

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME D'ARCUEIL



Enquête publique se déroulant du 6 septembre au 6 octobre 2023

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Hélène PLANQUE Commissaire enquêteur

Le 3 novembre 2023

Remarque préliminaire

Le présent rapport comprend deux documents :

DOCUMENT N° 1

Pages 1 à 35

RAPPORT D'ENQUETE sur le projet de modification du Plan Local de l'Urbanisme de la ville d'ARCUEIL

DOCUMENT N° 2

Pages 36 à 40

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le projet de modification du Plan Local de l'Urbanisme de la ville d'ARCUEIL

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et afin qu'aucun élément ne soit égaré

Table des matières

DOCUMENT 1 RAPPORT DE L'ENQUETE CONJOINTE

Déontologie du Commissaire Enquêteur

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	8
1.1 PREAMBULE et OBJET DE L'ENQUÊTE	8
-1.1.1 Préambule :.....	8
-1.1.2 Objet de l'enquête publique :.....	8
1.2. HISTORIQUE, CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION	8
- 1.2.1 Historique.....	8
- 1.2.2 Cadre juridique.....	8
-1.2.3 Concertations préalables.....	9
1.3. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PRESENTATION DE LA COMMUNE :.....	10
1.3.1. Contexte géographique.....	10
1.3.2. Les grandes caractéristiques de la commune	11
1.4. LES ENJEUX ET PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME	13
1.4.1. Les objectifs de développement	13
1.4.2. Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.....	15
2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	17
2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	17
2.1.1 La désignation du commissaire enquêteur :.....	17
2.1.2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique	17
2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique:	18
2.2 LES OPÉRATIONS PRÉALABLES	18
2.2.1. Échanges avec l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvres et la ville d'ARCUEIL.....	18
2.2.2. Notification et avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	19
2.3. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :	19
2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	20
2.4.1. Déroulement des permanences	20
2.4.2. Ambiances des permanences.....	20
2.5. LES OPÉRATIONS APRÈS CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE.....	20
2.5.1. Remise du PV de synthèse	20
2.5.2 Mémoire en réponse du Procès-Verbal de synthèse	21
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	22
3.1 Les avis des personnes publiques :	22

3.2	Les remarques et observations portées par le public	30
4.	LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET	36
	DOCUMENT N°2	38
	CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LA MODIFICATION DU PLU DE LA VILLE D'ARCUEIL.....	38
1.	L'enquête publique concernant la modification du PLU de la ville d'ARCUEIL	39
1.1.	Objet de l'enquête publique	39
1.1.1.	Caractéristiques principales du dossier de modification du PLU de la ville d'ARCUEIL	39
1.2.	Déroulement de l'enquête publique.....	39
1.3.	Bilan des contributions	40
1.4.	Conformité de la procédure	40
2.	Conclusions et avis du commissaire enquêteur	41

Pièces annexes

- 1 Arrêté n°A2022_719 en date du 25 avril 2022 prescrivant la modification n°2 du PLU de la ville d'Arcueil
- 2 Ordonnance nomination T.A. n° E23000055/77 du 04/07/2023
- 3 Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°A2023_850 du 09/08/2023
- 4 Publications journaux
- 5 Certificat d'affichage
- 6 Procès-verbal de clôture d'enquête
- 7 Mémoire en réponse du Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

DEONTOLOGIE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent rapport relate le travail du Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique.

Il a été désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun en date du 4 juillet 2023, à la demande de Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Le Commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitudes départementale révisée annuellement selon le décret n° 2011-1326 du 4 octobre 2011, relatif à l'établissement des listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur qui stipule :

« La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence. » (Article R.123-41 du Code de l'environnement).

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête »

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du Commissaire enquêteur à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

L'article 7 du décret n° 98-622 du 20 juillet 1998, codifié dans le Code de l'Environnement sous l'article D. 123-41, n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des dossiers : « vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat, s'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs la loi n'en fait pas mention, se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales»

La compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques.

D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel à qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel et donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire enquêteur après en avoir longuement délibéré rend, in fine, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 PREAMBULE et OBJET DE L'ENQUÊTE

-1.1.1 Préambule :

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique de la modification du Plan Local de l'Urbanisme de la commune d'ARCUEIL.

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif dirige l'enquête publique et rédige un rapport qui doit être la retranscription fidèle, complète et objective du déroulement de cette enquête.

Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des habitants ainsi que l'échange d'informations entre le public et le commissaire-enquêteur en ce qui concerne notamment les dispositions du PLU d'ARCUEIL.

-1.1.2 Objet de l'enquête publique :

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et les observations du public sur le projet de modification du PLU d'ARCUEIL dans le cadre d'une enquête publique.

1.2. HISTORIQUE, CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION

- 1.2.1 Historique

La commune d'ARCUEIL est dotée d'un PLU approuvé en juin 2017.

Une première modification a eu lieu en novembre 2018.

Par délibération en date du 16 décembre 2021 la ville d'Arcueil a demandé à l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de prescrire la modification N°2 de leur PLU pour les motifs suivants :

- Augmenter la part d'espaces verts et particulièrement de pleine terre exigée,
- Procéder éventuellement à quelques ajustements permettant de réaliser le projet de ferme urbaine,
- De permettre la réhabilitation du futur Hôtel de Ville de la commune d'Arcueil,
- De corriger des coquilles ou des maladresses de rédaction dans le règlement du PLU.

- 1.2.2 Cadre juridique

La modification du PLU doit prendre en compte de nombreux textes qui proviennent pour la plupart du Code de l'urbanisme (CU) et notamment ses articles L.123-13 et R 123-19, ainsi que les articles issus du Code de l'Environnement L 123-1 et suivants.

-1.2.3 Concertations préalables

La concertation préalable à l'enquête publique pour la procédure de modification n°2 du PLU a été menée par la ville d'Arcueil :

- Création d'un comité d'experts – mail envoyé à une liste de volontaire le 30 mai 2022
 - o 1^{er} atelier de travail avec les experts le samedi 2 juillet à 9h15 à l'hôtel de Ville, plusieurs points de consensus et autres points abordés
 1. 1^{er} point de consensus : 'sanctuarisation' des espaces verts de pleine terre existants
 2. 2nd point de consensus :
 - a. Prévoir des règles progressives, notamment pour les zones pavillonnaires, s'adaptant à la taille des parcelles, dans un contexte de parcellaire hétérogène sur Arcueil
 - b. Inverser la proportion pleine terre/espaces éco-aménageables dans le PLU est nécessaire
 - c. Inverser le rapport emprise au sol/pleine terre serait une avancée. Attention cependant : difficulté de mettre un parking sous l'emprise seule d'un immeuble.
 3. Autres points abordés :
 - a. Réflexion globale à avoir sur la forme urbaine, (notamment à la fois sur l'emprise et sur la hauteur)
 - b. Absence d'un schéma général à l'échelle du territoire, sur la végétalisation, l'embellissement de la Ville, dans un contexte de mutation
 - c. Mettre en place des OAP sur des secteurs végétalisés spécifiques
 - d. Poursuivre une réflexion parallèle entre le besoin de logements et le besoin de végétalisation de la Ville.

- 2nd atelier – réunion publique en présence des experts et de la population le lundi 21 novembre 2022 à 19h00 à l'hôtel de Ville sur la modification n°2 du PLU et la charte de l'arbre
 1. Co-présentation par Sophie Pascal-Lericq et François Loscheider
 2. Présentation des travaux réalisés sur la modification du PLU et sur la Charte de l'arbre + concertation
 3. Présentation des enjeux/défis de la ville de demain et comment peut-on les traduire dans un PLU
 4. Temps d'échanges

1.3. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PRESENTATION DE LA COMMUNE :

1.3.1. Contexte géographique

Arcueil, commune de plus de 22 000 habitants, est située à quelques kilomètres au sud de Paris, à l'ouest du département du Val-de-Marne dont elle est une des 47 communes.

La ville s'étend sur 233 hectares vallonnés de part et d'autre du lit de la Bièvre : ici, comme sur une dizaine de kilomètres en amont de Paris, la rivière a été recouverte pour des raisons d'hygiène à partir du XIX^e siècle. Depuis mars 2022, elle coule de nouveau sur un tronçon de 600 mètres entre Arcueil et Gentilly.

- L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

En 2000, Arcueil s'est associée avec six villes avoisinantes pour former la Communauté d'agglomération du Val de Bièvre :

- Cachan
- Fresnes
- Gentilly
- Le Kremlin Bicêtre
- L'Häy-les-Roses
- Villejuif

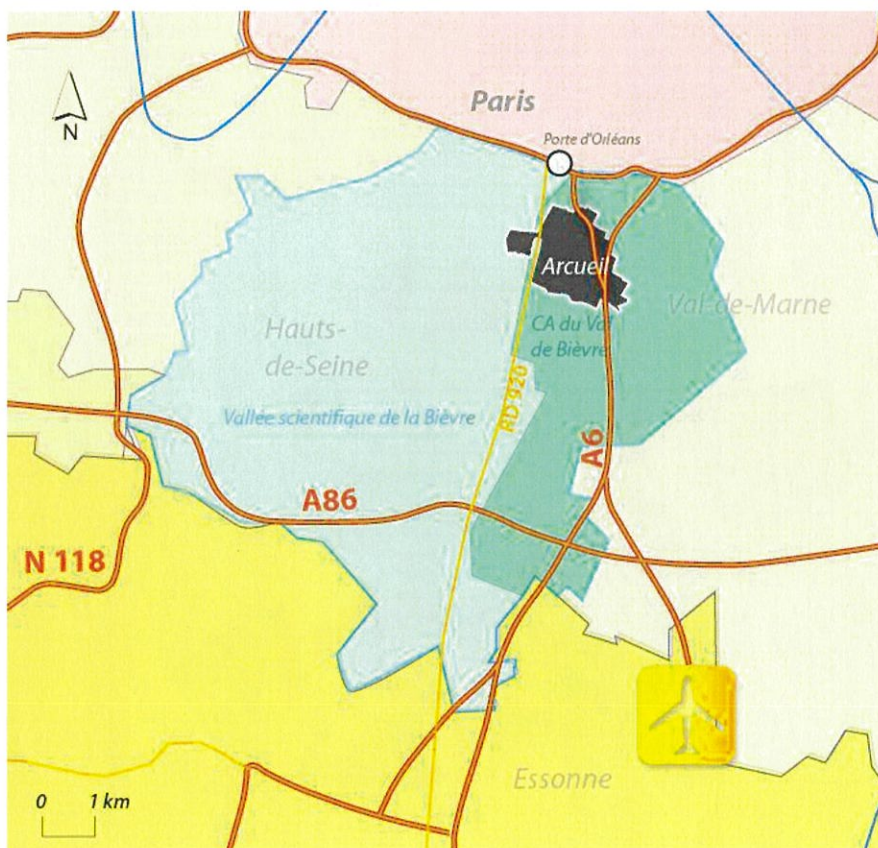
En 2016, dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris, l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre s'est substitué aux intercommunalités qui préexistaient et regroupe aujourd'hui 24 communes avec un total de 700 000 habitants.

1.3.2. Les grandes caractéristiques de la commune

La commune d'Arcueil est un territoire de 233 ha situé à 17,5 km de Paris au sud de la porte d'Orléans, à la croisée des départements des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne dont elle fait partie.

Avec plus de 22 000 habitants, Arcueil est une ville de tradition populaire, comme en atteste la proportion importante de logements sociaux. La Ville en compte plus de 4 000, soit environ 46 % du nombre total de logements.

. Ces cités côtoient plusieurs quartiers pavillonnaires, l'ensemble témoignant d'une diversité urbaine et sociale caractéristique de la ville.



Le territoire d'Arcueil est urbanisé en quasi-totalité : 86% en 2012.

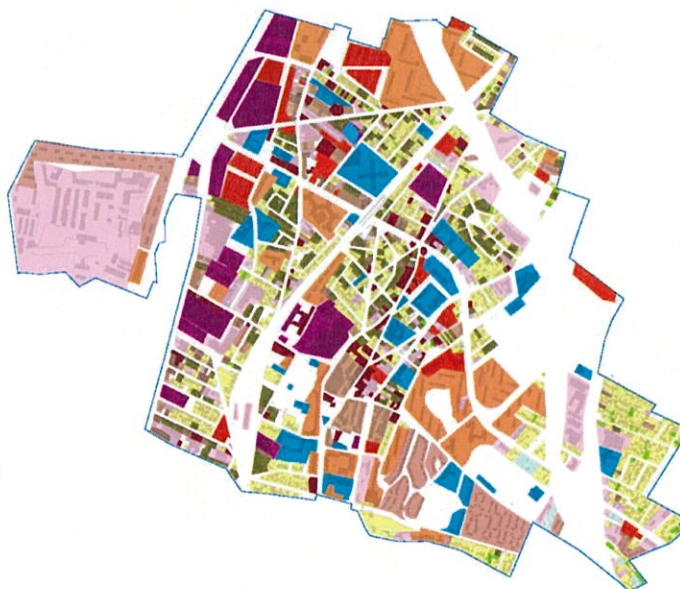
Il présente une typologie de bâtis variés :

- Le bâti ancien est présent dans le secteur compris entre l'église, les rues Cauchy, Sidobre, Berthollet ainsi que l'Avenue Laplace ;
- Les immeubles construits dans la première moitié du XXème siècle sont disséminés sur l'ensemble du territoire avec une prépondérance dans le quartier de la gare Arcueil-Cachan au sud-ouest de la commune et sur les avenues Laplace et Jean-Jaurès ;
- Les ensembles d'immeubles collectifs sont fortement représentés au nord du territoire ainsi que sur la partie sud ;
- Les immeubles collectifs sous formes d'îlots sont plutôt présentes au nord du territoire sur les ZAC Vache Noire, Chaperon Vert et en périphérie de l'Hôtel de Ville ;
- Les quartiers pavillonnaires sont surtout présents dans la partie centrale de la commune, ainsi que dans la partie est, de l'autre côté de l'autoroute. La taille des parcelles est faible, la majorité se situant entre 100 et 400m² ;
- On trouve également quelques quartiers de maisons groupées et de maisons de ville
- Les constructions à usage d'activité économiques sont plutôt implantées dans la partie ouest de la commune.

Diagnostic territorial 70

Carte de synthèse des typologies bâties

- Bâti ancien
- Immeubles construits dans la première moitié du XXème siècle
- Immeubles construits dans la deuxième moitié du XXème siècle
- Maisons de ville
- Maisons groupées
- Maisons implantées de manière spontanée
- Maisons de faible emprise implantées de manière spontanée
- Résidences d'habitat collectif
- Immeubles collectifs récents
- Constructions dont la fonction génère des typologies diverses (compte-tenu de leur spécificité notamment liée à leur vocation, ils ne font pas l'objet de fiche spécifique)
- Pôles d'activités (bureaux, centre commercial)...
- Activités diverses : garage, commerce de proximité...
- Equipements
- Friche – espace libre



Les grands projets urbains réalisés ou en cours

- le quartier de la Vache Noire
- l'opération de renouvellement urbain au Chaperon Vert
- la ZAC du Coteau
- le projet du secteur Hôtel de Ville

Analyse socio-démographique

La population d'Arcueil est d'environ 22 000 habitants en 2021, il s'agit d'une population d'âges diversifiés, globalement jeune, composée de petits ménages.

En 2011 la population active représente 76,2% des 15/64 ans.

Un parc de logement en forte augmentation ces dernières années : on passe de 9700 logements en 2014 à 11 030 en 2020.

- Une grande majorité de logements collectifs : 78%
- Un parc de logement social important (47,5%)

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des employés (31%), suivi de près par les professions intermédiaires et les cadres et professions libérales.

Un actif sur cinq travaille sur le territoire communal.

. Environnement

La commune d'Arcueil occupe les pentes et le fond de la vallée de la Bièvre, les pentes sont souvent très fortes, notamment dans la partie sud de la commune.

La commune compte environ 20 ha d'espaces verts, soit un dixième de son territoire, ainsi que nombre d'alignements d'arbres le long des voies ou dans les espaces verts.

La trame verte et bleue, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ainsi que le Plan vert Départemental sont des outils pour maintenir la cohérence entre ces différents espaces verts.

1.4. LES ENJEUX ET PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet de modification du PLU d'ARCUEIL a pour objet :

- Augmenter les parts d'espaces verts et de pleine terre dans les opérations de constructions ;
- Conserver les arbres existants et augmenter la densité des plantations exigée ;
- Renforcer la préservation d'une grande partie des espaces pavillonnaires ;
- Modifier l'OAP N°2 Convention pour permettre l'aménagement du futur Hôtel de ville.
- Corriger des erreurs matérielles.

1.4.1. Les objectifs de développement

Le PLU doit notamment être compatible avec les documents supra communaux suivants :

a. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Le PLU d'Arcueil doit être compatible avec le SDRIF

b. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France- PDUIF

Le Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France (PDUIF, arrêté le 19 juin 2014), document de planification régionale en matière de transports de personnes et de marchandises qui définit 9 défis, déclinés en 34 actions.

Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme :

1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ;
4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureau.

1.4.2. Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

1.4.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pas de modifications

1.4.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation -OAP

Modification de l'OAP N°2 Convention :

L'OAP N°2 est modifiée afin de permettre l'implantation du futur Hôtel de Ville dans le bâtiment de l'ancienne communauté d'agglomération. Cette implantation s'accompagne d'une étude urbaine à l'échelle des fonds de vallée, qui fera l'objet d'une nouvelle OAP.

1.4.2.3. Le zonage.

- Ajouts de 5 nouveaux espaces paysagers remarquables
- Renforcement de la préservation d'une grande partie des espaces pavillonnaires : à l'exception d'un petit secteur l'ensemble des secteurs actuellement classés en UDb sont classés en Uda afin de renforcer la préservation de ces espaces pavillonnaires.

1.4.2.4. Le règlement

- Modification de la règle d'emprise au sol et de la règle de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

a) La zone UA à vocation d'habitat, est un secteur de centralité, aux formes urbaines denses. Afin de réimplanter des îlots végétalisés, l'emprise au sol des constructions est réduite et la part des espaces verts augmentée.

- La règle particulière pour les activités en rez-de-chaussée est supprimée, les opérations réalisées dans cette zone depuis la révision du PLU n'en ayant pas fait usage ;
- La règle particulière pour les bâtiments remarquables est élargie à toute la zone, afin de favoriser la réhabilitation des bâtiments remarquables existants en dehors du secteur UAvn.
- En ce qui concerne les espaces verts : le % de surface traitée en espaces verts passe de 20 à 35% en augmentant la part d'espaces verts de pleine terre.

b) La zone UB, correspond notamment aux grands ensembles HLM, elle est moins sujette à mutation, mais la part d'espaces verts est augmentée pour correspondre aux surfaces existantes, afin de les préserver.

- Diminution de l'emprise au sol maximale qui passe de 70 à 60% ;
- En ce qui concerne les espaces verts : le % de surface traitée en espaces verts passe de 20 à 30% en augmentant la part d'espaces verts de pleine terre.

c) La zone UC, présente des secteurs mixtes (activités et logements) qui font l'objet d'études urbaines en cours.

- Suppression de la règle permettant une augmentation de l'emprise au sol maximale des rez-de-chaussée ;
- En ce qui concerne les espaces verts : le % de surface traitée en espaces verts passe de 20 à 30% en augmentant la part d'espaces verts de pleine terre.

d) La zone UD- secteur Uda correspond aux secteurs pavillonnaires, afin de conforter ce caractère, la part d'espaces verts devient progressive.

- La règle des espaces verts est modifiée pour augmenter de manière progressive la part d'espaces verts dans l'unité foncière.

e) La zone UD- secteur Udb zone pavillonnaire mixte.

- La règle d'emprise au sol devient dégressive, au-delà de 300 m² de terrain l'emprise au sol est limitée à 50% du terrain
- La règle des espaces verts devient progressive.

f) La zone UD- secteur Udc correspond à la cité jardin.

- La part des espaces verts est augmentée afin de préserver les espaces verts existants.

g) La zone UE correspond aux emprises des bâtiments publics.

- Les exigences en termes d'espaces verts sont élargies aux projets publics avec désormais une part en pleine terre.
 - Ajouts de règles pour les nouvelles plantations et la conservation des arbres existants pour les zones UA, UB, UC, UD, UAE, UE et N.
 - Protection des arbres existants : dans l'attente d'une liste des arbres remarquables existants sur la ville d'Arcueil, le règlement est modifié en intégrant une méthode de calcul, qui permettra la conservation des spécimens les plus âgés.
 - Mise en cohérence du Lexique et de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives : le mot construction est remplacé par le mot façade sur les zones UA, UB, UC, UDb et UP.
 - Modification de la règle relative à la marge de retrait avec l'autoroute pour prendre en compte les changements de destination : l'interdiction de création de logements dans le secteur de proximité de l'autoroute est élargie aux changements de destination dans les zones UA, UB, UC, UD, UAE et UE.
 - Correction d'une erreur matérielle pour la zone UAE.

2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1.1 La désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E23000059/77 du 04/07/2023 j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique objet du présent rapport.

2.1.2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Par arrêté n° A2023_850 du 9/08/2023, le Président l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune.

L'enquête s'est déroulée à la mairie d'ARCUEIL du 6 septembre au 6 octobre 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, où chacun a pu prendre connaissance du dossier et soit consigner ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie, ou à L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le dossier pouvait être consulté à l'adresse suivant :

<https://www.grandorlyseinebievre.fr/>

Une adresse électronique permettait aussi de recueillir les avis :

Arcueil-modification-n2-plu@mail.registre-numérique.fr

Trois permanences ont été mises en place à l'hôtel de ville d'ARCUEIL :

- le mercredi 6 septembre de 9 H 00 à 12 H 00
- le samedi 16 septembre de 09 H 00 à 12 H 00
- le vendredi 6 octobre de 15H00 à 18H30.

J'ai clôturé le registre le vendredi 6 octobre à 17 h 30.

Les trois permanences se sont bien déroulées, dans un climat serein.

J'ai reçu 15 personnes.

19 remarques ou suggestions ont été consignées dans le registre d'enquête.

4 contributions ont été déposées sur le registre numérique et annexées au registre d'enquête.

J'ai clôturé le registre le 6 octobre 2023 à 17 heures 30.

2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique:

L'avis de l'enquête a été publié par les soins de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de Seine et Marne.

Une affiche d'information a été apposée sur les panneaux d'informations municipales.

Les informations relatives à l'enquête pouvaient être obtenues auprès de la mairie d'ARCUEIL ainsi que de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le dossier était également consultable et téléchargeable sur le site internet de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

<https://www.grandorlyseinebievre.fr/>

L'avis de l'enquête a été publié par les soins de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de Seine et Marne :

- Le 17 aout 2023 dans les journaux Les Echos 94 et Le Parisien
- Le 7 septembre 2023 dans les journaux Les Echos 94 et Le Parisien

Une copie de ces publications figure en annexe 4.

Les affiches annonçant l'enquête publique ont bien été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur les panneaux d'affichage municipal de la ville d'ARCUEIL.

Le certificat d'affichage a été établi et figure en annexe 5

2.2 LES OPÉRATIONS PRÉALABLES

2.2.1. Échanges avec l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la ville d'ARCUEIL

J'ai eu un premier échange par téléphone avec Madame Camille DUGARDIN, cheffe de mission aménagement et urbanisme au sein l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre mi juillet afin de caler l'organisation de l'enquête publique

Dans le prolongement, une réunion en vidéo a été organisée avec Monsieur Quentin CARLUY, responsable du service urbanisme de la ville d'ARCUEIL le 18 juillet 2023, pour une présentation de la ville et des modifications du PLU faisant l'objet de l'enquête publique.

2.2.2. Notification et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier de modification a été notifiée aux personnes publiques associées.

Les remarques des PPA qui ont répondu étaient jointes au dossier consultable par le public tout au long de la durée de l'enquête publique.

Un tableau en annexe récapitule les remarques de chaque personne publique et la réponse apportée par la ville

2.3. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le dossier soumis à enquête est composé des éléments suivants :

- Pièces administratives :
 - o Délibération de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 décembre 2021 prescrivant la modification N°2 du PLU de la ville d'Arcueil ;
 - o Arrêté 719 du 25 avril 2022 du Président l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification du PLU ;
 - o Arrêté n° A2023_850 du 9/08/2023 du Président l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ordonnant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune.
 - o Décision E2023000059/77 désignant le commissaire enquêteur
 - o Avis des Personnes Publiques Associées :
 - CCI du Val-de-Marne
 - Préfet-DRIEAT
 - Société du grand Paris
 - Inspection générale de l'Environnement et du Développement Durable
 - Conseil départemental des Hauts de Seine
 - Conseil départemental du Val-de-Marne
 - SIAAP
- Rapport de présentation
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement
- Plan de zonage

2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4.1. Déroulement des permanences

Trois permanences ont été mises en place à l'hôtel de ville d'ARCUEIL :

- le mercredi 6 septembre de 9 H 00 à 12 H 00
- le samedi 16 septembre de 09 H 00 à 12 H 00
- le vendredi 6 octobre de 15H00 à 18H30.

J'ai clôturé le registre le vendredi 6 octobre à 17 h 30.

Les trois permanences se sont bien déroulées, dans un climat serein.

J'ai reçu 15 personnes.

15 remarques ou suggestions ont été consignées dans le registre d'enquête.

4 contributions ont été déposées sur le registre numérique et annexées au registre d'enquête.

2.4.2. Ambiances des permanences

Les trois permanences se sont déroulées dans un climat serein, j'ai pris le temps de recevoir chaque personne qui le souhaitait malgré un temps d'attente un peu long.

2.5. LES OPÉRATIONS APRÈS CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

2.5.1. Remise du PV de synthèse

Le 13 octobre 2023 j'ai rencontré Monsieur TIFAGNE, Directeur du Pôle Développement Urbain et Aménagement Durable de la ville d'ARCUEIL pour lui remettre et lui commenter le procès-verbal de synthèse de clôture d'enquête de la modification du PLU.

Au cours de cet entretien, ils m'ont fait part de leurs premières réactions aux différentes observations relevées au cours de cette enquête, ainsi que de leur volonté de me transmettre le mémoire en réponse dans les meilleurs délais.

2.5.2 Mémoire en réponse du Procès-Verbal de synthèse

Le 23 octobre 2023 j'ai reçu par, courrier électronique, le « mémoire en réponses » du maitre d'ouvrage.

Ce document répond aux observations faites par le public en reprenant les différents thèmes que j'ai développés lors de l'établissement du procès-verbal de clôture de l'enquête publique.

Pour chacun de ces thèmes une justification est apportée pour expliquer les choix qui ont été faits et une grande partie de ces propositions sont reprises pour la rédaction du document définitif.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Les avis des personnes publiques :

- **PREFET DU VAL DE MARNE :**
 - Manque de cohérence entre les objectifs prescrits dans l'arrêté du 25 avril 2022 et le dossier de modification :
 - L'arrêté du 25 avril 2022 n'affiche pas l'objectif « renforcer la préservation d'une grande partie des espaces pavillonnaires » qui est inscrit dans le dossier de modification transmis aux PPA
 - Diminution des possibilités de construction :
 - Les évolutions envisagées sont de nature à diminuer les possibilités de construction. Or le SDRIF fixe pour la commune des objectifs de densification à atteindre d'ici à 2030, d'autant que la commune est qualifiée au SDRIF de « secteur à fort potentiel de densification » et le quartier de la gare de « quartier à densifier à proximité d'une gare », pour lesquels une hausse à minima de 15% de densité est attendue.
Les justifications figurant dans le rapport de présentation de la modification du PLU ne permettent pas d'apprécier dans quelle mesure les modifications apportées au PLU permettent d'atteindre les objectifs de densification fixés par le SDRIF et restent cohérents avec l'objectif de construction inscrit dans le PADD.
 - La méthode de calcul de l'âge des arbres :
 - Il convient de préciser la méthode de calcul en fonction de la typologie des arbres.
 - La forme du document :
 - La somme de la part des surfaces traitées en espace vert égale 120%. Il convient de clarifier ces éléments pour atteindre le ratio de 100%.

Réponse du maitre d'ouvrage

Cohérence entre l'arrêté et le dossier de modification :

Il n'est pas mentionné de forme obligatoire de prescription pour l'engagement de modification, contrairement aux autres procédures (élaboration et révision), au sein du Code de l'urbanisme. Donc, selon le parallélisme des formes et l'usage de droit, il n'est pas obligatoire d'engager une procédure de modification de PLU via une délibération. Il est donc légalement possible d'ajouter des points au dossier tant que ceux-ci sont inscrits dans le rapport de présentation, pièce soumise dans le dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la MRAe et au public lors

de l'enquête publique. De plus, le GOSB regrette que les services de l'État n'aient pas souhaité souligner les évolutions positives que permettra la modification n°2 du PLU, notamment d'un point de vue environnemental en début d'avis plutôt que des aspects purement administratifs.

Diminution des possibilités de construction :

Cette diminution est faible au regard de la production habituelle de logements dans les autres secteurs et des projets envisagés sur les 10 prochaines années. Cela correspond également à deux aspects, la préservation du pavillonnaire, espace caractéristique de la banlieue parisienne, participant ainsi à la sauvegarde du petit patrimoine local et régional. Le second point est la préservation et le renforcement de la place de la végétalisation dans une ville dense. Il est important de préserver des espaces de pleine terre pour la faune et la flore et également de préserver des hauteurs pour les points de vue et la faune qui ne se trouve pas au sol (insecte, oiseau, etc.) pour les couloirs de déplacement.

Également, la programmation du PLU en matière de réalisation de logements pour la période 2016-2026 est de 1.241 logements soit 124 logements/an (parc estimés à 11.753 logements en 2026).

Extrait du rapport de présentation du PLU (pages 49 à 52) : Le nombre de personnes par logement (2,2) est relativement bas à Arcueil. Celui-ci est stable depuis 1999. Il devrait rester stable dans les années à venir. Entre 2012 et 2016, 920 logements ont été réalisés dont la majorité correspond au projet ANRU Chaperon Vert. Le projet de ville passe par une diversification du parc de logements de manière à développer une offre pour tous et à faciliter le parcours résidentiel. Les projets identifiés permettent de réaliser environ 1.241 logements. Les résidences principales représentent environ 92 % du parc de logements, aussi la population sera d'environ 23.788 habitants à l'horizon 2026 (d'ici dix ans), soit un nombre correspondant à l'objectif démographique fixé.

Répartition des projets de logements inscrits dans le PLU :

Projets connus	Logements prévus sur la période 2016 - 2026	Dispositif réglementaire mis en place
Résidence étudiante	180	Cette résidence de 180 chambres située avenue de la Convention fait l'objet d'un permis qui a été accordé. Elle est comptabilisée de la manière suivante : 1 chambre équivalent à 1 logement.
Projet au 32 av. Jean Jaurès	67	Il s'agit d'un projet de logements et d'activités en rez-de-chaussée qui fait l'objet d'un permis qui a été accordé..
Lot 8 Chaperon Vert	46	Ce secteur est classé en zone UBcv dans le cadre de la poursuite de la Zone d'Aménagement Concerté Chaperon Vert. Les règles dans la continuité du PLU précédent donnent la possibilité de réaliser le projet. Le permis est accordé.
Lot 4 Chaperon Vert	53	Le permis est accordé.
Projet Hôtel de Ville	environ 350	Une OAP est fixée sur ce secteur de projet. Celle-ci définit notamment la programmation d'environ 350 logements. Ce secteur de projet correspond à la zone UPhdv
Projet Convention	environ 100	Une OAP a été créée sur ce secteur de projet. Ce secteur est classé en zone UC permettant la réalisation du nombre de logements envisagé sur les îlots mutables.
Projet îlot Laplace	environ 100	Ce secteur classé en zone UAvn correspond à la continuité de la Zone d'Aménagement Concerté Vache Noire.
Îlot « Fournière »	environ 40	Cet îlot à proximité de la gare d'Arcueil est classé en zone de centralité UA dont les règles permettent la réalisation du projet.

51

Répartition des projets de logements inscrits dans le PLU :

Projet ou site de projet envisagé	Logements possibles	Dispositif réglementaire mis en place
Îlot Vaudenaires (Avenue Paul Vaillant Couturier et Colonel Fabien)	environ 100	Le règlement de la zone UC permet de réaliser le nombre de logements projeté sur ces terrains mutables
Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux Projet Paris Métropole	Environ 100	Le règlement de la zone UPzc permet de réaliser le nombre de logements projetés. Il est précisé que ces logements seront des logements étudiants
Pôle Emploi	environ 25	Ce secteur est classé en zone UBa. Le règlement de la zone permet la réalisation d'un programme de logements.
Diffus	environ 120	Un certain nombre de projets privés sont en cours ou sont possibles à l'intérieur des zones UC et UDb notamment. Les règles de ces deux zones donnent la possibilité de construire une centaine de logements par petites unités bien intégrées sur l'ensemble du territoire.
TOTAL	environ 1 241	

Période 2016 – 2024 : 1.035 logements créés soit 83% de la projection réalisée. Il faut ajouter à ces créations de logements deux grands projets, Cœur de Ville et 4 chemins qui projettent de créer sur la période 2024-2032 entre 400 et 500 logements supplémentaires.

Ces créations de logements sont travaillées de sorte à ne pas induire une augmentation trop importante de la densité, de préserver les caractéristiques spécifiques de chaque secteur et d'avoir

une forte volonté de développement de l'aspect environnemental (création ou renforcement d'espaces en pleine terre, plantations visant à améliorer ou créer des îlots de fraîcheur, etc.).

C'est cet équilibre, auquel la Municipalité est fortement attachée, qui guide l'élaboration des différents projets urbains, projets urbains travaillés en concertation et qui seront ensuite traduits dans une future évolution du PLU (2024).

De plus, le maître d'ouvrage tient à indiquer sa surprise à propos de cette observation faite à l'échelle communale. En effet, les Établissements Publics Territoriaux (EPT) sont compétents en matière de planification territoriale et d'aménagement de l'espace. Il semble donc plus pertinent de travailler à une projection de la construction de logements à l'échelle territoriale plutôt qu'à l'échelle communale, notamment dans un souci de rééquilibrage de la production de logements entre les villes et également dans un autre souci, celui de permettre aux villes très densifiées de pouvoir avoir une urbanisation plus maîtrisée, urbanisation plus maîtrisée laissant la place à la nature en ville et aux différentes fonctions essentielles que celle-ci apporte (infiltration à la parcelle, îlots de fraîcheur, confort thermique général, confort paysager, etc.). Ainsi, les différents objectifs à atteindre (production de logements, urbanisme maîtrisé, renforcement de la place du végétal et de la pleine terre) sont pris en compte par la Ville d'Arcueil, à l'échelle communale avec une augmentation entre 2016 et 2030 projetée de 16,4%, en se basant sur la fourchette moyenne de 450 logements réalisés sur les secteurs de projets urbains (10.512 logements en 2016, 11.547 logements en 2024 et 400 à 500 logements en plus en d'ici 2032) et également pris en compte à l'échelle territoriale par l'EPT dans l'élaboration du PLU intercommunal.

Méthode de calcul de l'âge des arbres :

Il s'agit d'une règle temporaire en attendant la finalisation de l'inventaire complet des arbres présents sur la commune ayant un aspect remarquable. Cette règle temporaire a pour but de protéger ces arbres. L'inventaire sera annexé au PLU lors d'une prochaine modification.

Règlement du PLU – Zones UAE et UE :

Nous vous remercions pour l'attention portée à nos documents. Effectivement, il y a eu une erreur rédactionnelle qui va être corrigée avant l'approbation de la modification n°2 avec la répartition suivante : 80% doivent être traités en espaces verts de pleine terre et 20% en espaces verts éco-aménageables.

Règlement du PLU – Zones UAE et UE – page 19 :

Nous vous remercions pour l'attention portée à nos documents. Effectivement, il y a eu une erreur matérielle, qui a été indiquée dans un document complémentaire soumis au dossier d'enquête publique et cela sera corrigé pour le dossier proposé à l'approbation.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le maître d'ouvrage répond de manière circonstanciée aux remarques formulées par le préfet du Val-de-Marne :

- *En ce qui concerne la non-inscription dans l'arrêté du 25 avril 2022 de l'objectif « renforcer la préservation d'une grande partie des espaces pavillonnaires » en se référant au Code de l'Urbanisme ;*
- *En ce qui concerne la crainte d'une diminution des possibilités de construction, en détaillant les projets de constructions sur la commune d'Arcueil qui permettront d'atteindre l'objectif fixé de 1241 logements sur la période 2016/2026.*
- *En ce qui concerne la méthode de calcul de la taille des arbres qui semble complexe, en précisant qu'il s'agit d'une mesure temporaire qui sera complétée par un inventaire des arbres à protéger lors d'une prochaine modification du PLU ;*
- *En ce qui concerne la prise en compte des remarques concernant la rédaction de la règle qui concerne les espaces verts dans les zones UA et UE, rédaction qui sera modifiée dans le dossier soumis à approbation du Conseil territorial de l'EPT.*

▪ AVIS DE LA CCI VAL-DE-MARNE

La CCI VAL-DE-MARNE incite la ville à examiner la possibilité, à chaque nouveau projet immobilier de prévoir des locaux situés au rez-de-chaussée appropriés à l'accueil des activités. De même il est important que ces locaux aient un accès indépendant sur la rue, respectant les normes d'accessibilités PMR et présentent des facilités de stationnement et d'accès pour les livraisons.

Réponse du maitre d'ouvrage

Le maître d'ouvrage prend bonne note de cette préconisation et continuera à être attentif sur cet aspect.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage réponds de manière positive à l'incitation formulée par la CCI du Val-de-Marne :

▪ AVIS DE LA SOCIETE DU GRAND PARIS

Pas d'observations

▪ AVIS DU DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Pas d'observations

▪ AVIS DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

○ OAP N°1

Le Département du Val de Marne précise qu'il souhaite être associé aux réflexions quant à la nature et aux emplacements précis des commerces envisagés dans le cadre de l'OAP N°1, afin que l'impact sur le fonctionnement de la RD 161 reste mesuré.

○ OAP N°2 :

Cette OAP intègre un objectif d'aménagement paysager qualitatif sur le front de rue de la RD 127, inscrit avec un retrait d'alignement le département précise qu'il ne souhaite pas être bénéficiaire d'un Emplacement Réserve si cet outil foncier était utilisé.

Par ailleurs le Département rappelle que le plan de déplacement du Val-de-Marne impulse une nouvelle dynamique en matière de déplacements et vis à redéfinir le partage de la voirie en faveur des transports collectifs, des piétons et des cyclistes.

○ Le projet de ferme urbaine :

Le département est favorable au développement d'espaces de cultures en ville sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de précautions. Néanmoins le projet de modification du PLU n'apporte pas de précisions sur ce projet.

○ Le règlement du PLU :

Les dispositions en matière de stationnement pour les vélos doivent être en accord avec les recommandations du PDUIF. Il appartiendra à la ville de s'investir davantage en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

○ Le plan de zonage :

La numérotation des emplacements réservés est absente de la carte.

Réponse du maitre d'ouvrage

OAP n°1 :

- Le GOSB a noté la position du CD94 à propos du projet de réaménagement de la RD161 sur la partie avenue Paul Doumer. Néanmoins, le GOSB tient à souligner l'ancienneté de l'équipement, équipement qui n'est aujourd'hui plus du tout adapté à un partage de la voirie pour les différents modes de déplacements (voitures, transports en commun, modes doux). De plus, le GOSB porte de fortes ambitions en matière de développement des modes doux, notamment des pistes cyclables adaptées, et réitère sa demande auprès du CD94 d'engager les travaux nécessaires pour adapter la RD161 aux différents modes de déplacements modernes.

- Pour l'association du CD 94 aux réflexions sur les évolutions urbaines, notamment le commerce sur la RD 161, le GOSB tient à souligner que les services du CD94 ont été invités à chaque réunion avec les personnes publiques associées sur les différents projets municipaux

ayant un impact sur les différentes RD présentes mais que ces invitations n'ont pas toujours trouvé de réponse de la part du CD94.

OAP n°2 :

- S'agissant du secteur Convention/Bièvre, comme pour le secteur avenue Paul Doumer, les infrastructures routières ne semblent plus adaptées aux besoins en déplacement modernes, notamment au partage de la voie entre les véhicules motorisés et les modes doux. De plus, la création de nouveaux logements va nécessiter de repenser au fonctionnement de la voirie, notamment les traversées piétonnes. Le GOSB réitère sa demande auprès du CD94 d'engager les travaux nécessaires pour adapter la RD 127 au projet d'évolution urbaine, projet nécessaire pour répondre aux enjeux climatiques et aux besoins en logement, priorités affichées par l'État.
- Concernant la question du raccordement d'éventuels logements sur la RD, il est rappelé que pour chaque permis de construire nécessitant un raccordement à la voirie, le GOSB consulte la Direction des Transports et de la Voirie Départementale.
- Concernant l'emplacement réservé pour l'aménagement d'une promenade piétonne le long de la Bièvre, celui-ci est déjà inscrit au PLU et la commune en est le bénéficiaire.
- Le GOSB prend bonne note de l'évolution de la position du CD 94 concernant les aménagements d'espaces publics, notamment par le biais de son plan de déplacement 2019-2030 qui impulse une nouvelle dynamique en matière de déplacements et vise à redéfinir le partage de la voirie en faveur des transports collectifs, des piétons et des cyclistes. Cependant, le territoire est très surpris de la position du CD 94 par rapport aux RD 161 et RD 127 pour lesquelles vous nous indiquez ne pas vouloir entamer les travaux nécessaires afin de les adapter à la nouvelle dynamique que vous impulez. Le GOSB réitère donc ses demandes, formulées préalablement, de modernisation de ces deux voies départementales, conformément au plan de déplacement 2019-2030.

Ferme urbaine : le GOSB tient à souligner que le projet de modification n°2 est un projet de modification de droit commun et pas un projet de modification simplifiée. Par ailleurs, le projet de ferme urbaine n'est pas encore totalement défini. Une fois ce projet avancé, nous inviterons avec plaisir, comme nous en avons l'habitude, les services du CD 94 pour leur présenter le projet et les associer à sa mise en œuvre.

PDUIF :

Le règlement actuel en matière de stationnement motorisé ou vélo a été élaboré en accord avec les exigences du PDUIF.

Règlement du PLU – Zones UAE et UE :

- Nous vous remercions pour l'attention portée à nos documents. Effectivement, il y a eu une erreur rédactionnelle qui va être corrigée avant l'approbation de la modification n°2 avec la répartition suivante : 80% doivent être traités en espaces verts de pleine terre et 20% en espaces verts éco-aménageables.

- Concernant la pertinence de plantation d'un arbre minimum par tranche de 100m² de surface libre « entamée par les travaux », c'est une règle qui s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville et il n'est pas souhaité d'inscrire des dérogations pour un secteur en particulier.

Plan de zonage et emplacements réservés :

Nous prenons bonne note de cette observation et nous allons intégrer la numérotation des emplacements réservés au règlement graphique modifié.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond de manière circonstanciée aux remarques formulées par le préfet du Val-de-Marne :

- *En ce qui concerne l'OAP 1 et la demande d'être associé aux réflexions quant à la nature et aux emplacements précis des commerces envisagés dans le cadre de l'OAP N°1, afin que l'impact sur le fonctionnement de la RD 161 reste mesuré, le maître d'ouvrage rappelle sa demande de prise en compte d'aménagements pour les modes doux de déplacements afin d'accompagner l'évolution de ce central de centre-ville ;*
- *En ce qui concerne l'OAP 2 en précisant ses demandes de travaux au Département et en précisant que l'emplacement réservé existe déjà et la commune en est le bénéficiaire ;*
- *En ce qui concerne le règlement :*
 - o *Les obligations de stationnement vélos dans le règlement en précisant que les règles présentées sont en accord avec les exigences du PDUIF ;*
 - o *La prise en compte des remarques concernant la rédaction de la règle qui concerne les espaces verts dans les zones UA et UE, rédaction qui sera modifiée dans le dossier soumis à approbation du Conseil territorial de l'EPT ;*
- *En ce qui concerne le plan de zonage et la volonté de prendre en compte la numérotation des emplacements réservés.*

▪ AVIS DU SIAAP

Pas d'observations

- Avis de la MRAe concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification N°2 du PLU de la ville d'Arcueil

3.2 Les remarques et observations portées par le public

J'ai reçu 15 personnes sur les 3 permanences.

Sur les 19 remarques ou observations déposées ou envoyées sur le registre d'enquête :

- 6 remarques concernent le zonage
- 9 concernent un point du règlement
- Et 4 remarques concernent des points divers

Il est à noter que 2 annexes concernent la transcription dans le registre des avis déjà inscrits dans le registre et ne sont pas comptabilisées.

3.2.1. Les remarques concernant le zonage

- Monsieur Serge PERON, 11 bis rue de la Pléiade (N°1), s'inquiète du projet de modification de zonage sur sa parcelle : inscription d'un espace paysager remarquable.

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'inscription des nouveaux espaces paysagers remarquables a été réalisée en concertation avec un panel d'arcueillais qui a travaillé sur la modification n°2 du PLU. Le panel a souhaité préserver les cœurs d'ilots végétalisés et la modification n°2 met en œuvre cette inscription. La demande de rendez-vous est transmise au secrétariat de l'élue à l'urbanisme de la Ville.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond de manière circonstanciée, en précisant que l'inscription des nouveaux espaces paysagers remarquable a fait l'objet d'une concertation avec un panel d'habitants dans une logique de préservation des cœurs d'ilots portée par la ville d'Arcueil.

- Madame Ariane Lefebvre, Villa Moderne (N°11), s'inquiète du devenir du voisinage immédiat de la Villa Moderne (garage Renault, Dekra, clinique vétérinaire) qui est classé UAE et UAEI avec des hauteurs qui peuvent aller jusqu'à 18 et 21 m.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Une étude sur le secteur RD 920 est actuellement en cours. Cette étude a pour objet de réfléchir à un aménagement urbain du secteur adapté pour ensuite mettre en place les outils nécessaires qui encadreront cet aménagement. Nous vous invitons à consulter en fin d'année le site internet de la Mairie d'Arcueil.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond à la demande de Madame Lefebvre en précisant qu'une étude urbaine est en cours sur ce secteur.

- Madame Béatrice De Romanis Raison, 2 bis rue de l'Etoile, (N°12)
- Monsieur Bertrand LIEBERT, porte-parole des habitants de la rue de l'Etoile, (N°17) demandent le changement de zonage pour passer d'une zone UC à une zone Uda ;

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'étude urbaine 4 chemins est en cours de finalisation. L'ensemble des règles du PLU concernant les hauteurs sur ce secteur sera travaillé sur la base du résultat de l'étude urbaine dans le cadre de la prochaine modification n°3 du PLU qui vient d'être lancée et que se déroulera sur l'année 2024.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond à la demande de Mme De Romanis Raison et Mr Liebert en rappelant qu'une étude urbaine est en cours et que des modifications réglementaires sur ce secteur pourront intervenir dans le cadre de la modification N°3 du PLU qui vient d'être lancée.

- Monsieur Paul LE QUERE, 41 rue du 19 mars 1962 (N°15) est venu se renseigner sur la modification de zonage de son quartier, qui passe de UDb à UDa. Il souligne sa satisfaction à cette modification.

Réponse du Maître d'Ouvrage

RAS

- Monsieur Philippe BRUSORIO, 4 AVENUE Jeanne d'Arc (N°16) demande, dossier photo à l'appui, la suppression du classement « élément bâti remarquable » de sa propriété ainsi que la modification du zonage sur la rue du 11 novembre pour basculer en zone UA en vue de permettre la construction d'un ensemble cohérent avec l'environnement.

Réponse du Maître d'Ouvrage

En le protégeant au titre du PLU, le territoire souhaite préserver le patrimoine architectural de la ville qui ne ferait pas l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.

La construction du 6 avenue Jeanne d'Arc, de part sa date de construction, l'architecte l'ayant bâtie et son aspect fait partie du patrimoine architectural de la ville.

Le zonage pourra être réétudié à l'occasion de la modification n°3 du PLU en 2024 ou lors de la rédaction du PLUi. La construction étant un pavillon, il semble pertinent d'inclure la parcelle du 6 avenue Jeanne d'Arc dans la zone UDa (précédemment UDb).

La construction de la véranda évoquée ne semble pas avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ne constitue pas une modification de l'intérêt architectural de la construction.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond de manière circonstanciée à la demande de Monsieur BRUSORIO :

- *Le souhait de préserver le patrimoine architectural de la commune d'Arcueil et donc de maintenir la protection dans le cadre du PLU ;*
- *La demande de modification de zonage qui pourra être étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLU.*

3.2.2. Les remarques concernant le règlement

- Madame Nicole KRILOFF (N°6), souligne que dans le secteur de l'Avenue Paul Vaillant Couturier entre les carrefours Malleret-Joinville et Quatre chemins, le terrain est en pente. Il en suit que la hauteur du futur bâtiment sera supérieure à 15m. Madame Kriloff demande donc une obligation du respect de la hauteur de 15 m pour les constructions voisines du N°25, ainsi que la préservation de cet îlot de verdure.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le calcul de la hauteur maximale se fait à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la construction projetée.

L'étude urbaine 4 chemins est en cours de finalisation. L'ensemble des règles du PLU concernant les hauteurs sur ce secteur sera travaillé sur la base du résultat de l'étude urbaine dans le cadre de la prochaine modification n°3 du PLU qui vient d'être lancée et que se déroulera sur l'année 2024.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond à la demande de Madame Kriloff :

- *en précisant la règle de calcul du hauteur des constructions dans le règlement du PLU en signalant qu'une étude urbaine est en cours de finalisation et devrait être intégrée dans la modification N°3 du PLU.*

- Monsieur Jean-Paul CHAYROUSE, 32 rue Georges Politzer (N°2) est contre l'augmentation d'espaces verts dans la zone Uda ;

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'augmentation de la part d'espace vert dans la zone UDa répond à la demande d'un groupe de travail d'arcueillais qui a participé à l'élaboration des nouveaux seuils exigés par la modification n°2 au cours d'un atelier.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond de manière circonstanciée en précisant que l'augmentation de la part d'espaces verts dans la zone Uda répond à une demande issue de la concertation avec des habitants.

- Monsieur Pierre BICHAUD, 8 avenue F.V.Raspail, (N°3)
- Madame BEGEL, 6 rue Victor Carmignac (N°10)
précisent que la démarche de limitation d'artificialisation va dans le bon sens et devrait concerner toutes les zones pavillonnaires ;

Réponse du Maître d'Ouvrage

Avec cette modification n°2, les zones pavillonnaires d'Arcueil sont désormais toutes incluses dans la zone UDa (anciennement UDa et UDb). C'est précisément la zone UDa, et son extension (sur l'ancienne zone UDb) qui est concerné par l'objectif de préservation du pavillonnaire de la modification n°2 du PLU. L'augmentation de la part de pleine terre exigée vise à limiter l'artificialisation des sols dans toutes les zones du territoire communal

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond aux remarques de M.Bichaud et Mme BEGEL en précisant sa démarche de préservation du pavillonnaire sur l'ensemble de la commune.

- Monsieur Frédéric AUBRY, 125 rue Marius Sidobre (N°5): demande que l'on rajoute « les arbres présentant un danger pour les personnes » pour l'interdiction d'abattage des arbres de plus de 10 ans. Par ailleurs il demande si la plantation d'arbre est applicable aux logements existants ;

Réponse du Maître d'Ouvrage

1. La mauvaise santé d'un arbre implique un potentiel danger pour les biens et les personnes, d'où la possibilité de l'abattre.

2. La plantation d'un arbre par surface de 100 m² n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification, mais aux projets après approbation de la modification.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond à la demande de M. Aubry sur ses demandes concernant la plantation d'arbres en rappelant que les règles du PLU ne s'adressent qu'aux nouveaux projets.

- Madame TESSIER Isabelle (N°9), angle rue Emile Raspail et avenue des Aqueducs, souligne des problèmes et des dysfonctionnements sur le réseau d'assainissement dans son quartier.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La compétence assainissement sur le territoire d'Arcueil est dévolue à l'Établissement Public Territorial (EPT) du Grand-Orly-Seine-Bièvre (GOSB). Nous prenons note de cette doléance et la transmettons au service assainissement.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage prend note de la remarque de Madame Tessier concernant les problèmes de dysfonctionnement sur le réseau d'assainissement sur son quartier.

- Monsieur Hubert PANIEZ, 22 rue A.Legrand (N°7), constate que les modifications apportées au PLU sont une avancée certaine pour l'aménagement de la ville d'Arcueil. Néanmoins des rues et des places pourraient être plus végétalisées. Il s'interroge par ailleurs sur le projet R+10 prévu à Paul Doumer. Enfin Monsieur Paniez souligne que les places de stationnement restent un sujet complexe et non résolu pour les quartiers résidentiels.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le projet « Cœur de Ville » est bientôt finalisé.

Une réunion publique de présentation aura bientôt lieu. Les plus hauts bâtiments prévus sur Paul Doumer y sont prévus en R+6.

Dans les quartiers pavillonnaires, une place de stationnement (2.5 x 5m) est exigée par logement, sur la parcelle, tel que demandé par le PDUIF.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond à Monsieur Paniez en fournissant des informations sur la mise en œuvre du projet « Cœur de Ville », ainsi qu'en rappelant la règle concernant le stationnement en zone pavillonnaire.

- Monsieur Mathieu REURE, Président de l'ASL Villa Moderne (N°18), demande une limitation des hauteurs pour les futurs bâtiments aux abords de la RN20, afin de garder la cohérence architecturale, limiter les possibles pertes d'ensoleillement et la réverbération sonore. Par ailleurs, il souhaite vivement que les habitants de quartier soient consultés à propos des changements à venir.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Une étude sur le secteur RD 920 est actuellement en cours. Cette étude a pour objet de réfléchir à un aménagement urbain du secteur adapté pour ensuite mettre en place les outils nécessaires qui encadreront cet aménagement. Nous vous invitons à consulter en fin d'année le site internet de la Mairie d'Arcueil pour suivre l'évolution de cette étude.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond à Monsieur Rieure en fournissant des informations sur l'étude urbaine en cours sur le secteur intercommunal de la RD 920.

- Madame Christine LAURENT-CANET, 19 rue du MIDI (N°19), demande le changement de zonage des parcelles UC rue du Midi et Paul Bert, en zone UDa. La hauteur maximale autorisée sur la zone UC, à savoir 15 m, pose problème tant en ce qui concerne une architecture harmonieuse que pour les difficultés d'accès et de circulation dans ce secteur.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Merci d'attirer notre attention sur cette particularité du zonage.

Le territoire étudiera la question de la réminiscence de la zone UC en zone pavillonnaire à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage ne répond pas vraiment à la demande de Madame Laurent-Canet de modifier le zonage de la zone UC rue du Midi et Paul Bert, en renvoyant cette question aux études dans le cadre de l'élaboration du PLUI de l'EPT Grand Orly Seine Bièvres.

3.2.5. Les remarques diverses

- Monsieur MARREY, 36 villa Moderne, (N°4) signale que ce PLU va dans le bon sens ;
- Les Délices d'Arcueil 69 avenue du Docteur Durand (N°8) dépose une demande d'autorisation d'une terrasse véranda amovible ;
- Monsieur et Madame ESPITALIER, 88 avenue de la Convention, (N°12) demandent des informations sur le redémarrage de la concertation relative au projet Convention/Bière ;
- Madame Ginette APPRUZESE, Les Islandais, (N°13) demande la préservation des zones pavillonnaires et souhaite des renseignements sur la ferme urbaine. Par ailleurs elle n'est pas favorable à la construction du nouvel Hôtel de Ville

Réponse du Maître d'Ouvrage

M. MARREY : RAS

Delices d'Arcueil : Hors sujet de la modification n°2 du PLU.

M. et Mme ESPITALIER : L'étude Doumer-Convention est en cours de finalisation, une présentation publique des résultats aura bientôt lieu.

Mme APPRUZESE : Hors-Sujet de la modification n°2 du PLU.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Trois de ces demandes ne concernent pas la modification N°2 du PLU de la ville d'Arcueil
En ce qui concerne la demande de Monsieur et Madame Espitalier sur la concertation relative
au projet Convention/Bièvre, le maître d'ouvrage précise qu'une présentation publique des
résultats de l'étude en cours aura lieu prochainement.*

4. LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Le dossier mis à l'enquête appelle de ma part la remarque suivante :

- Le rapport de présentation est trop succinct ; il ne permet pas de bien comprendre les motivations et les enjeux, tant politiques que techniques, qui ont présidés à cette modification :
 - Expliquer en quoi consiste un espace paysager remarquable ;
 - Expliquer pourquoi la préservation des espaces pavillonnaires n'en concerne qu'une partie ;
 - La justification des modifications apportées au règlement est souvent succincte et peu explicite, notamment en ce qui concerne la zone UDb qui est fortement réduite ;
- Le périmètre des OAP n'est pas reporté sur le document graphique ;
- Il n'y a pas de justification à l'ajout de nouveaux espaces paysagers remarquables, et l'explication en fin de chapitre est beaucoup trop succincte.

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation présente l'ensemble des modifications apportées au PLU par le biais de cette modification n°2.

Néanmoins, le GOSB va voir comment augmenter sa rédaction, notamment pour présenter davantage encore les motivations et les enjeux, tant politiques que techniques, qui ont résidés à cette modification.

- Un espace paysager remarquable est défini par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un espace végétalisé et/ou boisé à préserver. Le PLU vient protéger ces espaces en empêchant la construction sur leurs périmètres. Les espaces paysagers remarquables ajoutés l'ont été suite à une concertation d'arcueillais lors d'un atelier.
- Toute la zone UDb passe en zone UDa exceptée celle située sur le terrain dit « LOOMIS » afin de permettre l'étude d'un projet de logement de qualité étudié en concertation avec la Ville.
- Le rapport de présentation va être repris afin de détailler les objectifs politiques ayant menés à cette modification du PLU.

Le périmètre des deux OAP sera reporté sur le document graphique pour plus de clarté et de lisibilité.

La modification n°2 du PLU d'Arcueil a été élaborée en concertation avec des arcueillais lors d'ateliers. Les ateliers n'ayant pu aboutir au bout du processus, ceux ayant fait l'objet d'un consensus alors ont été ajoutés.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage répond de manière circonstanciée :

- *Concernant le rapport de présentation, le maître d'ouvrage s'engage à le compléter pour mieux présenter les enjeux et les modifications y afférents ; il conviendra cependant de détailler la partie concernant l'ajout des nouveaux espaces paysagers remarquable en justifiant que l'ensemble du territoire n'a pas été pris en compte, et que la modification N°3 viendra compléter le plan ;*
- *Concernant la prise en compte du périmètre des deux OAP, le plan de zonage sera modifié pour les intégrer.*

L'enquête s'est bien déroulée, le dossier était facilement accessible sur le site de l'Établissement Public Territorial Orly Bièvre Seine ainsi que sur celui de la ville d'Arcueil, les opérations d'information, réunions publiques, brochure, articles dans les journaux, ont permis une bonne information des habitants.

Les réponses apportées par le mémoire en retour du maître d'ouvrage confirment sa volonté de chercher à respecter la loi tout en restant fidèles aux engagements qui figurent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

DOCUMENT N°2

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LA MODIFICATION DU PLU DE LA VILLE D'ARCUEIL

Hélène PLANQUE Commissaire enquêteur

Le 3 NOVEMBRE 2023

Tribunal administratif de Melun décision n° E23000059/77 du 4 juillet 2023

Les documents Rapport et Conclusions sont indépendants et ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

1. L'enquête publique concernant la modification du PLU de la ville d'ARCUEIL

1.1. Objet de l'enquête publique

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de modification du PLU de la commune d'Arcueil.

1.1.1. Caractéristiques principales du dossier de modification du PLU de la ville d'ARCUEIL

Par délibération en date du 16 décembre 2021 la ville d'Arcueil a demandé à l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de prescrire la modification N°2 de leur PLU pour les motifs suivants :

- Augmenter la part d'espaces verts et particulièrement de pleine terre exigée,
- Procéder éventuellement à quelques ajustements permettant de réaliser le projet de ferme urbaine,
- De permettre la réhabilitation du futur Hôtel de Ville de la commune d'Arcueil,
- De corriger des coquilles ou des maladresses de rédaction dans le règlement du PLU.

1.2. Déroulement de l'enquête publique

Trois permanences ont été mises en place à l'hôtel de ville d'ARCUEIL :

- le mercredi 6 septembre de 9 H 00 à 12 H 00
- le samedi 16 septembre de 09 H 00 à 12 H 00
- le vendredi 6 octobre de 15H00 à 18H30.

J'ai clôturé le registre le vendredi 6 octobre à 17 h 30.

Les trois permanences se sont bien déroulées, dans un climat serein.

Les trois permanences se sont déroulées dans un climat serein, j'ai pris le temps de recevoir chaque personne qui le souhaitait.

1.3. Bilan des contributions

J'ai reçu 15 personnes.

15 remarques ou suggestions ont été consignées dans le registre d'enquête.

4 contributions ont été déposées sur le registre numérique et annexées au registre d'enquête.

Sur les 19 remarques ou observations déposées ou envoyées sur le registre d'enquête :

- 6 remarques concernent le zonage
- 9 concernent un point du règlement
- Et 4 remarques concernent des points divers

Il est à noter que 2 annexes concernent la transcription dans le registre des avis déjà inscrits dans le registre.

1.4. Conformité de la procédure

En tant que commissaire enquêteur, j'ai particulièrement veillé à ce que les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête soient toutes respectées.

Je peux donc témoigner de ce que :

- ▶ L'avis d'ouverture de l'enquête a bien été affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune d'ARCUEIL conformément aux prescriptions figurant dans l'arrêté municipal,
- ▶ La publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux a bien été effectuée selon les dispositions prévues dans l'arrêté municipal,
- ▶ Le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins ainsi que le dossier complet et conforme à sa description ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie.
- ▶ J'ai tenu trois permanences pour recevoir le public
- ▶ Je peux affirmer que la publicité pour cette enquête a été menée selon la législation en vigueur.

A la fin de l'enquête j'ai clos les registres d'enquête et j'ai noté que 15 personnes se sont déplacées, pour 19 observations portées sur le registre, y compris les courriers et courriels.

2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Après après une étude attentive du dossier suivi d'un échange avec la ville d'Arcueil et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre permettant de mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;

Après avoir tenu trois permanences pour entendre le public ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, et conformément à la réglementation communiqué au maire d'ARCUEIL et au Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre le procès-verbal de clôture et reçu en retour ses observations.

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Les conditions de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage dans la commune d'ARCUEIL ;

L'affichage, maintenu et vérifié tout au long de l'enquête est attesté par le procès-verbal d'affichage de Monsieur Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ;

Le dossier mis à l'enquête, l'était dans de bonnes conditions de consultation, et sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions ;

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur avec 19 remarques et observations ;

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage répond aux questions que le commissaire enquêteur a soulevées dans son procès-verbal de synthèse.

Sur le fond et la procédure de l'enquête :

▸ Le dossier de modification du PLU :

Je considère que le dossier de modification du PLU a été bien étudié et qu'il ne modifie pas de manière substantielle le PLU en vigueur

Cependant il conviendrait de compléter le rapport de présentation afin d'être plus explicite sur les modifications apportées

▸ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Je considère que la modification de l'OAP N°2 est mineure et ne modifie pas de manière substantielle l'OAP du PLU approuvé en 2018

▸ Le zonage

Je considère que les modifications de zonage sont limitées, elles concernent la zone UD ainsi que l'ajout de 5 espaces paysagers remarquables.

▸ Les modifications concernant le règlement

Je considère que les modifications apportées au règlement sont mineures et conformes aux dispositions du code de l'urbanisme.

Je note que l'analyse de l'avis des différentes PPA fait apparaître différentes demandes que la ville a indiqué prendre en compte dans sa grande majorité.

De même la ville a apporté une réponse justifiée à l'ensemble des remarques que le commissaire enquêteur a formulé concernant les observations apportées par les habitants dans le cadre de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur :

Donne un avis favorable à la modification du PLU d'ARCUEIL, assorti des recommandations suivantes :

- Compléter le rapport de présentation des modifications apportées au PLU
- Compléter le plan de zonage pour y intégrer le périmètre des deux OAP.

A Vincennes, le 3 novembre 2023

Hélène PLANQUE

