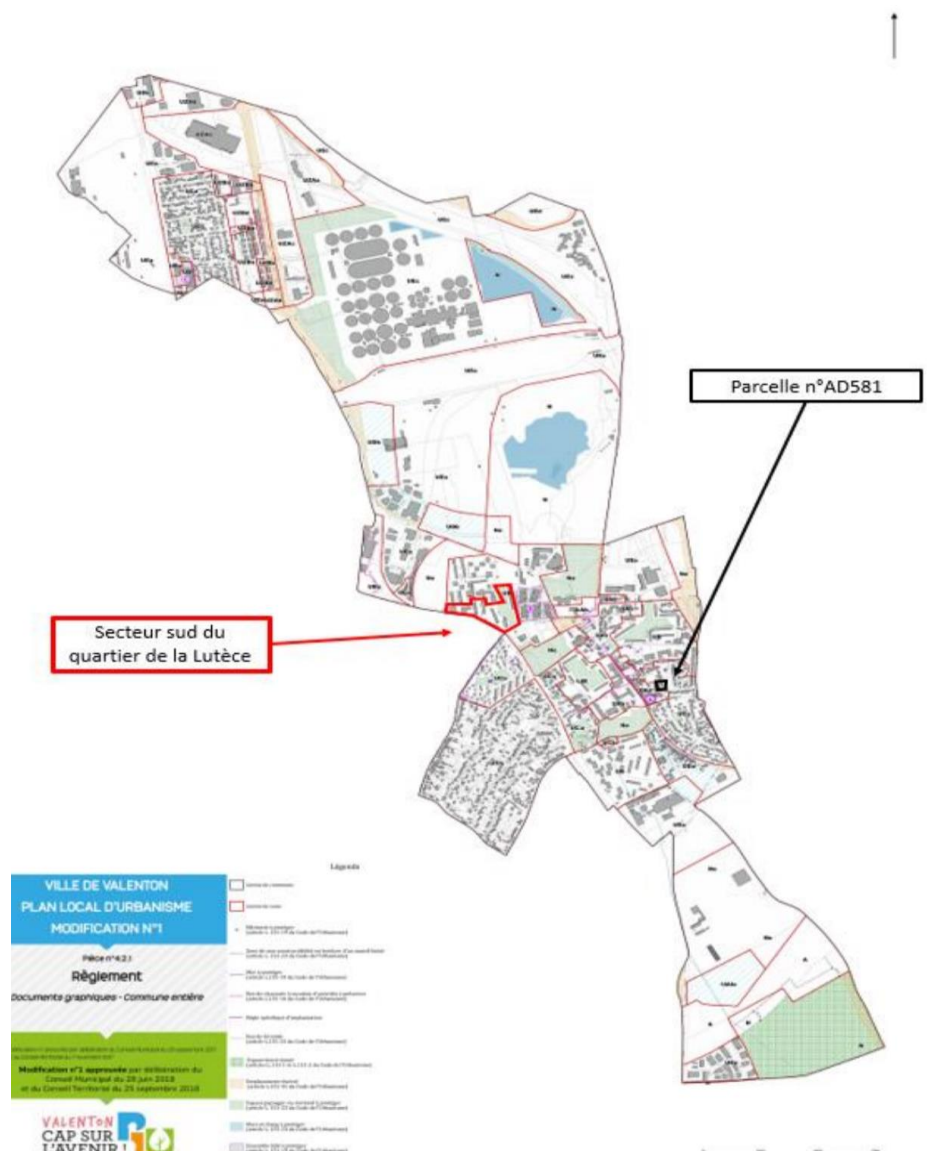
3. Participation du public

4. Avis du Commissaire Enquêteur

1. Synthèse du projet soumis à l'enquête publique :

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

- **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.**
- **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



Concernant le Centre-Ville :

La modification envisagée consiste à basculer la parcelle n°AD581 d'une superficie de 242 m², appartenant actuellement à la zone UCa (zone à dominante d'habitat pavillonnaire), vers la zone UAa (qui correspond au centre-ville de Valenton). La zone UA représente 12,4 hectares soit 2,1% du territoire communal ; elle est divisée en deux secteurs, le secteur UAa correspondant aux constructions traditionnelles et le secteur UAb correspondant aux constructions plus modernes, avec des hauteurs plus élevées.

La modification intervient en limite du centre-ville.

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

Par ailleurs, 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. Ce changement ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD du PLU.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Ce projet de modification entre dans le cadre du projet de revitalisation du centre ville de la commune de Valenton.

En effet, 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, et un manque de mixité sociale avec près de 80% de logements sociaux.

Le projet de revitalisation du centre-ville porte des engagements forts en matière de développement durable, avec la volonté de végétaliser les espaces publics, de favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés ou encore de développer des infrastructures supports à l'usage des mobilités douces. Le projet est inscrit dans une démarche écoquartier.

La qualité du projet a d'ailleurs d'ores et déjà été reconnue par l'obtention du diplôme du coquelicot d'or, décerné à la ville de Valenton en 2022 par la Métropole du Grand-Paris et l'association Centres-villes en mouvement, ainsi que par l'attribution d'une subvention conséquente dans le cadre du programme « 100 quartiers écologiques et innovants » de la Région Ile-de-France dont les critères sont exigeants.

Sa revitalisation constitue une demande forte des habitants car elle permettra de redonner une dynamique positive au centre-ville.

Concernant le secteur Sud du Quartier de La Lutèce :

La modification envisagée consiste à créer un nouveau secteur, UBb, au sein de la zone UB du quartier de la Lutèce. La zone UB couvre une superficie de 46,2 hectares, soit 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 communal et 7% de la zone UB.

La création d'un sous-secteur UBb permettra l'intégration de dispositions particulières dans le règlement écrit du PLU, ce qui favorisera la mise en œuvre du Plan Guide du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier de la Lutèce.

Pour la création du sous-secteur UBb, la modification s'inscrit dans le cadre du projet de NPNRU du quartier de la Lutèce, qui prévoit une densification via une requalification complète du quartier et notamment :

- La construction de logements neufs (dans le secteur Sud donc concerné par la présente modification du PLU) ;
- La création d'un nouveau Centre Educatif et Culturel (une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Valenton dans le cadre de ce projet a été réalisée en 2023) ;
- La restructuration, la réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Henri Wallon

Conclusions du commissaire enquêteur :

Le quartier de la Lutèce est un quartier résidentiel des années 1960, composé exclusivement de logements sociaux. Ces logements sont dans un état dégradé, avec des typologies inadaptées aux besoins actuels. La Lutèce est identifiée en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville).

C'est dans le cadre des objectifs fixés par le 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 et le réaménagement d'espaces verts avec une forte volonté de désimperméabiliser les sols.

Depuis 2021, le projet de renouvellement urbain de la Lutèce fait l'objet d'une démarche écoquartier qui marque la volonté des différents partenaires de s'inscrire dans une dynamique de développement durable.

Le quartier est également le seul du Val-de-Marne à avoir été retenu pour la démarche « Quartiers résilients » portée par l'ANRU en 2023.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de La Lutèce répond à des problématiques sociales et tend à apporter de la mixité dans le quartier.

2. 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

Conclusions du commissaire enquêteur :

Sur la procédure, le dossier et le déroulement de l'enquête :

- *La procédure a été conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur,*
- *Une concertation publique s'est déroulée préalablement à l'enquête, dont le bilan figurait dans le dossier,*
- *L'information du public relative à l'enquête a respecté les prescriptions réglementaires,*
- *Les prescriptions de l'arrêté n°A2022_793 portant ouverture de l'enquête publique ont été respectées,*
- *Les possibilités de s'exprimer offertes au public ont été conforme aux prescriptions réglementaires et aucune difficulté ou incident n'a entaché la procédure,*
- *Le dossier soumis à l'enquête était complet et conforme aux obligations légales. Ces pièces étaient clairement présentées, compréhensibles par un public non averti mais suffisamment précises pour un public plus informé,*
- *Le commissaire-enquêteur considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière très satisfaisante.*

3. Participation du Public :

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 4 permanences programmées. Il a pu disposer d'une salle adaptée à la réception du public dans les deux lieux d'accueil prévus.

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public, à l'accueil de la Direction du Développement Territorial, 1 chemin de la Ferme de l'Hôpital, 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 (www.valenton.fr) ainsi que sur celui de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr).

Le public a pu noter ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, et tenue à sa disposition, à l'accueil de la Direction du Développement Territorial, 1 chemin de la Ferme de l'Hôpital, durant toute la durée de l'enquête. Il a pu aussi transmettre ses observations par voie postale au siège de l'enquête ou par voie électronique (urbanisme@ville-valenton.fr), à l'attention du Commissaire enquêteur.

Conclusions 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.

En effet, en parallèle d'une concertation préalable, on peut par exemple souligner que des dispositifs pour informer et associer les habitants ont été déployés en continu, avec une grande richesse de formats, par exemple :

- 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 ;*
- Des 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 des permanences bimensuelles spécifiques au relogement).*

4. Avis du Commissaire enquêteur :

Au regard des conclusions apportées sur chacun des points présentés ci-dessus,

J'émet un AVIS FAVORABLE

à la modification n°2 du PLU de la commune de Valenton

Le 15 novembre 2024

Le Commissaire Enquêteur

Aïcha HAMMOU



Commissaire enquêteur : Aïcha HAMMOU