

Département du Val-de-Marne

Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Commune de Valenton

Projet de modification du Plan local d'urbanisme

**Enquête publique du 3 avril 2018
au 4 mai 2018 inclus**

Rapport et conclusions
de Mme Brigitte BOURDONCLE, commissaire-enquêteur,
désignée par Mme la Présidente du Tribunal administratif
de Melun
(Décision n° E17000131/77 du 9 janvier 2018)

Sommaire

Première partie : rapport

I – Le contexte de l'enquête publique : la commune de Valenton, le cadre juridique

II – Le projet soumis à enquête publique : le PLU actuel, les objectifs et le contenu du projet de modification du PLU

III – Les avis des personnes publiques associées

IV- L'organisation de l'enquête publique : les étapes de la procédure, la composition du dossier, la préparation de l'enquête

V- Le déroulement de l'enquête publique

VI- Les observations recueillies lors de l'enquête publique

Deuxième partie : conclusions motivées

Annexes :

- procès-verbal de synthèse
- mémoire en réponse aux observations du public

Première partie : rapport

Chapitre I - Le contexte de l'enquête publique : la commune de Valenton, le cadre juridique

L'enquête publique qui fait l'objet du présent rapport est relative au projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valenton.

A- La ville de Valenton

Cette commune est située à environ 15 km au sud-est de Paris, dans le département du Val-de-Marne, à la limite de celui de l'Essonne ; les communes limitrophes sont : Choisy-le-Roi, Créteil, Limeil-Brévannes, Yerres, Crosne, et Villeneuve-Saint-Georges.

Le territoire communal, qui présente une forme très allongée dans le sens nord-sud, s'étend sur 531 hectares, dont 84 hectares d'espaces verts ; il est notamment marqué par la présence de grands équipements ou infrastructures dépassant le seul intérêt communal, et qui occupent plus de la moitié de la ville : lignes ferroviaires TGV et Grande ceinture, gare de triage, station d'épuration des eaux usées, cimetière intercommunal.

Ce territoire est découpé en 3 grands secteurs : dans sa moitié nord, une plaine alluviale qui accueille une grande partie de ces infrastructures ainsi que des zones mixtes habitat-activités, et où ont été conduites plusieurs opérations de restructuration récentes ; au centre, à flanc de coteau, le centre ville, correspondant au village ancien, et au caractère principalement résidentiel ; au sud, le « Plateau vert » qui accueille, outre le cimetière intercommunal, des zones d'activités, des secteurs agricoles et des espaces boisés.

La commune compte plusieurs espaces verts d'intérêt, avec en premier lieu le vaste parc départemental de la Plage bleue, qui s'étend sur 43 hectares, mais aussi le parc départemental du Champ-Saint-Julien, la coulée verte Tégéval, divers parcs communaux de proximité, ainsi que des parcs et jardins privés.

En terme de paysage urbain, Valenton apparaît fortement marqué par les grands équipements d'infrastructures, la présence de grands espaces naturels, et la juxtaposition, autour d'un centre ville ancien et ayant conservé son caractère villageois, de quartiers pavillonnaires ou d'habitat collectif, de zones d'activités ou de commerces, l'ensemble présentant une certaine hétérogénéité.

La ville compte un peu plus de 13 500 habitants (chiffre 2017), et son développement est récent : alors qu'elle n'était qu'une simple

bourgade agricole et vinicole jusqu'au début du 20^{ème} siècle, elle a ensuite connu un essor rapide, lié notamment au chemin de fer ; la population valentonnaise a atteint le seuil des 2 500 habitants dans les années 30, puis a dépassé celui des 7 000 après guerre, et les 10 000 en 1968 ; cette progression démographique s'est ensuite poursuivie mais à un rythme moins rapide ; la ville projette d'atteindre les 18 000 habitants d'ici 2030.

Valenton connaît également une nette progression en terme d'emplois, passant d'environ 2 200 emplois en 2008 à 3 730 en 2018, progression liée notamment à ses zones d'activités et au développement des transports ; les transports en commun, longtemps limités à des lignes de bus qui desservent notamment les gares des RER A et D de Boissy-Saint-Léger et Villeneuve-Saint-Georges, ainsi que le métro à Créteil, se sont récemment étendus avec l'arrivée du RER D à la nouvelle station Créteil-Pompadour en fin d'année 2013 ; la ville est en outre bien desservie par voie routière, avec l'A 86 et la RN 6.

La commune de Valenton est incluse dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Orly-Rungis-Seine-Amont, qui s'étend sur 12 communes et qui vise au développement du territoire, en partenariat entre l'Etat et les collectivités territoriales.

En conclusion de cette présentation, il convient de préciser que Valenton fait partie, depuis la mise en place de la Métropole du Grand Paris, du territoire EPT 12 ; celui-ci, qui a pris le nom de Grand-Orly Seine Bièvre, regroupe 24 communes, et représente au total 700 000 habitants ; c'est l'EPT qui exerce maintenant la compétence en matière d'urbanisme règlementaire.

B- Le cadre juridique de l'enquête publique

La ville de Valenton dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) adopté par le Conseil territorial de l'EPT le 13 décembre 2016. Elle souhaite faire évoluer ce document, afin de prendre en compte de nouveaux projets et d'apporter divers correctifs ou ajustements, et a pour cela lancé une procédure de modification.

Cette procédure de modification est régie par le Code de l'urbanisme, en particulier par ses articles L 153-36 à L 153-44 (partie législative, livre 1^{er}, titre V, chapitre III). L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suiv. (partie législative, livre 1^{er}, titre II, chapitre III) et R 123-1 et suiv. (partie règlementaire, livre 1^{er}, titre II, chapitre III).

Le cadre juridique de l'enquête est donc défini par le Code de l'urbanisme, et par le Code de l'environnement pour ce qui concerne l'enquête publique.

Chapitre II - Le projet soumis à enquête publique : le PLU actuel, les objectifs et le contenu du projet de modification du PLU

A- Le Plan local d'urbanisme en vigueur

1- Le PADD

Le PLU actuellement en vigueur, adopté en décembre 2016, est basé sur un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixant les grandes orientations suivantes :

* Axe 1 - Valenton, une ville équilibrée et solidaire

Les orientations générales retenues à ce titre sont de :

- favoriser le parcours résidentiel des Valentonnais et l'accueil de nouveaux habitants ;
- conserver une dimension à taille humaine ;
- adapter l'offre d'équipements à l'évolution des besoins des usagers.

* Axe 2 - Valenton, un développement économique qui bénéficie aux habitants

Les orientations définies à ce titre consistent en :

- poursuivre le rééquilibrage entre habitat et emploi déjà initié, en créant de nouveaux emplois ;
- conforter les polarités commerciales existantes ;
- renforcer l'attractivité du centre ville.

* Axe 3 - Valenton, une ville durable et agréable à vivre

Ont été pour cela arrêtées les orientations suivantes :

- valoriser les atouts paysagers, écologiques et environnementaux du territoire ;
- promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air ;
- réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées ;
- prendre en compte les risques et les nuisances dans les différents projets urbains, notamment les nuisances sonores et olfactives ;
- sensibiliser les habitants à la maîtrise de la consommation énergétique et à une meilleure gestion des déchets ;
- limiter la pollution visuelle et lumineuse en zone urbaine.

2 -Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU en vigueur comprend 3 OAP :

* le site Joliot-Curie : situé au sud du centre ville, et d'une superficie de 2,7 ha, il accueille de l'habitat sous forme pavillonnaire peu dense, quelques activités artisanales, des locaux de stockage et entrepôts, le site

de l'ancien collège aujourd'hui démoli, et des jardins d'agrément en cœur de l'ensemble foncier ; l'objectif est de renforcer la mixité des fonctions, avec la construction de logements et la création d'un espace d'accueil économique ;

* le site des Roseaux : le périmètre de l'OAP couvre une superficie de 11 ha, dans le secteur compris entre l'avenue Julien Duranton, l'avenue de la Plage Bleue, et le parc départemental de la Plage Bleue ; le site est occupé par une entreprise ; l'objectif est d'accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles, ainsi que des logements collectifs ;

* le site de la Fontaine Saint-Martin : ce secteur non aménagé mais artificialisé, d'une superficie de 5,6 ha, est situé dans la partie sud de la ville, au sein de l'emprise du cimetière intercommunal ; l'objectif est de créer une nouvelle zone d'activités à dominante artisanale et industrielle.

3-Le zonage

Le plan de zonage comporte 9 zones :

- la zone UA correspond au centre ville, situé aux abords de la rue du Colonel Fabien ; le tissu urbain est relativement dense et mixte, avec des constructions implantées en ordre continu et des commerces ou services en rez-de-chaussée ;

- la zone UB est à dominante d'habitat collectif discontinu, avec des constructions datant, majoritairement, des années 1960 à 1980 ; elle comprend un secteur UB a, couvrant la zone qui accueille le centre commercial du Champ Saint-Julien ;

- la zone UC est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire ; elle comprend un secteur UC a et un secteur UC b (secteur situé sur le coteau, avec quelques cœurs d'îlot végétalisés à préserver) ;

- la zone UD est une zone en mutation, actuellement occupée principalement par des activités, mais amenée à se diversifier car regroupant les principales opportunités foncières pour la construction de logements ; elle comprend deux secteurs ; le secteur UD a correspond au site Joliot-Curie, le secteur UD b au site des Roseaux ;

- la zone UE correspond aux zones à vocation d'activités ; elle comprend 3 secteurs : UE a (secteur à vocation dominante industrielle et artisanale), UE b (secteur à vocation commerciale dominante) et UE c (constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif) ;

- la zone UZ correspond à la partie opérationnelle de la ZAC du Val Pompadour ; elle comporte deux secteurs : d'une part UZ a, destiné aux constructions à usage de bureaux, activités économiques et

équipements, comportant 3 sous-secteurs UZ Aa, UZ Ab, et UZ Ac ; d'autre part UZ b, pour les constructions à usage de logements, de commerces, de services et d'équipements publics, constitué de 4 sous-secteurs UZ Ba, UZ Bb, UZ Bc et UZ Bd ;

- la zone 1AUe est une zone d'extension urbaine, à vocation principale d'industrie et d'artisanat, qui correspond au secteur dit de la « Fontaine-Saint-Martin » ;

- la zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique; cette zone comprend un secteur Ne, qui accueille des équipements ;

- la zone A est constituée des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, et aux constructions et installations nécessaires à ces activités.

4 – Le règlement

Dans sa partie prescriptions écrites, celui ci comporte :

- des dispositions générales ;
- les dispositions applicables aux zones présentées ci-dessus ;
- des définitions ;
- la liste des emplacements réservés, avec indication des destinations, bénéficiaires, et superficies ;
- la liste des essences végétales préconisées ;
- des dispositions particulières pour la préservation du patrimoine bâti ; elles concernent 3 catégories : bâtiments remarquables à protéger, bâtiments et éléments de patrimoine de qualité, et ensembles bâtis cohérents ;
- des dispositions relatives à la préservation du patrimoine naturel ; 4 catégories sont distinguées : espaces paysagers ou récréatifs à protéger, mares et étangs à protéger, ru de Gironde, et zone de non-constructibilité en bordure d'un massif boisé.

A propos des règlements spécifiques, par zone, je précise les types de règles fixées dans ces règlements :

Art 1 : occupations et utilisations du sol interdites ;

Art 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Art 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Art 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications ;

Art 5 : superficie minimale des terrains constructibles (article supprimé par la loi ALUR) ;

Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ;

Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Art 9 : emprise au sol des constructions ;

Art 10 : hauteur maximale des constructions ;

Art 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

Art 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Art 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et plantations ;

Art 14 : coefficient d'occupation du sol (article supprimé par la loi ALUR) ;

Art 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Art 16 ; obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Enfin, il faut signaler que les documents graphiques comportent en outre des inscriptions relatives :

- * aux espaces boisés classés ;

- * aux rez-de-chaussée à vocation d'activités, à préserver ;

- * des règles spécifiques d'implantation, sur une section de la rue des Deux-Communes.

5 – Le PLU de Valenton comporte également :

- * un rapport de présentation qui expose l'état initial de l'environnement, le diagnostic territorial, la justification des choix et leur incidence sur l'environnement ;

- * des annexes (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique, prise en compte des risques naturels, etc.).

Dans le cadre de ce rapport, il ne me paraît pas nécessaire d'entrer plus en détail dans ces documents.

B- Les objectifs de la modification du PLU

Il est apparu souhaitable de faire évoluer le PLU de Valenton, et une procédure de modification a été prescrite par délibérations du

conseil municipal en date du 28 septembre 2017 et du conseil territorial en date du 7 novembre 2017 ; plusieurs raisons, exposées dans la notice de présentation, justifient cette évolution .

1- La modification de l'OAP Joliot-Curie : le département du Val-de-Marne a manifesté son intention d'implanter un collège sur le terrain, actuellement en friche, sur lequel se situait l'ancien collège, dans le secteur de projet OAP Joliot-Curie ; le projet consiste en la création d'un collège intercommunal de 30 divisions, soit 750 élèves, sur une emprise foncière d'environ 8 000 m², intégrant un gymnase mutualisé avec la ville. Par ailleurs, d'autres éléments de l'OAP nécessitent d'être rectifiés et mis à jour.

2- L'adaptation de l'article UE 13 pour assouplir la règle relative au coefficient de biotope, fixé à 30 %, ce qui s'est révélé trop contraignant pour le développement et l'extension des entreprises dans les zones d'activités ; s'y ajoute une modification du zonage, pour intégrer en zone UE un espace voué à l'activité économique, actuellement en zone UD a.

3- La modification du zonage et de l'OAP dans le secteur des Roseaux : le secteur en question est actuellement classé en zone UD d ; il est envisagé de passer la partie vouée aux activités économique en zone UE, qui est plus en adéquation avec son développement ; cela suppose une nouvelle délimitation entre la zone UD et la zone UE dans ce secteur, et la modification de la partie graphique de l'OAP.

4- L'ajustement du périmètre de la zone UA et l'affinement des règles applicables dans cette zone : il est apparu que les constructions sur la partie nord de la rue Gabriel Péri, qui font partie d'une zone UE, présentent une mixité fonctionnelle et une typologie du bâti qui correspondent à celle du bourg ; par ailleurs, pour les constructions situées à l'ouest de la rue du Colonel Fabien et en face du parc Duclos, les règles de hauteur et d'implantation par rapport à la voirie ne sont pas pertinentes ; enfin, une règle sur la gestion des déchets ménagers n'est pas compatible avec le bâti de bourg, à l'alignement de la voie ; il est donc proposé de créer deux secteurs au sein du centre ville, dont les règles seraient davantage en cohérence avec les caractéristiques du bâti .

5- L'ajustement des règles en zone UC : dans le secteur pavillonnaire, la majorité des terrains est constituée de parcelles étroites en lanière, avec la partie proche de la rue déjà très urbanisée ; de ce fait la mise en place d'un coefficient de biotope, qui s'applique spécifiquement dans la bande des 30 m, n'est pas adaptée ; par ailleurs, au sujet des constructions annexes, la règle de l'article UC 7 pose un problème d'interprétation, et une hauteur maximale doit être fixée pour les annexes implantées sur les limites séparatives, afin d'en limiter l'impact visuel.

6 - L'adaptation des règles applicables au terrain de la ferme de l'hôpital, pour tenir compte du projet d'implantation du centre technique municipal : les ateliers municipaux sont actuellement répartis sur deux sites, dont l'un dans le secteur Joliot-Curie ; il est projeté de regrouper sur un même site, dans des bâtiments neufs, toutes les unités techniques (ateliers municipaux, garage, logistique) ; le site choisi pour ce projet est celui de la ferme de l'hôpital, où sont déjà installés les services techniques de la mairie ; pour permettre la mise en œuvre de ce projet il est nécessaire de faire évoluer les règles de la zone UZAc .

7 – La révision des articles 1 et 2 des règlements : il s'agit de les compléter avec des catégories d'occupation omises, ou de les reformuler pour mieux correspondre aux catégories du code de l'urbanisme.

8 – La prise en compte des remarques de la Préfecture : dans un courrier du 6 mars 2017, la Préfecture du Val-de-Marne a demandé que certains points soient pris en compte par le PLU de la ville ; il est ainsi souhaité : la prise en considération de la rénovation thermique en autorisant des débords pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans les zones UZ a et UZ b ; l'adaptation de l'article 13 pour la zone UE, concernant l'emprise du SIAAP et des voies ferrées ; la correction d'une erreur matérielle dans le rapport de présentation, concernant le pourcentage de densité relatif aux prescriptions du SDRIF ; la mise à jour des références des articles législatifs, suite aux évolutions du code de l'urbanisme.

9 – La rectification d'erreurs matérielles : il s'agit d'apporter des corrections sur les points suivants : une parcelle boisée du bois de Cerdon, intégrée au zonage agricole A au lieu du zonage naturel N ; une mention oubliée dans l'article 4 du règlement, concernant le réseau d'eau potable ; une erreur de formulation concernant les clôtures bordant les voies, dans l'article UC 11 ; dans les annexes du règlement, les dimensions des places de stationnement qui ne reprennent pas le texte législatif et n'intègrent pas les normes des places de stationnement handicapé.

Il convient de préciser que le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation ; toutefois, celle-ci n'est obligatoire que dans le cas des procédures d'élaboration ou de révision.

C- Le contenu de la modification du PLU

Le projet de PLU modifié, tel qu'il a été arrêté par délibérations du conseil municipal et du conseil territorial, et qui est soumis à la présente enquête publique, comprend des évolutions sur plusieurs de ses pièces.

1- Le rapport de présentation

Le tome 1 : préambule et état initial de l'environnement, est modifié comme suit :

- page 23 : au sujet de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés, il est précisé que l'augmentation minimale permise par les règles locales d'urbanisme est de 15% (au lieu de 10%) ;

- page 92 : la référence relative à la préservation d'un espace arboré de qualité est celle de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (au lieu du L 123-1-5-III.2) ;

- page 100 : à propos du PPRI, il est indiqué qu'il doit être annexé au PLU conformément à l'article L 151-43 du code de l'urbanisme (au lieu du L 126-1) ;

- page 119 : au sujet des questions de paysage et de patrimoine, il est mentionné l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (au lieu du L 123-1-5-III.2).

Le tome 3 : justification des choix et incidences sur l'environnement est modifié ainsi :

- page 12 : au sujet de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés, il est précisé que l'augmentation minimale permise par les règles locales d'urbanisme est de 15% (au lieu de 10%).

On relève que le rapport de présentation n'est pas modifié en ce qui concerne son tome 2 relatif au diagnostic territorial, ni dans les autres parties du tome 3 (choix retenus, justification des règles, incidences ...) .

2- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le site Joliot-Curie :

- * Dans la présentation du secteur, la phrase : « cet espace urbain est destiné à connaître une requalification pour y accueillir des logements et devenir un nouvel espace d'accueil économique » est complétée par la mention : « et intégrer des équipements publics ».

- * Au sujet des objectifs de l'OAP, après : « ... de renforcer la mixité des fonctions urbaines en y implantant des logements ainsi que de créer un espace d'accueil économique », il est ajouté : « et intégrer des équipements publics ».

- * Concernant les principes d'aménagement :

- il est ajouté : « la construction d'équipements publics » ;

- il est précisé que l'espace économique est prévu « sur la partie sud du site, en face de l'entreprise Alkan » (au lieu de : sur le reste de l'espace foncier) ;

- le paragraphe relatif à « la création d'une nouvelle rue entre la rue du 8 mai 1945 et la rue Colonel Fabien d'une largeur de 12 m pour permettre la constructibilité de la partie centrale du site et l'amélioration des circulations entre ces deux rues. Aménagée de trottoirs, celle-ci

pourrait également comporter du stationnement longitudinal sur l'un de ses cotés », est remplacé par : « la création d'un mail piéton entre la rue du 8 mai 1945 et la rue Colonel Fabien pour permettre un cheminement piéton dans la continuité de la balade Serge Gainsbourg à l'ouest » ;

- la phrase : « l'élargissement de la rue du 8 mai 1945, afin de proposer au droit du site réaménagé la création de places de stationnement longitudinales » est remplacée par : « la requalification de la rue du 8 mai 1945 ».

* A la rubrique relative à la composition urbaine et au paysage :

- le terme « nouvelle voie » est remplacé par celui de « nouveau mail piéton » ;

- le paragraphe : « permettre aux locaux économiques une implantation également en profondeur des parcelles » est supprimé ;

- le paragraphe : « promouvoir un traitement qualitatif de la nouvelle voie créée, favorisant les mobilités douces et le partage avec du stationnement » est remplacé par : « promouvoir un traitement qualitatif du nouveau mail piéton créé, favorisant les mobilités piétonnes et cyclables ».

* Le document graphique de l'OAP est modifié pour tenir compte de ces évolutions, et intégrer la délimitation entre le foncier dédié aux activités et le foncier dédié au collège.

Le site des Roseaux :

L'ensemble du secteur des Roseaux est actuellement classé en zone UD b ; il est proposé de passer la zone d'activités existante en zone UE a, zonage plus adapté à son caractère économique ; la partie graphique de l'OAP est modifiée en conséquence, avec un ajustement des parties à dominante, respectivement, d'activités et d'habitat.

Le site de la Fontaine Saint-Martin :

Cette OAP demeure inchangée.

3 – Le règlement- documents graphiques

Le plan de zonage connaît plusieurs évolutions ; j'indique entre parenthèses les superficies concernées :

- le secteur dans lequel est prévu un nouvel espace économique, en face de l'entreprise Alkan, passe de UD a à UE a (1 hectare) ;

- la zone économique existante, dans le secteur des Roseaux, passe de UD b à UE a (3,6 hectares) ;

- le périmètre de la zone UA est élargi aux constructions sur la partie nord de la rue Gabriel Péri (0,5 hectare) ;

- dans cette zone UA sont créés deux sous-secteurs : UA a, pour le bâti de bourg, et UA b, pour les constructions plus récentes (7,1 et 5,3 hectares) ;

- la parcelle C 21, faisant partie du Bois Cerdon, classée en zone A, passe en zone N (2,2 hectares).

Le nouveau tableau des surfaces, avec ce projet de PLU modifié, s'établit ainsi :

Zones	Superficie (en ha)	Evolution par rapport au PLU actuel (en ha)
Zones à vocation dominante d'habitat	143	- 4,1
- UA	12,4	+ 0,5
- UB	46	0
- UC	67,6	0
-UD	17	- 4,6
Zones à vocation dominante d'activités UE	203,8	+ 4,1
Zone mixte UZ	46,3	0
Zone à urbaniser 1AUe	5,7	0
Zone naturelle N	118,1	+ 2,2
Zone agricole A	15	- 2,2
Total	531,9	

4- le règlement- prescriptions écrites

Les modifications envisagées concernent les points suivants :

* Dispositions générales :

- il est ajouté un article 7 :

« Reconstruction à l'identique : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

* Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Zone UA :

- les § 1.2 : « L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article UA 2 », et 1.4 : « Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage » sont supprimés ;

- le libellé du § 1.5 (devenu 1.3) : « Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées », est remplacé par : « Les dépôts de véhicules » ;

- celui du § 1.6 (devenu 1.4) : « Les décharges, ainsi que les dépôts à l'air libre », est remplacé par « Les dépôts divers » ;

- il est ajouté des § 1.6 : « Les constructions à usage agricole », 1.7 : « Les habitations légères de loisirs », 1.8 : « Les parcs résidentiels de loisirs », et 1.9 : « Les parcs d'attraction ».

Zone UB :

Il est proposé les mêmes évolutions, sauf pour le §1.2, relatif aux installations classées, qui est maintenu ;

Zones UC et UD :

Mêmes propositions que pour la zone UA ;

Zones UE et 1AUe :

Mêmes propositions que pour la zone UA, sauf pour le §2 relatif aux installations classées, qui ne figure pas dans l'actuel règlement ;

Zone UZ, secteurs UZ a et UZ b :

Même évolution, sauf pour la mention des constructions agricoles ;

Zone N :

L'article N.1 est limité à : « Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 » ; les points 1.2 à 1.7 sont supprimés ;

Zone A :

Article A1, sans changement.

* Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone UA :

Les points 2.2 : « Les installations classées suivantes, soumises à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

les chaufferies ;

les parcs de stationnement couverts d'une superficie supérieure à 6000 m² ;

les installations classées correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que boulangeries, teintureries, laveries....

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement » ;

et 2.3 :

« L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant », sont supprimés.

Zones UB, UC, UD :

Même proposition d'évolution ; à noter que dans la liste du § 2.2, pour ces zones, figurent en outre les dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services ;

Zone UE :

Il est envisagé de supprimer les points 2.4 : « Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur

exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement » et 2.5 : « L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances » ;

Zone UZ :

En UZ a il est projeté de supprimer le § 2.2 : « L'implantation et l'extension d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement ; en zone UZ b, de supprimer le 2.2 § : « Les installations classées sont admises dans la mesure où elles sont nécessaires aux activités admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement » ;

Zone 1AUe :

Il est proposé de supprimer les points 2.1 : « Les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe1, dans le cadre d'une opération d'ensemble » et 2.5 : « Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement » ; il est également proposé de rajouter un 2.5 : « En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur

le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire

le réseau d'électricité

le réseau d'éclairage public

les autres réseaux câblés (téléphone...)

la voirie. »

Zone N :

Il est projeté de supprimer les dispositions prévues en 2.2 : « Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt », 2.4 : « Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux », et pour le secteur Ne, au 2.8.3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli » ; dans le § 2.3 (devenu 2. 2) relatif aux constructions existantes, de supprimer « et le changement de destination » ; et de rajouter un § 2.3 : « Les aires de jeux et de sport, à condition d'être ouvertes au public et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux » ;

Zone A:

Les évolutions projetées consistent en la suppression des points 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, et 2.1.4, relatifs au détail des constructions à usage agricole, pour ne garder que le libellé d'ordre général du 2.1, relatif aux « Constructions, extensions et installations destinées à l'exploitation agricole » ; ainsi que la suppression du § 2.3 : « Les ouvrages techniques et

les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone», et du 2.5 : « La reconstruction à l'identique après sinistre ».

* article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Pas de changement

* article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Pour toutes les zones, au § 4.1, relatif à l'eau potable, la phrase : « Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable », devient : « Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable ».

En outre, pour la zone UA, dans le § 4.5.1 relatif aux déchets ménagers, il est précisé que la création d'une aire de pré-collecte est imposée « en UA b uniquement ».

* article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
Article supprimé par la loi ALUR.

* article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Zone UA

Dans les dispositions générales, il est précisé :

« 6.1.1. Dans le secteur UA a, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6.1.2 Dans le secteur UA b, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ».

Dans les dispositions particulières, il est ajouté un § 6.2.6 : « Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. »

Zones UZ a et UZ b

Il est rajouté cette disposition relative au débord pour l'isolation par l'extérieur.

* article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UC

Au § 7.1.4, stipulant que « Dans tous les cas cités au 7.1.1, 7.1.2, et 7.1.3, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle », il est ajouté « à l'exception des constructions annexes ».

Zone UZB

Il est ajouté une disposition 7.4 qui prévoit : « Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ».

* article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zones UA, UZA et UZB

Il est ajouté un point 8.2.2 indiquant : « Les distances entre les bâtiments imposées au 8.1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30 m maximum par bâtiment ».

* article 9 : emprise au sol des constructions

Zone UZA

Deux nouvelles dispositions sont prévues :

- 9.2 : « Les dispositions édictées à l'alinéa 9.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en UZA c » ;

- 9.3 : « Les débords autorisés aux articles UZA 6, UZA 7, et UZA 8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol ».

Zone UZB

Il est ajouté un point 9.2 stipulant : « Les débords autorisés aux articles UZB 6, UZB 7, et UZB 8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol ».

* article 10 : hauteur maximale des constructions

Zone UA

Les dispositions générales sont complétées avec :

« - dans le secteur UA a, 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 13 m au faitage avec une pente de toiture de 30 à 45°

- dans le secteur UA b, 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 15 m au faitage avec une pente de toiture de 30 à 45° »

Zone UC

Dans les dispositions particulières, il est ajouté un § 10.2.2 qui prévoit « Lorsque les constructions annexes sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, leur hauteur totale ne doit pas excéder 3 m » ;

* article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Zone UC

Pour les clôtures, il est précisé : « Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales et variées ».

* article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les articles 12 des règlements par zone ne sont pas modifiés.

* article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Zone UC

Les dispositions prévues en secteur UC b, avec distinction dans et au-delà de la bande de 30 m de profondeur, sont supprimées ; les règles sont maintenant identiques en UC a et UC b, selon le nouveau § 13.1.5 : coefficient de biotope d'au moins 50%, et surface des espaces verts de pleine terre devant représenter au moins 75 % de la surface écoaménageable de la parcelle. Le § 13.2.3 devient 13.1.6, et les § relatifs aux dispositions particulières sont renumérotés.

Zone UE

Il est projeté de fixer le coefficient de biotope, en secteurs UE a et UE b, à 15 % (il est actuellement de 30%) ; et de prévoir que la règle imposant la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UZ a

Le dernier point figurant en 13.3, relatif à l'aménagement en espace vert d'une proportion de la surface des espaces libres, et édictant : « ce minimum est porté à 50 % dans l'ilot de la Ferme de l'hôpital située dans le sous-secteur UZAc » est supprimé ; un § 13.7 indiquant que « Les dispositions édictées aux alinéas 13.3 et 13.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UZA c » est ajouté.

* article 14 : coefficient d'occupation du sol (article supprimé par la loi ALUR)

* article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Aucune modification n'est apportée aux articles 15.

* article 16 ; obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Aucune modification n'est apportée aux articles 16.

Dans la partie relative aux définitions, il est ajouté les précisions pour les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite : Largeur 3,30 m, longueur 5 m.

5 – Le PADD

Il n'est pas apporté de modification au PADD.

6 - Les annexes

Aucune modification n'est envisagée concernant les annexes du PLU.

Pour compléter ce chapitre, je signale que deux autres procédures, indépendantes de celle qui fait l'objet du présent rapport, sont organisées au cours de ce premier semestre 2018 :

- un projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain en zone C du PEB (Plan d'exposition au bruit) de l'aéroport d'Orly ; le projet, situé sur une partie de l'OAP Joliot-Curie, vise à la création d'environ 180 logements ; la procédure relève de la préfecture, et implique une enquête publique ; celle-ci, prescrite par arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2018, s'est déroulée du 5 mars au 4 avril 2018 ;

- un projet de modification simplifiée du PLU, lié au projet, porté par la ville de Créteil et l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, d'implantation des laboratoires de recherche Valéo et sa piste d'essai ; les bâtiments seront implantés pour l'essentiel sur le territoire de Créteil mais une petite partie le sera sur celui de Valenton. Les évolutions projetées du PLU consistent pour l'essentiel en la création d'un secteur UE d : «secteur à vocation de bureaux, pouvant accueillir des laboratoires de recherche », couvrant le secteur d'aménagement. Le projet a été connu trop tard pour pouvoir être intégré dans la modification n°1 du PLU ; cette modification simplifiée a été prescrite par une délibération du conseil du territoire du 20 mars 2018, et la mise à disposition du dossier au public a lieu du 16 avril au 18 mai 2018.

Chapitre III- Les avis des personnes publiques associées

Par courriers en date du 27 février 2018, le projet de modification du PLU a été adressé par l'EPT aux personnes publiques associées ; la liste des destinataires, qui m'a été communiquée, s'établit ainsi :

- Sous-préfecture de L'Haÿ-les-Roses ;
- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France (DRIEA), unité territoriale du Val-de-Marne ;
- Direction générale de l'aviation civile ;
- Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service d'archéologie préventive ;
- Conseil régional d'Ile-de-France ;
- Conseil départemental du Val-de-Marne ;
- Ile-de-France Mobilités ;
- Chambre d'agriculture d'Ile-de-France ;
- Chambre de commerce et d'industrie d'Ile-de-France-Paris Val-de-Marne ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne ;
- Métropole du Grand Paris ;
- Mairie de Valenton ;
- Mairies des communes riveraines de Valenton : Créteil, Limeil-Brévannes, Yerres, Crosne, Villeneuve-Saint-Georges, Choisy-le-Roi ;
- Etablissements publics territoriaux ou établissements publics de coopération intercommunale riverains de la commune de Valenton : Grand Paris Sud Est Avenir, Val d'Yerres, Val-de-Seine ;
- SADEV 94 (société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne) ;
- Société du Grand Paris ;
- Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SYAGE).

En réponse à ces notifications, les avis suivants ont été reçus :

A- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Ile-de-France

L'avis de la DRIEA a été adressé le 29 mars 2018 ; il rappelle que la construction de logements dans le secteur Joliot-Curie, situé en ex-zone C du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly, nécessite préalablement la création d'un secteur de renouvellement urbain ; dans le dossier transmis à l'Etat dans le cadre de la procédure de création de ce SRU, il est fait état d'un maximum de 180 logements ; or dans l'OAP figurant dans le projet de modification du PLU, il est mentionné la construction de « 130 à 160 nouveaux logements » ; en conséquence la DRIEA demande d'assurer « la mise en cohérence du PLU avec le projet

de SRU, notamment s'agissant du nombre de logements prévus dans l'OAP Joliot-Curie ».

* Eléments de réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA

(NB : je reproduis ici un extrait du mémoire en réponse, sans y apporter aucune modification ni correction).

La mise en cohérence du nombre de logements sera modifiée au sein de l'OAP Joliot-Curie, en intégrant le potentiel maximum de 180 logements.

Commentaire :

Il est en effet opportun de mettre en cohérence le PLU avec les documents relatifs à la procédure spécifique en cours sur la création d'un secteur SRU.

B- Direction de la sécurité de l'aviation civile

L'avis de la DSAC-Nord a été formulé dans un mail adressé le 13 mars 2018 à l'EPT ; il rappelle que la commune de Valenton est concernée par les servitudes aéronautiques de dégagement, ainsi que par le PEB, de l'aérodrome de Paris Orly ; il précise : « je n'ai pas d'observations à formuler dans le cadre de cette consultation ».

C- Département du Val-de-Marne

Son avis a fait l'objet d'un courrier en date du 12 avril 2018 ; le département rappelle que la modification qui « suscite...un grand intérêt du département » vise en premier lieu à permettre la réalisation d'un collège intercommunal dans le périmètre de l'OAP Joliot-Curie ; il précise que l'ouverture de cet équipement est prévue pour la rentrée scolaire de septembre 2021, et insiste sur la nécessité de l'aboutissement rapide de la procédure en raison de ce calendrier contraint.

Le département émet une remarque sur les normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés, fixées par le règlement à 1 place pour 3 à 5 élèves, ce qui conduirait à créer entre 150 et 250 places pour les 750 collégiens ; ces dispositions lui paraissent surdimensionnées au regard du nombre d'utilisateurs, et consommatrices d'espaces importants ; il est souhaité une révision à la baisse de ces obligations, avec pour les élèves 80 stationnements vélo et 40 stationnements trottinette, auxquels s'ajoutent 10 places vélo pour le personnel.

Par ailleurs, le département transmet deux fiches annexes :

- l'une alerte sur le fait que le terrain de la Ferme de l'hôpital, sur lequel est prévue l'implantation du centre technique municipal, pourrait contenir d'intéressants vestiges en sous-sol, et donc imposer des

prescriptions en matière d'archéologie préventive, dont le cadre réglementaire est rappelé ;

- l'autre est relative à l'article 4 du règlement, avec des recommandations sur la mention de la compétence partagée avec le SYAGE, le rejet des eaux pluviales, et une proposition de nouvelle rédaction de l'article 4.

* Eléments de réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA

(NB : je reproduis ici un extrait du mémoire en réponse, sans y apporter aucune modification ni correction).

La réglementation du stationnement vélo doit respecter a minima la norme plancher prescrite par le PDUIF, soit 1 place pour 8 à 12 élèves.

Cependant, l'arrêté du 13 juillet 2016 modifié par l'arrêté du 3 février 2017 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, fixe la norme suivante : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Cette disposition, plus ambitieuse que celle imposée par le PDUIF, doit être respectée dans le cadre d'un projet d'équipement public tel que le collège intercommunal.

En conséquence, la règle de 15 % sera inscrite au sein de chaque zone du PLU concernant les équipements publics.

Etant donné que le projet de collège représente 750 élèves et environ 50 agents, cela correspond à environ 120 places.

La norme fixée par l'arrêté est donc compatible avec la programmation de stationnement deux roues non motorisés prévue au sein du projet de collège intercommunal.

Commentaire :

Le projet de PLU a retenu les normes recommandées par le PDUIF (1 place pour 3 à 5 élèves) plutôt que les normes plancher (1 place pour 8 à 12 élèves) ; dans la réponse il est évoqué un arrêté de juillet 2016 fixant une norme de 15 % de l'effectif d'agents ou usagers, et il est proposé d'intégrer cette règle, pour les équipements publics, dans toutes les zones du PLU ; cette adaptation, qui va dans le sens de la demande du Département de réduction du nombre de places de stationnement pour les deux-roues non motorisés, et qui s'appuie sur des dispositions réglementaires, me paraît judicieuse.

D- La ville de Créteil

Dans un courrier en date du 18 avril 2018, il est précisé que le projet de modification « n'appelle aucune observation particulière ».

E- Le SYAGE (syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres)

Dans son courrier du 25 avril 2018 le SYAGE relève que certaines des modifications envisagées portent sur l'assouplissement de la règle de coefficient de biotope, des espaces libres, ou des règles d'emprise ou sol, et signale que ces mesures contribuent à une imperméabilisation plus

forte des surfaces, entraînant une complexité accrue de la gestion des eaux pluviales à la parcelle ; il est demandé que pour les zones UE et UDb, les 15% fixés par l'article 13 soient des surfaces de pleine terre, et non des jardins sur dalle.

* Eléments de réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA

(NB : je reproduis ici un extrait du mémoire en réponse, sans y apporter aucune modification ni correction).

La règle à l'article 13 de la zone UE sera modifiée en imposant 15 % de pleine terre.

Commentaire :

Il est envisagé de donner une suite favorable à la demande du SYAGE, en complétant l'article UE 13 pour imposer que les 15 % d'espaces libres soient des espaces de pleine terre ; cette évolution me paraît justifiée : en zone UE le coefficient de biotope assez faible réduit les possibilités de gestion des eaux pluviales à la parcelle, ce que cet impératif de pleine terre permettra de compenser en partie ; pour la zone UD d, une adaptation similaire n'est pas utile puisque le règlement de la zone UD prévoit un coefficient de biotope de 45 % dont 20 % de pleine terre.

En conclusion sur ce chapitre, je relève que seules 5 PPA ont adressé des réponses, dont aucune ne fait état d'un avis défavorable ; il a parfois été exprimé des demandes ou des propositions, qui ont été largement prises en compte par le maître d'ouvrage.

Chapitre IV - L'organisation de l'enquête publique : les étapes de la procédure, la composition du dossier, la préparation de l'enquête

A- Les principales étapes de la procédure

Je retrace ci-après les principales étapes qui ont précédé l'ouverture de l'enquête publique :

- 28 septembre 2017 : délibération du Conseil municipal de Valenton émettant un avis favorable à la mise en œuvre par l'EPT d'une procédure de modification du PLU ;
- 7 novembre 2017 : délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification du PLU ;
- 9 janvier 2018 : décision de Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun me désignant en qualité de commissaire-enquêteur ;
- 14 mars 2018 : saisie sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) d'Ile-de-France décide que la modification du PLU de Valenton est dispensée d'une telle évaluation ;
- 15 mars 2018 : arrêté n° 2018/256, du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique. Cet arrêté précise notamment, en son article 1^{er}, le champ d'application et l'objet de l'enquête publique ; il indique, dans son article 2, les dates et la durée de l'enquête ; il mentionne en son article 4 la désignation et le pouvoir du commissaire-enquêteur ; il précise en ses articles 5 et 6 le siège de l'enquête et la composition du dossier ; il traite, dans son article 7, de la consultation de ce dernier, et en son article 8 du recueil des observations du public et des permanences ; il évoque en son article 9 la publicité de l'enquête, par voie d'affichage, de publications dans la presse, et d'insertions sur les sites Internet ; il traite dans les articles suivants des questions de clôture de l'enquête, et des formalités postérieures à celle-ci.

B – Le contenu du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier élaboré pour l'enquête publique comportait les pièces suivantes :

- * un registre ouvert, coté et paraphé par mes soins ;

* un dossier relatif au projet de PLU modifié, composé de plusieurs documents :

- une notice de présentation, incluant un préambule exposant l'objet de la modification du PLU et le déroulement de la procédure, un exposé des objectifs de la modification, une présentation des évolutions projetées, l'examen de la compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général, l'analyse de l'impact de la modification, et un tableau des surfaces ;

- deux extraits du rapport de présentation, relatifs au tome 1 (préambule et état initial de l'environnement) et au tome 3 (justification des choix et incidences sur l'environnement) dudit rapport, avec indication des modifications projetées sur ce document ;

- le document relatif aux OAP, avec indication des évolutions envisagées pour les OAP 1 et 2 ;

- un règlement, avec l'ensemble des prescriptions écrites, faisant apparaître les modifications proposées ;

- 4 documents graphiques, portant respectivement sur la commune entière, sur la partie nord, sur le centre et sur la partie sud ;

- une liste des pièces.

* des documents complémentaires :

- l'actuel plan de zonage, pour la commune entière ;

- la délibération du conseil municipal de Valenton, du 28 septembre 2017, portant avis favorable à la mise en œuvre par l'EPT d'une procédure de modification de son PLU ;

- la délibération du conseil territorial de l'EPT 12, du 7 novembre 2017, prescrivant la modification du PLU de Valenton ;

- l'arrêté 2018/256 du 15 mars 2018, présenté plus haut ;

- l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 14 mars 2018, dispensant la présente modification de PLU d'une évaluation environnementale ;

- les avis des personnes publiques associées, présentés dans le chapitre précédent, ajoutés au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur réception.

Les attestations de parution dans la presse ont été rajoutées à ce dossier en cours d'enquête.

Il convient de préciser qu'un exemplaire complet du dossier a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête, et qu'un autre exemplaire (sans le registre) était consultable à l'EPT, secteur aménagement-urbanisme (service implanté à Arcueil).

C- La préparation de l'enquête publique

Les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique ont été définies en liaison avec le service municipal compétent ; il a été décidé de fixer la tenue de l'enquête du mardi 3 avril 2018 au vendredi 4

mai 2018 inclus (soit 32 jours consécutifs), et d'organiser trois permanences, aux dates suivantes :

- le mardi 10 avril de 14 h à 17 h ;
- le mercredi 18 avril de 9 h à 12 h ;
- le vendredi 4 mai de 14 h à 17 h.

Une réunion de présentation du projet, avant le démarrage de l'enquête, s'est tenue le 30 mars 2018 au siège de l'enquête publique ; lors de celle-ci, Mme Florence FOURRIER, directrice de l'aménagement et du développement à la mairie de Valenton, m'a exposé les enjeux du projet de modification et ses incidences ; nous avons également évoqué le contexte de l'enquête et ses modalités pratiques ; un dossier complet du projet de modification m'a été remis à cette occasion.

Au sujet du recours aux outils électroniques, je précise que :

- Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site Internet de la commune de Valenton ;
- Des observations pouvaient être formulées sur une adresse mail dédiée : modification-PLU@ville-valenton.fr ;
- L'avis d'enquête a été inséré sur les sites Internet de la ville de Valenton et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Chapitre V – Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation, et mentionnées dans l'arrêté prescrivant l'enquête.

Concernant l'affichage de l'avis d'enquête : un certificat d'affichage, établi par le secrétaire général de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et daté du 5 mai 2018, qui m'a été transmis par voie électronique le 12 juin 2018, atteste que l'avis d'enquête a été affiché au siège de l'EPT sis 2 avenue Youri Gagarine à Vitry-sur-Seine du 20 mars au 4 mai 2018 inclus ; par ailleurs, les services municipaux m'ont précisé que l'avis d'enquête avait fait l'objet d'un affichage sur les panneaux administratifs de la commune, pendant cette même période du 20 mars au 4 mai 2018 (toutefois le certificat correspondant ne m'a pas été transmis) .

J'ai constaté, lors de ma venue dans la commune pour les permanences, que cet avis était bien apposé à l'entrée du site de la Ferme de l'hôpital, ainsi que dans le hall du bâtiment, au point d'accueil du public.

Par ailleurs, les attestations de parution qui ont été jointes au dossier d'enquête indiquent que les insertions dans les journaux ont été réalisées :

Premières insertions :

- dans le quotidien « Le Parisien », édition du Val-de-Marne, du 20 mars 2018 ;

- dans le quotidien « L'Humanité », édition du 19 mars 2018 ;

Deuxièmes insertions :

- dans le quotidien « Le Parisien », édition du Val-de-Marne, du 5 avril 2018 ;

- dans le quotidien « L'Humanité », édition du 5 avril 2018.

Je précise qu'en outre un bref article relatif à l'enquête a été publié dans le magazine municipal d'informations du mois d'avril 2018 (Valenton Flash, numéro 281) et qu'une information relative à la tenue de l'enquête a été mise en ligne sur la page d'accueil du site Internet de la ville de Valenton.

L'enquête publique a démarré le mardi 3 avril au matin ; elle s'est déroulée dans le bâtiment accueillant la direction de l'aménagement et du développement de la commune, situé 1, chemin de la Ferme de l'hôpital ; le dossier, tel que décrit dans le chapitre précédent, était mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public de ce service : le lundi de 13 h 30 à 17 h, les mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h ; les permanences se sont tenues dans une salle du rez-de-chaussée, située à proximité de l'accueil et très accessible .

* Entre l'ouverture de l'enquête et la première permanence, soit la période du mardi 3 avril au mardi 10 avril midi, aucune observation n'a été inscrite dans le registre d'enquête, ni déposée sur l'adresse mail.

* Le mardi 10 avril, de 14 h à 17 h, j'ai assuré ma première permanence ; aucun visiteur ne s'est présenté.

* Dans la période entre la 1^{ère} et la 2^{ème} permanence, soit du 11 avril au 17 avril inclus : aucune observation, par inscription sur le registre ou par voie électronique, n'a été formulée.

* La 2^{ème} permanence s'est déroulée le mercredi 18 avril, de 9 h à 12 h ; je n'ai reçu aucun visiteur.

Après cette permanence, j'ai effectué un circuit dans la ville, pour avoir une vue globale de ses différents quartiers, et j'ai plus particulièrement visité le secteur de la ville le plus concerné par le projet de modification (OAP Joliot-Curie).

* Pendant la période séparant la 2^{ème} et la 3^{ème} permanence, soit du 18 avril midi au 4 mai midi, une observation a été inscrite dans le registre, par M.TOUATI.

* La 3^{ème} et dernière permanence s'est tenue le vendredi 4 mai de 14h à 17 h ; un visiteur s'est présenté, M.DE SOUSA ; il m'a exposé sa situation et ses demandes, a mentionné sa venue dans le registre et a déposé un courrier qui y a été annexé.

* A l'issue de cette permanence, l'enquête publique étant terminée, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête.

Le total des participations à l'enquête publique s'établit à 2 intervenants : 1 visiteur reçu lors d'une des permanences et 1 intervenant ayant déposé une observation écrite en dehors de celles-ci ; il est à noter qu'aucune observation n'a été formulée par voie électronique.

Une réunion après enquête s'est tenue le 4 mai, après la clôture, avec la personne en charge du dossier à la mairie de Valenton (Mme Cécile CALVINO) ; je lui ai relaté le déroulement de l'enquête et exposé les observations recueillies ; par ailleurs un procès-verbal de synthèse a été adressé à l'EPT ; il figure en annexe du présent rapport.

Un mémoire en réponse aux observations du public et aux avis des PPA m'a été adressé par voie électronique le 17 mai 2018, puis par envoi postal. Les observations du public et les éléments de réponse communiqués sont exposés dans le chapitre VI.

Chapitre VI : Les observations recueillies lors de l'enquête publique

Ainsi que je l'ai indiqué dans le chapitre consacré au déroulement de l'enquête publique, le total des observations exprimées par le public s'élève à 2.

La 1^{ère} observation émane de M. Nabil TOUATI, de la société Valenton-Lavage-Auto; propriétaire d'un terrain sis avenue Henri Barbusse, il fait état de son projet d'une exploitation commerciale de la parcelle, mais indique que ce projet est rendu difficile par les contraintes réglementaires résultant du zonage UB, notamment l'article UB 13 qui impose 40 % d'espaces verts ; il demande que le secteur passe en zonage UE ou à défaut UB a.

* Eléments de réponse du maître d'ouvrage aux observations du public

(NB : je reproduis ici un extrait du mémoire en réponse, sans y apporter aucune modification ni correction).

**La ville reconnaît le besoin d'adaptation de la réglementation davantage en cohérence avec l'usage du sol spécifique à de l'activité.
Cependant, le terrain concerné est inclus dans le périmètre de la ZAC départemental du Val Pompadour. Cela nécessite d'avoir au préalable l'accord du département pour modifier la réglementation. Il pourra être proposé de basculer le terrain concerné ainsi que les terrains à proximité à vocation d'activités en UBa.
Compte tenu des délais restreints d'approbation de la procédure en cours liés à l'ouverture d'un collège intercommunal sur la ville, cette demande pourra être prise en compte à condition que la réponse du département nous parvienne dans les délais impartis.
Dans le cas contraire, cette demande fera l'objet d'un examen attentif lors d'une prochaine procédure de modification du PLU ou lors de la clôture de la ZAC.**

Commentaire :

La réponse est claire : il est envisagé de donner une suite favorable à la demande formulée par la société intervenante, en faisant passer les terrains de ce secteur affectés à des activités d'un zonage UB à un zonage UB a (pour ce dernier, le coefficient de biotope est de 20 % seulement), mais cette modification suppose l'accord préalable du Département ; le calendrier très contraint de la réalisation du collège pourrait retarder cette adaptation, qui serait alors mise en œuvre ultérieurement ; le caractère prioritaire du collège me paraît justifier cette réponse.

La 2^{ème} observation émane de M. DE SOUSA, de la société MDK, qui envisage la construction d'un ensemble de locaux d'activités sur un terrain qu'il a acquis chemin de la Ferme de l'hôpital ; il a déposé un courrier préparé par l'architecte chargé de cette réalisation (M.CARDON), exposant que la parcelle est située en zone UZ Ac, dont le

règlement prévoit une emprise au sol de 30 % et un coefficient d'espaces verts de 30 % ; que ces normes sont très inhabituelles pour des locaux d'activités, qui ne peuvent être densifiés en hauteur, et préjudiciables pour son client qui doit revoir son projet à la baisse ; que la parcelle en question est située entre la coulée verte et le talus du SIAAP, et donc que la qualité environnementale du secteur, et l'esprit « bocage d'activité » évoqué dans le règlement de la ZAC, sont respectés même avec un coefficient d'emprise au sol plus élevé ; en conséquence il est demandé que le coefficient d'emprise au sol « soit porté à 0,6 ou au moins à 0,5 » et que le pourcentage d'espaces verts soit ramené de 30 % à 15 % comme dans les autres zones d'activités, « dans un esprit d'équité et de cohérence » .

** Éléments de réponse du maître d'ouvrage aux observations du public*

(NB : je reproduis ici un extrait du mémoire en réponse, sans y apporter aucune modification ni correction).

La ville reconnaît le besoin d'adaptation de la réglementation davantage en cohérence avec l'usage du sol spécifique à de l'activité.

Cependant, le terrain concerné est inclus dans le périmètre de la ZAC départemental du Val Pompadour. Cela nécessite d'avoir au préalable l'accord du département pour modifier la réglementation.

En outre, le secteur UZAc, identifié comme « bocage d'activités » au sein de la ZAC est concerné par des règles contraignantes au sein du cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Compte tenu de la nécessité de modifier les documents de la ZAC par le département et des délais restreints d'approbation de la procédure en cours liés à l'ouverture d'un collège intercommunal sur la ville, cette demande ne pourra être traitée dans le cadre de la présente modification du PLU.

Elle fera cependant l'objet d'un examen attentif lors d'une prochaine procédure de modification du PLU ou lors de la clôture de la ZAC.

Commentaire :

Le terrain évoqué dans l'observation est situé dans la ZAC départementale, et concerné par un cahier des prescriptions architecturales et paysagères ; une évolution des règles qui lui sont applicables suppose donc une modification préalable des documents de la ZAC, ce qui ne peut être envisagé dans le calendrier très contraint, car lié à un besoin d'équipement public, de la présente modification du PLU ; il est reconnu que les règles de la zone UZ Ac devraient être adaptées à la destination activités, et la ville envisage d'étudier cette évolution lors d'une procédure future ; ces éléments de réponse me semblent satisfaisants.

Deuxième partie : Conclusions motivées

Je rappelle, avant de conclure, que la présente enquête publique porte sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la ville de Valenton. Cette procédure de modification a été mise en oeuvre par des délibérations du conseil municipal de Valenton et du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, qui sont intervenues respectivement le 28 septembre 2017 et le 7 novembre 2017.

Je rappelle également que l'enquête publique s'est déroulée du 3 avril 2018 au 4 mai 2018 inclus, que j'ai assuré trois permanences, et qu'elle a suscité une faible participation du public avec au total 2 intervenants ; le registre d'enquête a recueilli 2 observations et on note qu'aucune observation n'a été exprimée par voie électronique.

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes :

1- Le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, et conformément aux modalités préalablement définies ; les mesures de publicité, par voie d'insertion dans la presse et d'affichage, ont été régulièrement accomplies ; des moyens d'information complémentaires ont été mis en place, via les sites internet de la commune et de l'EPT, ainsi que le journal d'informations municipales ; les trois permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles ; les échanges avec les services municipaux, avec en particulier une réunion de présentation avant le démarrage de l'enquête et les éléments transmis en réponse aux avis des personnes publiques associées et aux observations du public, ont permis l'apport d'informations complémentaires ou de précisions utiles.

2- Le dossier d'enquête publique :

Le dossier élaboré pour la consultation du public présentait et expliquait le projet de modification de manière claire et complète ; une notice de présentation permettait de connaître les objectifs, le contenu et les impacts du projet ; les éléments du PLU pour lesquels des évolutions sont envisagées (rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) étaient présentés, et les modifications envisagées étaient exposées de manière claire et très lisible ; des documents complémentaires, relatifs notamment à la procédure et aux avis des PPA, étaient également présentés ; un registre ainsi qu'une adresse mail étaient à la disposition du public pour recueillir ses observations. Il m'apparaît donc que le dossier d'enquête était bien de nature à apporter au public toutes les informations ou précisions souhaitables.

3- Les avis des personnes publiques :

Sur l'ensemble des PPA (personnes publiques associées) qui ont été destinataires du projet de PLU modifié, seules cinq ont adressé des réponses ; celles-ci expriment toutes un avis favorable ; deux d'entre elles indiquent un avis favorable sans demandes ni propositions ; s'agissant des trois autres :

- l'Etat fait observer que la procédure de création d'un secteur de renouvellement urbain en zone C du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, actuellement conduite, fait état d'un plafond de 180 logements, alors que dans l'OAP relative à ce secteur il est mentionné 130 à 160 nouveaux logements ; il apparaît nécessaire de mettre en cohérence les deux documents, ce à quoi l'EPT s'est engagé dans son mémoire en réponse ;

- le département du Val-de-Marne, qui a exprimé son grand intérêt pour ce projet de modification, a souhaité que les normes de stationnement des deux-roues non motorisées fixées dans le règlement, qu'il estime surdimensionnées, soient revues à la baisse ; l'EPT a examiné cette demande et a conclu que ces normes, recommandées par le PDUIF, pouvaient être réduites mais pas en-deçà des règles fixées par le code de la construction (15% de l'effectif d'usagers ou d'agents accueillis simultanément dans l'équipement) ; il envisage d'intégrer cette norme, pour les équipements publics, dans les règlements spécifiques des différentes zones du PLU ;

- le SYAGE a formulé une demande à propos du coefficient de biotope dans certaines zones, souhaitant que les 15% d'espaces libres imposés dans les zones UE et UDb ne soient pas des jardins sur dalle mais en pleine terre ; il a reçu une réponse favorable pour la zone UE (étant observé que cette règle n'est pas utile dans le cas de la zone UD dont le coefficient de biotope est supérieur).

Je constate que l'EPT a pris en considération les remarques exprimées et envisage de faire évoluer le projet de PLU sur plusieurs points ; je considère que les changements ainsi projetés sont pertinents car ils amélioreront la qualité et la cohérence du PLU, et je recommande que soient effectivement mis en œuvre les engagements contenus dans le mémoire en réponse.

4-Les observations du public :

La participation du public a été très faible, se limitant à deux observations ; on note cependant que les mesures de publicité de l'enquête ont été effectuées dans les délais prescrits, et qu'il s'y est ajouté des modalités complémentaires, comme je l'ai indiqué plus haut ; ce n'est donc pas un défaut de publicité qui peut expliquer ce manque d'intérêt, qu'il est difficile de commenter ; tout au plus peut-on considérer que le projet de modification n'a pas suscité d'opposition marquée.

Au sujet des deux observations recueillies :

- la première observation est relative à une parcelle sise avenue Henri Barbusse, sur laquelle un projet d'exploitation commerciale serait

contrarié par les contraintes règlementaires résultant du zonage UB, notamment l'article UB 13 qui impose 40 % d'espaces verts ; il est demandé que le secteur passe en zonage UE ou à défaut UB a ;

- la seconde observation concerne un terrain situé en zone UZ Ac, qui fait l'objet d'un projet de construction de locaux d'activités, projet estimé trop contraint par le règlement de la zone qui prévoit une emprise au sol de 30 % et un coefficient d'espaces verts de 30 % ; exposant que ces normes inhabituelles sont préjudiciables et peu justifiées, l'intervenant demande que le coefficient d'emprise au sol soit porté à 0,6 ou au moins à 0,5 et que le pourcentage d'espaces verts soit ramené de 30 % à 15 % comme dans les autres zones d'activités.

Dans le mémoire en réponse, l'évolution des règles applicables à ces terrains, destinés à accueillir des activités, est reconnue souhaitable ; toutefois, les terrains en question étant situés dans le périmètre de la ZAC départementale, elle ne pourra sans doute pas être mise en œuvre dans le cadre de la présente procédure, dont le calendrier est très contraint pour permettre la réalisation rapide du nouveau collège intercommunal ; cette réponse me paraît satisfaisante en raison du caractère prioritaire de cet équipement public.

5- Le projet de PLU soumis à enquête publique :

La procédure mise en œuvre pour faire évoluer le PLU de la commune de Valenton est celle de la modification ; ceci est cohérent avec le code de l'urbanisme qui dispose que le PLU peut être modifié lorsqu'il est envisagé de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'action » ; la procédure d'évolution choisie me paraît donc adaptée.

Sur les évolutions projetées des différents documents : il me paraît nécessaire d'inclure dans le rapport de présentation du PLU la justification des choix mis en œuvre dans le cadre de cette modification, pour permettre une vision complète de l'ensemble des choix opérés et de leurs justifications ; je préconise donc que la notice de présentation figurant dans le présent dossier d'enquête soit intégrée ou annexée au rapport de présentation.

Les objectifs visés par le présent projet me semblent justifiés ; sans revenir en détail sur les modifications envisagées pour les différentes pièces du PLU, je rappelle qu'il s'agit en effet :

- de prendre en compte des projets d'équipements publics, qui nécessitent une adaptation des règles locales d'urbanisme ; en particulier la demande d'un nouveau collège intercommunal portée par le département, projet d'un indéniable intérêt collectif ; on note également le projet d'implantation du centre technique municipal avec regroupement des ateliers sur le vaste terrain communal de la Ferme de l'hôpital ;

- d'adapter le zonage ou d'assouplir le règlement des zones à dominante d'activités économiques, pour mieux prendre en compte les

caractéristiques de l'existant et ses possibilités d'évolution ; ainsi, l'assouplissement de l'article UE 13 est justifié pour faciliter le développement économique prévu dans le PADD mais freiné par un coefficient de biotope élevé ; le passage en zonage UE de secteurs affectés à des activités économiques est cohérent avec leur occupation actuelle ;

- d'ajuster le zonage ou le règlement des zones d'habitat pour améliorer la cohérence des règles avec la typologie du bâti : l'ajustement du périmètre de la zone UA, et la création de deux sous-secteurs, comme l'adaptation du règlement de la zone UC, sont motivés par une meilleure prise en compte des caractéristiques du bâti existant ;

- d'améliorer la cohérence du PLU, son articulation avec le code de l'urbanisme, sa qualité et sa lisibilité, par diverses adaptations : reformulation de certains articles, mise à jour de références, apport de précisions, correction d'erreurs matérielles ; ce souci d'améliorer la qualité des documents m'apparaît tout à fait louable.

J'estime que les objectifs de ce projet de modification sont justifiés, et que les différentes évolutions des documents qui sont projetées sont bien de nature à atteindre ces objectifs.

En considérant le projet de PLU modifié, les avis émis, les observations exprimées au cours de l'enquête publique, et les réponses apportées à ces avis et observations, je formule les deux recommandations suivantes :

En premier lieu, je recommande qu'il soit donné suite aux engagements contenus dans le mémoire en réponse concernant les demandes des PPA (nombre de logements dans l'OAP Joliot-Curie, normes pour le stationnement des deux-roues non motorisés, article UE13).

En second lieu, je recommande que le rapport de présentation du PLU soit complété par la notice de présentation du présent projet de modification, afin de donner au lecteur une vision complète du choix des règles et de leurs justifications.

En conclusion, et compte tenu des considérations qui précèdent, j'émet sur ce projet de modification du PLU de la commune de Valenton un AVIS FAVORABLE.

Fait au Perreux sur Marne, le 12 juin 2018

Brigitte BOURDONCLE
Commissaire enquêteur