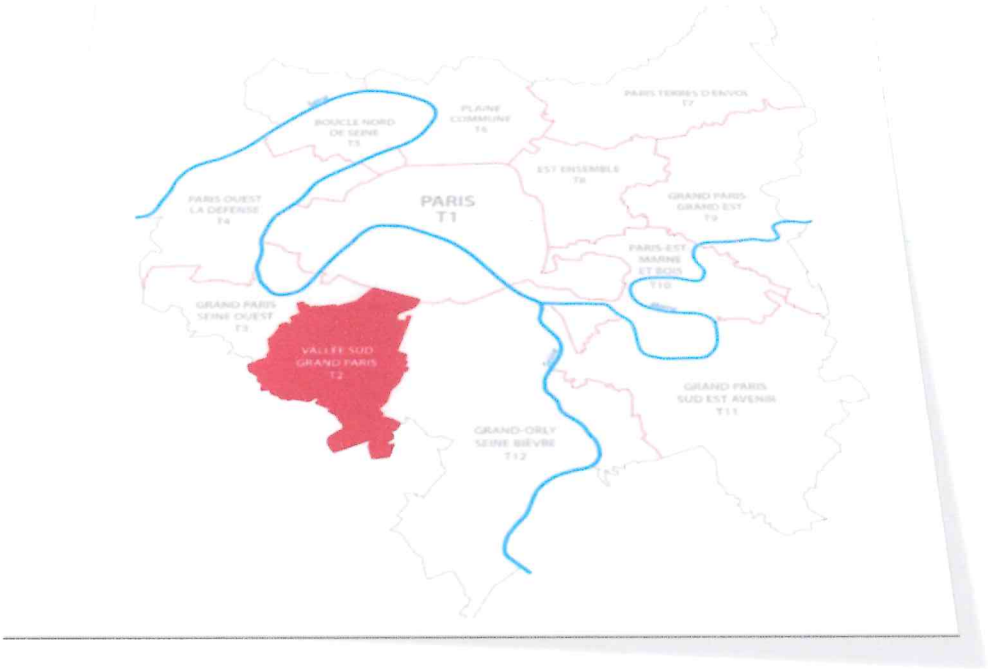
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLUI DE VALLEE SUD GRAND PARIS A LA CREATION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS ET A LA CREATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES



2ème PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

PLUI

VALLEE SUD GRAND PARIS

1. OBJET DE L'ENQUETE 4
2. CADRE JURIDIQUE 4
3. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET 4
4. LE MAITRE D'OUVRAGE 6
5. aVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE 6
5.1 Sur le déroulement de l'enquête 6
5.2. Sur les moyens mis à disposition du public 7
5.3. Sur la réalisation du projet 7
5.2.1. S'agissant de l'habitat et du logement 7
5.2.2. S'agissant du cadre de vie et de l'environnement 9
5.2.3. S'agissant des OAP 10
5.2.4. S'agissant du zonage et du règlement 11
5.2.5. S'agissant des mobilités 11
6. Recommandations 12
7. Conclusions de la commission d'enquête 13

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLUI DE VALLEE SUD GRAND PARIS

A LA CREATION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS
ET A LA CREATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

1. OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête a pour objet le projet de d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Vallée Sud-Grand Paris, la création de périmètres délimités des abords et la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

2. CADRE JURIDIQUE

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'environnement, le Conseil de territoire de Vallée Sud- Grand Paris a adopté une délibération N° CT2018/092 en date du 18 décembre 2018 prescrivant l'élaboration du PLUi.

Cette procédure d'élaboration du PLUi s'inscrit dans les dispositions des articles L. 153-2 et L. 153 -11 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L.134-2 à L.134 -8 du même code, les modalités de l'élaboration sont définies par les articles L. 153-11 à L. 153-23 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 104 -1 du code de l'urbanisme, précisées par les articles R. 104 -1 et suivants du code de l'urbanisme, le projet est soumis à évaluation environnementale.

La concertation sur l'élaboration du PLUi s'est déroulée dans le cadre des articles L. 103 -2 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article L153-21 du code de l'urbanisme le projet du PLUi pourra être modifié pour tenir compte des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet éventuellement modifié sera approuvé par délibération du Conseil du Territoire de Vallée Sud-Grand Paris.

3. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le territoire de VSGP fait partie de la vallée scientifique de la Bièvre, regroupant un ensemble d'établissements de recherche scientifiques et technologiques. Les grands pôles d'activités se répartissent en frange nord, proche de Paris, principalement à Montrouge, le long de la route départementale RD 906, particulièrement à Clamart et au Plessis-Robinson, avec le parc d'activités de Noveos, et aux abords de la RD 920. Le territoire n'accueillant aucun centre commercial de dimension métropolitaine ou régionale, l'offre commerciale se concentre quasi

exclusivement dans les centres-villes des différentes communes (rues et places commerçantes, grands axes, marchés, etc.).

La forêt de Meudon, le bois de Clamart et la forêt de Verrières constituent les principaux espaces non urbanisés. Le territoire accueille également des espaces verts d'ampleur régionale (la Coulée verte, le parc de Sceaux, le parc de la Vallée aux Loups, etc.). Le relief marqué par le plateau de Clamart à l'ouest et la vallée de la Bièvre, à l'est et au sud, offre des vues remarquables depuis les buttes, belvédères ou sommets des vallons.

Le territoire est traversé par des axes routiers structurants, du nord au sud par les D 920 et RD906 et d'est en ouest, par l'autoroute A86. La nationale RN118, longeant la partie ouest du territoire, et l'autoroute A 6, à l'est du territoire, sont facilement accessibles depuis l'A86.

Le territoire est desservi par les lignes de RER B et C, la ligne N du Transilien, les lignes 13 et 4 du métro, les tramways T6 et T10 et l'Orlyval. L'arrivée de deux nouvelles lignes du Grand Paris Express permettra de développer les mobilités est-ouest sur le territoire : la ligne 15 sud desservira les gares de Bagneux, Châtillon Montrouge et Clamart. La ligne 18, reliant l'aéroport d'Orly à Versailles-Chantiers, s'arrêtera à la gare Antonypole.

Le diagnostic territorial indique que «deux pôles d'échange de transport, les gares de Robinson et de la Croix de Berny du RER B à Antony vont être sensiblement modifiés pour améliorer l'accessibilité et l'intermodalité entre les différents modes de transport

Selon le diagnostic territorial, d'autres projets sont en cours de réflexion, notamment les prolongements des tramways T6 et T10 ainsi que celui de la ligne 4 du métro.

Comme les autres territoires de la Métropole du Grand Paris, l'EPT VSGP exerce sept compétences obligatoires :

- Equipements culturels, socio -culturels, socio -éducatifs et sportifs d'intérêt territorial
- Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
- Action sociale d'intérêt territorial
- Assainissement et eau
- Gestion des déchets ménagers et assimilés
- Plan climat air énergie territorial
- Politique de la ville
- Logements étudiants (résidences Jean Zay et Vincent Fayo)
- Protection incendie
- Eclairage public, signalisation lumineuse tricolore
- Voirie (concerne certaines communes)
- Droit de Préemption Urbain
- PCAET

Par ailleurs, trois compétences sont partagées entre la Métropole du Grand Paris et les territoires, selon que les actions sont définies d'intérêt métropolitain ou territorial :

- Opérations d'aménagement,
- Habitat :
- Développement économique

Trois grands objectifs président à l'élaboration du projet :

- Conforter l'attractivité et le rayonnement du territoire en confortant l'offre économique et les centralités existantes et en affirmant la vocation culturelle et sportive du territoire.
- Améliorer le cadre de vie de tous les habitants et des salariés ce qui se traduit par :
- Amplifier les actions du territoire sur la transition écologique, le renforcement de la trame verte et la préservation de la biodiversité.

Les enjeux sont les suivants :

- Construire un environnement paysager réservé et une urbanité améliorée offrant un territoire agréable à vivre,
- conforter la trame verte et bleue, préserver la biodiversité
- satisfaire l'objectif de résilience et de bien être urbain, compte tenu de différents risques

Toutes ces orientations se traduisent dans diverses OAP se répartissant en

- OAP thématiques
- OAP transcommunales
- OAP sectorielles

4. LE MAITRE D'OUVRAGE

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris (VSGP) est à la fois autorité organisatrice de cette enquête et maitre d'ouvrage du projet d'élaboration du PLUI soumis à enquête; son siège se situe à Fontenay aux Roses, 28 rue de la Redoute.

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

En préambule, la commission d'enquête tient à souligner que le public s'est exprimé par rapport à sa propre situation dans sa commune sans se positionner sur les orientations du projet à l'échelle intercommunale

Hormis quelques rares exceptions, la plus grande partie des observations s'applique à des cas particuliers, préoccupations individuelles relevant de la concertation directe avec les services compétents des communes, qui ont généré parfois de la part du maitre d'ouvrage une dérogation au cas général au risque de détruire la cohérence du plan d'ensemble à l'échelle du territoire.

5.1 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 45 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage mentionnant les permanences tenues dans le département a été effectuée dans les mairies des communes concernées par le projet, et dans les locaux de l'EPT, siège de l'enquête, dans les délais de 15 jours précédant l'enquête et maintenue pendant toute la durée de celle-ci ;
- Que les publications légales dans les journaux du département ont été faites dans les journaux paraissant dans ce départements plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'en outre d'autres moyens de publicité (Mails, réseaux sociaux, kakémonos, brochures, affichettes, etc…) ont été utilisés par le Territoire pour mieux faire connaître l'enquête publique ;
- Qu'un dossier papier portant sur ce projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, de la création de périmètres délimités des abords et la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées a été mis en place dans les mairies des 11 communes concernées par le projet ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site de l'EPT VSGP, ainsi que sur le site du prestataire de service Publilégal :

  http://valleesud.fr et www.registre-numerique.fr/plui-vsgp
- Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public dans les mairies des 11 communes concernées par le projet ;

- Que les observations pouvaient être envoyées sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet suivant :
  www.registre-numerique.fr/plui-vsgp
- Par voie électronique à l'adresse dédiée à cet effet :
  Plui-vsgp@registre-numerique.fr
- Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance à la Présidente de la commission d'enquête au siège de l'enquête publique EPT VSGP à Fontenay aux Roses.
- Que les commissaires enquêteurs, membres de la de la commission d'enquête ont tenu au total 33 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ;
- Que tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que les commissaires enquêteurs de la commission d'enquête n'ont à rapporter aucun incident ayant pu perturber le bon déroulement de cette enquête,
- Que 874 observations ont été recueillies dans les registres papier mis en place pour cette enquête, dont 820 observations déposées sur le registre dématérialisé ou à l'adresse courriel mentionnés dans l'arrêté d'organisation de l'enquête0.

5.2. SUR LES MOYENS MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier très dense, comportant 10 fascicules dont un grand nombre de plans, mériterait d'être amélioré dans sa présentation, surtout en ce qui concerne l'annexe retraçant les sites classés et les arbres remarquables.

Il n'existe aucun repère pour y accéder et appréhender un point particulier est très fastidieux.

5.3. SUR LA REALISATION DU PROJET

VSGP s'est fixé l'objectif de construire un projet commun aux 11 communes qui constituent son territoire, projet ambitieux compte tenu des disparités des communes concernées tant en ce qui concerne leur densité, la diversité de leur paysage, et leur sociologie.

Pour élaborer ce projet, le territoire s'est voulu consensuel, a multiplié les échanges avec les maires des commune et s'est efforcé de conjuguer les spécificités de chacun avec les enjeux qui président à cette élaboration.

La position de la commission d'enquête procède de la cohérence des mesures prises par rapport aux enjeux existants, et aux obligations qu'imposent les divers documents de planification, ce qui s'apprécie au travers des-thématiques suivantes.

5.2.1. S'agissant de l'habitat et du logement

La densification est au cœur du projet, le territoire, pour répondre aux recommandations de l'Etat, s'est engagé sur la réalisation d'un objectif de production de logements sociaux de l'ordre de 30%, pourcentage en accord avec les données démographiques du territoire.

.Un grand nombre de particuliers, de collectivités, d'associations, de sociétés immobilières, voire de cabinets d'avocats chargés de mission (près de 30% des observations) se sont exprimés sur ce sujet ce qui met en évidence les préoccupations du public quant à la densification qu'il rejette, aux types d'habitat et aux logements à accession libre ou sociaux – et, surtout, à la protection d'un patrimoine pavillonnaire remarquable qu'il souhaite « sanctuariser ».

La commission d'enquête constate que la densification est ressentie comme trop contraignante pour le cadre de vie locale et que l'« imperméabilisation des sols » est inopportune dans un contexte de réchauffement climatique. Le « NON à la densification et la bétonisation à outrance » traduit le « rejet de la grande hauteur et de la forte densité ».

Les opérations immobilières, en cours ou à venir (OAP), fort impressionnantes par leur nombre, sont jugées nuire au caractère original des communes » – elles dégradent le bien-être de leurs habitants en privilégiant la densification « en vertical » et « sans réflexion sérieuse sur les conditions de vie des habitants ».

Des mesures spécifiques en zones pavillonnaires (préservation des formes pavillonnaires existantes et patrimoniales) et en zones de centralité et mixtes (limitation espaces perméabilisés, et présence du végétal et d'espaces de respiration en ville) sont répertoriées et VSGP affiche des engagements de rénovation, voire démolition-reconstruction du parc de logement locatif social vieillissant - tout en préservant, voire promouvant les contraintes capacitaires.

Il apparaît, cependant, que la densification soit ressentie par la plupart des maires comme trop contraignante pour le cadre de vie local

Sur le type d'habitat, le public constate que l'habitat collectif semble se densifier en hauteur, en secteurs centre-ville, gare et mixte Il défend l'habitat individuel, résiduel en secteur mixte, qui est regroupé dans le pavillonnaire qui possède une « identité unique, forgée par son histoire, son architecture et ses habitants »

La commission d'enquête souligne, en particulier l'intérêt d'une « densification dans un rayon de 500 m autour des gares », alors que le SDRIF actuel (et sa révision en cours) identifie des « quartiers à densifier autour des gares » mais en excluant les périmètres des gares qui sont déjà insérées dans un tissu urbain constitué, y compris pavillonnaire.

Elle souscrit aussi à l'identification des zones U2 (Centralités) et U3 (Mixtes) comme les plus propices à la densification en raison de leur proximité avec les transports en commun, les commerces et services – et observe que des OAP et/ou secteurs de projet sont effectivement localisés de façon privilégiée à proximité des transports, en particulier des futures gares des nouvelles lignes comme celles du Grand Paris Express.

Elle note, aussi, que les zones pavillonnaires (U1) ne sont pas des zones considérées dans le PLUi comme favorables à l'absorption d'une densification du tissu d'habitat - les règles d'urbanisme définies y visent à préserver la forme urbaine pavillonnaire en limitant l'emprise au sol et les hauteurs, en encadrant les retraits par rapport aux limites séparatives, en imposant un taux d'espaces verts de pleine terre, l'objectif étant d'éviter le développement de formes urbaines de type habitat collectif dans ces quartiers.

Le logement est aussi une préoccupation prioritaire des communes, en position parfois contradictoire avec les objectifs prescriptifs des textes en vigueur et les besoins locaux

Eludant le principe de démolition massive comme le fait remarquer l'Etat, VSGP apporte des éclaircissements sur certains projets de logements, en particulier à Montrouge et Châtenay-Malabry, toutefois la commission d'enquête regrette que l'Intercommunalité ne réponde aux problématiques « logements sociaux » » qu'en terme de capacités, critère qui parfois s'avère antinomique avec les enjeux qu'elle s'est fixés, notamment celui de « *préserver et pérenniser le patrimoine architectural typique du territoire et l'attractivité du territoire* ».

Cette restriction se vérifie particulièrement sur les prospectives de la ville de Chatenay Malabry pour ce qui est de la cité-jardin

Sur le patrimoine pavillonnaire remarquable, à sanctuariser

VSGP a pris des engagements sur la préservation du caractère identitaire de certains secteurs pavillonnaires présentant des « caractéristiques architecturales spécifiques », correspondant à « un tissu pavillonnaire à caractère patrimonial » – et, plus particulièrement, sur les éclairages apportés sur certains secteurs et bâtiments sujets à interrogations ou controverses.

La commission d'enquête ne peut qu'accueillir favorablement cette option mais regrette qu'au cas particulier de la cité jardin, les mesures prévues ne satisfassent pas pleinement ces engagements

5.2.2. S'agissant du cadre de vie et de l'environnement

La densification, son impact sur les quartiers pavillonnaires, et les constructions de grandes hauteurs sont les principales raisons rendues responsables de l'altération du cadre de vie des habitants.

La crainte que cette densification constitue des ilots de chaleur demeure une préoccupation pour la population et les effets nocifs des gaz à effet de serre ainsi que la non prise en compte du réchauffement climatique sont mis en évidence.

Sur les dispositions prises pour réduire les îlots de chaleur :

Les études climatiques laissent à penser que les pics de canicules seront de plus en plus nombreux dans les années à venir.

La commission d'enquête constate que les diverses orientations, définies par le territoire vont bien dans ce sens. Cependant, la commission d'enquête observe que la densification par l'augmentation des hauteurs des bâtiments, si elle libère de l'espace au sol permettant l'implantation d'ilots de fraîcheur peut entrainer une stagnation de la chaleur entre les bâtiments. La végétalisation des clôtures, est une des pistes à creuser toutefois, elle nécessite un entretien suivi. Ainsi, toutes les solutions pour pallier le réchauffement climatique sont à envisager dans l'intégralité de leur évolution à long terme.

Sur la prise en compte des gaz à effet de serre

Plusieurs facteurs entrent dans cette sollicitation, les transports collectifs la densification, la typographie des constructions le respect de la biodiversité et la préservation des espaces naturels

La commission d'enquête approuve l'initiative annoncée par le maitre d'ouvrage d'instaurer un suivi des indicateurs sur la consommation énergétique liée aux bâtiments ainsi qu'aux transports

Sur une définition précise de la biodiversité :

La corrélation existant entre les mesures de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'accroissement de la pleine terre qui visent à développer les capacités de stockage de carbone est mise en évidence.

S'agissant de la polémique sur la création d'un « coefficient de biotope », estimé insuffisant et inopérant pour le développement des arbres (« *qui procurent ombre et fraîcheur, restituent l'oxygène et absorbent l'eau des pluies* »), il est rappelé que la commission d'enquête sur la révision du SDRIF-Environnemental a recommandé à la Région, dans son Rapport du 3 mai 2024, de compléter sa définition de « pleine terre » par : « *caractérisés par un sol de qualité, non compacté, et riche en matières organiques, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et le développement sain et vigoureux d'un couvert végétal dense, notamment des arbres matures. Ces espaces doivent être suffisamment profonds et fertiles pour supporter la croissance des systèmes racinaires des arbres, contribuant ainsi de manière significative à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, à la réduction des risques d'inondation par ruissellement, au maintien des continuités écologiques, et à la constitution d'une trame brune* ».

La notion de biodiversité est certes inscrite au premier chapitre de l'article L110-1, du code de l'environnement dans sa version, modifiée par la LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 (loi portant lutte contre le dérèglement climatique), et mise en vigueur depuis le 25 août 2021, notamment afin de protéger les écosystèmes et la diversité biologique.

Néanmoins, et compte tenu de l'importance prise par cette notion de biodiversité, la commission d'enquête pense qu'il serait utile d'en faire le rappel dans ce projet de PLUi et apprécierait que cette notion soit explicitée de la même façon dans le présent PLUi.

Sur les STECAL

Les STECAL visent à favoriser les activités en pleine nature tout en respectant le milieu naturel. Onze lieux sont répertoriés au sein de la zone N.

Comme l'ont souligné l'Etat et la CIPENAF, leur présentation dans le dossier soumis à enquête, laissait apparaitre un manque de précisions quant à leur justification et leurs destinations

La commission d'enquête s'est associée à ces remarques et a demandé au maitre d'ouvrage de développer ces notions dans le rapport de présentation.

Pour chaque STECAL, le maitre d'ouvrage a apporté les précisions demandées, précisions qui apparaissent satisfaisantes à la commission d'enquête

5.2.3. S'agissant des OAP

Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont très présentes dans le PLUi. Elles ont fait l'objet de nombreuses contributions, principalement les OAP sectorielles qui impactent directement la vie de la commune, dans son cadre de vie, ses spécificités et sa sociologie.

Les OAP communales, relatives à l'aménagement de certains quartiers à enjeux spécifiques (secteurs à mettre en valeur, réhabilités, restructurés ou aménagés) ont exigé de la part des collectivités territoriales un travail d'analyse, de réflexion et de synthèse considérable. Leurs dispositions concernent l'habitat, les transports et déplacements, l'environnement, les équipements publics, l'équipement commercial et artisanal, la plupart de ces sujets ont été abordés par ailleurs dans ces conclusions. On peut toutefois observer que ces OAP ont parfois failli à mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques (cf. par ex. avis de Sud Environnement, PPA). Elles ne comportent pas toujours d'échéanciers fiables et précis, mais se bornent quelquefois à des esquisses.

En revanche, toutes ou presque favorisent la mixité fonctionnelle, ce parti pris étant par ailleurs diversement apprécié.

L'une d'elles a retenu particulièrement l'attention de la commission d'enquête

La cite Jardin à Chatenay Malabry

Cette OAP a soulevé beaucoup d'interventions de la part du public qui craint la perte des quartiers pavillonnaires, l'altération de l'architecture spécifique de la commune et surtout la démolition/reconstruction des immeubles bâtis.

Le concept originel de la cité jardin fait la spécificité de la commune, le découpage en ilots, prévu dans cette OAP, pourrait nuire à la préservation de cette spécificité architecturale.

Dans le cas particulier de la Cité jardin, on retrouve une idée générale qui est la préservation des zones pavillonnaires, l'efficience des nombreuses démolitions/reconstructions envisagées.

La commission d'enquête est très sensible à ces aspects, elle considère qu'une trop grande atteinte à la préservation des quartiers pavillonnaires n'est pas souhaitable de même qu'il lui paraitrait judicieux de privilégier, autant que faire se peut, la restauration des bâtiments plutôt la démolition/reconstruction

Les OAP transcommunales semblent bien exprimer la stratégie de VSGP en termes d'aménagement.

On regrettera que les OAP qui ont une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP thématiques) soient, pour l'une d'entre elles au moins (Environnement), marginalisées par rapport aux OAP communales, mettant ainsi à mal la dimension intercommunale de ce PLU, au moins dans le domaine environnemental, car il est dommageable qu'en cas de conflit entre une OAP communale et une OAP thématique, l'arbitrage se fasse au détriment de la seconde donc de l'intercommunalité.

5.2.4. S'agissant du zonage et du règlement

Ce document qui divise le territoire en deux zones, urbaine et naturelle, a vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire - toutefois la commission d'enquête regrette que les dérogations accordées au cas par cas, par souci de répondre aux préoccupations communales/associatives/individuelles, certes légitimes, alourdissent ce document et en atténue quelque peu son impact au plan de l'intercommunalité.

5.2.5. S'agissant des mobilités

Très dépendant des types d'habitat, la gestion des « Mobilités/ Stationnement » dépend aussi du développement des activités économiques et de services. Il est au cœur des préoccupations des résidents et des visiteurs, du fait même d'un état des lieux alarmant tant sur le plan des encombrements routiers, que de la saturation et des dysfonctionnements des transports en commun existants - car il impacte au quotidien le bien vivre des communes du territoire.

Sur ce sujet il convient de retenir que les échelons de niveau supérieur de planification imposent des objectifs de production de logements, prioritairement dans les secteurs les mieux équipés et desservis par les transports en commun (gares et secteurs mutables et de renouvellement urbain) ; la commission d'enquête estime, cependant, satisfaisante la réponse règlementaire apportée par VSGP sur une densification raisonnable en verticalité sur ces secteurs, , voire une constructibilité en front bâti existant avec une « accroche respectueuse du tissu pavillonnaire à l'arrière ».

Constatant le développement et l'amélioration des transports publics (réalisé ou en cours) depuis des années en territoire VSGP (RER B, T6 et T10, Métro L4 et L13, GPE L15) la commission d'enquête relève, cependant, la contradiction entre la vertueuse réduction de l'usage des véhicules personnels et l'attente en « *modernisation, fiabilité, résilience, fréquence, capacités d'accueil* » des transports collectifs, en particulier le RER B.

VSGP affiche son ambition d'obtenir des instances concernées un nouveau prolongement de la ligne 4 du Métro, ainsi que celui du Tram T10. Ces intentions sont fort louables et répondent aux souhaits de la population concernée, mais la commission d'enquête s'interroge sur la nécessité pressante de cette orientation dans la mesure où ce secteur est déjà couvert par un dispositif de transport collectif et que plusieurs contributeurs ont mis en évidence le bienfondé de son opportunité et les conséquences de son coût.

L'attente du Public en *« pistes cyclables et voies pédestres totalement protégées »* étant avérée, la commission d'enquête considère que les ambitions de VSGP de promouvoir la qualité des cheminements piétons, ainsi que le développement et l'aménagement des circulations cyclables, concourent à la satisfaction de cet objectif ; par ailleurs, elle estime que le cheminement « pédestre » a, plus que jamais, sa place et doit s'inscrire dans les projets de

requalification, d'aménagement (durable), de rénovation et de modernisation de voirie - dans le cadre du transfert de compétence voirie à l'Intercommunalité (voir Magazine ONZE n°8 - Eté 2024).

Il est important de souligner que la notion de places de stationnement se rapporte à l'arrêt/abandon de véhicules résidentiels (et aussi de prestataires de services) et, aussi, à la dépose (courte et sécurisée) des personnes et des biens.

De même qu'elle considère légitime l'espérance du Public (résidentiel ou de passage) de maintien et de gratuité du stationnement extérieur, ainsi que du nombre de places de stationnement en sous-sol par logements, elle s'interroge sur l'efficience de l'objectif visé de prévoir, pour les places de stationnement extérieures, un traitement en espace perméable.

6. RECOMMANDATIONS

Au-delà des engagements pris par le maitre d'ouvrage, en ce qui concerne des cas particuliers relevant de la concertation directe avec les services compétents des communes, les remarques ci-dessus énoncées conduisent la commission d'enquête à émettre les recommandations suivantes :

Recommandation 1

Que toute opération se fasse dans le respect de la préservation des secteurs pavillonnaires et que le recours à la démolition soit limité

Il lui paraitrait souhaitable, qu'une réflexion soit menée pour trouver des solutions alternatives pour remplir en partie les objectifs de production de logements.

Recommandation 2

Que soient apportées les corrections, modifications, ajouts demandés par les villes et validées par l'Intercommunalité dans les documents avant l'enquête ou relevées en cours d'enquête

Recommandation 3

Que soient bien identifiés, les quartiers à densifier pour en exclure les périmètres des gares qui sont déjà insérées dans un tissu urbain constitué, y compris pavillonnaire.

Recommandation 4

Que l'instauration d'un coefficient de biotope garantisse un niveau suffisant de végétalisation des espaces urbanisés qui contribuent (au-delà des effets rafraîchissant l'été et à l'amélioration du cadre de vie des habitants) à la préservation de la biodiversité.

Recommandation 5

Que la restriction proposée par VSGP d'interdire les *« activités de bureau et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »* soit applicable sur l'ensemble des zones tout en retenant les possibilités laissées à certaines d'entre elles de construire dans la limite de 50m2 avec les réserves qui s'imposent quant à la conservation du caractère naturel de la zone

Recommandation 6

Que soient complétées toutes les erreurs matérielles signalées par les PPA dans les documents constitutifs du PLUI

7. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Au vu de ce qui précède, et compte tenu des recommandations émises, la commission d'enquête émet, un **avis général favorable** à ce projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS.

Nicole SOILLY

Françoise BOUVIER

Bertrand MAUPOUMÉ

CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION
DU PLUI DE VALLEE SUD GRAND PARIS

A LA CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

ET A LA CREATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

1. OBJET DE L'ENQUETE

Le périmètre délimité des abords (PDA) qui se substitue au périmètre de 500 m a pour but de cerner de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il vise à exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

Conformément à l'article R 621-93 du code du patrimoine, la présente enquête relative au PLUI porte également sur les projets de PDA

2. PRESENTATION DU PROJET

L'Architecte de Bâtiments de France (ABF), comme le prévoit l'article L. 621-31 du code du patrimoine, a proposé la création de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur les communes de Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses et Montrouge.

Les PDA visent à remplacer les périmètres de 500 m autour des monuments historiques par des périmètres plus adaptés, en lien avec le contexte urbain existant. Les six périmètres ont été élaborés en étroite collaboration entre l'ABF, les villes et le Territoire.

Les propriétaires des ouvrages surlignés en bleu dans le tableau ci-dessous sont des particuliers

TABLEAU DES PROPRIETAIRES DES MONUMENTS HISTORIQUES CONCERNES PAR LES CREATIONS DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (SELON INFORMATIONS DU CADASTRE)

Monument historique	Ville	Parcelle	Propriétaire au cadastre	Adresse du lieu	Adresse du propriétaire
Eglise Saint Hermeland	Bagneux	AB8	COMMUNE DE BAGNEUX	Paroisse St Hermeland 8 Pl. de la République, 92220 Bagneux	Hôtel de ville 57, avenue Henri Ravera 92220 Bagneux
Ancien presbytère	Bagneux	AB7	DIOCESAINE DE NANTERRE	Paroisse St Hermeland 8 Pl. de la République, 92220 Bagneux	Diocèse de Nanterre : 85 rue de Suresnes 92022 Nanterre Cedex
Maison de Richelieu	Bagneux	AB160	COMMUNE DE BAGNEUX	1 All. du Parc, 92220 Bagneux	Hôtel de ville 57, avenue Henri Ravera 92220 Bagneux
Cadran solaire	Bagneux	AB160	COMMUNE DE BAGNEUX	Sans objet (déplacé en intérieur)	Hôtel de ville 57, avenue Henri Ravera 92220 Bagneux
Villa Hennebique	Bourg-la-Reine	M242	COPRO DU 22 AV VICTOR HUGO	1, avenue du Lycée-Lakanal 92340 Bourg-la-Reine	Copropriété du 22 avenue Victor Hugo 92340 Bourg-la-Reine Syndic : Foncia Perrotte 3 bis rue Florian 92330 Sceaux (gestionnaire de copropriété : M. Germain, pascal.germain@foncia.com)

Monument historique	Ville	Parcelle	Propriétaire au cadastre	Adresse du lieu	Adresse du propriétaire
Église Saint-Germain-l'Auxerrois	Châtenay-Malabry	AI5	COMMUNE DE CHATENAY MALABRY	2 Rue du Lavoir, 92290 Châtenay-Malabry	26 Rue du Dr le Savoureux, 92290 Châtenay-Malabry
Domaine de la Petite Roseraie	Châtenay-Malabry	U 165	REGION IDF	Domaine de la roseraie 1 Place Voltaire 92290 Châtenay-Malabry	Conseil régional d'Île-de-France 2, rue Simone Veil 93400 Saint-Ouen-sur-Seine Contact du CREPS : Jessy VIOUGEAS Directeur adjoint de la Stratégie Immobilière et Foncière – Pôle Marchés, Achats, Juridique et Immobilier 01 53 85 60 10 / 07 72 23 00 68 Jessy.VIOUGEAS@iledefrance.fr
Pavillon Colbert	Châtenay-Malabry	AH69	COMMUNE DE CHATENAY MALABRY	35 Rue Jean Longuet, 92290 Châtenay-Malabry	26 Rue du Dr le Savoureux, 92290 Châtenay-Malabry
Propriété dite Laboissière	Fontenay-aux-Roses	M258	COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES	10 Place du Général de Gaulle 92260 Fontenay-aux-Roses.	75 Rue Boucicaut, 92260 Fontenay-aux-Roses
Collège Sainte-Barbe-des-Champs (ancien)	Fontenay-aux-Roses	R42,R44	COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES	6 Place du Château Sainte-Barbe 92260 Fontenay-aux-Roses	75 Rue Boucicaut, 92260 Fontenay-aux-Roses

3. APPRECIATION DU PROJET

En préalable il convient de noter que le public s'est peu intéressé à ce sujet. Seules deux observations l'ont évoqué :

- L'une contestant le bien-fondé de la réduction du périmètre automatique alléguant que ces dispositions encourageaient la surdensification
- L'autre concernant l'église Saint Jacques le Majeur à Montrouge ; l'intéressée demandant la prise en compte de l'unité historique entre l'église et le square Schuman

Sur la forme

Indépendamment des préconisations de l'arrêté, qui ont été respectées, les dispositions particulières au PDA, à savoir la consultation par la commission d'enquête des propriétaires particuliers des monuments a été effectuée.

Sur le fond

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords.
La commission d'enquête considère qu'en substituant à la règle de distance l'aspect covisibilité, le PDA permet de mieux appréhender les points de perception du monument historique considéré et de veiller à son intégration dans le paysage de la commune
Par ailleurs, la commission d'enquête apprécie que chaque périmètre s'attache à respecter les caractéristiques de la commune concernée, la spécificité de son architecture, et l'intégration harmonieuses des nouvelles constructions dans le paysage.

4. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Compte tenu de ce qui précède, la commission d'enquête émet **un avis favorable** à la création des périmètres délimités des abords.

La commission d'enquête

Nicole SOILLY

Françoise BOUVIER

Bertrand MAUPOUMÉ

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES AUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION
DU PLUI DE VALLEE SUD GRAND PARIS
A LA CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
ET A LA CREATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

1 OBJET DE L'ENQUETE

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux assainissements collectifs VSGP a décidé de lancer les schémas directeurs d'assainissement et les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

L'élaboration du plan de zonage est encadrée par les dispositions :
Du Code général des collectivités territoriales,
Du Code de l'environnement,
De l'Arrête du 21 juillet 2015,
Du SDAGE,
De la DRIEAT,
Du SAGE versant de la Bièvre,
Du SCOT,
Du Règlement départemental des hauts de seine,
Du Règlement d'assainissement collectif de l'EPT.

2. PRESENTATION DU PROJET

Le projet de zonage vise les objectifs suivants :

•Identifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

•Permettre aux collectivités de posséder les éléments nécessaires à la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales, en accord avec les documents d'urbanisme ;

•Contribuer à la prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets ;

•Spécifier des orientations et fixer des mesures adaptées au territoire :

Le zonage pluvial concerne la totalité du patrimoine eaux pluviales de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Sur un linéaire de 490km, on dénombre 1/3 de réseaux d'eaux pluviales ; les canalisations des communes du nord sont de type unitaire, celles du sud de types séparatifs.

Le territoire se découpe en 45 bassins versants et 657 sous bassins versants. Ces bassins versants se rejettent soit sur le réseau d'un autre territoire, soit sur le réseau du conseil départemental (unitaire, eaux usées ou pluvial) soit sur le réseau du SIAPP.

Le plan présente trois zones :

- Bassin versant de la Seine, zone A, zone A-1
- Bassin versant de la Bièvre, zone B, zone B-1
- Bassin versant du Petit Clamart, zone C, zone C-1

Le plan définit les règles générales à respecter pour toute construction et détermine les prescriptions applicables à chaque bassin versant.

3. APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Sur la forme

Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées

Le document mis à disposition du public est un document technique difficilement accessible pour un public non averti, ce qui a justifié le désintérêt de ce dernier pour ce projet, aucune observation n'a été enregistrée à ce sujet.

Sur le fond

La finalité du zonage pluvial est de déterminer des règles de gestion de ces eaux zone par zone en préconisant le recours à l'infiltration, imposant des limites d'imperméabilisation afin de réduire le ruissellement et prévoyant la mise en place de mesures compensatoires en cas d'impossibilité d'infiltration

La commission d'enquête considère que le projet, tel qu'il est présenté, met en évidence les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs et souligne précisément

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit des écoulements d'eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le bilan de fonctionnement des eaux usées présenté dans le dossier laisse apparaitre qu'aucun dysfonctionnement du réseau de collecte des eaux usées n'a été observé et qu'aucun débordement ni saturation n'a été constaté ce qui indique que le réseau actuel est suffisamment dimensionné pour recevoir un débit d'eaux usées supplémentaires , par ailleurs, la commission d'enquête n'a pas relevé de points susceptibles de remettre en cause le projet d'assainissement des eaux pluviales tel qu'il est présenté.

4. CONCLUSION ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Au regard de ce qui précède, la commission d'enquête émet un **avis favorable** à la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

La commission d'enquête

Nicole SOILLY

Françoise BOUVIER

Bertrand MAUPOUMÉ